



I. HINWEISE

- 1 Vorhandene Grundstücksgrenzen
- 2 Höhenlinie mit Angabe der Höhe üNN
- 3 Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 4 vorh. Hochwald außerhalb des BP
- 5 Vorgeschlagene Baukörper mit Nummerierung
- 6 Vorgeschlagene Flächen für Garagen
- 7 Vorgeschlagene Flächen für Nebenbaukörper

- 9 Baugrenzen, gem. § 23 BauNVO
- 10 Nutzungsabgrenzung
- 11 Bergseitig ein Vollgeschoß plus Dachgeschoß, Talseitig zwei Vollgeschoße plus Dachgeschoß (Hangtyp) gem. § 20 BauNVO
- 12 Vorgeschriebene Dachneigung : 48°
- 13 Vorgeschriebene Dachneigung : 42°
- 14 Firstrichtung für Haupt- und Nebenbaukörper
- 15 Verkehrsberuhigte öffentliche Wohnstraße mit Breitenangabe
- 16 Öffentliche Fußwege mit Breitenangabe

II. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN gem. PlanzV

- 1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, gem. § 9 Abs.7 BauGB
- 2 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- 3 Grundflächenzahl (GRZ), gem. § 17 Abs. 1 BauNVO
- 4 Geschoßflächenzahl (GFZ), gem. § 17 Abs. 1 BauNVO
- 5 Nur Hausgruppen zugelassen, gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
- 6 Nur Einzelhäuser zugelassen, gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
- 7 Besondere Bauweise, gem. § 22 Abs. 4 BauNVO (siehe Nr. III Abs. 1.3)
- 8 Offene Bauweise, gem. § 22 BauNVO

III. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Für das Baugebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt:

 - 1.1 "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO
 - 1.2 Besondere Bauweise (b) und offene (o) Bauweise, gem. § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO
 - 1.3 Im Bereich der besonderen Bauweise sind Hausgruppen in Form von Kettenbebauung vorgeschrieben. Hierbei ist insbesondere zu beachten:
 - 1.3.1 Die Kettenbebauung ist aus einer geschlossenen Reihe von tiefen Hauptbaukörpern und schmalen Nebenbaukörpern (N) zu erstellen.
 - 1.3.2 Daneben sind auch aneinander liegende Hauptbaukörper zulässig.
 - 1.3.3 In den Nebenbaukörpern sind erdgeschoßig nur Garagen und im jeweiligen Dachgeschoß der Ausbau zu Wohnzwecken zulässig.
 - 1.3.4 Für die Anordnung / Lage der Nebenbaukörper und Hauptbaukörper ist die zeichnerische Darstellung maßgebend.
 - 1.3.5 Die Tiefe der Nebenbaukörper darf 8,00m nicht überschreiten, die Breite darf 5,00m nicht unterschreiten.
 - 1.3.6 Für die Nebenbaukörper wird zwingend eingeschößige Bebauung mit Dachgeschoß festgesetzt.
 - 1.3.7 Innerhalb der besonderen Bauweise wird jeweils zu benachbarten Gebäuden die Grenzbebauung festgelegt.
 - 1.3.8 Bei Grenzbebauung ist die Anordnung von Fenstern an der jeweiligen Grundstücksgrenze unzulässig.
 - 1.4 Für die Hauptbaukörper wird zwingend ein / zweigeschoßige Hangbauweise mit Dachgeschoß als Vollgeschoß (I/II+D) festgesetzt
 - 1.5 Je Wohngebäude (Hauptbaukörper mit Nebenbaukörper) sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.
 - 1.6 Die Anzahl der vorgeschriebenen Stellplätze richtet sich nach der gemeindlichen Stellplatzordnung, Art. 52 BayBO ist einzuhalten
 - 1.7 Dachgeschosse, die nach den Bestimmungen der BayBO die Vorgaben für ein Vollgeschoß erfüllen, sind zugelassen und bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht.
 - 1.8 Bei Verwendung von Festbrennstoffen sind Maßnahmen gegen Funkenflur vorzusehen. (z.B. Prallblech auf dem Kamin)
 - 1.9 Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten sind bei Ermittlung der Grundfläche nicht mitzurechnen, da die Beläge aus versickerungsgünstigen Materialien herzustellen sind.
- 2. Abstandsflächenregelung
 - 2.1 Die Mindestabstandsflächen für Haupt- und Nebenbaukörper sind durch die Baugrenzen bestimmt.
 - 2.2 Im Bereich der offenen Bauweise (o) ist zu zukünftige Grundstücksgrenzen, denen keine Baugrenzen zugeordnet sind, ist ein Mindestabstand von 3m einzuhalten.
- 3. Ausführung und Gestaltung der Haupt- und Nebenbaukörper
 - 3.1 Dachneigung: Einzelhäuser 42° Kettenhäuser 48°
 - 3.2 Max. zulässige Kniestockhöhe: Einzelhäuser 0,50m, Kettenhäuser 0,50m. Kniestock, gemessen von OK Rohdecke bis UK Sparren an der Außenseite der Außenwand.
 - 3.3 Max. Traufhöhen bei Hauptbaukörper: Bergseits 3,50m, Talseits 6,50m
 - 3.4 Max. Traufhöhen bei Nebenbaukörper: Talseits 3,50m
 - 3.5 Bei aneinander gebauten Baukörpern ist die Dachform und die Dachneigung einheitlich zu gestalten, wobei der zuerst genehmigte oder gebaute Baukörper die Gestaltung vorgibt.
 - 3.6 Für die Nebenbaukörper wird die Dachneigung wie bei den dazugehörigen Hauptgebäuden festgelegt.
 - 3.7 Die Sockelhöhe (UK Kellerdecke bis OK Gelände) an der Bergseite darf im Mittel 0,30m nicht überschreiten.
 - 3.8 Zulässige Dachformen für Haupt- und Nebenbaukörper: Satteldächer, gegeneinander gesetzte Pultdächer und Krüppelwaldmächer.
 - 3.9 Als Dachdeckung sind Ziegel oder Betondachsteine nur in naturroter Farbe zu verwenden.
 - 3.10 Dachgauben und Zwerchgiebel sind zulässig. Die Einzelbreite der Dachgauben wird auf max. 2,50m begrenzt.
 - 3.11 Die Größe der Zwerchgiebel und Dachgauben darf in der Summe nicht mehr als 1/2 der Dachfläche von Hauptbaukörper und Nebenbaukörper ausmachen.
 - 3.12 Die gemauerten Außenwände sind zu verputzen.
 - 3.13 Anstriche sind in gedeckten Farbton zu halten.
 - 3.14 Sichtmauerwerk, Klinkerfassaden und Holzverkleidungen sind zulässig

- 3.15 Materialien wie (Well-) Blech, (Asbest-) Faserzementplatten, Bitumenplatten, Kunststofffliesen und Kunststoffplatten sind zur Fassadengestaltung und zur Dacheindeckung nicht zulässig.
- 3.16 Elemente zur solaren Energiegewinnung sind in Fassaden- und Dachflächen zulässig.
- 3.17 In den Baukörper 3, 4 und 7 müssen die Aufenthaltsräume mindestens ein Fenster haben, das sich nicht in der Gebäudeseite zur Kreisstraße (Nord-Westseite) befindet.
- 3.18 Die Entwässerung für die Baukörper 1, 2, 3 und 4 wird im Trennsystem vorgeschrieben. Oberflächenwasser aus Dach- und Nebenflächen ist in den Regenwasserkanal einzuleiten. Das Regenwasser wird über ein außerhalb des Bebauungsplanes liegendes Grabensystem dem Vorfluter zugeleitet. Das Schmutzwasser ist über den Schmutzwasserkanal in der Erschließungsstraße dem Mischwasserkanal zuzuführen.
- 3.19 Die Entwässerung für die Baukörper 5, 6 und 7 wird im Mischwassersystem vorgeschrieben. Der Kanalschluß erfolgt an den in der Anliegerstraße „Untere Heide“ liegenden Mischwasserkanal.
- 4. Garagen
 - 4.1 Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - 4.2 Garagen sind entweder mit geneigten Dächern (DN wie Hauptdach) oder als Flachdächer auszuführen.
 - 4.3 Vor Garagen ist eine Stauraumtiefe von mindestens 5,0 m einzuhalten.
 - 4.4 Garagenzufahrten und Stellplätze dürfen zur Straße nicht eingefriedet werden.
 - 4.5 Anstelle von Garagen und Stellplätzen sind auch Carports zulässig.
 - 4.6 Garagen dürfen eine max. Bautiefe von 8m erhalten.
 - 4.7 Die Beläge von Stellplätzen und deren Zufahrten sind aus versickerungsgünstigen Materialien herzustellen.
 - 4.8 Max. Wandhöhen jeweils ab OK Garagenfußboden gemessen: Bergseits 3,00m, Talseits 4,50m
- 5. Einfriedungen
 - 5.1 Vorgärten dürfen im Bereich des Einfriedungsverbotes zur Straßenflächen (siehe Nr. II Abs. 17) nicht eingefriedet werden.
 - 5.2 Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen.
 - 5.3 Der massive Sockel darf max. 0,50m hoch sein.
 - 5.4 Die Höhe der Einfriedung darf 1,30m, gemessen ohne Sockel, nicht überschreiten.
 - 5.5 Bruchsteinmauerwerk, geputzte Mauerscheiben oder Sockel mit Sichtbeton oder Strukturbeton werden zugelassen.
 - 5.6 Maschendrahtzäune sind nur an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen zugelassen.
 - 5.7 Entlang der Grundstücksgrenze zur Kreisstraße sind die Baugrundstücke tür- und torlos einzufrieden.
- 6. Sonstige Festsetzungen
 - 6.1 In der anbaufreien Zone entlang der Kreisstraße ist keine Bebauung zugelassen.
 - 6.2 Die Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Lagerung, Aufschüttung etc. die mehr als 0,80m über die Verbindungsfläche der Straßenoberkante hinausragt, freizumachen und freizuhalten. Bestehendes Gelände ist ggf. soweit abzutragen, daß die Sichtfreiheit über 0,80m Höhe auch unter Berücksichtigung des Bewuchses gewährleistet ist. (Siehe hierzu auch Art. 26 BayStrWG)
 - 6.3 Elemente zur solaren Energiegewinnung sind architektonisch und farbgestalterisch in die Gebäudestruktur einzufügen.
 - 6.4 Um unzumutbare Rauchgasbelastigungen auszuschließen, müssen die Lüftungsöffnungen für Wohnräume (z.B. Fenster und Türen ins frei), die nicht mindestens 1m tiefer liegen als die Kaminoberkante (Bezugspunkt ist die Lüftungsoberkante)
 - a) von umliegenden Kaminen, die an Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe angeschlossen sind, mindestens 15m entfernt sein.
 - b) von Kaminen, die an Feuerungsanlagen für flüssige oder gasförmige Brennstoffe angeschlossen sind, mindestens 8m entfernt sein.
- IV. FESTSETZUNGEN DER GRÜNORDNUNG gem. § 9 Abs. 1 BauGB
 - 7.1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden folgende Pflanzgebote festgesetzt.
 - 7.2 Für die Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen sowie für die Pflanzungen aufgrund des Pflanzgebots dürfen nur standortheimische Gehölze verwendet werden.
 - 7.3 Je angefangene 200m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum als Halb- oder Hochstamm zu pflanzen.
 - 7.4 Die festgesetzte Anpflanzung ist spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit herzustellen.
 - 7.5 Böschungen an Grundstücksgrenzen und zu öffentlichen Verkehrsflächen sind mit heimischen Sträußern oder Bodendecker gegen Auswaschungen zu sichern.

- 7.6 Folgende standortheimische Gehölzarten werden empfohlen:
 - Bäume: Obstbäume in Sorten, Eberesche, Eiche, Birke, Ahorn, Rotbuche, Nußbaum, Kastanie und Salweide.
 - Sträucher: Beerensträucher, Haselnuß, Weißdorn, Schlehe,
 - u. Hecken: Hartriegel, Kreuzdorn, Wildrosen und Holunder.
- V. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN DURCH TEXT
 - 8.1 Die Versiegelung der Freifläche (z.B. Hofflächen etc.) ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Als Beläge sollten versickerungsgünstige Materialien wie Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen etc. verwendet werden.
 - 8.2 In Bereichen, in denen die Baugrenzen eine Wohnbebauung innerhalb der 18m Waldschutzzone zulassen, sind zum Schutz der Bewohner gemäß Art. 3 Abs. 1 BayBO und Art. 4 Abs. 1 Ziffer 1 BayBO zusätzliche konstruktive Maßnahmen (z.B. durch zusätzliche Ringankerkonstruktion etc.) am Gebäude gegen umstürzende Bäume vorzusehen.
 - 8.4 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)
 - 8.5 Unverschmutztes Oberflächenwasser und Dachflächenwasser darf, soweit es die Grundverhältnisse zulassen, auf dem Grundstück versickert werden
 - 8.6 Die Überläufe der Versickerungssysteme können an die Mischwasserkanalisation oder den Regenwasserkanal angeschlossen werden.
 - 8.7 Böschungflächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, die zur Sicherung öffentl. Verkehrsflächen notwendig sind, werden auf privatem Grund erstellt.
 - 8.8 Mülltonnen sollen in geschlossenen Boxen oder in Garagen untergebracht werden.
 - 8.9 Handbeschickte Feuerungsanlagen für Festbrennstoffe mit Wasser als Wärmeträgermedium sind gemäß § 6 Abs. 3 der 1. BImSchV nur dann zulässig wenn ein ausreichend bemessener Wärmespeicher angeschlossen ist.
 - 8.10 Der Einbau von wassersparenden Armaturen und Geräten wird empfohlen.
 - 8.11 Soweit z.B. mittels Schürfgruben festgestellt wird, daß der Grundwasserspiegel über der Kellersohle liegt, so sind die Kellergeschosse als wasserdichte Wannen auszubilden. Eine Grundwasserschwankung von 1m ist dabei zu berücksichtigen. Das Ableiten von Grund-, Quell-, oder Dränagenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.

Der Aufstellungsbeschuß zur 9. Änderung des Bebauungsplanes "Leite ober den Gärten" wurde vom Gemeinderat am 07.08.2001 gefaßt. Der Änderungsbeschuß wurde ortsüblich am 25.10.2001 bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 09.04.2002 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.04.2002 bis 31.05.2002 öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung wurde am 18.04.2002 bekannt gemacht.

Üchtelhausen, den 25.07.2002

1. Bürgermeister

Die Gemeinde Üchtelhausen hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 25.06.2002 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschuß für den Bebauungsplan ist am 11.07.2002 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 Satz 4 BauGB)

Üchtelhausen, den 12.07.2002

1. Bürgermeister

GEMEINDE ÜCHTELHAUSEN
 ORTSTEIL ÜCHTELHAUSEN
 LANDKREIS SCHWEINFURT

9. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES M 1 : 1000
 LEITE OBER DEN GARTEN

PLANFERTIGER:
 ARCHITEKTURBÜRO JOSEF M. ILLIG
 NEUTORSTRASSE 44
 97421 SCHWEINFURT
 TEL.: 09721/24774 FAX: 09721/730327

ÜCHTELHAUSEN 10.10.2004
 1. ÄNDERUNG 09.04.2002
 2. ÄNDERUNG 25.06.2002