FESTSETZUNGEN

PLANZEICHEN nach PlanzV 81

MD

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

GFZ 0.5
GRZ 0.4
I

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

Geschoßflächenzahl

Grundflächenzahl

Erdgeschoß + Dachgeschoß ausgebaut

o
ED
E

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

P

Öffentliche Parkfläche

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 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. 2o und 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen Erhalten von Bäumen

Anpflanzen von Sträuchern

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

SD,WD-40-48°

Satteldach bzw. Walmdach, mit Dachneigung

15 m
25 m

Sichtdreieck, von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten,
max o,8o m Höhe über OK Gehsteig bzw. Strasse

L50 L50
6.0 5.0

Breite der Strassen, Gehwege, Stauräume vor Garagen

Bestehende Grenzen der Flurstücke

Vorgeschlagene Grundstückstellung

270

Höhenlinien über NN

Vorhandene Wohngebäude

Vorhandene Nebengebäude

710

Flurstücksnummern

BIOTOP

Nummer jeweils nach Biotopkartierung Bayern

MINDESTFESTSETZUNGEN (§ 3o Abs.1. BauGB)
WEITERGEHENDE REGELFESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.1. BauGB)

Das Bauland ist als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen

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

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

Die Höheneinstellung der Gebäude wird mit mit max. Traufhöhe von 4,5o m auf der Talseite festgesetzt, bezogen auf das vorhandene Gelände.
Bergseitig mit 3,o m , bezogen auf das spätere Gelände am Gebäude.

Die Neigungen der Sattel-oder Walmdächer ist mit 4o - 48° zulässig, wobei die Walmfläche mindestens 5-1o° steiler, als die Hauptfläche auszubilden ist. Zulässig sind auch Krüppelwalmausbildungen.
Die Dachneigung bei Garagen wird mit 3o-48 ° festgesetzt.

Bei Grenzbebauung und max. 5o m² Garagengröße höchstzulässige Traufenhöhe = 2,75 m

Dacheindeckungen sind mit Tonziegel oder Betondachsteinen, jeweils in r o t e r 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,o 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. o,5o m Höhe zulässig.
Bei Garagen und Nebengebäuden mit max. o,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 55o m² betragen, bei Doppelhäuser mind. 4oo 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 1,2o mHöhe ab OK Gehsteig bzw. OK Straße nicht überschreiten und nicht als Maschendrahtzäune ausgebildet werden.

Sockel und Rabatten von Einzäunungen sollen max. nur mit o,3o m erstellt werden. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Maschendrahtzäune bis 1,5o 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. o,8o m Höhe talseits der Gebäude und Abgrabungen berg-und-talseitig mit max o,8o 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 2oo m² Grundstücks-Fläche (z.B. Obstbäume, Winterlinde, Stieleiche, Spitzahorn o.ä.)
Sträucher und Büsche mit 1 Stück pro 5o 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 Lärmbelästigung 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.

Offene Feuerstellen, d.h. offene Kamine oder Öfen außerhalb von Gebäuden, oder Grillanlagen im Freien in einer Entfernung von weniger als 1oo m zum Wald dürfen n i c h t errichtet oder betrieben werden.