

# 1. ZEICHENERKLÄRUNG

## A. Für die Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 5 BBauG)



öffentl. Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)



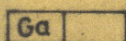
Straßenbegrenzungslinie



Baugrenze



vorgeschlagene Grundstücksteilung



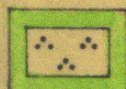
Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 12 BBauG)  
Garagen erdgeschossig mit Flach- bzw. Pultdach, Dachneigung von 0° - 7° zulässig.



Grünfläche (Spielplatz)  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und § 9 Abs. 1 Nr. 8 BBauG)



Grünfläche (Sportplatz)  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und § 9 Abs. 1 Nr. 8 BBauG)



Grünfläche (Parkanlage)  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und § 9 Abs. 1 Nr. 8 BBauG)



Grünfläche (Dauerkleingärten)  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und § 9 Abs. 1 Nr. 8 BBauG)



Flächen die gärtnerisch gestaltet werden  
(Baum- bzw. Buschgruppen)

MD

Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

MI

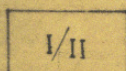
Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

WA

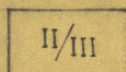
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

GE<sub>A</sub>

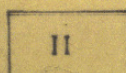
Abgestuftes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)



Hangtyp, bergseitig eingeschossig, talseits 2geschossig, mit Satteldach, Dachneigung 28° - 32°, Traufhöhe bergseitig 3,20 m, talseits 6,50 m.



Erd-, Unter-, 1. Obergeschoß mit Satteldach, Dachneigung 28° - 32°, Mindestgebäudelänge 16,00 m, Traufhöhe bergseitig max. 6,00 m, talseits max. 8,50 m



Erd- und 1. Obergeschoß mit Satteldach, Dachneigung 28° - 32°, Traufhöhe bergseitig max. 6,00 m, talseits max. 6,50 m.

D Dachneigung

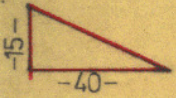
SD Satteldach

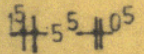
0.4 Grundflächenzahl


(0.8) Geschoßflächenzahl

↔ Firstrichtung


▽▽▽▽ Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BBauG)

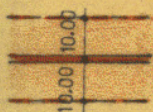
 Sichtflächen die von Bebauung oder Bewuchs über 0,80 m über OK-Straße freizuhalten sind.

 Breite der Straße und Gehsteige


 Öffentl. Parkflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)


●●●● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
(§ 16 Abs. 4 BBauG)

 Fläche für Trafostation


 Führung oberirdischer Versorgungsleitungen mit Schutzstreifen


—|— Telefonkabel

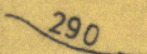
 abzubrech. Neben-  
gebäude

 Durch den Straßenbau erford. Aufschüttungen bzw. Böschungen


B. Für die Hinweise

 Besth. Grundstücksgrenzen

 vorh. Wohngebäude

 Höhengichtlinien

2747 Flurstücksnummern

 vorh. Nebengebäude

Km 39,871 Ortsdurchfahrtsgrenze

## 2. WEITERE FESTSETZUNGEN

=====

1. Das Bebauungsgebiet ist festgesetzt als:
  - a) Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
  - b) Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO
  - c) Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO
  - d) Abgestuftes Gewerbegebiet (GE<sup>A</sup>) gem. § 8 BauNVO
2. Im GE<sup>A</sup>-Gebiet sind nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgelände, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Lagerhallen u. Gewerbebetriebe ohne Geruch- u. Geräuschmissionen zulässig.
3. Die Errichtung von Großviehställen, Schweinmast-, Schweinezuchtställen und Silo-Anlagen ist im Dorfgebiet untersagt.
4. Die Errichtung von Nebenanlagen und Garagen im Sinne des § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Flächen ist gemäß § 23 BauNVO untersagt.
5. Für das Gebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
6. Die Mindestgröße der Grundstücke muß 500 m<sup>2</sup> betragen.
7. Für alle Wohngebäude sind, sofern keine Garagen errichtet werden, Stellplätze für Fahrzeuge auf den Grundstücken vorzusehen. (Je Wohnung 1 Garage bzw. 1 Stellplatz)
8. Dachgaupen sind nicht gestattet, Kniestöcke dürfen eine Höhe von 0,25 m nicht überschreiten.
9. Die im Bereich der steilen Hanglage vorgesehenen Garagen sind in die Wohngebäude einzubeziehen.
10. Die Höhe der Einfriedungen ist bis auf 1,20 m über Gehweg-Oberkante festgesetzt. Die Sockelhöhe darf 0,20 m nicht überschreiten. Einfriedungen innerhalb eines Straßenzuges sind aufeinander abzustimmen. Straßenseitige Maschendrahtzäune sind untersagt. Seitliche Maschendrahtzäune sind zu hinterpflanzen.
11. In den Übergangsbereichen vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes in die freie Landschaft sind auf den Grundstücken Baum- und Strauchgruppen anzupflanzen. Für die Pflanzungen sind heimische und schnell wachsende Bäume und Sträucher zu verwenden. Die festgesetzten Pflanzungen sind von den jeweiligen Grundstücksbesitzern anzulegen und zu unterhalten.
12. Im Bereich der Grundstücke Flur-Nr. 2567, 2567/1, 2511, 2512, 2513/1, 2513, 2569, 2569/2, 2569/1, 2568, 2508, 2509, 2509/1 und 2509/2 können die Abstandsflächen ausnahmsweise auf 2,50 m zur seidl. Grenze verringert werden. Ein ausreichender Brandschutz und eine ausreichende Belichtung und Lüftung müssen gewährleistet sein. Vor notwendigen Fenstern (auch anderer Gebäude) ist ein Lichteinfallswinkel von höchstens 45° zur Waagrechten einzuhalten (Art.7, Abs.1 BayBO)
13. Die Verwendung von ungefärbten Asbestzement oder anderen ungefärbten Stoffen für die Dachflächen ist untersagt.
14. Für Wohnhäuser die über der Höhe 290 m über NN liegen, ist der Einbau von Druckverstärkungsanlagen zu Lasten der Eigentümer zwingend vorgeschrieben.
15. Bis zur Herstellung einer zentralen Kläranlage ist der Einbau von 3kammerigen Ausfaulgruben zwingend vorgeschrieben.
16. Außerhalb der rechtlichen Ortsdurchfahrtsgrenze, sind Einzelzufahrten und -Zugänge von den Grundstücken zur KG 4 untersagt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 2 Abs. 6 BBauG vom 2. FEB. 1976 bis 3. MRZ. 1976 in der Gemeinde-Kanzlei von Ramsthal öffentlich ausgelegt.

Ramsthal, 31. MRZ. 1976



*Söder*

Bürgermeister

Die Gemeinde Ramsthal hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 22. MRZ 1976 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Ramsthal, 31. MRZ. 1976



*Söder*

Bürgermeister

Genehmigungsvermerk des Landratsamtes: Das Landratsamt Bad Kissingen hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 6.5.1976 Nr. IV/1a - gem. § 11 BBauG i.V. mit der Verordnung vom 23.10.1968 (GVBl. S. 328), zuletzt geändert durch Verordnung vom 7.11.1975 (GVBl. S. 355), genehmigt.



Bad Kissingen, 7.5.1976

Landratsamt

I. A.

*F. Feisch*

Regierungsrat

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom 31.5.1976 bis 14.6.1976 in Ramsthal gemäß § 12, Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 31.5.1976 amtlich durch öffentliche Bekanntmachung bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12, Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Ramsthal, 23.6.1976



*Söder*

Bürgermeister

# BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE RAMSTHAL LDKR BAD KISSINGEN FÜR DAS GEBIET "SÜDLICHER ORTSRAND"

## M.

## 1 : 1 000

AUFGESTELLT :  
OERLENBACH, DEN 15.1.74  
GEÄNDERT, DEN 15.2.75  
GEÄNDERT, DEN 10.5.75  
GEÄNDERT, DEN 20.12.75

DER ARCHITEKT:



architekturbüro  
michael pettinella + partner  
80335 Gessertshausen, Poststr. 5  
Telefon 0972579488

*Michael Pettinella*