



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

ZEICHENERKLÄRUNG

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

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

WA Allgemeines Wohngebiet (14 BauVO) \circ offene Bauweise \triangle nur Einzelhäuser zulässig
 GFZ 0,40 Grundflächenzahl \circ 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

I / II
 Je nach Gebäudegröße u. Grundstücksgelände bergseite 1 Vollgeschosse, talwärts 1 oder 2 Vollgeschosse mit Angabe der Hauptfahrdichtung, Dachneigung 38° - 50°, Dachgeschossausbau und Garagen- einbauten sind zulässig. Die bergseitige Traufhöhe darf 3,50 m und die talseitige Traufhöhe darf 6,50 m nicht überschreiten, wobei zur Bestimmung die Geländeaufnahme des Umlandes vor Baubeginn dem Entwurf zugrunde zu legen ist. Die Sockelhöhe darf bei dem zur Straße hin gerichteten Sockel, 50 cm ab überkante Straße gemessen, nicht überschreiten.

Art der Nutzung	Maß der Nutzung	Füllschema der Nutzungsschablone
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl	
Dachneigung	Bauweise	

- private Grünfläche - Ortsrandeinsparung mit Pflanzgebot siehe Ziff. 9 der weiteren Festsetzungen. (19, Abs. 1 Nr. 15, 25a BauGB)
- öffentliche Grünfläche - Ortsrandeinsparung (19, Abs. 1 Nr. 15, 25a BauGB)

WEITERE FESTSETZUNGEN

- 1.) Gebäude im WA-Gebiet sind mit naturrotten Ziegeln oder Betondachsteinen 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 Wohngebüdes) auszuführen. Auf benachbarten Grundstücken aneinander 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 Entfriedungen entlang der Anliegerstraßen sind Holzläden- oder Metallläden mit Pfosten, Riegeln und senkrechten Stäben zulässig. Die Sockelhöhe darf max. 0,30 m und die Gesamthöhe max. 1,10 m über Geländehöhe hinausragen. Eine Heckenpflanzung mit bodenständigen, heimischen Laubbäumen oder einer lebenden Hecke aus blühenden 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 eingefriedeter Stauraum anzuordnen. Die Befestigung des Stauraumes ist wasserundurchlässig auszuführen (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine oder Öko-Pflaster).
- 6.) Auf den einzelnen Grundstücken sind je Wohneinheit mind. 1,5 Stellplätze herzustellen. Die Befestigung der Stellplätze ist wasserundurchlässig auszuführen (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine oder Öko-Pflaster).
- 7.) Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt 700 qm.
- 8.) Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ätzlichen Stoffen in Berührung kommen kann (Waschplätze etc.), sind Leichtlöslichkeitsabscheider einzubauen.
- 9.) Grünordnende Maßnahmen (gemäß 19, 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 rückwärtigen 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, Stieleiche, Rotbuche, Eberesche, Vogelkirsche, Ebbesche
 Feldahorn, Hainbuche, Birke
 Heister: Hasel, Liguster, Rote Heckensche, Salweide, Schlehe, Roter Hartriegel, Weißdorn, Kreuzdorn, Pfaffenhütchen, Hundrose u. Weinrose
 Sträucher: Neben den genannten Gehölzarten sind auch hochstämmige Obstbäume lokaltypischer Sorten zulässig.
- 10.) Die Abstandflächen nach Art. 6, Abs. 4 und 5 Bayer. Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.

- 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 Schürflinten oder in den Baugruben festgestellt wird, daß der Grundwasserstand über der Kellersole 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 Hangdruck- oder Schichtenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.
- 15.) 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 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. Dachflächenwasser, kann, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, versickert werden. Eine Versickerung über technische Anlagen z.B. in Sickerschichten ist zuvor wasserrechtlich zu beantragen. Wege, Zufahrten und Höfe sind in durchlässiger Bauweise z. B. mit Schotterrasen oder Rasengittersteinen zu befestigen.
- 2.) In den Häusern sollen wassersparende Armaturen eingebaut werden.
- 3.) Das Baugelände 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. aufgefundene Bodendenkmale umgehend der Außenstelle des Landesamtes für Denkmalpflege, 97070 Würzburg, Residenzstr. 2, Tel. 0931/54850, zu melden.
- 5.) Bei der nördlichen Ortsrandeinsparung muß beachtet werden, daß der nötige Sicherheitsabstand von 2,50 m zu den Leiterselen später im ausgewachsenen Zustand eingehalten wird.

Pflanztferter: **ING.-BÜRO KRÄMMER**
 SOMMERDORF-AM-MÜNSTERHOLZ
 97502 EUERBACH
 TELEFON 097283 422 + 90 90
 TELEFAX (09728) 9090
 Sept. 1997 geändert März 1998 geändert Mai 1998

GEMEINDE **WASSERLOSEN**
 LANDKREIS SCHWEINFURT
 BEBAUUNGSPLAN **M. 1 : 1000**
 FÜR DAS GEBIET **"ROSENGARTEN"**
 MIT 2. ÄNDERUNG "ROSENGARTEN"
 IM GT. SCHWEMMELSBACH

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am **10.07.97** beschlossen.

Der Aufstellungsbeschuß wurde ortsüblich am **28.02.97** bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß 13(2) BauGB in der Zeit vom **30. März 1998** bis **04. Mai 1998** öffentlich ausgestellt.

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