



ZEICHENERKLÄRUNG

- HINWEISE**
- vorh. Wohngebäude zum Teil mit Entropfung der Geschosse
 - z.B. | = 1 Vollgeschoss
 - vorh. Nebengebäude
 - Vorschlag zur Teilung der Grundstücke
 - Grundstücksgrenze
 - 123 Flurstücknummer

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

II		Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze		
WA	MI	Allgemeines Wohngebiet (14 BauNVO)	Mischgebiet (16 BauNVO)	
○	○	offene Bauweise	offene Bauweise	
GRZ 0.40	GRZ 0.40	Grundflächenzahl	Grundflächenzahl	
GFZ 0.80	GFZ 0.80	Geschossflächenzahl	Geschossflächenzahl	
—	—	Baugrenze	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	

- Öffentliche Verkehrsfläche Straße A mit Entropfung der Fahr- u. Gehfläche.
- Öffentliche Verkehrsfläche Straße B mit Entropfung der Fahr-, Geh- und Parkflächen sowie Bauminseln mit Pflanzgebot für einzelne Großbäume (Bindung nach Standort und Stückzahl).
- Aufbau: Gehflächen - Parkflächen - Fahrbahn Beton- oder Natursteinpflaster mit offenen Fugen, Belagartstein oder Öko-Pflaster, Bluminseln Schwarzdecke
- Öffentliche Verkehrsfläche Straße C (Am Trieb)
- Aufbau: Öffentliches Grün (Schotterrasen) beidseitig der Straße, Fahrbahn Wassergebundene Schotterdecke
- Öffentliche Verkehrsfläche Straße D Aufbau: Fahrbahn Wassergebundene Schotterdecke
- Öffentliche Verkehrsfläche Straße E Aufbau: Fahrbahn Wassergebundene Schotterdecke

MI - Gebiet nach 16 BauNVO
 zul. Wohngebäude mit Angabe der Hauptfrichtung, maximal zwei Vollgeschosse, Dachneigung bei eingeschossiger Bauweise 40° - 50°, Dachneigung bei zweigeschossiger Bauweise 38° - 44°.
 Dachgeschossbau und Garagenbauten sind zulässig.
 Traufhöhe bei eingeschossiger Bauweise < 3,50 m, Traufhöhe bei zweigeschossiger Bauweise < 6,50 m, wobei Oberkante Kallendecke max. 50 cm über Oberkante Straße liegt.
 Bei allen sonstigen nach 16 BauNVO zul. Betriebsgebäuden darf die Traufhöhe 0,0 m nicht überschreiten. Die Dachneigung muß 5° - 35° betragen, Flachdächer sind nicht zulässig.

WA - Gebiet nach 14 BauNVO
 zul. Wohngebäude mit Angabe der Hauptfrichtung, maximal zwei Vollgeschosse, Dachneigung bei eingeschossiger Bauweise 40° - 50°, Dachneigung bei zweigeschossiger Bauweise 38° - 44°.
 Dachgeschossbau und Garagenbauten sind zulässig.
 Sonstige nach 14 BauNVO zul. Gebäude sind den Wohngebäuden anzuschließen.
 Traufhöhe bei eingeschossiger Bauweise < 3,50 m, Traufhöhe bei zweigeschossiger Bauweise < 6,50 m, wobei Oberkante Kallendecke max. 50 cm über Oberkante Straße liegt.

- private Grünfläche - Ortsrandbegrünung (19 Abs. 1 Nr. 15, 25a BauGB)
- Erhaltung der Bäume (Ortbaumreihe) (19 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Fläche die mit Leitungsbau zu belasten ist.
- offener Graben zur Ableitung des Oberflächenwassers

WEITERE FESTSETZUNGEN

- 1.) Gebäude im MI - Gebiet sind mit naturrotem Eindeckmaterial einzudecken. Gebäude im WA - Gebiet sind mit naturroten Ziegeln oder Betondachsteinen einzudecken. Die Gebäude sind mit gedächtdichten Putz- oder Verklebungsbau auszuführen. Der Ausbau von Dachgeschossen zu Winterrechen ist gestattet, hierbei ist die Bay. 80 zu beachten. Der Einbau von Sonnenkollektoren ist zulässig. Dachgeschosse, die im Sinne der Bay. 80 Vollgeschosse sind, bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht.
- 2.) Garagen sind mit Selbstschirm (Dachneigung entsprechend der des Wohngebäudes) auszuführen. Auf benachbarten Grundstücken aneinander gebaute Carports sind in gleicher Ausführung, Dachneigung und Gestaltung zu errichten, wobei die zuerst genehmigte oder errichtete Garage die Gestaltung vorgibt.
- 3.) Heiter Baum- und sonstigen Pflanzinseln sind Garagen- und Grundstückzufahrten nicht zulässig. Grün- und Parkflächen dürfen jedoch zur Herstellung einer ordnungsgemäßen Zufahrt unterbrochen werden.
- 4.) Als Einfriedungen entlang der Anliegerstrassen sind Holzpfosten- oder Metallzäune mit Pfosten, Riegeln und senkrechten Stäben zulässig. Die Stabhöhe darf max. 0,30 m und die Gesamthöhe max. 1,10 m über Gehwegoberkante hinausragen. Eine Hinterpfostung mit bodennahem, heimischen Laubholzstäben oder eine ähnliche Fläche aus Kiefern- und Fichtenzweigen ist zulässig. Die Herstellung fremdörtlicher Holzpfosten und das Anlegen strenger Hecken, z.B. mit Thuja oder fremdörtlichen 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. Die Befestigung des Stauraumes ist wasserdurchlässig auszuführen. (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine oder Öko - Pflaster)
- 7.) Auf den einzelnen Grundstücken sind je Wohnstätte mind. 1,5 Stellplätze herzustellen. Die Befestigung der Stellplätze ist wasserdurchlässig auszuführen. (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine oder Öko - Pflaster)
- 8.) Die Mindestgröße der Grundstücke im MI - Gebiet beträgt 1200 qm, im WA - Gebiet 580 qm.

- 9.) Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit blühigen Stoffen in Berührung kommen kann (Waschplätze etc.), sind Leichtlöslichkeitsabscheider einzubauen.
- 10.) Grünbepflanzung (gemäß 19 Abs. 1, Ziff. 25a und b BauGB und Art. 3, Abs. 2 BayVerfStG). Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind an geeigneter Stelle - in der Regel im Vorparkt - ein räumlich abgegrenzter Bereich - pro 200 qm Grundstücksfläche mind. ein Hochstamm (heimischer Laubbau) und fünf Sträucher heimischer Art zu pflanzen und zu unterhalten. Für die öffentlichen und privaten Pflanzgebiete ist die nachfolgende Artenliste heimischer Gehölze verbindlich zu beachten.
 Bäume: Spitzahorn, Winterlinde, Stieleiche, Rotbuche, Eberesche, Vogelkirsche, Eibener
 Heister: Feldahorn, Hainbuche, Birke, Weißdorn
 Heide: Liguster, Rote Hederikirsche, Schneide, Schlehe, Roter Hirtengel, Weißdorn, Sträucher:
 Kreuzdorn, Pfaffenstachel, Handrose u. Weinstock
 Neben den genannten Gehölzarten sind auch hochstämmige Obstbäume lokaltypischer Sorten zulässig.
- 11.) Die Abstandsflächen nach Art. 6, Abs. 4 und 5 Bayer. Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.
- 12.) Dachguben sind zugelassen als Einzelguben, die Einzelbreite der Dachguben darf max. 1,50 m betragen. Die Gesamtbreite der Dachguben darf max. 1/3 der Gebäubebreite betragen. Dachguben sind erst ab einer Dachneigung von 38° zulässig.
- 13.) Kleinstische sind zulässig, wobei die max. Höhe, gemessen von OK, Rohdecke bis UK, Sparren an der Außenseite der Außenwand 50 cm nicht überschreiten darf.
- 14.) Bei Ausbau eines 3. Geschosses (z.B. Dachgeschoss) sind die Schlaf- und Kinderzimmer dieses Geschosses so zu orientieren, daß jeweils mindestens 1 Fenster in der Nordost- oder Südostseite vorhanden ist.
- 15.) Zum Schutz der zu erhaltenden Obstbäume am Nordrand des MI - Gebietes ist das Abstellen von Fahrzeugen, sowie das Lagern von Materialien und Geräten im Bereich der Kronenräume der Bäume nicht zulässig.

HINWEISE

- 1.) Bei der Bebauung sollen möglichst wenig Flächen versiegelt werden. Unverschlussten Oberflächenwasser, z.B. Dachflächenwasser, kann soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, versickert werden. Eine Versickerung über technische Anlagen, z.B. in Schutzschichten, ist zuvor wasserrechtlich zu beantragen. Wege, Zufahrten und Hölle sind in durchlässiger Bauweise, z.B. mit Schotterrasen oder Rasengittersteinen, zu befestigen.
- 2.) Als Schutz gegen die von der nachgelagerten Autobahn und Bundesstraße ausgehenden Lärmemissionen wird empfohlen bei der Errichtung der Wohngebäude Baustoffe und Bauteile zu verwenden, die für einen ausreichenden passiven Schallschutz geeignet sind.
- 3.) Soweit z.B. mittels Schürfrägen oder in den Baugruben festgestellt wird, daß der Grundwasserstand über der Kellerdecke liegt, so sind die Kellergeschosse als wasserdichte Wannen auszuführen. Wegen Grundwassererschwingung ist dabei ein Sicherheitsabstand von ca. 1 m einzuhalten. Das Abfließen von Grund- oder Dünngewässer sowie von Grundwasser- oder Schichtenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.
- 4.) Das Baugebietes grenzt im Norden, Osten und Süden an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Hier lassen sich Störungen durch Staubentwicklung nicht vermeiden.
- 5.) Bei Durchführungen von Baumaßnahmen sind evtl. aufzufindende Bodendenkmale umgehend der Außenstelle des Landesamtes für Denkmalpflege Würzburg, Residenzstr. 2, Tel. 0931/54850 zu melden.

ING-BÜRO FÜR BAUWESEN
 KARL KRÄMER
 SÖMMERSDORF-AM-MÜNSTERHOLZ
 97502 EUBRACH
 TELEFON U. FAX (09729) 482
 Okt. 1995
 genehm. Juli 1996
 genehm. Sept. 1996

GEMEINDE **WASSERLOSEN**
 LANDKREIS SCHWEINFURT
 BEBAUUNGSPLAN M. 1:1000
 FÜR DAS GEBIET "SCHNELLERT"
 IM GT. RÜTSCHENHAUSEN

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß 13, Absatz 2 BauGB vom 12.07.96 bis 08.08.96 in der Gemeindeverwaltung am 11.08.96 öffentlich ausgestellt.

Wasserlosen, den 17. Aug. 1996
 1. Bürgermeister
 Die Gemeinde Wasserlosen hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 12. Sep. 1996 den Bebauungsplan gemäß 10 BauGB als Satzung beschlossen.
 Wasserlosen, den 08. Okt. 1996
 1. Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 12.12.96 durch B.A. an der H. B. öffentlich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht 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 10.12.96
 1. Bürgermeister