1. ZEICHENERKLÄRUNG

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,35 — Grundflächenzahl (GRZ)

0,5 — Geschoßflächenzahl (GFZ)

I + D — max. Anzahl der Vollgeschoße (eingeschoßig und Dachgeschoß)

II — max. Anzahl der Vollgeschoße (zweigeschoßig)

WH 6,50 m — max. zulässige Wandhöhe bei Flachdach

WH 4,00 m — max. zulässige Wandhöhe bei Satteldach

FH 10 m — max. zulässige Firsthöhe bei Satteldach, Walmdach, versetztem Pultdach

FH 8 m — max. zulässige Firsthöhe bei Pultdach

Dachformen:

SD	Satteldach	mit zul. DN 35°-50°
WD	Walmdach	mit zul. DN 20°-40°
PD	Pultdach	mit zul. DN 5°-10°
VPD	versetztem Pultdach	mit zul. DN 5°-10°
FD	Flachdach	mit zul. DN 0°-3°

1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

o — offene Bauweise

1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Breite der Fahrbahn, des Grün- und Parkstreifens und Gehweges

öffentliche Straßenverkehrsflächen (Grundstückszufahrten)

Straßenbegrenzungslinie

1.5 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Versorgungsfläche Abwasser
- Regenrückhaltebecken

M — Versorgungsfläche Abwasser
- Linienentwässerung

vorhandener Regenwasserkanal

1.6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche, Randeingrünung

1.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

öffentliches Pflanzgebot für standortgerechte, landschaftliche Baum-/Strauchhecken, gemäß Artenliste Ziffer VI.3, 2-4 reihig, Bindung nach etwaigen Standort und Arten

öffentliches Pflanzgebot für standortgerechte, heimische Laubbäume II. Ordnung, gemäß Artenliste Ziffer VI.3, Bindung nach Standort und Arten, Mindestgröße 3xv, StU 14-16 cm

privates Pflanzgebot für standortgerechten, heimischen Laubbaum II. Ordnung oder Obstbäume, ohne Standortbindung, Mindestgröße 3xv, StU 16-18 cm

1.8 Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

1.9 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

bestehende Hauptgebäude

bestehende Nebengebäude

bestehende Grundstücksgrenzen

545/12 — Flurstücksnummern

406 — Höhenschichtlinien in m ü. NN

I. GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)geändert worden ist;
- BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch des Gesetz vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017;
- PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057);
- BayBO i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.Juli 2020 (GVBl. S. 381)

II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Das Baugebiet wird festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, die max. zulässige Wandhöhe und die maximal zulässige Firsthöhe (§ 16 Abs. 2 BauNVO).

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
3.1 Für das Bauland wird die offene Bauweise festgesetzt.
3.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Holzlegen bis max. 75 m³ Größe werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Dächer und deren Gestaltung
1.1 Zur energetischen Optimierung der Haustechnik sind auf den Dachflächen Photovoltaikanlagen bzw. Anlagen für eine Solarenergienutzung zulässig.

2. Höhe der Gebäude
Für die Bestimmung der Wand- und Firsthöhe der geplante Gebäude wird als unterer, maßgeblicher Bezugspunkt die Oberkante der Straßenmitte der angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße, rechtwinklig und geradlinig gemessen von der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeaußenwand, festgezetzt. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenseite der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. Oberkante des Firstes.
2.1 Die max. Firsthöhe bei Ausführung mit Satteldach, Walmdach, und versetztem Pultdach wird mit max. 10,00 m festgesetzt.
2.2 Die max. Firsthöhe bei Ausführung mit Pultdach wird mit max. 8,00 m festgesetzt.
2.3 Die Wandhöhe der Gebäude bei Ausführung mit Satteldach darf 4,00 m nicht überschreiten (gemessen von Oberkante-Straße in der Mitte der Grundstückgrenze).
2.4 Die Wandhöhe der Gebäude bei Ausführung mit Flachdach darf 6,50 m nicht überschreiten (gemessen von Oberkante-Straße in der Mitte der Grundstückgrenze).
2.5 Die Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden darf max. 3,00 m über Oberkante natürliches Gelände nicht überschreiten. Bei Pultdachbauweise wird die Wandhöhe an der Traufe festgesetzt.

3. Garagen, Stell- und Parkplätze
3.1 Vor sämtlichen Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m einzuhalten, welcher straßenseitig nicht eingefriedet werden darf.
3.2 Für Wohngebäude sind je Wohneinheit 2 Pkw-Stellplätze bzw. Garagen auf den Grundstücken vorzusehen.
3.3 Der Stauraum sowie die Stellplätze sind offenporig zu befestigen.
3.4 Soweit geplante Grenzgaragen die Vorschriften des Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO aufgrund der Topographie nicht einhalten können, sind sie dennoch an einer Grundstücksgrenze zulässig, wenn die Zufahrtsrampe im Mittel mit 5 % Gefälle zur Garage angelegt wird, die Länge des Garagengebäudes max. 8,00 m und die Wandhöhe über dem Garagenfußboden max. 3,00 m beträgt. Bei der Berechnung der Wandhöhe bleibt die Höhe von Dächern und Giebeln außer Betracht. Die Firsthöhe der Grenzgaragen wird auf max. 7,00 m festgesetzt.

4. Abstandsflächen
4.1 Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO sind einzuhalten,

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Bad Kissingen oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fundort unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 1 und 2 DSCHG).

2. Die Entwässerung der Baugrundstücke erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser sowie verschmutztes Oberflächenwasser ist in die Schmutzwasserkanäle einzuleiten. Das anfallende Regenwasser wird über Regenwasserkanäle abgeleitet. Soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, kann unverschmutztes Oberflächenwasser auch versickert werden.

3. Das Ableiten von Grund-, Quell- und Drainagewasser in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

4. Im Hinblick auf die Vermeidung von Geräuschbelästigungen innerhalb des Plangebietes, sollten folgende Punkte bei der Aufstellung von Wärmepumpen/Klimageräten beachtet werden:
- Es wird empfohlen Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z.B. Splitgeräte).
- Die direkte Wärmepumpen-/Klimagerätaufstellung an oder unterhalb von Fenstern geräuschsensibler Räume (z.B. Schlafzimmer) sollte vermieden werden.
- Eine Aufstellung in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden bewirkt eine Schallpegelerhöhung durch Reflektion und ist nicht zu empfehlen.
- Freiräume im Wärmepumpen-/Klimagerätsockel führen zu Schallbrücken mit einer Pegelerhöhung.
- Der Abstand zum Nachbarhaus muss so gewählt werden, dass der gültige Immissionsrichtwert dort um 5 dB(A) unterschritten wird.

5. Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.

6. Für Baukräne im Plangebiet mit Höhen von über 25 m über Grund kann wegen des beschränkten Bauschutzbereiches um den Flugplatz Bad Brückenau - Oberleichtersbach die Pflicht zur luftrechtlichen Genehmigung bestehen (§§ 17, 15, 13 Luftverkehrsgesetz). Entsprechende Kraneinsätze sind mit wenigstens 3 Wochen Vorlauf bei der Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern, Flughafenstr. 118, 90411 Nürnberg (E-Mail: luftamt.nord@reg-mfr.bayern.de) anzuzeigen.

V. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DER GRÜNORDNUNG

1. Schutz des Bodens
1.1 Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern. Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes, ist die belebte Oberbodenschicht so zu schützen, dass seine ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Hierzu ist die Oberbodenschicht abzuheben und in geeigneten Mieten zwischenzulagern, sofern er nicht sofort an anderer Stelle Verwendung findet.

2. Pflanzenauswahl
2.1 Die privaten und öffentlichen Pflanzgebote für die Baum- und Strauchpflanzungen sind mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen gemäß der Gehölzliste Ziffer VI, in Anlehnung an die Arten-zusammensetzung der natürlichen potentiellen Vegetation und der realen Vegetation auszuführen. Es wird empfohlen, autochthone (aus Saatgut/Pflanzenteilen heimischer Wildpflanzen gewonnene) Gehölze zu verwenden.

3. Pflanzdichte und -qualität
3.1 Die Qualitätsmerkmale für Pflanzungen richten sichnachden "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen". Die im einzelnen aufgeführten Mengen und Größen sind Mindestangaben.

Hecken:
Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv (3x verschult), StU (Stammumfang) 14 - 16 cm
Heister: 2xv, Höhe 150 - 250 cm
Leichte Sträucher: 2xv, Höhe 60 - 100 cm

Baumpflanzungen
Baum II. Ordnung: Hochstamm, 3xv, StU 16 - 18 cm

4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
4.1 Gemäß den nachfolgenden Pflanzgeboten sind Bäume, Sträucher und sonstige Vegetationsbestände zu pflanzen und zu unterhalten.
4.2 Bei der Verlegung von Leitungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu geplanten und vorhandenen Baumstandorten zu beachten. Muss dieser Schutzabstand ausnahmsweise unterschritten werden, sind geeignete Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit dem Versorgungsträger vorzusehen.
4.3 Gemäß Art. 47 AGBGB ist bei Bäumen, Sträuchern und Hecken mit einer Wuchshöhe unter 2,0 m, ein Grenzabstand von 0,5 m und bei einer Wuchshöhe von über 2,0 m, ein Grenzabstand von mindestens 2,0 m einzuhalten. Gegenüber einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück ist mit Bäumen von mehr als 2,0 m Höhe nach Art. 48 AGBGB ein Abstand von 4,0 m einzuhalten.

5. Pflanzgebote
5.1 Privates Pflanzgebot für Baumpflanzungen ohne Standortbindung. Je Privat- grundstück ist mindestens 1 kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen; vorzugsweise ein Obstbaum (Hochstamm). Die Standortwahl ist freigestellt. Aus gestalterischen Gründen sind neben den Arten der Gehölzartenliste Ziffer VI, auch heimische Ziergehölzarten zulässig.

6. Vollzugsfrist
6.1 Die verbindlichen privaten Anpflanzungen sind nach der Bebauung der Grundstücke, spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

7. Private Grünflächen
7.1 Die nicht bebauten Teilflächen der privaten Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. "Steinwüsten", auch bezeichnet als "Vorgärten des Grauens" sind aufgrund der ökologisch vollkommenen Nutzlosigkeit nicht gewünscht.

8. Die Gestaltung der öffentlichen Grünanlagen ist im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung durch einen Freiflächengestaltungsplan zu konkretisieren.

9. Flächenbefestigung
9.1 Bei der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für Freiflächen wie z.B. Zufahrten, Stellplätze etc., ist auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge (z.B. Schotterrasen) auszurichten, sofern keine Grundwassergefährdung besteht und keine funktionalen Gründe zwingend entgegenstehen.

10. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
10.1 Lebensraum Bodenbrüter
Zur Einhaltung der Schutzgebote für streng geschützte Vogelarten ist eine Baufeldfreimachung bis zum 28. Februar anzustreben. Das Baufeld ist durch das flächige Abräumen der Oberbodenschicht unbrauchbar für feld- und wiesenbrütende Vögel zu machen. Sofern in den Monaten März bis September eine Baufeldfreimachung erfolgen soll, wird zur Feststellung von Brutplätzen streng geschützter Vogelarten, eine vorherige Begehung der Flächen durch einen Ornithologen notwendig. Nach dieser Begehung ist im Einzelfall in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde über den Umfang der Baufeldfreimachung bzw. den Umgang mit etwaigen Brutplätzen zu entscheiden.

VI. LISTE STANDORTGERECHTER, HEIMISCHER BAUM- UND STRAUCHARTEN

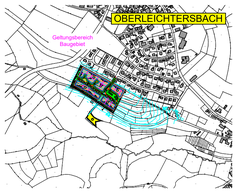
1. Auswahl nach der potentiellen natürlichen Vegetation
(= Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald) und der realen Vegetation.

2. Privatgrundstücke
2.1 Bäume II. Ordnung:
Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Malus sylvestris - Holz-Apfel
Prunus avium - Vogelkirsche
Sorbus domestica - Speierling
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Eberesche
Obstbäume i. Sorten (Apfel, Birne, Kirsche, Walnuss usw.)

3. Ausgleichsfläche A1
3.1 Bäume II. Ordnung, Heister:
Acer campestre - Feldahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Alnus glutinosa - Schwarzerle*
Carpinus betulus - Hainbuche
Juglans regia - Walnuss
Malus sylvestris - Holzapfel
Prunus avium - Vogelkirsche
Pyrus communis - Wildbirne
Salix caprea - Salweide
Sorbus aucuparia - Eberesche

3.2 Sträucharten:
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuss
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus oxycantha - Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaea - Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehdorn
Rosa canina - Hundsrose
Salix alba - Silberweide*
Salix caprea - Salweide*
Salix repens - Kriechweide*
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum opulus - gew. Schneeball

(* nur in wechselfeuchten Bereichen entlang der Abflussmulden)

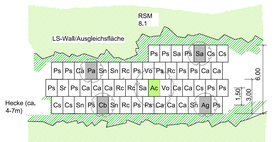


ÜBERSICHTSPLAN M=1:10.000

Pflanzschema

2-4 reihige landschaftliche Hecke als Randeingrünung

M=1:200



Bäume II. Ordnung, Heister:

Ac	Acer campestre	- Feldahorn	(ca. 10 %)	Hochstamm
Ag	Alnus glutinosa	- Schwarzerle		
Cb	Carpinus betulus	- Hainbuche		Heister
Pa	Prunus avium	- Vogelkirsche		
Sa	Sorbus aucuparia	-Eberesche		

Pflanzung als Hochstamm (3xv, StU 14-16 cm), Pflanzabstand ca. 12-20 m
Pflanzung als Heister (2xv, mind. 150-250 cm hoch)

Sträucharten:

Cs	Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	(ca. 10 %)
Ca	Corylus avellana	- Haselnuss	(ca. 20 %)
Ps	Prunus spinosa	- Schlehdorn	(ca. 30 %)
Rc	Rosa canina	- Hundsrose	(ca. 10 %)
Sa	Salix alba	- Silberweide	(ca. 3 %)
Sr	Salix repens	- Kriechweide	(ca. 3 %)
Sn	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder	(ca. 10 %)
Vo	Viburnum opulus	- gew. Schneeball	(ca. 4 %)

Pflanzung als verpflanzte Sträucher (2xv, mind. 60-100 cm hoch)

Details

M=1:200

SCHNITT A-A