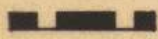
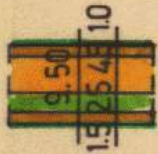


1. ZEICHENERKLÄRUNG

1.1 Bauleitplanerische Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Öffentl. Straßenverkehrsfläche mit Breite der Fahrbahn des Grün- und Parkstreifens des Gehweges und des Mehrzweckstreifens (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Öffentl. Straßenverkehrsflächen in Pflasterbauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Öffentl. Straßenverkehrsfläche in wasserdurchlässiger Bauweise (Wirtschaftsweg)



Straßenbegrenzungslinie



Baugrenze



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

o

Offene Bauweise

$I/II+D$

Max. Bauweise, Hangbauweise, bergseitig eingeschossig talseitig zweigeschossig und ausbaufähiges Dachgeschoß

SD

Satteldach

0.4

Grundflächenzahl

38°- 48°

Dachneigung

0.5

Geschoßflächenzahl



Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität) (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)



Fläche für Versorgungsanlagen (Löschwasserzisterne) (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)



Öffentl. Straßenverkehrsfläche (Parkfläche) in versickerungsgünstiger Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Ein- und Ausfahrt (zwingend) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



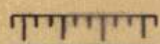
Sichtfeld, das von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Aufschüttung usw., die mehr als 0,80 m über die Verbindungsfläche der Straßenoberkanten hinausragen frei zu machen und frei zu halten ist. Besteh. Gelände ist soweit abzutragen, daß die Sichtfreiheit ab 0,80 m Höhe auch unter Berücksichtigung des Bewuchses gewährleistet ist.



Abgrenzung der anbaufreien Zone entlang der Kreisstraße KG 4



Aufzulassende Freileitung der ÜWU - AG



Durch den Straßenbau erforderliche Böschungsfächen



Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche



Öffentl. Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (Wassergraben)

1.2 Grüngestalterische Festsetzungen



Öffentl. Grünfläche (Innenbegrünung)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentl. Grünfläche (Randeingrünung)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche (Dauerkleingärten)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Umwandlung von Ackerflächen in Wiese als Ausgleichsmaßnahme)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



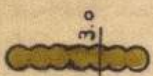
Öffentl. Pflanzgebot für standortgerechte heimische Großbäume I. Ordnung, Bindung nach Standort und Stückzahl gem. Ziff. 4.1
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)



Öffentl. Pflanzgebot für eine landschaftliche Heckenpflanzung, Bindung nach Standort und Massierung gem. Ziff. 3.2.2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)



Privates Pflanzgebot für Großbäume I. Ordnung, gem. Ziff. 4.1 nach Standortbindung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)



Privates Pflanzgebot für 3-reihige landschaftliche Heckenpflanzungen ohne Standortbindung gem. Ziff. 3.3.1
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)



Vorhandene Obstbäume, die soweit sie nicht im Bereich der künftigen Gebäude stehen zu erhalten sind






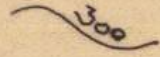



Vorkl. Hecken, die zu erhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)



Öffentl. Pflanzgebot für heimische Obstgehölze als Ausgleichsmaßnahme gem. Ziff. 4.5

1.3 Für die Hinweise

	Vorgeschlagene Teilung der Grundstücke		
	Führung oberirdischer Versorgungsleitungen (Elektrizität) (best. Freileitung der ÜWU-AG)		
	Vorh. Wohngebäude		Besteh. Grundstücksgrenze
	Vorh. Nebengebäude	308	Flurstücksnummern
			Höhenschichtlinien
	Vorh. Kabel der Deutschen Telekom AG		

- 1.3.1 Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Feldflur bzw. der Weinberge kann eine zeitweise Immissionsbelastung (z.B. Lärm, Geruch, Staub usw.) für die angrenzende Wohnbebauung nicht ausgeschlossen werden.
- 1.3.2 Den Bauwilligen wird der Einbau von wassersparenden Armaturen, Geräten und Druckminderventilen empfohlen.
- 1.3.3 Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mind. 2,50 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom erforderlich.
- 1.3.4 Aufgrund der topographischen Lage können bei Starkniederschlägen, Überflutungen und Bodenabschwemmungen an der obenliegenden Hanglage (Weinberg) auftreten. Den Bauwilligen werden geeignete Maßnahmen zum Schutz ihrer Bebauung empfohlen.

1.4 Für die nachrichtlichen Übernahmen

- 1.4.1 Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim LRA Bad Kissingen oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. (Art. 8 Abs. 1 DSchG). Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fundort unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 DSchG).
- 1.4.2 Das Ableiten von Grund- und Quellwasser - hierzu gehört auch Drainagewasser - in die Kanalisation ist nicht zulässig. Falls die Kellersohle unter dem Grundwasserstand liegt, sind die Kellergeschosse als wasserdichte Wannen auszuführen.
- 1.4.3 Soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, sollte unverschmutztes Oberflächenwasser z.B. Dachflächenwasser versickert werden. Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen.
- 1.4.4 Bei Ableiten von Wasser das durch ölhaltige Stoffe verunreinigt ist (z.B. Waschplätze), ist ein Leichtflüssigkeitsabscheider vor Einleitung in die Kanalisation einzubauen.

2. WEITERE FESTSETZUNGEN

- 2.1 Das Baugebiet ist festgesetzt als:
Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)
- 2.2 Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 2.3 Die gepl. Wohngebäude sind so in das Gelände einzufügen, daß die Oberkante der Kellerdecke nicht höher als 0,50 m über dem natürlichen Gelände liegt.
- 2.4 Evtl. sich im Dachgeschoß ergebende Vollgeschosse i.S.d. Art. 2 Abs. 4 BayBO bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht.
- 2.5 Auf den gepl. Gebäuden sind nur Satteldachgauben und Schleppegauben zulässig. Die Breite der Gauben darf 1,50 m nicht überschreiten. Die Gesamtbreite der Dachgauben darf nicht größer sein als 1/3 der Trauflänge. Der Firstpunkt der Gaube muß mind. 1,00 m unter der Hauptfirsthöhe sein.
- 2.6 Für die Dacheindeckung der gepl. Haupt- und Nebengebäude werden nur rote Dachziegel bzw. Betondachsteine zugelassen.
- 2.7 Die Kniestöcke dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.
- 2.8 Für alle Wohngebäude sind je Wohneinheit mind. 1,5 Stellplätze bzw. Garagen auf den Grundstücken vorzusehen. Bei der Berechnung der Stellplatz- bzw. Garagenzahl ist auf die nächste volle Zahl aufzurunden.
- 2.9 Soweit sich bei der Ausnutzung der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und der zugelassenen Höhenentwicklung Abstandsflächen ergeben, die von den Vorschriften des Art. 6 BayBO abweichen, werden die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO festgesetzt.
(Art. 7 Abs. 1 BayBO)
- 2.10 Vor sämtlichen Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m einzuhalten, welcher straßenseitig nicht eingefriedet werden darf.
- 2.11 Für die Garagengebäude ist das Satteldach und die gleiche Dachneigung des jeweiligen Wohnhauses vorgeschrieben. Alle aneinandergebauten Garagen sind einheitlich zu gestalten, wobei die später zu errichtende Garage die Dachneigung und Firstrichtung der zuerst genehmigten oder errichteten Garage übernehmen muß, unabhängig ob diese von der Dachneigung des jeweiligen Wohnhauses abweicht.
- 2.12 Soweit geplante Grenzgaragen die Vorschrift des Art. 7 Abs. 4 BayBO aufgrund der Topographie nicht erfüllen können, sind sie dennoch an einer Grundstücksgrenze zulässig, wenn die Zufahrtsrampe im Mittel mit mind. 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.
- 2.13 Alle Einfriedungen dürfen eine gesamte Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Für die straßenseitigen Einfriedungen werden Holzstaketenzäune zwingend vorgeschrieben.

3. Textliche Festsetzungen der Grünordnung

3.1 Privater und öffentlicher Bereich.

3.1.1 Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915).
Bei Lagerzeiten von 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion zwischenzubegrünen.

3.1.2 Pflanzenauswahl
Die Pflanzengebote für die Baum- und Strauchpflanzungen sind mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen gemäß der Gehölzliste 4 in Anlehnung an die Artenzusammensetzung der natürlichen potentiellen Vegetation und der realen Vegetation auszuführen.

3.1.3 Pflanzdichte und Qualität bei Landschaftshecken
Die Qualitätsmerkmale der Pflanzen richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen DIN 18916. Die nachfolgend aufgeführten Mengen und Größen sind Mindestangaben.

Heckenpflanzung je 100 qm

*2 Großgehölze II. Ordnung

3 x v. STU. 12-14 cm Höhe 250-300 cm (Ziff. 4.1)

*6 Heister I. und II. Ordnung

2 x v. Höhe 175-200 cm (Ziff. 4.1 u. 4.2)

*90 Leichte Sträucher

1 x v. Höhe 70 - 90 cm (Ziff. 4.3)

Mindestgrößen für Baumpflanzungen

Hochstamm

3 x v. STU 16-18 cm (Ziff. 4.1 u. 4.2.)

Größe der Obstgehölze

Hochstamm

2 x v. STU 8- 10 cm (Ziff. 4.5)

3.1.4 Erhaltungsgebot/Neupflanzung

Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Nutznießer ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei wesentlichen Ausfällen (über 10%) kann auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung in der bis dahin erreichten Größe verlangt werden.

3.1.5 Flächenbefestigung

Bei der Bebauung und der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für Freiflächen wie z.B. Zufahrten, Hofflächen, Kfz - Stellplätze hat sich primär- sofern keine Grundwassergefährdung besteht und keine funktionalen Gründe zwingend entgegenstehen - auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge z.B: Pflastersteine (Beton- bzw. Natur-) mit Rasenfuge, Rasengittersteine, Schotterrasen, auszurichten.

Unverschmutztes Oberflächenwasser kann, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, versickert werden. Dabei ist z.B. bei Hofflächen sorgfältig darauf zu achten, daß tatsächlich nur nicht verunreinigtes Wasser abgeleitet wird.

3.1.6 Vollzugsfrist

Die verbindliche Anpflanzung ist innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes zu vollziehen und nachzuweisen.

- 3.2 Zusätzliche Festsetzungen für die öffentl. Grünflächen
- 3.2.1 Landschaftliche Grünflächengestaltung
Die nicht mit Gehölzen bepflanzen Teile der öffentlichen Grünflächen sind mit einem kräuterreichen Landschaftsrasen anzusäen, der einer extensiven biotopprägenden Pflege unterliegen wird.
- 3.2.2 Ortsrandeingrünung
Zur freien Landschaft hin ist das Baugebiet im Süden und im Westen mit einer ca. 6,00 m unterschiedlich breiten Landschaftshecke zu bepflanzen, bestehend aus Sträuchern, Obst- und Großbäumen als Hochstamm, gem. Pflanzschema A.
Die angestrebte Gestaltung der öffentl. Ortsrandeingrünung ist zu gegebener Zeit in einem qualifizierten Gestaltungsplan zu konkretisieren, der mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist.
- 3.3 Zusätzliche Festsetzungen für private Begrünungsmaßnahmen
- 3.3.1 Auf den privaten Grundstücken ist je 400 qm unbebauter Fläche ein heimischer Laubbaum (I. Ordnung) oder zwei Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen. Zusätzlich ist je 400 qm Freifläche auf einer Breite von 3-4 m eine 1- bis 2-reihige freiwachsende Hecke aus mind. 30 heimischen Laubgehölzen gem Ziff. 3.1.3 bzw. gem. Pflanzschema B zu pflanzen.
- Mindestgrößen für Baumpflanzungen
- | | | |
|-----------------------|----------|---------------------|
| Hochstamm | | |
| 2 x v. STU | 12-14 cm | (Ziff. 4.1. u. 4.2) |
| Größe der Obstgehölze | | |
| Hochstamm | | |
| 2 x v. STU | 8-10 cm | (Ziff. 4.5) |
- 3.3.2 Fremdländische Nadelgehölze
Die Massierung fremdländischer Nadelgehölze und das Anlegen strenger Hecken (z.B. Thuja) oder anderer fremdwirkender Gehölze ist nicht zulässig.
- 3.4 Zusätzliche Festsetzung für die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
- 3.4.1 Zur Ortsrandgestaltung im Norden ist ein ca. 30 m breiter Freihaltestreifen festgesetzt. Das dort vorhandene Ackerland ist einer extensiven Nutzung (Wiese mit 2-schüriger Mahd) zuzuführen. Als Ausgleichsmaßnahme wird die Pflanzung mind. einer Obstbaumreihe (Abstand 10,0 m) festgesetzt.

4. STANDORTGERECHTE GEHÖLZARTEN

Artenauswahl aus dem Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald

4.1 Baumarten I. Ordnung

Betula pendula	-Birke
Fraxinus excelsior	-gemeine Esche
Quercus petraea	-Stieleiche
Quercus robur	-Traubeneiche
Tilia cordata	-Winterlinde
Acer platanoides	-Spitzahorn

4.2 Baumarten II. Ordnung

Acer campestre	-Feldahorn
Carpinus betulus	-Hainbuche
Prunus avium	-Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	-Eberesche

4.3 Straucharten

Cornus sanguinea	-Roter Hartriegel
Corylus avellana	-Hasel
Crataegus monogyna	-Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus oxycantha	-Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	-Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-Liguster
Rosa canina	-Hundsrose
Sambucus nigra	-Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	-Wolliger Schneeball

4.4 Auswahlliste für Ranker, Selbstklimmer u. windende Pflanzen

Lonicera henryii	-Immergrünes Geisblatt
Hedera helix	-Efeu
Rosa div. spec.	-Kletterrosen
Parthenocissus quinquefolia	-Wilder Wein
Parthenocissus tricus "Veitchii"	-Selbstklimmer
Clematis montana	-Waldrebe
Lonicera caprifolia	-Jelängerjelier
Polygonum aubertii	-Schlingknöterich

4.5 Auswahlliste robuster, heimischer Obstgehölze

Apfel-Sortiment

Brettacher, Goldparmäne, Maunzenapfel, Jacob Lebel, Linsenhofener Sämling, Kaiser Wilhelm, Danziger Kant, Lohrer Rambur, Hauxapfel, Gravensteiner, Jakob Fischer, Roter Eiserapfel

Birnen-Sortiment

Gute Graue, Katzenkopf, Mollebusch, Oberösterreichische Weinbirne, Gelbmöstler, Schweizer Wasserbirne, Gellerts Butterbirne

Zwetschgen-Sortiment

Fränkische Hauszwetschge

Walnuß-Sortiment

Walnuß-Sämling

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB vom 27. OKT. 1997 bis 28. NOV. 1997 in den Räumen der VG. Euerdorf öffentlich ausgelegt.

Ramsthal, 08. DEZ. 1997



[Signature]

1. Bürgermeister

Die Gemeinde Ramsthal hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 04. DEZ. 1997 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als **Satzung** beschlossen.

Ramsthal, 08. DEZ. 1997



[Signature]

Der am 04.12.1997 vom Gemeinderat als Satzung beschlossene Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Am Wengert“ der Gemeinde Ramsthal, wurde dem Landratsamt Bad Kissingen am 11.12.1997 gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 22.12.1997 Nr. 50-610 erklärt, daß im Rahmen der Überprüfung des Bebauungsplanes keine Verletzung von Rechtsvorschriften festgestellt wurde (§ 11 Abs. 3 BauGB).

Bad Kissingen, 22.12.1997

Landratsamt

I.A.

[Signature]
-Direktor



Der Bebauungsplan "Am Wengert" wird hiermit ausgefertigt.

Ramsthal, 08. JAN. 1998



[Signature]

1. Bürgermeister



Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 16. JAN. 1998 durch Veröffentlichung im Amtsblatt der VGem Euerdorf Nr. 2/1998 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht in den Räumen der VG. Euerdorf während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, daß über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan inkraftgetreten (§ 12 Satz 4 BauGB).

Ramsthal, 19. JAN. 1998



[Signature]

1. Bürgermeister

GEMEINDE RAMSTHAL
LANDKREIS BAD KISSINGEN
B E B A U U N G S P L A N
" AM WENGERT "
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
M. 1:1000

ÖERLENBACH, 01. 07. 1997
ÜBERARBEITET, 09. 10. 1997
ÜBERARBEITET, 04. 12. 1997



DER ARCHITEKT:
[Signature]
architektbüro
michael pettinella + partner
97712 oerlenbach bergstraße 5
telefon 09725/825

26