



- A) Festsetzungen**
- Geltungsbereich**
    - 1.1 Grenze des Geltungsbereiches
  - Abstandsflächenregelungen**
    - 2.1 Hauptgebäude müssen mindestens die durch die eingezeichneten Baugrenzen bestimmten Abstandsflächen einhalten.
    - 2.2 Sind die festgesetzten Baugrenzen künftlich mit den vorhandenen oder künftlichen Grundstücks-  
grenzen, sind für Hauptgebäude nicht die Baugrenzen maßgeblich, sondern die Abstandsflächen  
gem. Ziffer 2.3 bzw. 2.4 einzuhalten.
    - 2.3 Zu Grundstücksgrenzen denen keine Baugrenzen zugeordnet sind, sind mindestens folgende Ab-  
standsflächen einzuhalten:
      - 2.3.1 Von eingeschlagenen, einseitstehenden Hauptgebäuden:
        - 2.3.1.1 Entlang von Gebäudeseiten mit nicht mehr als 16 m Länge: 3 m
        - 2.3.1.2 Entlang von Gebäudeseiten mit mehr als 16 m Länge: 4 m
      - 2.3.2 Zulässige Doppelhäuser dürfen einseitig entlang einer gemeinsamen Grundstücksgrenze ohne Ein-  
haltung von Abstandsflächen aneinandergelagert werden. Für die übrigen Gebäudeseiten gelten die  
Festsetzungen unter Ziffer 2.1 und 2.3.
      - 2.5 Garagen einsch. Nebenräumen und Nebengebäude dürfen innerhalb festgesetzter Baugrenzen ohne  
Einhaltung von Abstandsflächen entlang Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn sie die Bestim-  
mungen des Art. 7 Abs. 4 BayBO erfüllen.
      - 2.5 Sonstige Garagen einsch. Nebenräumen und Nebengebäuden müssen eine Abstandsfläche von  
mind. 3 m einhalten.
  - Art der baulichen Nutzung**
    - 3.1 Darfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO
  - Überbaubare Grundstücksfläche, Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Bauweise, Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16 ff. BauNVO**
    - 4.1 Baugrenze
    - 4.2 Bauweise
      - 4.2.1 Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.
      - 4.2.2 Zugelassen sind nur Einzel- und Doppelhäuser
      - 4.2.3 Erdgeschossige Bauweise, zulässig Erdgesch. und ausgebautes Dach-  
gesch. wobei Dachgeschosse, die nach der BayBO Vollgeschosse sind,  
bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht bleiben.  
Sattel- und Krüppelwalmdach,  
Dachneigung 35° - 52°  
GRZ = 0,4; GFZ = 0,8;
      - 4.2.4 Werden Gebäude an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergelagert, sind sie ein-  
heitlich zu gestalten. Das zuerst genehmigte oder errichtete Gebäude gibt die Gestaltung vor.
      - 4.2.5 Ab einer Dachneigung von 38° sind stehende oder Schieppdächer zugelassen. Die Breite einzelner  
Gauben darf max. 2,00 m betragen und die Länge aller Gauben zusammen nicht mehr als 1/2  
der Gebäudelänge einnehmen.
  - Stellplätze, Garagen und Nebenräume**
    - 5.1 Vorgesichene Fläche für Garagen und Nebenräume
    - 5.2 Für die Errichtung von Garagen und Nebenräumen sind zugelassen:
      - 5.2.1 Satteldächer, deren Dachneigung an die der Hauptgebäude anzupassen ist.
      - 5.2.2 Werden Garagen an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergelagert, sind sie einheitlich  
zu gestalten. Die zuerst genehmigte oder errichtete Garage gibt die Gestaltung vor, wobei dies  
unabhängig davon gilt, daß die Dachneigung der Garage dann eventuell von der des Haupt-  
gebäudes abweicht.
      - 5.2.3 Kellergaragen sind nicht zugelassen.
  - Mindestgröße der Grundstücke**
    - 6.1 Als Mindestgröße der Baugrundstücke wird 800 qm festgesetzt.

- Öffentliche Grünflächen (gem. § 9 Abs.1 Ziffer 15 BauGB)**
  - 7.1 Öffentlicher Pflanzstreifen, der mit einer 4-reihigen landschaftlichen  
Hecke mit eingestreuten Heistergruppen landschaftsgerichtet zu ge-  
staltet ist.
- Grünordnende Maßnahmen (gem. § 9 Abs.1 Ziffer 25 a BauGB) für private Flächen**
  - 8.1 Auf den privaten Grundstücken ist je 200 qm unbebauter Grundstücksfläche nach freier Standort-  
wahl mind. 1 Baum 2. Ordnung in Hochstammsqualität zu pflanzen. Diese Pflanzung ist durch  
mind. 15 Sträucher zu ergänzen.  
Die unter 8.3 geforderte Bepflanzung ist hierauf anrechenbar.
  - 8.2 Die entlang der östlichen Baugrenze auf der Bläschung stehenden jungen Nuß- und Ober-  
bäume sind zu erhalten und während der Bauphase gem. DIN 18920 zu schützen, sofern sie nicht  
im Baufeld stehen oder beseitigt werden müssen damit Bauvorhaben verwirklicht werden können.
  - 8.3 Pflanzgut für einen hochstämmigen Laubbau auf privater  
Fläche mit etwaigem Standort.
- Weitere Festsetzungen für Grünflächen**
  - 9.1 Pflanzenauswahl  
Als Bepflanzung sind die standortgerechten heimischen Laub- und Ziergehölze ausschließlich  
Trauerformen) einschließlich Obstbäumen (Kern- und Steinobst, Weinobstbäume) und Beer-  
sträuchern zugelassen:  
Soweit außer Obstgehölzen Bäume und Sträucher gepflanzt werden, sollen mind 50% standort-  
gerechte heimische Laubgehölze aus folgender Gehölzauswahl Verwendung finden:  
Bäume 1.Ordnung: Stieleiche, Winterlinde, Spitzahorn, Vogelkirsche  
Bäume 2.Ordnung: Feldahorn, Eberesche, Birke, Mehlbeere  
Sträucher: Hasel, Weibler Schneeball, Eingriffeliger Weißdorn, Roter Hartriegel, Schlehe,  
Liguster, Wildrose, Schneidrose, Korkeisbuche, Schwarzer Holunder  
Aus landschaftsgestalterischen Gründen werden für die Anpflanzung  
folgende Pflanzgrößen empfohlen:  
Hochstamm: Stammumfang 12/14 cm, 3 x verschult  
Obstbäume: Hochstamm, 2 x verschult, Stammumfang 8/10 cm,  
Stammhöhe 180 - 200 cm  
Heister: 150 - 200 cm, 2 x verschult  
Sträucher: 80 - 125 cm, 2 x verschult
  - 9.2 Die Massierung von fremdländisch wirkenden immergrünen Gehölzen mit künstlicher Wuchsforn, wie  
z.B. Säulenwacholder, Scheinzypresse, Eibe und Lebensbaum, sowie das Anlegen strenger Hecken  
mit diesen Gehölzen ist nicht zulässig. Der Vorzug ist laubwerfenden Gehölzen zu geben, wobei  
primär standortheimische Laubgehölze gemäß der Pflanzenauswahl Verwendung finden sollten.
- Verkehrsräume**
  - 10.1 Straßen- und Wegbegrenzungslinie
  - 10.2 Anbaufreie Schutzzone ab Fahrbahnrand mit Vermaßung
  - 10.3 Gem. Art. 23 Abs. 1 Bayer. Straßen- und Wegegesetz dürfen Hochbauten und bauliche Anlagen  
oder Art, ausgenommen Einfriedungen in einer Entfernung bis zu 20 m entlang der Staatsstraße  
St 2272, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet werden.
  - 10.4 Sichtfelder gem. Art. 26 BayStrWG, die von jeglicher Bebauung, An-  
pflanzung, Lagerung, Aufschüttung etc., die mehr als 0,80 m über  
die Verbindungslinie der Straßenecken hinausragen, freizu-  
machen und freizuhalten sind. Bestehendes Gelände ist gegebenen-  
falls soweit abzutragen, daß die Sichtfreiheit ab 0,80 m Höhe auch  
unter Berücksichtigung des Bewuchses gewährleistet ist.
  - 10.5 Einfahrtbereich
  - 10.6 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Einfriedigungen**
  - 11.1 Werden Einfriedungen entlang von Straßen, Wegen und Plätzen vorgesehen, dürfen sie nur als  
Mauern aus heimischem Naturstein mit max. 0,80 m Höhe, als Zäune aus senkrechten Holzstäben  
mit max. 1,20 m Höhe ausgeführt oder als lebende Zäune aus Heckensträuchern angelegt sein.  
Waschdrainage entlang öffentlicher Flächen sind untersagt.
  - 11.2 Farbstriche von Einfriedungsmauern oder Zäunen sind in gedeckten Farbtönen zu halten.
  - 11.3 Die Einfriedungen sind bevorzugt mit blühenden und fruchttragenden heimischen Laubgehölzen  
zu hinterpflanzen.
  - 11.4 Die Grundstücke, die unmittelbar an die Staatsstraße St 2272 angrenzen sind entlang dieser mit  
kur- und torlosen Einfriedungen zu versehen, so daß keine unmittelbaren Zugänge und Zufahrten  
zu dieser Straße möglich sind. Zugang und Zufahrt sind über die geplante innere Erschließung  
zu nehmen.

- Zulässige Ausführung der Gebäude**
  - 12.1 Die Gebäude sind hart einzudecken. Zugelassen sind die Arten von Dachziegeln und -steinen  
in roter Farbe.
  - 12.2 Für Farbstriche sind gedeckte Farbtöne zu wählen.
  - 12.3 Konstruktive Wüderger bzw. Kniststücke sind so auszubilden, daß gemessen an der Außenseite der  
Außenwand des senkrechte Maß von Oberkante Rahmdecke bis Unterkante Sparren max. 0,50 m beträgt.
- Gebäudeeinstellungen**
  - 13.1 Für die Gebäudeeinstellung wird festgesetzt, daß die Oberkante der Kellergeschosdecke im Rohbau  
hangabseitig das natürliche Gelände maximal 0,50 m übersteigen darf.
- Solaranlagen**
  - 14.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Solaranlagen zulässig.
- B) Hinweise**
  1. Bestehende und vermarkte Grundstücksgrenzen
  2. Vorgesichene Grundstücksgrenzen
  3. 748 Grundstücks- und Flurnummern
  4. Ortsdurchfahrtsgrenze
  5. Vorhandene Wohngebäude
  6. Vorhandene Nebengebäude
  - Hauptversorgungsleitung**
    - 7.1 Oberirdische Versorgungsleitung bestehend
    - 7.2 Schutzzone mit Vermaßung entlang Versorgungsleitungen
    - 7.3 Es wird darauf hingewiesen, daß im Bereich der 20-kV-Freileitung und den dazugehörigen Schutz-  
zonen Bewuchs einen Abstand von mind. 2,50 m zu den Leitersäulen einhalten muß und bei einer  
eventuellen Hängerhebung des Geländes die nach VDE geforderten Abstände zur Freileitung nicht  
unterschritten werden dürfen.
  - Grundwasser, versickerungsfördernde Maßnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser, Dränagen**
    - 8.1 Schutz vor Grundwasser  
Soweit z.B. mittels Schürftgruben festgestellt wird, daß der Grundwasserstand über der Keller-  
sohle liegt, so sind die Kellergeschosse als wasserdichte Wannen auszubilden. Eine Grundwasser-  
schwankung von ca. 1 m ist dabei zu berücksichtigen. Das Ableiten von Grund-, Quell- oder  
Dränagenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.
    - 8.2 Versickerungsfördernde Maßnahmen  
Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen, einschließlich Stell- und Parkplätzen ist der  
Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.  
Die Belagswahl für die Freiflächen hat sich primär auf die Verwendung versickerungsfördernder Be-  
läge, wie z.B. Pflaster mit Rissen, wassergebundene Decke, Schotterrasen, etc., auszuruhen.  
Unverschmutztes Oberflächenwasser (von Dach- und Hofflächen) soll evtl. zur Regenwassernutzung  
im Haushalt und Garten in Sammelbehältern aufgefangen und/oder in einzelnen Versickerungsanlagen  
versickert werden. Dieses Wasser kann auch über offene Graben- und Müdensysteme (als gemein-  
schaftliche Anlagen für mehrere Grundstücke) abgeleitet und versickert werden. Die Überläufe dieser  
Versickerungssysteme können an die Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.
    - 8.3 Verschmutztes Oberflächenwasser  
Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit  
abfalligen Stoffen in Berührung kommen kann (Waschplätze, etc.), sind Leichtflüssigkeitsabscheider  
einzubauen.
    - 8.4 Dränagen  
Vorhandene Dränstränge oder Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen  
werden.  
Angeschlossene Dränstränge sind im Bereich der Baugruben im Arbeitsraum zu verziehen und  
wieder zusammenzuschließen.

**9. Denkmalschutz**

- 9.1 Nach Art.8 Abs. 1 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Boden-  
altertümern, Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern der  
Abteilung für Vor- und Frühgeschichte des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege, Außenstelle  
Würzburg mitgeteilt werden. Nach Art. 8 Abs. 2 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes sind aufge-  
fundene Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.
10. Im Hinblick auf die Gestaltung der Baukörper und der Grundstücke,  
sowie auf Umweltschutz usw. werden nachstehende Empfehlungen  
ausgesprochen:
  - 10.1 Beläge für die Befestigung von privaten Flächen sollen auf den Ausbau der öffentlichen Flächen ab-  
gestimmt werden, wobei Materialien aus nächstehender Vorschlagsliste Verwendung finden sollten:  
Naturstein, Klinker, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Betonsteine oder -platten, aus-  
genommen Betonverbundsteine.
  - 10.2 Auf den einzelnen Grundstücken sollten Wasserzisternen zur Bevorratung von Regenwasser ange-  
ordnet werden.
11. Immissionsschutz
  - 11.1 Bei der Genehmigung von Anlagen, von denen Lärm oder/und luftverunreinigenden Emissionen ausgehen,  
ist die untere Immissionsschutzbehörde zu beteiligen.

Gerolzhofen, 25.10.1996  
Geändert und ergänzt: 21.02.1997

Architektur- und Ingenieurbüro  
Eugen Weilmann  
Julius-Echter-Str.15  
97447 Gerolzhofen

Für die Gemeinde:  
Oberschwarzach, den 19.06.1997  
MARKT OBERSCHWARZACH

Bearbeitet:  
Dipl.-Ing. Ingrid Krammer

Die untere Immissionsschutzbehörde hat verlangt, daß sie gem. Art. 76 Abs. 1 BayBO im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen ist.

Oberschwarzach, den 05.09.1997  
GEMEINDE OBERSCHWARZACH

Keß  
Keß, 1. Bürgermeister

**MARKT OBERSCHWARZACH** 09. Dez. 1997

**GEMEINDETEIL BREITBACH**

**LKR. SCHWEINFURT**

**Bebauungsplan Nr. 71/20 für das Baugebiet "Kammerforster Weg"**

**M = 1 : 1000**

**Art der baulichen Nutzung: MD gem. § 5 BauNVO**

**Bauweise: Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO**

**Verfahrensvermerke**

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 07.10.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.11.1996 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.10.1996 hat in der Zeit vom 09.12.1996 bis 27.12.1996 stattgefunden.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.02.1997 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.04.1997 bis 06.05.1997 öffentlich ausgelegt.
4. Der Markt Oberschwarzach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 09.06.1997 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 21.02.1997 als Satzung beschlossen.
5. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 04.09.1997 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht in der Verwaltungsgemeinschaft Gerolzhofen 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 am 04.09.1997 in Kraft getreten (§ 12 Satz 4 BauGB).

Oberschwarzach, den 05.09.1997  
GEMEINDE OBERSCHWARZACH

Keß  
Keß, 1. Bürgermeister

Das Landratsamt Schweinfurt macht im Anzeigeverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht geltend.

Schweinfurt, 01.08.1997  
LANDRATSAMT I.A.

Hahn, Oberregierungsrat