A) Festsetzungen

1. Geltungsbereich

1.1 Grenze des Geltungsbereich

2. Allgemeine Regelungen

2.1 Für diese Bebauungsplanänderung und Erweiterung wird festgesetzt:

2.1.1 daß unabhängig von den Festsetzungen im Bebauungsplan bezüglich der Abstandsflächen Art. 6 Abs. 4 und 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung einzuhalten sind.

3. Art der baulichen Nutzung

3.1 Das Planungsgebiet wird festgesetzt als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

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

4.1 Baugrenze

4.2 Nutzungsabgrenzung

4.3 Bauweise

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

4.3.2 ED — Zugelassen sind nur Einzel- und Doppelhäuser

4.3.3 ED — Erdgeschossige 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 – 50°
GRZ = 0,4; GFZ = 0,8;

4.3.4 Doppelhäuser sind einheitlich zu gestalten.

4.3.5 Zugelassen sind stehende oder Schleppgauben, die nicht breiter als 2,00 m sein und nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge einnehmen dürfen.

4.3.6 Zwingend festgesetzte Hauptfirstrichtung

5. Stellplätze und Garagen

5.1 G — Vorgeschlagene Fläche für Garagen und Nebenräume

5.2 Die im Bereich der Mehrzweckstreifen vorgesehenen Zufahrten sind bei der Anordnung und der Errichtung der Garagen verbindlich zu beachten.

5.3 Für die Errichtung von Garagen und Nebenräumen sind zugelassen:

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

5.3.2 An einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtete Nachbargaragen sind einheitlich zu gestalten.

5.3.3 Kellergaragen sind nicht zugelassen.

6. Grünflächen (gem. § 9 Abs.1 Ziffer 15 BauGB)

6.1 Öffentliche Grünflächen gem. § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB nachstehender Zweckbestimmung:

6.2 Streuobstwiese

7. Grünordnende Maßnahmen (gem. § 9 Abs.1 Ziffer 25 a BauGB)

7.1 Pflanzgebot für Ortsrandeingrünung mit hochstämmigen Obstbäumen im Wechsel mit ca. 12 m langen Abschnitten einer 2-reihigen Hecke auf privaten Flächen mit etwaigem Standort.

7.2 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.

7.3 Pflanzenauswahl
Als Bepflanzung sind alle standortgerechten heimischen Laub- und Ziergehölze (ausschließlich Trauerformen) einschließlich Obstbäumen (Kern- und Steinobst,

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, Weißdorn, Roter Hartriegel, Schlehe, Liguster, Wildrose, Salweide, Kornelkirsche, Holunder.

7.4 Die Massierung von fremdländisch wirkenden immergrünen Gehölzen mit künstlicher Wuchsform, wie z.B. Säulenwacholder, Scheinzypresse, Elbe 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 Straßenauswahl Verwendung finden sollten.

8. Verkehrsflächen

8.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

8.2 Baumbepflanzung als Bestandteil der öffentlichen Erschließungsflächen mit etwaigem Standart

8.3 Öffentlicher Weg

8.4 Öffentlicher Weg für Fußgänger- und Radverkehr, der mit einem versickerungsgünstigem Belag (siehe auch B) Hinweise Ziffer 7.2) zu versehen ist.

8.5 Öffentlicher Weg (Grasgasse), der als prägnantes Landschaftselement zu erhalten ist.

8.6 Öffentlicher Weg der als Schotterweg auszubilden ist.

8.7 Straßen- und Wegbegrenzungslinie

8.8 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

8.9 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 und Errichtung von Garagen und Nebenräumen verbindlich zu beachten ist, zu gestatten, 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.

9. Einfriedungen

9.1 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 Heckenpflanzungen angelegt sein. Maschendrahtzäune entlang öffentlicher Flächen sind untersagt.

9.2 Für Farbanstriche sind gedeckte Farbtöne zu wählen.

9.3 Die Einfriedungen sind bevorzugt mit blühenden und fruchtetragenden 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 naturroter Farbe.

10.2 Für Farbanstriche sind gedeckte Farbtöne zu wählen.

11. Gebäudeeinstellungen

Für die Gebäudeeinstellungen wird festgesetzt, daß die Oberkante der Kellerdecke der Gebäude die Oberkante der Straße im Mittel nicht mehr als 0,60 m übersteigen darf.

12. Solaranlagen

Auf den Dächern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Solaranlagen zulässig.

13. Wasserflächen (gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 16 BauGB)

13.1 Öffentlicher Graben mit Pufferstreifen zur Abfangung von Hangwasser.

B) Hinweise

1. Bestehende und vermarkte Grundstücksgrenzen

2. Vorgeschlagene Grundstückseugrenzen

3. 224 Grundstücks- und Flurnummern

4. Vorhandene Wohngebäude

5. Vorhandene Nebengebäude

6. Geplante Wohn- und Nebengebäude

7. Grundwasser, versickerungsfördernde Maßnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser, Dränagen

7.1 Schutz vor Grundwasser

Soweit z.B. mittels Schürfgruben festgestellt wird, daß der Grundwasserstand über der Kellersohle liegt, so sind die Kellergeschosse als wasserdichte Wannen auszubilden. Eine Grundwasserabsenkung 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 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 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 ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann (Waschplätze, etc.), sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.

7.4 Dränagen

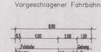
Vorhandene Dränstränge oder Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.
Angeschnittene Dränstränge sind im Bereich der Baugrube im Arbeitsraum zu verziehen und wieder zusammenzuschließen.

8. Denkmalschutz

8.1 Nach Art.8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodenaltertümern. 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 Fahrbahnquerschnitt M = 1 : 200



9.2 Entlang der Fahrbahnen sind Mehrzweckstreifen vorgesehen, auf denen abwechselnd Parkplätze, Ausweichbuchten oder Grünflächen mit Bäumen angelegt werden. Die Ausbauplanung wird Einzelheiten festlegen, die von den Bauwerbern 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:

Natursteh, 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, Wendekreisradius mit Vermaßung

Gerolzhofen, 04.03.1994
Geändert und ergänzt: 27.05.1994
Ergänzt: 16.08.1994

Architektur- und Ingenieurbüro
E u g e n W e l m a n n
Julius-Echter-Str.15
97447 Gerolzhofen

Bearbeitet:
Dipl.Ing. Irmgard Welmann
BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
ARCHITEKT IRMGARD WELMANN
123 054

Für die Gemeinde:
Michelau i. Stgw., 17.11.1994
GEMEINDE MICHELAU I. STGW.
T. Gräf-Böhm
Gräf-Böhm, 1. Bürgermeisterin

GEMEINDE MICHELAU I. STGW.

04. Mai 1995

GEMEINDETEIL PROSSBERG

LKR. SCHWEINFURT

3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes für das Baugebiet "Hinterm Dorf"

M = 1 : 1000

Art der baulichen Nutzung: WA gem. § 4 BauNVO

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

Die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 01.07.1994 bis 01.08.1994 öffentlich ausgelegt.

Michelau i. Stgw., den 17.11.1994
GEMEINDE MICHELAU I. STGW.
T. Gräf-Böhm
1. Gräf-Böhm, 1. Bürgermeisterin

Der Gemeinderat hat die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB am 19.11.1994 als Satzung beschlossen.

Michelau i. Stgw., den 17.11.1994
GEMEINDE MICHELAU I. STGW.
T. Gräf-Böhm
1. Gräf-Böhm, 1. Bürgermeisterin

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

Schweinfurt, 20.02.1995
Landratsamt
Ströbel
Ströbel, Regierungsrat

LANDRATSAMT SCHWEINFURT

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 08.03.1995 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes 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 die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes am 08.03.1995 in Kraft getreten (§ 12 Satz 4 BauGB).

Michelau i. Stgw., den 20.03.1995
GEMEINDE MICHELAU I. STGW.
T. Gräf-Böhm
1. Gräf-Böhm, 1. Bürgermeisterin