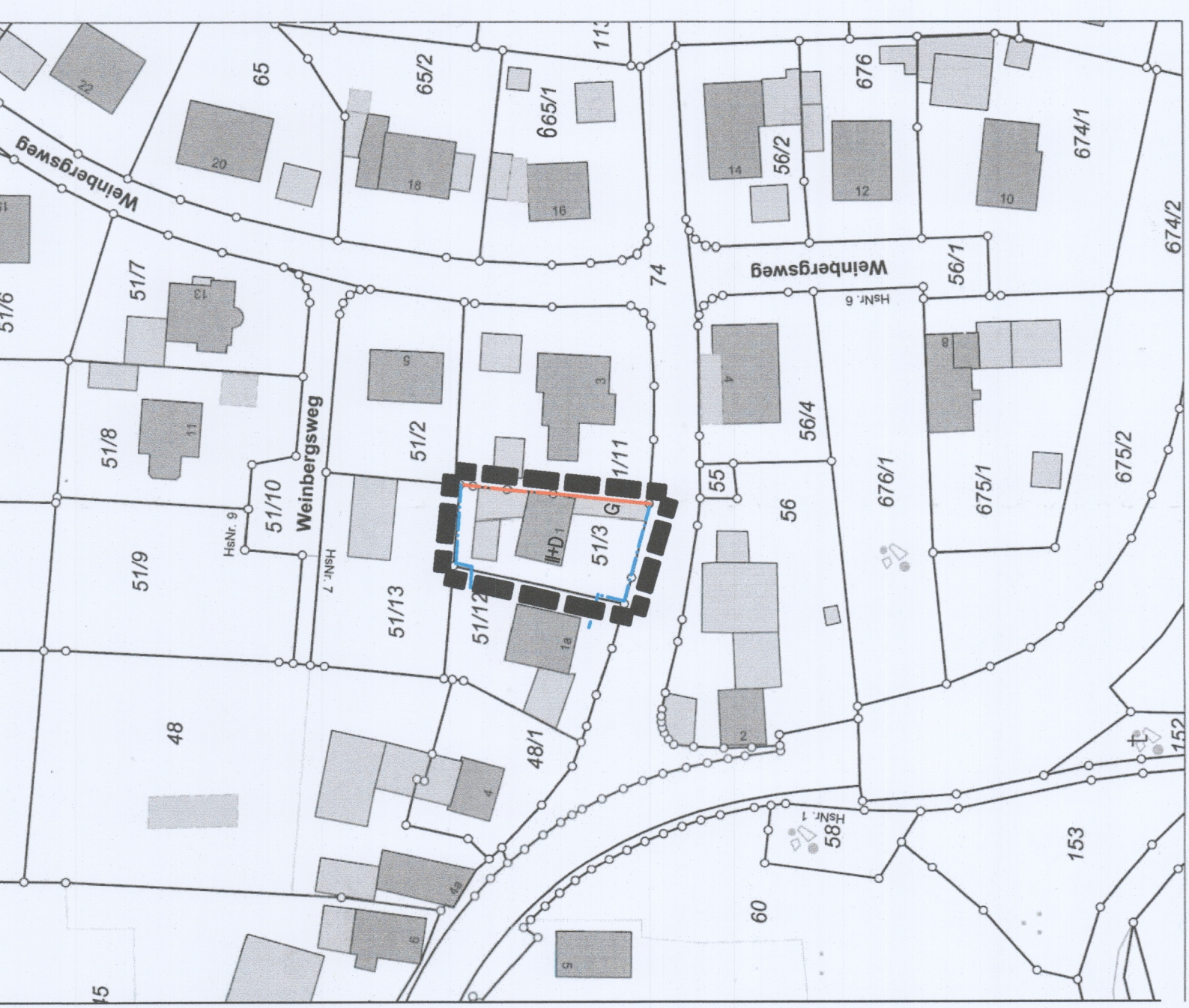




LEGENDE

- Es gelten:
- A) Festsetzungen
1. Geltungsbereich

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung gem. § 1 Abs. 2 BauNVO

- 2.1 WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

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

- 3.1 Baugrenze

- 3.2 Baulinie

- 3.3 Bauweise

- 3.3.1 Für das FlSt.Nr. 51/3 wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO mit einer Grenzbebauung entlang der östlichen Grundstücksgrenze festgesetzt.

- 3.3.2 Garagen und Nebengebäude

Vorgeschlagene Fläche für Garagen und Nebengebäude, zulässig Flachdach, verdeckt angeordnetes Pultdach, Dachneigung 0 – 6°; Sattel-, Wal- und Krüppelwalmdach; Zugelassen wird, dass Garagen und Nebengebäude eine Dachneigung erhalten, die von der des Hauptgebäude abweicht. Dessen Dachneigung darf jedoch nicht überschritten werden. Dachneigung: 20° – 38°

Entlang von Grundstücksgrenzen wird die maximale Wandlänge auf 12 m, die maximale Wandhöhe auf 3 m begrenzt. Bezugspunkt ist die Grundstücksgrenze entlang der Straße in der Mitte des Grundstücks.

- 3.3.3 Hauptgebäude

Höchstens zweigeschossige Bauweise, zulässig Erdgeschoss und ausgebauter Dachgeschoss oder Erd-, Obergeschoss und ausgebauter Dachgeschoss, wobei das Dachgeschoss jeweils ein zusätzliches Vollgeschoss sein kann. Dachneigung: 20° – 38°

GRZ = 0,4; GFZ = 1,2;

Die maximale Sockelhöhe wird auf 0,60 m begrenzt. Bezugspunkt ist die Grundstücksgrenze entlang der Straße in der Mitte des Grundstücks.

Weiter wird die maximale Wandlänge entlang von Grundstücksgrenzen auf 13,00 m, die maximale Wandhöhe ab O.K. Rohfußboden EG entlang von Grundstücksgrenzen auf 6,50 m, die maximale Firsthöhe auf 10,00 m begrenzt.

B) Übrige Festsetzungen

1. Im übrigen sind Abstandsflächen gem § 6 BayBO einzuhalten.

2. Soweit der vorliegende Änderungsplan keine entgegenstehenden Festsetzungen enthält, gelten die Festsetzungen des mit Bescheid des Landratsamtes Gerolzhofen vom 20.04.1971 und die 1. Änderung des mit Bescheid des Landratsamtes Schweinfurt vom 25.09.1990 genehmigten Bebauungsplanes.

C Hinweise

1. Bestehende und vermarkte Grundstücksgrenzen

2. Grundstücks- und Flurnummern

3. Vorhandene Wohngebäude

4. Vorhandene Garagen oder Nebengebäude

Gerolzhofen, 14.06.2024
geändert und ergänzt: 14.11.2024

M. Eng. Dipl.-Ing. Irmgard Krammer
Julius-Echter-Str. 15
97447 Gerolzhofen

Bearbeitet

Irmgard Krammer

Anerkannt:

Für die Marktgemeinde:

Oberschwarzach, den

Manfred Schütz, 1. Bürgermeister

MARKTGEMEINDE OBERSCHWARZACH

GEMEINTEIL WIEBELSBERG
LKR. SCHWEINFURT

2. Änderung des Bebauungsplanes für das
Baugebiet "Burgweg – Weinbergsweg"

M = 1 : 1000

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

1. Der Marktgemeinderat Oberschwarzach hat, in der Sitzung vom 07.08.2023 und ergänzend am 20.08.2024 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans "Burgweg – Weinbergsweg" für allgemeine Wohngebiete gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Das Verfahren wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.08.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung, in der Fassung vom 14.06.2024, mit der Begründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 11.09.2024 bis 11.10.2024 beteiligt.
3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung, in der Fassung vom 14.06.2024, mit der Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 11.09.2024 bis 11.10.2024 öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung, in der Fassung vom 14.11.2024, mit der Begründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB iVm. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 17.12.2024 bis 02.01.2025 erneut beteiligt.
5. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung, in der Fassung vom 14.11.2024, mit der Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB iVm. § 4a Abs. 3 BauGB, in der Zeit vom 02.04.2025 bis 16.04.2025 erneut öffentlich ausgelegt.
6. Der Markt Oberschwarzach hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 19.05.2025 die 2. Änderung des Bebauungsplans "Burgweg – Weinbergsweg", gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, in der Fassung vom 14.11.2024, als Satzung beschlossen.
Markt Oberschwarzach, den 19.05.2025 Manfred Schütz, 1. Bürgermeister
7. Ausgefertigt Markt Oberschwarzach, den 06.06.2025 Manfred Schütz, 1. Bürgermeister
8. Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans "Burgweg – Weinbergsweg" wurde am 30.06.2025, gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, ortsüblich, mit dem Hinweis darauf, dass die Bebauungsplanänderung mit der Begründung zur Einsicht in der Verwaltungsgemeinschaft Gerolzhofen, Brunnengasse 5, 97447 Gerolzhofen, während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird, bekannt gemacht. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.
Markt Oberschwarzach, den 08.07.2025 Manfred Schütz, 1. Bürgermeister