A) Festsetzungen

1. Geltungsbereich

1.1 Grenze des Geltungsbereiches

2. Abstandsflächenregelungen

2.1 Hauptgebäude müssen mindestens die durch die eingezeichneten Baugrenzen bestimmten Abstandsflächen einhalten.

2.2 Zu Grundstücksgrenzen denen keine Baugrenzen zugeordnet sind, sind mindestens folgende Abstandsflächen einzuhalten:

2.2.1 Von eingeschossigen, einzelstehenden Hauptgebäuden:

2.2.1.1 Entfernung von Gebäudeseilen mit nicht mehr als 16 m Länge: 3 m

2.2.1.2 Entfernung von Gebäudeseiten mit mehr als 16 m Länge: 4 m

2.3 Zulässige Doppelhäuser dürfen einseitig entlang einer gemeinsamen Grundstücksgrenze ohne Einhaltung von Abstandsflächen aneinandergebaut werden. Für die übrigen Gebäudeseiten gelten die Festsetzungen unter Ziffer 2.1 und 2.2.

2.4 Sind die festgesetzten Baugrenzen identisch mit den vorhandenen oder künftigen Grundstücksgrenzen, sind für Hauptgebäude nicht die Baugrenzen maßgeblich, sondern die Abstandsflächen gem. Ziffer 2.2 bzw. 2.3 einzuhalten.

2.5 Garagen einschl. Nebenräumen und Nebengebäude dürfen innerhalb festgesetzter Baugrenzen ohne Einhaltung von Abstandsflächen entlang Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn sie die Bestimmungen des Art. 7 Abs. 4 BayBO erfüllen.

Sonstige Garagen einschl. Nebenräumen und Nebengebäuden müssen eine Abstandsfläche von mind. 3 m einhalten.

3. Art der baulichen Nutzung

3.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.

4. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16 ff. BauNVO

4.1 Baugrenze

4.2 Bauweise

4.2.1 O — Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

4.2.2 ED — Zugelassen sind nur Einzel- und Doppelhäuser

4.2.3 E+D — Eingeschossige Bauweise, zulässig Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß, wobei Dachgeschosse, die nach der BayBO Vollgeschosse sind, bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht bleiben. Sattel- und Krüppelwalmdach.
Dachneigung 38 – 52°.
GRZ = 0,4; GFZ = 0,8;

4.2.4 Werden Gebäude an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergebaut, sind sie einheitlich zu gestalten. Das zuerst genehmigte oder errichtete Gebäude gibt die Gestaltung vor.

4.2.5 Es sind nur stehende oder Schleppgauben zugelassen. Die Breite einzelner Gauben darf max. 2,00 m betragen und die Länge aller Gauben zusammen nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge einnehmen.

5. Stellplätze, Garagen und Nebenräume

5.1 G — Vorgeschlagene Fläche für Garagen und Nebenräume

5.2 Für die Errichtung von Garagen und Nebenräumen sind zugelassen:

5.2.1 Satteldächer, deren Dachneigung an die der Hauptgebäude anzupassen ist.

5.2.2 Werden Garagen an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergebaut, sind sie einheitlich zu gestalten. Die zuerst genehmigte oder errichtete Garage gibt die Gestaltung vor, wobei dies unabhängig davon gilt, daß die Dachneigung der Garage dann eventuell von der des Hauptgebäudes abweicht.

5.2.3 Kellergaragen sind nicht zugelassen.

6. Grünordnende Maßnahmen (gem. § 9 Abs.1 Ziffer 25 a BauGB) für private Flächen

6.1 Pflanzgebot für hochstämmige Obstbäume auf privaten Flächen mit etwigem Standort. Der Abstand der Bäume zu den nördlichen, östlichen und südlichen Grundstücksgrenzen entlang der Geltungsbereichsgrenzen des Bebauungsplanes darf max. 5 m betragen.

6.2 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 6.1 geforderte Bepflanzung ist hierauf anrechenbar.

7. Weitere Festsetzungen für private Grünflächen

7.1 Pflanzenauswahl
Als Bepflanzung sind alle standortgerechten heimischen Laub- und Ziergehölze ausschließlich Trauerformen) einschließlich Obstbäumen (Kern- und Steinost, Walnußbäume) und Beerensträuchern zugelassen:

Soweit außer Obstgehölzen Bäume und Sträucher gepflanzt werden, sollten mind 50% standortgerechte heimische Laubgehölze aus folgender Gehölzauswahl Verwendung finden:

Bäume 1.Ordnung: Stieleiche, Winterlinde, Spitzahorn, Vogelkirsche

Bäume 2.Ordnung: Feldahorn, Eberesche, Birke, Mehlbeere

Sträucher: Hasel, Wolliger Schneeball, Eingriffeliger Weißdorn, Roter Hartriegel, Schlehe, Liguster, Wildrose, Salweide, Kornelkirsche, Schwarzer Holunder

Pflanzengröße: Aus landschaftsgestalterischen Gründen werden für die Anpflanzung folgende Pflanzgrößen empfohlen.

Hochstamm:	Stammumfang 12/14 cm, 3 x verschult.
Obstbäume:	Hochstamm, 2 x verschult, Stammumfang 8/10 cm, Stammhöhe 180 – 200 cm
Heister:	150 – 200 cm, 2 x verschult
Sträucher:	80 – 125 cm, 2 x verschult

7.2 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 laubabwerfenden Gehölzen zu geben, wobei primär standortheimische Laubgehölze gemäß der Pflanzenauswahl Verwendung finden sollten.

8. Verkehrsflächen

8.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen geplant mit Bemaßung

8.1.1 Im Bereich der Straßenflächen ist eine Aufweitung (Anger) vorgesehen, die begrünt und als Kommunikationszone gestaltet werden soll.

8.2 Baumbepflanzung als Bestandteil der öffentlichen Erschließungsflächen mit etwigem Standort
Pflanzqualität: Baum 1. Ordnung z.B. Winterlinde, Spitzahorn oder Roßkastanie, Stammumfang 16/18 cm, 3 x verschult

8.3 Öffentlicher Weg

8.4 Öffentlicher landwirtschaftlicher Weg

8.5 Straßen- und Wegbegrenzungslinie

8.6 Für die Grundstücke, die nur über die entlang der Straßen vorgesehenen Mehrzweckstreifen anzudienen sind, ist für jedes dieser dann gebildeten Grundstücke eine erforderliche Zufahrt, die durch die Bauwerber bei der Anordnung der Grundstückseinfahrt verbindlich zu beachten ist, zu gestalten. Der vorgesehene Mehrzweckstreifen wird durch die Gemeinde auf eine Strecke von ca. 5,00 m befestigt.
Der Mehrzweckstreifen kann zur Herstellung einer ordnungsgemäßen Zufahrt für jedes Grundstück unterbrochen werden.

9. Einfriedungen

9.1 Einfriedungen entlang von Straßen, Wegen und Plätzen dürfen nur als Mauern aus heimischem Naturstein mit max. 0,80 m Höhe, als Zäune aus senkrechten Holzlatten mit max. 1,20 m Höhe ausgeführt oder als lebende Zäune aus Heckensträuchern angelegt sein. Maschendrahtzäune entlang öffentlicher Flächen sind untersagt.

9.2 Farbanstriche von Einfriedungsmauern oder Zäunen sind in gedeckten Farbtönen zu halten.

9.3 Die Einfriedungen sind bevorzugt mit blühenden und fruchttragenden heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen.

10. Zulässige Ausführung der Gebäude

10.1 Die Gebäude sind hart einzudecken. Zugelassen sind alle Arten von Dachziegeln und –steinen in roter Farbe.

10.2 Für Farbanstriche sind gedeckte Farbtöne zu wählen.

10.3 Konstruktive Widerlager bzw. Kniestöcke sind so auszubilden, daß gemessen an der Außenseite der Außenwand das senkrechte Maß von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren max. 0,50 m beträgt.

11. Gebäudeeinstellungen

11.1 Für die Gebäudeeinstellung wird festgesetzt, daß die Oberkante der Kellergeschoßdecke im Rohbau hangabwärtsseitig das natürliche Gelände maximal 0,50 m überragen darf.

12. Solaranlagen

12.1 Auf den Dächern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Solaranlagen zulässig.

B) Hinweise

1. Bestehende und vermarkte Grundstücksgrenzen

2. Vorgeschlagene Grundstücksneugrenzen

3. 224 Grundstücks- und Flurnummern

4. Grundwasser, versickerungsfördernde Maßnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser, Dränagen

4.1 Schutz vor Grundwasser
Sowiel z.B. mittels Schürfgruben festgestellt wird, daß der Grundwasserstand über der Kellersohle liegt, so sind die Kellergeschosse als wasserdichte Wannen auszubilden. Eine Grundwasserstauung von ca. 1 m ist dabei zu berücksichtigen. Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Dränagenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.

4.2 Versickerungsfördernde Maßnahmen
Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen, einschließlich Stell- und Parkplätzen ist der Versiegelungsgrad 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 Rasenfuge, wassergebundene Decke, Schotterrasen, etc., auszurichten.
Unverschmutztes Oberflächenwasser z.B. Dachflächenwasser soll zur Regenwassernutzung in Haushalt und Garten in Sammelbehältern mit Überläufen zum Wiederverwenden aufgefangen werden. Soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, kann unverschmutztes Oberflächenwasser auch versickert werden. Z.B. bei Hofflächen ist sorgfältig darauf zu achten, daß tatsächlich nur nicht verunreinigtes Wasser abgeleitet wird und versickert.

4.3 Verschmutztes Oberflächenwasser
Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kondlisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit löslichen Stoffen in Berührung kommen kann (Waschplätze, etc.), sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.

4.4 Dränungen
Vorhandene Dränstränge oder Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.

Angeschnittene Dränstränge sind im Bereich der Baugrube im Arbeitsraum zu verziehen und wieder zusammenzuschließen.

5. Denkmalschutz

5.1 Nach Art. 8 Abs. 1 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodenarterkmälern, 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. Nach Art. 8 Abs. 2 des Bayer. Denkmalschutzgesetz sind aufgefundene Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

6. Straßenverkehrsflächen geplant

A- und B-Straße: 8,00; 2,50 | 4,00 | 2,00 | 1,50; Fahrbahn, Gehwegen-Grün, Mehrzweckstreifen (Baumscheiben, Ausweichstellen)

C-Straße: 5,00; 2,50 | 4,00 | 2,5; Fahrbahn, Gehwegen-Grün

6.1 Entlang der Fahrbahnen sind teilweise Mehrzweckstreifen vorgesehen, auf denen abwechselnd Parkplätze, Ausweichstellen oder Grünflächen mit Bäumen angelegt werden. Die Ausbauplanung wird Einzelheiten festlegen, die von den Bauwerbern berücksichtigt werden sollten.

7. Im Hinblick auf die Gestaltung der Baukörper und der Grundstücke, sowie auf Umweltschutz usw. werden nachstehende Empfehlungen ausgesprochen:

7.1 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.

7.2 Auf den einzelnen Grundstücken sollten Wasserzisternen zur Bevorratung von Regenwasser angeordnet werden.

8. Etwaiger Fahrbahnrandverlauf in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, Wendekreisradius mit Vermaßung

Gerolzhofen, 28.04.1995
Geändert und ergänzt: 29.09.1995
Ergänzt: 07.12.1995

Architekten- und Ingenieurbüro
E u g e n W e i m a n n
Julius-Echter-Str.15
97447 Gerolzhofen
Bearbeitet:
Dipl.Ing. Eckhard Kramm

ARCHITEKTEN AIK BAYERN KAMMER NR. 429 051

Für die Gemeinde:
Oberschwarzach, den 21.12.1995
MARKTGEMEINDE OBERSCHWARZACH
Kalb, 1. Bürgermeister

MARKTGEMEINDE OBERSCHWARZACH

GEMEINDETEIL OBERSCHWARZACH

LKR. SCHWEINFURT

12. Juni 1996

Bebauungsplan Nr. 70/12 für das Baugebiet
"Am Rotenberg"

M = 1 : 1000

Art der baulichen Nutzung: WA gem. § 4 BauNVO

Bauweise: Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

Der Bebauungsplan wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 30.10.1995 bis 30.11.1995 öffentlich ausgelegt.

Oberschwarzach, den 21.12.1995
MARKTGEMEINDE OBERSCHWARZACH
Kalb, 1. Bürgermeister

Der Marktgemeinderat hat den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB am 18.12.1995 als Satzung beschlossen.

Oberschwarzach, den 21.12.1995
MARKTGEMEINDE OBERSCHWARZACH
Kalb, 1. Bürgermeister

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

Schweinfurt, 05.02.1996
LANDRATSAMT
I.A.
H d S n, Regierungsrat

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 29.02.1996 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht in der Verwaltungsgemeinschaft Gerolzhofen 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 am 29.02.1996 in Kraft getreten (§ 12 Satz 4 BauGB).

Oberschwarzach, den 05.03.1996
MARKTGEMEINDE OBERSCHWARZACH
Kalb, 1. Bürgermeister