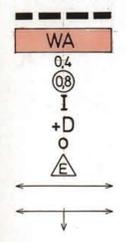


lt. 2. Änderung -> max. 2 WE

ZEICHNERKLÄRUNG

A Festsetzungen



Grenze des räuml. Geltungsbereich des Bebauungsplans Allgemeines Wohngebiet Grundflächenzahl unter Beachtung der über-Geschoßflächenzahl/baubaren Grundstücksfläche Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze) Dachgeschoß als anrechenbares Vollgeschöß zulässig offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig Stellung der Hauptgebäude

Stellung der Hauptgebäude



Winkelbauten (auch als Garagen) und Zwerchgiebel (sh. Textziffer A3 und A7) auf der westlichen bzw. südlichen Traufseite unzulässig Stellung der Garagen (A4 Abs.1) Flächen für Garagen und Stellplätze (A4 Abs.2) Baulinie Baugrenze Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn, Fußweg) Straßenbegrenzungslinie Öffentliche Parkfläche Mischfläche A (Gehen, Fahren) Mischfläche B (Gehen, Parken) Anwandweg Öffentliche Grünfläche

Flächen zum Anpflanzen



Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern; Ortarandengrünung (§9 (1) Nr. 25a BauGB) - Pflanzgebot

Großbaum



Großbaum: ungefähre Standort (§9 (1) Nr. 25a BauGB) - Pflanzgebot

Schallschutzmaßnahmen



Schallschutzmaßnahmen zwingend (sh. Textziffer A 11) Versorgungsleitung oberirdisch (mit Schutzzone) Hauptversorgungsleitung unterirdisch Fläche für Versorgungsanlagen - Trafostation Einfriedigungsmauer (sh. Textziffer A8) Sichtwinkel

B Hinweise



Grundstücksgrenze bestehend Grundstücksgrenze geplant Grundstücksgrenze wegfallend Gebäude geplant Flurnummer

Art der Nutzung



Maß der Nutzung Geschößflächenzahl Füllschema der Nutzungsschablone

Grundflächenzahl



Bauweise

SOCKELHÖHE



SOCKELHÖHE 50 cm nicht verbindlich

TEXTFESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche und baurechtliche Festsetzungen

A1 Art der Nutzung

Die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach §4(3) Ziffer 3, 4, 5 und 6 (BauNVO) (Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Gartenbetriebe, Tankstellen, Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen; die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach § 14 BauNVO bleibt unberührt) vorgesehenen Ausnahmen sind gem. §1(6) (BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig.

A2 Maß der Nutzung

Die Baugrundstücke dürfen eine Mindestgröße von 450 m² nicht unterschreiten. Die max. Frontbreite (vordere Grundstücksgrenze) der Grundstücke darf ein Maß von 30m nicht überschreiten.

Hauptgebäude sind an den in der Planzeichnung durch Baulinien festgesetzten Stellen zu errichten.

Die max. Frontbreite (vordere Grundstücksgrenze) der Grundstücke darf ein Maß von 30m nicht überschreiten. Die max. Frontbreite (vordere Grundstücksgrenze) der Grundstücke darf ein Maß von 30m nicht überschreiten.

A3 Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen

o = offene Bauweise §22(2) (BauNVO) Die Firstrichtung der baulichen Anlagen (Hauptgebäude und Garagen) ist entsprechend den Einträgungen in der Planzeichnung anzuordnen. Wenn die Stellung der Garagen nicht festgesetzt ist, ist der Garagenfirst beim Anbau an die Giebelseite parallel, beim Anbau an die Traufseite rechtwinklig zur Firstrichtung des Hauptgebäudes anzuordnen.

Winkelbauten an der Traufseite

Winkelbauten an der Traufseite der Wohngebäude, Firstrichtung rechtwinklig zur Stellung des Hauptgebäudes, sind allgemein zulässig. Sie dürfen max. 4m aus der Gebäudefront hervortreten und müssen von den Giebelseiten einen Abstand von mind. 0,5m einhalten. Die Anbauten müssen die gleiche Traufhöhe und Dachneigung wie das Hauptgebäude aufweisen; die Firshöhe muß mind. 0,75m unter dem First des Hauptgebäudes liegen.

An den in der Planzeichnung besonders gekennzeichneten Stellen

An den in der Planzeichnung besonders gekennzeichneten Stellen (sh. Textziffer A 11) sind o.g. Winkelbauten zwingend zu errichten. An bestimmten Stellen sind sie unzulässig. Dies ist ebenfalls in der Planzeichnung (sh. Textziffer A 11) besonders gekennzeichnet.

Pultdachbauten (Dachneigung 15° - 25°)

Pultdachbauten (Dachneigung 15° - 25°) an den Trauf- und Giebelseiten der Wohngebäude bis zu einer Breite von max. 1/3 der jeweiligen Gebäudebreite und einer Tiefe bis zu 3,5m (Anbautiefe darf die Anbaubreite nicht überschreiten) sind allgemein zulässig. Sie müssen von den Gebäudeaußenkanten einen Abstand von mind. 0,5m einhalten. An der Traufseite muß der Gebäudeanschluß des Pultdachfirstes unterhalb der Traufe des Hauptgebäudes liegen. An der Giebelseite muß der Gebäudeanschluß des Pultdachfirstes unterhalb des Schnittpunktes der Gebäudeaußenwand mit der Sparrenoberkante liegen. Der Abstand des Pultdachfirstes zur Sparrenoberkante muß mind. 0,75m (rechtwinklig zur Dachneigung) betragen. Der Gebäudeanschluß des Pultdachfirstes ist der Schnittpunkt der Sparrenoberkante des Anbaus mit der Hauptgebäudewand.

A4 Garagen, Nebenanlagen

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie sind dabei in baulicher Verbindung mit dem Hauptgebäude, auf der seitlichen Grundstücksgrenze mit einem Stauraum von 5m zu errichten. Nebenanlagen gem. §14 BauNVO (außer Garagen) müssen einen Grenzabstand von mind. 3m einhalten. Sie dürfen eine Grundfläche von zusammen 18m² nicht überschreiten.

An den im Plan besonders gekennzeichneten Stellen sind die Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten. Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Garagen kann in begründeten Einzelfällen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn keine gestalterischen Belange entgegenstehen.

Elektrizitätsanlagen wie Kabelverteilerschränke und Straßenbeleuchtungsschalttafeln dürfen auch an hierfür im Bebauungsplan nicht besonders gekennzeichneten Stellen errichtet werden. Sie dürfen jedoch den Verkehrsraum nicht einengen.

A5 Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind

Die in der Planzeichnung eingetragene Sichtfläche an der Kreisstraße SW 1 ist von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Ausrichtung etc. die mehr als 0,80m über die Verbindungsfläche der Straßenoberkante hinausragt freizuhalten und freizuhalten. Das Gelände ist soweit abzutragen, daß die Sichtfreiheit ab 0,80m, auch unter Berücksichtigung des Bewuchses gewährleistet ist. Bei den übrigen Sichtflächen gilt dies erst ab einer Höhe von 1,20m.

Die in der Planzeichnung eingetragene Bauverbotszone

Die in der Planzeichnung eingetragene Bauverbotszone zur Kreisstraße SW 1 ist von jeglicher Bebauung, ausgenommen Einfriedigungen, freizuhalten.

A6 Grünordnung

Auf den privaten Grundstücksflächen sind je 200 m² unbebauter Fläche, an geeigneter Stelle ein Laubbaum als Hochstamm sowie mind. 5 Sträucher zu pflanzen und zu unterhalten. Die Hausvorfächern sind, soweit sie nicht als Zufahrt, Zuweg oder Stellplatz benötigt werden, einzugraben.

Für die Baum- und Strauchpflanzung

Für die Baum- und Strauchpflanzung sind standortgerechte heimische Laubgehölze bevorzugt zu verwenden, wie z.B. Buche, Hainbuche, Mehlbeere, Eberesche, usw.

Sträucher: Haselnuß, Weißdorn, Holunder, Wolliger Schneeball, Roter Hartiegel, Liguster, Europ. Pfaffenhütchen, Schlehe, Beerenträucher, Wildrosen, Strauchrosen usw.

Auf Nadelgehölze sollte verzichtet werden.

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

Zufahrten und Stauräume

Zufahrten und Stauräume an den privaten Grundstücken sind in der Gestaltung den angrenzenden Belägen der öffentlichen Verkehrsflächen anzupassen. Asphaltierung und andere flächenverriegelnde Materialien sind nicht zulässig.

Die in der Breite variierenden öffentlichen Grünflächen

Die in der Breite variierenden öffentlichen Grünflächen am West- und Südrand des Baugebiets sind durch Anpflanzen von Heckenkomplexen, Baumgruppen und Obstbäumen landschaftsgerecht zu gestalten. Die angestrebten Pflanzungsmaßnahmen sind in einem Pflanzungsplan zu konkretisieren, der mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist.

Im öffentlichen Straßenraum

Im öffentlichen Straßenraum sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen großkronige Bäume zu pflanzen. Innerhalb der Sichtflächen dürfen sie einen Astansatz von 2,50m nicht unterschreiten.

A7 Dächer

Hauptgebäude: Satteldach 46° - 53° Winkelbauten: Satteldach Dachneigung wie Hauptgebäude Pultdachbauten: Pultdach 15° - 25° Garagen: Satteldach 46° - 53°

Flachdächer sind unzulässig.

Flachdächer sind unzulässig. Trafostationen haben sich in Dachform, Dachneigung und Firstrichtung der angrenzenden Bebauung anzupassen. Bei Grenzbebauung müssen Traufhöhe und Gesimmausbildung sowie Dachneigung bei einander angrenzenden Gebäuden gleich sein. Nachfolgende Gebäude haben sich der erstgenehmigten Bauform anzupassen.

Werden Garagen oder Nebenanlagen in baulicher Verbindung mit dem Hauptgebäude errichtet, so sind sie mit der gleichen Dachform und Dachneigung wie das Hauptgebäude auszuführen. Die Festsetzungen für Pultdachbauten bleiben unberührt. Werden dabei Garagen oder Nebenanlagen mit der Firstrichtung rechtwinklig zur Stellung des Hauptgebäudes errichtet, so ist von dessen Giebelseiten ein Abstand von mind. 0,5m einzuhalten. Sie sollen mit der gleichen Traufhöhe wie das Hauptgebäude ausgeführt werden; die Firshöhe muß mind. 0,75m unter dem Hauptgebäudefirst liegen.

Satteldächer mit unterschiedlich geneigten Dachflächen und unterschiedlichen Traufhöhen an der Giebelseite sind unzulässig. Abschleppungen müssen von Ortsgang einen Abstand von mind. 2m einhalten.

DACHVORSPRÜNGE

Dachvorsprünge sind am Ortsgang max. 25cm an der Traufe max. 50cm (gemessen zwischen der Außenwandfläche und Außenkante Dachrinne) zulässig.

Grenzen Dachflächen mit ihren Ortsgängen aneinander, so sind sie entweder in der gleichen Ebene oder mind. 0,50m zueinander versetzt anzuordnen.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Es sind nur Schlepp-, Waln- oder Satteldachgauben zulässig. Die Breite der Einzelgauben darf 1,5m nicht überschreiten. Der Abstand zwischen den einzelnen Gauben muß mindestens der Breite der angrenzenden Gauben entsprechen. Die Gesamtsumme der Gaubenbreiten darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand zum Ortsgang muß mind. 1,25m betragen.

Alle Dachgauben sind in Form, Farbe und Material gleichartig auszuführen.

Zwerchgiebel (hier Satteldachgauben in der Dachneigung der Hauptgebäude) deren vordere Wand- oder Fensterflächen in der Fassadenebene liegen, bzw. max. 0,75m vortreten) sind allgemein zulässig. Die Breite der Zwerchgiebel darf 1/4 der Gebäudelänge nicht überschreiten; der Abstand zum Ortsgang muß mind. 3,0m betragen. Das aufgehende Mauerwerk darf höchstens 1,0m über die Erdgeschoßrohdecke hinausgeführt werden (gemessen zwischen OK-Rohdecke und dem Schnittpunkt von Sparrenoberkante mit der Außenkante Mauerwerk). Die Firshöhe muß mind. 1,5m unter dem First des Hauptgebäudes liegen.

An den in der Planzeichnung besonders gekennzeichneten Stellen sind o.g. Zwerchgiebel nicht zulässig.

Zur Dacheindeckung sind naturrote Ziegeldeckungen bzw. Betondachsteine zu verwenden.

A8 Einfriedigungen

Zur straßenseitigen Einfriedigung der Grundstücke sind

1. Holzlaten- oder Metallzäune mit Pfosten, Riegeln und senkrechten Stäben (keine Rahmenkonstruktionen) 2. verputzte Mauern mit einer Höhe von 1,00m bis 2,00m über OK-Gehweg zulässig. Jägerzäune sind unzulässig.

3. Massive Sockel dürfen eine Höhe von 0,30m über OK-Gehweg nicht überschreiten. Werden sie höher als 0,15m über OK-Gehweg errichtet, so sind auch die Pfosten massiv auszuführen. Es ist Naturstein (Sandstein oder Muschelkalk) bzw. Betonwerkstein in entsprechender Oberfläche und Farbe zu verwenden. Geschliffene oder glänzende Oberflächen sind unzulässig.

4. Die Einfriedigungen sind in Farbe, Material und Form den angrenzenden Einfriedigungen anzupassen. Maschendraht ist unzulässig.

5. Sind straßenseitig Baulinien festgesetzt, so ist auf der Grundstücksgrenze, unmittelbar vor dem Hauptgebäude die Einfriedigung zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche in einer Höhe von 1,00m bis 1,20m über OK-Gehweg als Holzlaten- oder Metallzaun nach Ziffer 1 auszuführen.

An den im Plan besonders gekennzeichneten Stellen sind Einfriedigungen als verputzte massive Mauern mit einer Höhe von 1,50m bis 2,00m - auf der Grundstücksgrenze zwingend, als Verbindung zum Hauptgebäude, bzw. zur Garage empfohlen - anzuordnen. In den Einfriedigungen zur Kreisstraße SW 1 sind Türöffnungen über 1,25m Breite unzulässig.

A9 Fenster, Außenwände

Es sind nur stehende Fensterformate zulässig. Fensterbreiten über 1,20m sind durch senkrechte Teilungen zu gliedern. Ausnahmsweise sind kleinformartige Sonderformen (halbrund, dreieckig, quadratisch etc.) zulässig, wenn keine gestalterischen Belange entgegenstehen.

Als Materialien sind straßenseitig nicht zulässig: Beton-Ornamentsteine, Glasbausteine, Materialimitationen.

Außenwände sind einheitlich in Form der ortsblichen Putzfassade auszubilden. Auffällige und unruhige Putzstrukturen, grelle Farbgebung und glänzende Oberflächen sind unzulässig.

Kleinere Naturstein- und Sichtsteinbauteile können gestattet werden, wenn der Charakter der Putzfassade erhalten bleibt. Fassadenverkleidungen aus Blech, Faserzementplatten oder Kunststoff sind unzulässig.

Untergeordnete Bauteile im Sinne des Art. 6(3) BayBO sind in Form, Material und Farbe den Hauptgebäuden anzupassen.

A10 Werbeanlagen, Fernsehantennen

Satellitenempfangsanlagen sind so aufzustellen, daß sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind. Werbeanlagen, Hinweisschilder etc. sind in Werkstoff, Größe, Form und Farbe dem kleinteiligen Aufbau der Fassaden anzupassen. Unzulässig sind:

- Werbeanlagen außerhalb der Stätten der Leistung - Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht - Werbung oberhalb der Fensterbrüstung des 1.OG

Das Anbringen von Automaten ist unzulässig.

A11 Lärmschutz

Bei den in der Planzeichnung besonders gekennzeichneten Gebäuden (sh. Textziffer A 11) sind die ruhebedürftigen Räume (Schlafzimmer) so anzuordnen, daß sie durch Fenster an Ostseite belüftet werden können. Abweichungen von dieser Festsetzung sind mit der Unteren Immissionschutzbehörde abzustimmen.

B. HINWEISE

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

B2 Soweit es die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes zuläßt, sollen Versickerungsfördernde Maßnahmen wie - Versickerung des Dachflächenwassers mittels Sickerschächten - durchlässige Bauweisen für Stellplätze, Grundstückszufahrten, etc. - möglichst geringe Versiegelung der Grundstücke angestrebt werden.

B3 Bei der Errichtung der baulichen Anlagen können grundwasserführende Schichten angeschnitten werden. Für den Bau der Kellergeschosse sollte der Grundwasserstand in den einzelnen Baugruben festgestellt und evtl. wasserdichte Wannen errichtet werden. Grund-, Quell-, Drain- oder Schichtenwasser darf nicht in die Kanalisation geleitet werden.

Stellplätze } siehe 1. ANMERKUNG aufzählen

VERFAHRENSVERMERKE

A Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 09.02.1988 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde am 19.02.1988 ortsüblich bekannt gemacht.

B Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.02.1988 wurde mit Begründung gemäß §3(2) BauGB in der Zeit vom 17.04.1989 bis 17.05.1989 öffentlich ausgestellt.

Röthlein, den 19.05.89

C Der Bebauungsplan in der Fassung vom 04.07.1989 wurde vom Gemeinderat am 10.10.1989 gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen.

Röthlein, den 11.10.89

D Vermerk des Landratsamtes

Das Landratsamt Schweinfurt, nach im Anzeigeverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften im Sinne von § 11 Abs. 8 Satz 1 BauGB nicht geltend.

Schweinfurt, 15.11.1989

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 24.11.1989 durch ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus Röthlein 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 (§12 Satz 4 BauGB).

8721 Röthlein 27.11.89

GEMEINDE RÖTHLEIN ORTSTEIL RÖTHLEIN

BEBAUUNGSPLAN AM ELMUSS-1. ABSCHNITT

M: 1:1000

BEARBEITET DURCH: peichl+metz, BERGRHEINFELD

10. AUG. 1988/30. MÄRZ 1989/ 4. JULI 1989

