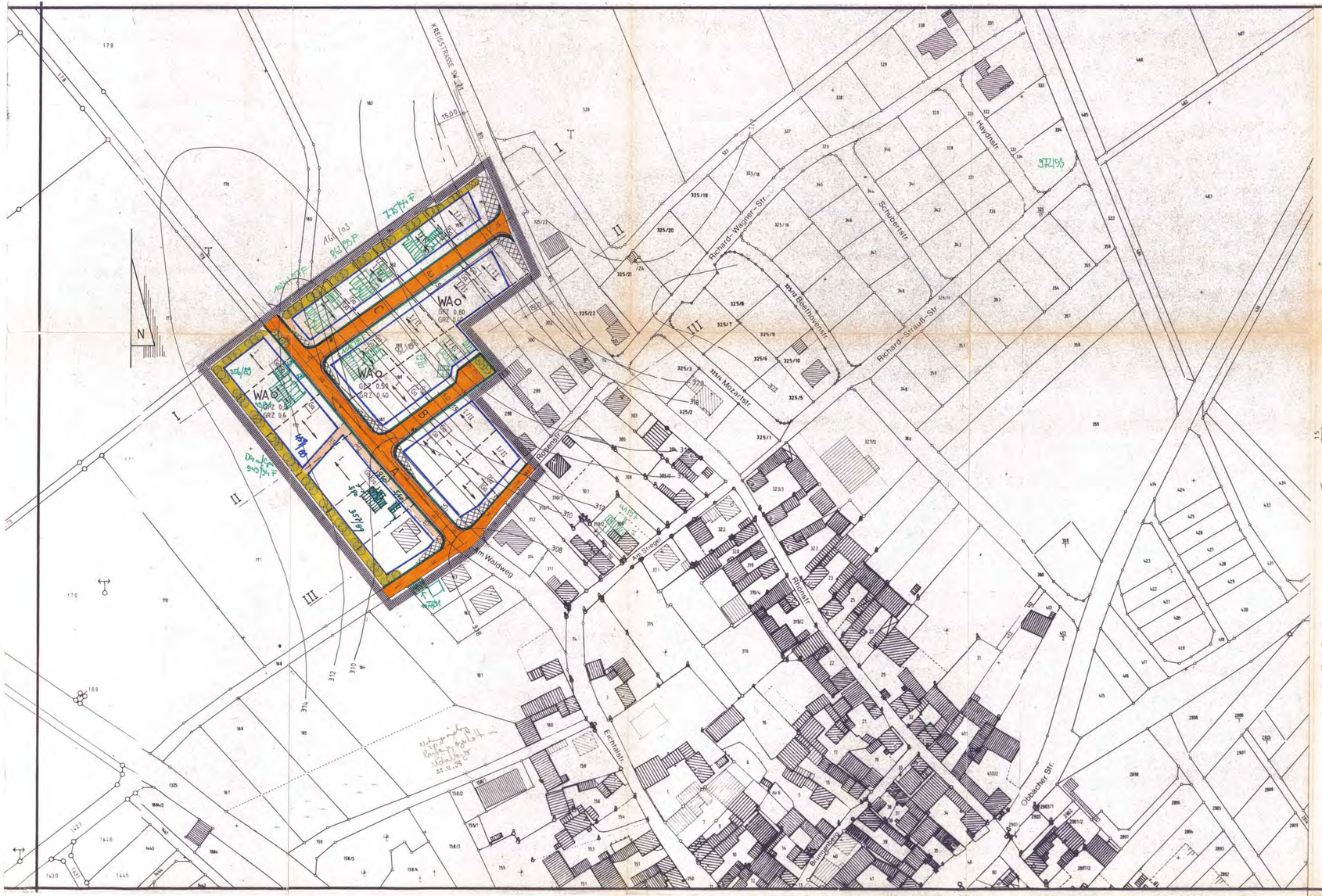

Zeichenerklärung

Bestandsangaben

- vorh. Wohngebäude
- vorh. Nebengebäude
- besteh. Grundstücksgrenze
- 123 Flurstücksnummer
- 310 Höhenschichtlinie

Festsetzungen des Bebauungsplanes

- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO)
- o offene Bauweise
- GFZ 0,80 Geschoßflächenzahl bei I/II
- GRZ 0,40 Grundflächenzahl
- GFZ 0,50 Geschoßflächenzahl bei I
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- 6,0 / 15 öffentliche Verkehrsfläche mit Breitenangabe von Fahrbahn und Gehsteig
- öffentliche Verkehrsfläche mit Pflanzstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG)
- 3,5 Ortrandeingrünung entlang der nordwestlichen und südwestlichen Baugebietsgrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG) als private Grünfläche
  Pflanzstreifen: Breite = 3,50 m, mehrreihige Strauchbepflanzung mit eingestreuten Heistergruppen und Bäumen aus standortheimischen Laubgehölzen
- 3,5 mit Leitungsrecht zu belastende Flächen
- Vorschlag zur Teilung der Grundstücke
- Ga möglicher Standort der Garagen
- I zul. Wohngebäude eingeschossig, Traufenhöhe = 3,50 m mit Angabe der Hauptfirstrichtung, Dachneigung 35-42°, Dachgeschoßausbau und Garageneinbauten zulässig.
- I/II zul. Wohngebäude bergseitig eingeschossig, Traufenhöhe = 3,50 m, talseitig zweigeschossig, Traufenhöhe = 6,50 m, mit Angabe der Hauptfirstrichtung, Dachneigung 35-42°, Dachgeschoßausbau und Garageneinbauten zulässig.
- 40 / 15 Sichtflächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Weitere Festsetzungen

1.) Das Bauland ist als WA-Gebiet festgesetzt.

2.) Gebäude aller Art (auch Nebengebäude) sind in massiver Bauweise zu errichten.

3.) Gebäude sind mit naturrotem, rotbraunen, engobierten oder dunklem 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.

4.) Freistehende Garagen an den Grundstücksgrenzen sind mit Flachdächern, flachgeneigten Pultdächern (43°) oder Satteldächern (Dachneigung entsprechend der des Wohngebäudes auszuführen). Auf benachbarten Grundstücken aneinander gebaute Garagen sind in gleicher Ausführung (insbesondere Dachneigung, Gestaltung) zu errichten, wobei die zuerst genehmigte Garage die Gestaltung vorgibt.

5.) Nebengebäude im WA-Gebiet sind nur zulässig, wenn das Nebengebäude in Verbindung mit Garage in gleicher Art und Bauweise errichtet wird.

6.) Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 600 qm.

7.) Für die Abstandsflächenregelung ist die Bay. BO maßgebend.

8.) Die Höhe der Einfriedungen zu öffentlichen Flächen hin darf 1,10 m nicht überschreiten. Im Bereich der Sichtdreiecke ist der Text aus Ziffer 11 maßgebend.

9.) Die Einfriedungen zur Flurstücks-Nr. 171 hin werden 50 cm vor der Flurstücksgrenze errichtet, um für Flurstück Nr. 171 eine ordentliche landwirtschaftliche Gesamtbewirtschaftung zu ermöglichen.

10.) Grünordnende Maßnahmen (gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 25a und b BBauG 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 mindestens ein Hochstamm (Laubbaum) und fünf Sträucher zu pflanzen und zu unterhalten.

Als Grundstückseinfriedung sollte bevorzugt ein mit bodenständigen, heimischen Laubsträuchern hinterpflanzter Holzzaun oder eine lebende Hecke aus blühenden und fruchttragenden Gehölzen Verwendung finden.

Die Massierung fremdländischer Nadelgehölze und das Anlegen strenger Hecken, z.B. mit Thuja oder fremdwirkenden Gehölzen, ist nicht zulässig.

Als Bepflanzung sind im Baugebiet alle bodenständigen, heimischen Gehölzarten (auch Ziergehölze außer Trauerformen und fremdländischen Gehölzen) einschl. Obstbäumen und Beerensträuchern zulässig.

Soweit außer Obstgehölzen auch Laubbäume und Sträucher gepflanzt werden, wird empfohlen, bevorzugt Gehölze aus folgender Auswahl zu verwenden:

Bäume: Spitzahorn, Winterlinde, Stieleiche, Rotbuche, Eberesche

Heister: Feldahorn, Hainbuche, Birke, Weißdorn

Sträucher: Hasel, Liguster, Rote Heckenkirsche, Salweide, Schlehe, Roter Hartriegel, Weißdorn und Wildrosen

11.) Die eingezeichneten Sichtflächen sind auf den Baugrundstücken von jeglicher Bebauung, Bepflanzung und Ablagerung sowie von anstehenden Boden mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über der Straßenfahrbahnoberkante freizumachen und dauernd freizuhalten.

12.) Entlang der Kreisstraße SW 21 ist eine anbaufreie Zone von 15,00 m einzuhalten.

13.) Baugrundstücke müssen entlang der Kreisstraße SW 21 tür- und torlos eingefriedet werden.

14.) Die an die Kreisstraße SW 21 angrenzenden Wohnhäuser dürfen keine schutzbedürftigen Wohnräume (Schlafzimmer) zur Kreisstraße mit Fenstern besitzen.

15.) Die Höhenschnitte vom Nov. 1987 sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

Aufgestellt: Mai 1987
überarb. Nov. 1987

ING.-BÜRO FÜR BAUWESEN
KARL KRÄMER
AM MÜNSTERHOLZ 5 · TEL. 09735/6
OT. SOMMERSDORF
8722 EUERBACH

GEMEINDE WASSERLOSEN
LANDKREIS SCHWEINFURT

BEBAUUNGSPLAN M. 1:1000

FÜR DAS GEBIET „AM STIEGEL" IM GT GRESSTHAL

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3, Absatz 2 BauGB vom 24. NOV. 1987 bis 28. DEZ. 1987 in 8722 Wasserlosen, Kirchstr. 4 öffentlich ausgelegt.

Wasserlosen, den 05. JAN. 1988
Ziegler, 2. Bürgermeister

Die Gemeinde Wasserlosen hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 12. AUG. 1988 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Wasserlosen, den 12. AUG. 1988
Ziegler, 2. Bürgermeister

Das Landratsamt Schweinfurt macht im Anzeigeverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend (§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Schweinfurt, den 19.10.1988
LANDRATSAMT
i.A.
Mattner, ORR

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 04. NOV. 1988 ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht in der Gemeindekanzlei, GT Gressthal 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 04. NOV. 1988
Ziegler, 2. Bürgermeister