

PLANZEICHEN

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



eingeschränktes Dorfgebiet



Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



Baulinie



Baugrenze

Sonstige Planzeichen



Grenze des baulichen Geltungsbereiches des B-Planes (§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB)



Flurstücke



Höhenlinie



Nebengebäude



Wohngebäude

FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)
BauNVO i. d. F. vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert
am 22.04.1993 (BGBl. I S.466)
 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
eingeschränktes Dorfgebiet - MD (§ 5 BauNVO)
Zulässig ist eine Tierhaltung, die der Wohnnutzung zuzuordnend
hobymäßig ausgeübt wird.
 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
GFZ 1,4. Zahl der Vollgeschosse: 2 (ausgebautes Dachgeschoss ist
zulässig)
 3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
Geschlossene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
 4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
GRZ 0,7. Die überbaubare Grundstücksfläche wird nach außen / zum
Straßenrand durch eine einheitliche Baulinie festgesetzt; nach
innen / Blockinnenbereiche hin erfolgt die Festsetzung durch eine Baugrenze.
 5. Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO)
Die für die bauliche Anlage erforderliche Anzahl der Stell- oder
Garagenplätze ist innerhalb der Baugrenzen auf den Grundstücken
herzustellen.
 6. Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB; § 14 BauNVO)
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Neben-
anlagen / Ersatzneubauten mit einer Grundfläche bis max. 100 qm zulässig.
Diese sind grenzständig (seitlich oder auf der rückwärtigen Grundstücks-
grenze) zu errichten.
 7. Höhenlage der Gebäude (§ 9 (2) BauGB)
Die Sockelhöhe (Oberkante Erdgeschoßfußboden) darf nicht höher
als 0,5 m über dem anstoßenden natürlichen Terrain liegen,
dessen Höhenlage mit 200 m ü. NN im Mittel festgelegt wird.
 8. Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)
Geländeveränderungen durch Abgrabungen, Aufschüttungen
oder Stützmauern sind nur bis zu einem Höhenunterschied von
0,5 m zulässig.
 9. Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
Für Anpflanzungen, Grün- und Freiflächen gelten die nachfolgenden
grünordnerischen Festsetzungen.

2. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 BauGB in Verbindung mit Art. 8 BayBO)
(Vgl. die als Satzung beschlossene Gestaltungssatzung)

1. Außengestaltung der Gebäude / Fassaden

Zulässig sind geputzte Fassaden in hell abgetönten Farben, aus ortsüblichem Naturstein oder Ziegelsichtmauerwerk (ortstypische Klinkerfarben). Holzverkleidungen dürfen max. 25% der Fassadenfläche betragen. Holzhäuser als Blockbauten oder Rahmenkonstruktionen mit Holzverkleidung oder als Sichtfachwerkkonstruktionen sind nicht zulässig. Ebenso unzulässig sind jegliche Verkleidungen aus Kunststoff, Metall, Keramik und Faserzement.

2. Dachausbildung

Dachform und -neigung: Symmetrisches Satteldach, 46-55°;
Firstrichtung des Wohn- / Hauptgebäudes: parallel zur Straßenfront, Krüppelwalme sind nicht zulässig.

Dachdeckung: rote Dachpfannen

Kniestockausbildungen sind zulässig. Kniestöcke (Drempel) dürfen - von Oberkante Rohbodendecke bis Unterkante Sparren senkrecht an der Außenkante der Außenwand gemessen - 0,75 m nicht überschreiten.

Maximale Firsthöhe: 10,0 m

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Dachgauben: Die Summe der Dachgauben darf max. 1/3 der Firstlänge betragen.

Dachflächenfenster sind nur zur Rückseite des Hauses zulässig.

Der Dachüberstand am Ortgang bzw. an der Traufe darf max. 0,3 m betragen.

3. Garagen, Nebengebäude

Auf den im Plan festgesetzten überbaubaren Flächen können, soweit die dafür ausgewiesenen Flächen ausreichen, in Verbindung mit den Garagen auch Nebengebäude errichtet werden, wenn dadurch jeweils einheitliche Baukörper entstehen.

Garagen sind dem Hauptgebäude baulich-gestalterisch anzugleichen. Die Errichtung von Garagen aus Wellblech oder mit Flachdach ist unzulässig.

4. Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Einfriedungsmauern, Metall- oder Holz-Zäune mit senkrechten Sprossen / Stäben / Latten und einer Gesamthöhe von max. 1,50 m über Straßenoberkante gestattet.

Die Errichtung von Einfriedungen aus Maschendraht, Wabensteinen, Metall-Ziergittern o.ä. und raumbildende Pflanzungen aus immergrünen Gehölzen (z.B. Thuja, Fichten) ist unzulässig.

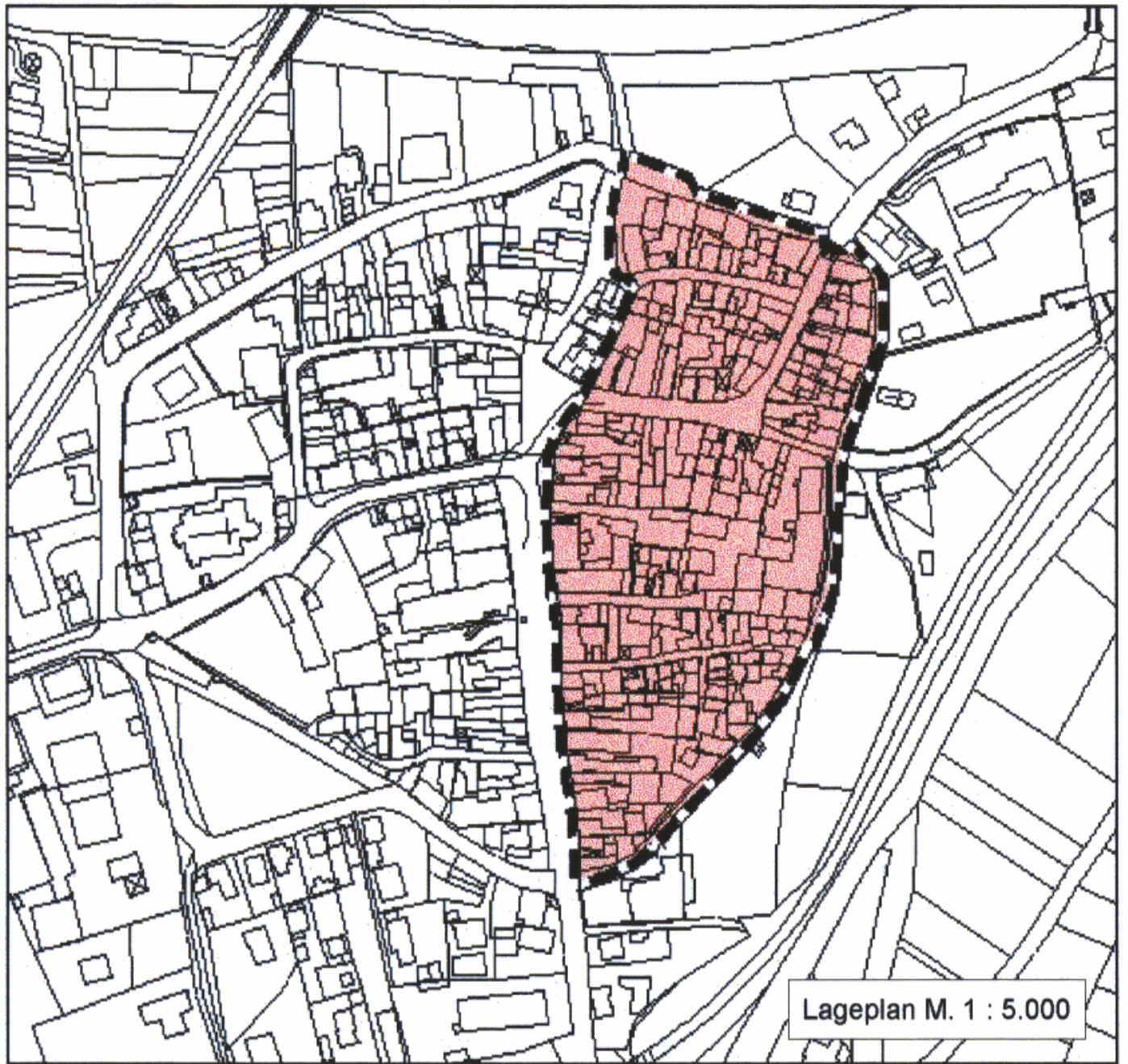
Die Verwendung von Maschendrahtzäunen ist nur zwischen den Grundstücken und zur rückwärtigen Grundstücksgrenze zulässig.

3. Grünordnerische Festsetzungen (Pflanzgebote) (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Da der Bebauungsplan eine Entdichtung und die Beseitigung von Gebäuden im Block-innenbereich zum Ziel hat, bedeutet dies, dass keine Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) erforderlich werden, sondern im Gegenteil von vornherein eine ökologische Aufwertung mit den Maßnahmen einhergeht. Aus diesem Grunde werden hier keine Festsetzungen betr. zu pflanzende Bäume und Gehölze getroffen, sondern allgemeine Möglichkeiten angeregt.

Zur Ein- und Durchgrünung sowie Anpflanzung an den Grundstücksgrenzen sind auf privatem Grund standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher zu pflanzen.

Der Anteil an immergrünen Bäumen und Sträuchern an dem gesamten Bestand darf 20 % nicht übersteigen.



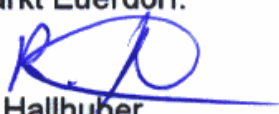
VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat Euerdorf hat am 15.04.2005 den Innerorts-
Bebauungsplan "Ortskern Euerdorf Ost" beschlossen.
Dieser Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 9 Baugesetzbuch
(BauGB) am 24.02.2006 durch die Veröffentlichung im Amtsblatt der
VGem Euerdorf ortsüblich bekannt gemacht.

Euerdorf, 28.02.2006



Markt Euerdorf:


R. Hallhuber
1. Bürgermeister

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Vorentwurf des Innerorts-
Bebauungsplanes "Ortskern Euerdorf Ost" wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
in der Zeit vom 28.01.2008 bis 15.02.2008 durchgeführt.
Ort und Dauer der Auslegung wurden am 25.01.2008 durch Veröffentlichung
im Amtsblatt der VGem Euerdorf bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass
während der Auslegungsfrist Anregungen vorgebracht werden können.
Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.

Euerdorf, 20.02.2008



Markt Euerdorf:



R. Hallhuber
1. Bürgermeister

3. Am 16.06.2008 hat der Marktgemeinderat Euerdorf beschlossen, das
Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB
fortzuführen.

Euerdorf, 03.07.2008



Markt Euerdorf:


R. Hallhuber
1. Bürgermeister

4. Der Entwurf des Innerorts-Bebauungsplanes "Ortskern Euerdorf Ost" vom 10.11.2009 und die dazugehörigen Begründungsberichte in der vom Marktgemeinderat Euerdorf in seiner Sitzung am 19.11.2009 gebilligten Fassung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.12.2009 bis 08.01.2010 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 27.11.2009 durch Veröffentlichung im Amtsblatt der VGem Euerdorf bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist Anregungen vorgebracht werden können.

Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Euerdorf, 14.01.2010



Markt Euerdorf:



R. Hallhuber
1. Bürgermeister

5. Der Marktgemeinderat Euerdorf hat am 04.03.2010 den Innerorts-Bebauungsplan "Ortskern Euerdorf Ost" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Euerdorf, 09.03.2010



Markt Euerdorf:


R. Hallhuber
1. Bürgermeister


6. Die Satzung über den Innerorts-Bebauungsplan "Ortskern Euerdorf Ost" wurde am 19.03.2010 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der VGem Euerdorf ortsüblich bekannt gemacht.

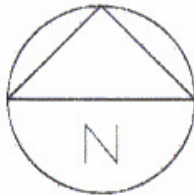
Der Innerorts-Bebauungsplan "Ortskern Euerdorf Ost" ist damit ab 19.03.2010 wirksam.

Euerdorf, 19.03.2010



Markt Euerdorf:


R. Hallhuber
1. Bürgermeister

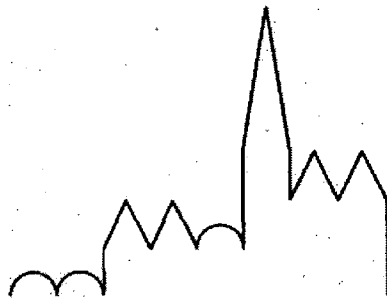


Markt Euerdorf, Landkreis Bad Kissingen		
Innerorts-Bebauungsplan "Ortskern Euerdorf Ost"		
Kartengrundlage: Digitale Flurkarte, Vermessungsamt Bad Kissingen 2007		Datum: 04.03.2010 Bearbeiter: MN
PLANERGEMEINSCHAFT LINDENHARDT Architekten Stadtplaner Landschaftsplaner 95473 Creussen, Marktplatz 18, Tel. 09270/ 919 708, Fax. 09270/ 919 876		M. 1 : 500

MARKT EUERDORF
LANDKREIS BAD KISSINGEN

BEGRÜNDUNG
ZUM

BEBAUUNGSPLAN FÜR DEN ORTSKERN EUERDORF OST MIT
INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN



Planergemeinschaft
Lindenhardt

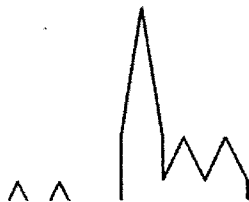
BEBAUUNGSPLAN FÜR DEN ORTSKERN EUERDORF OST

BEGRÜNDUNG

Auftraggeber: Markt Euerdorf

Auftragnehmer Planergemeinschaft Lindenhardt
Marktplatz 18 95473 Creussen
Tel. 09270-919.708 Fax
:
09270-919.876

Bearbeiter: Horst P. Richter, Dipl. Ing. Architekt und Stadtplaner
Michaela Nießer, Dipl. Ing.(FH) Landschaftsplanerin

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of connected, somewhat jagged lines that form a stylized, abstract shape. The signature is positioned centrally below the text of the preparer.

Creussen, März 2010

INHALT

1.	Ausgangssituation	4
1.1	Planungsanlass und Erforderlichkeit	
1.2	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes	5
1.3	Eigentumsverhältnisse	6
1.4	Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung	
1.5	Nachrichtliche Übernahme, Kennzeichnungen und Hinweise	
1.6	Verlauf des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes	7
1.7	Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes	
2.	Planungskonzept	8
2.1	Städtebauliches Konzept	
2.2	Erschließung	
2.3	Infrastruktur	
2.4	Grünordnerisches Konzept	
3.	Grünordnungsplan und Eingriffsregelung	10
3.1	Natürliche Gegebenheiten	
3.2	Eingriffsermittlung und Bewertung (Konfliktanalyse)	12
3.3	Eingriffsbilanzierung und Maßnahmenkonzept zur Minimierung, zum Ausgleich und Ersatz	13
3.4	Kostenschätzung der geplanten Kompensationsmaßnahmen	
4.	Festsetzungen im Bebauungsplan	14
4.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	
4.2	Gestalterische Festsetzungen	
4.3	Grünordnerische Festsetzungen (Pflanz- und Erhaltungs- gebote)	15
5.	Quellenverzeichnis	16

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Abgrenzung des Geltungsbereichs des B-Planes

1. AUSGANGSSITUATION

1.1 Planungsanlass und Erforderlichkeit

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Sicherung des erhaltenswerten Baubestandes im Ortskern Euerdorf und die Schaffung von Voraussetzungen für eine gebietstypische und städtebaulich geordnete Weiterentwicklung bzw. Neuordnung in diesem Bereich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gekennzeichnet durch einen kleinteiligen, dichten Baubestand mit zum Teil erheblichem Sanierungsbedarf. Zudem entspricht ein nennenswerter Anteil an Häusern / Wohnungen nicht mehr den heutigen Wohnvorstellungen und -ansprüchen. Die Bebauungsstruktur geht zurück auf eine Zeit, in der aufgrund der damaligen Lebens- und Arbeitsbedingungen noch allgemeiner Bedarf an Nebengebäuden, Wirtschafts- und Lagerflächen bestand. Heute unterliegt eine große Anzahl der Nebengebäude nur noch Marginalnutzungen oder wird als Einstellplatz für PKW genutzt. Dies betrifft insbesondere und vor allem die dicht überbauten Block-Innenbereiche.

Der Markt Euerdorf hat gegenwärtig insgesamt - bei kontinuierlicher Zunahme - ca. 1850 Einwohner. Im Zeitraum von 1970 bis heute hat die Gesamt-Einwohnerzahl um ca. 20 % zugenommen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Bevölkerung im Ortskern eher abgenommen hat. Den hieraus resultierenden Wohnraumbedarf deckt der Markt Euerdorf einerseits über Neuausweisungen von Wohnbauflächen in baufreien Bereichen (Neubaugebiete) ab, andererseits strebt er insbesondere für den Ersatz- und Ergänzungsbedarf - z.B. aufgrund der Verringerung der Belegungsdichte - eine verstärkte Innenentwicklung an, der mit dem Bebauungsplan Ortskern Euerdorf Ost Rechnung getragen werden soll. Hinzu kommt bei näherer Betrachtung der Bewohnerstruktur eine festzustellende starke Überalterung in diesem Bereich. Dies bedeutet, dass sowohl im Hinblick auf (neue) Bewohner als auch im Hinblick auf den Umbau der Gebäude ein erheblicher Veränderungsdruck für diesen Bereich bevorsteht.

Ausgehend von den Tendenzen der zu beobachtenden allgemeinen Entwicklung kann konstatiert werden, dass sich zukünftig das Wohnen als Hauptnutzung etablieren wird, jedoch in der Weise, dass höhere Anforderungen an die Wohnqualität gestellt werden als in der Vergangenheit.

Diese höheren Anforderungen definieren sich in:

- Wohnungsgröße und -ausstattung,
- Gestaltung der zugehörigen Freiflächen und
- Attraktivität des Umfeldes (öffentliche Freiflächen).

Es wird davon ausgegangen, dass einhergehend mit der Ortskernsanierung eine Attraktivitätssteigerung erreicht wird, die sich auch auf die Wohnlagen auswirkt und im Planungsbereich zu vielfältigen Maßnahmen am Gebäudebestand führt (z. B. Ausbau und Wohnraumerweiterung, Umnutzung, Umbau bestehender Gebäude und Neubau), so dass langfristig die vorhandenen Baupotenziale im Ortskern besser ausgeschöpft werden können.

Der Bebauungsplan für den Ortskern Euerdorf Ost soll sowohl im Interesse der Grundeigentümer hinsichtlich Rechtssicherheit (z. B. im Fall von Abriss und Neubau oder Umnutzung) als auch im Interesse der Gemeinde im Hinblick auf eine geordnete Entwicklung einen verbindlichen bauordnungs- und planungsrechtlichen Rahmen für eine Weiterentwicklung der vorhandenen Baustruktur geben.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes strebt der Markt Euerdorf Rechtssicherheit in Bezug auf Baufreiheit und Ausschöpfung vertretbarer Baupotenziale im Sinne der angestrebten städtebaulichen Entwicklung an, die nach dem derzeit geltenden Planungsrecht gem. § 34 BauGB

nicht gegeben, ausreichend oder zulässig wäre. Die Gemeinde verfügt mit dem Bebauungsplan zudem über ein Instrumentarium, das unsachgemäße Bauvorhaben und Fehlentwicklungen abzuwenden hilft sowie zur Flächenbereitstellung und -Sicherung für kommunale Vorhaben beiträgt. In diesem Zusammenhang soll der Bebauungsplan den eingeleiteten Prozess der städtebaulichen Sanierung unterstützen und zur städtebaulichen Umstrukturierung sowie Stärkung und Lenkung der Innenentwicklung beitragen.

Zur Sicherung der besonderen städtebaulichen Eigenart sowie zum Schutz städtebaulicher Strukturmerkmale sind ergänzende bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert, damit einerseits die vorhandene Gestaltqualität im Sinne der Weiterentwicklung gesichert wird und andererseits an die Gestaltung von Neubauten zum Schutz des Ortsbildes bestimmte Anforderungen gestellt werden können.

1.2 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,4 ha und hat den Altortkern zwischen der Ringstraße, der Schweinfurter Straße, der Straße 'Am Mühlbach' und der Gerbergasse zum Gegenstand (vgl. Abb. 1).

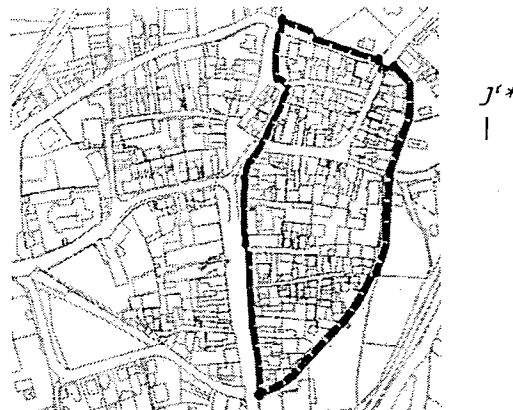


Abb. 1: Abgrenzung des Geltungsbereichs des B-Planes

Folgende Grundstücke (Fl.Nr.) liegen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes:
122-127, 130-136, 138-139, 141-142, 142/2, 143-146, 147/2, 149-151, 153-157, 158/1-158/2, 159-161, 163-164, 166-167, 167/2, 168-173, 175-180, 184-186, 188, 190, 192, 194, 196-204, 206-207, 209-211, 213-217, 219-221, 223-226, 228-233, 233/1.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Grundstückseigentümer im Untersuchungsgebiet sind:

- private Eigentümer, vornehmlich ansässig im Untersuchungsgebiet und
- Gemeinde Euerdorf (Ringmauer, Torturm, Straßenräume).

Der überwiegende Teil des 3,4 ha großen Plangebietes befindet sich in Privatbesitz. Dem Markt Euerdorf gehören lediglich der Torturm und die Ringmauer sowie die Straßenräume.

1.4 Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan des Marktes Euerdorf vom 20.05.1988 als Gemischte Bauflächen (M) ausgewiesen. Nach dem gegenwärtigen Stand des Flächennutzungsplanes ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan für den Ortskern Euerdorf Ost aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt ist.

1.5 Nachrichtliche Übernahme, Kennzeichnungen und Hinweise

Im Planungsgebiet befinden sich verschiedene denkmalgeschützte Objekte. Dabei handelt es sich um die historische Ringmauer sowie verschiedene Baudenkmäler, wie beispielsweise den Torturm. Die Eigentümer sind gemäß Art. 4 DSchG dazu verpflichtet, ihre Baudenkmäler instand zu halten, sachgemäß zu behandeln und vor Gefährdung zu schützen. Baudenkmäler bleiben demzufolge von eventuell stattfindenden Baumaßnahmen innerhalb des Bebauungsplans unberührt.

Die nachrichtliche Übernahme von Denkmälern erfolgt für festgesetzte Denkmalbereiche, Ensembles von Einzeldenkmälern, größere Denkmalobjekte und Bodendenkmäler.

Im Einzelnen werden folgende Denkmäler nachrichtlich übernommen:

Auszug aus der Denkmalliste des Landratsamtes Bad Kissingen¹

- **Ortsbefestigung.** Teile der in der Zeit Bischof Julius Eichters errichteten Ringmauer haben sich erhalten. Von den ehem. Drei Toren steht noch das Kissinger Tor. (FI.Nr. 49,148)
- **Bahnhofstraße 4.** Giebelhaus mit Zierfachwerk, 17./18.Jh.; in der Ortsmauer vor dem Grundstück Wappenstein, bez. 1584. (FI.Nr. 227)
- **Kissinger Straße.** Torturm, 15./16.Jh., mit Treppengiebel. (FL.Nr. 148)
- **Schweinfurter Straße 5.** Gasthof zum Lamm, dreigeschossiger Bau mit Treppengiebeln, Fachwerk, 16.Jh. (FI.Nr. 175)

Der östliche Teil des Altorts von Euerdorf gehört zum Bodendenkmal 5826-0081 Mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Altort von Euerdorf.

Folgende Nebenbestimmungen sind bei zulässiger Überplanung der Bodendenkmäler für eventuelle Einzelvorhaben zu beachten:

- A) Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
- B) Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.
- C) Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage hierfür sind die Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern (Stand: Juli 2008) (http://www.blfd.bayern.de/medien/vorg_doku_arch_ausg.pdf) und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege.
- D) Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.
- E) Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen werden.
- F) Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

1.6 Verlauf des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Datum	Durchgeführte Verfahrensschritte
15.04.2005	Aufstellungsbeschluss und Planungsauftrag
24.02.2005	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 BauGB
02.10.2005	Anhörung Träger öffentlicher Belange
30.01.2008	Billigung des Vorentwurfs und Beschluss über die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
28.01.-	1. öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Träger
25.02.2008	öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
28.03.2008	Beschluss über die Bedenken und Anregungen - Abwägungsbeschluss Billigung des Entwurfs
14.04. -	2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
16.05.2008	
16.06.2008	Beschluss über die Fortführung des Verfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB
07.12.2009-	3. öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Träger
08.01.2010	öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
04.03.2010	Behandlung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Anregungen der Bürger
04.03.2010	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB
19.03.2010	Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (§ 10 Abs. 3 BauGB)
19.03.2010	Inkrafttreten des Bebauungsplanes

1.7 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden folgende Gesetze, Verordnungen und Richtlinien in der zurzeit gültigen Fassung herangezogen:

- Raumordnungsgesetz (ROG) i.d.F. vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081,2102), zuletzt geändert am 09.12.2006 (BGBl. I S. 2833,2852).
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 22414, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132, zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S.588, zuletzt geändert am 27.07.2009 (GVBl S. 385)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung des Artikel 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften vom 25. März 2002 (BGBl. S.1193), zuletzt geändert am 12.12.2007 (BGBl. I S. 2873)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18. August 1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.12.2004 (GVBl. S. 521)
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Denkmalschutzgesetz - DSchG) in der Fassung vom 25. Juni 1973 (BayRS 2242-1 -K), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2003 (GVBl S. 475)

2. PLANUNGSKONZEPT

2.1 Städtebauliches Konzept

Euerdorf ist ein unterfränkischer Markort mit weitgehend erhaltener Ummauerung. Charakteristisch für die innere Dorfstruktur ist das relativ klare Straßennetz, grundsätzlich aufgebaut als Achsenkreuz und die hohe innere Verdichtung im östlichen Teil, wo sich die bäuerlich-handwerklichen Anwesen befanden. Die Grundbausteine dieses Quartiers waren die typischen Zweiseit- oder Hakenhofanlagen, bei welchen das Wohnhaus giebelständig zur Straßen hin orientiert ist und die Scheune hinten meist quer stehend den Hofraum abschließt. Die hohe Verdichtung brachte es mit sich, dass die Hofräume sehr klein und eng sind.

Diese Struktur hat sich bis heute im Grundsatz erhalten, wenn auch einerseits in den hochverdichteten Innenbereichen zum Teil störende Gebäude hinzugekommen sind und historische Nebengebäude abgebrochen wurden. So beengt die historischen, abgeschlossen Hofräume sind, tragen sie doch im hohen Maße zu Abgrenzung und zur Privatheit der Anwohner bei. Zudem sind sie eben das Grundgerüst der historischen Ortsstruktur.

Das städtebauliche Konzept sieht den Erhalt der gesamten Blockrandbebauung vor oder, im Falle beabsichtigter Abrisse, dessen Rekonstruktion. Lediglich die dicht überbauten Block-Innenbereiche sollen im Falle von Abrissen weitgehend freigestellt und nur sehr behutsam wieder bebaut werden.

Zusammengefasst kann das städtebauliche Konzept als Erhaltungsstrategie für den Blockrand und Entdichtungsstrategie für die Block-Innenbereiche bezeichnet werden.

2.2 Erschließung

Die äußere Erschließung des B-Plangebietes erfolgt über:

- B 287 Bad Neustadt - Bad Kissingen - Hammelburg
- ST 2290 Schweinfurter Str. als Hauptstraße/Ortsdurchfahrt und Ringstr.

Die innere Erschließung des B-Plangebietes erfolgt:

- über Quer- bzw. Stichstraßen (Mühlgasse, Kissingenstr, Bäcker-gasse, Brunnengasse)

2.3 Infrastruktur

Ver- und Entsorgung

Die Wasserver- und -entsorgung ist durch den Anschluss der einzelnen Grundstücke an die Wasserversorgung des Marktes Euerdorf sichergestellt.

Der Feuerschutz des Planungsgebietes ist über das vorhandene öffentliche Wasserversorgungsnetz gewährleistet.

Für die Versorgung der Baugebiete mit elektrischer Energie ist E.on Bayern AG zuständig.

Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt durch die Telekom und Kabel Deutschland.

Wichtige Grundversorgungseinrichtungen sowie Einrichtungen für den Gemeinbedarf sind vorhanden.

2.4 Grünordnerisches Konzept

Das Konzept sieht eine angemessene Durchgrünung der Block-Innenbereiche vor, welche gegenwärtig durch die dichte Bebauung mit Nebengebäuden erheblich unterrepräsentiert ist. Da der Bebauungsplan keinen einheitlichen Abriss von Gebäuden vorsieht, sondern die Beseitigung von Fall zu Fall durch den Eigentümer selbst entschieden wird, ist es jedoch möglich, einheitliche Aussagen für Jedermann zu treffen. Eine individuelle Auslegung jedes einzelnen Anwohners ermöglicht somit die Ausprägung vielfältiger Kleinstrukturen. Jedoch müssen sich diese in einem grob abgesteckten Rahmen befinden, der im Folgenden erläutert wird.

Den privaten Anliegern ist es freigestellt, kleine Nutzgärten für Feldfrüchte, Rasenflächen zum eigenen Gebrauch oder andere Freiflächen-Nutzungen anzulegen, wobei eine Bepflanzung mit einheimischen Laub- und Obstgehölzen wünschenswert ist. Auf Grund der eher begrenzten Platzsituation sind Halbstämme bei der Wahl der Obstbäume den Hochstämmen vorzuziehen. Auf gemeindeeigenen Flächen wird ebenfalls die Anlage von Rasenflächen angestrebt, die dann als öffentliches Grün von allen Bürgern genutzt werden können. Bei Vorhandensein von gemeindeeigenem Grün ist die Entwicklung von parkähnlichen Kleinstrukturen, die sich durch die unregelmäßige Pflanzung von Gehölzen auszeichnet, anzustreben. Hierbei ist auf die Attraktivität der zu pflanzenden Arten insbesondere für Kinder zu achten, wobei dabei giftige Arten auszuschließen sind. Auch die Anlage gastronomischer Nutzungen ist möglich.

3. GRÜNORDNUNGSPLAN UND EINGRIFFSREGELUNG

Für die Ausweisung von Bauflächen sind die Gemeinden gemäß § 1 Abs. 3 BauGB verpflichtet, Bauleitpläne (Flächennutzungspläne und Bebauungspläne) aufzustellen. Nach § 1 Abs. 5 Nr. 7 i. V. mit § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Die geplante Bebauung hat eine dauerhafte Änderung der Gestalt und Nutzung des Geländes zur Folge und greift damit erheblich und nachhaltig in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ein. Der Eingriff ist entsprechend § 18 des BNatSchG zu beurteilen (vgl. § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Eingriffe im Sinne des BNatSchG sind „*Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können*“ (§ 18 Abs. 1 BNatSchG).

Zudem sind gemäß § 19 Abs. 1 und 2 BNatSchG Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie zur Kompensation der unvermeidbaren Beeinträchtigungen zu treffen.

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan nicht um eine Erschließung und Bebauung von bislang unbebauten Flächen, sondern um ein etappenweises Freimachen von bislang weitgehend überbauten Block-Innenbereichen im Ortskern handelt, stellen die geplanten Abrisse keinen Eingriff nach § 18 BNatSchG dar. Die Folgen des Bebauungsplanes für Natur und Landschaft sind deshalb positiv zu bewerten, da diese mit dem Rückbau von Gebäuden und Entsiegelungen von Flächen verbunden sind. Außerdem kommt es zu einer Erhöhung des Grünanteils im Ortskernbereich.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen wurde nach Aufforderung durch die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Bad Kissingen eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt, deren Inhalte bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten sind. Kernpunkt ist hierbei die Überprüfung der zum Abriss vorgesehenen Objekte durch einen Biologen vor dem Abbruch, um festzustellen ob es Fledermausarten nach Anhang IV der Flora-Fauna-Habitat -Richtlinie oder Brutvogelvorkommen europäischer Vogelarten nach Artikel 1 der europäischen Vogelschutzrichtlinie beherbergt. Daraufhin sind dann entsprechende Maßnahmen, die in der saP beschrieben sind, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.¹

3.1 Natürliche Gegebenheiten

Naturräumliche Lage

Naturräumlich ist der Markt Euerdorf zwischen den Höhenzügen der Rhön, des Thüringer Waldes und den Erhebungen der Hassberge eingebettet. Der Ort liegt beiderseits der Mündung des Sulzbaches in die Saale, die in südöstlicher Richtung von Bad Neustadt kommend, weiter über Bad Kissingen und Hammelburg schließlich bei Gemünden in den Main mündet. Der Markt Euerdorf befindet sich etwa 7 km südöstlich von Bad Kissingen, in einer Höhe von ca. 200 m ü.NN. Die Topographie des Gebietes ist sehr bewegt: im Norden befindet sich der Auenbereich der Saale, im Westen schließen sich flacher geneigte Hänge an, die dann im Süden

¹ PLANERGEMEINSCHAFT LINDENHARDT (2008): Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung - Marktgemeinde Euerdorf Innerortsbebauungsplan Ortskern Euerdorf-Ost, Creussen.

von langsam ansteigenden Hügeln, Kuppen und Steilabbrüchen mit schmalen Tälern abgelöst werden.

Geologischer Untergrund

Das Planungsgebiet liegt geologisch im Übergangsbereich von Buntsandstein zu Muschelkalk, dessen Trennungslinie bei ca. 250 m Höhe verläuft. Diese Formationen des Trias wurden dann von pleistozänen Schottern bzw. Löß überdeckt.

Boden

Die Gemarkung wird von verschiedenartigen Bodenformationen gebildet. Im Bereich der Ortslage herrschen lehmige Sande, Terrassenlehme und lehmige Tone vor, vereinzelt sind auch Lößlehme und Lößböden anzutreffen.

Kleinklimatische Situation

Die Marktgemeinde Euerdorf weist mit ca. 8,5° C durchschnittlicher Jahrestemperatur recht günstige kleinklimatische Verhältnisse auf. Die durchschnittliche Jahresniederschlagsmenge beträgt ca. 600 mm/qm, was auf die Lage im Regenschatten der Rhön schließen lässt. Jedoch ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes sehr dicht bebaut. Da eine Begrünung der Innenbereiche sowie Freiflächen weitgehend fehlen, handelt es sich hierbei um eine Wärmeinsel. Der Ortskern ist außerdem bioklimatischen Belastungen durch Schadstoffe und Stäube infolge des starken Durchgangsverkehrs auf der Schweinfurter Str. - Hammelburger Str. ausgesetzt. Die Schaffung von Freiflächen und deren Begrünung würde sich deshalb positiv auf das Kleinklima des Ortskernes auswirken.

Wasserhaushalt

Durch den Ort fließt der Sulzbach, ein Gewässer III. Ordnung, von SW kommend nach NO in Richtung Fränkische Saale entwässernd. Bis in die 50-er Jahre floss der Sulzbach offen durch Euerdorf und wurde dann in der Folgezeit verrohrt. Nördlich von Euerdorf fließt die Fränkische Saale, ein Gewässer I. Ordnung, die von NW kommend nach SO fließt.

Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume

Da es sich bei dem Planungsgebiet um den bebauten Ortskern von Euerdorf handelt ist eine nähere floristische Betrachtung nicht notwendig. Eine faunistische Untersuchung erfolgte in der bereits erwähnten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), die für diesen Bebauungsplan vorliegt.¹

Potenzielle-natürliche Vegetation

Die potenzielle natürliche Vegetation, d.h. die Vegetation, die sich nach Beendigung des anthropogenen Einflusses einstellen würde, wäre entlang der Saale der Schwarzerlen-Ufer-Auwald, auf Buntsandstein der Hainsimsen-Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald und der Perlgrasbuchenwald sowie auf Löß der reine Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald.

¹ PLANERGEMEINSCHAFT LINDENHARDT (2008): Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung - Marktgemeinde Euerdorf Innerortsbebauungsplan Ortskern Euerdorf-Ost, Creussen.

Kulturhistorische Entwicklung

Die historisch wichtigen Daten sind im denkmalpflegerischen Erfassungsbogen der Marktgemeinde Euerdorf erfasst (vgl. Dr. Thomas Gunzelmann, BLfD 1995, S.3).

Bis zur Zeit um 1900 kam es in Euerdorf nur zu sehr sparsamen Um- und Neubaumaßnahmen, meist mit eher kleinen Bauten und häufig unter Zeitverwendung der Baustoffe. Deshalb blieb bis heute das sehr dicht überbaute, kleinstrukturierte Ortsbild nahezu erhalten. Innerhalb der Ortsmauer beschränken sich die Veränderungen vorwiegend auf die Vergrößerung von Nebengebäuden. Bis zum Ende des 19.Jh. blieb die historische Dorfgrenze mit der Ringmauer bestehen, obwohl ihre ursprüngliche Schutzfunktion schon lange überflüssig geworden war. Erst im Jahre 1920 beginnt die Besiedlung der Außenbereiche. Die Überbauung der ehemals freien Flächen um den historischen Siedlungskern führt zu einer entscheidenden Veränderung der Dorfgrenze nach außen. Die historische Siedlungsstruktur ist jedoch durch die Mauerreste, das Kissinger Tor und die Ringstraße noch deutlich erkennbar (Extraditionsplan 1948). In den 50iger Jahren wurden Mühl- und Sulzbach verrohrt, was bis heute Bestand hat. Zu weiteren gravierenden Eingriffen kam es in den 60iger Jahren durch Abriss- und Umbaumaßnahmen innerhalb der historischen Strukturen.¹

Ortsbild

Der Markt Euerdorf ist ein typisches Haufendorf. Das Erscheinungsbild des Ortskernes ist durch eine dichte Bebauung mit privaten Hofräumen (zumeist versiegelt) geprägt, die sich durch ihre kleinteilige Parzellierung mit verschiedenen Einzelbauten auszeichnet. Prägend für das Ortsbild ist außerdem die überkommene historische Bausubstanz, welche durch eine noch in Teilbereichen erhaltene historische Ringmauer sowie verschiedene Baudenkmäler strukturiert wird. Trotz zahlreicher baulicher Veränderungen in den letzten Jahrzehnten hat sich dieser mittelalterliche Ortskern erhalten.

Jedoch bringt diese dichte Bebauung und das Fehlen von Freiflächen eine eingeschränkte Wohnqualität mit sich. Findet man auf Grund der Hofstruktur dennoch Freiflächen vor, so besitzen diese meist einen hohen Versiegelungsgrad, wobei eine Begrünung oftmals fehlt. Eine weitere Einschränkung stellt der durch die Aufgabe landwirtschaftlicher Nutzungen entstandene hohe Leerstand von Nebengebäuden dar, mit der Folge des baulichen Verfalls. Von dem schlechten Bauzustand ist vor allem die historische und teilweise denkmalgeschützte Bausubstanz betroffen. Ein anderes Problem stellen Modernisierungs- und unsachgemäße Neubaumaßnahmen dar. Sie führen zu einer Überformung und Verfremdung der historischen Bausubstanz. Des Weiteren gibt es große Defizite im Angebot von Einrichtungen für Kinder, Jugendliche und Senioren. Im Innerortskern besteht demzufolge ein hoher Sanierungs-, Umnutzungs- und Neuordnungsbedarf.

3.2 Eingriffsermittlung und Bewertung (Konfliktanalyse)

Die geplanten Maßnahmen stehen im Einklang mit den Zielen des Naturschutzes und stellen eine ökologische Verbesserung des gegenwärtigen Zustandes dar. Zudem entspricht das städtebauliche Konzept den Anforderungen an eine gesunde Baustruktur und soll mittelfristig durch attraktive Wohnlagen, insbesondere für Familien mit Kindern und Alte, eine Wiederbelebung der Ortsmitte nach sich ziehen.

¹ BAYRISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE (1995): Denkmalpflegerischer Erhebungsbogen EUERDORF, Landkreis Bad Kissingen.

3.3 Eingriffsbilanzierung und Maßnahmenkonzept zur Minimierung, zum Ausgleich und Ersatz

Entsprechend dem obersten Grundsatz (vgl. § 19 Abs. 1 BNatSchG) werden zunächst Maßnahmen aufgezeigt, die zu einer Vermeidung bzw. Verminderung der zu erwartenden Beeinträchtigungen führen. Für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes werden im nächsten Bewertungsschritt Kompensationsmaßnahmen festgelegt (vgl. §19 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG). Im Sinne dieses Gesetzes gilt ein Eingriff als ausgeglichen, *„wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. In sonstiger Weise kompensiert ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichwertiger Weise ersetzt sind oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist“*.

Unter Kompensationsmaßnahmen werden sowohl Ausgleichs- als auch Ersatzmaßnahmen zusammengefasst, wobei es zunächst darum geht, einen Ausgleich für die unvermeidbaren Beeinträchtigungen auf der betroffenen Fläche herzustellen und erst wenn dies nicht möglich ist, einen gleichwertigen Ersatz zu schaffen. Kompensationsmaßnahmen können gemäß § 200a BauGB innerhalb sowie außerhalb des Planungsraumes durchgeführt werden.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass es im naturwissenschaftlichen Sinn nie möglich sein wird, die durch den Eingriff verloren gegangenen Werte in der gleichen Art und Weise wieder herzustellen. Bei den Kompensationsmaßnahmen kann es sich daher immer nur um den Versuch handeln, sich den verloren gegangenen Qualitäten weitestgehend zu nähern.

Für Grundstücke, für die der Bebauungsplan nur bestandsorientierte Festsetzungen trifft, d. h. das bestehende Nutzungsmaß festschreibt oder nur geringfügige Erweiterungen / Veränderungen ermöglicht, besteht in der Bauleitplanung kein Ausgleichserfordernis. Werden hingegen für Baugrundstücke Ausweisungen getroffen, die über den derzeitigen planungsrechtlichen Bestand hinausgehen (gering oder nicht bebaute Baugrundstücke), sind diese in der Eingriffsbilanzierung zu berücksichtigen.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt anhand des Leitfadens Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN 2003).

3.4 Kostenschätzung der geplanten Kompensationsmaßnahmen

Entfällt, da keine Kompensation erforderlich ist.

4. FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

BauNVO i. d. F. vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl I S. 466)

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

eingeschränktes Dorfgebiet - MD § 5 BauNVO -
Zulässig ist eine Tierhaltung, die der Wohnnutzung zuzuordnend hobbymäßig ausgeübt wird. Hobbymäßig ist die Haltung von jeweils bis zu 2 Pferden, 5 Schafen, 10 Hühner, Gänse und Enten.

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

GFZ 1,4 Zahl der Vollgeschosse: 2 (ausgebautes Dachgeschoss ist zulässig)

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Geschlossene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

GRZ 0,7. Die überbaubare Grundstücksfläche wird nach außen /zum Straßenrand durch eine einheitliche Baulinie festgesetzt; nach innen / Block-Innenbereiche hin erfolgt die Festsetzung durch eine Baugrenze.

5. Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO)

Die für die bauliche Anlage erforderliche Anzahl der Stell- oder Garagenplätze ist innerhalb der Baugrenzen auf den Grundstücken herzustellen.

6. Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB; § 14 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen / Ersatzneubauten mit einer Grundfläche bis 100 m² zulässig. Diese sind grenzständig (seitlich oder auf der rückwärtigen Grundstücksgrenze) zu errichten.

7. Höhenlage der Gebäude (§ 9 (2) BauGB)

Die Sockelhöhe (Oberkante Erdgeschossfußboden) darf nicht höher als 0,50 m über dem anstoßenden natürlichen Terrain liegen, dessen Höhenlage mit 200 m ü.NN im Mittel festgelegt wird.

8. Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern (§9(1) Nr. 26 BauGB)

Geländeveränderungen durch Abgrabungen, Aufschüttungen oder Stützmauern sind nur bis zu einem Höhenunterschied von 0,5 m zulässig.

9. Anpflanzungen (§9(1) Nr. 25 BauGB)

Für Anpflanzungen, Grün- und Freiflächen gelten die nachfolgenden grünordnerischen Festsetzungen.

4.2 Gestalterische Festsetzungen

(§ 9 BauGB in Verbindung mit Art. 8 BayBO)

1. Außengestaltung der Gebäude / Fassaden

Zulässig sind geputzte Fassaden in hell abgetönten Farben, aus ortsüblichem Naturstein oder Ziegelsichtmauerwerk (ortstypische Klinkerfarben). Holzverkleidungen dürfen max. 25% der Fassadenfläche betragen. Holzhäuser als Blockbauten oder Rahmenkonstruktionen mit Holzverkleidung oder als Sichtfachwerkkonstruktionen sind nicht zulässig. Ebenso unzulässig sind jegliche Verkleidungen aus Kunststoff, Metall, Keramik und Faserzement.

2. Dachausbildung

Dachform und -neigung: Symmetrisches Satteldach, 46-55°,
Firstrichtung des Wohn- / Hauptgebäudes: parallel zur Straßenfront, Krüppelwalme sind nicht zulässig.

Dachdeckung: rote Dachpfannen

Kniestockausbildungen sind zulässig. Kniestöcke (Drempel) dürfen - von Oberkante Rohbodendecke bis Unterkante Sparren senkrecht an der Außenkante der Außenwand gemessen - 0,75 m nicht überschreiten.

Maximale Firsthöhe: 10,0 m

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Dachgauben: Die Summe der Dachgauben darf max. 1/3 der Firstlänge betragen.

Dachflächenfenster sind nur zur Rückseite des Hauses zulässig.

Der Dachüberstand am Ortgang bzw. an der Traufe darf max. 0,3 m betragen.

3. Garagen und Nebengebäude

Auf den im Plan festgesetzten überbaubaren Flächen können, soweit die dafür ausgewiesenen Flächen ausreichen, in Verbindung mit den Garagen auch Nebengebäude errichtet werden, wenn dadurch jeweils einheitliche Baukörper entstehen. Garagen sind dem Hauptgebäude baulich-gestalterisch anzugleichen. Die Errichtung von Garagen aus Wellblech oder mit Flachdach ist unzulässig.

4. Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Einfriedungsmauern, Metall- oder Holz-Zäune mit senkrechten Sprossen / Stäben / Latten und einer Gesamthöhe von max. 1,50 m über Straßenoberkante gestattet.

Die Errichtung von Einfriedungen aus Maschendraht, Wabensteinen, Metall-Ziergittern o.a. und raumbildende Pflanzungen aus immergrünen Gehölzen (z.B. Thuja, Fichten) ist unzulässig.

Die Verwendung von Maschendrahtzäunen ist nur zwischen den Grundstücken und zur rückwärtigen Grundstücksgrenze zulässig.

4.2 Grünordnerische Festsetzungen (Pflanz- und Erhaltungsgebote) (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

Da der Bebauungsplan eine Entdichtung und die Beseitigung von Gebäuden im Block-Innenbereich zum Ziel hat, bedeutet dies, dass keine Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) erforderlich werden, sondern im Gegenteil von vornherein eine ökologische Aufwertung mit den Maßnahmen einhergeht. Aus diesem Grunde werden hier keine Festsetzungen betr. zu pflanzende Bäume und Gehölze getroffen, sondern allgemeine Möglichkeiten angeregt.

Zur Ein- und Durchgrünung sowie Anpflanzung an den Grundstücksgrenzen sind auf privatem Grund standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher zu pflanzen.

Der Anteil von immergrünen Bäumen und Sträuchern an dem gesamten Bestand darf 20 % nicht übersteigen.

5. QUELLENVERZEICHNIS

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE (1995): Denkmalflegerischer Erhebungsbogen EUERDORF, Landkreis Bad Kissingen.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE (Hrsg.): Denkmäler in Bayern, Bd. VI, Unterfranken.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2003): Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden. 2. Erweiterte Auflage.

Flächennutzungsplan des Marktes Euerdorf, 3. Änderung vom 01.06.1995

PLANERGEMEINSCHAFT LINDENHARDT (1998): Dorferneuerung Euerdorf - Startphase zur Ortsräumlichen Planung, Bamberg.

PLANERGEMEINSCHAFT LINDENHARDT (2000): Dorferneuerung Euerdorf - Konzeptphase zur Ortsräumlichen Planung, Bamberg.

PLANERGEMEINSCHAFT LINDENHARDT (2008): Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) - Marktgemeinde Euerdorf - Innerortsbebauungsplan Ortskern Euerdorf-Ost, Creussen.

<http://www.lkkissingen.rhoen-saale.net/internet/index.php?page=20018&&detailID=10074>

Euerdorf, den 10. März 2010
Markt Euerdorf:



R. Hallhuber, Erster Bürgermeister