A) Festsetzungen

1. Geltungsbereich

1.1 Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Das Planungsgebiet ist festgesetzt als beschränktes Dorfgebiet MD$_b$ gem. § 5 BauNVO i.V. mit § 1 Abs.5 und 9 BauNVO.

Ausgenommen werden die nach § 5 Abs.2 Ziffer 1 BauNVO zugelassenen Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude und die nach § 5 Abs.2 Ziffer 4 BauNVO zugelassenen Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.
Die Tierhaltung ist auf 0,5 VGV = Vergleichsgroßvieheinheit zu begrenzen. VGV ist ein Maßstab, bei dem die verschiedenen Geruchsintensitäten der einzelnen Tierarten bzw. der einzelnen Haltungsformen berücksichtigt werden. 0,5 VGV entspr. ca.80 Hühnern, oder 4 Schweinen oder 4 Rindern (Kühe oder Bullen) oder 5 Schafen.

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

3.1 Baugrenze

3.2 Bauweise

3.2.1 O — Offene Bauweise gem. § 22 Abs.2 BauNVO.

3.2.2 ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.2.3 E+D — Erdgeschossige Bauweise, zulässig Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß, wobei das Dachgeschoß ein zusätzliches Vollgeschoß sein kann.
Satiel- oder Krüppelwalmdach
Dachneigung 35-52°
GRZ = 0,4; GFZ = 0,8

3.2.4 Doppelhäuser, sowie an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtete Nachbargaragen sind einheitlich zu gestalten, wobei das zuerst genehmigte Bauvorhaben die Gestaltung vorgibt, gleichgültig, ob die Dachneigung der danach errichteten Garage der des Hauptgebäudes entspricht.

3.2.5 Ab einer Dachneigung von 40° sind stehende oder Schleppgauben zugelassen. Andere Arten von Dachgauben sind nicht zulässig.

4. Stellplätze und Garagen

4.1 G — Vorgeschlagene Fläche für Garagen und Nebengebäude

4.2 Für die Errichtung von Garagen und Nebengebäuden sind zugelassen: Sattel- oder Krüppelwalmdächer, die eine an die Hauptdächer angepaßte Dachform und Dachneigung erhalten.

Die Dachneigung kann 35-52 ° betragen.

4.3 Kellergaragen sind nicht zulässig.

5. Mindestgröße der Grundstücke

Als Mindestgröße der Baugrundstücke wird 800 m² festgesetzt.

6. Grünordnende Maßnahmen (gem. § 9 Abs.1 Ziffer 25 BauGB)

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

6.1.2 Erhaltenswerter Bestand an Bewuchs entlang eines ehemaligen Hohlweges

6.1.3 Kinderspielplatz mit Begrünung. Es werden keinerlei giftige Pflanzen oder Pflanzen mit giftigen Blüten oder Früchten angepflanzt.

6.2 Obstbäume

6.3 Auf jedem Grundstück entlang der süd-östlichen und südlichen Baugebietsgrenze sind in einem Abstand von höchstens 5 m zu den Grundstücksgrenzen mind. 2 Obstbäume als Hochstämme zu pflanzen und zu unterhalten.
Außerdem ist auf allen Grundstücken je 200 m² neu bebauter Grundstücksfläche nach freier Standortwahl mind. 1 Baum 2.Ordnung in Hochstammqualität zu pflanzen. Diese Pflanzung ist durch mind. 15 Sträucher zu ergänzen.

6.4 Pflanzenauswahl
Als Bepflanzung sind alle standortgerechten heimischen Laub- und Ziergehölze (ausschließlich Trauerformen) einschließlich Obstbäumen (Kern- und Steinobst, Walnußbäume) und Beerensträchern 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, Weißdorn, Roter Hartriegel, Schlehe, Liguster, Wildrose, Kornelkirsche, Saalweide, Holunder

Pflanzengröße: Aus landschaftsgestalterischen Gründen werden für die Anpflanzung folgende Pflanzengrößen empfohlen:

Hochstamm: Stammumfang 12-14 cm, 2 x verschult
Heister: 1,50-2,00 m Höhe, 2x verschult
Sträucher: Höhe 80-125 cm, 2x verschult

7. Verkehrsflächen

7.1 Öffentliche Verkehrsflächen

7.2 Baumbepflanzung als Bestandteil der öffentlichen Verkehrsflächen
Pflanzqualität: Baum 1.Ordnung z.B.Winterlinde, Spitzahorn oder Roßkastanie 3 x v., Stammumfang 14/16

7.3 Rad- und Fußweg
Belag als Verbundstein-oder andere Pflasterart

7.4 Straßenbegrenzungslinie

7.5 km 10,250 — Ortsdurchfahrtsgrenze

7.6 Sichtfelder mit Bemaßung, die von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Lagerung, Aufschüttung etc., die mehr als 0,80 m über die Verbindungsfläche der Straßenoberkanten hinausragt, freizumachen und freizuhalten sind. Bestehendes Gelände ist gegebenenfalls soweit abzutragen, daß die Sichtfreiheit ab 0,80 m Höhe auch unter Berücksichtigung des Bewuchses gewährleistet ist.
(70,00 / 10,00)

8. Einfriedungen

8.1 Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nur als Mauern aus heimischem Naturstein, als Zäune aus Holzlatten oder als lebende Zäune aus Heckensträuchern angelegt sein. Maschendrahtzäune entlang der Straßen und Plätze sind untersagt.

8.2 Grelle, leuchtende Farbanstriche sind untersagt.

8.3 Die Einfriedungen sind bevorzugt mit blühenden und fruchtetragenden heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen.

9. Zulässige Materialien für die Gebäude

9.1 Die Gebäude sind hart einzudecken. Zugelassen sind alle Arten von Dachziegeln in roter oder rotbrauner Farbe.

9.2 Die Gebäude sind in gedeckten Putz-, Mauer- oder Verkleidungsfarben auszuführen.

10. Gebäudeeinstellungen

Die sichtbare Sockelhöhe der Gebäude bei durchweg ebenem Gelände darf 0,60 m über O.K. Straßenhöhe nicht übersteigen. In hängigen Geländebereichen darf der hangoberseitige Sockel nicht mehr als 0,40 m betragen.

11. Solaranlagen

11.1 Auf den Dächern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Solaranlagen zulässig.

12. Grundwasser, Versickerungsfördernde Maßnahmen, Verschmutztes Oberflächenwasser

12.1 Schutz vor Grundwasser

Soweit z.B. mittels Schürfgruben festgestellt wird, daß der Grundwasserstand über der Kellersohle liegt, so sind die Kellergeschosse als wasserdichte Wannen auszubilden. Wegen Grundwasserschwankung ist dabei ein Sicherheitsabstand von ca. 1 m einzuhalten. Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Dränagenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.

12.2 Versickerungsfördernde Maßnahmen

Bei der Bebauung und der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für die Freiflächen hat sich primär auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge, wie z.B. Pflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen etc. auszurichten.
Unverschmutztes Oberflächenwasser z.B. Dachflächenwasser muß versickert werden. Dabei ist z.B. bei Hofflächen sorgfältig darauf zu achten, daß nur nicht verunreinigtes Wasser abgeleitet wird und versickert.

12.3 Verschmutztes Oberflächenwasser

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

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

13. Weitere Festsetzungen:

13.1 Im Bereich des Hohlweges (= Graben G 17 der Flurbereinigung) dürfen keine Veränderungen wie Auffüllungen durchgeführt werden.

B) Hinweise

1. Bestehende und vermarkte Grundstücksgrenzen

2. Vorgeschlagene Grundstücksneugrenzen

3. 624 — Grundstücks- und Flurnummern

4. Vorhandene Wohngebäude

5. Vorhandene Nebengebäude

6. Nach Art.8 Denkmalschutzgesetz 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.

7. Vorläufige Überschwemmungsgebietsgrenze des Grabens G 17, die derzeit vom Landratsamt Schweinfurt festgesetzt wird.

Gerolzhofen, 21.04.1989
Geändert und ergänzt: 13.12.1991
Geändert und ergänzt: 14.02.1992

Architektur- und Ingenieurbüro
Eugen Weimann
Julius-Echter-Str.15
8729 Gerolzhofen

Bearbeitet: Weimann Brunner

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS ARCHITEKT BY AK 129 054

Die Marktgemeinde: 21. Feb. 1992
Jeß
1. Bürgermeister

MARKTGEMEINDE OBERSCHWARZACH
GT. SIEGENDORF
LKR. SCHWEINFURT

Bebauungsplan für das Baugebiet
"Hofäcker"

M = 1 : 1 000

Art der baulichen Nutzung: MD$_b$ gem. § 5 i.V. mit § 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO
Bauweise: Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

Der Bebauungsplan wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 03.01.92 bis 03.02.92 öffentlich ausgelegt.

Oberschwarzach, den 21. Feb. 1992
Jeß
1. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB am 18.02.1992 in Sitzung beschlossen.

Oberschwarzach, den 21. Feb. 1992
Jeß
1. Bürgermeister

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

Schweinfurt, 14.05.1992
Landratsamt
I. A.
Eckel
Regierungsrat

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 25.05.1992 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 25.05.1992 in Kraft getreten. (§ 12 Satz 4 BauGB):

Oberschwarzach, den 02. Juni 1992
Jeß
1. Bürgermeister