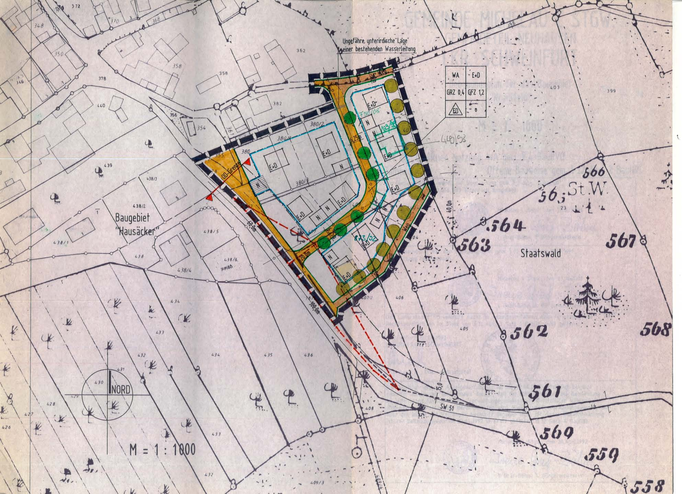

A) Festsetzungen

1. Geltungsbereich

1.1 Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Das Planungsgebiet ist festgesetzt als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.

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

3.1 Baugrenze

3.2 Bauweise

3.2.1 a Offene Bauweise gem. § 22 Abs.2 BauNVO.

3.2.2 E/D Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.2.3 E+D Erdgeschossige Bauweise, zulässig Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß, wobei das Dachgeschoß ein zusätzliches Vollgeschoß sein kann.
Satteldach oder Krüppelwalmdach,
Dachneigung 40-52°.
GRZ = 0,4; GFZ = 1,2;

3.2.4 Doppelhäuser, sowie an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtete Nachbargaragen sind einheitlich zu gestalten, wobei das zuerst genehmigte Bauvorhaben die Gestaltung vorgibt, gleichgültig, ob die Dachneigung der danach errichteten Garage der des Hauptgebäudes entspricht.

3.2.5 Stehende oder Schleppgauben sind zugelassen.
Andere Arten von Dachgauben sind nicht zulässig.

4. Stellplätze und Garagen

4.1 N Vorgeschlagene Fläche für Garagen und Nebenräume

4.2 Für die Errichtung von Garagen und Nebenräumen sind zugelassen:
Sattel- oder Krüppelwalmdächer, die eine an die Hauptdächer angepaßte Dachform und Dachneigung erhalten müssen.
Die Dachneigung kann 40 - 52° betragen.

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

5.1 Obstbäume privat

5.2 Auf jedem Grundstück entlang der südlichen und östlichen Baugebietsgrenze sind in einem Abstand von höchstens 5 m zu den Grundstücksgrenzen entsprechend symbolischer Darstellung im Plan Obstbäume als Hochstämme zu pflanzen und zu unterhalten. Außerdem ist auf allen Grundstücken je 200 m² neu bebauter Grundstücksfläche eine freiwillige Standortwahl mind. 1 Baum 2.Ordnung in Hochstammqualität zu pflanzen. Diese Pflanzung ist durch mind. 15 Sträucher zu ergänzen.

Auf den Baugrundstücken vorhandene Obstbäume sind, sofern sie nicht im Baufeld stehen, zu erhalten und während der Bauarbeiten gemäß der einschlägigen DIN 18 920 vor Beschädigung zu schützen. Diese erhaltenen Bäume sind auf die verbindlichen grünordnerischen Anordnungen anrechenbar.

5.3 Pflanzenauswahl
Als Bepflanzung sind alle standortgerechten heimischen Laub- und Ziergehölze (ausschließlich Trauerformen) einschließlich Obstbäumen (Kern- und Steinobst, Walnußbäume) und Beerensträuchern zugelassen.
Sowelt 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, Kornelkirsche, Salweide, Holunder

Pflanzengröße: Aus landschaftsgestalterischen Gründen werden für die Anpflanzung folgende Pflanzengrößen empfohlen:
Hochstamm:
Stammumfang 12-14 cm, 2 x verschult
Heister: 1.50-2.00 m Höhe, 2x verschult
Sträucher: Höhe 80-125 cm, 2x verschult

6. Verkehrsflächen

6.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Bemaßung

6.2 Öffentliche Wege mit Bemaßung

6.3 Baumbepflanzung als Bestandteil der Öffentlichen Verkehrsflächen.
Pflanzqualität:
Baum 1.Ordnung, z.B. Kastanie, Linde, Walnuß
3 x verschult, Stammumfang 14/16

6.4 Straßenbegrenzungslinie

6.5 Sichtfelder mit Bemaßung, die von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Lagerung, Aufschüttung etc., die mehr als 1,00 m über die Verbindungsfläche der Straßenoberkante hinausragt, freizumachen und freizuhalten sind.
Bestehendes Gelände ist gegebenenfalls soweit abzutragen, daß die Sichtfreiheit ab 1,00 m Höhe auch unter Berücksichtigung des Bewuchses gewährleistet ist.

6.6 Zugang und Zufahrt von den Baugrundstücken zur Kreisstraße ist untersagt, soweit diese außerhalb der OD-Grenze liegen. Die vorhandene Scheunenzufahrt auf dem Fl.St.Nr.380 bleibt hiervon unberührt.

7. Einfriedungen

7.1 Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nur als Mauern aus heimischem Naturstein, als Zäune aus Holzlatten oder als lebende Zäune aus Wachsenlsträuchern angelegt sein. Maschendrahtzäune entlang der Straßen und Plätze sind untersagt.

7.2 Grelle, leuchtende Farbanstriche sind untersagt.

7.3 Die Einfriedungen sind bevorzugt mit blühenden und fruchtetragenden heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen.

8. Zulässige Materialien für die Gebäude

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

8.2 Die Gebäude sind in gedeckten Putz-, Mauer- oder Verkleidungsfarben auszuführen.

9. Gebäudeeinstellungen
Die O.K. KG-Decke (Rohbau) der Gebäude bei durchweg ebenem Gelände darf 0,50 m über O.K. Straßenhöhe nicht übersteigen. In hängigen Geländebereichen darf die O.K. KG-Decke (Rohbau) hangoberseitig nicht mehr als 0,20 m über O.K. Straßenhöhe liegen.

10. Solaranlagen

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

11. Grundwasser, Versickerungsfördernde Maßnahmen, Verschmutztes Oberflächenwasser

11.1 Schutz vor Grundwasser und Hangdruckwasser

11.1.1 Soweit z.B. mittels Schürfgruben festgestellt wird, daß der Grundwasserstand über den Kellersohle liegt, so sind die Kellergeschosse als wasserdichte Wannen auszubilden. Wegen Grundwasserschwankung ist dabei ein Sicherheitsabstand von ca. 1 m einzuhalten.
Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Dränagewasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.

11.1.2 Wegen der leichten Hängigkeit des Geländes könnte Hangdruckwasser und Schichtenwasseraustritt auftreten. Dies ist ebenfalls bei der Unterkellerung der Gebäude zu berücksichtigen (wasserdichte Wannen).

11.2 Versickerungsfördernde Maßnahmen
Bei der Bebauung und der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für die Freiflächen hat sich primär auf die Verwendung versickerungsdürftiger Beläge, wie z.B. Pflaster, 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.

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

11.4 Dränagen
Vorhandene Dränstränge aber Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.

12. Geländeoberfläche, Abgrabungen und Aufschüttungen

12.1 Die natürliche Geländeoberfläche sollte möglichst erhalten bleiben. Größere Abgrabungen und Aufschüttungen sind daher zu vermeiden.

13. Zu beseitigende Gebäude und sonstige Anlagen

14. Feuersicherheit

14.1 Art.17 des BayWaldG ist verbindlich zu beachten und insbesondere ist für offene Feuerstellen (Kamine) innerhalb und außerhalb von Häusern ein Mindestabstand von 100 m zum Waldrand einzuhalten.

15. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

15.1 Ungefähre unterirdische Lage einer bestehenden Wasserleitung, auf die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Rücksicht zu nehmen ist und für die Grundbesitzbarkeiten zu übernehmen sind.

B) Hinweise

1. Bestehende und vermarkte Grundstücksgrenzen

2. Vorgeschlagene Grundstücksneugrenzen

3. 380 Grundstücks- und Flurnummern

4. Vorhandene Wohngebäude

5. Vorhandene Nebengebäude

6. Nach Art.8 Denkmalschutzgesetz besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodenaltertümern. Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte des Bayern. Landesamtes für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg mitgeteilt werden.

7. Vorgeschlagener Fahrbahnquerschnitt
4,25 — 4,25 — 2,50 — 2,50
0,25 1,50 0,25
Fahrbahn
Schrammbord
Mehrzweckstreifen (Bäume,Parkflächen, Ausweichstellen)

8. Ortsdurchfahrtsgrenze

9. Anbaufreie Schutzzone entlang der SW 51 mit Vermaßung.
Der Bestand der Scheune auf dem Fl.St.Nr.380 bleibt davon unberührt.

10. 40,0m Vermaßter Abstand zum Staatswald

Gerolzhofen, 03.07.1990
Geändert und ergänzt: 12.10.1990
Geändert und ergänzt: 07.03.1991
Geändert und ergänzt: 25.04.1991

Architektur- und Ingenieurbüro
E u g e n W e i m a n n
Julius-Echter-Str.15
8723 Gerolzhofen

Bearbeitet:

Die Gemeinde:
Michelau, 23. Juli 1991

GEMEINDE MICHELAU
Graf-Böhm
1. Bgmst.

GEMEINDE MICHELAU i. STGW.
GEMEINDETEIL NEUHAUSEN
LKR. SCHWEINFURT

Bebauungsplan für das Baugebiet
"Krautfeld".

M = 1 : 1000

Art der baulichen Nutzung: WA gem. § 4 BauNVO

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

Der Bebauungsplan wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 24.05.1991 bis 24.06.1991 öffentlich ausgelegt.

Michelau i. Stgw., den 23.Juli1991
Graf-Böhm
1. Grät-Böhm, 1. Bürgermeisterin

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB am 15.07.1991 als Satzung beschlossen.

Michelau i. Stgw., den 23.Juli1991
Graf-Böhm
1. Grät-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, 09.04.1992
LANDRATSAMT SCHWEINFURT
i.A.
M a i n k a , Oberregierungsrat

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 22.04.1992 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 22.04.1992 in Kraft getreten (§ 12 Satz 4 BauGB).

Michelau i. Stgw., den 28.April1992
Graf-Böhm
1. Grät-Böhm, 1. Bürgermeisterin