



Sachgebiet 5.3
Landratsamt Schweinfurt

Sachgebiet 5.0 / 5.1
im Hause

Bebauungsplan der Gemeinde Frankenwinheim für das Baugebiet "Schloßgarten", Gemeindeteil Frankenwinheim

Es wird darauf hingewiesen, daß im o.g. Gemeindeteil die Kanal- und Kliranlagenkapazität bzw. -qualität im Bebauungsplanverfahren vom Wasserwirtschaftsamt als äußerst kritisch dargestellt wurde. Eine rechtliche Handhabung, den Bebauungsplan nicht in Kraft treten zu lassen bestand jedoch nicht.

Hinsichtlich geplanter Freistellungsverfahren ist anzumerken, daß die Erschließung zum derzeitigen Zeitpunkt als nicht gesichert angesehen werden dürfte. Es wird empfohlen, in jedem Fall das WWA zu beteiligen.

Schweinfurt, 19.12.1995

L. A. Meiser
Meiser

A) Festsetzungen

- Geltungsbereich**
1.1 Grenze des Geltungsbereiches
- Allgemeine Regelungen**
2. Für diesen Bebauungsplan wird festgesetzt:
2.1.1 Abstandsflächen sind nach Art. 6 Abs. 4 und Abs. 5 BayBO einzuhalten, es sei denn der Bebauungsplan setzt durch Baugrenzen bestimmte Abstandsflächen fest.
- Art der baulichen Nutzung**
3.1 Das Planungsgelände wird festgesetzt als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
- Überbaubare Grundstücksfläche, Nutzungsabgrenzung, 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 Erdgeschosß und ausgebauter Dachgeschosß, wobei Dachgeschosß, das nach der BayBO Vollgeschosß sind, bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosße außer Betracht bleiben. Sattel- und Krüppeldach, Dachneigung 30° - 52°, GFZ = 0,4; GFZ = 0,6;
4.2.4 Werden Gebäude an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergeliegt, sind sie einheitlich zu gestalten. Das zuerst genehmigte oder errichtete Gebäude gibt die Gestaltung vor.
4.2.5 Zugelassen sind stehende oder Schrägschuppen. Die Breite einzelner Giebeln darf max. 1,60 m betragen und die Länge aller Giebeln zusammen nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge einnehmen.
- Stellplätze, Garagen und Nebenräume**
5.1 Vorgeschlagene Fläche für Garagen und Nebenräume
5.2 Für die Errichtung von Garagen und Nebenräumen sind zugelassen:
5.2.1 Satteldächer, deren Dachneigung an die der Hauptgebäude anpassen ist.
5.2.2 Werden Garagen oder Nebenräume an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergeliegt, sind sie einheitlich zu gestalten. Die zuerst genehmigte oder errichtete Garage gibt die Dachform und Dachneigung vor, unabhängig davon, ob diese von der Dachneigung des Wohngebäudes abweicht.
5.2.3 Kellergaragen sind nicht zugelassen.
- Öffentliche Grünflächen (gem. § 9 Abs.1 Ziffer 15 BauGB)**
6.1 Öffentlicher Grünstreifen (Randschlingung)
6.1.1 Der 5 m breite, sich teils auf 8 m aufweidende öffentliche Grünstreifen entlang der südlichen Grenze des Baugebietes ist durch das Anpflanzen von 4-reihigen landschaftlichen Hecken mit Krüppelbaum unterschiedlicher Länge sowie Gruppen von hochstämmigen Obstbäumen auf Blumenwiesenunterstand landschaftsgeformt zu gestalten. Die angestrebten Pflanzungsmaßnahmen sind zu geeigneter Zeit in einem Pflanzungsplan 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 Ansatz
6.1.4 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.
6.2 Erhaltungsbepflanzung für Obstbäume entlang der Kreisstraße SW 44.
- Grünordnende Maßnahmen (gem. § 9 Abs.1 Ziffer 25 a BauGB) für private Flächen**
7.1 Auf den privaten Grundstücken ist je 200 qm ungebauter Grundstücksfläche noch freier Standortwert mind. 1 Baum 2. Ordnung in Hochstammqualität zu pflanzen. Diese Pflanzung ist durch mind. 15 Sträucher zu ergänzen.
- Weitere Festsetzungen für öffentliche und private Grünflächen**
8.1 Pflanzenauswahl
Als Bepflanzung sind die standortgerechten heimischen Laub- und Ziergehölze ausschließlich Trauerformen) einschließlich Obstbäumen (Kern- und Steinobst, Wohnbäume) und Beersträuchern zugelassen.
Soweit außer Obstgehölzen Bäume und Sträucher gepflanzt werden, sollen mind 50% standortgerechte heimische Laubgehölze aus folgender Gehölztafel Verwendung finden:
Bäume 1.Ordnung: Stieleiche, Winterlinde, Spitzahorn, Vogelkirsche
Bäume 2.Ordnung: Feldahorn, Eberesche, Birke, Mehlbeere
Sträucher: Hasel, Wolliger Schneeball, Engwittiger Weißdorn, Roter Hartriegel, Schlehe, Liguster, Wildrose, Salweide, Kornekirsche, Schwarzer Holunder
Pflanzengröße:
Aus landschaftsgealterlichen Gründen werden für die Anpflanzung folgende Pflanzengrößen empfohlen.
Hochstamm: Stammumfang 12/14 cm, 3 x verschult
Heister: 150 - 200 cm, 2 x verschult
Sträucher: 80 - 125 cm, 2 x verschult

- Verkehrsflächen**
9.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Bemaßung
9.1.1 Im Bereich der Straßenflächen sind Aufweidungen (Angrer) vorgesehen, die begrünt und die Kommunikationszonen gestaltet werden sollen.
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 Sichtfelder gem. Art. 26 BayStrWG, die von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Lagerung, Aufschüttung etc., die mehr als 0,80 m über die Verkehrsfläche der Straßenoberkante hinausragen, freizumachen und freizuhalten sind. Bestehendes Gelände ist gegebenenfalls soweit abzutragen, daß die Sichtfreiheit ab 0,80 m Höhe auch unter Berücksichtigung des Bewuchses gewährleistet ist.
9.7 Für die Grundstücke, die nur über die entlang der Straßen vorgesehenen Mehrzweckstreifen anzuweisen sind, ist für jedes dieser dann gebildeten Grundstücke eine erforderliche Zufahrt die durch die Bauwerke bei der Anordnung der Grundstückeart 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.
9.8 Anbauweise Schutzzone ab Fahrbahnrand mit Vermaßung
9.8.1 Gem. Art. 23 Abs. 1 Bayer. Straßen- und Wegegesetz dürfen Hochbauten und bauliche Anlagen jeder Art, ausgenommen Einfriedungen in einer Entfernung bis zu 15 m entlang der Kreisstraße SW 44, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet werden.
- Einfriedungen**
10.1 Einfriedungen entlang von Straßen, Wegen und Plätzen dürfen nur als Zäune aus senkrechten Holzpfählen max. 1,00 m hoch ausgeführt, oder als lebende Zäune aus Heckensträuchern angelegt sein. Maschendrahtzäune entlang öffentlicher Flächen sind untersagt.
10.2 Farbstriche von Einfriedungsmauern oder Zäunen sind in gedeckten Farbtönen zu halten.
10.3 Die Einfriedungen sind bevorzugt mit blühenden und fruchttragenden heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen.
10.4 Die Grundstücke, die unmittelbar an die Kreisstraße SW 44 angrenzen sind entlang dieser mit tür- und torlosen Einfriedungen zu versehen, so daß keine unmittelbaren Zugänge und Zufahrten zu dieser Straße möglich sind. Zugang und Zufahrt sind über die geplante innere Erschließung zu nehmen.
- Zulässige Ausführung der Gebäude**
11.1 Die Gebäude sind hart einzudecken. Zugelassen sind alle Arten von Dachziegeln und -steinen in roter Farbe.
11.2 Für Farbstreife sind gedeckte Farbtöne zu wählen.
11.3 Rolllädenkästen dürfen nicht sichtbar sein.
11.4 Konstruktive Widerlager bzw. Kniestützen so auszubilden, daß gemessen an der Außenseite der Außenwand das senkrechte Maß von Oberkante Rondecke bis Unterkante Sparren max. 0,50 m beträgt.
- Gebäudeeinstellungen**
12.1 Für die Gebäudeeinstellung wird festgesetzt, daß die Oberkante (Rohbau) der Kellerdecke der Gebäude die Oberkante der Straße nicht mehr als 0,80 m übersteigen darf.
- Hauptversorgungsleitungen**
13.1 Oberflächige Versorgungsleitung bestehend
13.2 Schutzzone mit Vermaßung entlang Versorgungsleitungen (siehe auch Ziffer 6.1.4)
- Solaranlagen**
14.1 Auf den Dächern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Solaranlagen zulässig.

B) Hinweise

- Bestehende und vermarkte Grundstücksgrenzen
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Grundstücks- und Flurnummern
- 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- sohle liegt, so sind die Kellergeschosse als wasserdichte Wannen auszubilden. Eine Grundwasser-schranke von ca. 1 m ist dabei zu berücksichtigen. Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Dränageswasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.

6.2 Versickerungsfördernde Maßnahmen
Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen, einschließlich Stell- und Parkplätzen ist der Versickerungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagtiefe der Freiflächen hat sich primär auf die Verwendung versickerungsgünstiger Be-läge, wie z.B. Pflaster mit Rieselrinne, wasserbindende Decke, Schotterrasen, etc., auszurichten. Unversickerndes Oberflächenwasser z.B. Dachflächenwasser kann, soweit es die Untergrundver-hältnisse zulassen, versickert werden. Dabei ist z.B. bei Hofflächen sorgfältig darauf zu achten, daß tatsächlich nur nicht verunreinigtes Wasser abgeteilt wird und versickert.

6.3 Verschmutztes Oberflächenwasser
Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit schädlichen 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 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Fonds von Boden- dertümern, Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg gemeldet werden.

8. Straßenverkehrsflächen geplant
8.1 Vorgeschlagener Fahrspurquerschnitt M = 1 : 200
A-Strasse
8.2 Entlang der Fahrbahnen sind teilweise Mehrzweckstreifen vorgesehen, auf denen abwechselnd Park-plätze, Ausweichtellen oder Grünflächen mit Bäumen angelegt werden. Die Ausbauplanung ist Einzelheiten festlegen, die von den Bauwerkern zu berücksichtigen sind.

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 ab-gestimmt werden, wobei Materialien aus nachstehender Vorschlagsliste Verwendung finden sollen:
Naturstein, Klinker, wasserbindende Decke, Schotterrasen, Betonsteine oder -platten, ausgenommen Betonverbundsteine.
9.2 Auf den einzelnen Grundstücken sollen Wasserzisternen zur Bevorratung von Regenwasser angeordnet werden.
9.3 Balkongeländer sind im schlichten fränkischen Stil auszuführen.
10. Etwaiger Fahrbahnrandverlauf in der öffentlichen Straßenverkehrs-fläche, Hinweisverlauf mit Vermaßung
Gerichtshof, 26.11.1993
Gebändert und ergänzt 20.12.1994
Ergebnis: 30.03.1995
Architektur- und Ingenieurbüro
Eugen Wismann
Julius-Echter-Str. 15
97447 Gerolzhofen
Beauftragt:
Dipl.-Ing. Ingrid Kramer
Für die Gemeinde:
Frankenwinheim, 11. April 1995
GEMEINDE FRANKENWINHEIM
Theurer, 1. Bürgermeister
Frankenwinheim, den 11. April 1995
GEMEINDE FRANKENWINHEIM
Theurer, 1. Bürgermeister
Frankenwinheim, den 11. April 1995
GEMEINDE FRANKENWINHEIM
Theurer, 1. Bürgermeister
Das Landratsamt Schweinfurt macht im Anzeigeverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften im Sinne von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht geltend.
Schweinfurt, 12.06.1995
Landratsamt
I. A. Jahn
H a n n., Registrarsrat
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 05.09.95 ortsbüchlich 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 der Vorlagen Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am 05.09.95 in Kraft getreten (§ 12 Satz 4 BauGB).
Frankenwinheim, den 22. Sep. 1995
GEMEINDE FRANKENWINHEIM
Theurer, 1. Bürgermeister

GEMEINDE FRANKENWINHEIM
GEMEINDETEIL FRANKENWINHEIM
LKR. SCHWEINFURT
Bebauungsplan Nr. 30/12 für das Baugebiet "Schloßgarten"
M = 1 : 1000
Art der baulichen Nutzung: WA gem. § 4 BauNVO
Bauweise: Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
Der Bebauungsplan wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 11. April 1995 bis 05.09.1995 öffentlich ausgestellt.
Frankenwinheim, den 11. April 1995
Theurer, 1. Bürgermeister
Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB am 10. April 1995 als Sitzung beschlossen.
Frankenwinheim, den 11. April 1995
Theurer, 1. Bürgermeister
Das Landratsamt Schweinfurt macht im Anzeigeverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften im Sinne von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht geltend.
Schweinfurt, 12.06.1995
Landratsamt
I. A. Jahn
H a n n., Registrarsrat
Frankenwinheim, den 22. Sep. 1995
GEMEINDE FRANKENWINHEIM
Theurer, 1. Bürgermeister