ZEICHENERKLÄRUNG

A Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- WA_b — Allgemeines Wohngebiet - mit Beschränkungen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- I — Zahl der Vollgeschosse - als Höchstgrenze
- +D — Dachgeschoß die Vollgeschosse sind, bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht
- 0,35 — Grundflächenzahl
- (0,5) — Geschoßflächenzahl
- Firstrichtung der Hauptgebäude und Garagen/Firstrichtung der Garagen (sh. Textziffer A3c)
- E — offene Bauweise - nur Einzelhäuser zulässig
- ED — offene Bauweise - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- öffentliche Straßenverkehrsfläche - Fußweg
- öffentliche Grünfläche - Ortsrandeingrünung
- geplanter Baum 1. Ordnung - ungefährer Standort Pflanzgebot (sh. Textziffer A9c)
- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

B Hinweise

- geplante Grundstücksgrenze
- entfallende Grundstücksgrenze
- bestehende Grundstücksgrenze
- 418 — Flurnummer
- geplante Ausweisung von Wohn-, bzw. Strassenflächen im nächsten Bauabschnitt

Art der Nutzung	Maß der Nutzung
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform Dachneigung

Füllschema der Nutzungsschablone

TEXTTEIL

A Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

A1 Art der Nutzung

a Die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach §4 Abs.3 Ziffer 3, 4 und 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. §1 Abs.6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig.

A2 Maß der Nutzung, Grundstücksgrößen

a Die Grundstücksgröße darf 400 m² nicht unterschreiten.

b Je Wohngebäude sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.

c Die Bestimmungen über die Abstandsflächen gem. Art.6 (4 und 5) BayBO sind Bestandteil des Bebauungsplans.

A3 Garagen, Nebenanlagen

a Je Wohneinheit ist sind mind. 1,5 Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen herzustellen. Der ermittelte Wert ist auf eine volle Stellplatzzahl aufzurunden.

b Garagen sind, soweit nichts anderes festgesetzt ist, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sind dabei - wenn sie nicht in das Hauptgebäude integriert werden - immer auf der seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten. Der Stauraum hat mind. 5 m, zu betragen.

c Ist die Firstrichtung für die Garagen festgesetzt (◄———) gilt die weitere Festsetzung der Firstrichtung (◄——►) nur für das Hauptgebäude. Soweit keine separate Firstrichtung für die Garagen festgesetzt ist, gilt die vorgeschriebene Firstrichtung sowohl für die Hauptgebäude als auch für die Garagen.

A4 Dächer und Dachaufbauten

a Dachform und Dachneigung

Hauptgebäude:	Satteldach:	40° - 53°, Firsthöhe max. 9,50m
	Krüppelwalmdach:	40° - 53°, Firsthöhe max. 9,50m
Garagen:	Satteldach, Neigung wie Hauptgebäude	
	Krüppelwalmdach, Neigung wie Hauptgebäude	

b Flachdächer sind unzulässig.

c Transformatorstationen haben sich in Dachform, Dachneigung und Firstrichtung der angrenzenden Bebauung anzupassen.

d Bauliche Verbindungen von Gebäuden untereinander sind so auszuführen, daß Traufhöhe, Gesimsausbildung und Dachneigung nachfolgender Gebäude der zuerst genehmigten bzw. errichteten Bauform anzugleichen sind.

e Dachgauben dürfen einzeln eine Breite von 2,0 m, die Gesamtsumme der Einzelgaubenbreiten $^1/_3$ der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand zum Ortgang muß mind. 1,25 m betragen. Alle Gauben sind in Form, Farbe und Material gleichartig auszuführen.

f Dacheindeckungen sind mit naturroten Ziegeln bzw. Betondachsteinen auszuführen. Daneben sind Dachbegrünungen zulässig.

A5 Fenster und Außenwände

a Fassadenverkleidungen aus Faserzement- Kunststoff- oder Klinkerplatten sowie auffällige Putzstrukturen sind unzulässig. Die Fassadenfarbe ist abzutönen; reinweiß ist nicht zulässig.

b Vor die Außenwand vortretende Bauteile und untergeordnete Vorbauten im Sinne des Art.6(3) BayBO sind in Form, Material und Farbe den Hauptgebäuden anzupassen.

A6 Sockel, Kniestock

a Die Sockelhöhe der Gebäude darf straßenseitig 0,5m, gemessen zwischen OK-Gehsteig und OK-Erdgeschoß-Rohfußboden nicht überschreiten.

b Liegt das natürliche Gelände des Baugrundstücks unter OK-Gehsteig, so ist die Fläche zwischen Gehsteig und Gebäude mindestens soweit aufzufüllen, daß die OK-Erdgeschoßfußboden höchstens 0,5m über dem neu aufgeschütteten Gelände liegt.

c Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 50cm - gemessen auf der Außenseite der Außenwand, zwischen OK-Dachgeschoß-Rohfußboden und UK-Sparren - allgemein zulässig.

A7 Einfriedungen

a Einfriedungen dürfen straßenseitig eine Höhe von 1,20m - gemessen über OK-Gehweg nicht überschreiten. Sockel für Zäune dürfen eine Höhe von 30cm nicht überschreiten.

b Jägerzäune und Maschendrahtzäune sind straßenseitig unzulässig. Massive Mauern dürfen strassenseitig eine Höhe von 0,75m nicht überschreiten.

A8 Werbeanlagen, Fernsehantennen

a Das Anbringen von Automaten ist unzulässig.

b Satellitenempfangsanlagen sind grundsätzlich so aufzustellen, daß sie vom öffentlichen Strassenraum aus nicht sichtbar sind. Ist dies nicht möglich, so sind diese Anlagen auf dem Dach zu montieren und im Farbton der Dachdeckung zu gestalten.

A9 Grünordnung

a Bei der Bebauung und der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für Freiflächen wie Stellplätze, Grundstückszufahrten, Hofflächen etc. hat sich primär auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge wie Schotter, Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfugen etc. auszurichten.

b Auf den als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichneten Grundstücken Fl.-Nr. 3517 und 3518 der Gemarkung Geldersheim ist zum Ausgleich für den durch die Ausweisung des Baugebiets vorgenommenen Eingriff in Natur und Landschaft eine Bepflanzung gemäß dem Maßnahmenplan in Anlage 2 der Begründung auszuführen. Die in Anlage 2 der Begründung zum Bebauungsplan mit Pflanzschemata und Ausführungsbestimmungen zur Grünordnung ist damit rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans.
Die als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung" sind - zum Ausgleich für den durch die Ausweisung des Baugebiets vorgenommenen Eingriff in Natur und Landschaft - durch Anpflanzen von landschaftlichen Heckenkomplexen, Baumgruppen und Obstbäumen sowie Ansaat von pflegeextensiven Kräuterwiesen vielfältig, landschaftsgerecht und ökologisch zu gestalten. Die angestrebte Gestaltung dieser öffentlichen Ortsrandeingrünungen ist im Detail im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
Die als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichneten Grundstücke werden gemäß §9 Abs.1a BauGB den Baugrundstücken innerhalb des Bebauungsplan-Gebiets „Oberer Schweinfurter Weg II mit 5. Änderung des Bebauungsplans Oberer Schweinfurter Weg" der Gemeinde Geldersheim zugeordnet.

c Im öffentlichen Straßenraum sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen groß- und mittelkronige Bäume (Hochstämme 3 x verpflanzt STU 16-18) zu pflanzen. Die Baumscheiben sind in einer Größe von mind. 5m² anzulegen. Die Artenauswahl hat nach der Gehölzliste (B5) zu erfolgen.

d Auf den privaten Grundstücksflächen sind je 200 m² unbebauter Fläche, an geeigneter Stelle ein groß- oder mittelkroniger Baum (Hochstamm 2 x verpflanzt STU 12-14) und mind. 5 Sträucher zu pflanzen und sollten gem. Art. 5 BayBO unterhalten werden. Die Artenauswahl hat nach der Gehölzliste (B5) zu erfolgen. Für einen heimischen Laubbaum können auch zwei hochstämmige Obstbäume oder eine Walnuß gepflanzt werden. Die Hausvorflächen sind, soweit sie nicht als Zufahrt, Zuweg oder Stellplatz o. ä. benötigt werden, einzugrünen.

e Die Massierung fremdländischer Nadelgehölze und das Anlegen strenger Hekken, z.B. mit Thuja und fremdwirkenden Gehölzen ist nicht zulässig.

g Die auf den Baugrundstücken vorhandenen hochstämmigen Obstbäume sind, soweit sie nicht im Baufeld stehen, zu erhalten und während der Baumaßnahme vor Beschädigungen zu schützen.

B Hinweise

B1 Bei den im Plan dargestellten Baukörpern und Grundstücksgrenzen handelt es sich um unverbindliche Darstellungen.

B2 Das Ableiten von Grund-, Quell-, Hausdränage- oder Dränwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.

B3 Es wird empfohlen, unverschmutztes Oberflächenwasser (von Dach- und Hofflächen) weitgehend in Sammelbehältern (Zisternen) aufgefangen und in einzelnen Versickerungsanlagen (z. B. Sickerbecken oder Gräben) unter Ausnutzung der belebten Bodenzone zu versickern. Technische Versickerungsanlagen bedürfen der Genehmigung.
Über die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes würde im Auftrag der Gemeinde ein Gutachten erstellt. Dies liegt zur Einsicht im Rathaus aus.

B4 Wegen des hohen Grundwasserstandes (ca. 2,0m unter Gelände bei +- 1,0m Schwankungsbreite) wird empfohlen, die Kellergeschosse als wasserdichte Wannen auszuführen.

B5 Für die Baum- und Strauchpflanzungen nach Pflanzgebot sind standortgerechte, heimische Laubgehölze, insbesondere die in den nachfolgenden Gehölzlisten aufgeführten Arten zu verwenden. Auch für sonstige Anpflanzungen sollen bevorzugt heimische Arten verwendet werden.

Großkronige Bäume	
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Juglans regia	Walnuß
Mittelkronige Bäume	
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche (Vogelbeere)
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Malus sylvestris	Holzapfel (für Hecken)
Pyrus communis	Wildbirne (für Hecken)
Obstbäume	
Sträucher	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus oxycantha	Zweigriffeliger Weißdorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose

B6 Zur Sanitärinstallation sollen wassersparende Armaturen verwendet werden.

B7 Es wird empfohlen aufgespeichertes Oberflächenwasser zur Gartenbewässerung oder zu anderen Brauchwasserzwecken zu verwenden. Der Einsatz von Wasserkreislaufsystemen ist anzustreben. Eine innerhäusliche Nutzung ist nur bei strenger Einhaltung der geltenden Vorschriften gestattet. Insbesondere ist eine direkte Verbindung von Regenwasseranlagen mit Trinkwasseranlagen nach Trinkwasserverordnung §17(1) und nach DIN 1986 Teil 4, Abs. 3.2.1 nicht zulässig. Die gemeindliche Entwässerungssatzung ist zu beachten.

B8 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden jungsteinzeitliche sowie früh- und hochmittelalterliche Siedlungsreste vermutet. Wer Erdarbeiten auf seinem Grundstück durchführen will, bedarf deshalb gem. Art. 7 DSchG der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis. Mit der Erteilung der Erlaubnis kann die Auflage verbunden sein eine sachgerechte Ausgrabung des Bodendenkmals auf dem Grundstück vornehmen zu lassen.
Auftretende Funde von Bodenaltertümern sind - gem. den gesetzlichen Bestimmungen - unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg bzw. der Unteren Denkmalbehörde beim Landratsamt Schweinfurt zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

B9 Gebäude und Einfriedungen sollen mit Kletter- und Rankpflanzen wie z.B. echter und wilder Wein, Efeu, Kletterhortensie, Waldrebe, Knöterich, Hopfen und Kletterrosen begrünt werden.

B10 Elektrizitätsanlagen wie Kabelverteilerschränke der Elektroversorgungsunternehmen und der Post und Straßenbeleuchtungsschaltstellen sind in Absprache mit der Gemeindeverwaltung zu errichten.

B11 Das Aufstellen von Kränen als Errichtung anderer Luftfahrthindernisse i. S. v. §15 Abs. 1 Satz 1 LuftVG i. V. m. §12 ff LuftVG bedarf im Bauschutzbereich gem. §17 LuftVG immer der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung IV - Militärische Luftfahrtbehörde (§17 Satz 2 i. V. m. §15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG).

VERFAHRENSVERMERKE

A Die Änderung/bzw. Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 18.01.2001/17.05.2001 beschlossen.

Der Änderungsbeschluß/bzw. Aufstellungsbeschluß wurde ortsüblich am 24.08.2001 bekannt gemacht.

B Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß §3(2) BauGB in der Zeit vom 03.09.2001 bis 04.10.2001 öffentlich ausgelegt.

Geldersheim, den 14.12.2001 — Gube, 1. Bürgermeisterin

C Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 22.11.2001 gemäß §10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Geldersheim, den 14.12.2001 — Gube, 1. Bürgermeisterin

D Der Beschluß des Bebauungsplans durch die Gemeinde ist am 14.12.2001 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus Geldersheim 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).

Geldersheim, den 14.12.2001 — Gube, 1. Bürgermeisterin

GEMEINDE GELDERSHEIM

BEBAUUNGSPLAN "OBERER SCHWEINFURTER WEG II" MIT 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „OBERER SCHWEINFURTER WEG"
M.: 1:1.000

Bearbeitet durch: **peichl + metz,** Bergrheinfeld
20. April 1995/09. Okt. 1997/11. Dez. 1997/05. April 2001/22. Nov.2001

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS — ARCHITEKT — 144 681