



ZEICHENERKLÄRUNG

A Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- WA_b Allgemeines Wohngebiet - mit Beschränkungen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Zahl der Vollgeschosse - als Höchstgrenze
- Dachgeschöß die Vollgeschosse sind, bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht
- Grundflächenzahl
- Geschoßflächenzahl
- Firstrichtung der Hauptgebäude und Garagen/Firstrichtung der Garagen (sh. Textziffer A3c)
- offene Bauweise - nur Einzelhäuser zulässig
- offene Bauweise - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- öffentliche Straßenverkehrsfläche - Fußweg
- öffentliche Grünfläche - Ortsrandeingrünung
- geplanter Baum 1. Ordnung - ungefährender 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
- Flurnummer
- geplante Ausweisung von Wohn-, bzw. Strassenflächen im nächsten Bauabschnitt

Art der Nutzung	Maß der Nutzung	Füllschema der Nutzungsschablone
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	
Bauweise	Dachform Dachneigung	

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, Giebelhöhe und Dachneigung nachfolgende 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 Ortsgang muß mind. 1,25 m betragen. Alle Gauben sind in Form, Farbe und Material gleichzeitig auszuführen.
- f Dachneigungen 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 0,3m 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 versickerungsfähiger Beläge wie Schotter, Schotterrasen, Pflaster mit Rassenfugen 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 Baugebietes 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.
- c 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 Baugebietes vorgenommenen Eingriff in Natur und Landschaft - durch Anpflanzen von landschaftlichen Heckenkomplexen, Baumgruppen und Obstbäumen sowie Ansaat von pflegeextensiven Kräutern vielfältig, landschaftsrechtlich 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 Bebauungsplans-Gebiets „Oberer Schweinfurter Weg II mit 5. Änderung des Bebauungsplans Oberer Schweinfurter Weg“ der Gemeinde Geldersheim zugeordnet.
- d Im öffentlichen Straßenraum sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen groß- und mittelkronige Bäume (Hochstämme 3 x verpflanzt STU 16-16) zu pflanzen. Die Baumscheiben sind in einer Größe von mind. 5m² anzulegen. Die Artenauswahl hat nach der Gehölzliste (B5) zu erfolgen.
- e 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 Laubbau können auch zwei hochstämmige Obstbäume oder eine Walnuß gepflanzt werden. Die Hausvorfälle sind, soweit sie nicht als Zufahrt, Zuweg oder Stellplatz o. ä. benötigt werden, einzugrünen.
- f Die Massierung fremdländischer Nadelgehölze und das Anlegen strenger Hecken, 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) aufzufangen 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 | Stieleiche |
| Quercus robur | Traubeneiche |
| Quercus petraea | Winterlinde |
| Tilia cordata | Bergahorn |
| Acer pseudoplatanus | Spitzahorn |
| Acer platanoides | Walnüß |
| Juglans regia | |
| Mittelkronige Bäume | Feldahorn |
| Acer campestre | Hainbuche |
| Carpinus betulus | Eberesche (Vogelbeere) |
| Sorbus aucuparia | Mehlbeere |
| Sorbus aria | Elsbere |
| Sorbus torminalis | Holzapfel (für Hecken) |
| Prunus spinosa | Wildbirne (für Hecken) |
| Pyrus communis | |
| Obstbäume | |
| Sträucher | Schwarzer Holunder |
| Sambucus nigra | Haselnüß |
| Corylus avellana | Zweifelhäutiger Weißdorn |
| Crataegus oxyacantha | Roter Hartnagel |
| Cornus sanguinea | Rote Heckenkirsche |
| Lonicera xylosteum | Gemeiner Liguster |
| Ligustrum vulgare | Schlehe |
| Prunus spinosa | Hundsrose |
| Rosa canina | |
- 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. Vorerdarbeiten auf seinem Grundstück durchführen will, bedarf deshalb gem. Art. 7 DSchG der denkmalrechtlichen 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 Bodendenkmälern 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 Kabelverteilerschranke der Elektroversorgungsunternehmen und der Post und Straßenbeleuchtungsstellen 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 am 24.05.2001 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 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 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 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, Bergtheinfeld
 20. April 1995/09. Okt. 1997/11. Dez. 1997/05. April 2001/22. Nov. 2001

