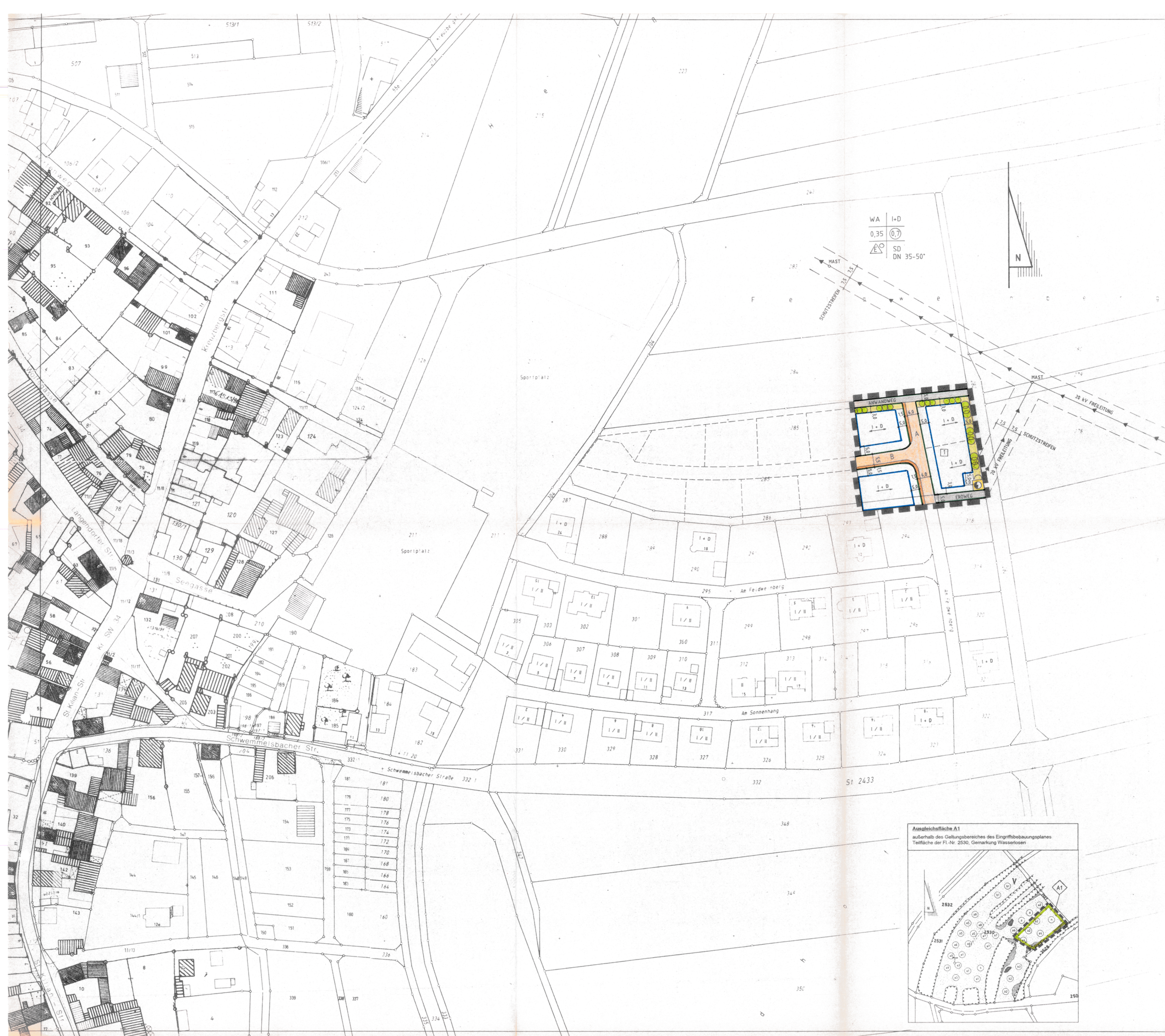




ZEICHENERKLÄRUNG

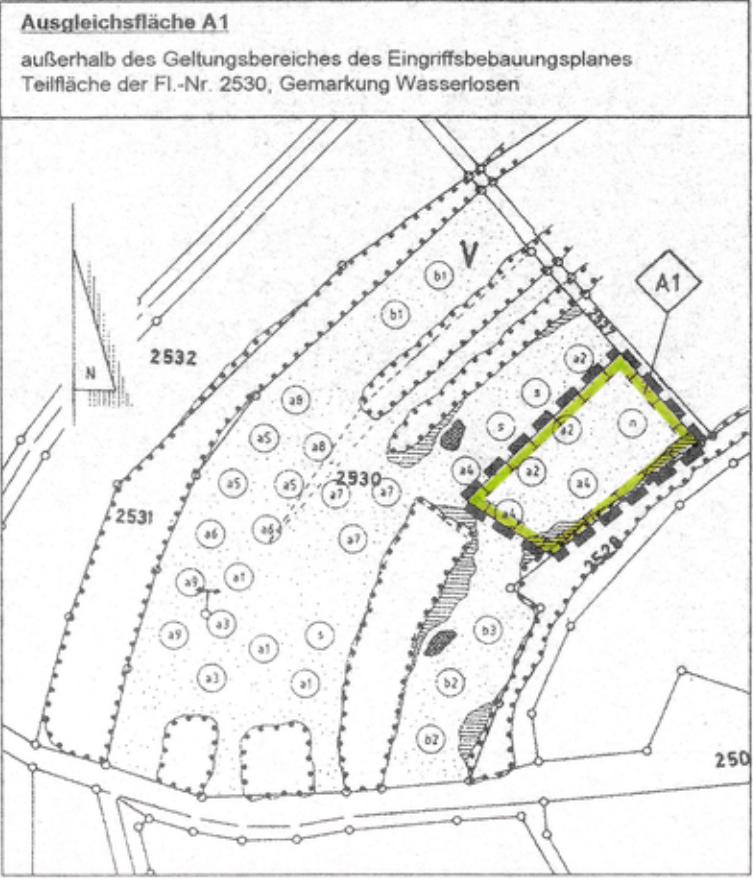
HINWEISE

- vord. Gebäude zum Teil mit Eintragung der Geschosse
- I+D = 1 Vollgeschoss mit Dachgeschoss
- II = 2 Vollgeschosse
- I/II = bergseits 1 Vollgeschoss, talseits 2 Vollgeschosse
- vord. Nebengebäude
- Grundstücksgrenze
- 123 Flurstücksnummer
- Vorschlag zur Teilung der Grundstücke
- z.B. I Nr. der Bauparzelle
- z.B. A Bezeichnung der Straße
- z.B. A1 Nr. der Ausgleichsfläche

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- I+D Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Wohngebäude eingeschossig mit Dachgeschoss, Dachneigung 35° bis 50°
- TH 3,50 m maximale Traufhöhe, wobei Oberkante Kellendecke maximal 50 cm über Oberkante Straße liegt
- offene Bauweise
- Grundflächenzahl
- SD Satteldach
- Baugrenze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Hauptversorgungsleitung, oberirdisch
- 20 kV Freileitung
- mit Leitungsrechten belastete Flächen, Schutzstreifen
- Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- Elektrizität / Umformerstation
- öffentliche Verkehrsfläche (Straße A) mit Eintragung der Fahr- und Gehfläche
- öffentliche Verkehrsfläche (Straße B) mit Eintragung der Fahr- und Gehfläche
- öffentliche Verkehrsfläche, Anranderweg, unbefestigter Erdweg
- Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung / Zahl der Vollgeschosse
- Grundflächenzahl
- Bauweise
- Dachform / Dachneigung
- Füllschema der Nutzungsablenkung

- private Grünfläche am östlichen Rand des Baugebietes - Ortsrandeingeprägung
- private Grünfläche am nördlichen Rand des Baugebietes - Ortsrandeingeprägung
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)



WEITERE FESTSETZUNGEN

- Die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbauanlagen, Tankstellen) vorgesehenen Ausnahmen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.
- Für das Baugebiet ist gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- Gebäude im WA-Gebiet sind mit naturtonen Ziegeln oder Betondachsteinen einzudecken. Die Außenbehandlung der Fassaden ist mit gedächtfertigen Putz- oder Verkleidungsfarben auszuführen. Die Verwendung von sehr dunklen Farben ist nicht zulässig. Der Einbau von Sonnenkollektoren ist zulässig.
- Der Ausbau von Dachgeschossen zu Wohnzwecken ist gestattet. Hierbei ist die BayBO zu beachten.
- Dachgeschosse, die im Sinne der BayBO Vollgeschosse sind, bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht.
- Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt 750 qm.
- Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO sind einzuhalten.
- Kniestöcke sind zulässig, wobei die maximale Höhe, gemessen von OK Rohdecke bis UK Sparren, an der Außenseite der Außenwand 50 cm nicht überschreiten darf.
- Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 38° zulässig. Die Breite der Einzelgauben darf 1,50 m nicht überschreiten. Der Abstand zwischen den einzelnen Gauben muss mindestens der Breite der angrenzenden Gauben entsprechen. Die Gesamtsumme der Gaubenbreiten darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand zum Ortsgang muss mindestens 1,25 m betragen. Alle Dachgauben sind in Form, Farbe und Material gleichartig auszuführen.
- Grenzen Dachflächen mit ihren Ortsgängen aneinander, so sind sie entweder in der gleichen Ebene oder mindestens um 0,50 m versetzt anzuordnen.
- Garagen sind mit Satteldächern (Dachneigung entsprechend der Dachneigung des jeweilig dazugehörigen Wohngebäudes) auszuführen. Auf benachbarten Grundstücken aneinander gebaute Garagen sind in gleicher Ausführung, Dachneigung und Gestaltung zu errichten, wobei die zuerst genehmigte oder errichtete Garage die Gestaltung vorgibt. Garageneinbauten sind zulässig. Nebengebäude sind nur zulässig, wenn das Nebengebäude in Verbindung mit der Garage in gleicher Art und Baugestaltung errichtet wird.
- Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Vor allen Garagen ist ein mindestens 5,00 m tiefer, nicht eingetragener Stauraum anzuordnen. Die Befestigung des Stauraumes ist wasserdurchlässig auszubilden (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Öko-Pflaster).
- Auf den einzelnen Grundstücken sind je Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen. Die Befestigung der Stellplätze ist wasserdurchlässig auszubilden (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Öko-Pflaster).
- Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Hierbei sind Wege, Zufahrten und Höfe in durchlässiger Bauweise mit Schotterrasen, Öko-Pflaster oder dgl. zu befestigen.
- Als Einfriedungen entlang der Erschließungsstraßen sind Holzlaten- oder Metallzäune mit Pfosten, Riegeln und senkrechten Stäben zulässig. Die Sockelhöhe darf maximal 0,30 m und die Gesamthöhe maximal 1,10 m über Gehsteigoberkante betragen. Ist kein Gehsteig vorhanden, so gelten vorgenannte Höhen ab Oberkante Straße. Maschendraht ist für die straßenseitigen Einfriedungen unzulässig.
- Die Massierung fremdländischer Nadelgehölze und das Anlegen strenger Hecken, z.B. mit Thuja oder fremdländischen Gehölzen, ist nicht zulässig.
- Türen und Tore dürfen nicht zu öffentlichen Flächen hin aufschlagen.
- Der Bauplatz Nr. 1 ist entlang des Erdweges zwischen Straße A und Umformerstation mit einer tür- und torlosen Einfriedung zu versehen.
- Elektrizitätsanlagen wie Kabelverteilerschrank und Straßenbeleuchtungsschaltstellen dürfen auch an hierfür im Bebauungsplan nicht besonders gekennzeichneten Stellen errichtet werden. Sie dürfen allerdings den Verkehrsraum nicht einengen.
- In einem Abstand von mindestens 5 m zum äußeren Leiter der 20 kV Freileitung und bis zu einem Abstand von 5 m zur Umformerstation am südöstlichen Baugebietstrand (Bauplatz Nr. 1) darf kein Wohngebäude mit Terrassenbereich errichtet werden (wegen elektromagnetischer Felder nach 26. BImSchV).
- Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind an geeigneter Stelle – in der Regel im Vorgarten oder im rückwärtigen Garten – pro 200 qm Grundstücksfläche mindestens ein Hochstamm (heimischer Laubbaum) und fünf Sträucher heimischer Art zu pflanzen.
- Für die öffentlichen und privaten Pflanzgebiete ist die nachfolgende Artenliste heimischer Gehölze verbindlich zu beachten. Bäume: Spitzahorn, Winterlinde, Stieleiche, Rotbuche, Eberesche, Vogelkirsche, Elsbeere, Hasel, Felsenahorn, Hainbuche, Birke. Sträucher: Hasel, Liguster, Rote Heckenkirsche, Salweide, Schlehe, Roter Hartriegel, Weißdorn, Kreuzdorn, Pfaffenhütchen, Hundrose, Weinrose. Neben den genannten Gehölzarten sind auch hochstämmige Obstbäume lokaltypischer Sorten zulässig.
- Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches ist eine 3-reihige, 5 m breite Landschaftshecke aus heimischen Laubgehölzen zu pflanzen. Das Pflanzschema als Anlage 3 der Begründung ist rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches ist eine 2-reihige, 3 m breite Landschaftshecke aus heimischen Laubgehölzen zu pflanzen. Das Pflanzschema als Anlage 4 der Begründung ist rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Die Ausgleichsfläche A1 (Teilfläche der Fl.-Nr. 2530, Gemarkung Wasserlosen) befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes. Die Ausgleichsfläche A1 wird mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen den Baugrundstücken (Teilflächen der Fl.-Nr. 255 und Fl.-Nr. 256) des Eingriffsbebauungsplanes „Am Feldweg 1“ mit 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Feldweg 1 und an der Lehmgrube“ der Gemeinde Wasserlosen zugeordnet. Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind als Anlage 2 der Begründung rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes. Ausgleichsmaßnahmen für die Ausgleichsfläche A1: Ziele: - Erhalt und Weiterentwicklung der vorhandenen Hecken-/Gebüschstruktur durch natürliche Sukzession - Neuanlage und Entwicklung einer kräuterreichen Wiesenfläche - Neupflanzung von Obstbäumen
- Die festgesetzten Anpflanzungen der Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens zwei Jahre nach Beginn der Erschließung des Baugebietes abzuschließen.
- Die festgesetzten Anpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken sind spätestens zwei Jahre nach Bezugsfertigkeit des jeweiligen Wohnhauses abzuschließen.

HINWEISE

- Bei der Bebauung sollten möglichst wenig Flächen versiegelt werden. Unverschlussten Oberflächenwasser, z.B. Dachflächenwasser, kann, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, versickern. Wege, Zufahrten und Höfe sind in durchlässiger Bauweise beispielsweise mit Schotterrasen oder Rasengittersteinen zu befestigen.
- Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann (Waschplätze etc.), sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.
- Soweit z.B. mittels Schürflurgruben oder in den Baugruben festgestellt wird, dass der Grundwasserstand über der Kellersohle liegt, so sind die Kellersohle als wasserdichte Wannen auszubilden. Wegen Grundwasserschwankung ist dabei ein Sicherheitsabstand von ca. 1 m einzuhalten. Das Abbleiten von Grund-, Quell- oder Dringwasser sowie von Handdruck- oder Schichtenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.
- In den Häusern sollten wassersparende Armaturen eingebaut werden.
- Die Einfriedungen sind in Farbe, Material und Form möglichst den angrenzenden Einfriedungen anzupassen. Eine Hinterplanung mit bodenständigen, heimischen Laubsträuchern oder einer lebenden Hecke aus blühenden und Früchte tragenden Gehölzen ist wünschenswert.
- Das Baugebiet grenzt im Norden und Osten an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Hier ist saisonbedingt mit Geruchs- und Staubbelastung zu rechnen.
- Am südöstlichen Rand des Baugebietes befinden sich eine Umformerstation und eine in nordöstlicher Richtung verlaufende 20 kV Freileitung. Der anzuhaltende Sicherheitsabstand nicht unmittelbar an der Station in den Bauplatz Nr. 1 hinein. Innerhalb dieses Schutzstreifens sind nur eingeschrankte Bauweisen nach VDE 0210 möglich. Bei Arbeiten in der Nähe dieser Freileitung oder auch der Station kann es z.B. bei hochgradigen Bauverfahren oder Gerüsten zu unzulässiger Näherung an die unter Spannung stehenden Leiterteile kommen. In diesem Fall besteht Lebensgefahr. Gegebenenfalls müssen Schutzabschaltungen vorgenommen werden. Vor Arbeitsbeginn ist deshalb immer eine Einweisung vor Ort durch die ÜZ, Bezirksstelle Werneck, Tel. 09722/40040 zwingend erforderlich.
- Bei Durchführung von Baumaßnahmen sind eventuell aufzufundene Bodendenkmale umgehend der Außenstelle des Landesamtes für Denkmalpflege, Würzburg oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Schweinfurt zu melden. Beim Auffinden von Bodendenkmälen ist der Fundort unverändert zu belassen.

Planfertiger: Dezember 2003
geändert März 2005
geändert September 2005

ING.-BÜRO KRÄMER
SOMMERDORF-AM-MÜNSTERHOLZ
97502 EUBACH
TELEFON (09726) 422-90 90 90
TELEFAX (09726) 909090

GEMEINDE WASSERLOSEN
LANDKREIS SCHWEINFURT

M. 1 : 1000

BEBAUUNGSPLAN
FÜR DAS GEBIET „AM FELDWEINBERG 1“
MIT
3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
„AM FELDWEINBERG UND AN DER LEHMGRUBE“
IM GT. WÜLFERSHAUSEN

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 27. NOV. 2003 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am 05. DEZ. 2003 bekanntgemacht, Wasserlosen 12. DEZ. 2003

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 3. MAI 2005 bis 9. JULI 2005 öffentlich ausgestellt.

Wasserlosen, den 19. JULI 2005

Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 08. SEP. 2005 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Wasserlosen, 15. SEP. 2005

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeinde vom 11. NOV. 2005 ist am 11. NOV. 2005 ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus in Wasserlosen, Markt 1, 97502 Eubach 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 in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Wasserlosen, den 13. DEZ. 2005