Zeichenerklärung

Hinweise

Grundstücksgrenze — 123 Flurstücksnummer

vorh. Wohngebäude zum Teil mit Eintragung der Geschosse

z.B. I = 1 Vollgeschoss

vorh. Nebengebäude

Vorschlag zur Teilung der Grundstücke bzw. mögliche Teilung bei Erweiterung der Baugebiete

Festsetzungen des Bebauungsplanes

MD — Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

O — offene Bauweise

GRZ 0.40 — Grundflächenzahl

GFZ 0.80 — Geschossflächenzahl

Baugrenze — Strassenbegrenzungslinie

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Öffentliche Verkehrsfläche

150,480 ÜB 2,5 — Aufbau: Parkstreifen im Bereich des Friedhofes - Gittersteine
Fahrbahn - Bituminöse Schwarzdecke
Gehflächen - Beton oder Natursteinpflaster
mit offenen Fugen

öffentliche Verkehrsfläche - unbefestigter Erdweg

I/II+D — zul. Wohngebäude eineinhalbgeschossig mit Angabe der Hauptfirstrichtung, Dachneigung ca 40°-50° Dachgeschoßausbau und Garagenumbauten zulässig.
Die bergseitige Traufhöhe darf 3,50 m und die talseitige Traufhöhe darf 6,50 m nicht überschreiten, wobei zur Beurteilung die Geländeaufnahme des Urgeländes vor Baubeginn dem Bauentwurf zugrunde zu legen ist.

Ortsrandeingrünung auf Privatflächen (§ 9, Abs. 1 Nr. 15, 25a BauGB).

Weitere Festsetzungen

1.) Gebäude sind mit naturroten Eindeckmaterial einzudecken. Die Gebäude sind mit gedeckfarbigen Putz- oder Verkleidungsfarben auszuführen. Der Ausbau von Dachgeschossen zu Wohnzwecken ist gestattet; hierbei ist die Bay. BO zu beachten. Der Einbau von Sonnenkollektoren ist zulässig. Dachgeschosse, die im Sinne der Bay. BO Vollgeschosse sind, bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht.

2.) Garagen sind mit Satteldächern (Dachneigung entsprechend der des Wohngebäudes) auszuführen. Auf benachbarten Grundstücken aneinander gebaute Garagen sind in gleicher Ausführung, Dachneigung und Gestaltung zu erreichten, wobei die zuerst genehmigte Garage die Gestaltung vorgibt.

3.) Orts- und Parkflächen dürfen jedoch zur Herstellung einer ordnungsgemäßen Zufahrt unterbrochen werden.

4.) Als Einfriedungen entlang der Anliegerstrassen sind Holzlatten- oder Metallzäune mit Pfosten, Riegeln und senkrechten Stäben zulässig. Die Sockelhöhe darf max. 0,30 m und die Gesamthöhe max. 1,10 m über Gehsteigoberkante hinausragen. Eine Hinterpflanzung mit bodenständigen, heimischen Laubsträuchern oder eine lebende Hecke aus blühenden und fruchttragenden Gehölzen ist wünschenswert.
Die Massierung fremdländischer Nadelgehölzen und das Anlegen strenger Hecken, z.B. mit Thuja oder fremdwirkenden Gehölzen ist nicht zulässig.

5.) Türen und Tore dürfen nicht zu öffentlichen Flächen hin aufschlagen.

6.) Vor allen Garagen ist ein mind. 5,0 m tiefer nicht eingefriedeter Stauraum anzuordnen.

7.) Auf den einzelnen Grundstücken sind je Wohneinheit mind. 1,5 Stellplätze herzustellen.

8.) Bei der Bebauung und der Gestaltung der Freiflächen ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

9.) Wege, Zufahrten, Höfe und Stellplätze sind in durchlässiger Bauweise z.B. mit Schotterrasen, Rasengittersteinen oder sonstigem offenfugig verlegtem Pflaster zu befestigen.

10.) Soweit z.B. mittels Schürfgruben oder in den Baugruben 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 sowie von Hangdruck- oder Schichtenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.

11.) Die Mindestgrösse der Grundstücke beträgt im MD-Gebiet 800 qm. Die Mindestgrösse der Grundstücke beträgt im WA-Gebiet 580 qm.

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

13.) Grünordnende Maßnahmen (gemäß § 9, Abs. 1, Ziff. 15, 25a BauGB und Art. 3, Abs. 2 BayNatSchG).

Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind an geeigneter Stelle - in der Regel im Vorgarten oder im rückwärtigen Gartenteil - pro 200 qm Grundstücksfläche mind. ein Hochstamm (heimischer Laubbaum) und fünf Sträucher heimischer Art zu pflanzen und zu unterhalten.

Für die öffentlichen und privaten Pflanzgebote ist die nachfolgende Artenliste heimischer Gehölze verbindlich zu beachten.

Bäume: Spitzahorn, Winterlinde, Stieleiche, Rotbuche, Eberesche, Vogelkirsche, Elsbeere.
Heister: Feldahorn, Hainbuche, Birke, Weißdorn.
Sträucher: Hasel, Liguster, Rote Heckenkirsche, Salweide, Schlehe, Roter Hartriegel, Weißdorn, Kreuzdorn, Pfaffenhütchen, Hundrose u. Weinrose
Neben den genannten Gehölzarten sind auch hochstämmige Obstbäume lokaltypischer Sorten zulässig.

14.) Vorh. hochstämmige Obstbäume sind, soweit sie nicht im Baufeld stehen, zu erhalten.

Hinweise

1.) Bei der Bebauung sollen möglichst wenig Flächen versiegelt werden. Unverschmutztes Oberflächenwasser, z.B. Dachflächenwasser, kann, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, versickert werden.

Eine Versickerung über technische Anlagen, z.B. in Sickerschächten, ist zuvor wasserrechtlich zu beantragen.

2.) Das Baugebiet wird im Osten und Süden von landwirtsch. genutzten Flächen eingeschlossen, hier lassen sich Störungen durch Staubentwicklung nicht vermeiden.

3.) Bei Durchführungen von Baumaßnahmen sind evtl. aufgefundene Bodendenkmale umgehend der Außenstelle des Landesamtes für Denkmalspflege Würzburg, Residenzstr. 2, Tel. 0931/54850 zu melden.

4.) Der Ruhedruck der örtl. Wasserversorgung beträgt an der höchsten Stelle des Baugebietes ca. 2,5 bar. Um ausreichende Druckverhältnisse in allen Geschossen zu erreichen, ist es ratsam Einzeldruckerhöhungsanlagen einzubauen.

Planfertiger: Juli 1993
geändert Dez. 1993
geändert Feb. 1994

ING.-BÜRO FÜR BAUWESEN
KARL KRÄMER
SÖMMERSDORF - AM MÖNSTERHOLZ 5
97502 EUERBACH
TELEFON u. FAX (09726) 422

GEMEINDE WASSERLOSEN
LANDKREIS SCHWEINFURT

BEBAUUNGSPLAN M. 1 : 1000

FÜR DAS GEBIET "AM TÄNNIG III"

IM GT. BREBERSDORF

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3, Absatz 2 BauGB vom 05.1.94 bis 02.02.94 in der Gemeindeverwaltung im St Großhabach öffentlich ausgelegt.

Wasserlosen, den 18.02.1994

1. Bürgermeister

Die Gemeinde Wasserlosen hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 18.10.94 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Wasserlosen, den 28.10.95

1. Bürgermeister

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

Schweinfurt, 30.09.1996
Landratsamt
I. A.
Eckel
Oberregierungsrat

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 19.10.96 durch Bekanntmachung im Amtl. Mitteilungsblatt öffentlich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsichtnahme während der allgem. Dienststunden bereit gehalten 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).

Wasserlosen, den 29. Oktober 1996

1. Bürgermeister