



**ZEICHENERKLÄRUNG**

- Bestandsangaben**
- vorh. Wohngebäude
  - vorh. Nebengebäude
  - besteh. Grundstücksgrenze
  - Flurstücksnummer
  - Höhenschichtlinie
- Festsetzungen des Bebauungsplanes**
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO)
- offene Bauweise
  - GRZ 0,40 Grundflächenzahl
  - GFZ 0,50 Geschossflächenzahl
  - 0,80 Bauweise
  - Straßenbeschränkungslinie
  - Verkehrsfäche mit Breitenangabe von Fahrbahn und Gehsteig
  - Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsbefreierte Zone)
  - Verkehrsfäche mit Pflanzstreifen (§ 9, Abs. 1, Nr. 25a, BBAUG)
  - Ortswandbegrenzung entlang der südlichen Baugebietsgrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BBAUG) auf Privatgrund
  - Pflanzstreifen: Breite = 3,50 m, mehrreihige Strauchbepflanzung mit eingestreuten Heistergruppen und Bäumen aus standortheimischen Laubböhlen
  - Parkanlage
  - Vorschlag zur Teilung der Grundstücke
  - möblicher Standort der Garagen
  - Umgrenzung von Flächen für Garagen
  - zul. Wohngebäude eingeschossig, Traufhöhe ≤ 3,50 m mit Angabe der Hauptfahrichtung, Dachneigung 35-42°, Dachgeschoßausbau und Garageneinbauten zulässig, Dachgauben ab Dachneigung ≤ 40° zulässig.
  - zul. Wohngebäude max. zwei Vollgeschosse mit Angabe der Hauptfahrichtung, Dachneigung 38° - 45°, Dachgeschoßausbau und Garageneinbauten zulässig.
  - Dachgauben ab Dachneigung ≤ 40° zulässig
  - Traufhöhe bei eingeschossiger Bauweise ≤ 3,50 m
  - Traufhöhe bei zweigeschossiger Bauweise ≤ 6,50 m
  - Sichtflächen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - Trafostation
  - Kinderspielplatz
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

**WEITERE FESTSETZUNGEN**

- Das Bauland ist als WA-Gebiet festgesetzt.
  - Gebäude aller Art (auch Nebengebäude) sind in massiver Bauweise zu errichten.
  - Gebäude sind mit naturrotten, rotbraunen, engobierten oder dunklen Eindeckmaterial 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.
  - Freistehende Garagen an den Grundstücksgrenzen sind mit Flachdächern, flachgeneigten Pultdächern (α ≤ 7°) oder Satteldächern (Dachneigung entsprechend der des Wohngebäudes auszuführen). Auf benachbarten Grundstücken aneinander gebaute Garagen sind in gleicher Ausführung (insbesondere Dachneigung, Gestaltung) zu errichten, wobei die zuerst genehmigte Garage die Gestaltung vorgibt.
  - Nebengebäude im WA-Gebiet sind nur zulässig, wenn das Nebengebäude in Verbindung mit Garage in gleicher Art und Bauweise errichtet wird.
  - Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt 550 qm.
  - Für die Abstandsflächenregelung ist die Bay. BO maßgebend.
  - Die Höhe der Einfriedung (Sockel u. Zaun) zu öffentlichen Flächen hin, darf 1,10 m nicht überschreiten. Die Sockelhöhe (z.B. aus Beton oder Naturstein) darf 0,25 m nicht überschreiten. Die Gestaltung des Zaunes ist so zu wählen, daß die Hinterpflanzung voll zur Geltung gelangt.
  - Gründende Maßnahmen (gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 25a und b BBAUG und Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG).
- Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind an geeigneter Stelle - in der Regel im Vorgarten oder im rückwärtigen Gartenteil - pro 200 qm Grundstücksfläche mindestens ein Hochstamm (Laubbaum) und fünf Sträucher zu pflanzen und zu unterhalten.

Als Grundstückseinfriedung sollte bevorzugt ein mit bodenständigen, heimischen Laubstrüchern hinterpflanzter Holzzaun oder eine lebende Hecke aus blühenden und fruchttragenden Gehölzen Verwendung finden.

Die Massierung fremdländischer Nadelgehölze und das Anlegen starrer Hecken, z.B. mit Thuja oder fremdwirkenden Gehölzen, ist nicht zulässig.

Als Bepflanzung sind im Baubereich alle bodenständigen, heimischen Gehölzarten (auch Ziergehölze außer Trauerformen und fremdländischen Gehölzen) einst. Obstbäumen und Beerenstrüchern zulässig.

Soweit außer Obstgehölzen auch Laubbäume und Sträucher gepflanzt werden, wird empfohlen, bevorzugt Gehölze aus folgender Auswahl zu verwenden:

Bäume: Spitzahorn, Winterlinde, Stieleiche, Rotbuche, Eberesche  
 Heister: Feldahorn, Hainbuche, Birke, Weißdorn  
 Sträucher: Hasel, Liguster, Rote Heckenkirsche, Salweide, Schlehe, Roter Hartriegel, Weißdorn und Wildrosen

- Die eingezeichneten Sichtflächen sind auf den Baugrundstücken von jeglicher Bebauung, Bepflanzung und Ablagerung sowie von anstehenden Böden mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über der Straßenfahrbahnoberkante freizuhalten und dauernd freizuhalten.
- Die Verkehrsfläche F' (zum Teil ausgebaut als landwirtschaftlich nutzbarer Hauptverkehrsfläche) wird zur Erschließung des Baugbietes "Am Dorfsheeg" nicht ausgebaut.
- Wer Bodentalerfinder auffindet, ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim LRA SW oder dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 und 9 Denkmalschutzgesetz).

Planfertig: März 1986  
 geänd. Jan. 1987

ING.-BÜRO FÜR BAUWESEN  
**KARL KRÄMER**  
 AM MÜNSTERWEG 11, D-97222  
 OT. SOMMERSDORF  
 97222 EUBERBAH

**GEMEINDE GELDERSHEIM**  
**LANDKREIS SCHWEINFURT**

**BEBAUUNGSPLAN M.1:1000**

**FÜR DAS GEBIET "AM DORFSHEEG"**

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 2a, Absatz 6 BBAUG vom 30.03.1987 bis 04.05.1987 in der Gemeindeverwaltung ausgestellt.

Geldersheim, den 20. Mai 1987  
 Hübner  
 1. Bürgermeister

Die Gemeinde Geldersheim hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 14. Mai 1987 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBAUG als Satzung beschlossen.

Geldersheim, den 20. Mai 1987  
 Hübner  
 1. Bürgermeister

Das Landratsamt Schweinfurt hat den Bebauungsplan mit Beschluß vom 19.08.1987 Nr. 5.3-610-7 gemäß § 11 BBAUG genehmigt.

Schweinfurt, den 18.08.1987  
 Hübner  
 1. Bürgermeister

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom 26.08.1987 gemäß § 10 BBAUG öffentlich ausgestellt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 28.08.1987 öffentlich ausgestellt durch den Gemeindevorstand bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12, Satz 3 BBAUG rechtsverbindlich.

Geldersheim, den 28. AUG. 1987  
 Hübner  
 1. Bürgermeister