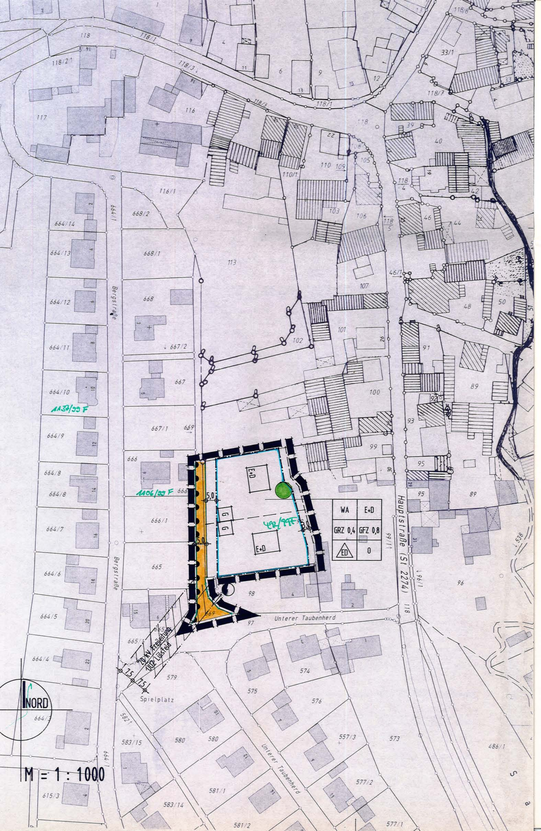


A) Festsetzungen

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 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.

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

4.1 Baugrenze

4.2 Bauweise

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

4.2.2 ED — Zugelassen sind nur Einzel- und Doppelhäuser

4.2.3 E+D — Erdgeschosseige 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.

4.2.3.1 Für die unter Ziffer 4.2.3 festgesetzte Bauweise sind max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zugelassen.

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 1/3 der Gebäudelänge einnehmen.

5. Stellplätze, Garagen und Nebenräume

5.1 G — Vorgeschlagene Fläche für Garagen und Nebenräume

5.2 Für die Errichtung von Garagen und Nebenräumen sind zugelassen:

5.2.1 Sattel- oder Krüppelwalmdächer, deren Dachneigung an die der Hauptgebäude anzupassen ist.

5.2.2 Offene Garagen sind in Flachdachausführung (z.B. als Gründach) zugelassen.

5.2.3 Werden Garagen oder Nebenräume an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergebaut, sind sie einheitlich zu gestalten. Die zuerst genehmigte(n) oder errichtete(n) Garage(n) oder Nebenräume geben die Gestaltung vor. Die Dachneigung der Garagen oder Nebenräume kann dann event. von der des Hauptgebäudes abweichen.

5.2.4 Kellergaragen sind nicht zugelassen.

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

6.1 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.

7. Weitere Festsetzungen für Grünflächen

7.1 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 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

7.2 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.

8. Verkehrsflächen

8.1 S — Öffentliche Straßenverkehrsflächen geplant mit Bemaßung

8.2 Straßen- und Wegbegrenzungslinie

8.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

9. Einfriedungen

9.1 Einfriedungen entlang von Straßen, Wegen und Plätzen dürfen nur als Mauern aus heimischem Naturstein mit max. 0,80 m Höhe, als Zäune aus senkrechten Holzlatten mit max. 1,20 m Höhe ausgeführt oder als lebende Zäune aus Heckenstäuchern angelegt sein. Maschendrahtzäune entlang öffentlicher Flächen sind untersagt.

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

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 roter Farbe.

10.2 Für Farbanstriche sind gedeckte Farbtöne zu wählen.

10.3 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.

11. Gebäudeeinstellungen

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

12. Solaranlagen

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

B) Hinweise

1. Bestehende und vermarkte Grundstücksgrenzen
2. Vorgeschlagene Grundstücksneugrenzen
3. 224 — Grundstücks- und Flurnummern
4. Vorhandene Wohngebäude
5. Vorhandene Nebengebäude

6. Grundwasser, versickerungsfördernde Maßnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser, Dränagen

6.1 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 Dränagewasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.

6.2 Versickerungsfördernde Maßnahmen

Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen, einschließlich Stell- und Parkplätzen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
Die Bebaqwahl 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 Gräben- und Muldensysteme (als gemeinschaftliche Anlagen für mehrere Grundstücke) abgeleitet und versickert werden. Die Überfläche dieser Versickerungssysteme können an die Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

6.3 Verschmutztes Oberflächenwasser

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

6.4 Dränungen

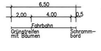
Vorhandene Dränstränge oder Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.

Angeschnittene Dränstränge sind im Bereich der Baugrube im Arbeitsraum zu verziehen und wieder zusammenzuschließen.

7. Denkmalschutz

7.1 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.

8. Straßenverkehrsflächen geplant



9. Im Hinblick auf die Gestaltung der Baukörper und der Grundstücke, sowie auf Umweltschutz usw. werden nachstehende Empfehlungen ausgesprochen:

9.1 Beläge für die Befestigung von privaten Flächen sollen auf den Ausbau der öffentlichen Flächen abgestimmt werden, wobei Materialien aus nachstehender Verschlußgliste Verwendung finden sollten:

Naturstein, Klinker, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Betonsteine oder –platten, ausgenommen Betonverbundsteine.

9.2 Auf den einzelnen Grundstücken sollten Wasserzisternen zur Bevorratung von Regenwasser für die Nutzung in Garten und Haus angeordnet werden.

10. Wendekreisradius mit Vermaßung

11. Hauptversorgungsleitungen

11.1 Oberirdische Versorgungsleitung bestehend

11.2 Schutzzone mit Vermaßung entlang Versorgungsleitungen

12. Bestehende Umformerstation

13. Birnbaum mit etwaigem Standort der zu erhalten und während der Bauarbeiten nach DIN 18920 vor schädigenden Einwirkungen geschützt werden sollte.

Gerolzhofen, 08.07.1996
Geändert und ergänzt: 09.12.1996
Geändert und ergänzt: 12.05.1997
Ergänzt: 18.08.1997

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

Bearbeitet:
Dipl.Ing. Irmgard Krammer

Für die Gemeinde:
Michelau im Stgw., den 27. Aug. 1997
GEMEINDE MICHELAU IM STGW.
J. Gräf-Böhm
I. Gräf-Böhm, 1. Bürgermeisterin

GEMEINDE MICHELAU IM STGW.

11. März 1998

GEMEINDETEIL MICHELAU

LKR. SCHWEINFURT

Bebauungsplan Nr. 60/33 für das Baugebiet "Wiesenweg" mit 2. Änderung des Bebauungsplanes "Unter dem Dorf"

M = 1 : 1000

Art der baulichen Nutzung: WA gem. § 4 BauNVO

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

Der Bebauungsplan wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 04.07.1997 bis 04.08.1997 öffentlich ausgelegt.

Michelau im Stgw., den 27. Aug. 1997
GEMEINDE MICHELAU IM STGW.
J. Gräf-Böhm
I. Gräf-Böhm, 1. Bürgermeisterin

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB am 20.08.1997 als Satzung beschlossen.

Michelau im Stgw., den 27. Aug. 1997
GEMEINDE MICHELAU IM STGW.
J. Gräf-Böhm
I. Gräf-Böhm, 1. Bürgermeisterin

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

Schweinfurt, 29.10.1997 Wi
Landratsamt
I. A.
H a h n , Oberregierungsrat

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 03. Dez. 97 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 geben wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am 03. Dez. 97 in Kraft getreten (§ 12 Satz 4 BauGB).

Michelau im Stgw., den 08. Dez. 1997
GEMEINDE MICHELAU IM STGW.
J. Gräf-Böhm
I. Gräf-Böhm, 1. Bürgermeisterin