

A) Festsetzungen für die bauliche Ordnung

- Geltungsbereich**
 - 1.1 Grenz des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 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 eingeschlagenen, einzelstehenden 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 Einhaltung von Abstandsflächen entlang Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn sie die Bestimmungen des Art. 7 Abs. 4 BauNVO erfüllen.
 - 2.4 Garagen einschl. Nebenräumen und Nebengebäude dürfen innerhalb festgesetzter Baugrenzen ohne Einhaltung von Abstandsflächen entlang Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn sie die Bestimmungen des Art. 7 Abs. 4 BauNVO erfüllen.
 - 2.5 Sonstige Garagen einschl. Nebenräumen und Nebengebäuden müssen eine Abstandsfläche von mind. 3 m einhalten.
- Art der baulichen Nutzung**
 - 3.1 Das Planungsgebiet wird festgesetzt:
 - 3.1.1 Als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.
 - 3.1.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Ziffer 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Ziffer 5 BauNVO) nicht zugelassen.
- 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 Einzel- und Doppelhäuser
 - 4.2.3 Zugelassen ist: Erdgeschossige Bauweise, mit Erdgesch. ausgebautem Untergesch. und ausgebautem Dachgesch., wobei Dachgeschosse, die nach der BauNVO Vollgeschosse sind, bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht bleiben. Sattel- und Krüppelwalddach, Dachneigung 38 - 52° GRZ = 0,35; GFZ = 0,70. Konstruktive Widerlager bzw. Kniestocke sind so auszubilden, daß gemessen an der Außenseite der Außenwand das senkrechte Maß von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren max. 0,50 m beträgt.

- 4.2.3 Für das mit A gekennzeichnete Fl.St.Nr. 1121/1 wird abweichend von Ziffer A) 4.2.3 zugelassen: Dachneigung 25 - 52°
- 4.3.4 Werden Gebäude an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergelagert, sind sie einheitlich zu gestalten. Das zuerst genehmigte oder errichtete Gebäude gibt die Gestaltung vor.
- 4.2.5 Werden Einzelhäuser errichtet, so sind max. 3 Wohneinheiten, werden Doppelhäuser errichtet, so sind max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zugelassen.
- 4.2.6 Ab einer Dachneigung von 38° sind stehende oder Schiepgauben zugelassen. Die Breite einzelner Gauen darf max. 2,00 m betragen und die Länge aller Gauen zusammen nicht mehr als 1/2 der Gebäudelänge einnehmen.
- Stellplätze, Garagen, Nebenräume, Nebengebäude und Wintergärten**
 - 5.1 Vorgeschlagene Fläche für offene und geschlossene Garagen, Nebenräume und Nebengebäude.
 - 5.2 Für die Errichtung von offenen und geschlossenen Garagen, Nebenräumen und Nebengebäuden sind Sattel-, Pull- und Flachdächer, auch als Gründächer zugelassen. Die Dachneigung darf max. 52° betragen.
 - 5.3 Für jede selbstständige Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze (gegebenenfalls in Form von Garagen) zu schaffen.
 - 5.4 Wintergärten sind zugelassen und dürfen von den Hauptgebäuden abweichende Dachneigungen und Dacheindeckungen erhalten.
- Verkehrsräume**
 - 6.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen geplant mit Bemaßung.
 - 6.2 Öffentliche Straßenverkehrsflächen bestehend
 - 6.3 Baum- und Straumpflanzung als Bestandteil der öffentlichen Erschließungsflächen mit etwaigem Standort.
 - 6.4 Öffentlicher landschaftlicher Weg
 - 6.5 Straßen- und Wegbegrenzungslinie
 - 6.6 Anbaufläche Schutzzone ab Fahrbahnrand mit Vermaßung
 - 6.7 Gem. Art. 23 Abs. 1 Bay. Straßen- und Wegegesetz dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrts-grenze Hochbauten und bauliche Anlagen jeder Art, ausgenommen Einfriedungen in einer Entfernung bis zu 15 m entlang der Kreisstraße SW 49, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet werden.
 - 6.8 Schlichter gem. Art. 26 BayStHW, die von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Lagerung, Aufschüttung etc., die mehr als 0,80 m über die Verbindungshöhe der Straßenoberkanten hinausragen, freizumachen und freizuhalten sind. Bestehendes Gelände ist gegebenenfalls soweit abzutragen, daß die Schlichthöhe ab 0,80 m Höhe auch unter Berücksichtigung des Bewuchses gewährleistet ist.
 - 6.9 Öffentliche Parkfläche
 - 6.10 Außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze sind die Baugrundstücke entlang der klassifizierten Straße (Kreisstraße SW 49) mit tür- und torlosen Einfriedungen zu versehen, so dass keine unmittelbaren Zugänge und Zufahrten zu dieser Straße möglich sind.
- Einfriedungen**
 - 7.1 Werden Einfriedungen entlang von Straßen, Wegen und Plätzen vorgesehen dürfen diese nur als Mauern aus heimischen Naturstein mit max. 0,80 m Höhe und als Zäune aus senkrechten Holz-latten max. 1,20 m hoch ausgeführt oder als lebende Zäune aus Heckensträuchern angelegt sein. Maschendrahtzäune entlang öffentlicher Flächen sind untersagt.

- Zulässige Ausführung der Gebäude**
 - 8.1 Die Gebäude sind hart einzudecken. Zugelassen sind alle Arten von Dachziegeln und -steinen in roter Farbe.
 - Gebäudeeinstellungen**
 - 9.1 Für die Gebäudeeinstellung wird festgesetzt, daß die Oberkante der Kellergeschoßdecke der Gebäude im Rohbau hangabwärts das natürliche Gelände maximal 0,50 m übersteigen darf.
 - Hauptver- und entsorgungsleitungen**
 - 10.1 Oberirdische Versorgungsleitung bestehend (20 kV-Stromleitung)
 - 10.2 Ungefähre Lage bestehender unterirdischer Ver- und entsorgungsleitungen.
 - 10.3 Schutzzone mit Vermaßung entlang Versorgungsleitungen
 - 10.4 Im Bereich der Schutzzone der aus dem Plan ersichtlichen 20 kV-Freileitung dürfen keinerlei baulichen Anlagen errichtet werden.
 - Solaranlagen**
 - 11.1 Auf den Dächern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Solaranlagen zulässig.
 - Versicherungsfördernde Maßnahmen**
 - 12.1 Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen, einschließlich Stall- und Parkplätzen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
 - 12.2 Die Belagswahl für die Freiflächen ist primär auf die Verwendung versicherungsgünstiger Beläge wie z.B. Pflaster mit Rautenform, wasserbindende Decke, Schotterrasen, etc., auszurichten.
- B) Nachrichtliche Übernahme gem. VDE-Vorschrift 0210**
- 20 kV-Stromleitung**
 - 1.1 Bei der Errichtung von baulichen Anlagen auf den Grundstücken, die von der 20 kV-Freileitung berührt werden, ist der Einsatz von Baugeräten (z.B. Kränen) nur bedingt möglich, da bei unzulässiger Näherung an die unter Spannung stehenden 20 kV-Leitersäle Lebensgefahr besteht. Deshalb ist vor Baubeginn Rücksprache mit dem betreffenden Versorgungsunternehmen (Unterländische Überlandzentrale eG, Lulzfeld) zu nehmen.
- C) Hinweise zur baulichen Ordnung**
- Bestehende und vermaße Grundstücksgrenzen
 - Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
 - 224 Grundstücks- und Flurnummern
 - Vorhandene Gebäude
 - Böschungen
 - Grundwasser, Versicherungssysteme, verschmutztes Oberflächenwasser, Dränagen**
 - 6.1 Grundwasser Im Planungsgebiet kann hoher Grundwasserstand auftreten. Dieser ist durch geeignete Untersuchungen festzustellen. Sollte der Grundwasserstand in den Baugruben über der Kellersohle liegen, sind die Kellergeschosse mit geeigneten Maßnahmen z.B. wasserichten Wänden zu schützen. Grundwasser-schwankungen von ca. 1,00 m sollten berücksichtigt werden. Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Dränagenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.
 - 6.2 Versicherungssysteme Es wird empfohlen, verschmutztes Oberflächenwasser (von Dach- und Hofflächen) evtl. zur Regen-wassernutzung in Haushalt und Garten in Sammelbehältern aufzufangen oder, soweit es die Unter-grundverhältnisse zulassen, zu versickern. Die Oberläufe von Versicherungssystemen können an die Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Für die Versicherungssysteme werden folgende Größen empfohlen: Sammelbehälter: mind. 2,5 cbm pro 100 qm Dach- oder Hoffläche Begrünte Mulden: mind. 1,5 cbm Muldenvolumen pro 100 qm Dach- oder Hoffläche Schotterröhlgen: mind. 3,6 cbm pro 100 qm Dach- oder Hoffläche
 - 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 Dränagen 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.
 - Denkmalschutz**
 - 7.1 Nach Art. 8 Abs. 1 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodenartefakten, Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern der Ableitung für Vor- und Frühgeschichte des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg mitgeteilt werden. Nach Art. 8 Abs. 2 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes sind aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.
 - Straßenverkehrsflächen geplant**
 - 8.1 Vorgeschlagener Fahrtrahnenquerschnitt M = 1 : 200
 - Im Hinblick auf die Gestaltung der Baukörper und der Grundstücke, sowie auf Umweltschutz usw. wird empfohlen, dass:**
 - 9.1 -Beläge für die Befestigung von privaten Flächen möglichst auf den Ausbau der öffentlichen Flächen abgestimmt werden, wobei Materialien aus nachstehender Vorschlagsliste Verwendung finden könnten:
 - Naturstein, Klinker, wasserbindende Decke, Schotterrasen, Betonsteine oder -platten.
 - 9.2 -auf den einzelnen Grundstücken Wasserzisternen zur Bevorratung von Regenwasser angeordnet werden.
 - 9.3 -nur einheimische Hölzer verwendet werden.
 - Etwaiger Fahrtrahnenverlauf in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, Wendekreisradius mit Vermaßung

- Böschungen und dergleichen**
 - 11.1 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 auszuweisen. Es wird darauf hingewiesen, daß sie zu den Baugrundstücken gehören.
- D) Festsetzungen für die Grünordnung**
- Öffentliche Grünflächen**
 - 1.1 Öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit Pflanzgeboten
 - 1.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - Ausgleichsflächen die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzt sind:**
 - 2.1.1 Ausgleichsfläche 1 "Hohlweg" Bepflanzung einer abzufällenden Böschung mit einer mit einer 1- bis 2-reihigen landschaftlichen Hecke.
 - 2.1.2 Ausgleichsfläche 2 "Süd-Ost-Seite" Bestehende Böschung mit Pflegeweg als Kräuterwiese mit hochstammigen Obstbäumen.
 - 2.1.3 Ausgleichsfläche 3 "Süd-West-Seite" 5 m breiter öffentlicher Grünstreifen mit einer 3-reihigen landschaftlichen Hecke.
 - 2.1.4 Ausgleichsfläche 4 "Nord-West-Seite" 5 m breiter öffentlicher Grünstreifen als Kräuterwiese mit hochstammigen Obst- und Nussbäumen.
 - Erhaltungsgebote**
 - 3.1 Erhaltungsgebote auf öffentlichen Flächen
 - 3.1.1 Naturnahe Wiese
 - 3.1.2 vorhandene Bäume und Gehölzgruppen, die zu erhalten sind
 - 3.1.3 vorhandene landschaftliche Hecke, die zu erhalten ist
 - 3.2 Erhaltungsgebote auf privaten Flächen
 - 3.2.1 vorhandene Obstbaumhecke, die zu erhalten ist
 - Pflanzgebote auf öffentlichen Flächen**
 - 4.1 großkroniger Laubbau (Obstbaum)
 - 4.2 großkroniger Laubbau (Obst- oder Nußbaum)
 - 4.3 großkroniger Laubbau
 - 4.4 1 - 2-reihige landschaftliche Hecke (vergl. Ziffer D) 5.5)
 - 4.5 3-reihige landschaftliche Hecke entsprechend nachstehendem Pflanzschema
 - 4.5.1 Pflanzschema zu Ziffer D) 4.5 3-reihig

Sn	Cb	Ps	Ca	Ca	Ca	Sc	Sc	Cm	Cm	Ca	Ca	Ca	Ca	Ca	Cm	Cm	Cm	Sn	Ps
Sn	Sn	Lv	Cs	Ps	Ps	Sc	Vi	Cm	Ps	Ps	Ps	Sn	Sn	Rc	Cs	Cs	Ps	Ps	Ps
Lv	Lv	Lv	Cs	Cs	Cs	Vi	Vi	Cm	Cm	Ps	Ps	Sn	Sn	Rc	Rc	Cs	Cs	Cs	Cs

 privates Grundstück
 - Weitere Festsetzungen für die Grünordnung**
 - 5.1 Pflanzerauswahl Als Bepflanzung sind die standortgerechten heimischen Laub- und Ziergehölze ausschließlich Trauerformen einschließlich Obstbäumen Kern- und Steinobst, Walnußbäume) und Beerensträuchern zugelassen:

Artenliste:		Kurzbezeichnungen für die Pflanzenschemata unter Ziffer D) 4.5.1	
Acer platanoides	- Spitzahorn	Ap	
Prunus avium	- Vogelkirsche	Po	
Quercus robur	- Steileiche	Qr	
Tilia cordata	- Winterlinde	Tc	
Fraxinus excelsior	- Esche	Fe	
Baumarten 2. Ordnung (bis ca. 20 m Höhe):			
Carpinus betulus	- Hainbuche	Cb	
Acer campestre	- Feldahorn	Ac	
Malus sylvestris	- Wildapfel	Ms	
Pinus pyramidalis	- Wäldchen	Pp	
Sorbus aucuparia	- Eberesche	Sa	
Betula pendula	- Birke	Bp	
Sorbus intermedia	- Schwedische Mehlbeere	Si	
Crotaegus carnea	- Apfelrose	Ca	
Straucharten (unter 10 m Höhe)			
Corulus avellana	- Hasel	Ca	
Cornus sanguinea	- Roter Hartrieel	Cs	
Crotaegus monogyna	- einrigeliger Weißdorn	Cm	
Ligustrum vulgare	- Liguster	Lv	
Rosa canina	- Hundrose	Rc	
Prunus spinosa	- Schlehe	Ps	
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder	Sa	
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball	Vl	
Salix caprea	- Salweide	Sc	



- 5.3 Auf den Grundstücken soll je 200 qm unbetonierte Grundstücksfläche nach freier Standortwahl ein Laubbaum 2. Ordnung oder Obstbaum, jeweils in Hochstammqualität, gepflanzt werden. Diese Bepflanzung ist durch mindestens 10 Laubsträucher ergänzt werden.
 - 5.4 Die Messierung von fremdländisch wirkenden immergrünen Gehölzen mit künstlicher Wuchsform, 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.
 - 5.5 Im Bereich der Schutzzone der aus dem Plan ersichtlichen 20 kV-Freileitung muß Bewuchs einen Abstand von mind. 2,50 m zu den Leitersäulen einhalten.
 - Vollzugsfristen**
 - 6.1 Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens 2 Jahre nach Abschluß der Erschließungsmaßnahmen durchzuführen. Verbindliche Anpflanzungen auf öffentlichen und privaten Flächen sind innerhalb eines Jahres nach Ingebrauchnahme der Gebäude bzw. der Erschließungsanlagen durchzuführen.
- E) Hinweise zur Grünordnung**
- Grünflächen**
 - 1.1 Wiesen- und Rosenflächen sollten als Magerwiesen ohne Düngung, ohne Herbizideinsatz und mit max. 2-maliger jährlicher Mahd entwickelt werden. Die Einsatz soll als Erosions-schutzsaat (max. 10 g/qm) Extensivrasenmischung erfolgen und in extensiver Form gepflegt werden.
 - Dachbegrünung**
 - 2.1 Es wird empfohlen, flache und flach geneigte Dächer mit extensiver Dachbegrünung zu versehen.

Gerolzhofen, 23.06.2000
Geändert und ergänzt: 04.08.2000
Ergänzt: 17.11.2000

Für den Markt:
Oberschwarzach, 22.11.2000
MARKT OBERSCHWARZACH
Julius-Echter-Str. 15
97447 Gerolzhofen

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

Bearbeitet:
Dipl.-Ing. Irmgard Krömer

KeB, 1. Bürgermeister

MARKT OBERSCHWARZACH 31. Jan. 2001
GEMEINDETEIL SCHONAICH
LKR. SCHWEINFURT
Bebauungsplan Nr. 76/23 für das Baugelände
"Katzenberg"
M = 1 : 1000

Art der baulichen Nutzung: WA gem. § 4 BauNVO
Bauweise: Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

Verfahrensvermerke

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Marktgemeinderat am 05.06. und 27.06.2000 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 14.07.2000 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.06.2000 hat in der Zeit vom 17.07.2000 bis 04.08.2000 stattgefunden.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.08.2000 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.10.2000 bis 09.11.2000 öffentlich ausgestellt.
4. Der Bebauungsplan wurde vom Marktgemeinderat am 20.11.2000 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.11.2000 als Sitzung beschlossen.
5. Der Beschluß des Bebauungsplanes durch den Marktgemeinderat vom 20.11.2000 ist am 07.12.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht in der Verwaltungsgemeinschaft in 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 in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Oberschwarzach, den 11.12.2000
MARKT OBERSCHWARZACH
KeB, 1. Bürgermeister