

A) Festsetzungen für die bauliche Ordnung

- Geltungsbereich**
 - 1.1 Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 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 eingeschobenen, einsetzenden 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
 - 2.3.2 Zulässige Doppelhäuser dürfen einseitig entlang einer gemeinsamen Grundstücksgrenze ohne Einhaltung von Abstandsflächen aneinandergelagert werden. Für die übrigen Gebäudeseiten gelten die Festsetzungen unter Ziffer 2.1 und 2.3.
 - 2.4 Garagen einschl. Nebenräumen und Nebengebäude dürfen innerhalb festgesetzter Baugrenzen ohne Einhaltung von Abstandsflächen aneinandergelagert werden. Für die übrigen Gebäudeseiten gelten die Bestimmungen des Art. 7 Abs. 4 BauO.
 - 2.5 Sonstige Garagen einschl. Nebenräumen und Nebengebäuden müssen eine Abstandsfläche von mind. 3 m einhalten.
- Art der baulichen Nutzung**
 - 3.1 Das Planungsgebiet wird festgesetzt:
 - 3.1.1 Als beschränktes allgemeines Wohngebiet (Wab) gem. § 4 BauNVO.
 - 3.1.1.1 Im beschränkten allgemeinen Wohngebiet (Wab) sind gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Ziffer 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Ziffer 5 BauNVO) nicht zugelassen.
 - 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Bauweise, Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16 ff. BauNVO
 - 4.1 Baugrenze

- Bauweise**
 - 4.2.1 0 Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.
 - 4.2.2 Zugelassen sind Einzel- und Doppelhäuser
 - 4.2.3 Zugelassen ist: Edgeschossige Bauweise, mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss, wobei Dachgeschoss, die nach der BayBO Vollgeschosse sind, bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht bleiben. Sattel- und Krüppelwalmdach, Dachneigung 35° - 52°, GRZ = 0,35, GFZ = 0,70; Konstruktive Wälzlager bzw. Kniestocke sind so auszubilden, daß gemessen an der Außenkante der Außenwand das senkrechte Maß von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren max. 0,50 m beträgt.
 - 4.2.3.1 **A** Für das mit A gekennzeichnete Grundstück wird festgesetzt: Die Schlafräume sind so anzuordnen, dass sie nicht nur über Fenster nach Süden und Osten belüftet werden.
 - 4.2.3.2 **B, C** Für die mit B und C gekennzeichneten Grundstücke wird festgesetzt: Die Schlafräume sind so anzuordnen, dass sie nicht nur über Fenster, die entlang der Südsseite angeordnet sind belüftet werden können.
 - 4.3.4 Werden Gebäude an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergelagert, sind sie einheitlich zu gestalten. Das zuerst genehmigte oder errichtete Gebäude gibt die Gestaltung vor.
 - 4.3.5 Werden einzelne freistehende Wohnhäuser errichtet, so sind max. 3 Wohneinheiten je Wohnhaus, werden Doppelhäuser errichtet, so sind max. 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte zugelassen.
 - 4.3.6 Ab einer Dachneigung von 35° sind stehende oder Schräggiebeln zugelassen. Die Breite einzelner Giebel darf max. 2,00 m betragen und die Länge aller Giebel zusammen nicht mehr als 1/2 der Gebäudelänge einnehmen.
- Stellplätze, Garagen, Nebenräume, Nebengebäude und Wintergärten**
 - 5.1 Vorgeschlagene Fläche für offene und geschlossene Garagen, Nebenräume und Nebengebäude.
 - 5.2 Für die Errichtung von offenen und geschlossenen Garagen, Nebenräumen und Nebengebäuden sind Sattel-, Fuß- und Flachdächer, auch als Gründächer zugelassen. Die Dachneigung darf max. 52° betragen.
 - 5.3 Für jede selbständige Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze (gegebenenfalls in Form von Garagen) zu schaffen.
 - 5.4 Wintergärten sind zugelassen und dürfen von den Hauptgebäuden abweichende Dachneigungen und Dachneigungen erhalten.

- Verkehrsflächen**
 - 6.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen geplant mit Bepflanzung.
 - 6.2 Öffentliche Straßenverkehrsflächen bestehend
 - 6.3 Baumpflanzung als Bestandteil der öffentlichen Erschließungsflächen mit etwaigem Standort.
 - 6.4 Öffentlicher landwirtschaftlicher Weg
 - 6.5 Straßen- und Wegbegrenzungslinie
 - 6.6 Anbaufreie Schutzzone ab Fahrbahnrand mit Vermauerung
 - 6.7 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.
 - 6.8 Öffentliche Parkplätze
 - 6.9 Außenhalb der Ortsdurchfahrtgrenze sind die Baugrundstücke entlang der klassifizierten Straße (St. 2272) mit für- und trocken Entladungen zu versehen.
- Einfriedungen**
 - 7.1 Werden Einfriedungen entlang von Straßen, Wegen und Plätzen vorgesehen, dürfen diese nur als Mauern aus heimischem Naturstein mit max. 0,80 m Höhe und als Zäune aus senkrechten Holzlaten max. 1,20 m hoch ausgeführt oder als lebende Zäune aus Heckensträuchern angelegt sein. Maschendrahtzäune entlang öffentlicher Flächen sind untersagt, jedoch entlang privater Flächen zulässig.
- Zulässige Ausführung der Gebäude**
 - 8.1 Die Gebäude sind hart einzudecken. Zugelassen sind alle Arten von Dachziegeln und -steinen in roter Farbe.
- Gebäudeeinstellungen**
 - 9.1 Für die Gebäudeeinstellung wird festgesetzt, daß die Oberkante der Kellergeschosdecke der Gebäude im Rohbau die Höhe der äußersten Abgrenzung der Straße maximal 0,50 m übersteigen darf.
- Solaranlagen**
 - 10.1 Auf den Dächern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Solaranlagen zulässig.
- Aufschüttungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**
 - 11.1 Aufschüttungen sind maximal bis auf Höhe der äußersten Abgrenzung der Straße zugelassen.
- Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)**
 - 12.1 Fläche für Abwasserbeseitigung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB nachstehender Zweckbestimmung:
 - 12.2 Abwasser (Regenrückhaltebecken)
- Versickerungsfördernde Maßnahmen**
 - 13.1 Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen, einschließlich Stell- und Parkplätzen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
 - 13.2 Die Belagswahl für die Freiflächen ist primär auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge wie z.B. Pflaster mit Rautenform, wassergebundene Decke, Schotterrasen, etc., auszurichten.

- Böschungen und dergleichen**
 - 11.1 Flächen, die beim Bau der öffentlichen Verkehrsflächen auf privaten Flächen benötigt werden und Böschungen, die sich beim Wege- und Straßenbau ergeben, sind im Bebauungsplan nicht gesondert auszuweisen. Es wird darauf hingewiesen, daß sie zu den Baugrundstücken gehören.
- Festsetzungen für die Grünordnung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 1. **Öffentliche Grünflächen**
 - 1.1 Öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung: Ausgleichsfläche
 2. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 2.1 Ausgleichsflächen die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzt sind:
 - 2.1.1 Ausgleichsfläche 1 "Pflegeweg" 2,50 m breiter Weg als Schotterrasenfläche.
 - 2.1.2 Ausgleichsfläche 2 "Ost-Sattel" 5 m breiter öffentlicher Grünstreifen mit einer 3-reihigen landschaftlichen Hecke.
 - 2.1.3 Ausgleichsfläche 3 "Regenrückhaltebecken mit Umgriff" Regenrückhaltebecken in naturnaher Form mit naturnaher Gehölzpflanzung.
 - 2.1.4 Ausgleichsfläche 4 "Süd-Sattel" 13 m breiter öffentlicher Grünstreifen mit einer 3-reihigen landschaftlichen Hecke und einer Kräuterriese mit hochstämmigen Bäumen.
 - 2.2 Ausgleichsflächen die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzt sind:
 - 2.2.1 Ausgleichsfläche 5 "Wasserabschlag" Blütenreiche Wiese mit hochstämmigen Bäumen.
 3. **Erhaltungsgebote**
 - 3.1 Auf den Baugrundstücken vorhandene Bäume sind, sofern sie nicht im Baufeld stehen, zu erhalten und während der Bauparbeiten gem. DIN 18 200 zu schützen.
 - 3.2 Erhaltene Bäume sind auf die verbindlichen gründerischen Auflagen anrechenbar.
 4. **Pflanzgebote auf öffentlichen Flächen**
 - 4.1 großkroniger Laubb Baum (Obst- oder Nußbaum)
 - 4.2 großkroniger Laubb Baum
 - 4.3 Gehölzgruppen im Bereich der Regenrückhaltung
 - 4.4 3-reihige landschaftliche Hecke entsprechend nachstehendem Pflanzschema
 - 4.4.1 Pflanzschema zu Ziffer C) 4.4 3-reihig
 5. **Pflanzgebote auf privaten Flächen**
 - 5.1 großkroniger Laubb Baum (Obst- oder Nußbaum)
 6. **Weitere Festsetzungen für die Grünordnung**
 - 6.1 **Pflanzenauswahl** Als Bepflanzung sind die standortgerechten heimischen Laub- und Ziergehölze ausschließlich Trauerformen einschließlich Obstbäumen Kern- und Steinobst, Walmobäume) und Beerenssträuchern zugelassen:

Artenliste:	Kurzbezeichnungen für die Pflanzschemata unter Ziffer C) 4.4.1
Baumarten 1. Ordnung (über 20 m Höhe):	
Acer platanoides	- Spitzahorn
Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde
Fraxinus excelsior	- Esche
Baumarten 2. Ordnung (bis ca. 20 m Höhe):	
Corpus betulus	- Holleiche
Acer campestre	- Feldahorn
Malus sylvestris	- Wildapfel
Pyrus pyralis	- Wildbirne
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Betula pendula	- Birke
Sorbus intermedia	- Schwedische Mehlbeere
Crataegus corymbosa	- Apleföhrn
Straucharten (unter 10 m Höhe)	
Corulus avellana	- Hasel
Corulus sanguinea	- Roter Hartjäger
Crataegus monogyna	- einfrüchtiger Weißdorn
Ligustrum vulgare	- Liguster
Rosa canina	- Hundrosen
Prunus spinosa	- Schlehe
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	- Wallder Schneeball
Salix caprea	- Salweide

- Vollzugsfristen**
 - 7.1 Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens 2 Jahre nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen durchzuführen. Verbindliche Anpflanzungen auf öffentlichen und privaten Flächen sind innerhalb eines Jahres nach Ingebrauchnahme der Gebäude bzw. der Erschließungsanlagen durchzuführen.
- Hinweise zur Grünordnung**
 1. **Grünflächen**
 - 1.1 Wiesen- und Rosenflächen sollten als Magerwiesen ohne Düngung, ohne Herbizideinsatz und mit max. 2-maliger jährlicher Mahd entwickelt werden. Die Einsatz soll als Erosionsschutzmaß (max. 10 g/qm) Extensivmischung erfolgen und in extensiver Form gepflegt werden.
 2. **Dachbegrünung**
 - 2.1 Es wird empfohlen, flache und flach geneigte Dächer mit extensiver Dachbegrünung zu versehen.



- Hinweise für die bauliche Ordnung**
 1. Bestehende und vermarktete Grundstücksgrenzen
 2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
 3. Grundstücks- und Flurnummern
 4. Vorhandene Gebäude
 5. Ortsdurchfahrtgrenze
- Grundwasser, Versickerungssysteme, verschmutztes Oberflächenwasser, Dränagen**
 - 6.1 Grundwasser Im Planungsgebiet kann hoher Grundwasserstand auftreten. Dieser ist durch geeignete Untersuchungen festzustellen. Sollte der Grundwasserstand in den Baugruben über der Kellerhöhe liegen, sind die Kellergeschosse mit geeigneten Maßnahmen z.B. wasserdichten Wänden zu schützen. Grundwasser-schwankungen von ca. 1,00 m sollten berücksichtigt werden. Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Dränagenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.
 - 6.2 Versickerungssysteme Unverschmutztes Oberflächenwasser (von Dach- und Hofflächen) sollte evtl. zur Regenwasser-nutzung in Haushalt und Garten in Sommerbehältern aufgefangen oder, soweit es die Unter-grundwasserläufe zulassen, versickert werden. Die Überläufe von Versickerungssystemen können an die Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Für die Versickerungssysteme werden folgende Größen empfohlen: Sommerbehälter: mind. 2,5 cbm pro 100 qm Dach- oder Hoffläche Begrenzte Mulden: mind. 1,5 cbm Muldevolumen pro 100 qm Dach- oder Hoffläche Schottentropfen: mind. 3,5 cbm pro 100 qm Dach- oder Hoffläche
 - 6.3 Verschmutztes Oberflächenwasser Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann (Waschplätze, etc.), sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.
 - 6.4 Dränagen Vorhandene Dränstränge oder Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden. Angezeichnete Dränstränge sind im Bereich der Baugrube im Arbeitsraum zu verziehen und wieder zusammenzuschließen.
- Denkmalschutz**
 - 7.1 Nach Art. 8 Abs. 1 des Bayer. 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. Nach Art. 8 Abs. 2 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes sind aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.
- Straßenverkehrsflächen geplant**
 - 8.1 Vorgeschlagener Fahrspurquerschnitt M = 1 : 200
- Im Hinblick auf die Gestaltung der Baukörper und der Grundstücke, sowie auf Umweltschutz usw. wird empfohlen, dass:**
 - 9.1 -Beläge für die Befestigung von privaten Flächen möglichst auf den Ausbau der öffentlichen Flächen abgestimmt werden, wobei Materialien aus nachstehender Vorschlagsliste Verwendung finden können:
 - Naturstein, Klinker, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Betonsteine oder -platten.
 - 9.2 -auf den einzelnen Grundstücken Wasserzisternen zur Bevorratung von Regenwasser angeordnet werden.
 - 9.3 -nur einheimische Hölzer verwendet werden.

- Erhaltungsbäume**
 - 3.1 Auf den Baugrundstücken vorhandene Bäume sind, sofern sie nicht im Baufeld stehen, zu erhalten und während der Bauparbeiten gem. DIN 18 200 zu schützen.
 - 3.2 Erhaltene Bäume sind auf die verbindlichen gründerischen Auflagen anrechenbar.
- Pflanzgebote auf öffentlichen Flächen**
 - 4.1 großkroniger Laubb Baum (Obst- oder Nußbaum)
 - 4.2 großkroniger Laubb Baum
 - 4.3 Gehölzgruppen im Bereich der Regenrückhaltung
 - 4.4 3-reihige landschaftliche Hecke entsprechend nachstehendem Pflanzschema
 - 4.4.1 Pflanzschema zu Ziffer C) 4.4 3-reihig
- Pflanzgebote auf privaten Flächen**
 - 5.1 großkroniger Laubb Baum (Obst- oder Nußbaum)
- Weitere Festsetzungen für die Grünordnung**
 - 6.1 **Pflanzenauswahl** Als Bepflanzung sind die standortgerechten heimischen Laub- und Ziergehölze ausschließlich Trauerformen einschließlich Obstbäumen Kern- und Steinobst, Walmobäume) und Beerenssträuchern zugelassen:

Artenliste:	Kurzbezeichnungen für die Pflanzschemata unter Ziffer C) 4.4.1
Baumarten 1. Ordnung (über 20 m Höhe):	
Acer platanoides	- Spitzahorn
Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde
Fraxinus excelsior	- Esche
Baumarten 2. Ordnung (bis ca. 20 m Höhe):	
Corpus betulus	- Holleiche
Acer campestre	- Feldahorn
Malus sylvestris	- Wildapfel
Pyrus pyralis	- Wildbirne
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Betula pendula	- Birke
Sorbus intermedia	- Schwedische Mehlbeere
Crataegus corymbosa	- Apleföhrn
Straucharten (unter 10 m Höhe)	
Corulus avellana	- Hasel
Corulus sanguinea	- Roter Hartjäger
Crataegus monogyna	- einfrüchtiger Weißdorn
Ligustrum vulgare	- Liguster
Rosa canina	- Hundrosen
Prunus spinosa	- Schlehe
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	- Wallder Schneeball
Salix caprea	- Salweide

Gerzshofen, 04.08.2000
Geändert und ergänzt: 23.10.2000
Ergänzt: 15.01.2001

Für den Markt:
Oberschwarzach, 22.01.2001
MARKT OBERSCHWARZACH

Architektur- und Ingenieurbüro
E u g e n W e i m a n n
Julius-Ehler-Str. 15
97447 Gerzshofen

Bearbeitet:
Dipl.-Ing. Ulgard Kramm

Keb, 1. Bürgermeister

MARKT OBERSCHWARZACH
GEMEINDETEIL WIEBELSBERG
LKR. SCHWEINFURT
Bebauungsplan Nr. 78/22 für das Baugebiet
"Tannenbühl"

M = 1 : 1000

Art der baulichen Nutzung: WA gem. § 4 BauNVO
Bauweise: Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

Verfahrensvermerke

- Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Marktgemeinderat am 10.01.2000 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 10.03.2000 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.08.2000 hat in der Zeit vom 02.10.2000 bis 20.10.2000 stattgefunden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3(2) BauGB in der Zeit vom 04.12.2000 bis 03.01.2001 öffentlich ausgelegt.
- Der Bebauungsplan wurde vom Marktgemeinderat am 15.01.2001 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB die Satzung beschlossen.
- Der Beschluß des Bebauungsplanes durch den Marktgemeinderat vom 15.01.2001 ist am 23.02.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht in der Verwaltungsgemeinschaft in Gerzshofen 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).

Oberschwarzach, den 05.03.2001
MARKT OBERSCHWARZACH

Keb, 1. Bürgermeister