

FESTSETZUNGEN

PLANZEICHEN nach PlanzV 81

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1.Nr.1 BauGB)

Geschoßflächenzahl

Grundflächenzahl

Erdgeschoß + Dachgeschoß ausgebaut

3. BAUWEISE; BAULINIEN; BAUGRENZEN (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB + §§ 22 und 23 BauNVO)

Offene Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

nur Einzelhäuser zulässig

Baulinie  Baugrenze 

4. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 Abs.1.Nr.5 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

5. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs.1.Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie

Öffentliche Parkfläche

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN (§ 9 Abs.1. Nr.12 BauGB)

Grundstück für Versorgungsanlagen

Elektrizität/Umformerstation

8. HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs.1.Nr.13 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen, oberirdisch
(Art der Leitungen im Plan näher bezeichnet)

Ver- und Entsorgungsleitungen unterirdisch

9. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs.1.Nr.15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Spielplatz

13. PLANUNGEN ZUM SCHUTZ UND ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1. Nr. 20 und 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen  Erhalten von Bäumen

Anpflanzen von Sträuchern

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs.7. BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Satteldach bzw. Walmdach, mit Dachneigung

Sichtdreieck, von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten,
max 0,80 m Höhe über OK Gehsteig bzw. Strasse

Breite der Strassen, Gehwege, Stauräume vor Garagen

Bestehende Grenzen der Flurstücke

Vorgeschlagene Grundstücksteilung

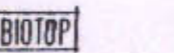
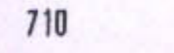
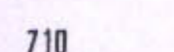
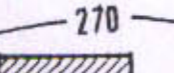
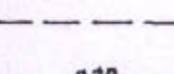
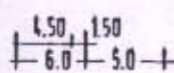
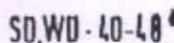
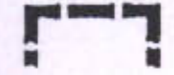
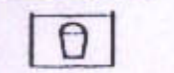
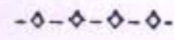
Höhenlinien über NN

Vorhandene Wohngebäude

Vorhandene Nebengebäude

Flurstücksnummern

Nummer jeweils nach Biotopkartierung Bayern



MINDESTFESTSETZUNGEN (§ 30 Abs.1. BauGB) WEITERGEHENDE REGELFESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.1. BauGB)

Das Bauland ist als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen

Die zulässige Geschoßflächenzahl wird mit 0,5 festgesetzt.
Die Grundflächenzahl mit 0,4, zulässig Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß.

Bei der offenen Bauweise sind Einzelhäuser zulässig, bei gegebenen Grundstücksgößen auch Doppelhäuser.

Die Höheneinstellung der Gebäude wird mit max. Traufhöhe von 4,50 m auf der Talseite festgesetzt, bezogen auf das vorhandene Gelände. Bergseitig mit 3,0 m, bezogen auf das spätere Gelände am Gebäude.

Die Neigungen der Sattel- oder Walmdächer ist mit 40 - 48° zulässig, wobei die Walmfläche mindestens 5-10° steiler, als die Hauptfläche auszubilden ist. Zulässig sind auch Krüppelwalmausbildungen. Die Dachneigung bei Garagen wird mit 30-48° festgesetzt.

Bei Grenzbebauung und max. 50 m² Garagengröße höchstzulässige Traufhöhe = 2,75 m

Dacheindeckungen sind mit Tonziegel oder Betondachsteinen, jeweils in roter Farbe auszuführen.

Garagen sind außerhalb der festgesetzten Baugrenze zulässig. Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze auszuweisen, mindestens 2 Garagen oder 2 Stellplätze pro Wohngebäude.

Vor den Garagen ist ein Stauraum mit mind. 5,0 m Tiefe zu schaffen, der nicht als Stellplatz angerechnet wird. Talseits der Straßen liegende Garagen sind in das Hauptgebäude miteinzubeziehen.

Kniestöcke sind bei Hauptgebäude mit überstehenden Sparren bis max. 0,50 m Höhe zulässig. Bei Garagen und Nebengebäuden mit max. 0,25 m.

Dachgauben sind als Schlepp- oder Giebelgauben, auch mit Walm, auszubilden. Die Größe der Gaubenfenster ist mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Bei Grenzbebauung müssen sich die Gebäude in Dimension, Dachneigung und Gestaltung einander angleichen, ebenso wie zusammenhängende Garagengebäude.

Die Mindest-Grundstücksfläche für Einzelhäuser soll 550 m² betragen, bei Doppelhäuser mind. 400 m² pro Haushälfte.

Fassadenanstriche bzw. Beschichtungen sind in gedeckten Farben auszuführen. Sichtmauerwerk für Gebäudesockel oder Einfriedungen nur in landschaftlich bezogenen Ausführungen.

Unzulässig: Plattenverkleidungen an Häusern, Anstriche mit grellen Farben, Aufstellen von Wellblechgaragen und provisorischen Nebengebäuden.

Für die Straßenbeleuchtung werden Natrium-Niederdrucklampen verwendet.

Straßenseitige Einfriedungen dürfen 1,0 m Höhe ab OK Gehsteig bzw. OK Straße nicht überschreiten und nicht als Maschendrahtzäune ausgebildet werden.

Sockel und Rabatten von Einzäunungen sollen max. nur mit 0,30 m erstellt werden. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Maschendrahtzäune bis 1,50 m Höhe zulässig, jedoch mit Hinterpflanzung mit standortheimischen Sträuchern (Schlehe, Weißdorn, Hartriegel, Holunder, Hasel, Wildrose, Pfaffenhütchen, Liguster, Kreuzdorn, Hainbuche, Feldahorn, Kornelkirsche) zu hinterpflanzen sind.

Aufschüttungen auf den Grundstücken sind zulässig bis max. 0,80 m Höhe talseits der Gebäude und Abgrabungen berg- und talseitig mit max 0,80 m Tiefe.

Anpflanzungen sind nach Bezug der Gebäude mit hochstämmigen Bäumen Sträuchern und Büschen an geeigneter Stelle zu vollziehen, besonders geschlossen im Süden des Baugebietes., mind. 1 Baum pro 200 m² Grundstücksfläche (z.B. Obstbäume, Winterlinde, Stieleiche, Spitzahorn o.ä.) Sträucher und Büsche mit 1 Stück pro 50 m² Grundstücksfläche (z.B. Haselnuß, Wasserschneeball, Liguster, Heckenkirsche, roter Hartriegel, eingriffiger Weißdorn o.ä.

Anpflanzung von Nadelgehölzen, fremdländischen Pflanzen oder Schnitthecken als Abgrenzung zur freien Landschaft sind unzulässig.

Versickerung des Dachabwassers ist aufgrund der vorhandenen Bodenbeschaffenheit problematisch. Sollte eine Versickerung nach wasserrechtlicher Erlaubnis durch das LRA möglich und vom Grundstücksbesitzer gewollt sein, wird die Gemeinde der Anlage einer Sickergrube zustimmen. Auffangen des Dachwassers in Zisternen zur Gartenbewässerung wird empfohlen.

Garagenzufahrten und Stellplätze sind mit offenporigen Belägen zu befestigen, Vollversiegelungen sind nicht statthaft.

Die Kanaltiefen und Anschlüsse in den Siedlungsstraßen sind den Planunterlagen der Ortskanalisation zu entnehmen

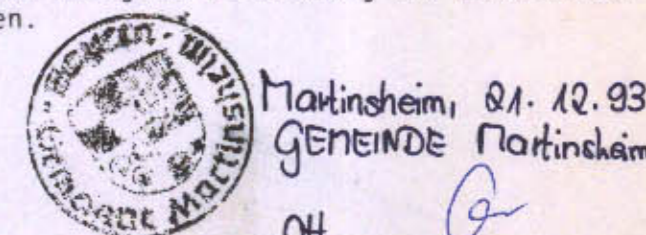
Der zulässige Tierbestand wird zur Minderung der Geruchsimmission auf max. 1 GV bzw. VGV begrenzt.

Am Südrand der Baugrundstücke entlang des Wirtschaftsweges ist ein dichtes privates Grün mit heimischen Sträuchern anzulegen.

Hinweise: Die Gebäude sollen spätestens 3 Jahre nach Bezugsfertigkeit verputzt sein.

Schallschutzmaßnahmen zur Minderung der zu erwartenden Lärmbelastigung von überörtlichen Verkehrsanlagen sind für Schlafräume durch entsprechende Grundrissgestaltung und Abschirmung vorzusehen.

Evtl. freigelegte frühgeschichtliche Funde bei Ausführung von Grabarbeiten sind sicherzustellen und der Zweigstelle Würzburg des Landesamtes für Denkmalpflege zu melden.



OH
1. Bsm.