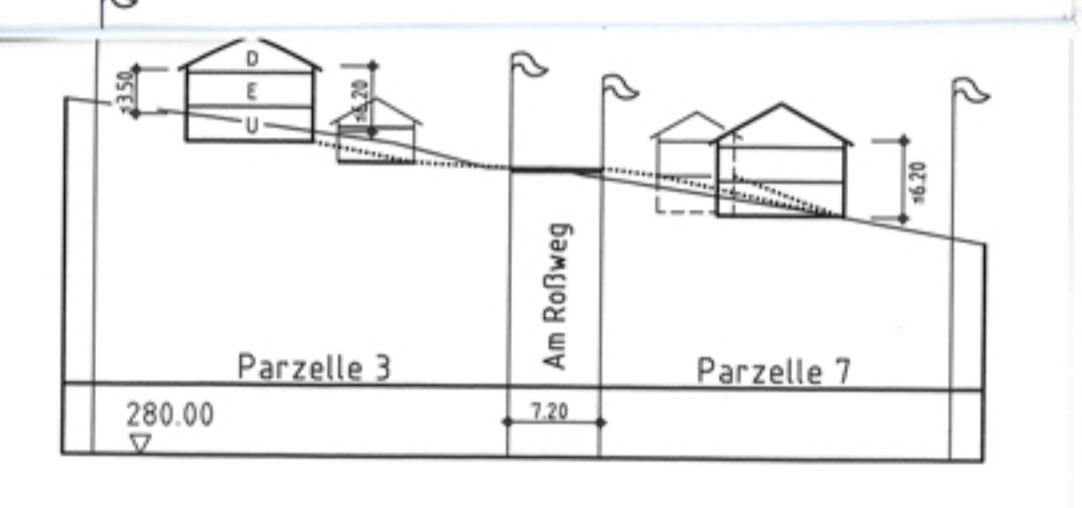


WA I + D
0,4 SD, KD 30° - 48°

ZELL
WA I + D
0,4 SD, KD 30° - 48°

System - Schnitt A-B



Textliche Festsetzungen für den Geltungsbereich

- 10 **Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung des Baugebietes "Obere Leite II" wird entsprechend der BauVO § 4 als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- 11 Die Art der baulichen Nutzung des Baugebietes "Obere Leite I" wird entsprechend der BauVO § 4 als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- 12 Bezugnehmend auf § 1, Abs. 5 BauNVO i.V. mit Abs. 9 sind von den Nutzungen im Sinne des § 4, Abs. 2 Nr. 2 BauNVO folgende Nutzungen nicht zulässig: Schaak- und Speisegetränke.
- 2.0 **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend § 16 BauNVO für das Allgemeine Wohngebiet festgelegt:

Grundflächenzahl	0,4
Geschossflächenzahl	0,5
- 2.2 Abweichend zum § 19 Abs. 4, Satz 2 BauNVO ist für die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne § 14 keine Berechnung der vorgegebenen Grundflächen für zulässig.
- 2.3 Auch in den Keller- und Dachgeschossen die keine Vollgeschosse sind, sind Flächen von Aufenthaltsräumen oder Räumen, die als solche nutzbar sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenzueile und einschließlich der Umfassungswände, in die Geschossfläche einzubeziehen.
- 2.4 Die Mindestgröße der Baugrunderfläche beträgt für Einzelhäuser 600 m². Die Mindestgröße der Baugrunderfläche beträgt für Doppelhäuser 300 m².
- 2.5 Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Es werden nur Einzel- und Doppelhäuser bzw. in einem Teilbereich nur Einzelhäuser zugelassen.
- Zahl der Vollgeschosse I + D
Evtl. sich im Dachgeschoß ergebende Vollgeschosse i. S. d. Art. 2 Abs. 5 BauNVO bleiben bei der Berechnung der Anzahl der Vollgeschosse außer Betracht.
- 2.6 Die Zahl der Wohneinheiten je Einzelwohneinheit wird auf max. 3 Wohneinheiten begrenzt! Für Doppelhäuser sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.
- 2.7 Höhenfestsetzungen:

Für talseitig stehende Häuser:
Traufhöhe: bergseitig max. 3,50 m über OK - gewachsenen Gelände
talseitig max. 6,20 m über OK - gewachsenen Gelände

System - Schnitt C-D

System - Schnitt E-F

- ZEICHNERKLÄRUNGEN ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN
- 1.0 Nutzungsschablone
- 2.0 Abgrenzung nach § 19 Abs. 7 BauGB
- 3.0 Art der baulichen Nutzung (§ 19 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
- 4.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 19 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 5.0 Bauweise (§ 19 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- 6.0 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 19 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- 7.0 Stellplatz und Garagenflächen (§ 19 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

- Für talseitig stehende Häuser:
Traufhöhe: talseits max. 6,20 m über OK - gewachsenem Gelände
- Bei talseitigen Häusern ist die Oberkante der Decke über Kellergeschoss abhängig von der künftigen Straßennhöhe, max. 30 cm über Straßenniveau anzuordnen (gemessen in Hausmitte).
- 2.8 **Abstandsflächen**

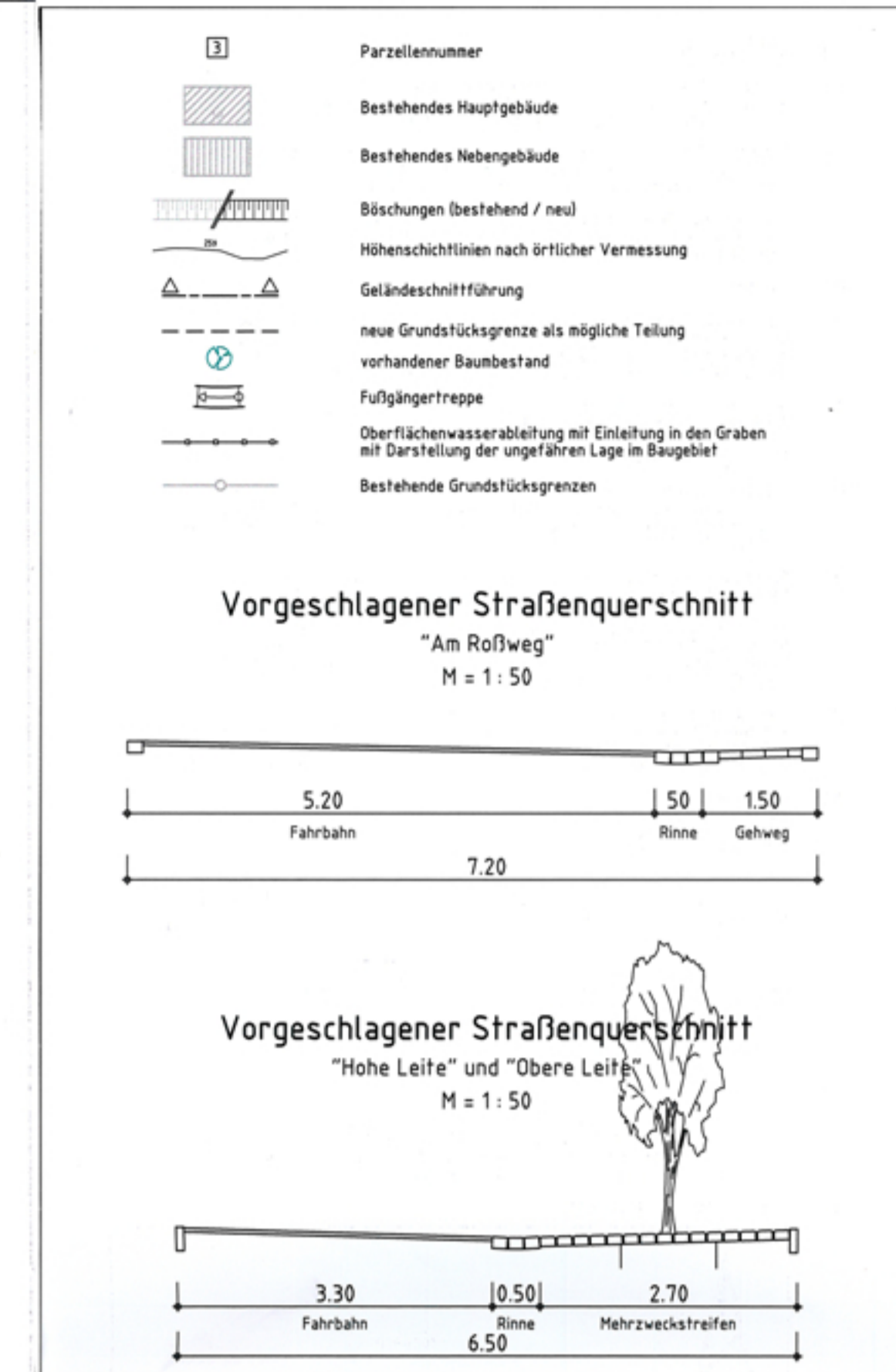
Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 u. 5 der Bayerischen Bauordnung BauBO sind einzuhalten.
- 3.0 **Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
- 3.1 Die Dächer sind als Satteldach (SD) oder Krüppelwalmdach (KD) auszuführen. In den Bauparzellen unterhalb des StraÙe "Am Roßweg" wird eine Dachneigung zwischen 30° - 48° zugelassen.
- Für die Bauparzellen 1, 2 und 3 oberhalb der Straße "Am Roßweg" wird aufgrund der exponierten Lage die Dachneigung auf 30° - 40° festgelegt.
- 3.2 Dachdeckungsmaterial:
naturort und rotbraune Ziegel oder
Betondachsteine.
Begrünte Dächer sind generell zulässig.
- 3.3 Ab einer Dachneigung von 38° sind Dachgauben (Dachgerne) zulässig. Die Summe der Dachgaubenbreite darf ein Drittel der Firstlänge nicht überschreiten. Einzelbreite der Dachgauben max. 2,0 m. Der Abstand vom Giebelortgang muß mind. ein Fünftel der Dachlänge (Hauptgebäude) betragen. Dachgauben sind mit stehenden Fensterformaten zu versehen.
- 3.4 Dachüberstände:
traufseitig max. 60 cm
gelbeseitig max. 60 cm
- 3.5 Es sind stehende Fensterformate zu wählen. Großflächige Fenster sind zu untergliedern. Glasbauteileflächen sind unzulässig.
- 3.6 Ein Knickost ist bis zu einer Höhe von max. 50 cm zulässig, gemessen von der Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk bzw. Dämpel.
- 3.7 Doppelhäuser müssen in gestalterischer Hinsicht eine Einheit bilden, wobei das zuerst errichtete Haus Dachneigung und spätere errichtete Haus vorgibt. Eine höhen- und lagermäßig versetzte Anordnung wird empfohlen.
- 4.0 **Nebenanlagen / Garagen**
- 4.1 Garagen sind freistehend, am Haus angebaut oder in den Hauptbaukörper einbezogen zulässig. Die Errichtung ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.2 Garagegebäude müssen von der Dachform und Dachneigung her mit der Form des Hauptdaches übereinstimmen. Flachdächer mit extensiver Begrünung sind wahlweise zulässig.
- 4.3 Die Eindeckung muß mit der des Hauptdaches übereinstimmen. Grenzgaragen, die mit der Nachbargarage zusammengebaut werden, müssen in gestalterischer Hinsicht und in ihren Abmessungen eine bauliche Einheit bilden, wobei die zuerst genehmigte Garage maßgebend ist.
- 4.4 Vor sämtlichen Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,0 m, wenn die künftigen Verkehrsflächen einzuhalten.
- 4.5 Talseitige Grenzgaragen sind auch dann an einer Grundstücksgrenze zulässig, wenn die Zufahrtstrampe im Mittel mit mind. 5 % Gefälle zur Garage angelegt wird. Die Länge des Garagegebäudes und die Wandhöhe über dem Garagenfußboden max. 3,00 m beträgt. Die talseitige Wandhöhe darf max. 6,0 m betragen. Bei der Berechnung der Wandhöhe bleibt die Höhe von Dächern und Giebeln außer Betracht.
- 4.6 Statt einer Garage sind auch überdachte Stellplätze als offene Carports zulässig. Garagenzufahrten und -einbauten unter StraÙenniveau sind nur talseitig zulässig.
- 4.7 Stellplätze sind mit offenporigen Bodenbelägen zu befestigen. Der Versiegelungsgrad ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. (Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen usw.) Maßgebend für die Stellplatzzahl ist die jeweilige gültige Stellplatzzusage der Gemeinde.

- 8.0 Verkehrsflächen (§ 19 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 9.0 Grünflächen (§ 19 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)
- 10.0 Weitere Festsetzungen
- 11.0 Hinweise

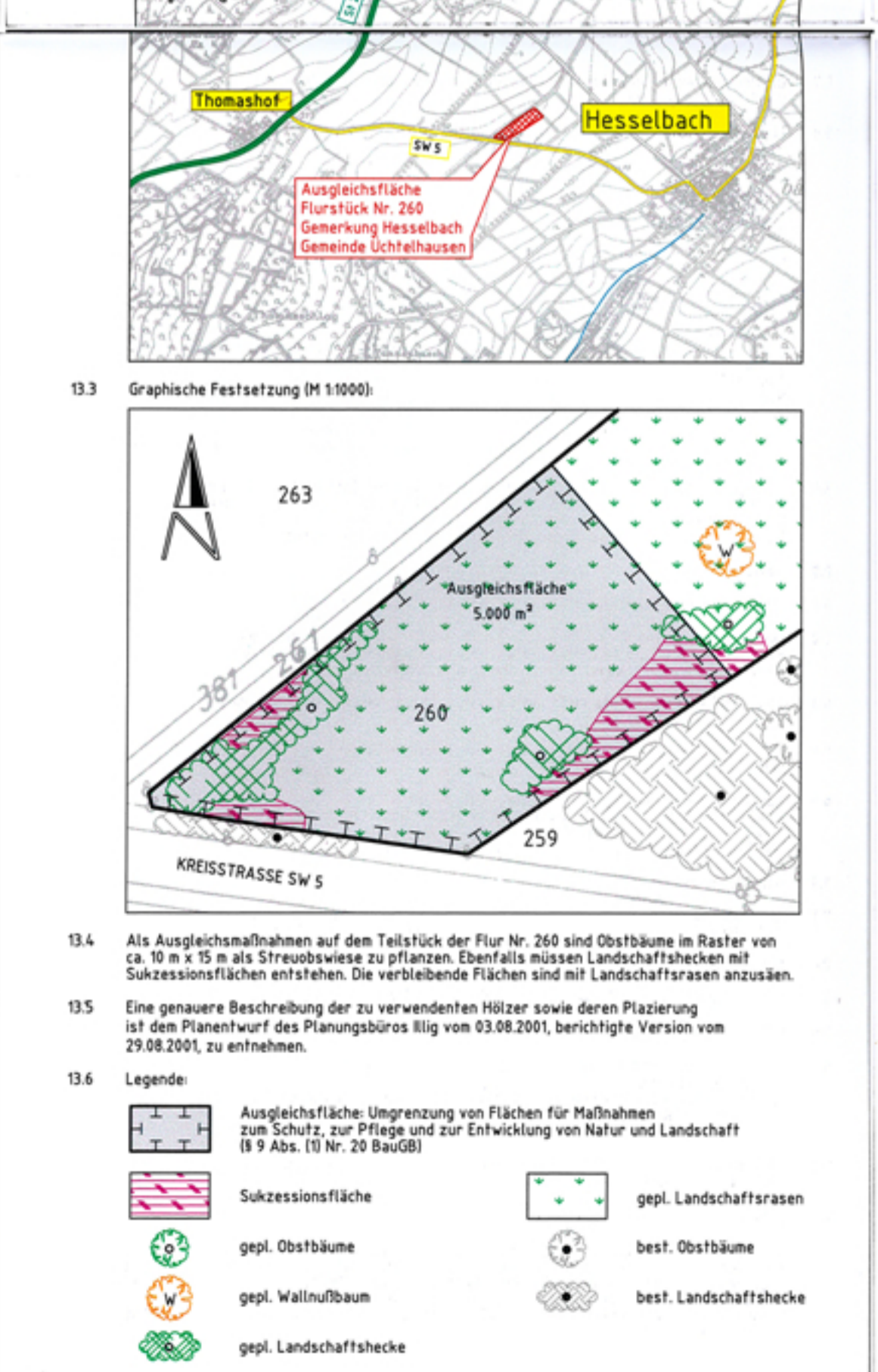
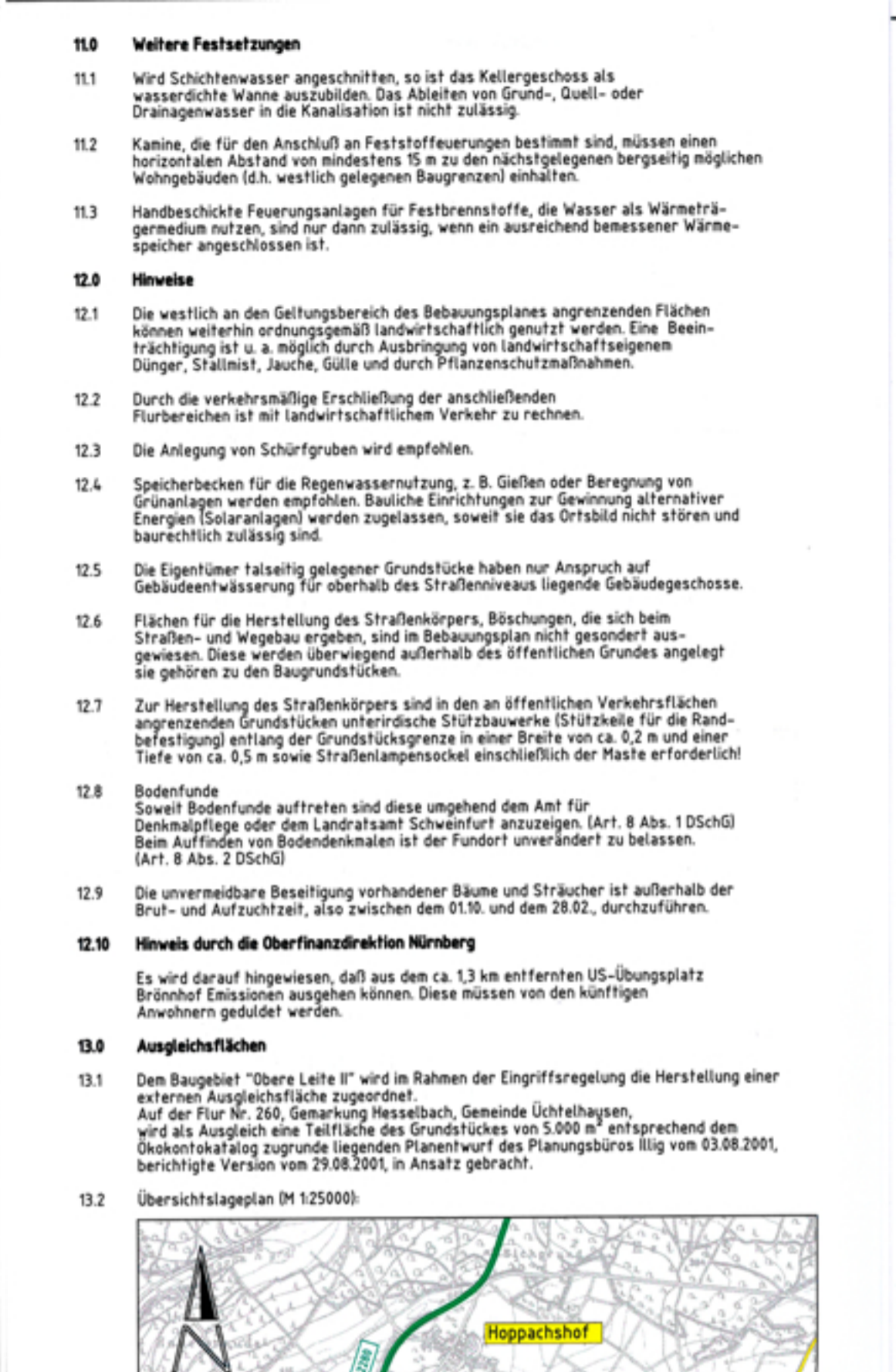
- 4.8 Geplante Stützmauern sind in den Eingabepänen darzustellen. Stützmauern über 1,30 m Höhe sind unzulässig.
- 5.0 **Grünflächen**
- 5.1 Die in der Zeichnerklärung zu diesem Bebauungsplan angegebene Pflanzgebiete, sind zwingender Bestandteil des Bebauungsplans. Geringfügige Standortänderungen sind möglich.
- 5.2 Für Bepflanzung an den Grundstücksgrenzen sowie im Zusammenhang mit der Erfüllung von Pflanzgebieten, dürfen nur einheimische Gehölze verwendet werden.
- 5.3 Soweit auf den Privatgrundstücken kein Pflanzgebiet dargestellt ist, ist je 200 m² unbebaute Fläche an geeigneter Stelle ein heimischer Laubbau oder als Halb- oder Hochstamm zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach der Rohbauerrichtung des Hauptgebäudes herzustellen.
- 5.4 Folgende standortheimische Gehölzarten werden empfohlen:
Bäume: Obstbäume in Sorten, Eberesche, Eiche, Birke, Ahorn, Rotbuche, Nussbaum, Kastanie und Salweide.
Sträucher u. Hecken: Haselnuss, Weißdorn, Schlehe, Roter Hartriegel, Holunder, Kreuzhorn, Wildrosen und Salweide.
- 5.5 **Pflanzenschema** (unabhängig)
- Baum- und Straucharten nach Gehölzliste für die Aufzeichnung private Flächen zu pflanzenden Baum- und Strauchhecken.

15,0	
150	100
300	

EU	RC	RC	CS	RH	RC	AC	CR	CR	EU
PA	LX	CS	CB	CA	RH	LX	LI	TC	PS
EU	RC	RC	CS	RH	RC	CS	LI	LI	EU

- 5.6 **Pflanzenliste**
- HEISTER (mind. Pflanzgröße: LHei, txv, 100-150cm)
- TC Tilia cordata (Winterlinde)
- FE Fraxinus excelsior (Esche)
- AP Acer platanoides (Spitzahorn)
- AC Acer campestre (Feldahorn)
- CB Carpinus betulus (Hainbuche)
- PA Prunus avium (Vogelkirsche)
- STRÄUCHER (mind. Pflanzgröße: LStr., 2Tr., 40-70 cm)
- CS Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
 CA Corylus avellana (Haselnuß) | CR Crataegus monogyna (Weißdorn) | EU Eonymus europaeus (Pfaffenlilie) LX Ligustrum vulgare (Geme. Heckenkirsche) LI Lonicera xylosteum (Gem. Heckenkirsche) PS Prunus spinosa (Schlehe) RH Rhamnus cathartica (Kreuzdorn) RC Rosa canina (Hunds-Rose) | | | | | |


- 5.7 Die Neuanpflanzungen im öffentlichen Bereich erfolgen nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen.
- 5.8 Die Baum- und Straucherarten sind entsprechend der Gehölzliste zu pflanzen.
a) Bäume
b) Sträucher
- 5.9 Vorhandene Bäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 0,20 m gemessen in 1 m Höhe sind zu erhalten, sofern sie nicht im Baufeld stehen. Im Wurzelbereich bzw. im Bereich der Krontraufe ist eine Flächenbefreiung zu vermeiden. Die Erhaltung eines Baumes kann auf das Pflanzgebiet gemäß Ziffer 5.1 angerechnet werden.
- 6.0 **Einriedung**
- 6.1 Einriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen.
- 6.2 Einriedungen dürfen nur als Mauern aus heimischen Naturstein, in Sicht- oder Strukturformen und als Zäune aus senkrechten Holzlaten ausgeführt oder als lebende Zäune aus Heckensträuchern angelegt werden.
- 6.3 An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen werden Maschendrahtzäune zugelassen.
- 6.4 Für Hinterpflanzungen von Einriedungen müssen bodenständige, heimische Gehölze verwendet werden.
- 6.5 Bei Holzzäunen darf der massive Sockel max. 0,50 m hoch sein. Bruchsteinmauern, Mauern aus Naturstein oder Sockel mit Sicht- oder Strukturformen werden ebenfalls zugelassen. Die Höhe der Einriedung darf 1,30 m nicht überschreiten.
- 7.0 **Geländegestaltung**
- 7.1 Geländeuunterschiede sind auf dem Gelände durch Böschungen auszugleichen. Auffällig stehende Böschungen (größer 1:1) und Abgrabungen sind unzulässig.
- 8.0 **Mülltonnen**
- 8.1 Mülltonnen sind in geschlossenen Boxen oder in den Garagen unterzubringen.
- 9.0 **Flächenversiegelungen**
- 9.1 Bei der Bebauung sollen möglichst wenig Flächen versiegelt werden. Die Belagswahl für die zu befestigenden Freiflächen hat sich auf die Verwendung versickerungsbegünstigter Beläge wie z.B. Pflaster mit Rautenfuge, Schotterrasen, Rasengittersteine etc. auszurichten, wenn keine anderen Auflagen bestehen.
- 9.2 Öffentliche und private Stellplätze sowie Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.
- 10.0 **Entwässerung**
- 10.1 Für die Bauparzellen 1, 4, 8, 11, 12, 13 und 14 ist eine Entwässerung im Trennsystem vorgeschrieben. Das Schwammwasser wird dabei an die in den Erschließungsstraßen vorgesehene, Niederschwasserkanalisation angeschlossen. Das unverbrauchte Oberflächenwasser aus Dach- und Nebenflächen ist im südlichen Entwässerungsgraben zuzuführen. Maßnahmen zur Regenwasserung mit kombinierter Regenrückhaltung werden hier empfohlen.



System - Schnitt A-B

System - Schnitt C-D

System - Schnitt E-F

- 11.0 **Weitere Festsetzungen**
- 11.1 Wird Schichtenwasser angeschnitten, so ist das Kellergeschoss als wasserdichte Wanne auszubilden. Das Ableiten von Grund- oder Dränagenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.
- 11.2 Kamine, die für den Anschluß an Feststofffeuerungen bestimmt sind, müssen einen horizontalen Abstand von mindestens 15 m zu den nächstgelegenen bergseitig möglichen Wohngebäuden (d.h. westlich gelegenen Baugrenzen) einhalten.
- 11.3 Handbeschilderte Feuerungsanlagen für Festbrennstoffe, die Wasser als Wärmeträgermedium nutzen, sind nur dann zulässig, wenn ein ausreichend bemessener Wärmespeicher angeschlossen ist.
- 12.0 **Hinweise**
- 12.1 Die westlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzenden Flächen können weiterhin ordnungsgemäß landwirtschaftlich genutzt werden. Eine Beirückung ist u. a. möglich durch Ausbringung von landwirtschaftlichem Dünger, Stallmist, Jauche, Gülle und durch Pflanzenschutzmaßnahmen.
- 12.2 Durch die verkehrsmäßige Erschließung der anschließenden Fuhrbereiche ist mit landwirtschaftlichem Verkehr zu rechnen.
- 12.3 Die Anlegung von Schürfröhen wird empfohlen.
- 12.4 Speicherbecken für die Regenwassernutzung, z. B. Gießen oder Beregnung von Grünanlagen werden empfohlen. Bauliche Einrichtungen zur Gewinnung alternativer Energien (Solaranlagen) werden zugelassen, soweit sie das Ortsbild nicht stören und baurechtlich zulässig sind.
- 12.5 Die Eigentümer talseitig gelegener Grundstücke haben nur Anspruch auf Gebäudeentwässerung für überhalb des StraÙenniveaus liegende Gebäudegeschosse.
- 12.6 Flächen für die Herstellung des StraÙenkörpers, Böschungen, die sich beim Straßen- und Wegebau ergeben, sind im Bebauungsplan nicht gesondert ausgewiesen. Diese werden überwiegend außerhalb des öffentlichen Grundes angelegt und gehören zu den Baugrundflächen.
- 12.7 Zur Herstellung des StraÙenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützwerke (Stützkeile für die Randbefestigung) entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,2 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m sowie StraÙenlampensockel einschließlich der Maste erforderlich (Art. 8 Abs. 2 DSchG).
- 12.8 Bodenfunde
Soweit Bodenfunde auftreten sind diese umgehend dem Amt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt Schweinfurt anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 DSchG). Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fundort unverändert zu belassen. (Art. 8 Abs. 2 DSchG).
- 12.9 Die unvermeidbare Beschädigung vorhandener Bäume und Sträucher ist außerhalb der Brul- und aufzufahren, also zwischen dem 01.10. und dem 28.02., durchzuführen.
- 12.10 **Hinweis durch die Oberfinanzdirektion Nürnberg**

Es wird darauf hingewiesen, daß aus dem ca. 1,3 km entfernten US-Überschlagplatz Bräunloh Emissionen ausgehen können. Diese müssen von den künftigen Anwohnern geduldet werden.
- 13.0 **Ausgleichsflächen**
- 13.1 Dem Baugebiet "Obere Leite II" wird im Rahmen der Eingriffsregelung die Herstellung einer externen Ausgleichsfläche zugeordnet. Auf der Flur Nr. 260, Gemarkung Hesselbach, Gemeinde Uchelthausen, wird als Ausgleich eine Teilfläche des Grundstücks von 5.000 m² entsprechend dem Ökointakatalog zugrunde liegenden Planentwurf des Planungsbüros Iliig vom 03.08.2001, berichtige Version vom 29.08.2001, in Ansatz gebracht.
- 13.2 Übersichtslageplan (M 1:25000)

Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 16.10.2001 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.11.2001 bis 07.12.2001 öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde am 25.10.2001 bekannt gemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. (2) Satz 3 BauGB am 18.10.2001 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Die Gemeinde Uchelthausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 05.02.2002, den Bebauungsplan i. d. F. vom 05.02.2002, gem. § 10 Abs. (1) BauGB als Sitzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss des Gemeinderates über den Bebauungsplan vom 05.02.2002 wurde am 14.02.2002, gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht, mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Uchelthausen, Kirchplatz 1, Hesselbach, 97532 Uchelthausen, zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. (§ 10 Abs. (3) Satz 4 BauGB)

5.	Beschlußfassung des Gemeinderates eingetragelt	05.02.02	Walfrum	05.02.02	Alka
6.	Geldert nach den Erwänden der Träger öffentl. Belange	17.02.02	Walfrum	17.02.02	Alka
3.	Beschlußfassung des Gemeinderates eingetragelt	16.10.01	Walfrum	16.10.01	Alka
2.	Externe Grünflächenausgleich	10.09.01	Walfrum	10.09.01	Alka
1.	Geldert nach den Stellungnahmen der Träger öffentl. Belange	18.07.01	Walfrum	18.07.01	Alka
Nr.	Änderung	gek. am	Name	gepr. am	Name

Vorhaben: Gemeinde Uchelthausen Bebauungsplan "Obere Leite II" mit 1. Änderung des Bebauungsplanes "Obere Leite" und 12. Änderung des Gesamtbebauungsplanes "Obere Leite II" (M 1:25000) (M 1:25000)

Projektnr.-Nr. 1204

Plan-Nr. 1

Beauftragter	Name
entw.	Nov. 1999 Alka
pez.	Nov. 1999 Derra
gepr.	Nov. 1999 Alka

Landkreis: Schweinfurt

1:1000

"Obere Leite II" GT Zell

Beauftragter	Name
entw.	Nov. 1999 Alka
pez.	Nov. 1999 Derra
gepr.	Nov. 1999 Alka

15. Jan. 2002

Verbandsleiter: Gemeinde Uchelthausen, Kirchplatz 1, Hesselbach, 97532 Uchelthausen

Entwerfer: PERRY ALKA INGENIEURBÜRO Großer Weg 31 97471 Hallfurt Telefon 0937/9442-0 Fax 9442-22

15.01.1999

15.01.1999

