

b) Durch Text

## 1. Höheneinstellung der Gebäude

Die textlichen Festsetzungen Nr. 1.1 und 1.2 erhalten folgende Fassung:

"1.1 Hauptgebäude talseits der Straße  
Die Oberkante des Fußbodens im Erdgeschoß darf max. 0,25 m über der Hinterkante der Straße liegen. Die Traufhöhe darf max. 3,25 m über Oberkante der Hinterkante der Straße liegen, gemessen Mitte Traufe am Hauptgebäude.

1.2 Hauptgebäude bergseits der Straße  
Die rückwärtige Traufhöhe darf max. 3,40 m über natürlichem Gelände liegen, gemessen Mitte Traufe am Hauptgebäude."

1.3 Ergibt sich bei der festgesetzten Höheneinstellung im Untergeschoß ein zusätzliches Vollgeschoß, so ist dies zulässig, sofern die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.

## 2. Dachform und Dachneigung der Gebäude

2.1 Symmetrisches Sattel- oder Walmdach, Dachneigung 40 bis 50 Grad.

2.2 Für Garagen und Nebengebäude gilt die gleiche Dachform und Dachneigung wie für die Hauptgebäude

2.3 Garagen sind möglichst in den Hauptkörper zu integrieren. Bei freistehenden Garagen wird ein Satteldach von mind. 20 ° Neigung festgesetzt

2.4 Dachgauben sind unter nachfolgenden Einschränkungen zulässig:  
Dachgaubenbreite  $b = \text{max. } 1,50 \text{ m}$ , bei stehenden  
Dachgaubenbreite  $b = \text{max. } 2,50 \text{ m}$ , bei liegenden  
Gesamtbreite aller Dachgauben max. 1/3 der Dachlänge  
Abstand untereinander und zum Ortsgang min. 1,50 m

2.5 Der seitliche Dachüberstand darf max. 50 cm betragen.

## 3. Grenzbebauung, Gebäudeeinstellung

3.1 Gebäude welche an der Grenze errichtet werden, müssen sich in Dimension und Gestaltung einander angleichen.

3.2 Die Gebäude sind parallel zu den Baugrenzen einzustellen

## 4. Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind in mindestens 1 m Abstand von der Hinterkante der Straße zu errichten, wenn sie als Grenzbebauung errichtet werden. Wenn die Zufahrt senkrecht zur Straße erfolgen soll, muss ein Stauraum von 5 m eingehalten werden."

## 5. Geländeänderungen

5.1 Geländeänderungen sind nur soweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Errichtung der Gebäude zwingend erforderlich sind

5.2 Böschungsneigungen  $\leq 1 : 2$  sind einzuhalten

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

1. And. v. 1994

5.4 Aufschüttungen und Abgrabungen (z.B. für Terrassen, Freisitze etc.) sind nur bis max. 1,50 m und in der Kombination bis max. 1,75 m zulässig

## 6. Passaden- und Dachgestaltung

6.1 Die Gebäude sind zu verputzen und in gedeckten Farben zu streichen, oder mit Holz zu verkleiden

6.2 Als Dacheindeckung sind nur naturrote, rotbraune Dachstiene oder Ziegel zulässig.

6.3 Solaranlagen und bauliche Maßnahmen zur Energieeinsparung sind zulässig

## 7. Oberflächenwasser von Dachflächen

Oberflächen sollen nach Möglichkeit nicht an den Entwässerungskanal angeschlossen werden. Das anfallende Dachwasser soll auf dem Grundstück als Brauchwasser genutzt oder einer Versickerung zugeführt werden.

## 8. Einfriedungen

8.1 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten

8.2 Einfriedungen als Mauern (Sockel) dürfen straßenseitig max. 0,50 m und zur seitlichen und hinteren Grenze max. 1,0 m Höhe erreichen.

8.3 An Sichtdreiecken darf die Einfriedung max. 0,80 m betragen

8.4 Zaunart: Stahlgitter, Holzzaun und Maschendraht, wenn dieser vor- oder/und hinterpflanzt wird

## 9. Unzulässige Anlagen

9.1 Biechgaragen o.ä.

9.2 Provisorische Gebäude

9.3 Stacheldrahteinzäunungen

9.4 Stützmauern, höher als 1,50 m

## 10. Schallschutz

Im gesamten Bebauungsplangebiet müssen die Schlafräume auf die schallabgewandte Seite zur Bahnlinie, d.h. nach Norden ein ausgerichtet werden

## 11. Grünordnung

### 11.1 Privat

11.1.1 Am östlichen Teil des Bebauungsplanes ist an der nördlichen Grenze ein Streifen von 7,0 m Breite als private Grünfläche festgesetzt. Für diese Fläche besteht ein Pflanzgebot für Bäume und Sträucher heimischer Art. Sie ist von jeglicher Bebauung, Anlegung von Stell- und Lagerplätzen und sonstiger Nutzung freizuhalten und ist dicht zu bepflanzen.

richtet werden

11.1.2 Der Heckenbewuchs auf Flurstück-Nr. 2915/2 wird als erhaltenswerte festgesetzt. Dies Fläche ist von jeglicher Bebauung oder sonstiger Nutzung freizuhalten

11.1.3 Die Obstbäume entlang des Weges Flurst.-Nr. 2908/1 werden als zu erhaltend festgesetzt. Der jeweilige Grundstückseigentümer der Bäume hat diese zu schützen, zu pflegen und zu unterhalten

11.1.4 Auf den nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind an geeigneter Stelle mind. pro 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortheimischer, hochstämmiger Baum zu pflanzen und zu erhalten. Ferner sind auf den nicht überbauten Flächen der Grundstücke an geeigneter Stelle mind. pro 50 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche standortheimische Büsche und Sträucher in Gruppen zu pflanzen.

Liste der zu verwendenden standortheimischen Gehölze:  
Weißdorn, Schlehe, roter Hartriegel, rote Heckenkirsche, Hasel, Hundrose, Liguster, Pfaffenhütchen, Feldahorn, Hainbuche, weißer Schneeball, Kornel-Stieleiche, Traubeneiche, Wildbirne, Spitzahorn, Bergahorn, Vogelkirsche, Zitterpappel, Weißweide



Kinderspielplatz



Transformatorenstation



Füllschema der Festsetzungen



I+DG



SDWD



TH=340

b) durch Text

Garagen

Vor den Garagen ist in jedem Fall ein Stauraum von mind. 5,00 m flie, gemessen von der Hinterkante Verkehrsfläche bis Mitte Garagentor einzurichten, der von der Verkehrsfläche nicht abgetrennt werden darf und nicht als Stellplatz angerechnet werden kann (gilt nicht für offene Stellplätze).

Passadengestaltung

Die Gebäude sind bis spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit entsprechend der Baubeschreibung bzw. der Baugenehmigung zu verputzen oder zu verkleiden. Die gewählte Art und Farbe und die der Dachdeckung ist im Baugesuch nachzuweisen.

Bepflanzung

Die Anpflanzungen gem. Festsetzungen sind innerhalb von 2 Jahren nach Bezugsfertigkeit zu vollziehen und im Bauantrag nachzuweisen. Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Nutznießer ordnungsgemäß in Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Die Pflanzmaßnahmen sind im Baugesuch darzustellen.

Geländeschnitte

Jedes Baugesuch ist durch nivellierte Geländeschnitte zu versetzen, in denen die Anschlußmöglichkeiten an die bestehenden bzw. geplanten Erschließungseinrichtungen nachgewiesen werden.

Lärmimmissionen

Durch die Nähe des Wohnaugebietes zu den Weinbergen können durch Schulanlagen, zur Zeit der Traubenernte, Lärmbelästigungen auftreten



Gemäß Bescheid des Landratsamtes Kitzingen vom

08.02.1993 AZ 75-610/20.2 beanstandete Teilfläche