



ZEICHENERKLÄRUNG

- HINWEISE**
- vorh. Wohngebäude zum Teil mit Entrofung der Geschosse
 - I = 1 Vollgeschoss I+D = 1 Vollgeschoss mit Dachgeschoss II = 2 Vollgeschosse
 - vorh. Nebengebäude Grundstücksgrenze 123 Flurstücknummer
 - Vorschlag zur Teilung der Grundstücke
 - 20 kW Freileitung, wegfällig
 - mit Leitungsrechten belastete Flächen, Schutzstreifen (z. B. eingeschränkte Bebauung, bestimmte Sicherheitsvorschriften sind zu beachten)

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- WA** Allgemeines Wohngebiet (14 BauVO)
- offene Bauweise
 - 0,40 Grundflächenzahl
 - SD Satteldach
- Art der Nutzung** **Maß der Nutzung**
- | Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl | Bauweise | Füllschema der Nutzungsschablone |
|------------------|---------------------|---|----------------------------------|
| 0,40 | 0,8 | Satteldach | (Symbol) |
| 1,5 | 1,5 | öffentliche Verkehrsfläche (Straße A, B und C) mit Entrofung der Fahr- und Gehfläche zum Teil mit Beton- oder Natursteinpflasterung (Kreuzungspunkte und Wendepunkte) | (Symbol) |
| 1,5 | 1,5 | Aufbau: Gehfläche - Beton- oder Natursteinpflaster mit offenen Fugen
Fahrbahn - bituminöse Schwarzdecke | (Symbol) |
| 1,5 | 1,5 | öffentliche Verkehrsfläche (Teilfläche der Straße D und der Straße E) mit Entrofung der Fahr- und Gehfläche | (Symbol) |
| 1,5 | 1,5 | Teilfläche des Weges Fl-Nr. 522 (Ortsverbindungsgraben - Wasserlosen)
Teilfläche der Kreisstraße Kr SW 21 (Ortsverbindungsgraben - Wasserlosen) | (Symbol) |
| 1,5 | 1,5 | öffentliche Verkehrsfläche (Teilfläche der Straße D und der Straße E) mit Entrofung der Fahr- und Gehfläche | (Symbol) |
| 1,5 | 1,5 | im Bereich zwischen Straße A und Richard-Wagner-Straße
Teilfläche der Kreisstraße Kr SW 21 (Ortsverbindungsgraben - Wasserlosen)
im Bereich zwischen Erweg (Zufahrt zum Umspannhaus) und Heckenstraße | (Symbol) |
| 1,5 | 1,5 | Aufbau: Gehfläche - Beton- oder Natursteinpflaster mit offenen Fugen
Fahrbahn - bituminöse Schwarzdecke | (Symbol) |
| 3,0 | 3,0 | öffentliche Verkehrsfläche, Fußweg | (Symbol) |
| 3,0 | 3,0 | Aufbau: 2,0 m Beton- oder Natursteinpflaster mit offenen Fugen, beidseitig Bankette 0,50 m breit mit Schotterrasen | (Symbol) |
| 5,0 | 5,0 | öffentliche Verkehrsfläche, unbefestigter Erweg | (Symbol) |
| 1,0 | 1,0 | Wohngebäude eingeschossig mit Dachgeschoss und Angabe der Hauptfächrichtung, Dachneigung 35° bis 50°, Dachgeschossanbau und Gorgeneinbauten sind zulässig, Traufhöhe 3,50 m, wobei Oberkante Kalkdecke max. 50 cm über Oberkante Straße liegt; Dachgärten sind erst ab einer Dachneigung von 38° zulässig | (Symbol) |
| 5,0 | 5,0 | private Grünfläche am westlichen und östlichen Rand des Baugebietes - Ortsrandbegrenzung mit Pflanzgebiet siehe Ziff. 18 der weiteren Festsetzungen (19 Abs. 1 Nr. 15, 25a BauGB) | (Symbol) |
| 5,0 | 5,0 | private Grünfläche am nördlichen Rand des Baugebietes - Ortsrandbegrenzung mit Pflanzgebiet siehe Ziff. 18 der weiteren Festsetzungen (19 Abs. 1 Nr. 15, 25a BauGB) | (Symbol) |
| 5,0 | 5,0 | öffentliche Grünfläche - Ortsrandbegrenzung (19 Abs. 1 Nr. 15, 25a BauGB) | (Symbol) |
| 5,0 | 5,0 | öffentliches Pflanzgebiet für Einzelbäume im Bereich der Verkehrsflächen (ungefähre Standort) | (Symbol) |

WEITERE FESTSETZUNGEN

- Die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß 14 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) vorgesehenen Ausnahmen sind gemäß 11 Abs. 6 Nr. 1 BauVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.
- Für das Baugebiet ist gemäß 22 Abs. 2 BauVO die offene Bauweise festgesetzt. Es sind Einzelhäuser zu errichten.
- Gebäude im WA-Gebiet sind mit natürlichen Ziegeln oder Betonbacksteinen einzudecken. Die Außenbehandlung der Fassaden ist mit gedächtnisfähigen Putz- oder Verkleidungsarten auszuführen. Die Verwendung von sehr dunklen Farben ist nicht zulässig. Der Ausbau von Dachgeschossen zu Wohnzwecken ist gestattet; hierbei ist die BayRO zu beachten. Der Einbau von Sonnenkollektoren ist zulässig. Dachgeschosse, die im Sinne der BayRO Vollgeschosse sind, bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht.
- Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt 650 qm.
- Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayRO sind einzuhalten.
- Kniestöcke sind zulässig, wobei die maximale Höhe, gemessen von OK Rohdecke bis UK Sparren, an der Außenseite der Außenwand 50 cm nicht überschreiten darf.
- Dachgärten sind zulässig. Die Breite der Einzelgärten darf 1,50 m nicht überschreiten, der Abstand zwischen den einzelnen Gärten muss mindestens der Breite der angrenzenden Gärten entsprechen. Die Gesamtsumme der Gärtenbreiten darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand zum Örtung muss mindestens 1,25 m betragen. Alle Dachgärten sind in Form, Farbe und Material gleichartig auszuführen.
- Grenzen Dachflächen mit ihren Örtungen aneinander, so sind sie entweder in der gleichen Ebene oder mindestens um 0,50 m zueinander versetzt anzuordnen.
- Bezüglich der Bebauung des sich im Nordwesten des Baugebietes befindlichen Grundstückes A gilt, dass die Schlaf- und Wohnräume je Raum mindestens ein Fenster in den Gebäudesiten besitzen müssen, die der Kreisstraße SW 21 nicht direkt zugewandt sind.
- Gärten sind mit Satteldächern (Dachneigung entsprechend der des Wohngebäudes) auszuführen. Auf benachbarten Grundstücken aneinander gebaute Gärten sind in gleicher Ausführung, Dachneigung und Gestaltung zu errichten, wobei die zuerst geneigte oder errichtete Garage die Gestaltung vorgibt. Nebengebäude sind nur zulässig, wenn das Nebengebäude in Verbindung mit der Garage in gleicher Art und Bauweise errichtet wird.
- Gärten und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Vor allen Gärten ist ein mindestens 5,0 m tiefer, nicht eingefriedeter Stauraum anzuordnen. Die Befestigung des Stauraumes ist wasserdurchlässig auszubilden (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Öko-Pflaster).
- Auf den einzelnen Grundstücken sind je Wohnfläche mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen. Die Befestigung der Stellplätze ist wasserdurchlässig auszubilden (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Öko-Pflaster).
- Bei der Bebauung und der Gestaltung der Freiflächen ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Hierbei sind Wege, Zufahrten und Höfe in durchlässiger Bauweise mit Schotterrasen, Öko-Pflaster oder dgl. zu befestigen.
- Alle Einfriedungen entlang der Anliegerstraßen sind Holzeisen- oder Metallzäune mit Pfosten, Riegeln und senkrechten Stäben zulässig. Die Sockelhöhe darf max. 0,30 m und die Gesamthöhe max. 1,10 m über Gehsteigoberkante betragen. Ist kein Gehsteig vorhanden, so gelten vorgenannte Höhen ab Oberkante Straße. Die Einfriedungen sind in Farbe, Material und Form möglichst den angrenzenden Einfriedungen anzupassen. Maschendraht ist für die straßenseitigen Einfriedungen unzulässig. Eine Holzeisenfassung mit bodenständigen, heimischen Laubbäumen oder einer lebenden Hecke aus Mähdornen und fruchttragenden Gehölzen ist wünschenswert. Die Masierung fremdländischer Nadelgehölze und das Anlegen strenger Hecken, z. B. mit Thuja oder fremdländischen Gehölzen, ist nicht zulässig.
- Türen und Tore dürfen nicht zu öffentlichen Flächen hin aufschlagen.
- Bauzüge, die an dem Erweg am westlichen Rand des Baugebietes grenzen, sind entlang des Weges mit Tür- und laublosen Einfriedungen zu versehen.
- Gärtnereiche Maßnahmen (gemäß 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB und Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG). Auf den nicht bebauten Grundflächen sind an geeigneter Stelle - in der Regel im Vorgarten oder im rückwärtigen Garten - pro 200 qm Grundstücksfläche mindestens ein Hochstamm (heimischer Laubbau) und fünf Sträucher heimischer Art zu pflanzen. Für die öffentlichen und privaten Pflanzgebiete ist die nachfolgende Artenliste heimischer Gehölze verbindlich zu beachten.
Bäume: Spitzahorn, Winterlinde, Stieleiche, Rotbuche, Eberesche, Vogelmispel, Eibener, Hasel, Liguster, Rote Hainbuche, Salweide, Schlehe, Roter Hainbühl, Weißdorn, Sträucher: Haseln, Pfaffenblumen, Handrose, Weidenrose
Neben den genannten Gehölzarten sind auch hochstämmige Überläufer botanischer Sorten zulässig.
- Elektrizitätsanlagen wie Kabelverleitschranken und Straßenbeleuchtungsanlagen dürfen auch an hierfür im Bebauungsplan nicht besonders gekennzeichneten Stellen errichtet werden. Sie dürfen allerdings den Verkehrsraum nicht einengen.

HINWEISE

- Bei der Bebauung sollen möglichst wenig Flächen versiegelt werden. Unverschrämtes Oberflächenwasser, z. B. Dachflächenwasser, kann, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, versickert werden. Wege, Zufahrten und Höfe sind in durchlässiger Bauweise beispielsweise mit Schotterrasen oder Rasengittersteinen zu befestigen.
- Verschrämtes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit bläuhigen Stoffen in Berührung kommen kann (Käschplätze etc.), sind Leichtflüssigkeitabscheider einzubauen.
- Soweit z. B. mittels Schürfrunden oder in den Baugruben festgestellt wird, dass der Grundwasserstand über der Kellerbreite liegt, so sind die Kellergeschosse die wesentliche Wannen auszubilden. Wegen Grundwasser-schwankung ist dabei ein Sicherheitsabstand von ca. 1 m einzuhalten. Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Dringwasser sowie von Hangdruck- oder Schichtenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.
- In den Häusern sollen wasserspendende Armaturen eingebaut werden.
- Das Baugebiet grenzt im Norden und Osten an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Hier ist saionbedingte mit Geruchs- und Staubbelastung zu rechnen.
- Über drei am westlichen Rand des Baugebietes befindliche Grundstücke verläuft eine 20 kW Freileitung. Diese Grundstücke befinden sich in Gemeindebesitz und werden für eine Bebauung erst nach Abbau der Leitung an Bauwerber verkauft und zur Bebauung freigegeben.
- Bei Durchführung von Baumaßnahmen sind evtl. aufzufindende Bodendenkmale umgebend der Außenstelle des Landesamtes für Denkmalpflege, 97070 Würzburg, Residenzstr. 2, Tel. 0931/54850, zu melden. Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fundort unverändert zu belassen.

Planer: **ING.-BÜRO KRÄMER**
SCHMIEDSTR. 1 AM MONSTERHEIZ 5
97502 EUBACH
TELEFON 097 201 422 + 904910
TELEFAX (097 28) 904910

Fassung 2000
geändert Juli 2000
geändert Oktober 2000

GEMEINDE WASSERLOSEN
LANDKREIS SCHWEINFURT

BEBAUUNGSPLAN M. 1:1000

FÜR DAS GEBIET "MÜHLWEG I"
IM GT. GRESTHAL

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am **2. JULI 1999** beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am **11. FEB. 2000** bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß 13 Abs. 2 BauGB in der vom **21. AUG. 2000** bis **22. SEP. 2000** öffentlich ausgestellt.

Wasserlosen, den **25. SEP. 2000**
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am **12. OKT. 2000** gemäß 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeinde vom **12. OKT. 2000** ist am **12. OKT. 2000** ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus im **Städt. Rathaus** während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit diesem Beschluss ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Wasserlosen, den **3. OKT. 2000**
1. Bürgermeister