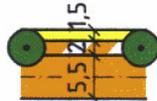


# 1. ZEICHENERKLÄRUNG

## 1.1 Für die Festsetzungen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

 Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Fahrbahn, Parkstreifen, Gehweg und Baumpflanzung sowie Ausbaubreite

 Öffentliche Parkfläche

 Ein- und Ausfahrt (zwingend)

 best. Straßenverkehrsfläche mit Grün-/Parkstreifen und Gehweg

 Straßenbegrenzungslinie

 Baugrenze

 Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)

 offene Bauweise

I/II+D maximale Anzahl der Vollgeschosse

 max. Erd-, Unter- und ausbaufähiges Dachgeschoss mit Satteldach 38°-48°, Wandhöhe bergseitig max. 3,50 m, Wandhöhe talseitig max. 6,00 m

SD Satteldach

38°-48° Dachneigung

0,35 Grundflächenzahl (GRZ)

 Geschosflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

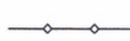
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

 Sichtflächen, die von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Lagerung, Aufschüttung etc., die mehr als 0,80 m über die Verbindungsflächen der Straßenoberkanten hinausragen, freizumachen und freizuhalten sind. Bestehendes Gelände ist ggf. soweit abzutragen, dass die Sichtfreiheit ab 0,80 m Höhe auch unter Berücksichtigung des Bewuchses gewährleistet ist (siehe hierzu auch Art. 26 BayStrWG).

 anbaufreie Zone (gem. Art. 23 und 24 BayStrWG)

 Bestehende Nebengebäude (Holzlegen, Geräteschuppen)

 öffentliche Grünfläche für eine Entwässerungsmulde zur Ableitung des Oberflächenwassers

 20 KV-Kabel E.ON Bayern AG, beiderseits 1 m Schutzzonenbereich

## 1.2 Für die grüngestalterischen Festsetzungen

 Öffentliche Grünflächen

 Öffentl. Pflanzgebot für standortgerechte, heimische Laubbaumarten II. Ordnung, Mindestgröße 3xv (3mal verschult), StU (Stammumfang) 16-18 cm, Bindung nach Standort und Stückzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

 Privates Pflanzgebot für standortgerechte, heimische Laubbaumarten II. Ordnung, Mindestgröße 2xv (2mal verschult), StU (Stammumfang) 12-14 cm, ohne Standortbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)



Privates Pflanzgebot für landschaftliche Baum-Strauchhecke, 1 - 2 reihig, ohne Standortbindung, jedoch Bindung nach Arten und Stückzahl, gem. Pflanzschema B

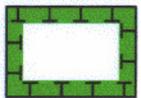


Sträucher die zu erhalten sind



Obstbäume die im Zuge der Erschließung zu roden / zu erhalten sind

1.3 Für die Ausgleichsflächen A1 - "Landschaftshecke auf extensiver Mähwiese" und A2 - "Streuobstwiese"; Grundstücke Fl.Nr. 307 und 308 (Teilflächen) sowie Grundstück Fl.Nr. 3752, Gemarkung Ramsthal



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Öffentl. Pflanzgebot für landschaftliche Baum-Strauchhecke, mind. 4-6 reihig, Bindung nach Standort, Stückzahl und Arten, gem. Pflanzschema A



Öffentl. Pflanzgebot für hochstämmigen (Wild-)Obstbaum, Bindung nach etwaigem Standort, Stückzahl und Arten, Mindestgröße 2xv (2mal verschult), StU (Stammumfang) 8-10 cm, Pflanzabstand mind. 10 m  
a = Apfel    b = Birne    z = Zwetschge    n = Nuss



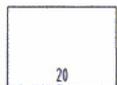
Grünland - Entwicklungsziel: magere Salbei-Glatthaferwiese  
Wiesenmischung RSM 8.1 (Regelsaatgutmischung - Variante 1) oder gleichwertig, Mahd 2x jährlich

1.4 Für die Hinweise

----- Vorgeschlagene Flurstücksgrenze



Vorschlag für geplante Gebäudestellung von Hauptgebäuden (Wohnhaus) und Nebengebäuden (Garagen)



Bestehende Hauptgebäude



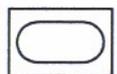
Bestehende Nebengebäude



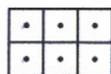
Bestehende Grundstücksgrenzen

308/4

Flurstücksnummern



Sportplatz



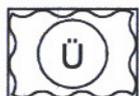
Dauerkleingärten



Tennisplatz

290,00

Höhenschichtlinien



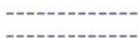
Überschwemmungsgebiet (Ramsthaler Bach)  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB)



bestehende, landschaftsbestimmende Heckenstrukturen (ohne Beeinträchtigung)



bestehende Laub-/Obstbäume (ohne Beeinträchtigung)



best. Wege (Asphalt, Schotter)

- 1.4.1 Die Entwässerung der Baugrundstücke erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser ist in die Schmutzwasserkanäle einzuleiten. Das anfallende Regenwasser wird oberflächlich über Mulden und Gräben abgeleitet. Der Anschluss an diese Mulden ist zwingend. Im Bereich der Zufahrten wird die Ableitung mittels einer Kastenrinne realisiert. Die Mulden und Gräben sind während der Bauzeit vor jeglicher Beschädigung und Zerstörung zu schützen, ein Abfluss muss jederzeit sichergestellt sein.
- 1.4.2 Bauwerke (bauliche Anlagen) im Schutzzonenbereich dürfen nur nach Zustimmung der E.ON Bayern AG errichtet werden. Zur Überprüfung, ob die Zustimmung erteilt werden kann, benötigt die E.ON Bayern AG die detaillierten Baupläne.

## 2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DIE BAULEITPLANUNG

- 2.1 Soweit der vorliegende Änderungsplan keine gegensätzlichen textlichen Festsetzungen für die Bauleitplanung trifft, gelten weiterhin die textlichen Festsetzungen für die Bauleitplanung des Bebauungsplanes "Am Wengert" der Gemeinde Ramsthal in der Fassung vom 04.12.1997.
- 2.2 Innerhalb des nördlichen Teilgeltungsbereiches (Geltungsbereich Teil 1, Teilfläche Grundstück Fl.Nr. 281, Gemarkung Ramsthal) ist ausschließlich die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z.B. untergeordnete Nebengebäude für Holzlegen, Gartengeräte, Kleintierhaltung und Gartenhäuschen) max. mit einem umbauten Raum bis 50 m<sup>3</sup> zulässig.  
Hinsichtlich der Gestaltung gelten folgende Festsetzungen:
  - Holzbauweise
  - Grundfläche max. 20 m<sup>2</sup>
  - Wandhöhe max. 2,50 m
  - rote Dacheindeckung
- 2.3 Bei allen Wohngebäuden sind die Fenster der Schlafräume nach Norden zu orientieren.

## 3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DIE GRÜNORDNUNG

- 3.1 Soweit der vorliegende Änderungsplan keine gegensätzliche textlichen Festsetzungen für die Grünordnung trifft, gelten weiterhin die textlichen Festsetzungen für die Grünordnung des Bebauungsplanes "Am Wengert" der Gemeinde Ramsthal in der Fassung vom 04.12.1997.
- 3.2 Zusätzliche Festsetzungen für private Begrünungsmaßnahmen
- 3.2.1 Auf den privaten Grundstücken ist je 400 m<sup>2</sup> un bebauter Fläche ein heimischer Laubbaum (I. Ordnung) oder zwei Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen. Zusätzlich ist je 400 m<sup>2</sup> Freifläche auf einer Breite von 2-4 m eine 1- bis 2-reihige freiwachsende Hecke aus mind. 30 heimischen Laubgehölzen gem. Pflanzschema B zu pflanzen.  
Mindestgrößen für Baumpflanzungen:  
Hochstamm, 2xv, STU 12-14 cm  
Größe der Obstgehölze:  
Hochstamm, 2xv, STU 8-10 cm
- 3.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 3.3.1 Die komplette Ausgleichsfläche A1 sowie ein Flächenanteil von 1.581 m<sup>2</sup> der Ausgleichsfläche A2 werden mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen den Grundstücken der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Wengert" (Grundstücke Fl.Nr. 307, 308/1 und Teilflächen Grundstücke Fl.Nr. 239, 281 und 308 der Gemarkung Ramsthal) zugeordnet (gem. § 9 Abs. 1a BauGB).

3.3.2 Vom Gesamtumfang der festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich auf der Ausgleichsfläche A2 (Fl.Nr. 3752, Gemarkung Ramsthal) steht ein Flächenanteil von 119 m<sup>2</sup> zur vorsorgenden Bevorratung dem gemeindlichen Ökokonto zur Verfügung. Dieser Flächenanteil kann bei einer späteren Aufstellung von Bebauungsplänen den damit verbundenen Eingriffen zugerechnet werden.

3.3.3 Textliche Festsetzungen zur Ausgleichsfläche A1 - "Landschaftshecke auf extensiver Wiese" (Teilflächen Fl.Nr. 307 und 308, Gemarkung Ramsthal)

#### Entwicklung einer mageren Salbei-Glatthaferwiese

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen sind nach Umbruch mit der Wiesenmischung RSM 8.1 (Regelsaatgutmischung - Variante 1) oder gleichwertig breitflächig anzusäen. Düngung und Einsatz von Bioziden sind zu unterlassen. Die Wiese ist 2 mal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist zu entnehmen.

#### Aufbau einer Landschaftshecke

Als Ortsrandeingrünung ist eine Baum-Strauchhecke aus unterschiedlich breiten, gebuchteten Gebüschstreifen (mind. 4- bis 6-reihig), bestehend aus Sträuchern und Bäumen, anzupflanzen. Die Anpflanzungen richten sich nach Arten, Mengen und Größen des Pflanzschemas A.

#### Vollzugsfrist

Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Beginn der öffentlichen Erschließung zu beginnen und 1 Jahr nach deren Ende abzuschließen.

3.3.4 Textliche Festsetzungen zur Ausgleichsfläche A2 - "Streuobstwiese" (Fl.Nr. 3752, Gemarkung Ramsthal)

#### Entwicklung einer mageren Salbei-Glatthaferwiese

Die Ackerfläche ist nach Umbruch mit der Wiesenmischung RSM 8.1 (Regelsaatgutmischung - Variante 1) oder gleichwertig breitflächig anzusäen. Düngung und Einsatz von Bioziden sind zu unterlassen. Die Wiese ist 2 mal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist zu entnehmen.

#### Aufbau einer Streuobstwiese

(Wild-)Obstbäume (hochstämmig) auf Streuobstwiesen und Streuobstreihen in geeigneten Lokalsorten gem. nachfolgender Auswahlliste:

|            |   |
|------------|---|
| Apfel:     | Brettacher, Goldparmäne, Maunzenapfel, Jacob Lebel, Linsenhofener Sämling, Kaiser Wilhelm, Danzinger Kant, Lohrer Rambur, Hauxapfel, Gravensteiner, Jakob Fischer, Roter Eiserapfel |
| Birne:     | Gute Graue, Katzenkopf, Mollebusch, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Gellerts Butterbirne  |
| Zwetschge: | Fränkische Hauszwetschge  |
| Nuss:      | Walnuss   |

#### Vollzugsfrist

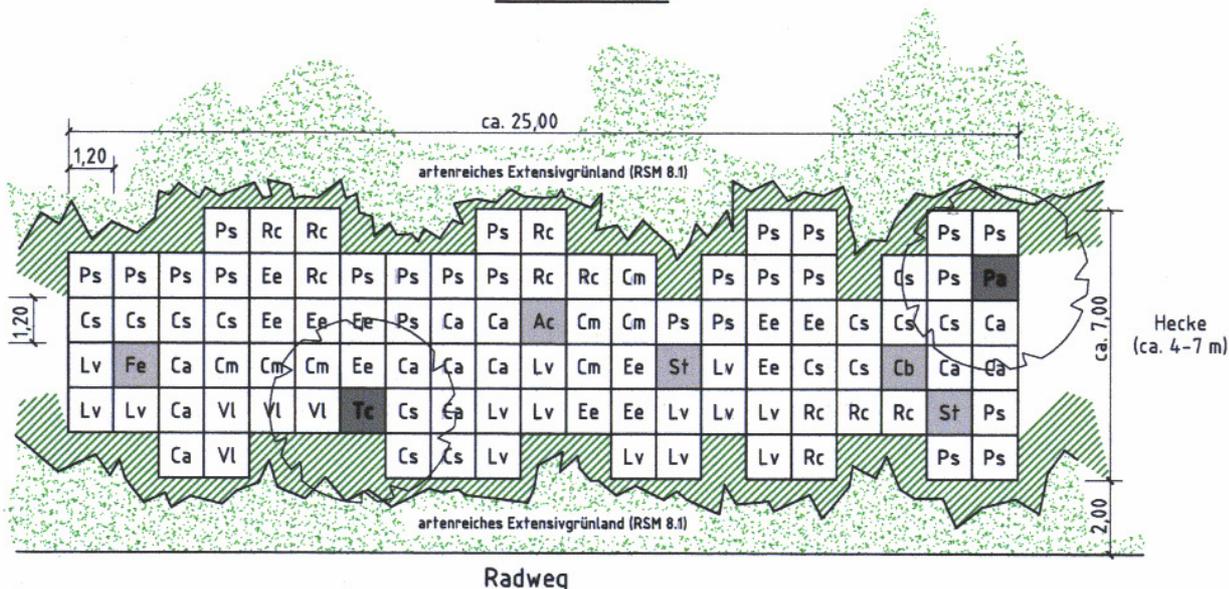
Die Ausgleichsfläche A2 ist bis spätestens zum 31.12.2011 herzustellen.

# Pflanzschema A

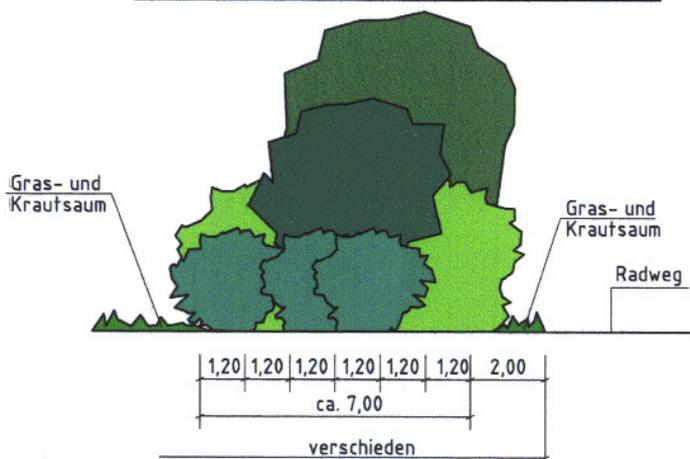
## 4-6 reihige Baum-Strauchhecke als Randeingrünung

Auswahl der Gehölzarten aus der potentiellen natürlichen Vegetation des reinen Labkraut-Eichen-Hainbuchenwaldes

M = 1 : 200



## Schematischer Schnitt



### GEHÖLZARTENVERTEILUNG:

#### Baumarten:

##### Hochstamm

|    |                               |     |
|----|-------------------------------|-----|
| Tc | 1 Tilia cordata (Winterlinde) | 1 % |
| Pa | 1 Prunus avium (Vogelkirsche) | 1 % |

##### Heister

|    |                                |     |
|----|--------------------------------|-----|
| Fe | 1 Fraxinus excelsior (Esche)   | 1 % |
| Ac | 1 Acer campestre (Feldahorn)   | 1 % |
| Cb | 1 Carpinus betulus (Hainbuche) | 1 % |
| St | 2 Sorbus torminalis (Elsbeere) | 2 % |

#### alternativ verwendbar:

Acer platanoides (Spitzahorn)  
Sorbus domestica (Speierling)

Gesamt 7 %

#### Straucharten:

##### Sträucher

|    |  |      |
|----|--|------|
| Ca | 12 Corylus avellana (Haselnuss)        | 12 % |
| Cs | 13 Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) | 13 % |
| Cm | 7 Crataegus monogyna (Weißdorn)        | 7 %  |
| Ee | 11 Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen) | 13 % |
| Lv | 14 Ligustrum vulgare (Rainweide)       | 13 % |
| Ps | 24 Prunus spinosa (Schlehe)            | 23 % |
| Rc | 10 Rosa canina (Hundsrose)             | 10 % |
| Vl | 4 Viburnum lantana (Schneeball)        | 4 %  |

93 %

#### Pflanzdichte:

Der Abstand in der Reihe und zwischen den Reihen beträgt 1,20 m. Die Pflanzung erfolgt in Gruppen von 3-7 Pflanzen je Art.

#### Pflanzqualität und Größe für Heckenpflanzungen:

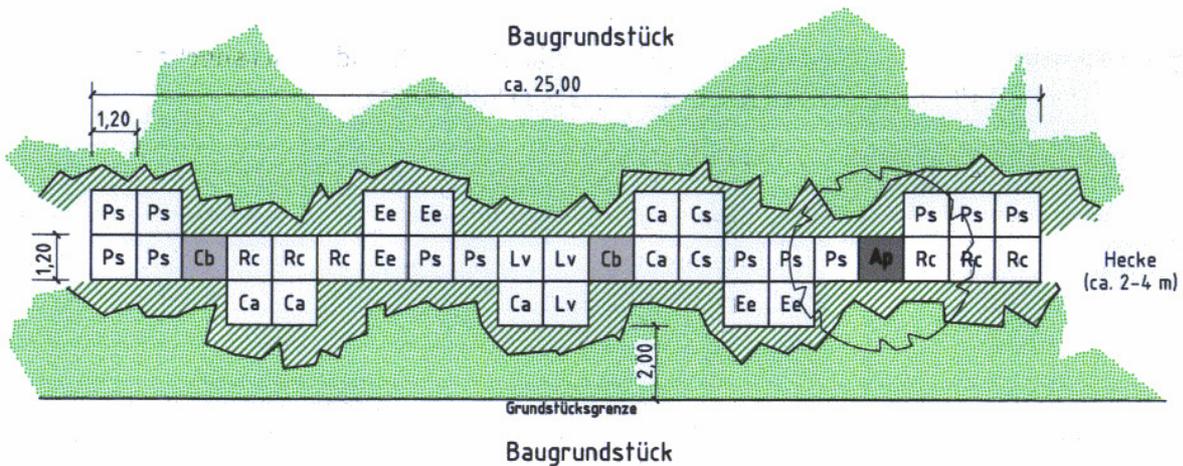
- 2 % Baumarten I. und II. Ordnung als Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, StU mind. 14-16 cm
- 5 % Baumarten I. und II. Ordnung als Heister, 2x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 150 - 250 cm
- 93 % Straucharten als Sträucher, 2x verpflanzt, ab 4 Triebe, Höhe 60 - 100 cm

# Pflanzschema B

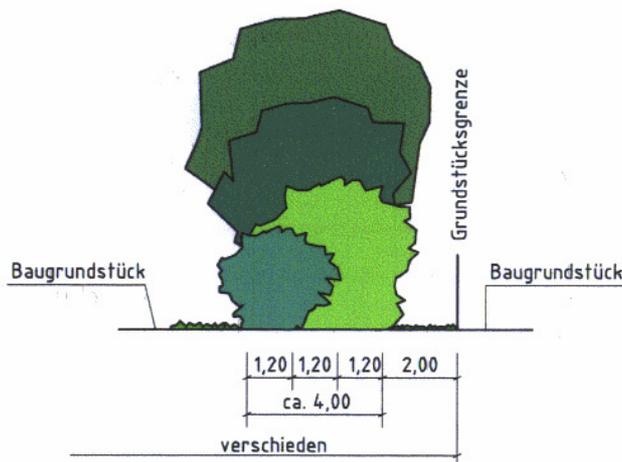
## 1-2 reihige private Baum-Strauchhecke als Randeingrünung

Auswahl der Gehölzarten aus der potentiellen natürlichen Vegetation des reinen Labkraut-Eichen-Hainbuchenwaldes

M = 1 : 200



## Schematischer Schnitt



### GEHÖLZARTENVERTEILUNG:

#### Baumarten:

##### Hochstamm

Tc 1 Tilia cordata (Winterlinde) 2 %

##### Heister

Cb 2 Carpinus betulus (Hainbuche) 4 %

##### alternativ verwendbar:

Acer campestre (Feldahorn)  
Fraxinus excelsior (Esche)  
Prunus avium (Vogelkirsche)  
Sorbus domestica (Speierling)  
Sorbus torminalis (Elsbeere)  
Tilia cordata (Winterlinde)

Gesamt 6 %

#### Straucharten:

##### Sträucher

Ca 6 Corylus avellana (Haselnuss) 17 %

Cs 6 Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) 17 %

Ee 6 Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen) 17 %

Lv 3 Ligustrum vulgare (Rainweide) 9 %

Ps 8 Prunus spinosa (Schlehe) 23 %

Rc 4 Rosa canina (Hundsrose) 11 %

94 %

### Pflanzdichte:

Der Abstand in der Reihe und zwischen den Reihen beträgt 1,20 m. Die Pflanzung erfolgt in Gruppen von 3-7 Pflanzen je Art.

### Pflanzqualität und Größe für Heckenpflanzungen:

2 % Baumarten I. und II. Ordnung als Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, StU mind. 14-16 cm

4 % Baumarten I. und II. Ordnung als Heister, 2x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 150 - 250 cm

94 % Straucharten als Sträucher, 2x verpflanzt, ab 4 Triebe, Höhe 60 - 100 cm

Der Gemeinderat von Ramsthal hat in den Sitzungen vom 26.07.2007 und 15.11.2007 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Wengert" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.11.2007 und 23.11.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Ramsthal, den 26.11.2007



*F. Büttner*

Büttner  
Erster Bürgermeister

Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.11.2007 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.11.2007 bis 11.01.2008 beteiligt.

Ramsthal, den 13.01.2008



*F. Büttner*

Büttner  
Erster Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.02.2009 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.10.2009 bis 13.11.2009 öffentlich ausgelegt

Ramsthal, den 15.11.2009



*F. Büttner*

Büttner  
Erster Bürgermeister

Die Gemeinde Ramsthal hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 09.12.2010 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 09.12.2010 als Satzung beschlossen.

Ramsthal, den 10.12.2010



*F. Büttner*

Büttner  
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Wengert" wurde am 13.12.2010 und 17.12.2010 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Ramsthal, den 20.12.2010



*F. Büttner*

Büttner  
Erster Bürgermeister

# GEMEINDE RAMSTHAL LANDKREIS BAD KISSINGEN 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES " AM WENGERT "MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG IN RAMSTHAL M. 1 : 1.000

BAD KISSINGEN, DEN 14.11.2007 / hei  
BAD KISSINGEN, DEN 12.02.2009 / hei  
BAD KISSINGEN, DEN 09.12.2010 / hei

DER ENTWURFSVERFASSER:



**HAHN & KOLLEGEN**  
Architektur- und Ingenieurbüro

Salinenstraße 43  
97688 Bad Kissingen

Tel.: 0971 / 699 30 30  
Fax: 0971 / 699 30 33  
mail@hahndkollegen.de  
www.hahndkollegen.de