



ZEICHENERKLÄRUNG

- HINWEISE**
- vorh. Wohngebäude zum Teil mit Entrofung der Geschosse
 - vorh. Nebengebäude
 - Vorschlag zur Teilung der Grundstücke
 - I = 1 Vollgeschoss I/II = bergwärts 1, talwärts 2 Vollgeschosse II = 2 Vollgeschosse
 - Grundstücksgrenze
 - 20 KV Leitung

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- WA Allgemeines Wohngebiet (1-4 BauVO) offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig
 GFZ 0,40 Grundflächenzahl 0,80 Geschosflächenzahl
- Baugrenze Straßenbegrenzungslinie Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

- öffentliche Verkehrsfläche (A und B) mit Entrofung der Fahr- u. Gehfläche.
 Aufbau: Gehflächen - Beton- oder Natursteinpflaster mit offenen Fugen
 Fahrbahn - bituminöse Schwarzdecke
- öffentliche Verkehrsfläche (C) mit Entrofung der Gehflächen
 Aufbau: Gehflächen - Beton- oder Natursteinpflaster mit offenen Fugen

je nach Gebäudegröße u. Grundstücksgrenze bergwärts 1 Vollgeschoss, talwärts 1 oder 2 Vollgeschosse mit Angabe der Hauptfächerung, Dachneigung 38° - 50°, Dachgeschosbau und Garagen einbauen sind zulässig. Die bergseitige Traufhöhe darf 3,50 m und die talseitige Traufhöhe darf 6,50 m nicht überschreiten, wobei zur Beurteilung die Geländeaufnahme des Umrandes vor Baubeginn dem Entwurf zugrunde zu legen ist. Die Sockelhöhe darf bei dem zur Straße hin gerichteten Sockel, 50 cm ab Oberkante Straße gemessen, nicht überschreiten.

Art der Nutzung	Maß der Nutzung	Füllschemata der Nutzungskategorie
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl	
Dachneigung	Bauweise	

- private Grünfläche - Ortsrandeinzäunung mit Pflanzgebot siehe Ziff. 9 der weiteren Festsetzungen. (1.9, Abs. 1 Nr. 15, 25a BauGB)
- öffentliche Grünfläche - Ortsrandeinzäunung (1.9, Abs. 1 Nr. 15, 25a BauGB)

WEITERE FESTSETZUNGEN

- 1.) Gebäude im WA-Gebiet sind mit naturtönen Ziegeln oder Betondecksteinen einzudecken. Die Gebäude sind mit gedecktfarbenen Putz- oder Verkleidungsfarben auszuführen. Der Ausbau von Dachgeschossen zu Wohnzwecken ist gestattet; hierbei ist die Bay. BO zu beachten. Der Einbau von Sonnenkollektoren ist zulässig. Dachgeschosse, die im Sinne der Bay. BO Vollgeschosse sind, bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht.
- 2.) Garagen sind mit Satteldächern (Dachneigung entsprechend der des Wohngebäudes) auszuführen. Auf benachbarten Grundstücken ansonsten gebaute Garagen sind in gleicher Ausführung, Dachneigung und Gestaltung zu errichten, wobei die zuerst genehmigte 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.
- 3.) Als Einfriedungen entlang der Anliegerstraßen sind Holzlatten- oder Metallzäune mit Pfosten, Ringeln und senkrechten Stäben zulässig. Die Sockelhöhe darf max. 0,30 m und die Gesamthöhe max. 1,10 m über Gehfußhöhe der Straße hinausragen. Eine Heckenpflanzung mit bodenständigen, heimischen Laubbäumen oder einer lebenden Hecke aus bildenden und fruchttragenden Gehölzen ist wünschenswert. Die Massierung fremdländischer Nadelgehölze und das Anlegen strenger Hecken, z. B. mit Thuja oder fremdwirkenden Gehölzen, ist nicht zulässig.
- 4.) Türen und Tore dürfen nicht zu öffentlichen Flächen hin aufschlagen.
- 5.) Vor allen Garagen ist ein mind. 5,0 m tiefer nicht eingetriedeter Stauraum anzuordnen. Die Befestigung des Stauraumes ist wasserdurchlässig auszubilden (z. B. Schotterrasen, Rosengittersteine oder Öko-Pflaster).
- 6.) Auf den einzelnen Grundstücken sind je Wohninheit mind. 1,5 Stellplätze herzustellen. Die Befestigung der Stellplätze ist wasserdurchlässig auszubilden (z. B. Schotterrasen, Rosengittersteine oder Öko-Pflaster).
- 7.) Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt 700 qm.
- 8.) Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ähnligen Stoffen in Berührung kommen kann (Waschplätze etc.), sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.
- 9.) Grundränder Maßnahmen (gemäß 1.8, Abs. 1, Ziff. 25a BauGB und Art. 3, Abs. 2 BayNatSchG). Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind an geeigneter Stelle - in der Regel im Vorgarten oder im rückseitigen Garten - pro 200 qm Grundstücksfläche mind. 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, Sileische, Rötliche, Eberesche, Vogelkirsche, Elsbeere
 Feldahorn, Hainbuche, Birke
 Heister: Hasel, Liguster, Rote Heckenkirsche, Schleide, Schlehe, Roter Hartriegel, Weißdorn, Kreuzdorn, Pfaffenhütchen, Handrose u. Weinrose
 Sträucher: Neben den genannten Gehölzarten sind auch hochstämmige Obstbäume lokaltypischer Sorten zulässig.
- 10.) Die Abstandsflächen nach Art. 6, Abs. 4 und 5 Bayer. Bauordnung BayBO sind einzuhalten.

WA | I / II
 0,40 | 0,80
 38-50° | 0/E

- 11.) Dachgauben sind zugelassen als Einzelgauben, die Einzelbreite der Dachgauben darf max. 1,50 m betragen. Die Gesamtbreite der Dachgauben darf max. 1/3 der Gebäudebreite betragen.
- 12.) Kniestücke sind zulässig, wobei die max. Höhe, gemessen von OK Rohdecke bis UK Sparren, an der Außenseite der Außenwand 50 cm nicht überschreiten darf.
- 13.) Vorh. hochstämmige Obstbäume sind, soweit sie nicht im Baufeld stehen, zu erhalten.
- 14.) Soweit z. B. mittels Schürfruben oder in den Baugruben festgestellt wird, daß der Grundwasserstand über der Kellersohle liegt, so sind die Kellergeschosse als wasserdichte Wannen auszubilden. Wegen Grundwasser-schwankung ist dabei ein Sicherheitsabstand von ca. 1 m einzuhalten. Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Dränagewasser sowie von Handdruck- oder Schichtenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.
- 15.) Bei der Bebauung und der Gestaltung der Freiflächen ist die Bodenverriegelung auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Hierbei sind Wege, Zufahrten und Höfe in durchlässiger Bauweise mit Schotterrasen, ÖKO-Pflaster oder dergl. zu befestigen.
- 16.) Bäume, die aufgrund ihrer Lage im Baufeld beseitigt werden müssen, sind mit Rücksicht auf die Tierwelt während der Zeit der Vegetationsruhe zwischen dem 01.11. und dem 28.02. zu roden. Für die Beseitigung eines Baumes ist als Ersatz ein Obstbaum oder einheimischer Laubbau, jeweils in Hochstammqualität zu pflanzen.

HINWEISE

- 1.) Bei der Bebauung sollen möglichst wenig Flächen versiegelt werden. Unverschmutztes Oberflächenwasser, z. B. Dachflächennasser, kann, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, versickert werden. Eine Versickerung über technische Anlagen z.B. in Sicherungsschichten ist zuvor wasserrechtlich zu beantragen. Wege, Zufahrten und Höfe sind in durchlässiger Bauweise z. B. mit Schotterrasen oder Rosengittersteinen zu befestigen.
- 2.) In den Häusern sollen wassersparende Armaturen eingebaut werden.
- 3.) Das Baugebiet grenzt im Norden und Osten an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Hier ist saisonbedingt mit Geruchs- und Staubbelastung zu rechnen.
- 4.) Bei Durchführungen von Baumaßnahmen sind evtl. aufgefunden Bodendenkmale umgehend der Außenstelle des Landesamtes für Denkmalpflege, 97070 Würzburg, Residenzstr. 2, Tel. 0931/54850, zu melden.
- 5.) Bei der nördlichen Ortsrandeinzäunung muß beachtet werden, daß der nötige Sicherheitsabstand von 2,50 m zu den Leiteseiten später im ausgewachsenen Zustand eingehalten wird.

Pflanztürlager: **ING.-BÜRO KRÄMER**
 SOMMERDORF-AM-MÜNSTERHOLZ
 97502 EUERBACH
 TELEFON (0 97 26) 4 22 + 90 90
 TELEFAX (0 97 26) 9 90 90

Sepl. 1997
 geändert März 1998
 geändert Mai 1998

GEMEINDE **WASSERLOSEN**
 LANDKREIS SCHWEINFURT

BEBAUUNGSPLAN M. 1 : 1000

FÜR DAS GEBIET **"ROSENGARTEN II"**
 MIT 2. ÄNDERUNG "ROSENGARTEN"
 IM GT. SCHWEMMELSBACH

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 18.07.92 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am 24.02.92 bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3(2) BauGB in der Zeit vom 30. März 1998 bis 04. Mai 1998 öffentlich ausgestellt.

Gemeinde Wasserlosen, den 05. Mai 1998
 Bürgermeister 14. Mai 1998
 Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 14. Mai 1998 in 10 Abs. 1 BauGB als Sitzung beschlossen.

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeinde vom 14. Mai 1998 ist am 22. Mai 1998 ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus in Wasserlosen 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 (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Wasserlosen, den 25.05.98
 1. Bürgermeister