

A) Festsetzungen

- 1. Geltungsbereich
1.1 Grenze des Geltungsbereiches
2. Abstandflächenregelungen
2.1 Hauptgebäude müssen mindestens die durch die eingezeichneten Baugrenzen bestimmten Abstandflächen einhalten.
2.2 Sind die festgesetzten Baugrenzen identisch mit den vorhandenen oder künftigen Grundstücksgrenzen, sind für Hauptgebäude nicht die Baugrenzen maßgeblich, sondern die Abstandflächen gem. Ziffer 2.3 bzw. 2.4 einzuhalten.
2.3 Zu Grundstücksgrenzen denen keine Baugrenzen zugeordnet sind, sind mindestens folgende Abstandflächen 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 Abstandflächen aneinandergelagert werden.
2.5 Garagen einschl. Nebenräumen und Nebengebäuden dürfen innerhalb festgesetzter Baugrenzen ohne Einhaltung von Abstandflächen entlang Grundstücksgrenzen errichtet werden.
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 Erdgeschöß und ausgebautes Dachgeschöß, wobei Dachgeschöße, die nach der BayBO Vollgeschöße sind, bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschöße außer Betracht bleiben.
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 anpassen ist.
5.2.2 Offene Garagen sind auch in Flachdachausführung (z.B. als Gründach) zugelassen.
5.2.3 Werden Garagen, Nebenräume oder Nebengebäude an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergelagert, sind sie einheitlich zu gestalten.
5.2.4 Kellergaragen sind nicht zugelassen.

6.1 Öffentliche Grünflächen (gem. § 9 Abs.1 Ziffer 3 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 Kräuteraussaat unterschiedlicher Länge sowie Gruppen von hochstämmigen Obstbäumen auf Blumenwiesenunterart landschaftsgerecht zu gestalten.
6.1.2 Pflanzgebot für 4-reihige landschaftliche Hecken mit etwaigem Standort im öffentlichen Bereich, Bindung nach Massierung.
6.1.3 Pflanzgebot 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.
8. Weitere Festsetzungen für Grünflächen
8.1 Pflanzenauswahl
8.2 Die Massierung von fremdländisch wirkenden immergrünen Gehölzen mit künstlicher Wuchsform, wie z.B. Säulenwacholder, Scheinzypressen, Eibe und Lebensbaum, sowie das Anlegen starrer Hecken mit diesen Gehölzen ist nicht zulässig.
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 Leitern 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 Bemaßung
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
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 Grundstückseinfahrt verbindlich zu beachten ist.

10. Einfriedigungen

- 10.1 Werden Einfriedigungen 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.
10.2 Farbstriche von Zäunen sind in gedeckten Farbtönen zu halten.
10.3 Die Einfriedigungen sind bevorzugt mit blühenden und fruchttragenden heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen.
11. Zulässige Ausführung der Gebäude
11.1 Die Gebäude sind hart einzudecken.
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 Unterkante Sparren max. 0,50 m beträgt.

12. Gebäudeeinstellungen

- 12.1 Für die Gebäudeeinstellung wird festgesetzt, daß die Oberkante der Kellerschößdecke im Rohbau hangebeseitig das natürliche Gelände maximal 0,60 m übersteigen darf.

13. Solaranlagen

- 13.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Solaranlagen zulässig.

14. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- 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. Grundstücks- und Flurnummern
4. Vorhandene Wohngebäude
5. Vorhandene Nebengebäude
6. Grundwasser, versickerungsfördernde Maßnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser, Dränagen
6.1 Schutz vor Grundwasser

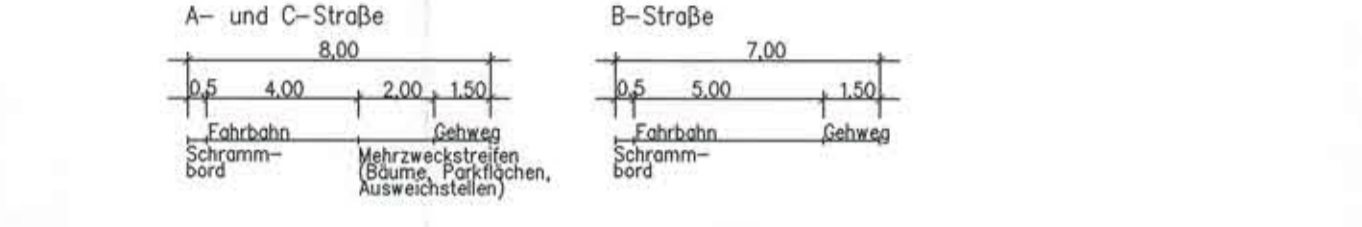
6.2 Versickerungsfördernde Maßnahmen

- Es wird empfohlen:
-Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen, einschließlich Stell- und Parkplätzen den Versickerungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
-Die Belagswahl für die Freiflächen primär auf die Verwendung versickerungsfördernder Beläge wie z.B. Pflaster mit Rosenfuge, wassergebundene Decke, Schotterrasen, etc., auszurichten.
-Unversichertes Oberflächenwasser (von Dach- und Hofflächen) evtl. zur Regenwassernutzung im Haushalt und Garten in Sammelbehältern aufzufangen und/oder in einzelnen Versickerungsanlagen zu versickern.
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
Schottergrillen: mind. 3,6 cbm pro 100 qm Dach- oder Hoffläche
6.3 Verschmutztes Oberflächenwasser
6.4 Dränagen

7. Denkmalschutz

- 7.1 Nach Art.8 Abs. 1 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodenaltersurkunden. 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.

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.
9.2 Auf den einzelnen Grundstücken sollten Wasserzisternen zur Bevorratung von Regenwasser angeordnet werden.
9.3 Es wird empfohlen, Balkongeländer im schlichten fränkischen Stil auszuführen.
10. Einseitiger Fahrbahnrandverlauf 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 Kronenschutz möglich.
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, Lüslefeld errichtet werden.

Architektur- und Ingenieurbüro Eugen Weimann, Dipl.-Ing. Ingrid Kramer, Gemeindefürsprecher, dated 05.06.1998.



FRANKENWINHEIM GEMEINDETEIL FRANKENWINHEIM LKR. SCHWEINFURT, Bebauungsplan Nr. 30/17 für das Baugebiet 'Kohlgraben', M = 1 : 1000, dated 23. Feb. 1998.

Verfahrensvermerke section detailing the planning process, including dates of council meetings and public hearings, and official stamps from the Landratsamt Schweinfurt.