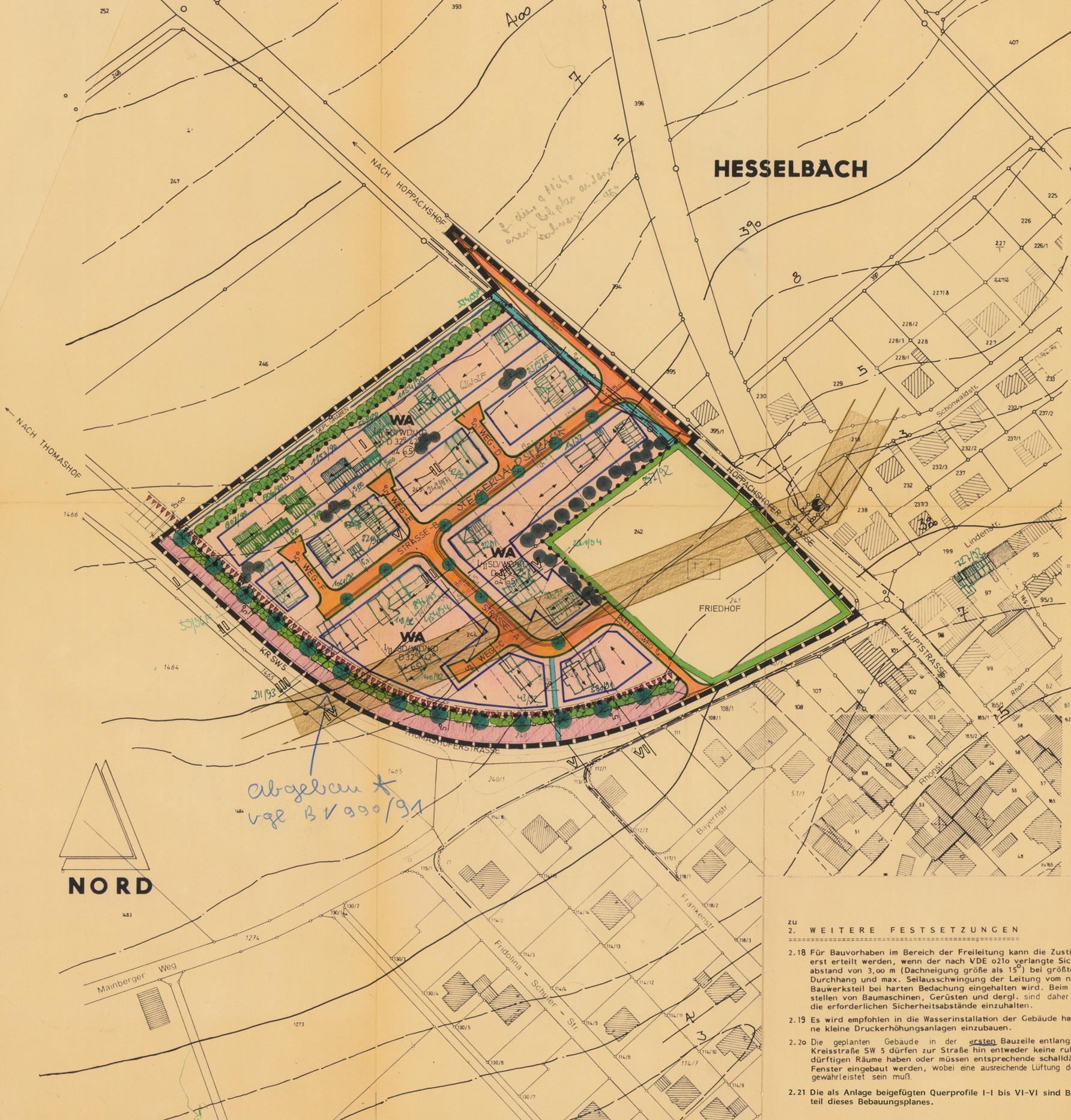


# HESSELBACH



## 1. ZEICHENERKLÄRUNG

### 1.1 Für die Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BBauG)
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Breite der Fahrbahn und Gehsteige (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)
- Straßenbegrenzungslinie Baugrenze
- Pflanzgebiet für einzelne Großbäume, Bindung nach Standort und Stückzahl, (öffentlich)
- Pflanzgebiet für standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher ohne Standortbindung, (privat)
- Sichtflächen, die von Bebauung oder Bewuchs über 0,80 m über OK-Straße freizuhalten sind
- max. zulässige Bauweise
- WA** Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO)
- 0.4** Grundflächenzahl
- 0.5** Geschossflächenzahl
- D 32°/42°** Dachneigung
- SDAWDKD** Satteldach / Walmdach / Krüppelwalmdach
- Hauptfirstrichtung
- Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Öffentliche Grünfläche (Friedhof) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)
- Öffentl. Grünfläche (Pflanzstreifen mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern zur Abgrenzung der unbebauten von der bebauten Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG))
- Öffentl. Grünfläche (Gehölzstreifen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Immissionsschutz) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG)
- Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)
- Böschungflächen, die im Zuge des Straßenbaus der Kreisstraße KrSW 5 entstanden sind
- Führung oberirdischer Versorgungsleitungen mit Schutzstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BBauG) *bereits abgebaut vgl B/990/91*
- Vorgeschlagene Teilung der Grundstücke
- Graben zur Entwässerung des anfallenden Oberflächenwassers

### 1.2 Für die Hinweise

- Vorh. Nebengebäude Vorh. Wohngebäude
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Höhengichtlinien
- 130** Flurstücksnummern
- Querprofile

### 1.3 Für die nachrichtlichen Übernahmen

- 1.3.1** Wer Boden denkmäler auffindet ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim LRA Schweinfurt oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Denkmalschutzgesetz).
- 1.3.2** Auf die Beachtung der Anweisung zum Schutz unterirdischer Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost bzw. Elektroanlagen der Überlandwerk Unterfranken AG, bei Arbeiten anderer (Kabelschutzanweisung) zur Vermeidung von Beschädigungen wird hingewiesen.
- Kabeltrasse der Deutschen Bundespost
- Kabeltrasse der Überlandwerk Unterfranken AG.

## 2. WEITERE FESTSETZUNGEN

- 2.1** Für das Baugebiet wird folgende Nutzung festgesetzt: Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.
- 2.2** Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 2.3** Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird mit 600 qm festgesetzt.
- 2.4** Dachgauben sind ab 40° Dachneigung gestattet. Konstr. Widerlager dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.
- 2.5** Für die Dacheindeckung der gepl. Haupt- und Nebengebäude sind nur rote bzw. rotbraune Dachziegel zu verwenden.
- 2.6** Die Außenbehandlung der Fassaden hat in leicht gedeckter Farbgebung zu erfolgen. Die Verwendung von weißer oder sehr dunkler Farbe ist nicht zulässig.
- 2.7** Für die Außenbehandlung der Holzbestandteile sind tiefbraune bis schwarze Farbtöne nicht gestattet.
- 2.8** Vor sämtlichen Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m einzuhalten, welcher straßenseitig nicht eingefriedet werden darf.
- 2.9** Aneinandergebauten Garagen sind einheitlich zu gestalten und sollen eine entsprechende Dachneigung wie die der Wohngebäude erhalten. Dabei ist zu beachten, daß die später genehmigte Garage die Dachneigung der zuerst genehmigten Garage übernehmen muß, unabhängig ob diese von der Dachneigung des Wohnhauses abweicht.
- 2.10** Für die Regelung der Abstandsflächen ist die BayBO in der jeweiligen Fassung maßgebend.
- 2.11** Evtl. Vollgeschosse im Dachgeschoß bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht.
- 2.12** Den Bauwilligen werden vor Baubeginn Schürfgruben zur Erkundung des Grundwasserstandes und Hangdruckwassers empfohlen.
- 2.13** Auf den privaten Grundstücken ist je 200 m<sup>2</sup> unbebaute Fläche an geeigneter Stelle ein Laubbaum als Hochstamm und mindestens 5 Sträucher zu pflanzen und zu unterhalten.
- 2.14** Als Einfriedung sollte bevorzugt ein mit bodenständigen heimischen Laubsträuchern hinterplanter Holzzaun oder eine lebende Hecke aus blühenden und fruchtt tragenden Gehölzen Verwendung finden.
- 2.15** Die Massierung fremdländischer Nadelgehölze und das Anlegen strenger Hecken z.B. mit Thuja oder fremdwirkenden Gehölzen ist nicht zulässig. Pflanzenauswahl: Als Bepflanzung sind im Baugebiet alle bodenständigen heimischen Gehölzarten (auch Ziergehölze, außer Trauerformen und fremdländischen Gehölzen) einschließlich Obstbäumen und Beersträuchern zulässig. Folgende standortheimische Gehölzarten werden empfohlen:  
**Bäume:** Obstbäume in Sorten, Eberesche, Stieleiche, Birke, Feldahorn, Rotbuche  
**Sträucher:** Haselnuß, Weißdorn, Schlehe, Roter Hartriegel, Holunder, Kreuzdorn, Wildrosen
- 2.16** Zur Verbesserung der Wohnqualität im Baugebiet wird eine Innenbegrenzung in Form von Einzelbepflanzungen am Rande des Straßenraumes festgesetzt. Die max. Zahl dieser Bäume wird auf 10 festgelegt.
- 2.17** Entlang der Kreisstraße SW 5 können für die Baugrundstücke nur tür- und torlose Einfriedungen zugelassen werden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB vom **24. OKT. 1988** bis **24. NOV. 1988** im Rathaus in Hesselbach öffentlich ausgelegt.

Uchtelhausen, den **20 JUNI 1989**

Bürgermeister

Die Gemeinde Uchtelhausen hat mit Beschluß des Gemeinderates vom **18. APR. 1989** den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als **Satzung** beschlossen.

Uchtelhausen, den **20 JUNI 1989**

Bürgermeister

Das Landratsamt Schweinfurt macht im Anzeigeverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht geltend.

Schweinfurt, 17.07.1989

Landratsamt  
I.A.  
 Mäinka, Oberregierungsrat

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am **24.08.1989** durch **Bekanntmachung im gemeindlichen Amtsblatt** ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus in Hesselbach 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).

Uchtelhausen, den **14. SEP. 1989**

Bürgermeister

# BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE ÜChtELHAUSEN LANDKREIS SCHWEINFURT FÜR DAS BAUGEBIET "AM SCHWEINFURTER WEG" IM GT. HESSELBACH M. 1:1000

AUFGESTELLT OERLENBACH DEN 20.02.1986  
 ÜBERARBEITET DEN 13.05.1986  
 ÜBERARBEITET DEN 14.07.1987  
 ÜBERARBEITET DEN 06.10.1987  
 ÜBERARBEITET DEN 23.02.1988  
 ÜBERARBEITET DEN 17.05.1988  
 ÜBERARBEITET DEN 26.07.1988  
 ÜBERARBEITET DEN 20.01.1989

ARCHITEKT **BY AK** ARCHITECTURBÜRO michael pettinella + partner 43 184 8755 oerlenbach, bergstr. 5 telefon 09725/9485

## ZU 2. WEITERE FESTSETZUNGEN

- 2.18** Für Bauvorhaben im Bereich der Freileitung kann die Zustimmung erst erteilt werden, wenn der nach VDE 0210 verlangte Sicherheitsabstand von 3,00 m (Dachneigung größer als 15°) bei größtem Durchhang und max. Seilauenschwung der Leitung vom nächsten Bauwerksteil bei harten Bedachung eingehalten wird. Beim Aufstellen von Baumaschinen, Gerüsten und dergl. sind daher ebenfalls die erforderlichen Sicherheitsabstände einzuhalten.
- 2.19** Es wird empfohlen in die Wasserinstallation der Gebäude hauseneigene kleine Druckerhöhenanlagen einzubauen.
- 2.20** Die geplanten Gebäude in der **ersten** Bauzeile entlang der Kreisstraße SW 5 dürfen zur Straße hin entweder keine ruhbedürftigen Räume haben oder müssen entsprechende schalldämmende Fenster eingebaut werden, wobei eine ausreichende Lüftung der Räume gewährleistet sein muß.
- 2.21** Die als Anlage beigefügten Querprofile I-I bis VI-VI sind Bestandteil dieses Bebauungsplanes.