

ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN

Dieser Bebauungsplan enthält gemäß Baugesetzbuch in Verbindung mit der Planzeichenverordnung 1990 - PlanV 90 - vom 18. Dezember 1990 folgende Hinweise und Festsetzungen in Zeichnung, Farbe und Schrift:

- 1. HINWEISE**
- 1.1 Grundstücksgrenzen 546 Flurstücksnummern
 - bestehende Haupt- und Nebengebäude geplante Grundstücksteilung
 - STZG Ø 250** vorhandener Abwasserkanal (Mischwasserkanal) STZG 250 (unterirdisch)

1.2 Nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodendenkmälern, Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg mitgeteilt werden.

1.3 Die Verwendung von Tropenhölzern zu Zwecken von Pergolen, Fenstern, Gartenzäunen, Balken etc. ist wegen der weitverbreiteten katastrophalen Ausbeutung und Zerstörung dieser so naturgeschichtlich relevanten Holzarten nicht erwünscht, um einen Beitrag zu deren Erhaltung zu geben und diesen Naturraub abzumildern zu helfen.

1.4 Grundwasser, versickerungsfördernde Maßnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser:

1.4a Schutz vor Grundwasser: Soweit z.B. mittels Schürftuben festgestellt wird, daß der Grundwasserstand über der Kellersohle liegt, so sind die Kellergeschosse als wasserdichte Wannen auszubilden. Wegen Grundwasserschwankungen ist dabei ein Sicherheitsabstand von ca. 1 m einzuhalten. Das Abfließen von Grund-, Quell- und Drängwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.

1.4b Versickerungsfördernde Maßnahmen: Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für die Freiflächen hat sich primär auf die Verwendung versickerungsfördernder Beläge, wie z.B. Pflaster, wassergebundene Beläge, Schotterrasen etc. auszurichten. Unversichertes Oberflächenwasser z.B. Dachflächenwasser kann, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, versickert werden, dabei ist z.B. bei Hofflächen sorgfältig darauf zu achten, daß tatsächlich nur nicht verunreinigtes Wasser abgeleitet wird und versickert.

1.4c Verschmutztes Oberflächenwasser: Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann (Waschplätze, Tankstellen etc.), sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.

1.4d Versickerungsfördernde Maßnahmen: Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für die Freiflächen hat sich primär auf die Verwendung versickerungsfördernder Beläge, wie z.B. Pflaster, wassergebundene Beläge, Schotterrasen etc. auszurichten. Unversichertes Oberflächenwasser z.B. Dachflächenwasser kann, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, versickert werden, dabei ist z.B. bei Hofflächen sorgfältig darauf zu achten, daß tatsächlich nur nicht verunreinigtes Wasser abgeleitet wird und versickert.

1.4c Verschmutztes Oberflächenwasser: Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann (Waschplätze, Tankstellen etc.), sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.

2. FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, der die Änderung umfaßt (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2.1 **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2.2 **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Grundflächenzahl Geschöflächenzahl

bei 1 + D GZ = 0,4 GFZ = 0,8

2.3 **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig

- Baugrenze
- Hauptgebäude, erdgeschossige Bauweise, zulässige Erdgeschosse und ausgebauten Dachgeschosse, wobei das Dachgeschosse ein zusätzliches Vollgeschosse sein kann
- Vorgeschlagene Fläche für Garagen

2.4 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Öffentlicher Fußweg
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsfläche -Verkehrsbedingte Zone-
- Öffentliche Parkfläche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

2.5 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- Fernwasserleitung FWL-lig. DN 200 GGG (unterirdisch)
- Schutzstreifen: von bebauung freizuhaltende Fläche
- Ferngasleitung FGN-lig. Nr. 1/Bl.167 DN (unterirdisch)
- Schutzstreifen: von bebauung freizuhaltende Fläche
- 20 KV Stromleitung (oberirdisch)
- Schutzstreifen: von bebauung freizuhaltende Fläche
- Fläche für Versorgungsanlage
- Zweckbestimmung: Elektrizität

3. WEITERE FESTSETZUNGEN

- 3.1 Gebäude aller Art (auch Garagen) sind in massiver Bauweise zu erstellen. Fertighäuser sind erlaubt.
- 3.2 Hinsichtlich der Abstandsflächenregelung ist die BayBO maßgebend. Die Hauptgebäude sind mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 30° - 52° zu versehen; Warm- und Krüppelwäldlicher werden zugelassen. Dachaufbauten (z.B. Dachgauben) sind zulässig. Zugelassen sind stehende und Schieppgauben. Garagen sind mit Satteldächern zu versehen, deren Dachform und Dachneigung an die der Hauptgebäude anzuschließen ist; Warm- und Krüppelwäldlicher werden zugelassen. An einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtete Nachgaragen sind einheitlich zu gestalten, wobei das zuerst genehmigte Gebäude die Gestaltung vorgibt. Gleichgültig, ob die die Dachneigung der danach errichteten Garagen der des Hauptgebäudes entspricht.
- 3.3 Der Mindestabstand der Garagen von den öffentlichen Verkehrsflächen beträgt 5 m (Stauraum). Der Stauraum vor den Garagen darf nicht durch Einfriedungen zur Straßenseite hin abgeschlossen werden.
- 3.4 Einfriedungen an Straßen, Wegen und Plätzen dürfen eine Höhe von max. 1,20 m nicht überschreiten. Erlaubt sind Zäune mit Holzlatung oder Schiedelrosten. Sockel max. 40 cm, oder lebende Zäune aus Heckensträuchern. An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen darf Maschendraht bis zu einer Höhe von 1,50 m verwendet werden. Maschendraht entlang öffentlicher Verkehrsflächen ist untersagt. Gartentürchen und Tore dürfen in den Straßenraum nicht aufschlagen.
- 3.5 Als Mindestgröße der Baugrundstücke wird 600 qm festgesetzt.
- 3.6 Art. 17 des BayWaldG ist verbindlich zu beachten. Insbesondere ist für offene Feuerstellen, auch wenn die Rauchgase über einen Kamin abgeführt werden, innerhalb und außerhalb von Häusern ein Mindestabstand von 100 m zum Waldrand einzuhalten.

4. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN DER GRÜNORDNUNG

BauGB § 9 (1), 15, 20, 24, 25 und BayNatSchG Art. 3 (2) u. (3)

- 4.1 **Örtliche Grünflächen**
- Verkehrsleitgrün
 - Kinderspielplatz
 - Flächen für Maßnahmen und Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
 - Fläche zur Magerrasenentwicklung
 - Ortsrandeingerüstung

- 4.2 **Pflanzgebot**
- a) Bäume I. Ordnung mit etwaiger Standortbindung, Mindestgröße Hochstamm 3 x v., 16-18, Artenauswahl siehe textl. Festsetzungen
 - b) Bäume I. Ordnung ohne Standortbindung Mindestgröße und Artenauswahl wie 4.2 a)
 - c) Bäume II. Ordnung mit etwaiger Standortbindung innerhalb des privaten 5 m Korridors dem Straßenraum zugeordnet, jedoch nicht Bestandteil der öffentlichen Verkehrsfläche. Obsthochstamm/ oder Laubbäum, Mindestgr. STU 12-14, Artenauswahl lt. textl. Festsetzungen 5.3
 - d) Bäume II. Ordnung ohne Standortbindung Mindestgröße und Artenauswahl wie 4.2 c)
 - e) Gehölzgruppe aus Bäumen II. Ordnung (Biotrittsstein) Mindestgröße und Artenauswahl wie 4.2. c)
 - f) Ortsrandeingerüstung als lockere Hecken- und Solitärgehölzstreifen, Massierung einschl. Mindestgrößen lt. Schemazeichnung, Artenauswahl lt. textl. Festsetzung Ziff. 6

- 4.3 **Zeichnerische Hinweise der Grünordnung**
- Wald angrenzend an Geltungsbereich
 - Bach außerhalb Geltungsbereich
 - Gehölzbewuchs außerhalb Geltungsbereich

5. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DER GRÜNORDNUNG

5.1 **Flächenbehandlung**

Magerrasenentwicklung ist, soweit sinnvoll, auf öffentlichen Grünflächen zu fördern durch:

- Bodenformung ohne Oberbodenabdeckung
- Zulassen von spontaner Vegetation (keine Ansaat von dichten Rasen)
- Pflege durch Mahd ca. 2 x jährlich einschließl. Mühlenterrung

Pflanzflächen sind durch fachgerechte Bodenbereitung so herzustellen, daß die nachfolgend festgesetzten Pflanzen optimale Wachstumsbedingungen vorfinden.

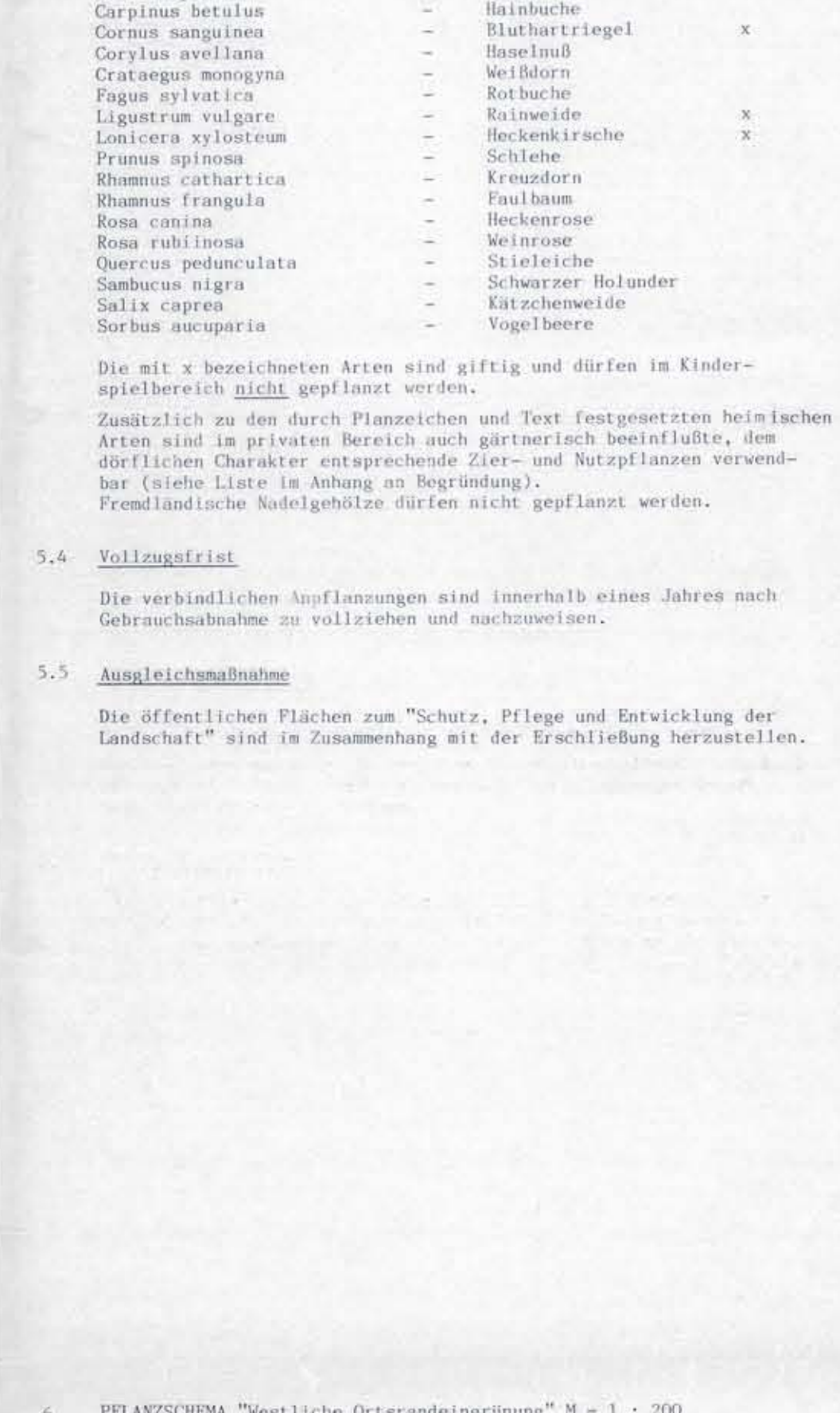
5.2 **Pflanzgebot - Pflanzenqualität und Pflanzendichte**

Die durch Planzeichen vorgegebenen Pflanzen-Mengenangaben für Bäume und Hecken sind Mindestforderungen. Für die Pflanzfläche der westlichen Randhecke ist das in Ziffer 6 enthaltene PFLANZSCHEMA bindend. Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen DIN 18 916. Die festgesetzten Größenangaben sind Mindestgrößen.

5.3 Pflanzenauswahl

- Die festgesetzten Pflanzenarten beziehen sich auf die Artenkombination der potentiellen natürlichen Vegetation, nämlich des Reinen Labkraut-Eichen-Hainbuchenwaldes = Galio - Carpinetum typicum, sowie auf die eingebürgerten Kulturarten.
- Bäume I. Ordnung für öffentliche Flächen:**
- Acer platanoides - Spitzahorn
 - Fraxinus excelsior - Esche
 - Quercus robur - Eiche
 - Tilia cordata - Winterlinde
- Bäume II. Ordnung für öffentliche und private Flächen:**
- hochstämmige Birn-, Apfel-, Kirsch- und Nußbäume
 - Acer campestre - Feldahorn
 - Betula pendula - Birke
 - Corylus avellana - Hasel
 - Prunus avium - Vogelkirsche
 - Sorbus aucuparia - Vogelbeere
 - Sorbus torminalis - Elsbeere

6. PFLANZSCHEMA "Westliche Ortsrandeingerüstung" M = 1 : 200



6. PFLANZSCHEMA "Westliche Ortsrandeingerüstung" M = 1 : 200

- Massierung: Auf 25 lfm Ortsrandeingerüstung 10 Heister oder Sträucher 2 x v. Mindestgröße 100-150 25 leichte Heister oder Sträucher 1 x v. Mindestgröße 40-70
- Die in Schema eingetragenen Arten können auch gegen andere Arten der Liste lt. Textl. Festsetzung 5.3 ausgetauscht werden.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 08.08.1994 im Amt für Raumordnung, Schweinfurt, 11. Okt. 1994

Heister und Sträucher für landschaftliche Hecken

Acer campestre	-	Feldahorn
Cornus sanguinea	-	Heibuche
Corylus avellana	-	Blutahorn
Crataegus monogyna	-	Blutahorn
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Ligustrum vulgare	-	Rotbuche
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rhamnus cathartica	-	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Rosa canina	-	Heckenrose
Rosa rubiginosa	-	Weißrose
Quercus pedunculata	-	Stieleiche
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Salix caprea	-	Kätzchenweide
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere

Die mit x bezeichneten Arten sind giftig und dürfen in Kinderspielflächen nicht gepflanzt werden. Zusätzlich zu den durch Planzeichen und Text festgesetzten heimischen Arten sind im privaten Bereich auch gärtnerisch beeinflusste, dem dörflichen Charakter entsprechende Zier- und Nutzpflanzen verwendbar (siehe Liste in Anhang an Begründung). Fremdländische Holzgehölze dürfen nicht gepflanzt werden.

5.4 **Vollzugefrist**

Die verbindlichen Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Gebrauchsausgabe zu vollziehen und nachzuweisen.

5.5 **Ausgleichsmaßnahmen**

Die öffentlichen Flächen zum "Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft" sind in Zusammenhang mit der Erschließung herzustellen.

Ausgefertigt im Auftrag der Gemeinde Michelau i.Stgw.
 Gerolzhofen, den 15.05.1994
 Gezeichnet: 21.04.1993
 Gezeichnet: 25.01.1994

Michelau, den 05.05.1994
 GEMEINDE MICHELAU
 Irene Graf-Böhm
 Irene Graf-Böhm
 1. Bürgermeister

Architekturbüro Walter Kost Dipl.-Ing.(FH)
 Kolpingstraße 11
 97447 Gerolzhofen
 Tel. 09382 / 1450

BEBAUUNGSPLAN ZUR 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "FERIENDORF MICHELAU" GEMEINDE MICHELAU I.STGW. GEMEINDETEIL MICHELAU

Der Entwurf des Bebauungsplanes würde mit der Begründung gemäß § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB vom 08.08.1994 bis 08.08.1994 im Gebäude der Verwaltungsgemeinschaft Gerolzhofen öffentlich ausgestellt.

Michelau, den 05. Mai 1994
 Irene Graf-Böhm
 1. Bürgermeister

Die Gemeinde Michelau i.Stgw. hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 06.08.94 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Michelau, den 03. Mai 1994
 Irene Graf-Böhm
 1. Bürgermeister

Das Landratsamt Schweinfurt macht im Anzeigeverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht geltend.

Schweinfurt, 08.08.1994
 Landratsamt
 I. Stöbel
 Registergesetz

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 08.08.1994 im Amt für Raumordnung, Schweinfurt, 11. Okt. 1994

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 08.08.1994 im Amt für Raumordnung, Schweinfurt, 11. Okt. 1994

Michelau, den 11. Okt. 1994
 Irene Graf-Böhm
 1. Bürgermeister