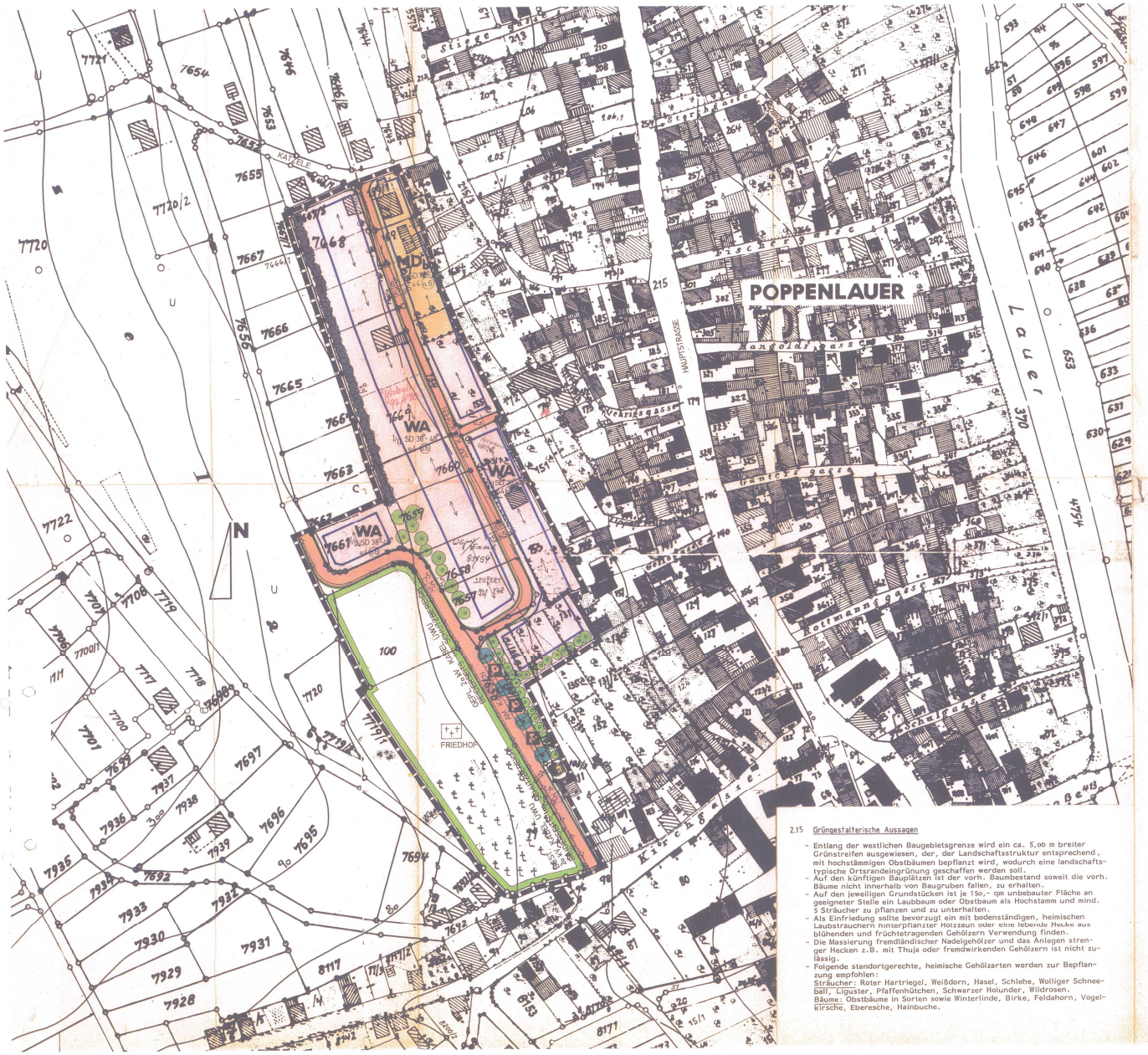

2.15 Grüngestalterische Aussagen

- Entlang der westlichen Baugebietsgrenze wird ein ca. 5,00 m breiter Grünstreifen ausgewiesen, der, der Landschaftsstruktur entsprechend, mit hochstämmigen Obstbäumen bepflanzt wird, wodurch eine landschaftstypische Ortsrandeingrünung geschaffen werden soll.
- Auf den künftigen Bauplätzen ist der vorh. Baumbestand soweit die vorh. Bäume nicht innerhalb von Baugruben fallen, zu erhalten.
- Auf den jeweiligen Grundstücken ist je 150,- qm unbebauter Fläche an geeigneter Stelle ein Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm und mind. 5 Sträucher zu pflanzen und zu unterhalten.
- Als Einfriedung sollte bevorzugt ein mit bodenständigen, heimischen Laubsträuchern hinterpflanzter Holzzaun oder eine lebende Hecke aus blühenden und fruchtetragenden Gehölzern Verwendung finden.
- Die Massierung fremdländischer Nadelgehölzer und das Anlegen strenger Hecken z.B. mit Thuja oder fremdwirkenden Gehölzern ist nicht zulässig.
- Folgende standortgerechte, heimische Gehölzarten werden zur Bepflanzung empfohlen:
  Sträucher: Roter Hartriegel, Weißdorn, Hasel, Schlehe, Wolliger Schneeball, Liguster, Pfaffenhütchen, Schwarzer Holunder, Wildrosen.
  Bäume: Obstbäume in Sorten sowie Winterlinde, Birke, Feldahorn, Vogelkirsche, Eberesche, Hainbuche.

1. Zeichenerklärung

1.1 Für die Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Öffentl. Straßenverkehrsfläche mit Ausbaubreite (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
- B a u g r e n z e
- Vorgeschlagene Teilung der Grundstücke
- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MD_b — Abgestuftes Dorfgebiet (§ 5 i.V.m. §1 Abs. 5 BauNVO)
- SD — Satteldach
- $^1/_{11}$ — Max. Bauweise
- 38°- 48° — Dachneigung
- o.4 — Grundflächenzahl
- (6) — Geschoßflächenzahl
- H a u p t f i r s t r i c h t u n g
- P — Öffentl. Straßenverkehrsfläche (Parkplatz) (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche (Friedhof) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Pflanzgebot für Großbäume, Bindung nach Standort und Stückzahl (§9Abs.1 Nr. 25a BauGB)
- Pflanzgebot für Randeingrünung auf den privaten Grundstücken mit standortgebundenen heimischen Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1Nr. 25a BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen (Elektrizität) (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- Führung unterirdischer Versorgungsleitungen mit Schutzbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 5.0 — Pflanzgebot für eine landschaftliche Hecke mit heimischen Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1.2 Für die Hinweise

- Vorhandene Wohngebäude
- 340 — Höhenschichtlinien
- Vorhandene Nebengebäude
- 100 — Flurstücksnummer
- Bestehende Grundstücksgrenzen

1.3 Für die nachrichtlichen Übernahmen

1.3.1 Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Bad Kissingen oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Denkmalschutzgesetz)

1.3.2 Im Planbereich befinden sich Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost, auf die Kabelschutzanweisung der Deutschen Bundespost wird hingewiesen.

1.3.3 Im Planbereich befinden sich Anlagen des Überlandwerkes Unterfranken, auf die Anweisung zum Schutze unterirdischer Kabelleitungen der ÜWU AG Würzburg wird hingewiesen.

2. WEITERE FESTSETZUNGEN

2.1 Das Bauland ist festgesetzt als
Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
Abgestuftes Dorfgebiet (MDb) gemäß § 5 i.V.m. §1 Abs. 5 BauNVO.

2.2 Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

2.3 Die Mindestgröße der Baugrundstücke im WA wird mit mind. 500 qm und im MD_b mit mind. 800 qm festgesetzt.

2.4 **Für alle Wohngebäude sind, sofern keine Garagen errichtet werden Stellplätze für Fahrzeuge auf den Grundstücken vorzusehen.**

2.5 Vor sämtl. Garagen ist ein Stauraum von 5,00 m einzuhalten, welcher straßenseitig nicht eingefriedet werden darf.

2.6 Für samtl. Nebengebäude sind Holzverschalungen vorgeschrieben,die Hölzer sind naturfarben zu imprägnieren.

2.7 Für die Dacheindeckung der gepl. Haupt und Nebengebäude werden rote Tondachziegel **bzw. Betondachsteine vorgeschrieben.**

2.8 Die Außenbehandlung der Fassaden hat mit landschaftsgerechten Putz mit heller Farbtönung zu erfolgen. Als Abtönungsmittel sind Erdfarben zu verwenden. Evtl. Holzverschalungen sind naturfarben zu imprägnieren.

2.9 Ab 40° Dachneigung sind Dachgauben in untergeordneter Form und Größe zulässig.

2.10 ~~Evtl. Vollgeschosse im Dachgeschoß bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht.~~

2.11 Im Baugebiet ist außerhalb der Baugrenzen die Errichtung von Nebenanlagen in Form von Holzlegen oder Kleintierställen auch an der seitl. Grundstücksgrenze mit einer max. überbaubaren Fläche von 20 qm, max. Traufhöhe von 3,00 m mit einer Dachneigung von 24 bis 32° und Ziegeleindeckung zulässig. Die Nebenanlagen sind an der Grenze in massiver Bauweise herzustellen, wobei die der Grenze abgewandte Seite des Gebäudes auch aus Holz gebaut werden kann. Zur jeweiligen hinteren Grundstücksgrenze ist der Abstand von mind. 3,00 m einzuhalten.

2.12 **Im abgestuften Dorfgebiet (MD_b) sind gemäß §1 BauNVO die Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Ziff 4,8,9 und 10 BauNVO ausgeschlossen.**

2.13 **Die auf den talseitigen Grundstücken gepl. Garagen sind entweder in die Wohngebäude einzubeziehen oder unter Beibehaltung der gleichen Dachneigung des Wohnhauses mit dem Hauptgebäude zu verbinden. Diese Garagen können innerhalb der Baugrenzen als Grenzbebauung errichtet werden.**

2.14 Im WA-Gebiet wird gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO die Nutzung gemäß Ziff. 6 (Kleintierhaltung) zugelassen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB vom 5. DEZ. 1988 bis 6. JAN. 1989 in den Räumen der VG Maßbach in Maßbach öffentlich ausgelegt.
Maßbach 20. MRZ. 1989

1. Bürgermeister

Die Marktgemeinde **Maßbach** hat mit Beschluß des Marktgemeinderates vom 13. JUN 1989 den Bebauungsplan gemäß §10 BauGB als S a t z u n g beschlossen.
Maßbach 20. JUN 1989

1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde im Rahmen des Anzeigeverfahrens gem. § 11 Abs. 1 BauGB dem Landratsamt Bad Kissingen vorgelegt und gilt gem. Widerspruchsbescheid der Reg. v. UFr. vom 27.12.1989 als nicht beanstandet.

Bad Kissingen, 15.02.1990
Landratsamt
i.A.

Fleischmann
Oberregierungsrat

ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf,daß der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht in den Räumen der VG Maßbach 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 in Kraft getreten. (§ 12 Satz 4 BauGB).

Maßbach, 21.01.90

1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN DES MARKTES MASSBACH, LDKR. BAD KISSINGEN FÜR DAS GEBIET "AM KALKOFEN" IM GT. POPPENLAUER

M. 1:1000

AUFGESTELLT:
ÖERLENBACH, DEN 26.04.1988
ÜBERARBEITET, DEN 03.11.1988
ÜBERARBEITET, DEN 07.03.1989
ÜBERARBEITET, DEN 13.06.1989

DER ARCHITEKT:
ARCHITEKT BY AKS 43184
architekt dipl.-ing. (fh) michael pestinaitis + partner
8240 oerlenbach, bergstr. 5
telefon 09726/9488