A) Festsetzungen

1. Geltungsbereich

1.1 Grenze des Geltungsbereiches

2. Abstandsflächenregelungen

2.1 Hauptgebäude müssen mindestens die durch die eingezeichneten Baugrenzen bestimmten Abstandsflächen einhalten.

2.2 Sind die festgesetzten Baugrenzen identisch mit den vorhandenen oder künftigen Grundstücksgrenzen, sind für Hauptgebäude nicht die Baugrenzen maßgeblich, sondern die Abstandsflächen gem. Ziffer 2.3 bzw. 2.4 einzuhalten.

2.3 Zu Grundstücksgrenzen denen keine Baugrenzen zugeordnet sind, sind mindestens folgende Abstandsflächen einzuhalten:

2.3.1 Von eingeschossigen, einzelstehenden Hauptgebäuden:

2.3.1.1 Entlang von Gebäudeseiten mit nicht mehr als 16 m Länge: 3 m

2.3.1.2 Entlang von Gebäudeseiten mit mehr als 16 m Länge: 4 m

2.4 Zulässige Doppelhäuser dürfen einseitig entlang einer gemeinsamen Grundstücksgrenze ohne Einhaltung von Abstandsflächen aneinandergebaut werden. Für die übrigen Gebäudeseiten gelten die Festsetzungen unter Ziffer 2.1 und 2.3.

2.5 Garagen einschl. Nebenräumen und Nebengebäude dürfen innerhalb festgesetzter Baugrenzen ohne Einhaltung von Abstandsflächen entlang Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn sie die Bestimmungen des Art. 7 Abs. 4 BayBO erfüllen.

Sonstige Garagen einschl. Nebenräumen und Nebengebäuden müssen eine Abstandsfläche von mind. 3 m einhalten.

3. Art der baulichen Nutzung

3.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.

4. Überbaubare Grundstücksfläche, Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Bauweise, Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16 ff. BauNVO

4.1 Baugrenze

4.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

4.3 Bauweise

4.3.1 o — Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

4.3.2 ED — Zugelassen sind nur Einzel- und Doppelhäuser

4.3.3 E+D — Erdgeschossige Bauweise, zulässig Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß, wobei Dachgeschosse, die nach der BayBO Vollgeschosse sind, bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht bleiben. Satteln- und Krüppelwalmdach,
Dachneigung 35 – 52°
GRZ = 0,4; GFZ = 0,8.

4.3.3.1 A — Für das mit A gekennzeichnete Grundstück wird festgesetzt: Die Schlafräume sind so anzuordnen, daß sie nicht nur über Fenster nach Süden und Westen belüftet werden können.

4.3.3.2 B — Für das mit B gekennzeichnete Grundstück wird festgesetzt: Die Schlafräume sind so anzuordnen, daß sie nicht nur über Fenster nach Süden belüftet werden können.

4.3.3.3 C, D — Für die mit C und D gekennzeichneten Grundstücke wird festgesetzt: Die Schlafräume sind so anzuordnen, daß sie nicht nur über Fenster nach Osten belüftet werden können.

4.2.4 Werden Gebäude an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergebaut, sind sie einheitlich zu gestalten. Das zuerst genehmigte oder errichtete Gebäude gibt die Gestaltung vor.

4.2.5 Ab einer Dachneigung von 38° sind stehende oder Schleppgauben zugelassen. Die Breite einzelner Gauben darf max. 2,50 m betragen und die Länge aller Gauben zusammen nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge einnehmen.

5. Stellplätze, Garagen und Nebenräume

5.1 G — 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 anzupassen ist.

5.2.2 Werden Garagen an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergebaut, sind sie einheitlich zu gestalten. Die zuerst genehmigte oder errichtete Garage gibt die Gestaltung vor, wobei dies unabhängig davon gilt, daß die Dachneigung der Garage dann eventuell von der des Hauptgebäudes abweicht.

5.2.3 Kellergaragen sind nicht zugelassen.

6. Öffentliche Grünflächen (gem. § 9 Abs.1 Ziffer 15 BauGB)

6.1 Öffentliche Grünflächen gem. § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB nachstehender Zweckbestimmung:

6.2 Streuobstwiese

6.3 Pflanzgebot für hochstämmige Obstbäume im Bereich der Streuobstwiese

7. Grünordnende Maßnahmen (gem. § 9 Abs.1 Ziffer 25 a BauGB) für private Flächen

7.1 Pflanzgebot für hochstämmige Obstbäume auf privaten Flächen mit ebenigem Standort. Der Abstand der Bäume zu der westlichen Geltungsbereichsgrenze darf max. 5 m betragen.

7.2 Auf den privaten Grundstücken ist je 200 qm unbebauter Grundstücksfläche nach freier Standortwahl mind. 1 Baum 2. Ordnung in Hochstammqualität zu pflanzen. Diese Pflanzung ist durch mind. 15 Sträucher zu ergänzen.
Die unter 7.1 geforderte Bepflanzung ist hierauf anrechenbar.

8. Weitere Festsetzungen für Grünflächen

8.1 Pflanzenauswahl
Als Bepflanzung sind alle standortgerechten heimischen Laub- und Ziergehölze ausschließlich Trauerformen) einschließlich Obstbäumen (Kern- und Steinobst, Walnußbäume) und Beerensträuchern zugelassen:

Soweit außer Obstgehölzen Bäume und Sträucher gepflanzt werden, sollten mind 50% standortgerechte heimische Laubgehölze aus folgender Gehölzauswahl Verwendung finden:

Bäume 1.Ordnung: Stieleiche, Winterlinde, Spitzahorn, Vogelkirsche

Bäume 2.Ordnung: Feldahorn, Eberesche, Birke, Mehlbeere

Sträucher: Hasel, Waliger Schneeball, Eingriffeliger Weißdorn, Roter Hartriegel, Schlehe, Liguster, Wildrose, Salweide, Kornelkirsche, Schwarzer Holunder

Pflanzengröße: Aus landschaftsgestalterischen Gründen werden für die Anpflanzung folgende Pflanzgrößen empfohlen.

Hochstamm:	Stammumfang 12/14 cm, 3 x verschult
Obstbäume	Hochstamm, 2 x verschult, Stammumfang 8/10 cm, Stammhöhe 180 – 200 cm
Heister:	150 – 200 cm, 2 x verschult
Sträucher:	80 – 125 cm, 2 x verschult

8.2 Die Massierung von tremdländisch wirkenden immergrünen Gehölzen mit künstlicher Wuchsform, wie z.B. Säulenwacholder, Scheinzypresse, Eibe und Lebensbaum, sowie das Anlegen strenger Hecken mit diesen Gehölzen ist nicht zulässig. Der Vorzug ist laubabwerfenden Gehölzen zu geben, wobei primär standortheimische Laubgehölze gemäß der Pflanzenauswahl Verwendung finden sollten.

9. Verkehrsflächen

9.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen geplant mit Bemaßung

9.2 Öffentlicher landwirtschaftlicher Weg

9.3 Straßen- und Wegbegrenzungslinie

9.4 Anbaufreie Schutzzone ab Fahrbahnrand mit Vermaßung

9.5 Gem. Art. 23 Abs. 1 Bayer. Straßen- und Wegegesetz dürfen Hochbauten und bauliche Anlagen jeder Art, ausgenommen Einfriedungen in einer Entfernung bis zu 20 m entlang der Staatsstraße St 2272, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet werden.

10. Einfriedungen

10.1 Einfriedungen entlang von Straßen, Wegen und Plätzen dürfen nur als Mauern aus heimischem Naturstein mit max. 0,80 m Höhe, als Zäune aus senkrechten Holzlatten mit max. 1,20 m Höhe ausgeführt oder als lebende Zäune aus Heckensträuchern angelegt sein. Maschendrahtzäune entlang öffentlicher Flächen sind untersagt.

10.2 Farbanstriche 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 Staatsstraße St 2272 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.

10.5 Auf den Grundstücken entlang der Grenze freizuhaltende Fläche zur besseren Bewirtschaftung des angrenzenden Ackerlandes.

11. 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 Farbanstriche sind gedeckte Farbtöne zu wählen.

11.3 Konstruktive Widerlager bzw. Kniestöcke sind so auszubilden, daß gemessen an der Außenseite der Außenwand das senkrechte Maß von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren max. 0,50 m beträgt.

12. Gebäudeeinstellungen

12.1 Für die Gebäudeeinstellung wird festgesetzt, daß die Oberkante der Kellergeschoßdecke im Rohbau hangabersetzig das natürliche Gelände maximal 0,50 m übersteigen darf.

13. Solaranlagen

13.1 Auf den Dächern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Solaranlagen zulässig.

14. Hauptversorgungsleitung

14.1 Oberirdische Versorgungsleitung bestehend

14.2 Schutzzone mit Vermaßung entlang Versorgungsleitungen

14.3 Es wird darauf hingewiesen, daß im Bereich der 20-kVl-Freileitung und den dazugehörigen Schutzzonen Bewuchs einen Abstand von mind. 2,50 m zu den Leiterseilen einhalten muß und bei einer eventuellen Höhenlegung des Geländes die nach VDE geforderten Abstände zur Freileitung nicht unterschritten werden dürfen.

B) Hinweise

1. Bestehende und vermarkte Grundstücksgrenzen
2. Vorgeschlagene Grundstücksneugrenzen
3. 224 — Grundstücks- und Flurnummern
4. Ortsdurchfahrtsgrenze
5. Etwaige Lage eines unterirdischen Gewölbekellers mit Zugang
6. Vorhandene Wohngebäude
7. Vorhandene Nebengebäude

8. Grundwasser, versickerungsfördernde Maßnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser, Dränagen

8.1 Schutz vor Grundwasser
Soweit z.B. mittels Schürfgruben festgestellt wird, daß der Grundwasserstand über der Kellersohle liegt, so sind die Kellergeschosse als wasserdichte Wannen auszubilden. Eine Grundwasserschwenkung von ca. 1 m ist dabei zu berücksichtigen. Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Dränagenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.

8.2 Versickerungsfördernde Maßnahmen

Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen, einschließlich Stell- und Parkplätzen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
Die Belagswahl für die Freiflächen hat sich primär auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge, wie z.B. Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decke, Schotterrasen, etc., auszurichten.
Unverschmutztes Oberflächenwasser (von Dach- und Hofflächen) soll evtl. zur Regenwassernutzung im Haushalt und Garten in Sammelbehältern aufgefangen und/oder in einzelnen Versickerungsanlagen versickert werden. Dieses Wasser kann auch über offene Gräben- und Muldensysteme (als gemeinschaftliche Anlagen für mehrere Grundstücke) abgeleitet und versickert werden. Die Überläufe dieser Versickerungssysteme können an die Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

8.3 Verschmutztes Oberflächenwasser

Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ähnlichen Stoffen in Berührung kommen kann (Reschplätze, etc.), sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.

8.4 Dränungen

Vorhandene Dränstränge oder Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.

Angeschnittene Dränstränge sind im Bereich der Baugrube im Arbeitsraum zu verziehen und wieder zusammenzuschließen.

9. Denkmalschutz

9.1 Nach Art.8 Abs. 1 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodenaltertümern. 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. Nach Art. 8 Abs. 2 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes sind aufgefundene Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

10. Straßenverkehrsflächen geplant

5,00
2,5 4,00 2,5
Fahrbahn
Schrammbord Schrammbord

11. Im Hinblick auf die Gestaltung der Baukörper und der Grundstücke, sowie auf Umweltschutz usw. werden nachstehende Empfehlungen ausgesprochen:

11.1 Beläge für die Befestigung von privaten Flächen sollen auf den Ausbau der öffentlichen Flächen abgestimmt werden, wobei Materialien aus nachstehender Vorschlagsliste Verwendung finden sollten:

Naturstein, Klinker, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Betonsteine oder –platten, ausgenommen Betonverbundsteine.

11.2 Auf den einzelnen Grundstücken sollten Wasserzisternen zur Bevorratung von Regenwasser angeordnet werden.

12. Etwaiger Fahrbahnverlauf in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, Wendekreisradius mit Vermaßung

Geraizhofen, 14.07.1995
Geändert und ergänzt: 29.09.1995
Ergänzt: 07.12.1995
Ergänzt: 26.02.1996

Architektur- und Ingenieurbüro
E u g e n W a l m a n n
Julius-Echter-Str.15
97447 Geraizhofen

Bearbeitet:
Dipl.Ing. Irmgard Krammer

ARCHITEKTENKAMMER BAYERN
Eugen Walmann
Julius-Echter-Str. 15
97447 Geraizhofen
129.054

Für die Gemeinde:
Oberschwarzach, den 13.03.1996
MARKTGEMEINDE OBERSCHWARZACH
Keß, 1. Bürgermeister

MARKT OBERSCHWARZACH

17. Juni 1996

GEMEINDETEIL BREITBACH

LKR. SCHWEINFURT

Bebauungsplan Nr. 71/18 für das Baugebiet

'Strasäcker'

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 30.10.1995 bis 30.11.1995 öffentlich ausgelegt.

Oberschwarzach, den 13.03.1996
MARKTGEMEINDE OBERSCHWARZACH
Keß, 1. Bürgermeister

Der Marktgemeinderat hat den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB am 04.03.1996 als Satzung beschlossen.

Oberschwarzach, den 13.03.1996
MARKTGEMEINDE OBERSCHWARZACH
Keß, 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist gem. § 1 Abs. 2 Satz 2 WoBauErlG mit Bescheid des Landratsamtes Schweinfurt vom 09.04.1996, Nr. 5.3 – 610/2/4–16/1 genehmigt worden.

Schweinfurt, 09.04.1996
LANDRATSAMT
I.A.
H o h n, Regierungsrat

Die Erteilung der Genehmigung durch das Landratsamt Schweinfurt ist am 26.04.1996 gem. § 11 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht in der Verwaltungsgemeinschaft Geraizhofen während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, daß über den Inhalt auf Verlangen Auskunft geben wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am 26.04.1996 in Kraft getreten (§ 12 Satz 4 BauGB).

Oberschwarzach, den 30.04.1996
MARKTGEMEINDE OBERSCHWARZACH
Keß, 1. Bürgermeister