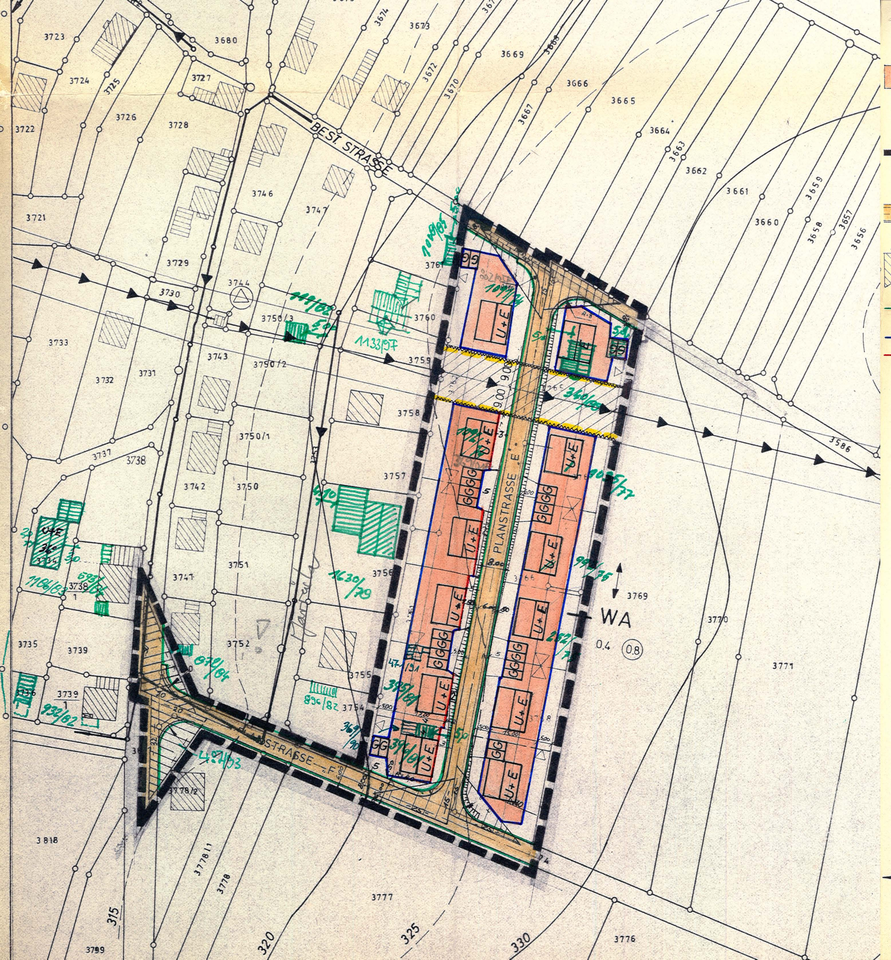

ZEICHENERKLÄRUNG

A) Für die Festsetzungen

WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Offene Bauweise

Grenze des Geltungsbereiches

Öffentliche Verkehrsflächen mit Angabe mit Angabe der Einzel- und Gesamtbreite

Sichtflächen, die von Bebauung, Bewuchs, Einfriedungen und Ablagerungen über 0,80 m von O.K. Strasse freizuhalten sind

Strassen- und Grünflächenbegrenzungen

Baugrenze

Baulinie

Verringerte Abstandsflächen in Metern

Grenzbebauung von Garagen und Nebengebäuden zulässig

E

1. Zulässig maximal ein Vollgeschoss,
2. Dachneigung bei E 28° - 35°
3. Die Oberkante Kellerdecke darf max. 0,50 m liegen und zwar:
   a) für talseite der Strasse liegende Gebäude: über O.K. Gehsteig, gemessen an der höchsten Gehsteigkante innerhalb der Gebäudelänge;
   b) für bergseite der Strasse liegende Gebäude und Gebäude an senkrecht zu den Höhenlinien verlaufenden Strassen: über O.K. bergseite vorhandenem natürlichen Gelände, gemessen an der höchsten Gebäudestelle der bergseitigen Gebäudewand;
   c) für Eckgrundstücke und zwischen zwei Erschliessungsstrassen liegende Gebäude: die Maximalwerte nach a) und b) dürfen nicht überschritten werden.
   d) Ausnahmsweise kann von der Festsetzung nach a), b) und c) abgewichen werden, wenn die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse unterschritten wird.
   e) Ausnahmsweise kann von der Festsetzung nach a - c abgewichen werden, wenn der geplante oder bestehende Kanal eine höhere Einstellung bedingt.

U+E

1. Zulässig ein Vollgeschoss und ein Untergeschoss.
2. Dachneigung 28° - 35°.
3. Die Oberkante der Decke über dem Untergeschoss darf maximal 0,50 m liegen und zwar a), b), c), d), e) wie bei E.

Verbindliche Firstrichtung bzw. Mittelstrich des Hausesymbols.

0.4 — Grundflächenzahl maximal zulässig.

(0.8) — Geschossflächenzahl maximal zulässig

G — Flächen für Garagen oder Abstellplätze. Die Garagendächer können als Flach- oder Pultdach - 10° (Gefälle zum Grundstück, First an der Strasse) ausgebildet werden. Firsthöhe max. 2,75 m zur Strasse. Bei Garagen mit Grenzbebauung müssen sich die Dimensionen und die Gestaltung weitgehend einander angleichen. Für Garagen welche nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes an der Grundstücksgrenze zu errichten sind, wird als Bauweise die Grenzbebauung verbindlich festgesetzt.

9.00 / 9.00 — Schutzflächen mit Angabe der Breite, welche aus Sicherheitsgründen von der Bebauung freizuhalten sind. Anpflanzungen von Hochwachsenden Zier- und Obstbäumen sind innerhalb des Schutzstreifens nicht gestattet. Der Abstand der Bepflanzungen von stromführenden Leitungen muss mindestens 2,50 m betragen.

B) Für die Hinweise

Bestehende Grundstücksgrenzen

Parzellation bestehend

Böschungsflächen

1352 — Flurstücksnummern

250 — Höhenschichtlinien mit Höhenangabe über NN

Vorschlag für die Teilung der Grundstücke

Vorhandene Wohngebäude mit Geschosszahl und Firstrichtung

Vorhandene Nebengebäude

800 — Masse in Metern

20-KV-Freileitung bestehend

Hausymbol

C) Weitere Festsetzungen

1. Das Bauland ist als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

   Die in § 4 Abs. 3 Nr. 2-6 BauNVO genannten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Für das Baugebiet wird offene Bauweise festgesetzt.
3. Stellplätze und Garagen sind nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf zulässig.
4. Vor den Garagen ist in jedem Fall ein Stauraum von mindestens 5,00 m Tiefe, gemessen von der Verkehrsfläche (= Gehsteighinterkante) bis zur hinte Garagentor einzuhalten, der von der Verkehrsfläche nicht abgetrennt werden darf. Einfahrten von Garagen gelten nicht als Stellplatz.

   Bei Garagen mit Grenzbebauung müssen sich die Dimensionen und die Gestaltung weitgehend einander angleichen.

   Zulässig ist eine maximale Sockelhöhe von 1,00 m gemessen von O.K. tiefster Geländepunkt bis O.K. Garagenfussboden.

5. Untergeordnete Nebenanlagen wie Ställe, Schuppen, Holzlegen o. ä. sind unzulässig, ebenso unzulässig ist die Ausführung von Wellblechgaragen, von Kniestocken über 0,30 m und Dachgauben.

   Zulässig sind Nebenanlagen wie Geräteraum, Abstellraum bis 30 qm Grundfläche, die in Verbindung mit den Garagen oder des Hauptgebäude und in ihrer baulichen Gestaltung dem Hauptgebäude angeglichen erstellt werden. Art. 7 Abs. 5 BayBo ist zu beachten.

6. Mindestgrösse der Baugrundstücke:

   600 qm

   Nutzungsziffer:
   a) bei I GRZ 0,4 und GFZ 0,5
   b) bei II GRZ 0,4 und GFZ 0,8.

   Als höchstzulässiges Mass der baulichen Nutzung gelten die unter a) und b) aufgeführten Nutzungsziffern entsprechend § 17 BauNVO, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen ein geringeres Mass der Nutzung ergibt.

7. Abstandsregelung nach Art. 6 und 7 BayBO, soweit nicht verminderte Abstandsflächen eingetragen sind.
8. Die Höhe der Einfriedung ist auf 1,10 m ab O.K. Gehsteig festgesetzt. Grelle Farbanstriche sind untersagt. Maschendrahtzäune an der Strassenfront sind unzulässig.
9. Die Struktur des Aussenputzes ist möglichst ruhig zu halten. Es dürfen nur helle, freundliche Farbanstriche verwendet werden. Balkonnischen (Loggien) sind farblich abzusetzen und können dunkler gedeckter gehalten werden. Grelle Anstriche sind untersagt.
10. Der natürliche Geländeverlauf ist weitgehend zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Mauern über 0,80 m Höhe sind nicht zulässig, bzw. bedürfen in Härtefällen einer besonderen Genehmigung.
11. Die im Zuge des Strassenbaues notwendigen Böschungen werden in der jeweils erforderlichen Dimension und Neigung entsprechend der Planung des Tiefbautechnischen Büro Erhardt Böhm, Würzburg, Eichendorffstr. 5, ohne Grund- und Aufwandsentschädigung auf den Privatgrundstücken angelegt. Statt der Böschungen können auf Wunsch der Anlieger ausnahmsweise im Zuge des Strassenbaues zu Lasten des jeweiligen Eigentümers errichtet werden.
12. Die Tiefbauplanung des Ingenieurbüros Böhm, Würzburg, Eichendorffstr. 5 wird bezüglich der Höhenneinstellung und des Kanalanschlusses Bestandteil des Bebauungsplanes.

    Im Baugesuch sind die Anschlüsse an die Erschliessungsanlagen darzustellen und nachzuweisen. Es ist mindestens ein Geländeschnitt (M 1: 100/100) durch das Gebäude senkrecht zu den Höhenschichtlinien zu führen, in welchen die Strassen- und Kanalhöhen einzutragen sind.

Würzburg, den 16.3.1973
geändert, am 20.12.1973
geändert am 25.10.1974

Aufgestellt:

Tiefbautechnisches Büro
Erhardt Böhm
Würzburg, Eichendorffstrasse 5
Tel. [illegible]

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäss § 2 Abs. 6 BBauG vom 24.9.74 ~~10.11.1974~~ bis 25.8.74 ~~10.12.1974~~ in der Gemeindeverwaltung, Üchtelhausen öffentlich ausgelegt.

Üchtelhausen, den 29. AUG. 1975

- Bürgermeister -

Die Gemeinde Üchtelhausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 11. APR. 1975 29.8.74 den Bebauungsplan gemäss § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Üchtelhausen, den 29. AUG. 1975

- Bürgermeister -

Genehmigt gemäß § 11 BBauG mit Bescheid des Landratsamtes Schweinfurt vom 8.9.1975 Nr. 2.0 - 610.

Schweinfurt, 8.9.1975
Landratsamt
I.A.

Beck
Regierungsdirektor

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung gemäss § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 15. SEP. 1975 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Üchtelhausen, den 2. OKT. 1975

- Bürgermeister -

BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS BAUGEBIET

KATZENKLINGE I

IN DER

Gemeinde : ÜCHTELHAUSEN
Landkreis : SCHWEINFURT

M = 1:1000