1. ZEICHENERKLÄRUNG

1.1 Rechtsverbindliche Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Öffentl. Straßenverkehrsfläche mit Breite der Fahrbahn des Gr/Gv und Parkstreifen, des Gehweges sowie des Radwegs/Gehsteiges. Der Stein- und Pflasterbelag darf durch eine Ein- bzw. Ausfahrt unterbrochen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Baugrenze

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

o — offene Bauweise

i + D — min. Bauweise: eingeschossig und ausbaufähiges Dachgeschoß

SD — Satteldach

42°- 52° — Dachneigung

6.20 — Grundflächenzahl

Geschoßflächenzahl

Ga — Umgrenzung von Flächen für Garagen zwingend (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zwingende Einfahrt für Garagen bzw. Stellplätze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Anbauliste Zone

Sichtfläche, die von jeglicher Bebauung, Bepflanzung und Ablagerung in einer größeren Höhe als 0,80 m über o.k. Straßenfahrbahn-Fristenachsen und -dasenmit Fristschatten ist.

1.2 Grünordnerische Festsetzungen

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

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

Öffentl. Pflanzgebot für standortgerechte heimische Gehölzarten i. Ortsrung Bindung nach Standort und Wuchsart) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Öffentl. Erhaltungsgebot für vorhandene Bäume und Sträucher (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)

Zu pflanzende Obstbaumreihe gem. ZIff 4.4

Privates Pflanzgebot für Großbäume i. a.R.Ordnung ohne Standortbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) gem. ZIff. 4.1 und 4.2

Privates Pflanzgebot für eine 2-reihige landschaftliche Heckenpflanzung ohne Standortbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) gem. ZIff. 4.3

Privates Pflanzgebot für eine 2-reihige landschaftliche Heckenpflanzung mit Standortbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) gem. ZIff. 4.3

1.3 Für die Hinweise

Vorgeschlagene Teilung der Grundstücke

Bestehende Grundstücksgrenze

Vorhandene Wohngebäude

Vorhandene Nebengebäude

307 — Flurstücksnummern

OO-Grenze

20kV-Freileitung E.ON mit Schutzstreifenbereich

1.3.1 Das Baugebiet liegt in der weiteren Schutzzone B des für die öffentliche Wasserversorgung der Stadt Bad Kissingen festgesetzten Wasserschutzgebietes. In diesem Bereich (Zone B) dürfen nur Bauten wassergefährdende Stoffe gelagert werden, wenn eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen werden kann.

1.4. Für die nachrichtlichen Übernahmen

Bereich, in dem mit Bodenerschütterungen zu rechnen ist

1.4.1 Wer auf seinem Grundstück nach Bodenabnahmen graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiss oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmales erforderlich ist.

1.4.2 Das Ableiten von Grund- und Quellwasser - Kanalisation ist nicht zulässig. Das Drainagewasser ist entsprechend der gültigen Abwassersatzung in eine Sickergrube einzuleiten. Falls die Kellersohle unter dem Grundwasserstand liegt, sind die Kellergeschosse als wasserdichte Wannen auszuführen.

1.4.3 Soweit wie die Untergrundverhältnisse zulassen sollte unverschmutztes Oberflächenwasser, z.B. Dachflächenwasser, versickert werden oder zur Regenwasserernutzung in Haushalt und Garten in Sammelbehältern (Behälter, aus Beton, Kunststoff etc., oder Mulden, offene Erdbecken, Rigolen) als Überläufen in die Kanalisation aufgefangen werden.
Bei der Nutzung des Niederschlagswassers ist auf strenge Einhaltung der geltenden Bestimmungen (u.a. DIN 1988) zu achten.
Für die Sammelbehälter werden folgende Mindestgrößen empfohlen:
2,25 cbm pro 100 qm versiegelter Fläche, wenn das Oberflächenwasser versickert oder oberirdisch abgeleitet wird; 1,5 cbm pro 100 qm versiegelter Fläche, wenn der Überlauf in die Kanalisation erfolgt.

1.4.4 Beim Ableiten von Wasser, das durch chemische Stoffe verunreinigt ist (z.B. von Waschplätzen), ist ein Leichtflüssigkeitsabscheider vor Einleitung in die Kanalisation einzubauen.

1.4.5 Durch die Beschaffenheit der angrenzenden Feldflur kann eine zeitweise immissionsbelastung (z.B. Geruch-, Staub-, usw.) für die angrenzende Wohnbebauung nicht ausgeschlossen werden.

1.4.6 Der Einbau von wasserspeisenden Armaturen und Geräten wird empfohlen.

1.4.7 Bauanträge, die die erforderlichen Brandschutzeinrichtungen der BayBO nicht erfüllen oder bei denen von den Brandschutzanforderungen abgewichen werden soll und Gebäude oder Bereiche mit besonderer Brandgefahr oder besonderer Personengruppen, sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

1.4.8 Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gebäude errichtet werden, bei denen der Aufbringung eines Sicherheits- bzw. Rettungsgerätes möglich sind, mehr als 7,00 m über Geländeoberfläche oder festgelegter Geländeoberfläche liegt, ist der zweite Flucht- und Rettungsweg durch bauliche Maßnahmen zu sichern.

2. WEITERE FESTSETZUNGEN

2.1 Das Baugebiet ist festgesetzt als: Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.

2.2 Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

2.3 Die geplanten Wohngebäude sind so in das Gelände einzufügen, dass die Oberkante der Kellerdecke nicht höher als 0,80 m, gemessen an der Straßenseite, über dem natürlichen Gelände liegt.

2.4 Evtl. sich im Dachgeschoß ergebende Vollgeschoß (LS.4. Nr. 2 Abs. 4 BayBO bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht.

2.5 Auf den gepl. Gebäuden sind nur Satteldachgauben und Schleppgauben zulässig, deren Gesamtlänge nicht mehr als 1/2 der Länge der Dachseite, auf der sie sich befinden, ist. Der Traufabstand der Gaube(n) muß mind. 1,50 m unter der Hauptfirsthöhe liegen.

2.6 Für die Dacheindeckung der geplanten Haupt- und Nebengebäude wurden nur rote und rotbraune Dachziegel zugelassen.

2.7 Die kumulierenden Wölbungen dürfen eine Höhe von 0,3 m nicht überschreiten.

2.8 Für alle Wohngebäude wird je Wohneinheit eind. 1,5 Stellplätze bzw. Garagen auf den Grundstücken vorzusehen. Bei der Berechnung der Stellplatz bzw. der Garagenzahl ist auf die nächste volle Zahl aufzurunden.

2.9 Soweit sich bei der Ausmutzung 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 einschließlich vertikal straßenseitig nicht angehoben werden darf.

2.11 Für die Garagengebäude ist das Satteldach vorgeschrieben.
Alle zweiseitigangebauten Garagen sind einheitlich zu gestalten, wobei die sockler zu errichtende Garage die Dachneigung und Firsthöhung der zuerst errichteten oder genehmigten Garage übernehmen muß. Die Walmdächung der Garagen sind wenn möglich zu vermeiden.

2.12 Für die Lage und Ausrichtung der Schnittkurve des geplanten Gebäudes auf dem farblichen Grundstück des Baugebietes (entlang der Kreisstraße KG13) wird festgesetzt, dass diese auf der vom Lärm abgewandten Seite angeordnet werden müssen.

2.13 Bei der Durchführung von Bauvorhaben 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 Sondermaßnahmen für die Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom erforderlich.

3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DER GRÜNORDNUNG

3.1 Privater und Öffentlicher Bereich

3.1.1 Der unabhängige Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/1).

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

3.1.3 Pflanzliste und Qualität bei Landschaftsbauten
Alle Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen und nach den Gütebestimmungen für Baumschulbetrieben DIN 18916. Die nachfolgend aufgeführten Mengen und Größen sind Mindestangaben.

Heckenpflanzungen je 100 qm:

3 Großsträucher II. Ordnung
3 v. STU. 12-14 cm Höhe 250 - 300 cm (ZIff. 4.1)

6 Heister I. und II. Ordnung
3 v.k. Höhe 150 - 200 cm (ZIff. 4.1 und 4.2)

66 kleinte Sträucher
1 v.v. Höhe 70 - 90 cm (ZIff. 4.3)

Mindestgrößen für Baumpflanzungen

Hochstamm
3 v.v. STU 16 - 18 cm (ZIff. 4.1 und 4.2)

Größe der Obstgehölze

Hochstamm
3 v.v. STU 8 - 10 cm (ZIff. 4.4)

3.1.4 Erhaltungsgebot / Neuaffenzungen
Staatliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Nutzeisller ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Der wesentlichen Ausfällen (Über 10%) kann auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung in der bis dahin erreichten Größe verlangt werden.

3.1.5 Flächenherstellung
Bei der Belassung und der Gestaltung der Freiflächen ist der Vorsiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Befestigtelt für Freiflächen wie z.B. Zufahrten, Hofflächen, etc. hat den örtlich / sofern keine Grundwasserentführung besteht und keine funktionalen Gründe zwingend entgegenstehen - auf die Verwendung versickerungsfähiger Beläge (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasen- bzw. Natur / mit Rasensaat, Rasengittersteine Schotterrasen, auszuführen.
Unvermeidliches Oberflächenwasser kann, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, versickert werden. Dabei ist z.B. bei Hofflächen wegfällig darauf zu achten, daß lediglich nur nicht verunreinigtes Wasser abgeleitet und versickert wird.

3.1.6 Vollzugsfrist
Die vorbestehende Anpflanzung ist innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu validieren.

3.2 Zusätzliche Festsetzungen für die öffentlichen Grünflächen

3.2.1 Landschaftliche Grünflächengestaltung
Die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen Teile der öffentlichen Grünflächen sind mit einem artübersichten Kalkrasensche nicht früher als 0,50 m, gemessen an der Straßenseite, über dem natürlichen Gelände liegt.

3.2.2 Ortsrandeingrünung
Westlich der Kreisstraße KG 10 ist zur freien Landschaft hin das Baugebiet mit zwei Obstbaumreihen mit einem Abstand von ca. 15,00 m zu bepflanzen.

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

3.3.1 Die Ausgleichsfläche A1 wird mit der Ausgleichsmaßnahme dem Eingriffsbebauungsplan "Hähnershöhe" der Gemeinde Rannungen zugeordnet.

3.3.2 Textliche Festsetzungen zur Ausgleichsfläche A1 "Streuobstwiese"

Neuanlage von Grünland - Entwicklung von magerer Salbei- Glatthaferwiese
Auf der Ausgleichsfläche A1 ist eine Streuobstwiese zur Aufwertung - Variante 1 oder 3) oder gleichwertig herstellung anzulegen. Düngung und Einsatz von Bioziden sind zu unterlassen. Die Wiesen sind je nach Aufwuchs 1- bis 2 mal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist zu entnehmen.

Aufbau einer Streuobstwiese
Für den Aufbau der Streuobstwiese sind vorzugsweise alte Obstsorten gere nachfolgender Auswahlliste zu verwenden:

Äpfel:	Berner Rosenapfel, Prinzapfel, Boskoop, Goldparmäne
Birne:	Gute Graue, Nordhäuser Winterforellenbirne, Pastorenbirne, Williams Christ, Köstliche
Kirsche:	Büttners Späte Rote Knorpelkirsche, frauendillers Mihaelkirsche, Kordaer Weinhaal, Schattenmorelle

4. STANDORTGERECHTE GEHÖLZARTEN

Artenauswahl aus dem Leitbild Ebenen-Hainbuchenwald

4.1 Baumarten I. Ordnung
Betula pendula - Birke
Fraxinus excelsior - gemeine Esche
Quercus petraea - Traubeneiche
Quercus robur - Stieleiche
Tilia cordata - Winterlinde
Acer platanoides - Spitzahorn

4.2 Baumarten II. Ordnung
Carpinus betulus - Feldahorn
Cerasus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Sorbus aucuparia - Eberesche
- Elsbeere
- Speierling

4.3 Strauchartten
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus oxyacantha - Zweigriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

4.4 Neben den standortgerechten Gehölzarten sind auch Obstgehölze, z.B. Kirsche, Birne, Apfel, Walnuß, Edelkastanie
- je nach Wahl der Ortsart erweiter 3-5 Obstbäume einer Großbaum, Die Walnuß (Juglans regia) gilt als Großbaum 1. Ordnung.

4.5 Pflanzliste für Einzelbäume
Acer platanoides - Bertramtra
Buddleia (verschiedene) - Sommerflieder
Chaenomeles x superba - "Ely Mauve"
Cornus florida - Büschelhartriegel
Colonnaster microphyllus - Kleinblättiges Zwergmispel
Cotoneaster x watereri "Rod Rhiga" - Rotfrüchtige
Deutzia gracilis - Zierliche Deutzie
Forsythia x intermedia "Lynwood" - Forsythie
Hypericum calycinum - Immergrünes Johanniskraut
Kerria japonica - Ranunkelstrauch
Malus floribunda - Zierapfel
Malus purpurea - Bertlau
Philadelphus x lemoinei "Erectus" - Pfeifenstrauch
Potentilla fruticosa - Fingerstrauch
Prunus cerasifera - "Blut Pflaumenbaum"
Rhododendron-Hybriden - Zier- Zwergrhododendren
Rosa spinosissima - Stilkerrose
Spiraea x vanhouttei - Spierstrauch
Syringa vulgaris - Flieder
Weigela hybr. - Weigelie

Der Gemeinderat Rannungen hat in der Sitzung vom 22.12.2006 die 1. Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes "Hähnershöhe" im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.02.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.12.2006 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 12.02.2007 bis 23.03.2007 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 21.12.2006 in der Zeit vom 22.02.2007 bis 23.03.2007 öffentlich ausgelegt.

Der Gemeinderat Rannungen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 10.04.2007 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.12.2006 als Satzung beschlossen. Die Begründung in der Fassung vom 21.12.2006 wurde vom Gemeinderat Rannungen gebilligt.

Rannungen, den 22.06.07

1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 30.06.2007 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Ausgefertigt:
Rannungen, den 02.07.2007

1. Bürgermeister

GEMEINDE RANNUNGEN
LANDKREIS BAD KISSINGEN
1. AENDERUNG MIT NEUFASSUNG
DES BEBAUUNGSPLANES
OO HAEFNERSHOEHE OO
MIT INTEGRIERTER GRUENORDNUNG
M. 1:1000

BAD KISSINGEN, 21.12.2006 / hs

DER ENTWURFSVERFASSER:

HAHN & KOLLEGEN
Architekten und Ingenieure
97688 Bad Kissingen, Am Stadtpark 2
Tel. 0971 / 800 30 - Fax 0971 / 800 30 21