














A) Durch Planzeichen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes - Teil A -
-  Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
-  Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen
-  Max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
-  Max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
-  Maximal Erd- und Dachgeschoß zulässig. Sollte bei der Ausführung der zulässigen Dachneigung im Dachraum ein Vollgeschoß entstehen, so ist dies zusätzlich zulässig, soweit die maximal zulässige GFZ nicht überschritten wird.
-  symmetrisches Walm- bzw. Satteldach zulässig für sämtliche Gebäude; zulässige Dachneigung: von 30° bis 55° (bei Garagen ist auch ein Flachdach zulässig)
-  Baugrenze
-  Öffentliche Grünfläche
-  zu pflanzende Sträucher
-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Sichtfläche: Freizuhalten von Bebauung, Bewuchs, Ablagerung und Einfriedung ≥ 0,80 m über O.K. Straße

B) Durch Text

1. **Höheneinstellung von Gebäuden:**
Die Oberkante Fußboden im Erdgeschoß darf im Mittel nicht höher liegen als 50 cm über der Bordsteinkante der Erschließungsstraße.
Die maximale Wandhöhe wird mit 4,50 m festgesetzt, wobei als Wandhöhe das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum oberen Abschluß der Wand zu rechnen ist.
2. **Geländeveränderung:**
Die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten. Geländeveränderungen sind nur soweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude zwingend erforderlich sind. Der Anschluß an das vorhandene natürliche Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos herzustellen. Aufschüttung oder Abgrabung sind bis zu einem Niveauunterschied von max. 1,0 m zulässig.
3. **Gestaltung:**
Die Fassaden von Gebäuden aller Art (also auch Garagen) sind in gedeckten Farben zu halten. Kunststoff- und Plattenverkleidungen, Metall und Wellblechgaragen sind unzulässig.
Für die Dacheindeckung von Gebäuden aller Art ist nur rotes oder rotbraunes Deckungsmaterial zulässig (Ziegel, Betondachsteine).
4. **Grundstücksflächen:**
Die Versiegelung von privaten Verkehrsflächen ist nicht zulässig (ausgenommen Garagenvorplätze). Es sind wassergebundene Flächen bzw. Rasengittersteine anzulegen.
5. **Unzulässige Anlagen:**
Kniestöcke über eine Höhe von 0,75 m.
Dachgauben bei Dachneigung < 38°; Dachgauben, die nicht mindestens 2,0 m von den Giebelwänden entfernt sind.
6. **Einfriedungen:**
Längs von öffentlichen Verkehrsflächen sind Abgrenzungen bis zu einer Höhe von 1,20 m in Holz oder die Kombination von Naturstein (Sockel max. 60 cm) mit Metall oder Holz zulässig.
Einfriedungen gegen Nachbargrundstücke dürfen max. 1,5 m hoch sein. Hier sind Holz- und Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig.
Der Sockel ist geländegleich anzuordnen.
7. **Grenzbebauung:**
Bei Grenzbebauung sollen die Gebäude in der Gestaltung, in der Dimension, Dachform und Dachneigung an das Nachbargebäude angeglichen werden.
8. **Stellplätze:**
Pro Wohneinheit ist eine Garage oder 1 Stellplatz mit jeweiligem Stauraum von 5,0 m auf den Grundstücken vorzusehen.
Der Stauraum von 5,0 m vor Garagen zählt jedoch nicht als Stellplatz.
9. **Pflanzgebot:**
Pro 200 m² Grundstücksfläche ist vom Grundstückseigentümer mindestens ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.

Hochstämme:

Rothbuche	Fagus sylvatica
Esche	Fraxinus excelsior
Eiche (Stiel- oder Sommereiche)	Quercus robur
Hainbuche	Carpinus betulus
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Vogelkirsche	Prunus avium
Walnuß	Juglans regia

Obstbäume (auch Kurzstämme)

Sträucher:


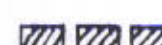


Weißdorn	Crataegus monogyna
Wildrosen	Rosa: arvensis, canina, gallica, glauca, pimpinellifolia, rubiginosa
Heckenkirsche	Lonicera
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Haselnuß	Corylus avellana
Hartriegel	Cornus sanguinea
Liguster	Ligustrum vulgare


Koniferen und sterile Gehölzer sind nicht erwünscht und in größeren Gruppen zu unterlassen.




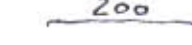
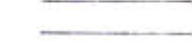

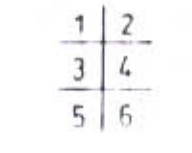
Die Bepflanzung der Grundstücke muß innerhalb von zwei Jahren nach Bezugsfertigkeit durchgeführt sein.

10. **Mindestgrundstücksgröße:**
500 m² bei Einzelhaus
400 m² bei Doppelhäusern je Haushälfte

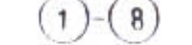

C) Hinweise

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Siedlungsgebiet III"
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Siedlungsgebiet IV" - Teil B -
-  Vorhandener Spielplatz
-  Vorhandene Grundstücksgrenzen

 Druckerhöhungsanlage Transformatorstation („Siedlungsgebiet II“)

-  20 kV-Leitung (unterirdisch, L-LW)
-  Vorgeschlagene Grundstücksteilung
-  Flurstücksnummern
-  Höhenschichtlinien m über NN
-  Anwandweg (keine Erschließungsanlage i.S. der BayBo)
-  Maßangabe in Metern
-  Nutzungsschablone

1	2
3	4
5	6

 Feld 1 Baugebiet
 Feld 2 Zahl der Vollgeschosse (max.)
 Feld 3 Grundflächenzahl (max.)
 Feld 4 Geschossflächenzahl (max.)
 Feld 5 Bauweise
 Feld 6 Dachform
-  Grundstücknummer
-  vorhandene Obstbäume

- Baugesuche sind zu versehen mit:
- a) nivellierten Geländeschritten; Nachweis über Anschluß an Erschließungsanlagen und evtl. Geländeveränderungen (Ziffer 1 und 2)
 - b) Nachweis der Einfriedung (Ziffer 6)
 - c) Nachweis der Bepflanzung (Ziffer 9)

Dachentwässerungen:
Das Regenwasser kann über Sickergruben dem Naturhaushalt zugeführt oder zur Gartenbewässerung verwendet werden.

Bodendenkmäler:
Im Bereich des Bebauungsplanes können sich noch nicht bekannte Bodendenkmäler befinden. Bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertumern sind nach Art. 8 Abs. 1 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege Würzburg zu melden. Gem. Art. 8 Abs. 2 DSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.