



ZEICHENERKLÄRUNG

A Festsetzungen

- Grenze des räuml. Geltungsbereich des Bebauungsplans
- WA_b Allgemeines Wohngebiet - mit Beschränkungen
- 0,4 Grundflächenzahl } unter Beachtung der überbaubaren Grundstücksfläche
- 0,8 Geschosflächenzahl
- Baulinie
- Baugrenze
- offene Bauweise
- △ nur Einzelhäuser zulässig
- ← Stellung der baulichen Anlagen
- Stellung der Garagen
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- +D Dachgeschoß als anrechenbares Vollgeschosß zulässig
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn, Fußweg)
- öffentliche Straßenverkehrsfläche Mischfläche A (Gehen, Fahren)
- öffentliche Straßenverkehrsfläche Mischfläche B (Gehen, Parken) - unversiegelt
- V verkehrsberuhigter Bereich
- öffentliche Grünfläche - Ortsrandeingrünung
- öffentliche Grünfläche
- Spielplatz
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9(1) Nr. 25a BauGB) - Pflanzgebot
- Großbaum - ungefähre Standort (§9(1) Nr. 25a BauGB) - Pflanzgebot
- Großbaum - ungefähre Standort (§9(1) Nr. 25b BauGB) - Erhaltungsgebot
- ▲ Zufahrt zwingend (vgl. Textziffer A 10)

B Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenze
 - wegfallende Grundstücksgrenze
 - geplante Grundstücksgrenze
 - └┘ rechter Winkel
 - ▭ Gebäude geplant
 - 1234 Flurnummer
- | Art der Nutzung | Maß der Nutzung |
|------------------|--------------------|
| Grundflächenzahl | Geschosflächenzahl |
- Füllschema der Nutzungsschablone

TEXTFESTSETZUNGEN

- A Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
- A1 Art der Nutzung**
- a Die im Allgemeinen Wohngebiet (WA_b) nach §4(3) Ziffer 3, 4 und 5 (BauNVO) (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) vorgesehenen Ausnahmen sind gem. §1(6) Ziffer 1 (BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig.
- A2 Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen**
- a Die Firstrichtung der Hauptgebäude und der Garagen ist gemäß den Einzelzeichnungen in der Planzeichnung auszuführen. Die Stellung der Nebenanlagen ist entsprechend der Firstrichtung der Hauptgebäude anzuordnen. Von der in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtung kann bei den Nebenanlagen im Einzelfall abgewichen werden, wenn keine gestalterischen Belange berührt werden.
 - b Gebäude sind auf der Baulinie zu errichten. Dies gilt nicht für Garagen die einen Stauraum von mind. 5m einzuhalten haben.

A3 Garagen, Nebenanlagen

- a Garagen sind, soweit nichts anderes festgesetzt ist, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sind dabei immer auf der seitlichen Grundstücksgrenze, in baulicher Verbindung mit dem Hauptgebäude sowie mit mind. 5m Stauraum zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten.
- b Je Grundstück sind max. drei Wohneinheiten zulässig.
- c Werden mehr als zwei Wohneinheiten je Grundstück errichtet, so sind 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit auf privatem Grundstück nachzuweisen.
- d Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen davon sind Energiegewinnungsanlagen. Ausnahmsweise können sie auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn sie eine Grundfläche von zusammen 18m² nicht überschreiten. Sie haben einen Grenzabstand von mind. 3m, bei Holzkonstruktionen einen Grenzabstand von mind. 5m einzuhalten.
- e Elektrizitätsanlagen wie Kabelverteilerschränke der Elektroversorgungsunternehmen und der Post und Straßenbeleuchtungsschaltstellen sind in Absprache mit der Gemeindeverwaltung zu errichten.

A4 Grünordnung

- a Auf den privaten Grundstücksflächen sind je 150m² unbebauter Fläche, an geeigneter Stelle ein hochstämmiger Obstbaum oder ein Laubbaum als Hochstamm und mind. 15 Sträucher zu pflanzen und zu unterhalten oder aus dem vorhandenen Bestand zu erhalten. Die Auswahl der Gehölze sollte bevorzugt aus nachstehender Artenliste erfolgen (vgl. A4c). Die Hausvorflächen sind, soweit sie nicht als Zufahrt, Zuweg oder Stellplatz benötigt werden, einzugrünen.
- b Der auf den Baugrundstücken vorhandene Obstbaumbestand ist soweit er nicht im Baufeld steht oder die Bebauung in sonstiger Weise behindert, zu erhalten und vor Beschädigungen gem. DIN 18920 während der Bauzeit zu schützen.
- c Für die Baum- und Strauchbepflanzung sind standortgerechte heimische Laubgehölze bevorzugt zu verwenden, wie z.B.
 - Bäume 1. Ordnung: Stieleiche, Winterlinde, Esche, Spitzahorn, Hainbuche, Nußbäume
 - Bäume 2. Ordnung: Feldahorn, Eberesche, Mehlbeere, hochstämmige Obstbäume in Sorten,
 - Sträucher: Haselnuß, Weißdorn, Holunder, Wolliger Schneeball, Roter Hartriegel, Liguster, Heckenkirsche, Schlehe, Beerensträucher, Wildrosen, Strauchrosen usw.

- d Die Massierung von fremdländisch wirkenden, immergrünen Gehölzen mit künstlicher Wuchsform wie Säulenwacholder Scheinzypresse, Eibe und Lebensbäume und das Anlegen von strengen Hecken mit diesen Gehölzen ist nicht zulässig. Der Vorzug ist laubabwerfenden Gehölzen zu geben, wobei primär standortheimische Laubgehölze gemäß der Gehölzartenliste Verwendung finden sollten.
- e Gebäude und Einfriedungen sollten mit Kletter- und Rankpflanzen wie z.B. echter und wilder Wein, Efeu, Kletterhortensie, Waldrebe, Knöterich, Blauregen, Hopfen und Kletterrosen begrünt werden.
- f Im öffentlichen Straßenraum sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen großkronige Bäume zu pflanzen.
- g An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind die vorhandenen Bäume zu erhalten. Muß ein derart gekennzeichnete Baum entfallen, so ist er an geeigneter Stelle nachzupflanzen.
- h Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit hochstämmigen Obstbäumen lokaltypischer Sorten zu bepflanzen.

A5 Dächer, Dachaufbauten

- a Hauptgebäude, Garagen: Satteldach 42° - 48°
- b Flachdächer sind unzulässig.
- c Werden Gebäude in baulicher Verbindung miteinander errichtet, so müssen Traufhöhe, Gesimmsausbildung und Dachneigung gleich sein. Nachfolgende Gebäude haben sich der zuerst genehmigten Bauform anzupassen.
- d Dachgauben sind in Form, Farbe und Material gleichartig auszuführen. Sie haben einen Abstand von mind. 2,50m zum Ortsgang einzuhalten. Es sind nur Walm-, Schlepp- und Satteldachgauben zulässig. Die Breite der Gauben darf 1,5m nicht überschreiten. Die Gesamtsumme der Breite der Einzelgauben darf je Hausseite 1/3 Gebäudelänge nicht überschreiten.
- e Dacheinschnitte sind unzulässig.
- f Zur Dacheindeckung sind rote Ziegel bzw. Betondachsteine zu verwenden.
- g Die Dachüberstände an Ortsgang und Traufe sollen knapp gehalten werden.

A6 Einfriedungen

- a Einfriedungen dürfen straßenseitig eine Höhe von max. 1,20m - gemessen über OK-Gehsteig - nicht überschreiten. Sockel dürfen eine Höhe von 0,3m nicht überschreiten.
- b Jägerzäune sowie Maschendrahtzäune sind straßenseitig unzulässig.

A7 Sockel

- a Die Sockelhöhe darf auf der Straßenseite der Hauptgebäude im Mittel 0,5m, gemessen zwischen OK-Gehsteig und OK-Kellerdecke, nicht überschreiten.

- b Liegt das natürliche Gelände des Baugrundstücks unter OK-Gehsteig, so ist die Fläche zwischen Gehsteig und Gebäude mindestens soweit aufzufüllen, daß die OK-Kellerdecke höchstens 0,5m über dem neu aufgeschütteten Gelände liegt.

A8 Fenster, Außenwände

- a Fassadenverkleidungen aus Faserzementplatten oder Kunststoff sowie auffällige Putzstrukturen und grelle Farbgebung sind unzulässig.
- b Untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne des Art.6(3) BayBO sind in Form, Material und Farbe den Hauptgebäuden anzupassen.
- c Fensteröffnungen sind nur als stehende Formate zulässig (Höhe > Breite). Große Fensterflächen sind durch senkrechte Teilungen in stehende Formate aufzulösen.

A9 Werbeanlagen, Fernsehantennen

- a Werbeanlagen, Hinweisschilder etc. sind in Werkstoff, Größe, Form und Farbe dem kleinteiligen Aufbau der Fassaden anzupassen. Unzulässig sind:
 - Werbeanlagen außerhalb der Stätten der Leistung
 - Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht
 - Werbung oberhalb der Fensterbrüstung des 1.OG
- b Das Anbringen von Automaten ist unzulässig.
- c Satellitenempfangsanlagen sind so aufzustellen, daß sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind. Ist dies nicht möglich, so sind diese Anlagen bei Dachmontage im Farbton der Dacheindeckung zu halten.

A10 Grundstückszufahrten

- a Bei den in der Planzeichnung als zwingende Zufahrt (▲) gekennzeichneten Stellen ist eine Zufahrtsbreite von max. 6,0m zulässig.

B Hinweise

- 1 Bei den im Plan dargestellten Baukörpern und Grundstücksgrenzen handelt es sich um unverbindliche Darstellungen.
- 2 Winkelanbauten als Garagen oder Nebenanlagen sollten die gleiche Traufhöhe wie die Hauptgebäude haben.
- 3 Das Ableiten von Grund-, Quell-, Hausdrainage- oder Drainwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig. Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann, sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.
- 4 Bei der Bebauung und der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagwahl für die Freiflächen wie Stellplätze, Grundstückszufahrten, Hofflächen etc. hat sich primär auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge wie Schotterrassen, Pflaster mit Rasenfugen, wassergebündener Decke auszurichten. Unverschmutztes Oberflächenwasser, insbesondere Dachflächenwasser soll, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, versickert werden. Technische Versickerungsanlagen bedürfen der Genehmigung.
- 5 Wird mittels Schürfgruben festgestellt, daß der Grundwasserstand über der Kellersohle liegt, sind die Kellergeschosse als wasserdichte Wannen auszubilden. Wegen der Grundwasserschwankungen ist dabei ein Sicherheitsabstand von 1m einzuhalten.
- 6 Bei der Installation der Wasserversorgungsanlagen in den einzelnen Gebäuden sollen wassersparende Armaturen und Geräte eingebaut werden.
- 7 Auftretende Funde von Bodenaltertümern sind - gem. den gesetzlichen Bestimmungen - unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg zu melden.

VERFAHRENSVERMERKE

- A Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 11.12.1990 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde ortsüblich am 21.12.1990 bekannt gemacht.
- B Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß §3(2) BauGB in der Zeit vom 30.02.1992 bis 30.04.1992 öffentlich ausgelegt.
Röthlein, den 22. Juni 1992
- C Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 26.05.1992 gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen.
Röthlein, den 22. Juni 1992
- D Vermerk des Landratsamtes
Das Landratsamt Schweinfurt macht im Anzeigeverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften i.S. von § 11 Abs. 1 Satz 1 BauGB nicht geltend.
Schweinfurt, 10.09.1992
- E Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 25.09.1992 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus Röthlein 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 (§12 Satz 4 BauGB).
Röthlein, den 28. September 1992

GEMEINDE RÖTHLEIN

ORTSTEIL HIRSCHFELD
BEBAUUNGSPLAN "OBERER HERZENBERG" MIT 6. ÄNDERUNG
BEBAUUNGSPLANES "HERZENBERG"
M: 1:1.000

Bearbeitet durch: **peichl + metz**, Bergheimfeld
25. Juli 1991/11. Feb. 1992/26. Mai 1992

Mimm
1. Bürgermeister
Engelbrecht

Mimm
1. Bürgermeister
Engelbrecht

Mimm
Bürgermeister
Engelbrecht

LANDRATSAMT I.A.
Minka
Oberbürgermeister

ARCHITECTENKAMMER
144 681