








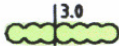


1. ZEICHENERKLÄRUNG


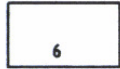

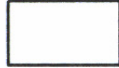

1.1 Bauleitplanerische Festsetzungen

| | |
|---|--|
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB) |
|  | Baugrenze |
|  | Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) |
|  | offene Bauweise |
| I/II+D | max. Anzahl der Vollgeschoße; Hangbauweise: falseitig zweigeschossig, bergseitig eingeschossig und ausbaufähiges Dachgeschoß |
| SD | Satteldach |
| 30°-45° | Dachneigung |
| 0.35 | Grundflächenzahl |
|  | Geschoßflächenzahl |
|  | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung |


1.2 Grüngestalterische Festsetzungen

| | |
|---|---|
|  | Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) |
|  | Best. Bäume und Sträucher, die, soweit möglich, zu erhalten sind. |
|  | Privates Pflanzgebot für Großbäume 1. und 2. Ordnung ohne Standortbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) |
|  | Privates Pflanzgebot für eine 3-reihige landschaftliche Heckenpflanzung ohne Standortbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) |

1.3 Für die Hinweise

| | | | |
|---|--|---|-------------------------------|
|  | Vorgeschlagene Teilung der Grundstücke | | |
|  | Vorh. Wohngebäude |  | Bestehende Grundstücksgrenzen |
|  | Vorh. Nebengebäude | 609 | Flurstücksnummern |
| | |  | Höhenschichtlinien |

1.4 Für die nachrichtlichen Übernahmen

| | |
|---|--|
|  | oberirdische Versorgungsleitung |
|  | 20 kV-Freileitung der ÜWU mit Leitungsausübungsbereich |

- 1.4.1 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. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DIE BAULEITPLANUNG

- 2.1 Das Bauland ist festgesetzt als:
Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
- 2.2 Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 2.3 Ab 38° Dachneigung sind Dachgauben in untergeordneter Form und Größe zulässig. Konstruktive Widerlager dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.
- 2.4 Die Außenbehandlung der Fassaden hat in gedeckter Farbgebung zu erfolgen.
- 2.5 Für die Dacheindeckung werden rote Dachziegel bzw. Betondachsteine vorgeschrieben.
- 2.6 Für alle Wohngebäude sind, sofern keine Garagen errichtet werden, Stellplätze für Fahrzeuge auf dem Grundstück vorzusehen.
- 2.7 Vor sämtl. Garagen ist ein Stauraum von 5,00 m einzuhalten, welcher straßen-
seitig nicht eingefriedet werden darf.
- 2.8 Die Höhe der Einfriedungen darf 1,20 m über Gehweg-Oberkante nicht über-
schreiten. Die Sockelhöhe darf nicht mehr als 0,50 m betragen, darauf sind
Eisen- bzw. Holzzäune zulässig. Maschendrahtzäune sind an der Straßenseite
nicht gestattet.
- 2.9 Die Einfügung der Gebäude in das natürliche Gelände oder die zur Gestaltung
des Bauvorhabens erforderl. Geländeänderungen sind in den Bauvorlagen
durch gemessene und auf amtliche Höhe bezogene Profile darzustellen.
- 2.10 Soweit sich bei der Ausnutzung der im Bebauungsplan festgesetzten überbau-
baren Grundstücksflächen und der zugelassenen Höhenentwicklung Abstands-
flächen 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)

3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DIE GRÜNORDNUNG

- 3.1 Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern
(DIN 18915). Bei Lagerzeiten von über 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz
gegen Erosion zwischenzubegrünen.
- 3.2 Pflanzenauswahl
Die Pflanzgebote für die Baum- und Strauchpflanzungen sind mit standortge-
rechten heimischen Laubgehölzen gemäß der Gehölzliste 4 in Anlehnung an die
Artenzusammensetzung der natürlichen potentiellen Vegetation und der realen
Vegetation auszuführen.
- 3.3 Pflanzdichte und Qualität
Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschul-
pflanzen DIN 18916. Die nachfolgend aufgeführten Mengen und Größen sind
Mindestangaben.

| | | |
|---|---------------------|-----------------|
| Heckenpflanzung (Mindestrichtwerte je 100 qm) | | |
| 2 Großgehölze 1. Ordnung | 3 x v. STU 12-14 cm | Höhe 250-300 cm |
| 6 Heister | 2 x v. | Höhe 175-200 cm |
| 90 leichte Sträucher | 1 x v. | Höhe 40-70 cm |

| | |
|---------------------|---------------------|
| Großbaumpflanzungen | |
| Hochstamm | 3 x v. STU 18-20 cm |
- 3.4 Neupflanzung
Sämtliche Pflanzungen sollten vom jeweiligen Nutznießer ordnungsgemäß im
Wuchs gefördert, gepflegt und vor Zerstörung geschützt werden. Bei we-
sentlichen Ausfällen (über 10%) kann auch zu einem späteren Zeitpunkt
eine Nachpflanzung in der bis dahin erreichten Größe verlangt werden.
- 3.5 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 etc., hat sich primär - sofern keine
Grundwassergefährdung besteht und keine funktionalen Gründe zwingend entge-
genstehen - auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge, z.B. Pflaster-
steine (Beton- bzw. Natur-) mit Rasenfuge, Rasengittersteine, Schotterrasen
auszurichten.

- 3.6 **Vollzugsfrist**
Die verbindliche Anpflanzung ist innerhalb eines Jahres nach Ingebrauchnahme zu vollziehen.
- 3.7 **Landschaftliche Grünflächengestaltung**
Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Teile der privaten Baugrundstücke sind mit einem kräuterreichen Landschaftsrasen anzusäen. Die notwendigen befestigten Teilflächen (z.B. Wege etc.) sind von dieser Regelung ausgenommen.
- 3.8 **Auf den privaten Grundstücken sind je 400 qm unbebauter Fläche ein heimischer Laubbaum (1. und 2. Ordnung) oder zwei Obstgehölze als Hochstamm zu pflanzen. Diese Pflanzung ist durch das Anpflanzen von mind. 30 standortgerechten heimischen Laubsträuchern zu ergänzen.**
- 3.9 **Ausgleichsmaßnahme**
Zur Kompensation des Eingriffes sind entsprechend der Berechnung (s. Ziff. 6.6 der Begründung) 7 Obsthochstämme vom Eigentümer des Grundstückes F.Nr. 609 zu pflanzen.

4. STANDORTGERECHTE GEHÖLZARTEN

Artenauswahl aus dem Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald

- 4.1 **Baumarten I. Ordnung**
- | | |
|---------------------|-----------------|
| Fraxinus excelsior | - gemeine Esche |
| Betula pendula | - Birke |
| Quercus robur | - Stieleiche |
| Tilia cordata | - Winterlinde |
| Acer pseudoplatanus | - Bergahorn |
- 4.2 **Baumarten II. Ordnung**
- | | |
|------------------|----------------|
| Acer campestre | - Feldahorn |
| Carpinus betulus | - Hainbuche |
| Prunus avium | - Vogelkirsche |
| Sorbus aucuparia | - Eberesche |
- Straucharten**
- | | |
|----------------------|----------------------------|
| Cornus sanguinea | - Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | - Hasel |
| Sambucus nigra | - Schwarzer Holunder |
| Crataegus oxyacantha | - Zweigriffeliger Weißdorn |
| Euonymus europaeus | - Pfaffenhütchen |
| Viburnum opulus | - Gewöhnlicher Schneeball |
| Rosa canina | - Hundrose |
| Prunus spinosa | - Schlehe |
| Lonicera xylosteum | - Rote Heckenkirsche |
| Salix caprea | - Salweide |

- 4.4 **Neben den standortgerechten Gehölzarten sind auch Obstgehölze zulässig. Je nach Wahl der Obstart ersetzen 2-3 Obstgehölze einen Großbaum. Die Walnuß (Juglans regia) gilt als Großbaum I. Ordnung.**
Obstsortenliste

ÄPFEL

Berner Rosenapfel, Bienheimer Renette, Danziger Kantapfel, Engelberger, Erbachshöfer, Findenwerder Prinzenapfel, Gelber Edelapfel, Gelber Richard, Roter Richard, Gewürzluiken, Goldpärmäne, Hauxapfel, Jacob Fischer, Kaiser Wilhelm, Landsberger, Linsenhöfer, Maunzenapfel, Prinz Albert, Rheinischer Bohnapfel, Roter oder Grüner Boskoop, Roter Eisenapfel, Schafsnase, Trierer Weinapfel, Wiltshire, Winterrambur.

BIRNEN

Gute Graue, Katzenkopf, Mollebusch, frühe Nordhäuser Forellenbirne, späte Nordhäuser Forellenbirne, Oberösterreichischer Weinbirne, Pastorenbirne, Phillipsbirne, Schweizer Wasserbirne


SONSTIGE OBSTARTEN

| | |
|--------------------------|----------------|
| Fränkische Hauszwetschge | |
| Juglans regia | - Walnuß |
| Prunus avium | - Vogelkirsche |
| Sorbus domestica | - Speierling |

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 08.03.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 26.04.2001 ortsüblich bekannt gemacht.

Ramsthal, 04. Mai 2001




B ü t t n e r
Erster Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.06.2001 wurde einschl. Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.07.2001 bis 31.08.2001 öffentlich ausgelegt.

Ramsthal, 03. Sep. 2001





B ü t t n e r
Erster Bürgermeister

Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.03.2001 wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB in der Zeit vom 23.04.2001 bis 31.05.2001 beteiligt.

Ramsthal, 05. Juni 2001




B ü t t n e r
Erster Bürgermeister

Die Gemeinde Ramsthal hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 20. SEP. 2001 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28. JUNI 2001 als Satzung beschlossen.

Ramsthal, 21. Sep. 2001





B ü t t n e r
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschuß zum Bebauungsplan wurde am 30. Nov. 2001 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan einschl. Begründung zu jedermanns Einsicht in den Räumen der VG Euerdorf und im Rathaus in Ramsthal während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Der Bebauungsplan ist damit wirksam geworden.

Ramsthal, 04. Dez. 2001




B ü t t n e r
Erster Bürgermeister

GEMEINDE RAMSTHAL LANDKREIS BAD KISSINGEN ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "SINGBERG-SCHAEFTHAL" MIT INTEGR. GRUENORDNUNG IN RAMSTHAL M. 1:1000

OERLENBACH, 1. MÄRZ 2001
ÜBERARBEITET, 28. JUNI 2001



DER ARCHITEKT:

ARCHITEKTURBÜRO
PETTINELLA + PARTNER GbR
GESCHÄFTSFÜHRER DIPL. ING. (FH) J. HAHN
97714 OERLENBACH, BERGSTRASSE 5
TELEFON (09725) 825, TELEFAX (09725) 829