



ZEICHENERKLÄRUNG

- HINWEISE**
- vorh. Wohngebäude zum Teil mit Eintragung der Geschosse
 - z.B. I = 1 Vollgeschoss
II = 2 Vollgeschosse
 - vorh. Nebengebäude
 - Grundstücksgrenze
 - Vorschlag zur Teilung der Grundstücke

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- WA**
- offene Bauweise
 - GRZ 0,40 Grundflächenzahl
 - GFZ 0,50 Geschossflächenzahl
 - Baugrenze
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - öffentliche Verkehrsfläche Straße A u. Straße C mit Eintragung der gemessenen Fahr- u. Gehfläche
 - öffentliche Verkehrsfläche Sportplatzstraße mit Eintragung der Fahr- u. Gehfläche
 - öffentliche Verkehrsfläche Straße B mit Eintragung der Fahr- u. Gehfläche sowie Baum- und Pflanzgebiet für einzelne Großbäume (Bindung nach Standort und Stückzahl)
 - Aufbau:** Gehflächen: Beton- oder Natursteinpflaster mit offenen Fugen; Parkflächen/Fahrflächen: Bitumenöse oder Öko-Pflaster; Bitumenöse Schwarzdecke
 - Öffentliche Verkehrsfläche (Schweinfurter Weg)
 - Aufbau:** Öffentliches Grün im Böschungsbereich: Beton- oder Natursteinpflaster mit offenen Fugen bzw. öffentl. Grün bis zum Fahrbahnrand; Bitumenöse Schwarzdecke; Fahrflächen: Bitumenöse Schwarzdecke
 - Öffentliche Verkehrsfläche - unbefestigter Erdweg
 - mit Wohngebäude einreihig mit Angabe der Hauptfahrrichtung, Dachneigung 40°-50°, Dachgeschossbau und Übergangsbau sind zulässig. Die beengte Freifläche darf 3,50 m nicht überschreiten, wobei OK Kellerdecke max. 30 cm über OK Straße gemessen in beengte Fläche liegt
 - Ortseingrenzung auf Privatflächen (§ 9, Abs. 1 Nr. 15, 25a BauGB)
 - Öffentliche Grünfläche im Kreuzungsbereich Straße B und Sportplatzstraße mit Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
 - Pflanzgebiet für Einzelbäume im Bereich der öffentlichen Verkehrs- und Grünfläche
 - Pflanzgebiet für Einzelbäume im Bereich der privaten Vegetation entlang der Straße A
 - Erhaltung von Bäumen auf privaten Grundstücksflächen (Apfelbaum südwestliche Ecke von Flur Nr. 1331)

WEITERE FESTSETZUNGEN

- 1) Gebäude sind mit nichtrottem Eindeckmaterial einzudecken. Die Gebäude sind mit gedächeltigen Putz- oder Verbläugungsflächen 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 Samtdächern (Dachneigung entsprechend der des Wohngebäudes) auszuführen. Auf benachbarten Grundstücken ansonsten gebaute Garagen sind in gleicher Ausföhrung, Dachneigung und Gestaltung zu errichten, wobei die zuerst genehmigte oder erlaubte Garage die Gestaltung vorgibt.
- 3) Hinter Haus- und sonstigen Pflanzsind sind Garagen- und Grundstückskantenteile nicht zulässig. Orts- und Parkflächen dürfen jedoch zur Herstellung einer ordnungsgemäßen Zufahrt unterbrochen werden.
- 4) Als Einfriedungen entlang der Anliegerstraßen sind Holzlaten- oder Metallstreifen mit Pfosten, Ranken und mindestens Stöben zulässig. Die Sockelhöhe darf max. 0,30 m und die Gesamthöhe max. 1,10 m über Geländegrobkante hinausragen. Eine Hinterpflanzung mit bodenständigen, heimischen Laubbäumen oder eine lebende Hecke aus blühenden und fruchttragenden Gehölzen ist wünschenswert. Die Mastierung fremdländischer Nadelgehölze und das Anlegen strenger Hecken, z.B. mit Thuja oder Fumwärdigen Gehölzen ist nicht zulässig.
- 5) Türen und Tore dürfen nicht zu öffentlichen Flächen hin aufhängen.
- 6) Vor allen Garagen ist ein mind. 5,0 m tiefer nicht eingefriedeter Stauraum anzuordnen.
- 7) Auf den einzelnen Grundstücken sind je Wohnsitz mind. 1,5 Stellplätze herzustellen.
- 8) Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt 500 qm.

9.) Unversalztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuföhren. Wenn das Oberflächenwasser mit übligen Stoffen in Beröhrung kommen kann (Waschplätze etc.), sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.

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

Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind an geeigneter Stelle - in der Regel im Vorgarten oder im rückwärtigen Garten - pro 200 qm Grundstücksfläche mind. ein Hochstamm (einmaliger Laubbau) und fünf (fünfte) 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, Rotleiche, Eberesche, Vogelkirsche, Elsbäume
 Heister: Feldahorn, Hainbuche, Birke, Weißdorn
 Sträucher: Hasel, Liguster, Rote Heckenrose, Salweide, Schlehe, Roter Harnappel, Weißdorn, Kornel, Pfaffenhütchen, Hundrose u. Weisstose
 Neben den genannten Gehölzarten sind auch hochstämmige Obstbäume lokaler Sorten zulässig.

HINWEISE

- 1.) Bei der Bebauung sollen möglichst wenig Flächen versiegelt werden. Unversalztes Oberflächenwasser, z.B. Dachflächenwasser, kann soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, versickert werden. Eine Versickerung über technische Anlagen, z.B. in Sickerschichten, ist zuvor wasserspezifisch zu beurteilen. Wege, Zufahrten und Höfe sind in durchlässiger Bauweise, z.B. mit Schottersteinen oder Kasergrünsteinen, zu befestigen.
 - 2.) Als Schutz gegen die vom naheliegenden Sportplatz mit Sporthaus ausgehenden Lärmemissionen sind bei der Errichtung der Wohngebäude Baustoffe und Bauteile zu verwenden, die für einen ausreichenden passiven Schallschutz geeignet sind.
 - 3.) Soweit z.B. mittels Schürgruben oder in den Baugruben festgelegt wird, daß der Grundwasserstand über der Kellerdecke liegt, so sind die Kellerdecke als wasserundurchlässige Wärmehülle auszuführen. Wegen Grundwasserhochstand ist dabei ein Sicherheitsabstand von ca. 1 m einzuhalten. Das Abfließen von Grund-, Quell- oder Regenwasser sowie von Hangdruck- oder Schichtenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.
 - 4.) Der städt. Teil des Baugrubens grenzt im Osten und Süden an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Hier lassen sich Störungen durch Staubentwicklung nicht vermeiden.
 - 5.) Bei Durchführungen von Baumaßnahmen sind evtl. aufzufindende Bodensätze umgehend der Außenstelle des Landesamtes für Denkmalpflege Würzburg, Rodenstraße 2, Tel. 0931/54850 zu melden.
 - 6.) Der Rohdruck der örtlichen Wasserversorgung beträgt an der höchsten Stelle des Baugrubens ca. 2 bar. Um ausreichende Druckverhältnisse in allen Geschossen zu erreichen ist es ratsam Einzeldruckerhöhungsanlagen einzubauen.
 - 7.) Die Abstandsflächen nach Art. 6, Abs. 4 und 5 Bayer. Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.
 - 8.) Dachgeschosse sind entsprechend der Baugrubensituation die Entwässerung der Dachflächen durch max. 1,50 m betragen. Die Gesamthöhe der Dachflächen darf max. 1/3 der Gebäuhöhe betragen.
 - 9.) Kaminlöcher sind zulässig, wobei die max. Höhe, gemessen von OK, Rohdecke bis UK, Sperran an der Außenseite der Außenwand 50 cm nicht überschreiten darf.
- Planer: ING.-BÜRO FÜR BAUWESEN
 K A R L K R Ä M M E R
 SCHWEINFURT - AM TÄNNIG II
 97202 ZIMMERSHAIN
 TELEFON u. FAX (09722) 11112
 Jun. 1992
 Jul. 1993
 Dez. 1993
 Febr. 1994
 Nov. 1994
 Jan. 1995

GEMEINDE WASSERLOSEN
LANDKREIS SCHWEINFURT

BEBAUUNGSPLAN M. 1 : 1000

FÜR DAS GEBIET "AM TÄNNIG II" IM GT. BREBERSDORF

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3, Absatz 2 BauGB vom d. 12. 05. 95 im Rathaus von 97202 Zimmershain, Schweinfurt, öffentlich ausgelegt.

Wasserlosen, den 12. 05. 95
 1. Bürgermeister

Die Gemeinde Wasserlosen hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 24. 05. 95 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Wasserlosen, den 23. 05. 95
 1. Bürgermeister

Das Landesamt Schweinfurt hat im Anhörungsverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften im Sinne von § 31 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht geltend gemacht.

Schweinfurt, 28.06.1995
 Landesamt
 I. A.

Hiermit wird das Anhörungsverfahren gemäß § 31 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Ortsteil Wasserlosen im Landkreis Schweinfurt für den Hinweisraum beendet. Der Bebauungsplan mit Begründung ist jedem Anwohner im Rathaus während der üblichen Dienststunden bereit gehalten. Weiter wurde darauf hingewiesen, daß über den Inhalt des Bebauungsplanes keine Anträge mehr eingebracht werden können.

Wasserlosen, den 17. 07. 95
 2. Bürgermeister