



ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN

A. FÜR FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Baugrenze	
	ALLgem. Wohngebiet	Anzahl der Vollgeschosse
0.4	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
0.5	Dachneigung	Offene Bauweise
35°±3°		Satteldach/Firststrichtg.

- Öffentliche Grünfläche mit Baumreihe
- Garagen
- Trafostation
- Kinderspielplatz
- Öffentliche Verkehrsfläche mit Stellplätzen und Baumreihe
- Pflanzgebot für Großbäume Bindung n. Stückzahl, Qualität und etwaigem Standort (Ableebbildung u. punktuelle Verdichtung, Grenzabschirmung)
- Pflanzgebot für Großbäume Bindung n. Stückzahl u. Qualität (Standort weitgehend freibleibend)
- Pflanzgebot f. Kleinbäume od. Großsträucher Bindung n. Stückzahl u. Qualität. (Standort weitgehend freibleibend)
- Pflanzgebot f. freiwachsende Heckensträucher Bindung n. Stückzahl - (3 St), Qualität n. etwaigem Standort
- Private Grünflächen

B. FÜR HINWEISE

- Wohngebäude mit Firststrichtung rechteckig oder winkelförmig (wahlweise geplant)
- Sichtflächen an Straßeneinmündungen
- Wohngebäude Bestand
- Nebengebäude Bestand
- Bezugspfeile der Planharfe
- Fahrrihtung in Straßen
- Best. Grundstücksgrenzen
- Grundstücksgrenzen nach Umlegung
- Bestehende Fernwasserleitung

Grundwasserhältnisse
 Im Planungsgebiet steht der höchste Grundwasserstand ca. 1,5 bis 2,0 m unter Geländeoberkante an. Dies wäre bei der Unterkellerung der Gebäude zu beachten (dichte, auftriebssichere Betonwände). Evtl. vorzusehende Überlagerungen müssen der Anlagenverordnung (VAuS vom 01.12.1981, GVBl. 26/81) genügen und gegen ein Aufschwimmen und einen damit verbundenen Bruch von Überleitungen gesichert sein! Drainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden!

TEXTFESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.1 Das Gebiet innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches wird als allgem. Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO) festgesetzt.
2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt:

 - 2.1 Durch Grund- u. Geschößflächenzahl
 - 2.2 Durch die Zahl der Vollgeschosse
- 2.3 In den Dachgeschossen sind Wohnungen möglich, wenn sie den Bestimmungen der BayBO (Art. 58, 59 u. 61) entsprechen. Der erf. Stellplatz ist nachzuweisen.

3. Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt.
4. Bauliche Gestaltung
 - 4.1 Garagen sind nur auf den dafür vorgesehenen Flächen (Ga) zulässig.
 - 4.2 Doppelgaragen bzw. Garagengruppen sind in gleicher Höhe u. Dachneigung zu gestalten.
 - 4.3 Garagen sind mit Flachdächern oder flachgeneigten Pultdächern (DN max. 4°) auszuführen. Vor den Garagen ist eine Stellplatztiefe von 5 m einzuhalten. Jede Auslenkung v. 5 m ist durch eine Auslenkung von 3 m zu kompensieren u. Kniestücke sind unzulässig (siehe 2. Änderung).
 - 4.4 Einfriedungen sind unzulässig (siehe 2. Änderung).
 - 4.5 Zulässig sind Einfriedungen an öffentl. Verkehrsflächen bis zu einer max. Höhe von 1,20 m. Bei Ausführung in Maschendraht ist der Zaun zu übergrünen.
 - 4.5.1 Zulässig sind Einfriedungen auch an seittl. u. rückwärtigen Grundstücks-garagen mit max. 1,0 m Höhe.
 - 4.5.2 Unzulässig sind Einfriedungen an Garagenvorfächern.
 - 4.5.3 Wellasbestzementplatten bzw. Stahl- od. Alutrapezbleche sind als Dach-eindeckung unzulässig.
 - 4.6 Für Wohngebäude ist nur rotbraunes od. engobiertes Eindeckmaterial zulässig. Die Fassaden der Gebäude, vor allem im Randbereich des Bau-gebietes sind in gedeckert farbigem Putz-, Mauerwerks- oder Verkleidungs-farben auszuführen. Alle grellen und leuchtenden Farbanstriche sind un-zulässig.
 - 4.8 Nach dem Bebauungsplan sind Grundstücksgrößen zwischen 505 u. 850 m² zu bilden.
 - 4.9 Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung, Ablagerung so-wie von anstehenden Boden mit einer Höhe von max. 0,80 m über Straßen-fahrbahnoberkante freizumachen u. dauernd frei zu halten. Dies gilt nicht für durchsichtige Einfriedungen bzw. Hochstamm-bäume.
5. Sonstige Festsetzungen
 - 5.1 Unzulässig sind alle Hebegebäude, auch die nach Art. 83 BayBO nicht genehmigungspflichtigen. Ausgenommen davon sind Geräteräume in direkter Verbindung mit Garagen, wenn diese in das Gebäude integriert sind.
 - 5.2 Für Garagen die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes an der Grundstücksgrenze zu errichten sind, wird als Bauweise die Grenzbebauung verbindlich festgesetzt.
 - 5.3 Im gesamten Geltungsbereich sind Herbeanlagen gem. § 14 Abs. 1, Satz 2 BauNVO unzulässig.
6. Grünordnungsplanung

Die Grünordnung setzt nach BBauG § 9, Abs. 1 Ziff. 20/24/25 in der Fassung vom 1.1.1977 die Behandlung der Freiflächen u. verbindl. Anpflan-zungen im öffentl. u. privaten Bereich fest u. sieht nach Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes Maßnahmen zur Gestaltung u. Erhaltung der Landschaft u. die Wiedereinfügung baulicher Maßnahmen in die Um-gebung vor. Sie ist deshalb integrierter Bestandteil des Bebauungs-planes. Durch die Einarbeitung der grünordnerischen Belange in den Bebauungsplan und damit der rechtskräftigen Bindung, soll der Voll-zugrünordnungsmaßnahmen neben der Baugestaltung sichergestellt werden. Die grünordnerischen Maßnahmen sind im einzelnen durch Pflanz-gebote detailliert vorgegeben. In den Bauanträgen sind die Standorte der geforderten Großgehölze einschl. der vorgesehenen Gehölzarten zeichnerisch und textlich darzustellen.

 - 6.1 Bodenarbeiten - Bodenformung

Der Oberboden (Mutterboden) ist nach DIN 18 915 zu Wiederverwendung zu sichern. Bei Lagerung über 8 Wochen ist der Oberboden zwischenzu-begrünen.

Die Einstellung u. Stufung der Gebäude zum Gelände hat so zu erfolgen, daß Stützmauern in größerem Umfang vermieden werden.
 - 6.2 Pflanzgebote
 - 6.2.1 Die Pflanzenauswahl der dominierenden Bäume hat weitgehend aus der standortgerechten Artenzusammensetzung zu erfolgen (s. Listen).
 - Auszuschließende Arten:
Die Massierung von fremdländischen Nadelbäumen, Pyramidenappeln u. Robinien ist nicht zulässig.
 - Eine Auflistung standortgerechter Arten ist in den Erläuterungen zur Grünordnung erfaßt.
 - 6.2.2 Pflanzdichte u. Qualität.

Die in der grünordnerischen Begründung im einzelnen aufgeführten Men-gen u. Größen sind Mindestangaben, die Qualitätsmerkmale richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen DIN 18 916

Großbäume mit und ohne Standortbindung:
Stamm-busch und Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 14/16 oder Höhe 300/350

Ersatzweise 2 starkwüchsige Obstbäume (Halb- oder Hochstämme), Kleinbäume oder Großsträucher:
Solitär (mit Ballen) 2x verpflanzt, Breite ca 150, Höhe 175-250 je nach Art; oder bei Obst: Halbstämme oder je 2 starkwüchsige Buschformen.

Heckensträucher:
2x verpflanzt 100/150, Stückzahl nach Vorgabe
 - 6.2.3 Nachweis und Pflege der Pflanzungen

Die verbindlichen Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Gebrauchsabnahme zu vollziehen und nachzuweisen.

Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Nutznießer ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Gegebenenfalls kann für den wesentlichen Bestand der Bäume und Hecken auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung ver-langt werden.
 - 6.3 Einfriedungen zwischen den Baugrundstücken sind in optisch zurückhal-tender Ausführung - möglichst in senkrechten, offenporig lasierter Holzlatzung - auszuführen.
 - 6.4 Stützmauern - soweit nicht vermeidbar - sind max. bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig u. möglichst zu übergrünen. Gegen die freie Land-schaft sind Stützmauern unzulässig.
 - 6.5 Ein Kinderspielplatz ist im benachbarten Baugebiet "Gernäcker 3" bereits vorhanden (Bruttofläche 1 600 m²). Er ist nach DIN 18 034 ausgelegt und landschaftsgärtnerisch gestaltet.

**BEBAUUNGSPLAN
- IM ÖLGARTEN -**

DER GEMEINDE RÖTHLEIN
LANDKREIS SCHWEINFURT

M. 1:1000

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 BBauG mit Bescheid des Landratsamtes Schweinfurt vom 12.08.1982 Nr. 5.3 - 610 - 18/3 genehmigt worden.
 Schweinfurt, 12.08.1982
 Landratsamt
 I.A.

 Bunsen
 Reg.-Direktor

1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS 28. APR 1981	4 BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMEINDERATS BESCHLUSS
1a BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES 24. JULI 1981	5 SATZUNGSBESCHLUSS 4. AUG. 1982
2 BÜRGERBETEILIGUNG (BESCHLUSS) 31. JULI 1981	6 VERÖFFENTLICHT IM AMTSBLATT SCHWEINFURT, DEN 6. AUG. 1982; BÜRGERMEISTER
2a BEKANNTMACHUNG DER BÜRGERBETEILIGUNG - 7. AUG. 1981	7 VERÖFFENTLICHT IM AMTSBLATT SCHWEINFURT, DEN 19. NOV. 1981 AUFGESTELLT: DIPL. ING. H. GREBER BAUTECHNISCHES BÜRO 8720 SCHWEINFURT WINCARIENWEG 1 GEÄNDERT: 03. Aug. 1982
3 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG VOM 5. APR. 1982 BIS 5. MAI 1982	8 VERÖFFENTLICHT IM AMTSBLATT KRAFT GETRETEN 03. 09. 1982 GÖTZ 7.9.1982 Erster Bürgermeister
3a VERÖFFENTLICHTUNG IM AMTSBL. 11. 11. 1982	GENEHMIGUNGSVERMERK: SCHWEINFURT, DEN 19. NOV. 1981 AUFGESTELLT: DIPL. ING. H. GREBER BAUTECHNISCHES BÜRO 8720 SCHWEINFURT WINCARIENWEG 1