

A) Festsetzungen

1. Geltungsbereich

1.1 Grenze des Geltungsbereiches

2. Abstandsflächenregelungen

- 2.1 Hauptgebäude müssen mindestens die durch die eingezzeichneten Baugrenzen bestimmten Abstandsflächen einhalten.
2.2 Sind die festgesetzten Baugrenzen identisch mit den vorhandenen oder künftigen Grundstücksgrenzen, sind für Hauptgebäude nicht die Baugrenzen maßgeblich, sondern die Abstandsflächen gem. Ziffer 2.3 bzw. 2.4 einzuhalten.
2.3 Zu Grundstücksgrenzen denen keine Baugrenzen zugeordnet sind, sind mindestens folgende Abstandsflächen einzuhalten:
2.3.1 Von eingeschobenen, einzelstehenden Hauptgebäuden:
2.3.1.1 Entlang von Gebäudeseiten mit nicht mehr als 16 m Länge: 3 m
2.3.1.2 Entlang von Gebäudeseiten mit mehr als 16 m Länge: 4 m
2.4 Zulässige Doppelhäuser dürfen einseitig entlang einer gemeinsamen Grundstücksgrenze ohne Einhaltung von Abstandsflächen aneinandergelagert werden. Für die übrigen Gebäudeseiten gelten die Festsetzungen unter Ziffer 2.1 und 2.3.
2.5 Garagen einschl. Nebenräumen und Nebengebäude dürfen innerhalb festgesetzter Baugrenzen ohne Einhaltung von Abstandsflächen entlang Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn sie die Bestimmungen des Art. 7 Abs. 4 BauBO erfüllen.
Sonstige Garagen einschl. Nebenräumen und Nebengebäuden müssen eine Abstandsfläche von mind. 3 m einhalten.

3. Art der baulichen Nutzung

3.1 Das Planungsgebiet wird festgesetzt als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.

4. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16 ff. BauNVO

- 4.1 Baugrenze
4.2 Bauweise
4.2.1 Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.
4.2.2 Zugelassen sind nur Einzel- und Doppelhäuser
4.2.3 Erdgeschossige Bauweise, zulässig Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss, wobei Dachgeschosse, die nach der BauBO Vollgeschosse sind, bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht bleiben. Sattel- und Krüppelwalmdach, Dachneigung 38 - 52°, GRZ = 0,4; GFZ = 0,6;
4.2.4 Werden Gebäude an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergelagert, sind sie einheitlich zu gestalten. Das zuerst genehmigte oder errichtete Gebäude gibt die Gestaltung vor.
4.2.5 Je Wohngebäude sind max. 3 Wohneinheiten zugelassen.
4.2.6 Zugelassen sind stehende oder Schräggiebeln. Die Breite der einzelnen Giebeln darf max. 2,00 m betragen und die Länge aller Giebeln zusammen nicht mehr als 1/2 der Gebäudelänge einnehmen.

5. Stellplätze, Garagen, Nebenräume und Nebengebäude

- 5.1 Vorgeschlagene Fläche für Garagen, Nebenräume und Nebengebäude
5.2 Für die Errichtung von Garagen, Nebenräumen und Nebengebäuden sind zugelassen:
5.2.1 Satteldächer, deren Dachneigung an die der Hauptgebäude anzupassen ist.
5.2.2 Offene Garagen sind auch in Flachdachausführung (z.B. als Grunddach) zugelassen.
5.2.3 Werden Garagen, Nebenräume oder Nebengebäude an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergelagert, sind sie einheitlich zu gestalten. Die zuerst genehmigte(n) oder errichtete(n) Garage(n) Nebenräume oder Nebengebäude geben die Gestaltung vor. Die Dachneigung der Garagen, Nebenräume oder Nebengebäude kann dann eventuell von der des Hauptgebäudes abweichen.
5.2.4 Kellergaragen sind nicht zugelassen.

6. Öffentliche Grünflächen (gem. § 9 Abs.1 Ziffer 15 BauGB)

- 6.1 Öffentlicher Grünstreifen (Randeingrünung)
6.1.1 Der 5 m breite öffentliche Grünstreifen entlang der südlichen Grenze des Baugebietes ist durch das Anpflanzen von 4-reihigen landschaftlichen Hecken mit Kräuterrasen unterschiedlicher Länge sowie Gruppen von hochstämmigen Obstbäumen auf Blumenwiesenunterstand landschaftsgerecht zu gestalten. Die angestrebten Bepflanzungsmaßnahmen sind zu gegebener Zeit in einem Bepflanzungsplan zu konkretisieren, der mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist.
6.1.2 Pflanzgebiet für 4-reihige landschaftliche Hecken mit etwaigem Standort im öffentlichen Bereich, Bindung nach Messung.
6.1.3 Pflanzgebiet für hochstämmige Obstbäume mit etwaigem Standort im öffentlichen Bereich, Bindung nach Anzahl.

7. Grünordnende Maßnahmen (gem. § 9 Abs.1 Ziffer 25 a BauGB) für private Flächen

7.1 Auf den privaten Grundstücken ist je 200 qm unbebauter Grundstücksfläche nach freier Standortwahl mind. 1 Baum 2. Ordnung in Hochstammqualität zu pflanzen. Diese Pflanzung ist durch mind. 15 Sträucher zu ergänzen.

8. Weitere Festsetzungen für Grünflächen

- 8.1 Pflanzenswahl
Als Bepflanzung sind die standortgerechten heimischen Laub- und Ziergehölze ausschließlich Trauerformen) einschließlich Obstbäumen (Kern- und Steinobst, Wainobst) und Beerenssträuchern zugelassen:
Soweit außer Obstgehölzen Bäume und Sträucher gepflanzt werden, sollen mind 50% standortgerechte heimische Laubgehölze aus folgender Gehölzauswahl Verwendung finden:
Bäume 1.Ordnung: Stieleiche, Winterlinde, Spitzahorn, Vogelkirsche, Hainbuche
Bäume 2.Ordnung: Feldahorn, Eberesche, Mehlbeere, Traubenkirsche
Sträucher: Hasel, Wolliger Schneeball, Eingriffeliger Weibdom, Roter Hartriegel, Schiele, Liguster, Wildrose, Schneide, Kornelkirsche, Schwarzer Holunder
Pflanzengröße: Aus landschaftsgestalterischen Gründen werden für die Anpflanzung folgende Pflanzgrößen empfohlen:
Hochstamm: Stammumfang 12/14 cm, 3 x verschult
Obstbäume: Hochstamm, 2 x verschult, Stammumfang 8/10 cm, Stammhöhe 180 - 200 cm
Heister: 150 - 200 cm, 2 x verschult
Sträucher: 80 - 125 cm, 2 x verschult

8.2 Die Messung von fremdländisch wirkenden immergrünen Gehölzen mit künstlicher Wuchsform, wie z.B. Säulenwacholder, Scheinzypresse, Eibe und Lebensbaum, sowie das Anlegen strenger Hecken mit diesen Gehölzen ist nicht zulässig. Der Vorzug ist laubwerfenden Gehölzen zu geben, wobei primär standortthermische Laubgehölze gemäß der Pflanzenswahl Verwendung finden sollen.

8.3 Im Bereich der Schutzzone der aus dem Plan ersichtlichen 20 kV-Freileitung muß Bewuchs einen Abstand von mind. 2,50 m zu den Leitersäulen einhalten.

8.4 Bei der Auswahl und der Pflege der Bepflanzung ist darauf zu achten, daß überhängende Äste das Befahren von Wegen bzw. die Bewirtschaftung benachbarter Grundstücke nicht beeinträchtigen.

9. Verkehrsflächen

- 9.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen geplant mit Bemessung
9.1.1 Im Bereich der Straßenflächen ist eine Aufweitung (Anger) vorgesehen, die begründet als Kommunikationszone gestaltet werden soll.
9.2 Baumbepflanzung als Bestandteil der öffentlichen Erschließungsflächen mit etwaigem Standort
Pflanzqualität: Baum 1. Ordnung z.B. Winterlinde, Spitzahorn oder Röhkornkiele, Stammumfang 12/14 cm, 3 x verschult
9.3 Öffentlicher Weg
9.4 Öffentlicher landwirtschaftlicher Weg
9.5 Straßen- und Wegbegrenzungslinie

9.6 Für die Grundstücke, die nur über die entlang der Straßen vorgesehenen Mehrzweckstreifen anzu-dienen sind, ist für jedes dieser dann gebildeten Grundstücke eine erforderliche Zufahrt die durch die Bauwerber bei der Anordnung der Grundstücksfahrt verbindlich zu beachten ist, zu gestalten, wobei der vorgesehene Mehrzweckstreifen durch die Gemeinde auf einer Strecke von 5,00 m befestigt wird. Der Mehrzweckstreifen kann zur Herstellung einer ordnungsgemäßen Zufahrt für jedes Grundstück unterbrochen werden.

10. Einfriedungen

- 10.1 Werden Einfriedungen entlang von Straßen, Wegen und Plätzen vorgesehen, dürfen sie nur als Zäune aus senkrechten Holzlaten mit max. 1,20 m Höhe ausgeführt oder als lebende Zäune aus Heckensträuchern angelegt sein. Maschendrahtzäune entlang öffentlicher Flächen sind untersagt.
10.2 Farbstriche von Zäunen sind in gedeckten Farbtönen zu halten.
10.3 Die Einfriedungen sind bevorzugt mit blühenden und fruchttragenden heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen.

11. Zulässige Ausführung der Gebäude

- 11.1 Die Gebäude sind hart einzudecken. Zugelassen sind alle Arten von Dachziegeln und -steinen in roter Farbe. Ausgenommen davon sind offene Garagen (siehe Ziffer 5.2.2).
11.2 Für Farbstriche sind gedeckte Farbtöne zu wählen.
11.3 Wandhöhen, Konstruktive Widerlager bzw. Kniestöcke
11.3.1 Konstruktive Widerlager bzw. Kniestöcke sind so auszubilden, daß gemessen an der Außenseite der Außenwand das senkrechte Maß von der Oberkante Rohdecke bis Unterkannte Sparren max. 0,50 m beträgt.

12. Gebäudeeinstellungen

12.1 Für die Gebäudeeinstellung wird festgesetzt, daß die Oberkante der Kellergeschosdecke im Rohbau hangabwärts das natürliche Gelände max. 0,60 m übersteigen darf.

13. Solaranlagen

13.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Solaranlagen zulässig.

14. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

- 14.1 Oberirdische Versorgungsleitung bestehend
14.2 Schutzzone mit Vermaßung entlang Versorgungsleitungen (siehe auch Ziffer 8.3)

15. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 16 BauGB)

- 15.1 Öffentlicher Graben

B) Hinweise

- 1. Bestehende und vermarktete Grundstücksgrenzen
2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
3. 878 Grundstücks- und Flurnummern
4. Vorhandene Wohngebäude
5. Vorhandene Nebengebäude

6. Grundwasser, versickerungsfördernde Maßnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser, Dränagen
6.1 Schutz vor Grundwasser
Soweit z.B. mittels Schürftgruben festgestellt wird, daß der Grundwasserstand über der Keller-schle liegt, so sind die Kellergeschosse als wasserdichte Wannen auszubilden. Eine Grundwasser-schwankung von ca. 1 m ist dabei zu berücksichtigen. Das Abfließen von Grund-, Quell- oder Dränagenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.

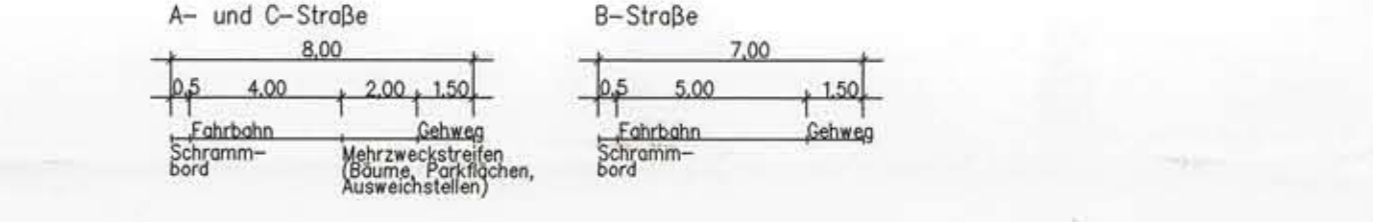
6.2 Versickerungsfördernde Maßnahmen

- Es wird empfohlen:
-Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen, einschließlich Stell- und Parkplätzen den Versickerungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
-Die Belagwahl für die Freiflächen primär auf die Verwendung versickerungsfördernder Beläge wie z.B. Pflaster mit Rosenfuge, wassergebundene Decke, Schotterrasen, etc., auszurichten.
-Unverschlusste Oberflächenwasser (von Dach- und Hofflächen) evtl. zur Regenwassernutzung im Haushalt und Gärten in Sammelbehältern aufzufangen und/oder in einzelnen Versickerungsanlagen zu versickern. Dieses Wasser kann auch über offene Graben- und Muldenysteme (als gemeinschaftliche Anlagen für mehrere Grundstücke) abgeleitet und versickert werden. Die Überläufe dieser Versickerungssysteme können an die Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.
Für die Versickerungssysteme werden folgende Größen empfohlen:
Sammelbehälter: mind. 2,5 cbm pro 100 qm Dach- oder Hoffläche
Begrünte Mulden: mind. 1,5 cbm Muldevolumen pro 100 qm Dach- oder Hoffläche
Schotterrigolen: mind. 3,6 cbm pro 100 qm Dach- oder Hoffläche
6.3 Verschmutztes Oberflächenwasser
Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ähnligen Stoffen in Berührung kommen kann (Waschplätze, etc.), sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.
6.4 Dränagen
Vorhandene Dränstränge oder Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.
Angeschlossene Dränstränge sind im Bereich der Baugrube im Arbeitsraum zu verziehen und wieder zusammenzuschließen.

7. Denkmalschutz

7.1 Nach Art.8 Abs. 1 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Boden- altertümern, Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern der Ableitung für Vor- und Frühgeschichte des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg mitgeteilt werden. Nach Art. 8 Abs. 2 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes sind aufgefundene Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

8. Straßenverkehrsflächen geplant



9. Im Hinblick auf die Gestaltung der Baukörper und der Grundstücke, sowie auf Umweltschutz usw. werden nachstehende Empfehlungen ausgesprochen:

- 9.1 Beläge für die Befestigung von privaten Flächen sollen auf den Ausbau der öffentlichen Flächen abgestimmt werden, wobei Materialien aus nachstehender Vorschlagsliste Verwendung finden sollen: Naturstein, Klinker, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Belasteine oder -platten, ausgenommen Betonverbundsteine.
9.2 Auf den einzelnen Grundstücken sollen Wasserzisternen zur Bevorratung von Regenwasser angeordnet werden.
9.3 Es wird empfohlen, Balkongeländer im schlichten fränkischen Stil auszuführen.
10. Etwaiger Fahrbrunnverlauf in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, Wendekreisradius mit Vermaßung
11. 20 kV-Freileitung
11.1 Bei der Errichtung der Gebäude, auf den Grundstücken, die von der Leitungstrasse der 20 kV-Freileitung berührt werden, ist nur bedingt Kroneinsatz möglich und vor Baubeginn Rücksprache mit der Unterfränkischen Überlandzentrale eG Lilsfeld zu nehmen.
11.2 Bauliche Anlagen im Bereich der 20 kV-Freileitung dürfen nur nach den Bestimmungen der VDE 0210 und in Abstimmung mit der Unterfränkischen Überlandzentrale eG, Lilsfeld errichtet werden.

Gerolzhofen, 19.12.1997
Gebildet und ergänzt: 13.03.1998
Ergänzt: 05.06.1998
Für die Gemeinde:
Frankenwinheim, 07. Juli 1998
GEMEINDE FRANKENWINHEIM
Architektur- und Ingenieurbüro
Eugen Weimann
Julius-Echter-Str.15
97447 Gerolzhofen
BEARBEITET:
Dipl.-Ing. Irmgard Kramer



FRANKENWINHEIM
GEMEINDETEIL FRANKENWINHEIM
LKR. SCHWEINFURT
Bebauungsplan Nr. 30/17 für das Baugebiet 'Kehlrangen' mit 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Baugebiet 'Nüßhügel'
M = 1 : 1000
Art der baulichen Nutzung: WA gem. § 4 BauNVO
Bauweise: Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
Verfahrensvermerke:
1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 15.10.97 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.10.97 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.10.97 hat in der Zeit vom 19.10.97 bis 26.10.97 stattgefunden.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.10.97 wurde mit der Begründung in der Zeit vom 27.10.97 bis 28.10.97 öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Frankenwinheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 16.06.98 den Bebauungsplan in der Fassung vom 25.06.98 als Satzung beschlossen.
5. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 05.11.98 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht in der Verwaltungsgemeinschaft Gerolzhofen 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 am 05.11.98 in Kraft getreten.
Frankenwinheim, den 09. Nov. 1998
GEMEINDE FRANKENWINHEIM
Bürgermeister