



ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN

A. FÜR FESTSETZUNGEN

- Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches
- Dorfgebiet nach § 5 BauNVO
- Garagen
- Firstrichtung zwingend
- Baumpflanzung
- Heckenpflanzung

B. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- | | | |
|-----|-----|------------------------|
| MD | 1 | Dorfgebiet |
| 0.4 | 0.9 | Zahl der Vollgeschosse |
| | | Grundflächenzahl |
| | | Geschoßflächenzahl |
- Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO
 - offene Bauweise
 - Zahl der Vollgeschosse
- Dachgeschosse, die nach der BayBO Vollgeschosse sind, bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht.

C. FÜR HIRWEISE

- bestehendes Nebengebäude, keine Wohnnutzung
- bestehendes Wohngebäude
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 847** Flurstücksnummern (z.B.: 847)

D. FESTSETZUNGEN

I. Bauweise

1. Für die Bauweise gelten die durch Planzeichen getroffenen Festlegungen dieses Bebauungsplanes.
2. Im Planbereich ist die offene Bauweise festgesetzt.

II. Bauliche und städtebauliche Gestaltung

1. Höhenfestsetzungen
 - Der Gebäudesockel (Oberkante Kellerdecke) darf nicht höher als 45 cm über der Gehsteighinterkante liegen. Gemessen wird von der Hausmitte.
2. Garagen und Stellplätze
 - Satteldachgaragen erhalten die Dachneigung des Wohnhauses. Aneinandergebaute Garagen sind so zu gestalten, daß die zweite Garage die Dachform und Dachneigung der zuerst genehmigten Garage übernehmen muß, unabhängig davon, ob diese von der Dachneigung des Wohnhauses abweicht.
 - Der Stauraum vor den Garagen hat mindestens 5.00 m zu betragen. Diese Fläche darf nicht eingefriedet werden.
3. Die Mindestgröße des Baugrundstücks beträgt 600.0 m².
4. Gestaltung der Außenwände
 - Für Außenwände sind, in gedeckten Farben, helle Putze, Beton gestrichen, geschlämmtes Mauerwerk (Ziegel- und Kalksandsteinmauerwerk) und Holz zulässig.
5. Fenster und Türen
 - Für Fenster und Türen sind stehende Formate zwingend vorgeschrieben. Rund- bzw. segmentbogenförmige Fenster sind nicht erlaubt.

e. Dachgestaltung

- Als Höchstmaß für die Firsthöhe ist 8.50 m von Oberkante Kellerdecke zugelassen.
- Dachart, Dachneigung Satteldächer 30°- 42°, gleichgeneigt.
- Dacheindeckungen Die Dächer sind mit einer roten oder rotbraunen Ziegeleindeckung zu versehen.
- Gauppen Dachaufbauten sind ab 38° Dachneigung zulässig. Die Summe der aneinandergereihten Dachaufbauten darf die Hälfte der Hauslänge nicht überschreiten.
- Material Die Gauppen müssen mit natürlichen Materialien gestaltet werden. Außenwände in Holz, Schiefer, Metall (Kupfer), das Dach ist dem Hauptdach anzupassen.
- Kniestücke bis maximal 50 cm sind zulässig, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren, Schnittpunkt Außenseite Mauerwerk bzw. Drempe.

7. Einfriedungen

- Als Einfriedung zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Holzlattenzäune mit senkrechter Lattung zulässig.
- Der Zaun kann auch aus einer Hecke mit heimischen Laubgehölzen errichtet werden. Auch sind Kombinationen zwischen den vorgenannten Materialien möglich.
- Die Erstellung eines Sockels ist zulässig, dieser ist jedoch als geputzte Mauerscheibe oder in Bruchsteinmauerwerk zu erstellen. Klinker sind nicht zulässig.
- Sockelhöhe: max. 0.50 m
Zaun: max. 0.70 m
- Zwischen und an den hinteren Grundstücksgrenzen sind durchgehende Mauerscheiben nicht zulässig.
- Sofern das Grundstück entlang der südöstlichen und nordöstlichen Gebietsgrenze eingezäunt werden soll, ist der Zaun innerhalb einer Hecke aus heimischen Laubgehölzen zu führen.

Hinweise:

1. Im Planbereich befinden sich Leitungen der ÜWU AG. Auf die Beachtung der Anweisung zum Schutz unterirdischer Kabel wird hingewiesen.

Im Planbereich befinden sich Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost. Auf die Beachtung der Anweisung zum Schutz unterirdischer Kabel wird hingewiesen.
2. Über die Grundwasserverhältnisse liegen dem Wasserwirtschaftsamt keine Unterlagen vor. Es wird empfohlen, daß sich die Bauwerber durch vorherige Schürfgruben ein Bild von der Lage des Grundwasserspiegels machen und bei der Abdichtung der Kellergeschosse evtl. Gegenmaßnahmen (z.B. wasserdichte Keller durch Wannenausbildung Abfangdrainagen, Ableiten des Grundwassers) treffen.

Evtl. anfallendes Drainwasser ist schadlos abzuleiten, Hausdrainagen dürfen nicht an die Mischwasserkanäle angeschlossen werden.
3. Wer Bodenaltertümer auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Schweinfurt oder dem Bayr. Landesamt für Denkmalpflege in Würzburg anzuzeigen. (Art. 8 und 9 Denkmalschutzgesetz)
4. Soweit die Durchlässigkeit des Untergrundes es zuläßt, kann auch Dachflächenwasser mittels Sickerschächten versickert werden. Hierzu sollte ein Sickersversuch durchgeführt werden. Die Versickerung über Sickerschächte bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.

III. Sonstige Festsetzungen

1. Auf den privaten Grundstücken ist je 200 m² unbauter Fläche mindestens 1 heimischer Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen. Die Baumpflanzung ist durch eine dreireihige landschaftliche Heckenpflanzung aus heimischen Laubgehölzen (Baumanteil etwa 10%) auf mindestens 10% der Grundstücksfläche zu ergänzen. Die vorgenannten Gehölzpflanzungen sind entlang der nordöstlichen und südöstlichen Grundstücksgrenze anzuordnen (ungefähre Standortbindung). Die Gehölzauswahl für die Pflanzgebiete hat aus der folgenden Liste standortgerechter, heimischer Arten zu erfolgen:

Bäume 1. Ordnung:

Winterlinde, Stieleiche, Spitzahorn, Bergahorn, Esche

Bäume 2. Ordnung:

Hainbuche, Feldahorn, Elsbeere, Eberesche, Birke

Sträucher:

Roter Hartriegel, wolliger Schneeball, Hundsrose, Liguster, Kornelkirsche, Hasel, Kreuzdorn, Weißdorn Schlehe, Rote Heckenkirsche, Pfaffenhütchen.

Statt der Verwendung der aufgeführten Laubbaumarten ist auch die Pflanzung hochstämmiger Obstbäume lokaltypischer Sorten zulässig, sofern 2 Obstbäume für einen Laubbaum gepflanzt werden.

Für Gehölzpflanzungen, die über die vorstehenden Mindestanforderungen hinausgehen, sollte die Pflanzenauswahl ebenfalls aus der aufgeführten Artenliste erfolgen.

2. Beim Ausbau der Einfahrten, Stellplätze etc. sind versickerungsfördernde Maßnahmen anzustreben, die eine durchlässige Bauweise und breitflächiges Abbleiten von Oberflächenwasser in Grünflächen gewährleisten. Im Übrigen sollen möglichst wenig Flächen versiegelt werden. Dies gilt auch für öffentliche Flächen.

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Üchtelhausen.

Januar 1992

geändert, Juni 1992
geändert, Oktober 1992

Der Architekt:

KLAUS WERNER
DIPLOM-ARCHITECT
NEUTONSTRASSE 10
8720 SCHWEINFURT
TELEFON 09721/23965 - FAX 09721/23494

**GEMEINDE ÜCHTELHAUSEN
B E B A U U N G S P L A N
"AN DER SCHLETTACHSTRASSE"
GEMEINDETEIL EBERTSHAUSEN
M 1 : 1000**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2, Satz 1 BauGB vom 10.07.1992 bis 11.08.1992 im Rathaus öffentlich ausgestellt.

Üchtelhausen, 17. Nov. 1992

Bürgermeister

Die Gemeinde Üchtelhausen hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 20.10.1992 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Üchtelhausen, 17. Nov. 1992

Bürgermeister

Das Landratsamt Schweinfurt macht im Anzeigeverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften i.S. von § 21 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht geltend.
Schweinfurt, 08.02.1993

Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 18. Feb. 1993 durch Bekanntmachung im Gemeindeblatt Üchtelhausen ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus in Hesselbach (Sitz der Gemeindeverwaltung) während der allgemeinen Dienststunden eingesehen werden kann. Weiter wurde darauf hingewiesen, daß der Bebauungsplan auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan inkraftgetreten (§ 12 Satz 4 BauGB).
Üchtelhausen, 19. Feb. 1993

Bürgermeister