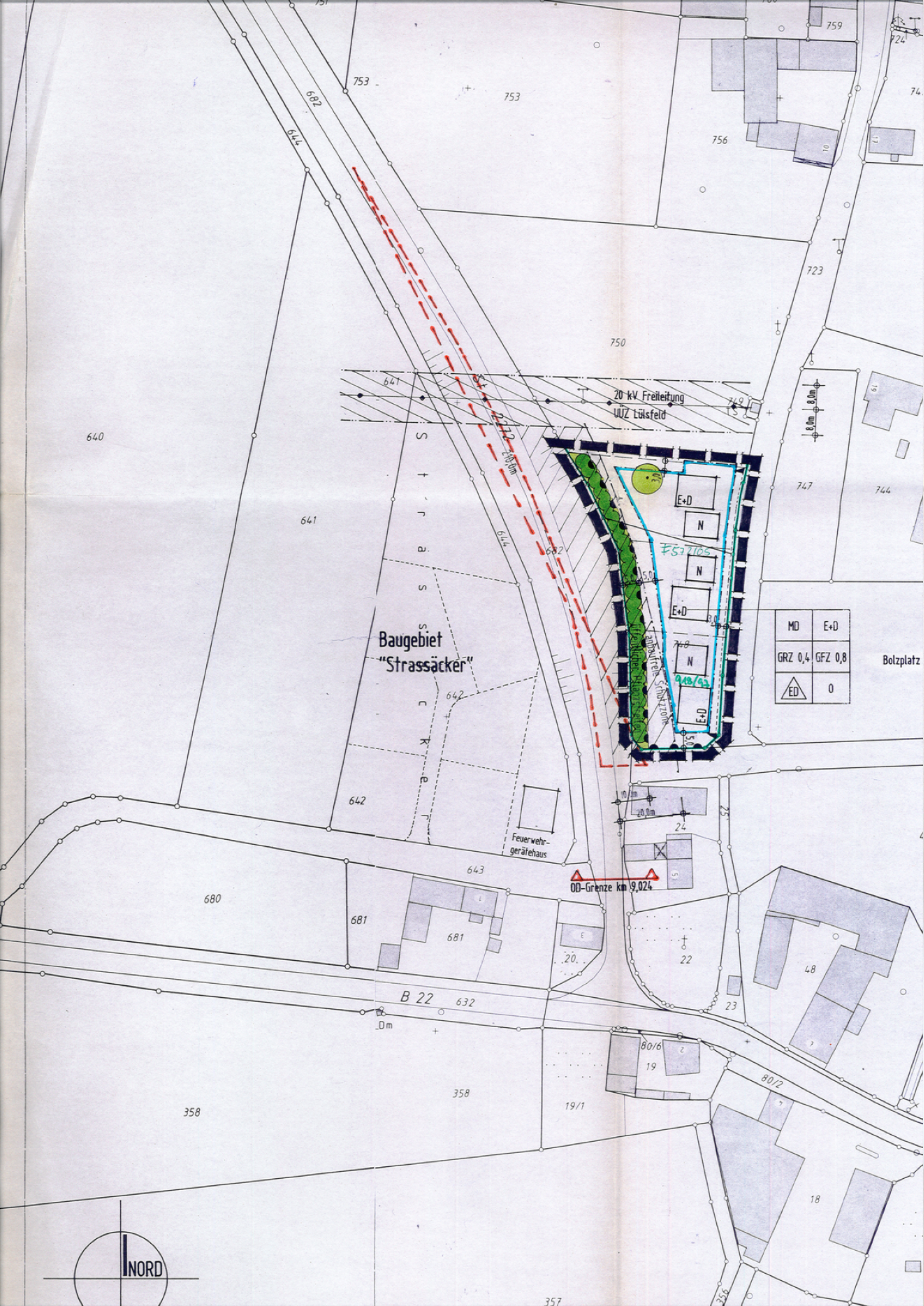

A) Festsetzungen

1. Geltungsbereich

1.1 Grenze des Geltungsbereiches

2. Abstandsflächenregelungen

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

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

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

2.3.1 Von eingeschoßigen, einzelstehenden Hauptgebäuden:

2.3.1.1 Entlang von Gebäudeseiten mit nicht mehr als 16 m Länge: 3 m

2.3.1.2 Entlang von Gebäudeseiten mit mehr als 16 m Länge: 4 m

2.4 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 2.3.

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 Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO.

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

4.1 Baugrenze

4.2 Bauweise

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

4.2.2 ED Zugelassen sind nur Einzel- und Doppelhäuser

4.2.3 E+D 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 35 – 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 Ab einer Dachneigung von 38° sind stehende oder Schleppgauben zugelassen. Die Breite einzelner Gauben darf max. 2,00 m betragen und die Länge aller Gauben zusammen nicht mehr als 1/2 der Gebäudelänge einnehmen.

5. Stellplätze, Garagen und Nebenräume

5.1 N 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. Mindestgröße der Grundstücke

6.1 Als Mindestgröße der Baugrundstücke wird 800 qm festgesetzt.

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

7.1 Offentlicher Pflanzstreifen, der mit einer 4-reihigen landschaftlichen Hecke mit eingestreuten Heistergruppen landschaftsgerecht zu gestalten ist.

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

8.1 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 8.3 geforderte Bepflanzung ist hierauf anrechenbar.

8.2 Die entlang der östlichen Baugebietsgrenze auf der Böschung stehenden jungen Nuß- und Obstbäume sind zu erhalten und während der Bauzeit gem. DIN 18920 zu schützen, sofern sie nicht im Baufeld stehen oder beseitigt werden müssen damit Bauvorhaben verwirklicht werden können.

8.3 Pflanzgebot für einen hochstämmigen Laubbaum auf privater Fläche mit etwaigem Standort.

9. Weitere Festsetzungen für Grünflächen

9.1 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

9.2 Die Massierung von fremdländisch wirkenden immergrünen Gehölzen mit künstlicher Wuchsform, wie z.B. Säulenwachholder, 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.

10. Verkehrsflächen

10.1 Straßen- und Wegbegrenzungslinie

10.2 200 Anbaufreie Schutzzone ab Fahrbahnrand mit Vermaßung

10.3 Gem. Art. 23 Abs. 1 Bayer. Straßen- und Wegegesetz dürfen Hochbauten und bauliche Anlagen jeder Art, ausgenommen Einfriedungen in einer Entfernung bis zu 20 m entlang der Staatsstraße St 2272, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet werden.

10.4 Sichtfelder gem. Art. 26 BayStrWG, die von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Lagerung, Aufschüttung etc., die mehr als 0,80 m über die Verbindungsfläche der Straßernoberkanten 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.

10.5 Einfahrtsbereich

10.6 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

11. Einfriedungen

11.1 Werden Einfriedungen entlang von Straßen, Wegen und Plätzen vorgesehen, dürfen sie nur als Mauern aus heimischem Natürstein 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.

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

11.3 Die Einfriedungen sind bevorzugt mit blühenden und früchtetragenden heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen.

11.4 Die Grundstücke, die unmittelbar an die Staatsstraße St 2272 angrenzen sind entlang dieser mit tür- und torlosen Einfriedungen zu versehen, so daß keine unmittelbaren Zugänge und Zufahrten zu dieser Straße möglich sind. Zugang und Zufahrt sind über die geplante innere Erschließung zu nehmen.

12. Zulässige Ausführung der Gebäude

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

12.2 Für Farbanstriche sind gedeckte Farbtöne zu wählen.

12.3 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.

13. Gebäudeeinstellungen

13.1 Für die Gebäudeeinstellung wird festgesetzt, daß die Oberkante der Kellergeschoßdecke im Rohbau hangoberseitig das natürliche Gelände maximal 0,50 m übersteigen darf.

14. Solaranlagen

14.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Solaranlagen zulässig.

B) Hinweise

1. Bestehende und vermarkte Grundstücksgrenzen
2. Vorgeschlagene Grundstücksneugrenzen
3. 748 Grundstücks- und Flurnummern
4. Ortsdurchfahrtsgrenze
5. Vorhandene Wohngebäude
6. Vorhandene Nebengebäude

7. Hauptversorgungsleitung

7.1 Oberirdische Versorgungsleitung bestehend

7.2 8,0m 8,0m Schutzzone mit Vermaßung entlang Versorgungsleitungen

7.3 Es wird darauf hingewiesen, daß im Bereich der 20-kV-Freileitung und den dazugehörigen Schutzzonen Bewuchs einen Abstand von mind. 2,50 m zu den Leiterseilen einhalten muß und bei einer eventuellen Höherlegung des Geländes die nach VDE geforderten Abstände zur Freileitung nicht unterschritten werden dürfen.

8. Grundwasser, versickerungsfördernde Maßnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser, Dränagen

8.1 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 Grundwasserschwankung von ca. 1 m ist dabei zu berücksichtigen. Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Dränagenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.

8.2 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 (von Dach- und Hofflächen) soll evtl. zur Regenwassernutzung im Haushalt und Garten in Sammelbehältern aufgefangen und/oder in einzelnen Versickerungsanlagen versickert werden. Dieses Wasser kann auch über offene Graben- und Muldensysteme (als gemeinschaftliche Anlagen für mehrere Grundstücke) abgeleitet und versickert werden. Die Überläufe dieser Versickerungssysteme können an die Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

8.3 Verschmutztes Oberflächenwasser

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

8.4 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.

9. Denkmalschutz

9.1 Nach Art.8 Abs. 1 des Bayer. 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. Nach Art. 8 Abs. 2 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes sind aufgefundene Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

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. Immissionsschutz

11.1 Bei der Genehmigung von Anlagen, von denen Lärm oder/und luftverunreinigenden Emissionen ausgehen, ist die untere Immissionsschutzbehörde zu beteiligen.

Gerolzhofen, 25.10.1996
Geändert und ergänzt: 21.02.1997

Architektur- und Ingenieurbüro
Eugen Weimann
Julius-Echter-Str.15
97447 Gerolzhofen

Bearbeitet:
Irmgard Krammer
Dipl.Ing. Irmgard Krammer
129 054

Für die Gemeinde:

Oberschwarzach, den 19.06.1997

MARKT OBERSCHWARZACH

Keß
Keß, 1. Bürgermeister

Die untere Immissionsschutzbehörde hat verlangt, daß sie gem. Art. 76 Abs. 1 BayBO im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen ist.

MARKT OBERSCHWARZACH

09. Dez. 1997

GEMEINDETEIL BREITBACH

LKR. SCHWEINFURT

Bebauungsplan Nr. 71/20 für das Baugebiet
"Kammerforster Weg"

M = 1 : 1000

Art der baulichen Nutzung: MD gem. § 5 BauNVO

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

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 07.10.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.11.1996 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.10.1996 hat in der Zeit vom 09.12.1996 bis 27.12.1996 stattgefunden.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.02.1997 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.04.1997 bis 06.05.1997 öffentlich ausgelegt.
4. Der Markt Oberschwarzach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 09.06.1997 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 21.02.1997 als Satzung beschlossen.
5. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 04.09.1997 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 04.09.1997 in Kraft getreten (§ 12 Satz 4 BauGB).

Oberschwarzach, den 05.09.1997
GEMEINDE OBERSCHWARZACH

Keß
Keß, 1. Bürgermeister

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

Schweinfurt, 01.08.1997
LANDRATSAMT
I.A.

H a h n, Oberregierungsrat