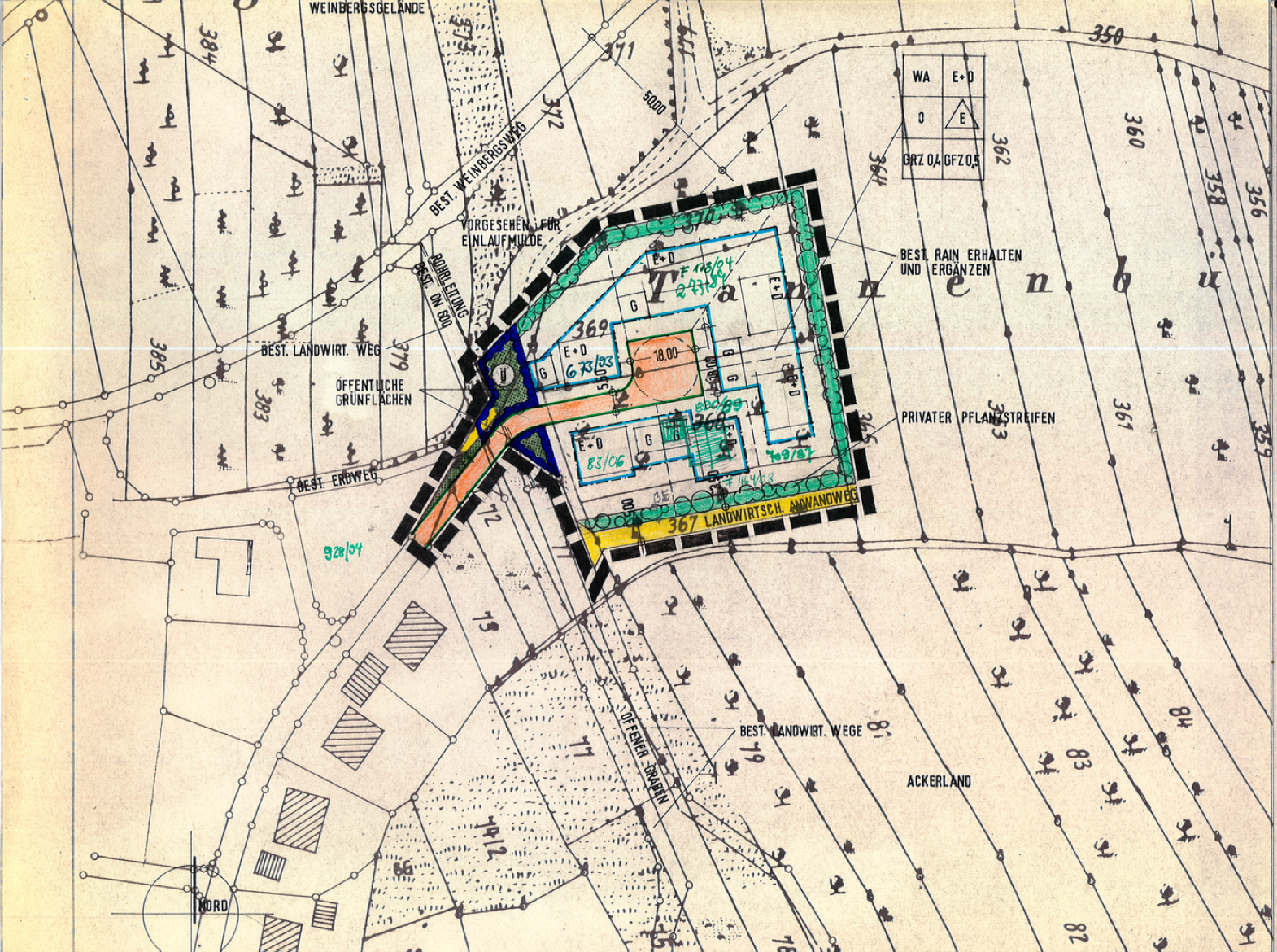

A) Festsetzungen

1. Geltungsbereich

▬ ▬ ▬ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Das Baugebiet ist ausgewiesen als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

3. Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 ff BauNVO
Zulässig sind: GRZ 0,4
GFZ 0,5

4. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

4.1 ‒ ‒ ‒ ‒ Baugrenze

4.2 Bauweise

4.2.1 0 Offene Bauweise gem. § 22 Abs.2 BauNVO

4.2.2 △E nur Einzelhäuser zulässig

4.2.3 E+D Erdgeschossige Bauweise, zulässig Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß, Sattel-oder Walmdach, Dachneigung 25°-45°

4.2.4 An der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtete Nachbargaragen sind einheitlich zu gestalten, wobei die zunächst genehmigte Garage die Gestaltung vorgibt.

4.2.5 Ab einer Dachneigung von 42° sind stehende oder Schleppgauben zugelassen.' Andere Arten von Dachgauben sind nicht zulässig.

5. Stellplätze und Garagen

5.1 G Vorgeschlagene Flächen für Garagen

5.2 Für die Errichtung von Garagen und Nebenräumen ist Art.7 Abs.5 der BayBO maßgebend.

5.3 Garagen müssen mit ihrer Einfahrtsseite mind.' 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein. Bei mehr als 7,00 m Entfernung von der Straßenbegrenzungslinie darf die Zufahrtsbreite nicht mehr als 3,00 m betragen.

6. Mindestgröße der Baugrundstücke

Als Mindestgröße der Baugrundstücke wird 450 m² festgesetzt.

7. Grünordnende Maßnahmen (gem.§ 9 Abs.1 Ziffer 25 BBauG und Art.3 Abs.2 BayNatSchG)

7.1 ▨ Öffentliche Grünfläche
mit der Zweckbestimmung Rasenfläche

7.2 🟩 mind. 3,50 m breiter privater Pflanzstreifen

7.3 Auf den privaten Grundstücken ist je 200 m² unbebauter Fläche an geeigneter Stelle, sowohl im Vorgarten als auch im rückwärtigen Grundstücksbereich mind. ein Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen.' Die Baumbepflanzung ist durch mind. 5 Sträucher je 200 m² Gartenland zu ergänzen.'

Entlang der Planungsgebietsgrenzen in nördlicher, östlicher und südlicher Richtung wird als Abgrenzung des Baugebietes gegenüber der freien Landschaft auf den privaten Grundstücken ein mind. 3,50 m breiter Pflanzstreifen gefordert, der in aufgelockerter Form gruppenartig zu bepflanzen ist.

7.4 Als Bepflanzung sind alle standortgerechten heimischen Laub- und Ziergehölze (ausschließlich Trauerformen) einschließlich Obstbäumen (Kern- und Steinobst, Walnußbäume) und Beerensträuchern zugelassen '

Soweit außer Obstgehölzen Bäume und Ziersträucher gepflanzt werden, sollten bevorzugt folgende Gehölze Verwendung finden:

Bäume:	Stieleiche, Winterlinde, Rotbuche, Hainbuche, Vogelkirsche
Heister:	Feldahorn, Eberesche, Birke, Hainbuche, Vogelkirsche
Sträucher:	Hasel, Wolliger Schneeball, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Hartriegel, Schlehe Liguster, Wildrosen
Pflanzengröße:	Aus landschaftsgestalterischen Gründen werden für die Anpflanzung folgende Pflanzengrößen empfohlen: Hochstamm oder Stammbusch: Stammdurchmesser von 12-14 cm Heister: 1,50-2,00 m Höhe 2 x verschult Sträucher: Höhe 80-125 cm, 2 x verschult

8. Abstandsregelung

Für die Abstandsregelung gelten Art.6 und Art.7 der BayBO.

9. Verkehrsflächen

9.1 🟧 Öffentliche Verkehrsflächen

9.2 ── Straßenbegrenzungslinie

9.3 🟨 Landwirtschaftliche Wege

10. Einfriedungen
Die Höhe der Einfriedungen mit Ausnahme von technisch erforderlichen Böschungsstützmauern darf 1,00 m ab OK. Gehsteig nicht übersteigen. Mauersockel sollten vermieden werden, dürfen, falls sie notwendig werden jedoch 0,50 m nicht übersteigen. Als Baustoff für Mauersockel ist heimischer Naturstein zu verwenden. Grelle, leuchtende Farbanstriche sind untersagt. Maschendrahtzäune entlang der öffentlichen Straßenfronten sind nur als Ausnahme vorübergehend zugelassen, wenn sie dem Schutz einer gärtnerischen Hinterpflanzung dienen.'

11. Zulässige Materialien für die Gebäude

11.1 Die Gebäude sind hart einzudecken. Zugelassen sind alle Arten von Dachziegeln in roter oder rotbrauner Farbe.

11.2 Die Gebäude sind in gedeckten Putz-, Mauer- oder Verkleidungsfarben auszuführen. Grelle Farbanstriche sind untersagt.

12. Solaranlagen

Auf den Dächern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Solaranlagen zulässig.

13.' Ü Überschwemmungsgebiet

B) Hinweise

1. ─o──── Bestehende und vermarkte Grundstücksgrenzen

2. ─ ─ ─ ─ Vorgeschlagene Grundstücksneugrenzen

3. 123 Grundstücks- und Flurnummern

4. ▨ Vorhandene Wohngebäude

5. ▥ Vorhandene Nebengebäude

6. ═ ═ ═ ═ Rohrleitung best.

Gerolzhofen im Februar 1984
Geändert und ergänzt im Dezember 1985
Geändert und ergänzt 24.April 1986

Für die Gemeinde:

Architektur- und Ingenieurbüro
EUGEN WEIMANN
Julius-Echter-Str.15
8723 Gerolzhofen

129 054

GEMEINDE OBERSCHWARZACH
GT. WIEBELSBERG
LKR. SCHWEINFURT
BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS BAUGEBIET "BURGWEG II"
M = 1:1000

ART DER BAULICHEN NUTZUNG: ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEM § 4 BAUNVO
BAUWEISE: OFFENE BAUWEISE GEM § 22 ABS 2 BAUNVO

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 2 a Abs.6 BBauG vom 28.02.... bis 07.04.1986 öffentlich ausgelegt.

Oberschwarzach, den 07.07.1986

(1.Bürgermeister)

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan vom 24.04.1986... gem. § 10 BBauG am 09.06.1986 als Satzung beschlossen.

Oberschwarzach, den 07.07.1986

(1.Bürgermeister)

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 BBauG mit Bescheid des Landratsamtes Schweinfurt vom 31.10.1986 Nr. 5.3 - 610 - 16/8 genehmigt worden.

Schweinfurt, 31.10.1986
Landratsamt
I.A.
Mainka, Oberregierungsrat

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung ab 18.11.1986... gem. § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 18.11.1986... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Gerolzhofen, den 02. Dez. 1986 ~~Oberschwarzach, den~~...........
Verwaltungsgemeinschaft Gerolzhofen
~~I.A.~~

~~(1.Bürgermeister)~~

Stephan
Gemeinschaftsvorsitzender