

1. ZEICHENERKLÄRUNG

1.1 Bauleitplanerische Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche in verkehrsberuhigter Straßenführung mit Ausbaubreite, Ausführung mit eingefärbten Verbundsteinpflaster (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- besteh. öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- I + D — eingeschossig und ausbaufähiges Dachgeschoß, Traufhöhe max. 3.5o m
- II/II + D — Hangbauweise und ausbaufähiges Dachgeschoß, Traufhöhe bergseits max. 3.5om, talseits max. 5.5o m
- SD — Satteldach ←→ Hauptfirstrichtung
- 42°-52° — Dachneigung
- 0.4 — Grundflächenzahl
- o 5 / o 6,5 — Geschoßflächenzahl
- öffentliche Flächen für Verkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwall) (§ 9 Abs.1 Nr 24 BauGB)
- verbindlicher Standort der Grundstückszufahrten mit max. Ausbaubreite
- Fußwege mit offenporigem Belag
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Fläche für Versorgungsanlage (Elektrizität) (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- Fläche für Versorgungsanlage (Löschwasserzisterne V = 100 cbm) (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- Geplantes Kabel der Unterfränkischen Überlandzentrale Lülsfeld
- Geplante Wasserleitung des Zweckverbandes der Rhön-Maintal-Gruppe
- offener Graben

1.2 Grüngestalterische Festsetzungen

- Öffentliche Grünfläche (Kinderspielplätz) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche (Innenbegrünung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche (Randeingrünung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.2.1 Pflanzgebote für öffentliche Grünflächen

- Landschaftsrasen A - RSM 7
- Großbaum I. Ordnung mit Standortbindung
- Obstbaum (Hochstamm) mit Standortbindung
- Großbaum I. Ordnung mit etwaiger Standortbindung
- Obstbaum (Hochstamm) mit etwaiger Standortbindung
- Landschaftshecke It. Pflanzschema A mit Standort und Flächenbindung
- Straßenbegleitgrün It. Pflanzschema B mit Standortbindung

1.2.2 Pflanzgebot für private Grünflächen

- Großbaum II. Ordnung ohne Standortbindung bzw. 2 Obstbäume (Hochstamm)
- Blütenhecke in Anlehnung an Pflanzschema C mit Flächenbindung, ohne Standortbindung

1.2.3 Erhaltungsgebote

- Bestehender Baum
- Bestehende Landschaftshecke

1.2.4 Zu entfernende Vegetationsbestände

- Landschaftshecke
- Obstbaum

1.3 Für die Hinweise

- Lage der Geländeschnitte mit Punkt -Nr.
- vorgeschlagene Teilung der Grundstücke
- vorh. Wohngebäude
- vorh. Nebengebäude
- Besteh. Grundstücksgrenzen
- 276 — Flurstücksnummern
- Höhenschichtlinien

1.3.1 Im gesamten Baugebet sollen Spülkästen in die WC's eingebaut werden, sie sollten mit Sparstasten besteckt sein.

1.3.2 Den Bauwerbern werden vor Baubeginn Schürfgruben zur Erkundung des Grundwasserstandes empfohlen. Soweit dabei Grundwasser über der Kellersohle angetroffen wird, sind die Kellergeschosse als wasserdichte Wannen auszuführen. Eine dauernde Grundwasserabsenkung und -ableitung ist nicht zulässig; ebenso die Einleitung von Grund-, Drän- oder Quellwasser in die Kanalisation.

Grundstücke für die Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind

1.3.3 Soweit die Durchlässigkeit des Untergrundes es zuläßt, soll Dachflächenwasser mittels Sickerschächten versickert werden. Hierzu sollte ein Sickerversuch durchgeführt werden. Die Versickerung über Sickerschächte bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis (einzelne oder insgesamte Anträge für ein gesamtes Baugebiet).

1.4 Für die nachrichtlichen Übernahmen

1.4.1 Wer Bodendenkmäler auffindet,ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim LRA Schweinfurt oder dem Bayer.Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Denkmalschutzgesetz).

Unterirdische Kabelleitung der Deutschen Bundespost. Auf die Anweisung zum Schutz unterirdisch verlegter Fernmeldeanlagen wird hingewiesen.

1.4.2 Auf die Richtlinien von Baumpflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen (GW 125) wird hingewiesen.

2. WEITERE FESTSETZUNGEN

2.1 Das Bauland ist festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.

2.2 Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

2.3 Die Mindestgröße der Bauplätze wird mit 600 qm festgesetzt.

2.4 Für alle Wohngebäude sind, sofern keine Garagen errichtet werden, Stellplätze für Fahrzeuge auf den Grundstücken vorzusehen, wobei jeder Bauwerber gem. Art 55 BayBO je Wohneinheit 1.5 Stellplätze für PKW's nachweisen muß.

2.5 Vor sämtl. Garagen ist ein Stauraum von mind. 5.5o m einzuhalten, welcher straßenseitig nicht eingefriedet werden darf.

2.6 Für die Dacheindeckung der gepl. Haupt- und Nebengebäude werden rote Dachziegel und rote Dachsteine vorgeschrieben.

2.7 Die Außenbehandlung der Fassaden hat in gedeckter Farbgebung zu erfolgen. Die Verwendung von weißer oder sehr dunkler Farbe ist nicht zulässig.

2.8 Für Fenster und Türen sind stehende Formate zwingend vorgeschrieben. Rund- bzw. segmentbogenförmige Fenster sind nicht erlaubt.

2.9 Die Gesamtfläche der Fenster darf 1/3 der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten.

2.1o Auf den gepl. Gebäuden sind nur Satteldachgauben und Schleppgauben zulässig. Die Breite der Dachgauben darf 1.5o m nicht überschreiten. Die Gesamtbreite der Dachgauben darf nicht größer als 1/3 der Trauflänge sein.

2.11 Konstr. Widerlager dürfen eine Höhe von 0.5o m nicht überschreiten.

2.12 Die gepl. Wohngebäude sind so in das Gelände einzufügen, daß die Oberkante der Kellerdecke bzw. der Untergeschoßdecke nicht höher als 0.5o m über OK Straße liegt.

2.13 Garagen an den seitl. Grundstücksgrenzen sind grundsätzlich zulässig. Soweit Grundstückszufahrten zu einer Grundstücksgrenze festgesetzt sind, sind die Grenzgaragen zwingend an dieser Grenze zu errichten.
Für sie werden Satteldächer zwingend vorgeschrieben, wobei sie die entsprechende Dachneigung des jeweiligen Wohnhauses erhalten müssen. Aneinandergebaute Garagen sind so zu gestalten, daß die 2. Garage die Dachform und die Dachneigung der zuerst genehmigten Garagen übernehmen muß, unabhängig ob diese von der Dachneigung des Wohnhauses abweicht.

2.14 Evtl. Vollgeschosse im Dachgeschoß bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht.

2.15 Die Traufhöhe bei Hangbauweise darf bergseitig 3.5o m und talseitig 6.5o m nicht überschreiten.

2.16 Alle Einfriedungen dürfen eine gesamte Höhe von 1,2o m nicht überschreiten. Für die straßenseitigen Einfriedungen werden Holzstakentzäune zwingend vorgeschrieben. Einfriedungssockel sind nicht erlaubt.

2.17 Aus Lärmschutzgründen sind die Schlafräume der 4 nördlichst gelegenen Grundstücke so zu orientieren, daß je Raum mind. 1 Fenster auf der von der Schallquelle abgewandten Seite des Hauses (südliche Richtung) vorhanden ist.

2.18 Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann (Waschplätze etc.), sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.

2.19 Der vom Planungsbüro Wolfgang Illig, Schweinfurt, ausgearbeitete Grünordnungsplan ist in diesen Bebauungsplan integriert.

2.2o Die Geländeschnitte I-I bis VIII - VIII sind Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

3.0 Textliche Festsetzungen der Grünordnung

3.1 Schutz des Bodens.
Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 19915).
Bei Lagerzeiten über 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion zwischenzubegrünen.

3.2 Pflanzenauswahl.
Die Pflanzgebote für die Baum und Strauchpflanzungen sind mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen gemäß der Gehölzliste Ziff. 4,0 in Anlehnung an die Artenzusammensetzung der natürlichen potentiellen Vegetation und der realen Vegetation auszuführen.

3.3 Pflanzdichte und Qualität bei Landschaftshecken.
Die Qualitätsmerkmale der Pflanzen richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen DIN 18916. Die nachfolgend aufgeführten Mengen und Größen sind Mindestangaben.
Die Pflanzabstände sind in jeweiligen Pflanzschema angegeben.

Heckenpflanzung je 100 qm.
*2 Großgehölze I. Ordnung (Ziff. 4,1)
3 x v. STU. 12-14 cm Höhe 250 – 300 cm
*6 Heister 1. und II. Ordnung (Ziff. 4,1 und 4,2)
2 x v. Höhe 175 – 200 cm
*Leichte Sträucher
1 x v. Höhe 70 – 90 cm

Mindestgrößen für Baumpflanzungen.

Hochstamm (Ziff. 4,1 und 4,2)	Größe der Obstgehölze
3 x v. STU. 18-20 cm.	Hochstamm (Ziff. 4,4)
	2 x v. STU. 8-1o cm

3.4 Erhaltungsgebot / Neupflanzung
Sämtl. Pflanzungen sind vom jeweiligen Nutzniießer ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei wesentlichen Ausfällen (über 1o%) kann auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung in der bis dahin erreichten Größe verlangt werden.

3.5 Aus gestalterischen Gründen sind die Bodenbeläge der Stauräume, Einfahrten und Stellplätze in Material und Gestaltung den öffentlichen Straßenverkehrsflächen in diesem Gebiet anzupassen.
Bei der Bebauung und der Gestaltung dieser Flächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
Die Belagswahl für Freiflächen wie z.B. Zufahrten, Hofflächen, etc. hat sich primär - sofern keine Grundwassergefährdung besteht und keine funktionalen Gründe zwingend entgegenstehen - auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge z.B. Pflastersteine (Beton- bzw. Natur-) mit Rasenfuge, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundener Decke auszurichten. Des gilt auch bei der Anlage öffentl. Flächen.
Unverschmutztes Oberflächenwasser kann, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, versickert werden. Dabei ist z.B. bei Hofflächen sorgfältig darauf zu achten, daß tatsächlich nur nicht verunreinigtes Wasser abgeleitet und versickert wird.

3.6 Vollzugsfrist.
Die verbindliche Anpflanzung ist innerhalb eines Jahres nach Gebrauchsabnahme zu vollziehen und nachzuweisen.

3.7 **Zusätzliche Festsetzungen für private Grünflächen.**
Auf den privaten Grundstücken ist je 200 qm unbebauter Fläche ein heimischer Laubbaum (Baum II. Ordnung) oder ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen.
Diese Pflanzung ist durch das Anpflanzen von mind. 30 standortgerechten heimischen Laubsträuchern zu ergänzen (in Anlehnung an Pflanzschema C).
Fremdländische Nadelgehölze,
Die Massierung fremdländischer Nadelgehölze und das Anlegen strenger Hecken (z.B. Thuja) oder anderer fremdwirkender Gehölze ist nicht zulässig.

3.8 **Zusätzliche Festsetzungen für die öffentlichen Grün.**
Landschaftliche Grünflächengestaltung.
Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Teile der öffentlichen Grünflächen sind mit einem kräuterreichen Landschaftsrasen anzusäen, der einer extensiven biotopprägenden Pflege unterliegen wird.
Ortsrandeingrünung.
Zur freien Landschaft hin ist das Baugebiet mit einer 5 m breiten Landschaftshecke lt. Pflanzschema A zu bepflanzen.

3.9 Die im Anhang zur Begründung der Grünordnung enthaltenen 3 Pflanzschemata (A,B u. C) sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

4.0 Gehölzauswahlliste

4.1 Bäume I. Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Sandbirke
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

4.2 Bäume II. Ordnung

Obstbäume	
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

4.3 Sträucher

Corylus avellana	Haselnuß
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus nibigyba	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Rainweide
Lonicera xylosteum	Gemeinde Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundrose
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

4.4 Obstbäume

4.4.1 Apfelsorten
Prelhein, von Berlepsch, Bohnapfel, Brettacher, Goldrenette von Blenheim, Jacob Fischer, Jacob Lebel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Ontario, Boskoop,

4.4.2 Birnensorten
Vereinsdechantbirne, Gelbmöstler, Pastorenbirne, Oberösterreichische Weinbirne,

4.4.3 Zwetschensorten
Hauszwetsche, Bühler Frühzwetsche, Ortenauer,

4.4.4 Kirschensorten
Schattenmorelle, Weichsel, Knorpelkirsche, Hedelfinger,

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB vom 06. NOV. 1993 bis 10 DEZ. 1993 im Rathaus in Waigolshausen öffentlich ausgelegt.
Waigolshausen, 28. JAN. 1994
1. Bürgermeister

Die Gemeinde Waigolshausen hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 13. JAN. 1994 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Waigolshausen, 28. JAN. 1994
1. Bürgermeister

Das Landratsamt Schweinfurt macht im Anzeigeverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften im Sinne von § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht geltend.
Schweinfurt, 27.04.1994
Landratsamt
Ströbel
Regierungsrat

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 27.04.1994 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus in Waigolshausen während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, daß über den Inhalt auf Verlangen Auskunft zu geben ist. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§ 12 Satz 4 BauGB).
Waigolshausen, den 28.04.1994
1. Bürgermeister

GEMEINDE WAIGOLSHAUSEN
LANDKREIS SCHWEINFURT
BEBAUUNGSPLAN
„AM SCHWANFELDERWEG"
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG
GT. THEILHEIM
M. 1:1000

OERLENBACH, 1o.03.1992 / HA
ÜBERARBEITET: 22.1o.1992
ÜBERARBEITET: 14.1o.1993
ÜBERARBEITET: 13.01.1994

ARCHITEKT BDA
Dipl.-Ing. (FH) Architektur büro
Michael pettinella + partner
97712 oerlenbach bergstraße 5
telefon 09725/821