
















I) Festsetzungen gemäß § 9 BauGB:

A) durch Planzeichen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO 1990
- MD Dorfgebiet nach §5 BauNVO1990
-  Öffentliche Grünfläche oder straßenbegleitendes Grün
-  Private Grünfläche
-  Hochstämmige Bäume, Kleinkronig auf öffentlichen und privaten Flächen, ohne Standortbindung, Bindung nach Art und Stückzahl
-  Mindestens 2-zeilige Heckenpflanzungen als Abgrenzung zur freien Landschaft.
-  Straßenbegrenzungslinie  
Öffentliche Verkehrsfläche
-  öffentliche Parkflächen
-  Fußwege
-  Sichtdreiecke
- 0,4 Grundflächenzahl GRZ als Höchstgrenze, z. B. 0,4
-  Geschosflächenzahl GFZ als Höchstgrenze, z.B. 0,8
-  Nutzungsgrenze
-  Baugrenzen
- I + DG Zahl der zulässigen Vollgeschosse, z. B. 2 Vollgeschosse. Diese setzen sich aus EG + DG zusammen.
- 38° - 48° Zulässige Dachneigung, z.B. 38° bis 48°
-  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- O offene Bauweise nach §22Abs2 BauNVO1990
- SD, KD Satteldach, Krüppelwalmdach
-  Kinderspielplatz
-  Bauverbotszone

B) durch Text

1. Höheneinstellung der Gebäude, Mindestgrundstücksgröße
  - 1.1 Im Baugebiet sind 2 Vollgeschosse zulässig. Diese setzen sich aus EG + DG zusammen.
  - 1.2 Die Wandhöhe beträgt max. 3,8 m  
Als Bezugspunkt gilt die höchste natürliche Geländestelle entlang der jeweiligen Außenwand an der Traufseite
  - 1.3 Die Mindestgrundstücksgröße wird auf 450 m<sup>2</sup> festgesetzt.
2. Garagen, Stellplätze und Nebengebäude:
  - 2.1 Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Der Abstand von Garagen zur rückwärtigen Grundstücksgrenze zur freien Landschaft muss mindestens 6 m betragen.
  - 2.2 Für die 1. Wohneinheit werden 2 Stellmöglichkeiten gefordert, für jede weitere Wohneinheit ist eine weitere Stellmöglichkeit nachzuweisen. Alle Stellmöglichkeiten sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen.
  - 2.3 Stellplätze dürfen auf den nicht überbaubaren Flächen erstellt werden, jedoch nicht in den im Plan eingezeichneten Sichtflächen.
  - 2.4 Nebengebäude, die der Ver- und Entsorgung dienen (Mülldeponierung u. ä.), sind zur angrenzenden Erschließungsstraße auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
3. Abstandsflächen  
Es sind in sämtlichen Bauplätzen die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Art 6 Abs. 4 + 5 und Art 7 Abs. 4 BayBO einzuhalten, falls nicht durch die im Plan eingezeichnete Baugrenze eine größere Abstandsfläche festgesetzt ist.
4. Gestaltung der Gebäude
  - 4.1 Als Dachform sind nur Satteldächer zulässig. Dachgauben sind zulässig, wobei vom Ortgang mindestens ein Abstand von 2,5 m einzuhalten ist. Breite je Gaube max. 3,0 m, Breite aller Gauben je Dachseite max. 1/3 der Länge Traufwand.
  - 4.2 Die Hauptgebäude sind mit roten Dachsteinen oder -ziegeln einzudecken.
  - 4.3 Die Gebäude sind zu verputzen und in gedeckten Farben (erdfarben) zu streichen. Verkleidungen aus Holz, Sandstein oder Muschelkalk sind zugelassen.
  - 4.4 Die Dachform der Garagen und Nebengebäude ist der Dachform der Hauptgebäude anzupassen.
5. Gestaltung der Freiflächen und Grünordnung
  - 5.1 Je Grundstück ist mindestens ein Großbaum zu pflanzen, je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein zusätzlicher Kleinkroniger Baum. Für kleinkronige Bäume sind ersatzweise auch Obstbäume zugelassen.

5.2 Als Abgrenzung zur freien Landschaft sind nur heimische Bäume und Sträucher zu pflanzen. Die Bepflanzung muss innerhalb von 3 Jahren nach Bezugsfertigkeit durchgeführt sein.

Anzupflanzen sind heimische Bäume und Gehölze entsprechend der nachfolgenden Liste:

Heimische Bäume sind:

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

Heimische Gehölze sind:



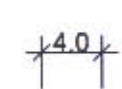

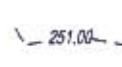
- |               |                          |
|---------------|--------------------------|
| Weißdorn      | Crataegus monogyna       |
| Wildrosen     | Rosa: canina, rubiginosa |
| Heckenkirsche | Lonicera                 |
| Haselnuß      | Corylus avellana         |
| Hartriegel    | Cornus sanguinea         |
| Liguster      | Ligustrum vulgare        |

Koniferen sind nicht erwünscht und als Abgrenzung zur freien Landschaft unzulässig.

- 5.3 Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind an den Straßeneinmündungen im Bereich der Sichtdreiecke (Anfahrtsicht) Bepflanzungen, Anböschungen und sichtbehindernde Anlagen unzulässig, deren Höhe 0,80 m (gemessen von Oberkante Straßendecke) überschreitet.
- 5.4 Stellflächen und Parkplätze sind mit Ökopflaster, Rasengittersteinen oder mit Betonsteinpflaster mit Rasenfugen zu befestigen.
6. Abgrenzung von Verkehrsflächen
- 6.1 Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 20 cm und einer Tiefe von ca. 30 cm erforderlich (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten). Das Hineinragen dieser Stützbauwerke in das Privatgrundstück ist vom Grundstückseigentümer zu dulden.
- 6.2 Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Erschließungsanlagen ergeben, werden durch Böschungen ausgeglichen, die vom Grundstückseigentümer zu dulden sind.
7. Einfriedungen
- 7.1 Entlang privater Grundstücksgrenzen sind Sichtschutzhecken zulässig (Verwendung heimischer Gehölze in natürlicher Wuchsform). Abgrenzungen in Form von Spanndraht, Maschengewebe oder Holzmaterial dürfen 1,50 m Höhe nicht überschreiten. Spanndraht und Maschengewebezäune sind mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen. Sockel sind bis zu einer Höhe von 0,2 m zulässig.
8. Unzulässige Anlagen  
Behelfsmäßig wirkende Schuppen, Wellblechgaragen.

II) Hinweise

A) durch Planzeichen

1.  Bestehende Grundstücksgrenzen
2.  vorgeschlagene Grundstücksteilung
3. 127 Flurstücksnummern
4.  Maße in Meter, z. B. 4,00 m
5.  vorhandene Bebauung
6.  Höhenschichtlinien

B) durch Text

1. Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse
Dachform	Dachneigung

2. Die Grundstückseigentümer werden auf Immissionen landwirtschaftlicher Art, die von einer rechtmäßigen Nutzung der angrenzenden Grundstücke ausgehen, ausdrücklich hingewiesen. Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden, landwirtschaftlichen Nutzflächen, können Lärm-, Staub- und Geruchsemission entstehen. Die daraus eventuell resultierenden Belästigungen der Wohnbevölkerung, sind von dieser zu tolerieren.
3. Gefundene Bodendenkmäler sind unverzüglich beim Bayer. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.  
"Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege Würzburg anzuzeigen (Art.8 Abs.1 DSchG) sowie die aufgefundenen Gegenstände und den Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (Art.8 Abs.2 DSchG)."
4. Es wird empfohlen, das anfallende Regenwasser auf den Grundstücken in Zisternen aufzufangen.

Querschnitt:

Straße "A"

