



A) Festsetzungen

1. **Gettungsbereich**
 - 1.1 Grenze des Geltungsbereiches
2. **Art der baulichen Nutzung**
 - 2.1 Das Planungsgebiet wird festgesetzt als Dorfgebiet MD gem. § 5 BauNVO.
3. **Überbaubare Grundstücksfläche, Nutzungsabgrenzung, Bauweise, Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16 ff. BauNVO.**
 - 3.1 Baugrenze
 - 3.2 Nutzungsabgrenzung
 - 3.3 Bauweise
 - 3.3.1 Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.
 - 3.3.2 Zugelassen sind nur Einzel- und Doppelhäuser
 - 3.3.3 Erdgeschossige Bauweise, zulässig Erdgesch. ausgebauter Dach- und ausgebauter Untergesch. Dachgesch. und Untergesch., die nach der BayBO Vollgesch. sind, bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgesch. außer Betracht. Sattel- und Krüppelwalddach, Dachneigung 38 - 52°, GRZ = 0,4, GFZ = 0,8.
 - 3.3.4 Werden Gebäude an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergelagert, sind sie einheitlich zu gestalten. Das zuerst genehmigte oder errichtete Gebäude gibt die Gestaltung vor.
 - 3.3.5 Zugelassen sind stehende oder Schräggiebel. Die Breite einzelner Giebel darf max. 2,00 m betragen und die Länge aller Giebel zusammen nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge einnehmen.
 - 3.3.6 Soweit nicht durch eingezeichnete Baugrenzen bestimmt, dürfen die Hauptgebäude zu seitlichen Grundstücksgrenzen keine geringere Abstandsfläche als 3,00 m haben. Die Vorschriften des Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO müssen diesbezüglich nicht angewandt werden.
4. **Stellplätze, Garagen und Nebenräume**
 - 4.1 Vorgeschlagene Fläche für Garagen und Nebenräume
 - 4.2 Für die Errichtung von Garagen und Nebenräumen sind zugelassen:
 - 4.2.1 Satteldächer, deren Dachneigung an die der Hauptgebäude anzupassen ist.
 - 4.2.2 Werden Garagen oder Nebenräume an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergelagert, sind sie einheitlich zu gestalten. Die zuerst genehmigte oder errichtete Garage gibt die Dachform und Dachneigung vor, unabhängig davon, ob diese von der Dachneigung des Wohngebäudes abweicht.
 - 4.2.3 Kellergaragen sind nicht zugelassen.
5. **Mindestgröße der Grundstücke**
 - 5.1 Als Mindestgröße der Baugrundstücke wird 800 qm festgesetzt.
6. **Öffentliche Grünflächen (gem. § 9 Abs.1 Ziffer 15 BauGB)**
 - 6.1 Öffentliche Grünflächen gem. § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB nachstehender Zweckbestimmung:
 - 6.2 Kinderspielfeld mit Begrünung (siehe auch Ziffer 6.3) Es werden keinerlei giftige Pflanzen und Pflanzen mit giftigen Blüten oder Früchten angepflanzt.
 - 6.3 Pflanzgebiet für Bäume und Sträucher im Bereich des Kinderspielfeldes ohne Standortbindung.
 - 6.4 Öffentlicher Pflanzstreifen mit Obstbäumen mit etw. Standort.
 - 6.5 Zu erhaltende Obstbäume mit etw. Standort.
 - 6.6 Öffentlicher Grünstreifen mit Graben bepflanzt mit Obstbäumen und landschaftlichen Gehölzkomplexen mit etw. Standort.

7. **Grünordnende Maßnahmen (gem. § 9 Abs.1 Ziffer 25 a BauGB) für private Flächen**
 - 7.1 Pflanzgebiet für mind. 3,50 m breiten Pflanzstreifen, der auf privaten Flächen mit einer Strauchbepflanzung mit eingestreuten Heistergruppen aus standortheimischen Gehölzen anzulegen ist.
 - 7.2 Pflanzgebiet für mind. 3,50 m breiten Pflanzstreifen, der auf privaten Flächen mit einer Strauchbepflanzung mit eingestreuten Heistergruppen aus standortheimischen Gehölzen anzulegen ist. Wegen des Verfaltes der 20-kV-Freileitung muß Bewuchs einen Abstand von mind. 2,50 m zu den Leiterteilen einhalten.
 - 7.3 Auf den privaten Grundstücken ist je 200 qm unbebauter Grundstücksfläche nach freier Standortwahl mind. 1 Baum 2. Ordnung in Hochstammqualität zu pflanzen. Diese Pflanzung ist durch mind. 15 Sträucher zu ergänzen. Die unter 7.1 und 7.2 geforderte Bepflanzung ist hierauf anzurechnen.
8. **Weitere Festsetzungen für öffentliche und private Grünflächen**
 - 8.1 Pflanzenswahl
 - Als Bepflanzung sind alle standortgerechten heimischen Laub- und Ziergehölze ausschließlich Trauerformen) einschließlich Obstbäumen (Kern- und Steinobst, Wahnobstbäume) und Beerensträuchern zugelassen:
 - Bäume 1.Ordnung: Stieleiche, Winterlinde, Spitzahorn, Vogelkirsche
 - Bäume 2.Ordnung: Feldahorn, Eberesche, Birke, Mehlbeere
 - Sträucher: Hasel, Wolliger Schneeball, Eingriffeliger Weißdorn, Roter Hartriegel, Schlehe, Liguster, Wildrosen, Salweide, Kornelkirsche, Schwarzer Holunder
 - Pflanzengröße: Aus landschaftsgestalterischen Gründen werden für die Anpflanzung folgende Pflanzgrößen empfohlen:
 - Hochstamm: Stammumfang 12/14 cm, 3 x verschult
 - Heister: 150 - 200 cm, 2 x verschult
 - Sträucher: 80 - 125 cm, 2 x verschult
 - 8.2 Die Massierung von fremdländisch wirkenden immergrünen Gehölzen mit künstlicher Wuchsform, wie z.B. Säulenwacholder, Scheinzypresse, Eibe und Lebensbaum, sowie das Anlegen strenger Hecken mit diesen Gehölzen ist nicht zulässig. Der Vorzug ist laubbewerfenden Gehölzen zu geben, wobei primär standortheimische Laubgehölze gem. der Pflanzenswahl Verwendung finden sollten.
9. **Verkehrsfächen**
 - 9.1 Öffentliche Straßenverkehrsfächen mit Bepflanzung
 - 9.2 Baumbepflanzung als Bestandteil der öffentlichen Erschließungsflächen mit etw. Standort
 - 9.3 Öffentlicher Weg
 - 9.4 Öffentlicher landwirtschaftlicher Weg
 - 9.5 Straßen- und Wegbegrenzungslinie
 - 9.6 Anbaufläche Schutzzone ab Fahrbahnrand mit Vermaßung
 - 9.7 Gem. Art. 23 Abs. 1 Bayer. Straßen- und Wegesetz dürfen Hochbauten und bauliche Anlagen jeder Art, ausgenommen Einfriedungen in einer Entfernung bis zu 20 m entlang der Staatsstraße St. 2274, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der befahrbaren Fahrbahn, nicht errichtet werden. Die Grundstücke sind entlang des öffentlichen Pflanzstreifens, der entlang des Weges auf dem Fl.S.L.Nr. 571/1 vorgesehen ist, mit torlosen Einfriedungen zu versehen, damit keine unmittelbaren Zugänge und Zufahrten zur Staatsstraße St. 2274 möglich sind.
 - 9.8 Sichtfelder gem. Art. 26 BayStrWG, die von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Lagerung, Aufschüttung etc., die mehr als 0,80 m über die Verbindungsfäche der Straßenoberkanten hinausragen, freizumachen und freizuhalten sind. Bestehendes Gelände ist gegebenenfalls soweit abzutragen, daß die Sichtfreiheit ab 0,80 m Höhe auch unter Berücksichtigung des Bewuchses gewährleistet ist.
 - 9.9 Für die Grundstücke, die nur über die entlang der Straßen vorgesehenen Mehrzweckstreifen anzuweisen sind, ist für jedes dieser dann gebildeten Grundstücke eine erforderliche Zufahrt die durch die Bauwerke bei der Anordnung der Grundstückeinfahrt verbindlich zu beachten ist, zu gestalten, wobei der vorgesehene Mehrzweckstreifen durch die Gemeinde auf eine Strecke von 5,00 m befestigt wird. Der Mehrzweckstreifen kann zur Herstellung einer ordnungsgemäßen Zufahrt für jedes Grundstück unterbrochen werden.

10. **Einfriedungen**
 - 10.1 Einfriedungen entlang von Straßen, Wegen und Plätzen dürfen nur als Zäune aus senkrechten Holzlatten max. 1,00 m hoch ausgeführt, oder als lebende Zäune aus Heckenstrüchern angelegt sein. Maschendrahtzäune entlang öffentlicher Flächen sind untersagt.
 - 10.2 Farbenstriche von Einfriedungsmauern oder Zäunen sind in gedeckten Farbtönen zu halten.
 - 10.3 Die Einfriedungen sind bevorzugt mit blühenden und fruchttragenden heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen.
11. **Zulässige Ausführung der Gebäude**
 - 11.1 Die Gebäude sind hart einzudecken. Zugelassen sind alle Arten von Dachziegeln und -steinen in roter Farbe.
 - 11.2 Für Farbenstriche sind gedeckte Farbtöne zu wählen.
 - 11.3 Konstruktive Widerlager bzw. Kniestöcke sind so auszubilden, daß gemessen an der Außenseite der Außenwand das senkrechte Maß von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren maximal 0,50 m beträgt.
12. **Gebäudeeinstellungen**
 - 12.1 Für die Gebäudeeinstellung wird festgesetzt, daß die Oberkante (Rohbau) der Kellerdecke der Gebäude die Oberkante der Straße im Mittel nicht mehr als 0,60 m übersteigen darf.
13. **Solaranlagen**
 - 13.1 Auf den Dächern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Solaranlagen zulässig.
14. **Wasserflächen (gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 16 BauGB)**
 - 14.1 Öffentlicher Graben
15. **Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**
 - 15.1 Ungefähre unterirdische Lage einer bestehenden Abfließleitung, die beachtlich ist, im Rahmen der Verwirklichung des Baugbietes in den offenen Graben einzuleiten.
 - 15.2 Oberirdische Versorgungseitung bestehend
 - 15.3 Anbaufläche Schutzzone mit Vermaßung entlang Versorgungsleitungen
- B) **Hinweise**
 - 1. Bestehende und vermarkte Grundstücksgrenzen
 - 2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
 - 3. 224 Grundstücks- und Flurnummern
 - 4. Vorhandene Wohngebäude
 - 5. Vorhandene Nebengebäude
 - 6. Ortsdurchfahrtgrenze
 - 7. Grundwasser, versickerungsfördernde Maßnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser, Dränagen
 - 7.1 Schutz vor Grundwasser: Soweit z.B. mittels Schürfruben festgestellt wird, daß der Grundwasserstand über der Keller- sohle liegt, so sind die Kellergeschosse als wasserdichte Wannen auszubilden. Eine Grundwasser- schwankung von ca. 1 m ist dabei zu berücksichtigen. Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Dränagenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.

- 7.2 Versickerungsfördernde Maßnahmen
 - Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen, einschließlich Stell- und Parkplätzen ist der Versickerungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für die Freiflächen hat sich primär auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge, wie z.B. Pflaster mit Rassenfuge, wassergebundener Decke, Schotterrasen, etc., auszurichten. Unverschlussten Oberflächenwasser z.B. Dachflächenwasser kann, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, versickert werden. Dabei ist z.B. bei Hofflächen sorgfältig darauf zu achten, daß tatsächlich nur nicht verunreinigtes Wasser abgeleitet wird und versickert.
- 7.3 Verschmutztes Oberflächenwasser
 - Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit öhligen Stoffen in Berührung kommen kann (Waschplätze, etc.), sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.
- 7.4 Dränagen
 - Vorhandene Dränstränge oder Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.
 - Angeschlossene Dränstränge sind im Bereich der Baugrube im Arbeitsraum zu verziehen und wieder zusammenzuschließen.
8. **Denkmalschutz**
 - 8.1 Nach Art.8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodendenkmälern. Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg mitgeteilt werden.
9. **Straßenverkehrsflächen geplant**
 - 9.1 Vorgeschlagener Fahrspurquerschnitt M = 1 : 200
- 9.2 Entlang der Fahrbahnen sind teilweise Mehrzweckstreifen vorgesehen, auf denen abwechselnd Parkplätze, Ausweichtellen oder Grünflächen mit Bäumen angelegt werden. Die Ausbauplanung wird Einzelheiten festlegen, die von den Bauherren zu berücksichtigen sind.
10. **Im Hinblick auf die Gestaltung der Baukörper und der Grundstücke, sowie auf Umweltschutz usw. werden nachstehende Empfehlungen ausgesprochen:**
 - 10.1 Beläge für die Befestigung von privaten Flächen sollen auf den Ausbau der öffentlichen Flächen abgestimmt werden, wobei Materialien aus nachstehender Vorschlagsliste Verwendung finden sollten: Naturstein, Klinker, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Betonsteine oder -platten, ausgenommen Betonverbundsteine.
 - 10.2 Auf den einzelnen Grundstücken sollten Wasserzisternen zur Bevorratung von Regenwasser angeordnet werden.
 - 11. Etwaiger Fahrbahnrandverlauf in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, Wendekreisdreieck mit Vermaßung
 - 12. **20-kV-Freileitung**
 - 12.1 Bei der Errichtung der Gebäude, die beiderseits der Leitungstrasse der 20-kV-Freileitung angeschlossen sind, ist nur bedingt Kramensatz möglich und vor Baubeginn Rücksprache mit der Unterfränkischen Überlandzentrale eG Lillfeld zu nehmen.
 - 13. **Immissionsschutz**
 - 13.1 Bei der Errichtung von Anlagen mit lärm- und luftverunreinigenden Emissionen ist die untere Immissionsschutzbehörde zu beteiligen.
 - 13.2 Das Amt für Landwirtschaft hat sich die Beteiligung nach Art. 76 Abs. 1 Satz 2 BayBO bei Genehmigungsverfahren vorbehalten.

Gerzhofen, 24.06.1994
 Gebildet und ergänzt: 07.10.1994
 Ergänzt: 20.01.1995
 Ergänzt: 30.03.1995

Architektur- und Ingenieurbüro
 Eugen Weismann
 Julius-Echter-Str. 15
 97447 Gerzhofen

Für die Gemeinde:
 Michelau I. Stgw., 11.05.1995
 GEMEINDE MICHELAU I. STGW.

Bearbeitet:
 Dipl.-Ing. Ingrid Kramer
 Ingrid Kramer
 ARCHITECTUR
 129 054
 VERBUND DER OFFENTLICHEN ARCHITECTEN
 I. Gräf-Böhm, 1. Bürgermeisterin

Das Amt für Landwirtschaft und die untere Immissionsschutzbehörde haben verlangt, daß sie gem. Art. 76 Abs. 1 BayBO im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen sind.

GEMEINDE MICHELAU I. STGW.
 GEMEINDETEIL MICHELAU
 LKR. SCHWEINFURT
 Bebauungsplan für das Baugbiet "Am Kirschenrain"
 M = 1 : 1000
 1.9. Sep. 1995

Art der baulichen Nutzung: MD gem. § 5 BauNVO
 Bauweise: Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

Der Bebauungsplan wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.02.1995 bis 17.03.1995 öffentlich ausgestellt.

Michelau I. Stgw., den 11.05.1995
 GEMEINDE MICHELAU I. STGW.
 Ingrid Kramer
 I. Gräf-Böhm, 1. Bürgermeisterin

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB am 08.05.1995 als Satzung beschlossen.

Michelau I. Stgw., den 11.05.1995
 GEMEINDE MICHELAU I. STGW.
 Ingrid Kramer
 I. Gräf-Böhm, 1. Bürgermeisterin

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

Schweinfurt, 08.08.1995
 LANDRATSAMT
 LA.
 J. Sch

H a h n, Regierungsrat
 Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 23.08.1995 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht in der Verwaltungsgemeinschaft Gerzhofen während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, daß über den Inhalt der Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am 23.08.1995 in Kraft getreten (§ 12 Satz 4 BauGB).

Michelau I. Stgw., den 25.08.1995
 GEMEINDE MICHELAU I. STGW.
 Ingrid Kramer
 I. Gräf-Böhm, 1. Bürgermeisterin