A) Festsetzungen

1. Geltungsbereich

1.1 Grenze des Geltungsbereiches

2. Abstandsflächenregelungen

2.1 Hauptgebäude müssen mindestens die durch die eingezeichneten Baugrenzen bestimmten Abstandsflächen einhalten.

2.2 Sind die festgesetzten Baugrenzen identisch mit den vorhandenen oder künftigen Grundstücksgrenzen, 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 Abstandsflächen einzuhalten:

2.3.1 Von eingeschnittigen, einzelstehenden Hauptgebäuden:

2.3.1.1 Entfernung vom Gebäudeseiten mit nicht mehr als 16 m Länge: 3 m

2.3.1.2 Entfernung von Gebäudeseiten mit mehr als 16 m Länge: 4 m

2.4 Zulässige Doppelhäuser dürfen einseitig entlang einer gemeinsamen Grundstücksgrenze ohne Einhaltung von Abstandsflächen aneinandergebaut werden. Für die übrigen Gebäudeseiten gelten die Festsetzungen unter Ziffer 2.1 und 2.3.

2.5 Garagen einschl. Nebenräumen und Nebengebäuden dürfen innerhalb festgesetzter Baugrenzen ohne Einhaltung von Abstandsflächen entlang Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn sie die Bestimmungen des Art. 7 Abs. 4 BayBO erfüllen.

Sonstige Garagen einschl. Nebenräumen und Nebengebäuden müssen eine Abstandsfläche von mind. 3 m einhalten.

3. Art der baulichen Nutzung

3.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.

4. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16 ff. BauNVO

4.1 Baugrenze

4.2 Bauweise

4.2.1 o Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

4.2.2 ED Zugelassen sind nur Einzel- und Doppelhäuser

4.2.3 E+D Erdgeschossige Bauweise, zulässig Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß, wobei Dachgeschosse, die nach der BayBO Vollgeschosse sind, bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht bleiben. Satteln- und Krüppelwalmdach.
Dachneigung: 38 – 52°
GRZ = 0,4/ GFZ = 0,8.

4.2.4 Werden Gebäude an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergebaut, sind sie einheitlich zu gestalten. Das gleiche gilt für einzelstehende Gebäude.

4.2.5 Es sind nur stehende oder Schleppgauben 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.

5. Stellplätze, Garagen, Nebenräume und Nebengebäude

5.1 G Vorgesehene Fläche für Garagen, Nebenräume und Nebengebäude

5.2 Für die Errichtung von Garagen, Nebenräumen und Nebengebäuden sind zugelassen:

5.2.1 Satteldächer, deren Dachneigung an die der Hauptgebäude anzupassen ist.

5.2.2 Werden Garagen, Nebenräume oder Nebengebäude an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergebaut, sind sie einheitlich zu gestalten. Die gleiche gemeinsamen oder einzelstehenden Garagen, Nebenräume oder Nebengebäude gleichen die Gestaltung von Die Dachneigung der Garagen, Nebenräume oder Nebengebäude kann dann eventuell von der der Hauptgebäude abweichen.

5.2.3 Kellergaragen sind nicht zugelassen.

6. Öffentliche Grünflächen (gem. § 9 Abs.1 Ziffer 15 BauGB)

6.1 Öffentliche Grünflächen gem. § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB nachstehender Zweckbestimmung

6.2 Kinderspielplatz mit Begrünung (siehe auch Ziffer 6.4). Es werden keinerlei giftige Pflanzen oder Pflanzen mit giftigen Blüten oder Früchten angepflanzt.

6.3 Wiese

6.4 Pflanzgebot für Bäume und Sträucher im Bereich des Kinderspielplatzes ohne Standortbindung

7. Grünordnende Maßnahmen (gem. § 9 Abs.1 Ziffer 25 a BauGB) für private Flächen

7.1 Pflanzgebot für hochstämmige Obstbäume auf privaten Flächen mit ebenigem Standort: Der Abstand der Bäume zu den jeweils südlichen und östlichen Grundstücksgrenzen darf max. 3 m betragen.

Bei der Auswahl und Pflege der Bäume ist darauf zu achten, daß überhängende Äste des Baumes bzw. die Bewirtschaftung benachbarter Grundstücke nicht beeinträchtigen.

7.2 Auf den privaten Grundstücken ist je 200 qm unbebauter Grundstücksfläche nach freier Standortwahl ein Baum oder Strauch in Hochstammqualität zu pflanzen. Diese Pflanzung ist durch mind. 15 Sträucher zu ergänzen.
Die unter 7.1 geforderte Bepflanzung ist hierauf anrechenbar.

8. Weitere Festsetzungen für Grünflächen

8.1 Pflanzenauswahl
Als Bepflanzung sind alle standortgerechten heimischen Laub- und Ziergehölze ausschließlich (wurzelfarmen) einzelstehenden Obstbäumen (Kern- und Steinost, Wildäpfelbäume) und Beerensträuchern zugelassen.

Soweit außer Obstgehölzen Bäume und Sträucher gepflanzt werden, sollten mind 50% standortgerechte heimische Laubgehölze aus folgender Gehölzauswahl Verwendung finden:

Bäume 1.Ordnung: Stieleiche, Winterlinde, Spitzahorn, Vogelkirsche

Bäume 2.Ordnung: Feldahorn, Eberesche, Birke, Mehlbeere

Sträucher: Hasel, Wolliger Schneeball, Eingriffeliger Weißdorn, Roter Hartriegel, Schlehe, Liguster, Wildrose, Salweide, Korneliskirsche, Schwarzer Holunder

Pflanzengröße: 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

8.2 Die Wasserung von fremdändisch wirkenden immergrünen Gehölzen mit künstlicher Wuchsform, wie z.B. Säulenwacholder, Scheinzypresse, Eibe und Lebensbaum, sowie das Anlegen stranger Hecken mit diesen Gehölzen ist nicht zulässig. Der Verlauf ist laubabwerfenden Gehölzen zu gehen, wobei primär standortheimische Laubgehölze gemäß der Pflanzenauswahl Verwendung finden sollten.

9. Verkehrsflächen

9.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen geplant

9.2 B 20 B 28 Begrünte, mit Bäumen in Hochstammqualität bepflanzte Böschung als Bestandteil der öffentlichen Erschließungsflächen.

9.3 Öffentlicher Weg

9.4 Öffentlicher landwirtschaftlicher Weg

9.5 Straßen- und Wegbegrenzungslinie

10. Einfriedungen

10.1 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 Holzlatten mit max. 1,20 m Höhe ausgeführt oder als lebende Zäune aus Heckensträuchern angelegt sein. Maschendrahtzäune entlang öffentlicher Flächen sind unterzagt.

10.2 Farbanstriche von Einfriedungsmauern oder Zäunen sind in gedeckten Farbtönen zu halten.

10.3 Die Einfriedungen sind bevorzugt mit blühenden und fruchttragenden heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen.

11. Zulässige Ausführung der Gebäude

11.1 Die Gebäude sind hart einzudecken. Zugelassen sind alle Arten von Dachziegeln und –steinen in roter Farbe.

11.2 Für Farbanstriche sind gedeckte Farbtöne zu wählen.

11.3 Konstruktive Wärmetäger bzw. Kniestöcke sind so auszubilden, daß gemessen an der Außenseite der Außenwand das senkrechte Maß von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparre max. 0,50 m beträgt.

12. Gebäudeeinstellungen

12.1 Für die Gebäudeeinstellung wird festgesetzt, daß die Oberkante der Kellergeschoßdecke im Rohbau hangabwärtig das natürliche Gelände maximal 0,50 m übersteigen darf.

13. Solaranlagen

13.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Solaranlagen zulässig.

B) Hinweise

1. Bestehende und vermarkte Grundstücksgrenzen

2. Vorgeschlagene Grundstücksneugrenzen

3. 237 Grundstücks- und Flurnummern

4. Vorhandene Wohngebäude

5. Vorhandene Nebengebäude

6 Grundwasser, versickerungfördernde Maßnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser, Dränagen

6.1 Schutz vor Grundwasser
Soweit §8 mittels Schürfgruben festgestellt wird, daß der Grundwasserstand über der Kellersohle liegt, so sind die Kellergeschosse als wasserdichte Wannen auszubilden. Eine Grundwasserdrainage darf weder für das Gebäude noch für benachbarte Grundstücke. Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Dränagewasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.

6.2 Versickerungfördernde Maßnahmen

Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen, einschließlich Stell- und Parkplätzen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
Die Belastgwirt für die Freiflächen hat sich primär auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge, wie z.B. Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decke, Schotterrasen, etc., auszurichten. 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 Gräben– und Muldensysteme (als gemeinschaftliche Anlagen für mehrere Grundstücke) abgeleitet und versickert werden. Die Überläufe dieser Versickerungssysteme können an die Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

6.3 Verschmutztes Oberflächenwasser

Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann (Waschplätze, etc.), sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.

6.4 Dränungen

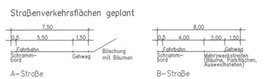
Vorhandene Dränstränge oder Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.

Angeschnittene Dränstränge sind im Bereich der Baugrube im Arbeitsraum zu verziehen und wieder zusammenzuschließen.

7. Denkmalschutz

7.1 Nach Art.8 Abs. 1 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodenaltertümern. 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 aufgefundene Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

8. Straßenverkehrsflächen geplant



9. Im Hinblick auf die Gestaltung der Baukörper und der Grundstücke, sowie auf Umweltschutz usw. werden nachstehende Empfehlungen ausgesprochen:

9.1 Beläge für die Befestigung von privaten Flächen sollen auf den Ausbau der öffentlichen Flächen abgestimmt werden, wobei Materialien aus nachstehender Vorschlagsliste Verwendung finden sollten:

Naturstein, Klinker, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Betonsteine oder –platten, ausgenommen Betonverbundsteine.

9.2 Auf den einzelnen Grundstücken sollten Wassersternen zur Bevorratung von Regenwasser angeordnet werden.

10. ---------- Etwaiger Fahrbahnrandverlauf in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, Wendekreisradius mit Vermaßung

Geralzhofen, 25.10.1996
Geändert und ergänzt: 21.02.1997
Geändert und ergänzt: 09.06.1997
Ergänzt: 18.08.1997

Architektur– und Ingenieurbüro
E u g e n W e i m a n n
Julius–Echter–Str.15
97447 Geralzhofen

Bearbeitet:
Dipl.Ing. Irmgard Krammer

Für die Gemeinde:

Oberschwarzach, den 25.08.1997

MARKT OBERSCHWARZACH

Keß, 1. Bürgermeister

MARKT OBERSCHWARZACH

GEMEINDETEIL MUTZENROTH

LKR. SCHWEINFURT

Bebauungsplan Nr. 75/21 für das Baugebiet

"Altfeld I"

M = 1 : 1000

Art der baulichen Nutzung: WA gem. § 4 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 09.06.1997 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.07.1997 bis 14.08.1997 öffentlich ausgelegt.

4. Der Markt Oberschwarzach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 18.08.1997 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 18.08.1997 als Satzung beschlossen.

5. Die Erteilung der Genehmigung durch das Landratsamt Schweinfurt ist am 13.11.1997 gem. § 12 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht in der Verwaltungsgemeinschaft Geralzhofen während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am 13.11.1997 in Kraft getreten (§ 12 Satz 4 BauGB).

Oberschwarzach, den 17.11.1997
MARKT OBERSCHWARZACH

Keß, 1. Bürgermeister

Das Landratsamt Schweinfurt hat mit Bescheid vom 30.10.1997, Nr. 5.3–610/2/4– 16/4, den Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 2 BauGB–Maßnahmen–Gesetz genehmigt.

Schweinfurt, 30.10.1997
LANDRATSAMT
i.A.

H o h n, Oberregierungsrat

19. Dez. 1997