

A) Zeichenerklärung zu den planlichen Festsetzungen

WA Allgemeines Wohngebiet, gemäß § 4 BauNVO
Baugrenze
0,4 Grundflächenzahl
0,8 Geschosflächenzahl
E+D maximal Erdgeschoss mit Dachgeschoss, wobei das ausgebauter Dachgeschoss ein zusätzliches Vollgeschoss sein kann.
offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
SD/KD/WD Zulässige Dachformen: Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdach, Dachneigung 38-52°
öffentliche Verkehrsfläche
Straßen- und Wegbegrenzungslinie
öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg, Parkplatz
Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind hier: 20 m Anbauverbotszone zur Staatsstraße St 2272 (Art. 23 u. 24 BayStWG)
Lärmschutzzeinfriedung
Umgrenzung für Flächen für Garagen/Nebengebäude auf den südlichen Grundstücken
Hauptversorgungsleitung unterirdisch, mit Schutzstreifen, hier: Kabelanlage der Unterfränkischen Überlandzentrale eG
Öffentliche Grünflächen, gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 15 BauGB
Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB
Erhaltungsgebot bestehender Bäume
Pflanzgebote: Laubbaum III. Ordnung, ungefähre Standort, Mindestgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mb, Stammumfang (STU) 14-16 cm, gemäß Auswahlliste
Mindestens ein Hochstamm pro 200 m² privater unbebauter Grundstücksfläche, ohne Standortbindung, Mindestgröße: Laubbaum bzw. Obstbaum, Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang (STU) 10-12 cm, gemäß Auswahlliste

B) Zeichnerische Hinweise

- bestehende und vermarktete Grundstücksgrenzen
vorgeschlagene Grundstücksgrenzen



Grundstücks- und Flurnummern
unverbindliche Vorschläge für die Gebäudestellung/Garagenstandorte
geplante Grundstücksgrößen
Höhenlinien (in m)
Bemaßung
Füllschema der Nutzungsschablone
Bodendenkmäler (nachrichtliche Übernahme)
Versorgungsleitung unterirdisch, hier: Kabelanlage der Telekom (nachrichtliche Übernahme)
Die Entwässerung der Kellerebene ist nur mit Hebeanlage möglich.
Immissionsschutzmaßnahmen erforderlich

C) Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Allgemeines Wohngebiet, gemäß § 4 BauNVO.
2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 Erdgeschoss und Dachgeschoss: Für die Höheneinstellung der Gebäude wird festgesetzt: Die Traufhöhe darf maximal 5,00 m ab Rohbaubauoberkante des Erdgeschossbodens bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut betragen.
2.2 Höhendefinitionen: Als Traufhöhe von Gebäuden ist die Höhe von der Rohbaubauoberkante des Erdgeschossbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Wand mit der Außenkante der Dachhaut definiert.
3. Abstandflächen
3.1 Zur Regelung der Abstandflächen gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO.
4. Zulässige Ausführung der Hauptgebäude
4.1 Konstruktive Widerlager bzw. Kniestücke sind so auszubilden, dass gemessen an der Außenseite der Außenwand das senkrechte Maß von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren max. 1,00 m beträgt.
4.2 Die Gebäude sind hart einzudecken, bevorzugt Ziegel.
4.3 Für Farbanstriche der Gebäude sind gedeckte Farben zu wählen.
4.4 Für die Dachendeckung sind naturrote, rotbraune, rote, schwarze, graue und anthrazitfarbene Farbtöne zu wählen.
4.5 Zwerchgiebel und Dachgauben sind zugelassen und dürfen vom Hauptdach abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen haben.
5. Stellplätze, Garagen, Nebenräume, Nebengebäude
5.1 Je Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze (ggf. in Form von Garagen/Carports) zu schaffen.
5.2 Wintergärten sind zugelassen und dürfen von den Hauptgebäuden abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen haben.
5.3 Für Garagen, Nebengebäude und Wintergärten sind zugelassen: Flachdächer, flachgeneigte Pultdächer; Dachneigung 0-7° und Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer, die angepasst an die Hauptdächer eine Dachneigung von 38-52° haben können.
5.4 Vor Garagen/Carports ist ein Stauraum von mind. 5 m einzuhalten.
5.5 Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenze zugelassen.
5.6 Für die zwei südlichen Grundstücke ist die Lage der Garagen/Carports gemäß Planzeichnung festgelegt. Für die Grundstücke ohne vorgegebene Fläche ist die Positionierung frei.
6. Einfriedungen
6.1 Die westlichen und südlichen Grundstücke müssen eine Lärmschutzzeinfriedung aus Beton oder Mauerwerk von 1,60-2,00 m Höhe und 300 kg/m² Mindestgewicht errichten.
6.2 Die südlichen Lärmschutzzeinfriedungen dürfen jeweils nur für die Breite der Garage unterbrochen werden.
6.3 Einfriedungen sind auch außerhalb der Baugrenze zugelassen.
7. Grünordnung
7.1 Pflanzenqualität
Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen". Die festgesetzten Größen- und Mengenangaben sind Mindestgrößen.
7.2 Pflanzenauswahl und Wurzelraum
Den festgesetzten Bäumen ist ausreichender Wurzelraum (mind. 4 m² Baumscheibe als Vegetationsfläche) zur Verfügung zu stellen.
7.3 Pflanzpflichten auf öffentlichen Flächen
Auswahlliste Laubbaum III. Ordnung: Carpinus betulus 'Frans Fontaine', Liquidambar styraciflua, Ostrya carpinifolia, Hainbuche, Amberbaum, Hopfenbuche
7.4 Pflanzgebote auf privaten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Auswahlliste Hochstamm: Feldahorn, Eberesche, Winterlinde, Birke, Mehlbeere, Walnuss, Apfel, Rote Stemenette, Bohnapfel, Boskop, Danziger Kantapfel, Erbachshöfer, Gewürzliniken, Hauptappel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Weißer Winterlockenapfel, Winterambur, Reglinds, Pinova, Pilot, Pirus, Rowena
Birne: Schweizer Wasserbirne, Doppelter Philipsbirne, Katzenkopf, Gelbmöster, Palmischbirne, Gute Graue
Gehölzqualitäten: Bäume I. und II. Ordnung mind. 2x., STU 10-12 cm, Sträucher mind. 1x., 70-90 cm

- Begrünung: Es sind mindestens 10% der Grundstücksfläche mit 20 cm Humus anzudecken und mit Rasen, Sträuchern oder als Nutzgarten zu bepflanzen.
Volzugsfristen: Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Gebäude zu vollziehen.
8. Immissionsschutz
Zum Schutz vor Verkehrslärm sind in den Bereichen mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für schutzbedürftige Räume bauliche Schallschutzmaßnahmen am Gebäude vorzuziehen.
Die Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile, ggf. unter Berücksichtigung der jeweiligen Spektren-Anpassungswerte, sind gemäß DIN 4109 in der zum Zeitpunkt der Abnahme des Gebäudes bauseitig eingeführten Fassung zu ermitteln.
Schlafräume sind in den Bereichen mit Beurteilungswert > 45 dB(A) nachts mit schalldämmenden Lüftungen auszustatten, die das resultierende Schalldämmmaß des Außenbauteils wesentlich verringern und eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster gewährleisten.
Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.
Die vorliegenden Beurteilungspegel der Verkehrslärmimmissionen können der Schallimmissionsprognose Y0922.001.01.001 vom 09.08.2021 entnommen werden.

D) Textliche Hinweise

- 1. Denkmalschutz
Nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodendenkmälern.
2. Unverschmutztes Oberflächenwasser
2.1 Unverschmutztes Oberflächenwasser, z.B. Dachflächenwasser, sollte, soweit möglich, zu weiteren Nutzung in Sammelbehältern (z.B. aus Beton, Kunststoff etc. oder Mulden, offenen Erdbecken, Rigolen oder Zisternen) mit Überläufen zu Sickeranlagen oder Regenwasserspeichern aufgefunden werden.
2.2 Bei der Nutzung im Haushalt, z.B. zur Toilettenspülung, ist auf strenge Einhaltung der geltenden Vorschriften zu achten.
2.3 Der Einsatz von wassersparenden Armaturen wird dringend empfohlen.
2.4 Für die Sammelbehälter bzw. Regenwasserspeicher werden folgende Mindestgrößen empfohlen: 2,5 cbm pro 100 qm befestigter Fläche
3. Verschmutztes Oberflächenwasser
3.1 Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit eihaltigen Stoffen in Berührung kommen kann, sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.
4. Dränagen
4.1 Vorhandene Dränstränge oder Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.
5. Schutz vor Grundwasser
5.1 Der Grundwasserstand auf den Baugrundstücken ist durch geeignete Untersuchungen festzustellen.
6. Entwässerung
6.1 Die Straßenoberkante stellt die Rücktauebene dar.
6.2 Die Sattung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung des Marktes Oberschwarzach ist zu beachten.
7. Wasserversorgung
7.1 Die zentrale Wasserversorgung der Grundstücke erfolgt durch das bestehende Trinkwassernetz der Fernwasserversorgung Franken.
8. Trinkwasserversorgung
8.1 Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlagen sind die einschlägigen Richtlinien des DVGW, insbesondere die Arbeitsblätter W 331, W 400-1 sowie W 405, zu beachten.
9. Böschungen und dergleichen
9.1 Flächen, die beim Bau der öffentlichen Verkehrsflächen auf privaten Flächen benötigt werden und Böschungen, die sich beim Wege- und Straßenbau ergeben, sind im Bebauungsplan nicht gesondert ausgewiesen.
10. Brandschutz
10.1 Zufahrten bzw. Zugänge zu Schutzobjekten sind entsprechend der DIN 14090, Flächen für die Feuerwehren auf Grundstücken, auszuführen.
11. Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen
11.1 Der Betrieb von Luft- und Wärmepumpen ist mit Geräuschen verbunden.
12. Schutz vor Rauchgasbelastigungen
Zum Schutz vor erheblichen Rauchgasbelastigungen von benachbarten Kaminen wird auf die 1. BImSchV in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen.
13. Versiegelungsgrad
13.1 Der Versiegelungsgrad ist auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken.
14. Hinweis zum Artenschutz
14.1 Die Entfernung bzw. der Rückschnitt bestehender Strauch-, Baum- und Heckenvorkommen hat außerhalb der Brutzeit von Hecken- und Bodenbrütern stattzufinden.
14.2 Bodenarbeiten, z.B. der Bau der Erschließungsstraßen (Abschleiben des Oberbodens), sind außerhalb der Brutzeit der ackerbrütenden Vogelarten, also nicht im Zeitfenster von Mitte März bis Ende Juli, auszuführen.
14.3 Bei Bauarbeiten in der Nähe von Gehölzbeständen (Laubbäume, Hecken, Gehölzränder etc.), die zu erhalten sind, sind die einschlägige DIN 18920 sowie die Richtlinie zum Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen (RAS-IP-4) durch die ausführende Baufirma und die örtliche Bauleitung verbindlich zu beachten.
14.4 Für die Außenbeleuchtung (Gebäude und Freiflächen) ist insbesondere die Verwendung insektenfreundlichen warmweißen LED-Leuchten oder gleichartig, die ausschließlich nach unten strahlen, einzuplanen.
15. Regenerative Energien
Solar- und Photovoltaikanlagen sind explizit zugelassen und eine Errichtung entsprechender Anlagen empfohlen.
16. ÜZ Mainfranken
Die Sicherheitsmerkmale der ÜZ Mainfranken sind zwingend einzuhalten.

- 17. Telekom
Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist grundsätzlich Rücksicht zu nehmen.
18. Benachbarte Nutzungen
Das Planungsgebiet grenzt an intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen.
19. St 2272
19.1 Das Gebiet ist durch Immissionen der Staatsstraße vorbelastet.
19.2 Es wird darauf hingewiesen, dass die Ausnahme genehmigung nur für die Lärmschutzwand gilt und weitere bauliche Anlagen in der Anbauverbotszone von 20m einer weiteren Ausnahme genehmigung bedürfen.
20. Altlasten
Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen.
21. Einfriedungen
Für die nördlichen Grundstücke entlang der St 2272 wird eine Einfriedung von mindestens 2,00 m als Lärmschutz empfohlen.

Oberschwarzach, 23.11.2020 geändert und ergänzt, 25.10.2021 geändert und ergänzt, 21.03.2022 13.06.2022

Ingenieurbüro für Bauwesen
Dipl.-Ing. (FH) Frank M. Braun
M. Eng., Beratender Ingenieur
Falkenstraße 1
97076 Würzburg
Für den Markt:
Oberschwarzach, den 15.06.2022
MARKT OBERSCHWARZACH
Manfred Schötz, 1. Bürgermeister

Markt Oberschwarzach
OBERSCHWARZACH
Landkreis Schweinfurt
5. Änderung des Bebauungsplans "Am Burgweg"
M = 1:1000

Verfahrensvermerk
1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 23.11.2020 die 5. Änderung des Bebauungsplans "Am Burgweg" für ein allgemeines Wohngebiet beschlossen.
2. Zu dem Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans "Am Burgweg", in der Fassung vom 23.11.2020, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 19.04.2021 bis 21.05.2021 beteiligt.
3. Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans "Am Burgweg", in der Fassung vom 23.11.2020, wurde mit der Begründung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 19.04.2021 bis 21.05.2021 öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans, in der Fassung vom 25.10.2021, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V. § 4 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 08.11.2021 bis 22.11.2021 erneut beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans, in der Fassung vom 25.10.2021, wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V. § 3 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 08.11.2021 bis 22.11.2021 erneut öffentlich ausgelegt.
6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans, in der Fassung vom 21.03.2022, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V. § 4 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 09.05.2022 bis 23.05.2022 erneut beteiligt.
7. Der Entwurf des Bebauungsplans, in der Fassung vom 21.03.2022, wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V. § 3 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 03.05.2022 bis 18.05.2022 erneut öffentlich ausgelegt.
8. Die Gemeinde Oberschwarzach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 13.06.2022 die 5. Änderung des Bebauungsplans "Am Burgweg", gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, in der Fassung vom 13.06.2022, als Satzung beschlossen.
Oberschwarzach, den 15.06.2022
Manfred Schötz, 1. Bürgermeister
Ausgefertigt
Oberschwarzach, den 15.06.2022
Manfred Schötz, 1. Bürgermeister
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 30.06.2022, gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB, ersichtlich, mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht in der Marktgemeinde Oberschwarzach, Hanzlhalder Straße 9, 97516 Oberschwarzach, während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird, bekannt gemacht.
Oberschwarzach, den 12.07.2022
Manfred Schötz, 1. Bürgermeister