



Textliche Festsetzungen für den Geltungsbereich

Art der baulichen Nutzung
Die Art der baulichen Nutzung des Baugebietes "Hesselbacher Weg" wird entsprechend § 4 der Bau NVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
Geschosflächenzahl (GFZ) 0,8
Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 600 m².
Für das Baugebiet wird offene Bauweise festgesetzt.

1.0 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen.

- Die Gebäude sind als Putzbauten zu erstellen. Sichtbetonoberflächen, Sichtmauerwerk und Holzverkleidungen sind in Teilbereichen zulässig. Grundsätzlich sind keine grellen disharmonischen Farben zugelassen.
- Für die Außenbehandlung der Holzbestandteile sind Naturfarben zu verwenden. Tiefbraune bis schwarze Farbtöne für die Fassadengestaltung sind nicht gestattet.
- Die Dächer sind als Satteldach, Walmdach oder Krüppelwalmdach auszuführen.
- Dachdeckungsmaterial: einheitlich naturrote Ziegel.
- Im Dachgeschoß sind Dachgauben (Dacherker) ab einer Dachneigung von 38° zulässig. Die Summe der Dachgaubenbreite darf ein Drittel der Firstlänge nicht überschreiten. Einzelbreite der Dachgauben max. 2,00 m. Der Abstand vom First zum Dachgaubenrand max. 0,50 m. Der Abstand vom First zum Dachgaubenrand max. 0,50 m. Der Abstand vom First zum Dachgaubenrand max. 0,50 m.
- Dachüberstände: traufseitig bis max. 50 cm giebelseitig bis max. 40 cm.
- Es sind stehende Fensterformate zu wählen. Großflächige Fenster sind zu untergliedern. Glasbaueinfassungen sind unzulässig.

2.0 Nebenanlagen

2.1 Garagen sind freistehend oder am Haus angebaut zulässig. Die Errichtung ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagengebäude müssen in der Dachneigung und von der Dachform her mit der Form des Hauptdaches übereinstimmen. Abweichungen in der Dachneigung bis 5° zum Hauptdach sind zulässig. Grenzgaragen, die mit der Nachbargarage zusammengebaut werden, müssen in gestalterischer Hinsicht und in ihren Abmessungen eine bauliche Einheit bilden, wobei die zuerst errichtete Garage maßgebend ist. Vor sämtlichen Garagen ist auf dem Grundstück ein Stauraum von mind. 5 m einzuhalten.

Stellplätze sollen mit offenporigen Bodenbelägen befestigt werden. (Rasenpflaster, Rasengittersteinen, wassergebundener Decke usw.) Abperrketten und Tore zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garagenzufahrt sind unzulässig.

Garagenzufahrten unter Straßenniveau sind nicht zulässig.

3.0 Grünflächen

3.1 Das in der Zeichenerklärung zu diesem Bebauungsplan angegebene Pflanzangebot gilt als zwingender Bestandteil des Bebauungsplanes. Geringfügige Standortänderungen sind möglich. Geländeunterschiede sind auf dem Grundstück durch Böschungen auszugleichen. Auffällig steile Böschungen und Abgrabungen sind unzulässig. Die Böschungen sind mit heimischen Hecken und Sträuchern zu bepflanzen. Im Übergangsbereich vom Baugebiet in die offene Landschaft ist eine 3,0 m breite durchgehende freiwachsende Windschutzpflanzung anzulegen. Diese liegt im öffentlichen Bereich. Die Massierung fremdländischer Nadel- und Laubgehölze und das Anlegen strenger Hecken, z. B. mit Thuja oder fremdwirkenden Gehölzen, ist nicht zulässig.

4.0 Einfriedungen

Als Einfriedung zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Holzlatenzäune mit senkrechter Lattung vorzusehen. Höhe max. 1,00 m. Der Zaun kann auch aus einer Hecke mit heimischen Laubgehölzen angeordnet werden. Auch sind Kombinationen zwischen den vorgenannten Materialien möglich. Jägerzäune sind nicht zugelassen.

Die Erstellung eines Sockels ist zulässig, dieser ist jedoch als gestutzte Mauerschleibe oder in Bruchsteinmauerwerk zu erstellen. Klinker sind nicht zulässig.

Sockelhöhe: max. 0,40 m
Zaun: max. 0,60 m

Zwischen und an den hinteren Grundstücksgrenzen sind durchgehende Mauerabschnitte nicht zulässig. Maschendrahtzäune sind an der Straßenseite der Grundstücke unzulässig.

5.0 Mülltonnen sind in geschlossenen Boxen oder in den Garagen unterzubringen

6.0 Höhenfestsetzungen

6.1 Traufhöhe bergseitig max. 3,5 m ab OK-Gelände (siehe Schnitt I - II)

6.2 Dachneigung 35 - 48°

6.3 Kniestöcke bis maximal 60 cm sind zulässig, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren, Schnittpunkt Außenseite Mauerwerk bzw. Drempe!

Hinweis durch das Wasserwirtschaftsamt Schweinfurt

Über die Grundwasserverhältnisse im Baugebiet befinden sich am Amt keine Unterlagen. Wegen der Hangneigung von ca. 6 % ist mit Handdruck- oder Schichtenwasser zu rechnen. Es wird vorgeschlagen, die genauen Grundwasserverhältnisse vor Baubeginn mittels Schürftuben zu ermitteln. Soweit dabei festgestellt wird, daß der Grundwasserstand über der Kellersohle liegt, oder daß Schichtenwasser angeschnitten wird, so sind die Kellergeschosse als wasserdichte Wannen auszubilden. Wegen Grundwasserschwankungen ist dabei ein Sicherheitsabstand von ca. 1 m einzuhalten.

Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Dränagenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.

Unverschmutztes Oberflächenwasser z. B. Dachflächenwasser kann, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, versickert werden. Dabei ist z. B. bei Hofflächen sorgfältig darauf zu achten, daß tatsächlich nur nicht verunreinigtes Wasser abgeleitet wird und versickert. Die Versickerung über technische Anlagen, wie Sickerwasserschächte ist wasserrechtlich zu behandeln. Hierfür können auch Sammelanträge gestellt werden.

Hinweis durch die Oberfinanzdirektion Nürnberg

Es wird darauf hingewiesen, daß aus dem ca. 1,3 km entfernten US-Übungsplatz Brönnhof Emissionen ausgehen können, diese müssen von den künftigen Anwohnern geduldet werden.

System Schnitt I-II Maßstab 1:500

Zeichenerklärung zu den planlichen Festsetzungen

1.0 Nutzungsschablone

A	B	A) Art der baulichen Nutzung
C	D	B) Zahl der Vollgeschosse
E	F	C) Grundflächenzahl GRZ
		D) Geschosflächenzahl GFZ
		E) Dachform
		F) Bauweise

2.0 Abgrenzung (nach § 9 Abs. 7 BauGB)

— Geltingbereich nach § 9/7 BauGB
- - - - - Neue Grundstücksgrenzen als mögliche Teilung (Hinweis)

3.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO mit den in den textlichen Festsetzungen genannten Gestaltfestsetzungen zur Einhaltung einheitlicher baugestalterischer Ansichten.

4.0 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16/17 BauNVO

E + D Zahl der Vollgeschosse als E + D zulässig (E = Erdgeschoß; D = Dachgeschoß)

0,4 Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO

0,8 Geschosflächenzahl GFZ § 20 BauNVO

5.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 BauNVO)

O Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)

E Nur Einzelhäuser zulässig

SD,WD,KD Dachform: Satteldächer, Walmdächer Krüppelwalmdach
Dachneigung: 35° - 48°

6.0 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO)

➡ Mögliche Modellstellung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit vorgegebener zwingender Hauptfirstrichtung.

➡ Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

7.0 Stellplatz- und Garagenflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB § 12 Abs. 1 BauNVO)

➡ Mögliche Garagenflächen in Hauptbaukörper einbezogen bzw. Anbau an den Hauptbaukörper oder freistehend mit vorgegebener zwingender Hauptfirstrichtung. Grenzbebauung ist für Garagen zulässig.

8.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

➡ Öffentliche Verkehrsflächen mit Maßangaben für Verkehr und Fußgänger
➡ Öffentliche Fußwege
➡ Straßenbegrenzungslinie

8.1 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

➡ Grunddienstbarkeit, Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind
➡ Sichtflächen
Von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Lagerung Aufschüttung etc. die mehr als 0,80 m über die Verbindungsfäche der Straße hinausragen, freizuhalten. Bestehendes Gelände ist ggf. entsprechend abzutragen. (siehe ART. 26 Bay. Str. WG)

9.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB)

➡ Pflanzgebiet von Einzelbäumen oder Gruppen (Hochstämme) für die Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes.
➡ Pflanzgebiet für Laubgehölze (kleinkronige Bäume und Sträucher) zur Begrünung der Böschungen und Eingrünung zur freien Landschaft hin. Im Bereich öffentlicher Flächen.
➡ Öffentliche Grünflächen als Straßenbegleitgrün und Ortsrandeingrünung

10.0 Versorgungsleitungen

○-○-○ Ver- und Entsorgungsleitungen unterirdisch

11.0 Hinweis

9285 Flurstücksnummern
Bestehende Grundstücksgrenzen
Bauparzellenummern
Stauraum/Einfahrt
Höhensichtlinien
Schnitt
Graben zur Entwässerung des anfallenden Oberflächenwassers aus den Außengebieten

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB vom 28. Okt. 1991 bis 29. Nov. 1991 im Rathaus in Hesselbach öffentlich ausgelegt.

Uchtelhausen, den 17. Feb. 1992

[Signature]
1. Bürgermeister

Die Gemeinde Uchtelhausen hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 12. Jan. 1993 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als S a t z u n g beschlossen.

Uchtelhausen, den 14. Jan. 1993

[Signature]
1. Bürgermeister

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

Schweinfurt, 08.04.1993 A
Landratsamt
[Signature]
M. Ainka
Oberregierungsrat

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 6. Mai 1993 durch Bekanntmachung im Gemeindeblatt Uchtelhausen ortsbüchlich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus in Hesselbach, Kirchplatz 1 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).

Uchtelhausen, den 6. Mai 1993

[Signature]
1. Bürgermeister

3	Verlagerung des Flurweges, im nördl. Erschließungsbereich	01.10.91	<i>[Signature]</i>	01.10.91	<i>[Signature]</i>
3	Verlängerung des Flurweges, im nördl. Erschließungsbereich	17.05.91	<i>[Signature]</i>	17.05.91	<i>[Signature]</i>
2	Bereich und Darstellung der Flurwegwässerung	15.01.91	<i>[Signature]</i>	15.01.91	<i>[Signature]</i>
1	Versch. Ergänzungen	15.01.91	<i>[Signature]</i>	15.01.91	<i>[Signature]</i>

Vorhaben: Bebauungsplan
Gemeinde Uchtelhausen
GT Hoppachshof
Schweinfurt

Anlage -Nr. Begründung vom 04.07.1990
Plan -Nr. 1

Landkreis: Schweinfurt

Tag	Name
entw. Jul 90	Aika
gez. Jul 90	Mehr
gepr. Jul 90	Aika

Maßstab: 1:1000
"Hesselbacher Weg"

Vorhabensträger: Gemeinde Uchtelhausen
Hesselbach, Kirchplatz 1
9721 Uchtelhausen
17. Feb. 1992
Datum

Entwurfverfasser: Technisches Büro Werner
Balth-Neumann-Strasse 16
9729 Eltmann, Tel. = 09522/8056, Fax 7408
04. 07. 1990
Datum

[Signature]
Unterschrift