



ZEICHENERKLÄRUNG

- HINWEISE**
- vorh. Gebäude zum Teil mit Eintragung der Geschosse
 - I+D = 1 Vollgeschoss mit Dachgeschoss
II = 2 Vollgeschosse I/II = bergseits 1 Vollgeschoss, talseits 2 Vollgeschosse
 - vorh. Nebengebäude Grundstücksgrenze 123 Flurstücksnummer
 - - - - - Vorschlag zur Teilung der Grundstücke
 - z.B. Nr. der Bauparzelle
 - z.B. A Bezeichnung der Straße
 - z.B. A1 Nr. der Ausgleichsfläche

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- I+D** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Wohngebäude eingeschossig mit Dachgeschoss, Dachneigung 35° bis 50°
- TH** 3,50 m maximale Traufhöhe, wobei Oberkante Kellerdecke maximal 50 cm über Oberkante Straße liegt
- O** offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig
- 0,35** Grundflächenzahl Geschossflächenzahl
- SD** Satteldach Firstrichtung zwingend vorgeben
- Baugrenze Straßenbegrenzungslinie
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- öffentliche Verkehrsfläche (Teilfläche der Straße A) mit Eintragung der Fahr- und Gehfläche
Aufbau: Gehfläche - Beton- oder Natursteinpflaster mit offenen Fugen
- bituminöse Schwarzdecke
- öffentliche Verkehrsfläche (Wendeanlage als Teilfläche der Straße A)
Aufbau: bituminöse Schwarzdecke
- öffentliche Verkehrsfläche, unbefestigter Erdweg (Anwandweg)
- öffentliche Verkehrsfläche, unbefestigter Erdweg (Anwandweg), am westlichen Rand des Baugebietes
- | Art der baulichen Nutzung | Maß der baulichen Nutzung / Zahl der Vollgeschosse | Füllschema der Nutzungsschablone |
|---------------------------|--|----------------------------------|
| Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl | |
| Bauweise | Dachform / Dachneigung | |
- private Grünfläche am nördlichen Rand des Baugebietes - Ortsrandeingerünung
 - öffentliche Grünfläche - Ortsrandeingerünung und Pufferzone zum Sportplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25a BauGB)
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)



WEITERE FESTSETZUNGEN

1. Die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) vorgesehenen Ausnahmen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.
2. Für das Baugebiet ist gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
3. Gebäude im WA-Gebiet sind mit naturrotten Ziegeln oder Betondachsteinen einzudecken. Die Außenbehandlung der Fassaden ist mit gedeckeltem Putz oder Verkleidungsplatten auszuführen. Die Verwendung von sehr dunklen Farben ist nicht zulässig. Der Einbau von Sonnenkollektoren ist zulässig.
4. Der Ausbau von Dachgeschossen zu Wohnzwecken ist gestattet. Hierbei ist die BayBO zu beachten.
5. Dachgeschosse, die im Sinne der BayBO Vollgeschosse sind, bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht.
6. Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt 730 qm.
7. Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO sind einzuhalten.
8. Kniestocke sind zulässig, wobei die maximale Höhe, gemessen von OK Rohdecke bis UK Sparren, an der Außenseite der Außenwand 50 cm nicht überschreiten darf.
9. Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 38° zulässig. Die Breite der Einzelgauben darf 1,50 m nicht überschreiten. Der Abstand zwischen den einzelnen Gauben muss mindestens der Breite der angrenzenden Gauben entsprechen. Die Gesamtsumme der Gaubentreiten darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand zum Ortsgang muss mindestens 1,25 m betragen. Alle Dachgauben sind in Form, Farbe und Material gleichzeitig auszuführen.
10. Grenzen Dachflächen mit ihren Ortsgängen aneinander, so sind sie entweder in der gleichen Ebene oder mindestens um 0,50 m versetzt anzuordnen.
11. Garagen sind mit Satteldach (Dachneigung entsprechend der Dachneigung des Wohngebäudes) 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. Garagenbauten sind zulässig.
12. Nebengebäude sind nur zulässig, wenn das Nebengebäude in Verbindung mit der Garage in gleicher Art und Baugestaltung errichtet wird.
13. Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
14. Im westlichen Bereich des Geltungsbereiches befinden sich zwei Grundstücke (Nr. 11 und Nr. 2), deren Baugrenzen auf Grund des Immissionsschutzes einen Abstand von 10,00 m von der jeweiligen westlichen Baugrenze zu errichten.
15. Vor alten Garagen ist ein mindestens 5,00 m tiefer, nicht eingefriedelter Stauraum anzuordnen. Die Befestigung des Stauraumes ist wasserdurchlässig auszubilden (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Öko-Pflaster).
16. Auf den einzelnen Grundstücken sind je Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen. Die Befestigung der Stellplätze ist wasserdurchlässig auszubilden (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Öko-Pflaster).
17. Bei der Bebauung und 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.
18. Als Einfriedungen entlang der Erschließungsstraßen sind Holzlaten- oder Metallzäune mit Pfosten, Riegeln und senkrechten Stäben zulässig. Die Sockelhöhe darf maximal 0,30 m und die Gesamthöhe maximal 1,10 m über Gehsteigoberkante betragen. Ist kein Gehsteig vorhanden, so gelten vorgenannte Höhen ab Oberkante Straße. Maschendraht ist für die straßenseitigen Einfriedungen unzulässig.
19. Die Messung fremdländischer Nadelgehölze und das Anlegen strenger Hecken, z.B. mit Thuja oder fremdländischen Gehölzen, ist nicht zulässig.
20. Elektricitätsanlagen wie Kabelverleerschränke und Straßenbeleuchtungsschaltstellen dürfen auch an hierfür im Bebauungsplan nicht besonders gekennzeichneten Stellen errichtet werden. Sie dürfen allerdings den Verkehrsraum nicht einengen.
21. Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind an geeigneter Stelle - in der Regel im Vorgarten oder im rückwärtigen Garten - bis 200 qm Grundstücksfläche mindestens ein Hochstamm (heimischer Laubbaum) und fünf Sträucher heimischer Art zu pflanzen.
22. Für die öffentlichen und privaten Pflanzgebiete ist die nachfolgende Artenliste heimischer Gehölze verbindlich zu beachten.
Bäume: Spitzahorn, Winterlinde, Stieleiche, Rotbuche, Eberesche, Vogelkirsche, Elsbeere
Heister: Feldahorn, Hainbuche, Birke
Sträucher: Hasel, Liguster, Rote Heckenkirsche, Salweide, Schliehe, Roter Hartrieel, Weißdorn, Kreuzdorn, Pfaffenhütchen, Hundsdorke, Weinstock
Neben den genannten Gehölzarten sind auch hochstämmige Obstbäume lokaltypischer Sorten zulässig.
23. Entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches ist eine 2-reihige, 3 m breite Landschaftshecke aus heimischen Laubgehölzen zu pflanzen. Das Pflanzschema als Anlage 5 der Begründung ist rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.
24. Die Ausgleichsflächen A2 und A3 (öffentliche Grünflächen südlich und nördlich der Wendeanlage) befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes. Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen (Pflanzschemata) sind als Anlage 3 und Anlage 4 der Begründung rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.
Ausgleichsmaßnahmen für die Ausgleichsflächen A2 und A3:
Grünflächen im Westen des Baugebietes, südlich und nördlich der Wendeanlage
Ziele:
- Neuanlage einer landschaftlichen Hecke mit Integration von heimischen Laubbäumen
- Neuanlage und Entwicklung einer kräuterreichen Wiesenfläche
Die Ausgleichsflächen A2 und A3 werden mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen den Baugrundstücken (Teilflächen der Fl.-Nr. 285 und Fl.-Nr. 286) des Eingriffsbebauungsplanes zugeordnet.
Die festgesetzten Grünflächen sind dauerhaft zu pflegen und entsprechend ihrem natürlichen Habitus standortgerecht zu entwickeln. Die Wiesenflächen sind mit einer kräuterreichen Wiesenmischung anzulegen (RSM 7.1.2). Sie sind zweimal jährlich zu mähen. Die erste Mahd ist zwischen dem 15.06. und dem 30.06. durchzuführen. Das Mähgut ist aufzunehmen und sollte einer Wiederverwendung zugeführt werden. Eine Düngung der Wiesenflächen ist nicht zulässig.
25. Die festgesetzten Anpflanzungen der Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens zwei Jahre nach der Erschließung des Eingriffsbebauungsplanes „Am Feldweinberg 2“ mit 4. Änderung des Bebauungsplanes „Am Feldweinberg und an der Lehmgrube“ abzuschließen.
26. Die festgesetzten Anpflanzung auf den privaten Baugrundstücken sind spätestens zwei Jahre nach Bezugsfertigkeit des jeweiligen Wohnhauses abzuschließen.

HINWEISE

1. Bei der Bebauung sollten möglichst wenig Flächen versiegelt werden. Unverschmutztes 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.
2. Versmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann (Waschplätze etc.), sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.
3. Soweit z.B. mittels Schürfguben oder in den Baugruben festgestellt wird, dass der Grundwasserstand über der Kellersohle liegt, so sind die Kellersohle als wasserhaltige Wannen auszubilden. Wegen Grundwasseranhebung ist dabei ein Sicherheitsabstand von ca. 1 m einzuhalten. Das Abfließen von Grund-, Quell- oder Dringwasser sowie von Hangrück- oder Schichtenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.
4. In den Häusern sollten wassersparende Armaturen eingebaut werden.
5. Die Einfriedungen sind in Farbe, Material und Form möglichst den angrenzenden Einfriedungen anzupassen. Eine Hinterpflanzung mit bodenständigen, heimischen Laubsträuchern oder einer lebenden Hecke aus blühenden und Früchte tragenden Gehölzen ist wünschenswert.
6. Das Baugebiet grenzt im Norden an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Hier ist saisonbedingt mit Geruchs- und Staubbelastung zu rechnen.
7. Bei Durchführung von Baumaßnahmen sind eventuell aufzufundene Bodendenkmale umgehend der Außenstelle des Landesamtes für Denkmalpflege, Würzburg oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Schweinfurt zu melden. Beim Auffinden von Bodendenkmalen ist der Fundort unverändert zu belassen.

Planfertiger: _____ Dezember 2003
geändert März 2005
geändert Juni 2006

ING.-BÜRO KRÄMER
SCHWEINFURTER ALLENSTENPL. 25
97 5 0 2 E U E P B A C 2 4
TELEFON (0 97 26) 4 22 + 90 9 0
TELEFAX (0 97 26) 9 0 7 5 0

GEMEINDE WASSERLOSEN
LANDKREIS SCHWEINFURT

M. 1 : 1000

BEBAUUNGSPLAN
FÜR DAS GEBIET „AM FELDWEINBERG 2“
MIT
4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
„AM FELDWEINBERG UND AN DER LEHMGRUBE“
IM GT. WÜLFERSHAUSEN

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am **27. NOV. 2003** beschlossen.
Wasserlosen 12. DEZ. 2003
 1. Bürgermeister

Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am **05. DEZ. 2003** bekanntgemacht.
Wasserlosen 12. DEZ. 2003
 1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **30. MAI 2005** bis **01. JULI 2005** öffentlich ausgelegt.
Wasserlosen, den 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am **28. JUNI 2006** gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
 1. Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeinde vom **28. JUNI 2006** ist am **07. JULI 2006** ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus im **GF-Gebäude, Kirschg. 1** 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 **14. JULI 2006**
 1. Bürgermeister