



- ### 1. ZEICHENERKLÄRUNG
- 1.1 Für die Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Breite der Fahrbahn, des Grün- bzw. Parkstreifens und Gehweges (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). Der Grün- bzw. Parkstreifen kann durch eine Zufahrt in angem. Breite für jedes Grundstück unterbrochen werden.
 - Öffentliche Straßenverkehrsflächen, die als Pflasterflächen vorgesehen sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Baugrenze
 - WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNO)
 - I + D** Anzahl der Vollgeschosse
 - SD KD** Satteldach / Krüppelwalmdach
 - 38-48°** Dachneigung
 - 0,4** Grundflächenzahl
 - 0,6** Geschosflächenzahl (2. ANMERKUNG)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Öffentliche Grünfläche (Kinderspielplatz) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Private Grünflächen - Kleingartenanlage - (Grabeland) ohne Einfriedungen, Gartenhäuser und Nebenanlagen wie Kompostilos sowie von Auffüllungen freizuhalten.
 - Öffentliche Grünfläche (Bepflanzung sh. Grünordnungsplan) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Private Grünfläche (Bepflanzung sh. Grünordnungsplan) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 - Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Auffüllungsgrenze (= Böschungsfuß der Auffüllung)
 - Öffentliche Wegfläche mit Betontragschicht
 - Öffentl. Wasserfläche - Langwiesengraben
 - P** Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Parkplatz) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität) (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
 - Grenze der Auffüllung Grundstücke mit Beschränkung der Auffüllung
- 1.2 Für die Hinweise
- vorgeschlagene Teilung der Grundstücke
 - vorh. Wohngebäude
 - vorh. Nebengebäude
 - best. Grundstücksgrenzen
 - Flurstücksnummern
 - Höhenschichtlinien
- 1.2.1 Den Bauverändern werden vor Baubeginn Schürftgruben 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-, Drain- oder Quellwasser in die Kanalisation.
- 1.3 Für die nachrichtlichen Übernahmen
- 1.3.1 Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim LRA Schweinfurt oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Denkmalschutzgesetz).

zu 2. Weitere Festsetzungen

- 2.18 **Schutz vor Grundwasser**
Soweit z.B. mittels Schürftgruben festgestellt wird, daß der Grundwasserstand über der Kellersohle liegt, so sind die Kellergeschosse als wasserdichte Wannen auszubilden. Wegen Grundwasserschwankung ist dabei ein Sicherheitsabstand von ca. 1 m einzuhalten. Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Drainagewasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.
- 2.19 **Versickerungsfördernde Maßnahmen**
Bei der Bebauung sollen möglichst wenig Flächen versiegelt werden. Unverschlammtes Oberflächenwasser z.B. Dachflächenwasser 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 wird und versickert.
- 2.20 **Verschmutztes Oberflächenwasser**
Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann (Waschplätze, Tankstellen etc.) sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.
- 2.21 Nach einer Forderung des Wasserwirtschaftsamtes sind die Bauflächen bis zu 235 m ü.N.N. hochwasserfrei aufzufüllen. Aufgrund der zu erwartenden Auffüllungen sind die Fundamentierungen der Bauvorhaben entsprechend zu bemessen. Als Auffüllungsgrenzen (=Böschungsfuß der Auffüllung) müssen die im Bebauungsplan eingetragenen Linien zuverlässig eingehalten werden.
- 2.22 Eine Auffüllung der Grundstücke der nördlich der Erschließungsstraße D gelegenen Häuserreihe (mit Schraffur gekennzeichnet) ist auf der Nordseite der gepl. Gebäude nicht zulässig. Die Einfriedungen in diesem Bereich sind nur sockellos und mit großen Maschenweiten zulässig.
In der von Anlagen und Auffüllungen freizuhaltenden Fläche (Private Grünfläche-Kleingartenanlage sowie öffentliche Grünfläche-Kinderspielplatz) ist die Errichtung von Einfriedungen, Gartenhäuser und Nebenanlagen wie Kompostilos etc. untersagt.
Die Straßen und Wege in dieser Fläche dürfen nicht aufgefüllt werden; dies gilt insbesondere für die den Langwiesengraben querende Straße C.
- 2.24 Bei der Erschließung des Gebietes ist darauf zu achten, daß die Ver- und Entsorgungsleitungen in der Weise trassiert werden, daß sie nicht im Bereich der standortgebundenen Großbäume zum Liegen kommen.
- 2.25 Bei der Planung der Garagengebäude ist darauf zu achten, daß die Zufahrten mit Rücksicht auf die standortgebundenen Großbäume angelegt werden. Der Standort dieser Großbäume ist zwingend.
- 2.26 Der vom Landschaftsarchitekten Klaus Neisser, Bad Kissingen ausgearbeitete Grünordnungsplan ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- 2.27 bis 2.29 vgl. 1. ANMERKUNG

- ### 2. WEITERE FESTSETZUNGEN
- 2.1 Das Bauland ist festgesetzt als:
Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNO.
- 2.2 Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 2.3 Die Mindestgröße der Bauplätze wird mit 600 qm festgesetzt. (450 m²)
- 2.4 Für alle Wohngebäude sind, sofern keine Garagen errichtet werden, Stellplätze für Fahrzeuge auf den Grundstücken vorzusehen. (1,5 qm/Platz)
- 2.5 Vor sämtl. Garagen ist ein Stauraum von mind. 50 m einzuhalten, der straßenseitig nicht eingefriedet werden darf.
- 2.6 Für sämtl. Nebengebäude sind Holzverschalungen vorgeschrieben, die Holzter sind naturfarben zu imprägnieren.
- 2.7 Für die Dacheindeckung der gepl. Haupt- und Nebengebäude werden rote Ton- oder Ziegeldächer vorgeschrieben.
- 2.8 Die Außenbehandlung der Fassaden hat in gedeckter Farbgebung zu erfolgen. Die Verwendung von weißer oder sehr dunkler Farbe ist nicht zulässig.
- 2.9 Für Fenster und Türen sind stehe Formate zwingend vorgeschrieben. Rund- bzw. segmentbogenförmige Fenster sind nicht erlaubt.
- 2.10 Die Gesamtfläche der Fenster sollte 1/3 der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten.
- 2.11 Auf den gepl. Gebäuden sind nur Satteldachgauben und Schleppgauben ab einer Dachneigung von 38° zulässig. Die Breite der Dachgauben darf 1,50 m nicht überschreiten. Die Gesamtbreite der Dachgauben darf nicht größer sein als 1/4 der Traufhöhe.
- 2.12 Die gepl. Gebäude sind so in das Gelände einzufügen, daß das Niveau des Erdgeschosses nicht höher als 1,00 m über dem nat. Gelände herausragt. In den Eingabebenen sind auf NN bezogene Höhenkoten einzutragen.
- 2.13 Für die Garagen werden Satteldächer zwingend vorgeschrieben, wobei die entsprechende Dachneigung des jeweiligen Wohnhauses erhalten müssen. Ein- einandergebauete Garagen sind so zu gestalten, daß die 2. Garage die Dachform und die Dachneigung der zuerst geneigten Garagen übernehmen muß, unabhängig ob diese von der Dachneigung des Wohnhauses abweicht.
- 2.14 Außerhalb der Baugrenzen sind Nebengebäude in Form von Holzleiten und Gartengerätehäuser mit einer max. überbauten Fläche von 20 qm unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften (wie Einhaltung der Grenzabstände usw.) zulässig.
- 2.15 Alle Einfriedungen dürfen eine gesamte Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Für die straßenseitigen Einfriedungen werden Holzstaketenzäune zwingend vorgeschrieben. Einfriedungssockel sind nicht erlaubt.
- 2.16 Entlang der Kreisstraße SW 16 sind nur tür- und torlose Einfriedungen zulässig.
- 2.17 Aus gestalterischen Gründen sind die Bodenbeläge der Stauräume, Einfahrten und Stellplätze in Material und Gestaltung den öffentlichen Gehwegen in diesen Gebieten anzupassen. Bei der Anlage dieser Flächen 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.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB vom 07. SEP. 1992 bis 07. OKT. 1992 im Rathaus in Waigolshausen öffentlich ausgestellt.

Waigolshausen, den 02. NOV. 1992

Die Gemeinde Waigolshausen hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 22. OKT. 1992 den Bebauungsplan gemäß § 10a BauGB als Satz 1 in Kraft beschlossen.

Waigolshausen, den 02. NOV. 1992

Das Landratsamt Schweinfurt mecht im Anzeigeverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften i.S.v. § 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht geltend.

Schweinfurt, 25.11.1992

LANDRATSAMT
Ulrich
Mäinka
Oberregierungsrat

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 21. Dez. 1992 durch das Nachrichtblatt der Gemeinde Waigolshausen Nr. 47/1992 örtlich 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 gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan kraftgetreten (§ 12 Satz 4 BauGB).

Waigolshausen, den 23. Dez. 1992

GEMEINDE WAIGOLSHAUSEN
LANDKREIS SCHWEINFURT
BEBAUUNGSPLAN
AM WEIDENWEG
ST. WAIGOLSHAUSEN M.1:1000
1. ANMERKUNG (TEXT) BEACHTEN!

AUFGESTELLT: 18.07.1990/HA
OERLENBACH
ÜBERARBEITET: 26.09.1990
ÜBERARBEITET: 11.07.1991
ÜBERARBEITET: 05.12.1991
ÜBERARBEITET: 12.03.1992
ÜBERARBEITET: 16.07.1992
ÜBERARBEITET: 27.08.1992
ÜBERARBEITET: 27.10.1992

DER ARCHITEKT:
P. PETTIELLA + PARTNER
SCHWEINFURT, ULLRICHSTR. 10
8700 DEULENBACH, BERGSTR. 6
TELEFON: 09261/4500