



- A) Festsetzungen**
- Festlegungsbereich**
    - 1.1 Grenze des Geltungsbereiches
  - Abstandsflächenregelungen**
    - 2.1 Hauptgebäude müssen mindestens die durch die eingezeichneten Baugrenzen bestimmten Abstandsflächen einhalten.
    - 2.2 Zu Grundstücksgrenzen denen keine Baugrenzen zugeordnet sind, sind mindestens folgende Abstandsflächen einzuhalten:
      - 2.2.1 Von eingeschobenen, einzestehenden Hauptgebäuden:
      - 2.2.1.1 Entlang von Gebäudeseiten mit nicht mehr als 16 m Länge: 3 m
      - 2.2.1.2 Entlang von Gebäudeseiten mit mehr als 16 m Länge: 4 m
    - 2.3 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 2.2.
    - 2.4 Sind die festgesetzten Baugrenzen identisch mit den vorhandenen oder künftigen Grundstücksgrenzen, sind für Hauptgebäude nicht die Baugrenzen maßgeblich, sondern die Abstandsflächen gem. Ziffer 2.2 bzw. 2.3 einzuhalten.
    - 2.5 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.
  - Sonstige Garagen einschl. Nebenräumen und Nebengebäuden müssen eine Abstandsfläche von mind. 3 m einhalten.
  - Art der baulichen Nutzung**
    - 3.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
  - Überbaubare Grundstücksfläche, 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 Erdgeschoss, ausgebautes Dach- und ausgebautes Untergeschoss, Dachgeschoss und Untergeschoss, die nach der Bayo Vollgeschoss sind sieben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht. Sattler- und Kruppelwalmdach, 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 zuerst genehmigte oder errichtete Gebäude gibt die Gestaltung vor.
      - 4.2.5 Es sind nur stehende oder Schieppergauben zugelassen. Die Breite einzelner Gauben darf max. 2,00 m betragen und die Länge aller Gauben zusammen nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge einnehmen.
  - Stellplätze, Garagen und Nebenräume**
    - 5.1 Vorgeschlagene 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 oder Nebenräume an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergebaut, sind sie einheitlich zu gestalten. Die zuerst genehmigte(n) oder errichtete(n) Garage(n) oder Nebenräume geben die Gestaltung vor. Die Dachneigung der Garagen oder Nebenräume kann dann event. von der des Hauptgebäudes abweichen.

- 6. Öffentliche Grünflächen (gem. § 9 Abs.1 Ziffer 15 BauGB)**
- 6.1 Baumbestand (Obstbaum) auf öffentlicher Fläche, der zu erhalten ist.
  - 6.2 Öffentlicher Pflanzstreifen mit Hecken und Bäumen mit Bemessung entsprechend des Pflanzschemas unter Ziffer A) 6.3
  - 6.3 Pflanzschema für Pflanzstreifen unter Ziffer A) 6.2
- Weg
- |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
| Ps | VI | VI | Cs | Cs | Cs | Ps | Ps | Rc | Rc | Rc | Cs | Cs | Ps | Ps |
| Ps | VI | Cs | Sn | Cs | Cs | Ps | Ps | Cm | Cm | Cs | Cs | Ps | Ps | Ps |
| Ps | Ps | Lx | Sn | Cs | Cs | Cm | Sn | Cm | Cs | Cs | Ca | Ca | VI | VI |
| VI | VI | Cs | Lx | Rc | Rc | Ps | VI | VI | Cs | Lx | Rc | Rc | Cs | Cs |
| VI | VI | Cs | Lx | Ps | Ps | Ps | VI | VI | Lx | Rc | Rc | Cs | Cs | Cs |
- Privatgrundstück
- 7. Grünordnende Maßnahmen (gem. § 9 Abs.1 Ziffer 25a BauGB) für private Flächen**
- 7.1 Pflanzgebot für hochstämmige Obstbäume auf privaten Flächen mit etwaigem Standort. Der Abstand der Bäume zu der südlichen Grundstücksgrenze entlang des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes darf max. 5 m betragen.
  - 7.2 Pflanzgebot für einen hochstämmigen Laubbäum auf privater Fläche mit etwaigem Standort.
  - 7.3 Baumbestand (Obstbäume) auf privater Fläche, der zu erhalten ist.
  - 7.4 Auf den privaten Grundstücken ist je 200 qm unbebauter Grundstücksfläche nach freier Standortwahl mind. 15 Bäume 2. Ordnung in Hochstammqualität zu pflanzen. Diese Pflanzung ist durch mind. 15 Sträucher zu ergänzen. Die unter 7.1, 7.2 und 7.3 geforderte Bepflanzung ist hierauf anrechenbar.
- 8. Weitere Festsetzungen für private Grünflächen**
- 8.1 Pflanzauswahl  
Die Pflanzauswahl für Baum- und Strauchpflanzungen laut Pflanzgebot hat aus der standortgerechten Artenzusammensetzung des Eichen-Hainbuchenwäldes nachstehender Artenliste zu erfolgen.
- |                    |   |  |
|--------------------|---|--|
| <b>Artenliste:</b> | <b>Baumarten 1. Ordnung (über 20 m Höhe):</b>       | <b>Kurzbezeichnungen für die Pflanzenschemata unter Ziffer A) 6.3:</b> |
|                    | Acer platanoides - Spitzahorn                       | Ca   |
|                    | Betula pendula - Birke                              | Ca   |
|                    | Fagus sylvatica - Buche                             | Ca   |
|                    | Fraxinus excelsior - Eiche                          | Ca   |
|                    | Prunus avium - Vogelkirsche                         | Lx   |
|                    | Quercus petraea - Traubeneiche                      | Ps   |
|                    | Quercus robur - Stieleiche                          | Ps   |
|                    | Tilia cordata - Winterlinde                         | Sn   |
|                    | <b>Baumarten 2. Ordnung (bis ca. 20 m Höhe):</b>    | Vi   |
|                    | Acer campestre - Feldahorn                          | Ca   |
|                    | Sorbus aucuparia - Eberesche                        | Ca   |
|                    | Cornus betulus - Hainbuche                          | Ca   |
|                    | Salix caprea - Salweide                             | Ca   |
|                    | <b>Straucharten (unter 10 m Höhe):</b>              | Ca   |
|                    | Corylus avellana - Haselnuß                         | Ca   |
|                    | Cornus sanguinea - Roter Hartriegel                 | Ca   |
|                    | Ornithoglossum monophyllum - einfrüchtiger Weißdorn | Ca   |
|                    | Lonicera xylosteum - Heckenkirsche                  | Lx   |
|                    | Rosa canina/arvensis - Heckenrose                   | Ps   |
|                    | Prunus spinosa - Schlehe                            | Ps   |
|                    | Sambucus nigra - Schwarzer Holunder                 | Sn   |
|                    | Viburnum lantana - Schneeball                       | Vi   |
- Neben den standortgerechten Gehölzarten sind auch Obstgehölze zulässig, z.B. Apfel, Kirsche, Birne, Walnuß. Je nach Art der Obstart ersetzen 2 - 3 Obstbäume einen Großbaum. Die Walnuß (Juglans regia) gilt als Großbaum 1. Ordnung.

- 9. Verkehrsflächen**
- 9.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen geplant mit Bemessung
  - 9.2 Öffentlicher landwirtschaftlicher Weg
  - 9.3 Straßen- und Wegebegrenzungslinie
- 10. Einfriedungen**
- 10.1 Einfriedungen entlang von Straßen, Wegen und Plätzen dürfen nur als Mauer aus hellem Naturstein mit max. 0,80 m Höhe, als Zaun aus senkrechten Holzlaten mit max. 1,20 m Höhe ausgeführt oder als lebende Zäune aus Heckenstrüchern angelegt sein. Maschendrahtzäune entlang öffentlicher Flächen sind untersagt.
  - 10.2 Farbstriche von Einfriedungsmauern oder Zäunen sind in gedeckten Farbtönen zu halten.
  - 10.3 Die Einfriedungen sind bevorzugt mit blühenden und fruchttragenden heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen.
  - 10.4 Grundstücksgrenzen, entlang der, falls Einfriedungen errichtet werden, diese keine Sockel haben dürfen und nur Einzäunungen mit grabmaschigem Zaun dessen Maschenweite mind. 45 mm beträgt, zugelassen sind.
- 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 Farbstriche sind gedeckte Farbtöne zu wählen.
  - 11.3 Konstruktive Widerlager bzw. Kniestöcke sind so auszubilden, daß gemessen an der Außenseite der Außenwand das senkrechte Maß von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren max. 0,50 m beträgt.
- 12. Gebäudeeinstellungen**
- 12.1 Für die Gebäudeeinstellung wird festgesetzt, daß die Oberkante der Kellergeschosdecke im Rohbau hangebereitig das natürliche Gelände max. 0,50 m übersteigen darf.
- 13. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 16 BauGB)**
- 13.1 Offener Graben
  - 13.2 Hochwasserabfußstreifen
  - 13.2.1 Innerhalb des Hochwasserabfußstreifens ist die Errichtung baulicher Anlagen nicht zulässig, insbesondere sind Auffüllungen und Einfriedungen außer sockelassen Einzäunungen mit grabmaschigem Zaun, dessen Maschenweite mind. 45 mm beträgt, nicht zugelassen (siehe auch Ziffer A) 10.4).
- 14. Solaranlagen**
- 14.1 Auf den Dächern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Solaranlagen zulässig.
- 15. Abgrabungen (gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 17 BauGB)**
- 15.1 Flächen für Abgrabungen
  - 15.2 Abgrabungen dürfen ab Oberkante des natürlichen Geländes max. 1,5 m betragen.

- B) Hinweise**
1. Bestehende und vermarktete Grundstücksgrenzen
  2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
  3. 224 Grundstücks- und Flurnummern
  4. Vorhandene Wohngebäude
  5. Vorhandene Nebengebäude
  6. Grundwasser, versickerungsfördernde Maßnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser, Dränagen
  - 6.1 Schutz vor Grundwasser  
Soweit z.B. mittels Schürflinten 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.
  - 6.2 Versickerungsfördernde Maßnahmen  
Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen, einschließlich Stell- und Parkplätzen ist der Versickerungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Beibehaltung für die Freiflächen hat sich primär auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge, wie z.B. Pflaster mit Rostmulde, wassergebundene Decke, Schotterrasen, etc., auszurichten. Unverschlusste Oberflächenwasser z.B. Dachflächenwasser soll zur Regenwassernutzung in Haushalt und Garten in Sammelbehältern mit Überläufen zum Mischwasserkanal aufgeföhren werden. Soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, kann unverschlusste Oberflächenwasser auch versickert werden, z.B. bei Hochflächen ist sorgfältig darauf zu achten, daß tatsächlich nur nicht verunreinigtes Wasser abgeleitet wird und versickert.
  - 6.3 Verschmutztes Oberflächenwasser  
Verschlusste Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuföhren. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Beröhung kommen kann (Waschplätze, etc.), sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.
  - 6.4 Dränagen  
Vorhandene Dränstränge oder Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.  
Angezeichnete Dränstränge sind im Bereich der Baugrube im Arbeitsraum zu verziehen und wieder zusammenzuschließen.
  - 6.5 Schutz vor Hochwasser  
Bei außergewöhnlichen Regenereignissen besteht die Gefahr von Überschwemmungen im Baugebiet. Den Bauherren sind empfohlen, Schutzmaßnahmen, z.B. baulich, durch wasserdichte Kellerfenster und -türen bzw. als Notmaßnahme durch Aufschichten von Sandsäcken vorzuziehen.
  7. Denkmalschutz  
7.1 Nach Art. 8 Abs. 1 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodenartefakten, Bebauungen 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 aufgefunden Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.
  8. Straßenverkehrsflächen geplant  
8.1 Vorgeschlagener Fahrbahnaquerschnitt
  9. Im Hinblick auf die Gestaltung der Baukörper und der Grundstücke, sowie auf Umweltschutz usw. werden nachstehende Empfehlungen ausgesprochen:  
9.1  
9.2  
9.3  
9.4  
9.5  
9.6  
9.7  
9.8  
9.9  
9.10  
9.11  
9.12  
9.13  
9.14  
9.15  
9.16  
9.17  
9.18  
9.19  
9.20  
9.21  
9.22  
9.23  
9.24  
9.25  
9.26  
9.27  
9.28  
9.29  
9.30  
9.31  
9.32  
9.33  
9.34  
9.35  
9.36  
9.37  
9.38  
9.39  
9.40  
9.41  
9.42  
9.43  
9.44  
9.45  
9.46  
9.47  
9.48  
9.49  
9.50  
9.51  
9.52  
9.53  
9.54  
9.55  
9.56  
9.57  
9.58  
9.59  
9.60  
9.61  
9.62  
9.63  
9.64  
9.65  
9.66  
9.67  
9.68  
9.69  
9.70  
9.71  
9.72  
9.73  
9.74  
9.75  
9.76  
9.77  
9.78  
9.79  
9.80  
9.81  
9.82  
9.83  
9.84  
9.85  
9.86  
9.87  
9.88  
9.89  
9.90  
9.91  
9.92  
9.93  
9.94  
9.95  
9.96  
9.97  
9.98  
9.99  
9.100

Geratshofen, 23.08.1996  
Gebildet und ergänzt: 06.12.1996

Für die Gemeinde  
Oberschwarzach, den 08.04.1997  
MARKT OBERSCHWARZACH

Architektur- und Ingenieurbüro  
Eugen Weimann  
Julius-Echter-Str. 15  
97447 Geratshofen

Beauftragt:  
Hans-Joachim Kramer

129.054

Kob. 1. Bürgermeister

20. Aug. 1997

**MARKT OBERSCHWARZACH**  
GEMEINDETEIL WIEBELSBERG  
LKR. SCHWEINFURT  
Bebauungsplan Nr. 78/19 für das Baugebiet  
"Am Allen Berg 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 02.10.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.11.1995 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.08.1996 hat in der Zeit vom 14.10.1996 bis 04.11.1996 stattgefunden.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.12.1996 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.02.1997 bis 03.03.1997 öffentlich ausgestellt.
4. Der Markt Oberschwarzach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 26.03.1997 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 06.12.1996 als Satzung beschlossen.
5. Die Erstellung der Genehmigung ist am 31.07.1997 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht in der Verwaltungsgemeinschaft Geratshofen 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 31.07.1997 in Kraft getreten (§ 12 Satz 4 BauGB).

Oberschwarzach, den 04.08.1997  
MARKT OBERSCHWARZACH

JHJ  
Kob. 1. Bürgermeister

Das Landratsamt Schweinfurt hat mit Bescheid vom 09.07.1997 Nr. 5.3 - 6107/24 - 16/8 den Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 2 BauGB als genehmigt.

Schweinfurt, 09.07.1997  
LANDRATSAMT SCHWEINFURT  
L.A.

H o h. n. Oberregierungsrat