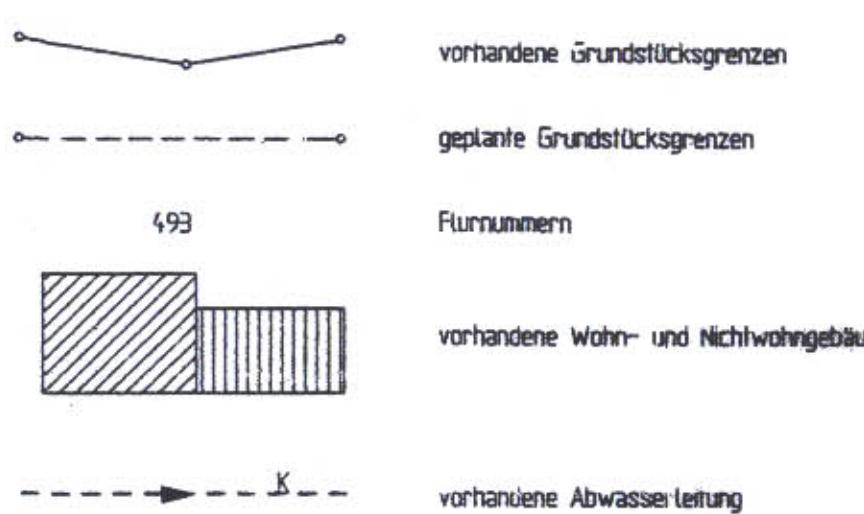


A. Festsetzungen

	Grenze des Geltungsbereiches
MD	Dorfgebiet (gemäß § 5 BauNVO)
	Baugrenze
	Straßen und Grünflächenbegrenzungslinie
50	Gehweg mit Angabe der Breite
50	Fahrbahn mit Angabe der Breite
50	Schrammbord mit Angabe der Breite
K.	Geplante Abwasserleitung
W	Geplante Wasserleitung
	Sichtflächen, von jeglicher Bebauung und Bewuchs über 0,80 m Höhe freizuhalten. (§ 9 (1) 10 BauGB)
	Umgrenzung der Fläche zum Schutz gegen schädliche Umwelt-einflüsse im Sinne BImSchG. (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB)
	Umgrenzung der Fläche in der mit Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist. 14 Tage vor Beginn von Erdarbeiten in dem angegebenen Bereich ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg, schriftlich zu benachrichtigen.
	Grünflächen, öffentlicher Bedarf
	Traktstation
	Kinderspielplatz
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschoßflächenzahl
O	Offene Bauweise
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
SD	Satteldach
WD	Walmdach
↔	empfohlene Firstrichtung
	zu pflanzende Bäume, entsprechend Pflanzliste § 10 der Festsetzungen
	6,0 m Schutzstreifen, davon je 3 m links und rechts der Fernleitungstrasse ist von jeglichen Maßnahmen, die den Bestand und Betrieb der Fernleitung gefährden könnten, freizuhalten.

Hinweise



1. Änderung

§ 13.1 Höheneinstellung der Gebäude

- Oberkannte Fußboden Erdgeschoß darf max. 1,00m
 a) bei Dammlage der Erschließungsstraße über Achse (Gradiente) der gepl. Straße liegen, gemessen in der Mitte der Gebäudefront,
 b) bei Lage der Erschließungsstraße im Einschnitt über dem natürlichen straßenseitigen Gelände, gemessen in der Mitte der Gebäudefront.

§ 13.2 Geländeveränderungen

Bei Dammlage der Erschließungsstraße sind die Grundstücksflächen zwischen dem Gebäude und der Straße bis auf Straßenniveau aufzufüllen.

Gemäß Erschließungsplanung liegt die gepl. Achse (Gradiente) der Erschließungsstraße max. 0,50m über dem natürlichen Gelände. Die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke soll grundsätzlich erhalten bleiben.

Geländeänderungen sind insoweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude erforderlich sind, jedoch max. 1,00m.

Der Anschluß an das vorhandene natürliche Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos herzustellen.

B. Weitere Festsetzungen

§ 1 Geltungsbereich

Für das Baugebiet "im Gärlein" in Michelfeld gilt die ausgearbeitete Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen im Maßstab 1:1000 vom 23.03.1999, die mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

- Der mit MD gekennzeichnete Geltungsbereich ist ein Dorfgebiet im Sinne des § 5 BauNVO
- Zulässig sind Bauten nach § 5 BauNVO, Abs.2)
 - Nr. 1 - Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
 - Nr. 2 - Kleinsiedlungen einschl. Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen,
 - Nr. 3 - sonstige Wohngebäude
 - Nr. 5 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Nr. 7a - Anlagen für sportliche Zwecke
 - Nebengebäude auf den Grundstücken am südl. u. westl. Rand des Baugebietes als zusätzl. Grenzbebauung.
 - Zulässig ist max. 1 Vergleichs-Großbaieinheit (VGV)
 - Unzulässig sind Bauten nach § 5 BauNVO, Abs. 2, Nr. 4, 6,7b,8,9 und Abs.3

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

- MD
- Das Baugebiet MD ist ein Dorfgebiet (nach § 5 BauNVO).
 - Das Maß der baulichen Nutzung wird festgelegt durch die Grundflächenzahl 0,4 die Geschoßflächenzahl 0,8
 - Die Bebauung kann mit einem Erdgeschoß und einem ausgebauten Dachgeschoß erfolgen.
 - Für Sattel- und Walmdächer sind Neigungen von 38° - 52° zugelassen.

§ 4 Garagen und Stellplätze

Garagen dürfen ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden. Die Art. 7, Abs. 4, BayBG, sowie Art. 58 und 59 BayBG, und die GaV sind einzuhalten und zu beachten. Sonstige Stellplätze, Garagenvorplätze u. Grundstückszufahrten sollten wasserdurchlässig gestaltet werden, und durch Rasengittersteine, Schotterrasen, Schotterdecke oder weitflugiges Rasenplaster befestigt werden.

§ 5 Äußere Gestaltung

- außer Holzhäusern-
- Die errichteten Gebäude sind zu verputzen, Farbanschläge in grellen Farben sind nicht erlaubt. Es sind nur erd- und landschaftsgebundene Farbtöne zu verwenden.
 - Holzverschalungen sind nur gestattet, wenn sie den Punkten a) und c) genügen.
 - Ortsfremde und glänzende Materialien sind unzulässig. Verblendungen in mäffiger Ausführung sind erlaubt. Verblendungen mit Muschelkalkmauerwerk sind ausnahmsweise gestattet.
 - Die Dacheindeckung ist in roter Farbe vorzunehmen. Faserzementplatten und Material wie Bitumenschindeln und Bitumenwellplatten, sind sowohl als Dacheindeckung wie auch als Fassadenverkleidung untersagt.
 - Vorrichtungen für Sonnenenergie-Verwertung (Solarzellen oder ähnliches) sind in Form und Farbe unauffällig anzubringen. Aufreihen der Dachfläche ist nicht erlaubt.
 - Untergeordnete Dacherker und Dachgauben sind zulässig
 - Krüppelwalme werden bis max. einem Drittel der Dachhöhe zugelassen.
 - Fenster- und Maueröffnungen sind als stehende Formate auszubilden.

§ 6 Dächer

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Dachgauben erlaubt. Die Hauptfirstrichtung ist als Empfehlung festgelegt. Kniestöcke sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig, wenn das Dachgeschoß ausgebaut wird. Dacheinschriften in den Dachflächen sind untersagt. Die Dachüberstände werden an der Traufe auf max. 40 cm und am Dorgang auf max. 25 cm festgesetzt. Dachform: Sattel- oder Walmdach im MD mit 38° - 52°

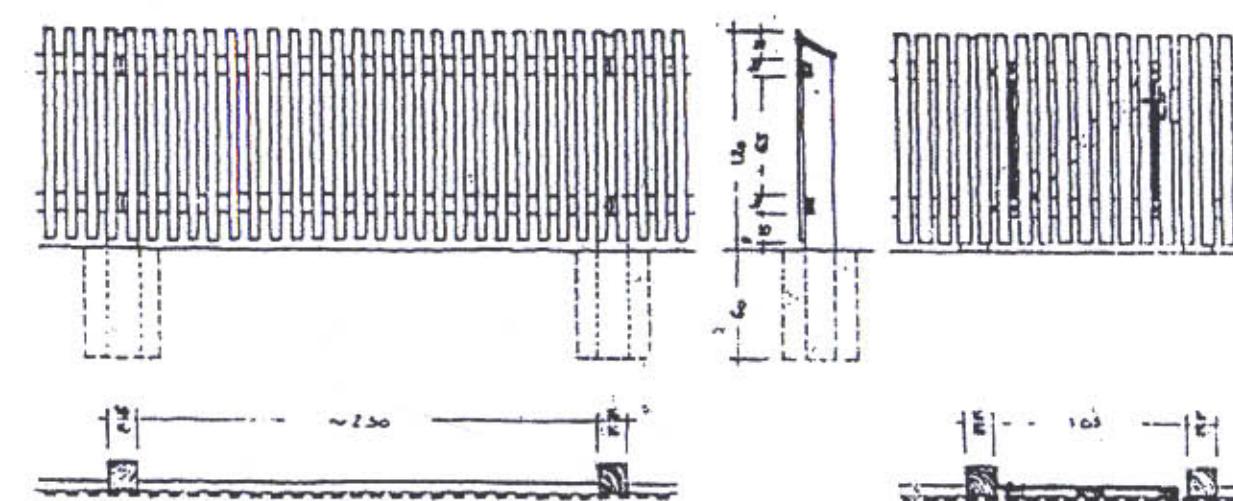
§ 7 Stützmauern

Um die natürliche Geländeform zu erhalten, dürfen keine Stützmauern höher als 0,50 m errichtet werden.

§ 8 Einfriedungen

An öffentlichen Flächen max. 1,20 m hoch, einschließlich Sockel mit max. 0,50 m Höhe, ausgenommen bei Sichtdreiecken. Maschendrahtzäune sind nur an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen zulässig und mit heimischen Gehölzarten zu hinterpflanzen. (siehe Gestaltungsvorschlag und § 10 Pflanzliste der Festsetzungen)

Gestaltungsvorschlag



GARTENZAUN, TOR

§ 9 Eingrünung

Auf den nicht überbauten Flächen der privaten Grundstücke ist auf 200 nm mind. ein hochstämiger Baum bodenständiger Art, und pro 50 qm Grundstücksfläche sind ein Strauch oder ein Busch an geeigneter Stelle in Gruppen (entsprechend § 10 - Pflanzliste) anzuplanzen.

§ 10 Pflanzliste

Für die Beplantungen der Grundstücke werden folgende standortgerechte Bäume und Sträucher empfohlen:

a) BÄUME

b) STRÄUCHER

Roter Hartriegel

Haselnuß

Faulbaum

Schlehe

Kornelkirsche

Wasserschneeball

Liguster

Kreuzdorn

Weißdorn

Hundsrose

Berberitze

Holunder

rote Heckenkirsche

Präfferlätzchen

Gem. Flieder

§ 11 Unzulässige Anlagen

Keller- und Wellblechgaragen

provisorische Gebäude

Böschungen steiler als 1:2

- Verwendung von grellen Farben, sowie Asbestzementplatten, farbiger Kunststoff und glänzender Fassadenbekleidung

§ 12 Grenzbebauung

Bei Grenzbebauung müssen die Gebäude in Gestaltung und Dachform aneinander angeglichen werden. Zulässig sind Nebengebäude auf den Grundstücken am südl. u. westl. Rand des Baugebietes als zusätzl. Grenzbebauung.

§ 13 Höheneinstellung der Gebäude

siehe 1. Änderung

§ 14 Erschließungsmaßnahmen

Böschungen, für Aufschüttungen oder Abgrabungen, die für die Straßenführung notwendig sind, werden auf den privaten Grundstücken angelegt.

Die Planung der Erschließungsstraßen, der Kanäle und der Wasserleitung erfolgt nach Genehmigung des Bebauungsplanes.

Niederschlagswasser von Dächern und Grundstückszufahrten sollte über Sickeranlagen dem Grundwasser zugeführt werden, wenn dies der Untergrund zuläßt.

§ 15 Schallschutzmaßnahmen

Für die geplanten Wohngebäude (Nr. 30, 1, 15) an denen Überschreitungen durch den Straßenverkehr zu erwarten sind, ist eine schallorientierte Grundrißgestaltung vorzusehen, bei der schutzbedürftige Räume (Wohn-, Schlafr-, Kinderzimmer) nur auf der schallabgewandten Gebäudeseite angeordnet werden dürfen, oder Schallschutzfenster nach VDI Richtlinie 2719 der Klasse II (Isolierglasfenster) mit schallgedämmter Lüftungseinrichtung eingebaut werden müssen (siehe Festsetzungen A). Die Schallimmissionsprognose der Ingenieure Wülfel ist Bestandteil des Bebauungsplanes.



Ausgefertigt am 26.5.1999

Riegler
Erster Bürgermeister