



Festsetzungen zum Bebauungsplan
gem. § 9 BauGB und Art. 91 BauBO

I. Hinweise:

- 1 Vorhandene Grundstücksgrenzen
- 2 Höhenlinie mit Angabe der Höhe GNN
- 3 Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 4 vorh. Hochwald außerhalb des BP
- 5 Vorgeschlagene Baukörper mit Nummerierung
- 6 Vorgeschlagene Flächen für Garagen
- 7 Vorgeschlagene Flächen für Nebenbaukörper (siehe Nr. III Abs. 2-5)

II. Festsetzungen durch Planzeichen, gem. PlanzV

- 1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, gem. § 9 Abs.7 BauGB
- 2 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- 0,3 Grundflächenzahl (GRZ), gem. § 17 Abs.1 BauNVO
- 0,5 Geschosflächenzahl (GFZ), gem. § 17 Abs.1 BauNVO

- b 5 Besondere Bauweise, gem. § 22 BauNVO (siehe Nr. III Abs. 2-5)
- 6 Baugrenzen, gem. § 23 BauNVO
- I+D 7 Ein Vollgeschos plus Dachgeschos, gem. § 20 BauNVO
- 38° - 48° 8 Vorgeschriebene Dachneigung: 38° - 48°
- 9 Firstrichtung für Haupt- und Nebenbaukörper
- 10 Verkehrsberuhigte öffentliche Wohnstraße mit Breitenangabe
- 11 Bereiche in denen keine Abtrennung mit Einfriedungen u. Stützmauern zu öffentl. Verkehrsflächen zulässig ist.
- 12 Abwasserkanal Regenwasser, unterirdisch.
- 13 Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Gemeinde zu belastende Fläche mit Breitenangabe.
- 14 Von Wohnbebauung freizuhaltende Fläche (Waldschutzzone)
- 15 Von Wohnbebauung freizuhaltende Zone entlang der Kreisstraße
- 16 Sichtdreieck zur Einfahrt Kreisstraße
- 17 Anbaufreie Zone zur Kreisstraße (10m gemessen ab Fahrbahnrand)
- 18 Öffentliche Grünfläche als Straßenbegleitgrün

III. Festsetzungen durch Text

- 1 Das Baugbiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt, gem. § 4 BauNVO
- 2 Im Bebauungsplan ist besondere Bauweise (b) festgesetzt, gem. § 22 Abs. 4 BauNVO
Besondere Bauweise Kettenbebauung: Die Kettenbebauung ist aus einer geschlossenen Reihe von tiefen Hauskörpern und dazwischenliegenden schmalen Nebenbaukörpern (N) zu erstellen. Daneben sind auch aneinander liegende Hauptbaukörper zulässig. In den Nebenbaukörpern sind erdgeschosig nur Garagen, und im jeweiligen Dachgeschos der Ausbau zu Wohnzwecken zulässig.
Für die Anordnung / Lage der Nebenbaukörper zwischen den Hauptkörpern ist die zeichnerische Darstellung maßgebend. Die Tiefe der Nebenbaukörper darf 8,00m nicht überschreiten, die Breite darf 5,00m nicht unterschreiten.
Innerhalb der Baugrenzen wird jeweils zu benachbarten Gebäuden die Grenzbebauung festgelegt. Bei Grenzbebauung ist die Anordnung von Fenstern an der jeweiligen Grundstücksgrenze unzulässig.
- 3 Für die Hauptbaukörper wird zwingend eingeschosige Bebauung mit Dachgeschos als Vollgeschos (I+D), für die Nebenbaukörper wird zwingend eingeschosige Bebauung festgesetzt.
- 4 Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.
- 5 Je Wohneinheit sind gem. Art. 52 BauBO mindestens 2 Stellplätze vorzusehen.
- 6 Max. zulässige Kniestockhöhe 0,50m. Kniestock, gemessen von OK Rohdecke bis UK Sparren an der Außenseite der Außenwand.
- 8 Dachgeschosse die nach den Bestimmungen der BauBO die Vorgaben für ein Vollgeschos erfüllen sind zugelassen und bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht.
- 9 Kellergeschosse die nach der BauBO auf Grund der Hangneigung die Vorgaben für ein Vollgeschos erfüllen, sind zugelassen und bleiben bei Ermittlung der Anzahl der Vollgeschosse außer Betracht.
- 10 Zulässige Dachformen für Haupt- und Nebenbaukörper: Satteldächer, gegeneinander gesetzte Pultdächer und Krüppelwäldächer.
- 11 Bei aneinander gebauten Baukörpern ist die Dachform und die Dachneigung einheitlich zu gestalten, wobei der zuerst genehmigte oder gebaute Baukörper die Gestaltung vorgibt. Bei Hauptgebäuden ist für die Dachneigung eine Abweichung bis max. 5° zulässig. Für die Nebenbaukörper wird die Dachneigung wie bei den dazugehörigen Hauptgebäuden festgelegt.
- 12 Als Dachdeckung sind Ziegel oder Betondachsteine nur in naturroter Farbe zu verwenden.
- 13 Bei Verwendung von Festbrennstoffen sind Maßnahmen gegen Funkenflug vorzusehen. (z.B. Präalblech)
- 14 Dachgauben und Zwerchgiebel sind zulässig. Die Einzelbreite der Dachgauben wird auf max. 2,50m begrenzt.
- 15 Die Größe der Zwerchgiebel und Dachgauben darf bei Hauptgebäuden in der Summe nicht mehr als 1/2 der Dachfläche ausmachen.
- 16 Elemente zur solaren Energiegewinnung sind in Fassaden- und Dachflächen zulässig.
- 17 Materialien wie (Well-) Blech, (Asbest-) Faserzementplatten, Bitumenplatten, Kunststoff- Filisen und Platten sind zur Fassadengestaltung und zur Dachdeckung nicht zulässig.
- 18 Die gemauerten Außenwände sind zu verputzen. Die Anstriche sind in gedecktem Farbton zu halten. Sichtmauerwerk, Klinker- Fassaden und Holzverkleidungen sind zulässig
- 19 Garagen sind entweder mit geneigten Dächern (DN wie Hauptdach) oder als Flachdächer auszuführen.
- 20 Vor Garagen ist eine Stauraumtiefe von mindestens 5,0 m einzuhalten.
- 21 Garagenzufahrten und Stellplätze dürfen zur Straße nicht eingefriedet werden.
- 22 Anstelle von Garagen und Stellplätzen sind auch Carports zulässig.
- 23 Garagen dürfen eine max. Bautiefe von 8m erhalten.
- 24 Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten sind bei Ermittlung der Grundfläche nicht mitzurechnen. Die Beläge sind aus versickerungsgünstigen Materialien herzustellen.
- 25 Die Versiegelung der Freifläche ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Als Beläge sind versickerungsgünstige Materialien wie Rasengittersteine, Schotterterrassen, Kiesflächen etc. zu verwenden.

IV. Festsetzungen der Grünordnung

- 1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden folgende Pflanzgebote festgesetzt:
Für die Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen sowie für die Pflanzungen aufgrund des Pflanzgebots dürfen nur standortheimische Gehölze verwendet werden.
Je angefangener 200m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbau oder Obstbaum als Halb- oder Hochstamm zu pflanzen.
Die festgesetzte Anpflanzung ist spätestens 1 Jahr nach Bezug herzustellen.
- 2 Böschungen an Grundstücksgrenzen und zu öffentlichen Verkehrsflächen sind mit heimischen Sträuchern oder Bodendecker gegen Auswaschungen zu sichern.
- 3 Für Hinterpflanzungen von Einfriedungen müssen bodenständige, heimische Gehölze verwendet werden.
- 4 Folgende standortheimische Gehölzarten werden empfohlen:
Bäume: Obstbäume in Sorten, Eberesche, Eiche, Birke, Ahorn, Rotbuche, Nussbaum, Kastanie und Salweide.
Sträucher: Beerensträucher, Haselnuss, Weißdorn, Schliehe, Hartriegel, u. Hecken: Kreuzdorn, Wildrosen und Holunder.

V. Hinweise

- 1 Elemente zur solaren Energiegewinnung sind architektonisch und farbgestalterisch in die Gebäudestruktur einzufügen.
- 2 Unverschmutztes Oberflächenwasser und Dachflächenwasser darf soweit es die Grundverhältnisse zulassen, auf dem Grundstück versickert werden.
- 3 Mülltonnen sollen in geschlossenen Boxen oder in Garagen untergebracht werden.
- 4 Böschungsflächen für Aufschüttungen und Abgrabungen die zur Sicherung öffentl. Verkehrsflächen notwendig sind, werden auf privatem Grund erstellt.
- 5 Maßnahmen zur Regenspeicherung mit kombinierter Regenrückhaltung werden empfohlen. Die Vorschriften gem. DIN 1988 sind zu beachten. (mind. 2,5 m³ Speichervolumen pro 100 m² angeschlossener Fläche)

VI. Nachrichtliche Übernahme

- 1 Für die Waldschutzzone wird gemäß Stellungnahme des Bayer. Forstamtes Schweinfurt vom 18.05.2000 eine Tiefe von 20m (18m) gefordert.
- 2 Entlang der Kreisstraße wird gemäß Stellungnahme des Landratsamtes Schweinfurt zur Einhaltung der Lärmmerte eine Schutzzone gefordert. Für Wohnbebauung wird ein Mindestabstand von 21m, gemessen vom Straßenmittelpunkt, vorgegeben.
- 3 Vom Landratsamt Schweinfurt wird entlang der Kreisstraße eine anbaufreie Zone von 10m (ab Fahrbahnrand) vorgegeben.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "An der Halben Lau" wurde vom Gemeinderat am 25.07.2000 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am 07.08.2000 bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 12.12.2000 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.12.2000 bis 23.01.2001 öffentlich ausgelegt.
Die öffentliche Auslegung wurde am 14.12.2000 bekannt gemacht.

Üchtelhausen 27. Dez. 2000
1. Bürgermeister

Die Gemeinde Üchtelhausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 06.02.2001 dem Bebauungsplan i.d.F. vom 06.02.2001 mit den Ergänzungen vom gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss des Gemeinderates über den Bebauungsplan vom 06.02.2001 ist am 22.02.2001 ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Üchtelhausen, Kirchplatz 1, Hesselbach, 97532 Üchtelhausen, zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§ 10 Abs.3 Satz4 BauGB)

Üchtelhausen 23. Feb. 2001
1. Bürgermeister

2	ÄNDERUNG AUFGRUND EINWANDE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	06.02.2001	ILLIG
1	ÄNDERUNG AUFGRUND EINWANDE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	15.11.2000	ILLIG
NR.	ÄNDERUNG	DATUM	NAME

BEBAUUNGSPLAN: "AN DER HALBEN LAU"

LAGE
GEMEINDE : ÜCHTELHAUSEN
ORTSTEIL : ÜCHTELHAUSEN
LANDKREIS : SCHWEINFURT

MASSTAB 1 : 1000 PLANGROSSE DIN A 2 DATUM 20. JULI 2000

VORHABENTRÄGER
GEMEINDE ÜCHTELHAUSEN
KIRCHPLATZ 1, HESSELBACH
97532 ÜCHTELHAUSEN

PLANFERTIGER
JOSEF H. ILLIG ARCHITECTENKUNST
97421 SCHWEINFURT/PROLÖCH 6
TEL.: 09721/24711 FAX: 7303827

DATUM 17.05.19 UNTERSCHRIFT