



- A) Festsetzungen**
- Geltungsbereich**
    - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - Art der baulichen Nutzung**
    - 2.1 Das Baugebiet wird festgesetzt als allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO.
  - Überbaubare Grundstücksfläche, Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16 ff. BauNVO.**
    - 3.1 Baugrenze
    - 3.2 Bauweise
      - 3.2.1 Offene Bauweise gem. § 22 Abs.2 BauNVO
      - 3.2.2 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
      - 3.2.3 Erdgeschossige Bauweise, zulässig Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss, wobei das Dachgeschoss ein zusätzliches Vollgeschoss sein kann. Zulässig Sattel- oder Walmdach und Krüppelwalmdach. Dachneigung 25-45° GRZ = 0,4; GFZ = 0,8
      - 3.2.4 Doppelhäuser, sowie an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtete Nachbargaragen sind einheitlich zu gestalten, wobei die zunächst errichtete Garage die Gestaltung vorgibt, gleichgültig ob die Dachneigung der danach errichteten Garage der des Hauptgebäudes entspricht.
      - 3.2.5 Ab einer Dachneigung von 42° sind stehende oder Schleppegäuben zugelassen. Andere Arten von Dachgauben sind nicht zulässig.
  - Stellplätze und Garagen**
    - 4.1 vorgeschlagene Fläche für Garagen
    - 4.2 Für die Errichtung von Garagen und Nebenräumen sind zugelassen Flachdächer, flachgeneigte Pultdächer: Dachneigung 0-6° und Satteldächer die angepaßt an die Hauptgebäude eine Dachneigung von 25-45° erhalten müssen.
    - 4.3 Garagen müssen mit ihrer Einfahrtsseite mind. 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein.
    - 4.4 Kellergaragen sind nicht zugelassen.
  - Mindestgröße der Grundstücke**
    - 5.1 Als Mindestgröße der Grundstücke wird 250 m<sup>2</sup> festgesetzt.

- Grünordnende Maßnahmen (gem. § 9 Abs.1 Ziffer 25 BBAuG)**
  - 6.1 Öffentliche Grünflächen gem. § 9 Abs.1 Nr.15 BBAuG nachstehender Zweckbestimmung
    - 6.1.1 Kinderspielplatz
    - 6.2 Öffentliche Grünfläche mit Baumbepflanzung als Bestandteil der öffentlichen Verkehrsflächen
    - 6.3 privater Pflanzstreifen
    - 6.4 Auf den privaten Grundstücken ist je 200 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Gartenland zu ergänzen.
    - 6.5 Entlang der südlichen Planungsgebietsgrenzen ist als Abgrenzung des Baugebietes gegenüber der freien Landschaft auf den privaten Grundstücken ein mind. 3,50 m breiter Pflanzstreifen anzulegen, auf dem eine Strauchbepflanzung mit eingestreuten Heistergruppen aus standortheimischen Gehölzen zu pflanzen ist.
    - 6.6 Pflanzenauswahl  
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, Spitzahorn, Hainbuche, Vogelkirsche  
Heister: Feldahorn, Eberesche, Birke, Hainbuche, Vogelkirsche  
Sträucher: Hasel, Wolliger Schneeball, Weißdorn, Kornelkirsche, Hartriegel, Faulbaum, Liguster, Wildrose  
Pflanzengröße: Aus landschaftsgestalterischen Gründen werden für die Anpflanzung folgende Pflanzengrößen empfohlen:  
Hochstamm oder Stammbusch: Stammdurchmesser 12-14 cm  
Heister: 1,50-2,00 m Höhe, 2 x verschult  
Sträucher: Höhe 80-125 cm, 2 x verschult
  - 6.7 Bei der Begrünung des Kinderspielplatzes dürfen keine giftigen Pflanzen und Sträucher verwendet werden.

- Verkehrsflächen**
  - 7.1 Öffentliche Verkehrsflächen
  - 7.2 Straßenbegrenzungslinie
  - 7.3 Fuß- und Radweg
  - 7.4 Landwirtschaftlicher Weg
  - 7.5 Im Sichtbereich verpflichtend über 0,80 m Höhe über der Straßenfahrbahnoberkante von Bauwerken und jedem gruppenartigen Bewuchs freizuhaltende Flächen für Sichtwinkeldreiecke.
- Einfriedigungen**
  - 8.1 Einfriedigungen entlang von Straßen, Wegen und Plätzen dürfen nur als Mauern aus heimischen Naturstein und Zäune aus Holzlaten ausgeführt, oder als lebende Zäune aus Heckensträuchern angelegt sein. Maschendrahtzäune entlang öffentlicher Straßen sind untersagt.
  - 8.2 Grelle, leuchtende Farbanstriche sind untersagt.

- Zulässige Materialien für die Gebäude**
  - 9.1 Die Gebäude sind hart einzudecken. Zugelassen sind alle Arten von Dachziegeln in roter und rotbrauner Farbe.
  - 9.2 Die Gebäude sind in gedeckten Putz-, Mauer- oder Verkleidungsfarben auszuführen. Grelle Farbanstriche sind untersagt.
- Gebäudeeinstellungen**

Für die Einstellung der Gebäude wird festgesetzt, daß die sichtbare Sockelhöhe der Gebäude bei durchwegs ebenem Gelände 0,60 m nicht übersteigen darf. In hängigen Geländebereichen darf der hangoberseitige Sockel nicht mehr als 0,40 m betragen.
- Solaranlagen**
  - 11.1 Auf den Dächern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Solaranlagen zulässig.

- B) Hinweise**
- Bestehende und vermarktete Grundstücksgrenzen
  - Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
  - Grundstücks- und Flurnummern
  - Vorhandene Wohngebäude
  - Vorhandene Nebengebäude
  - Bestehender Graben
  - Überbrückung über Graben oder Verrohrung des Grabens

- C) Nachrichtliche Übernahmen gem. § 1 Abs.6 BBAuG**
- Bestehende Grabenverrohrung
  - Oberirdische Hauptversorgungsleitung
  - Anbaufreie Schutzzone
  - Es wird empfohlen, daß sich die Bauwerber durch vorherige Schürfgruben ein Bild von der Lage des Grundwasserspiegels machen und bei der Abdichtung des Kellergeschosses evtl. Gegenmaßnahmen treffen (z.B. dichte Keller durch Mannausbildungen, Abfangdrainagen, Ableitung des Grundwassers außerhalb der Abwasserkanalisation).

Gerolzhofen, Oktober 1985  
Geändert und ergänzt: Gerolzhofen 03.03.1986  
Geändert und ergänzt: Gerolzhofen 03.06.1986

Architektur- und Ingenieurbüro  
Eugen Weidmann  
Julius-Egster-Str. 15  
8723 Gerolzhofen

Anerkannt:  
Frankenwinheim, 16. Juni 1986  
Die Gemeinde:

**GEMEINDE FRANKENWINHEIM**  
**LKR. SCHWEINFURT**  
Bebauungsplan für das Baugebiet  
"Nußhügel"  
M=1:1000

Art der baulichen Nutzung: WA gem. § 4 BauNVO  
Bauweise: Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 2a Abs.6 BBAuG vom 04.04. bis 05.05.1986 öffentlich ausgelegt.

Frankenwinheim, den 16.06.1986  
1. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan gem. § 10 BBAuG am 09.06.1986 als Satzung beschlossen.

Frankenwinheim, den 16.06.1986  
1. Bürgermeister

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

Schweinfurt, 30. Sept. 1987  
Landratsamt  
M. Binka  
Oberbürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 19. Okt. 1987 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 dieser Bebauungsplan am 19. Okt. 1987 in Kraft getreten (§ 12 Satz 4 BauGB).

Frankenwinheim, den 16. Okt. 1987  
1. Bürgermeister