

A) Festsetzungen

- Geltungsbereich**
  - 1.1 Grenze des Geltungsbereiches
- Abstandsflächenregelungen**
  - 2.1 Hauptgebäude müssen mindestens die durch die eingezeichneten Baugrenzen bestimmten Abstandsflächen einhalten.
  - 2.2 Sind die festgesetzten Baugrenzen identisch mit den vorhandenen oder künftigen Grundstücksgrenzen, sind für Hauptgebäude nicht die Baugrenzen maßgeblich, sondern die Abstandsflächen gem. Ziffer 2.3 bzw. 2.4 einzuhalten.
  - 2.3 Zu Grundstücksgrenzen denen keine Baugrenzen zugeordnet sind, sind mindestens folgende Abstandsflächen einzuhalten:
    - 2.3.1 Von eingeschobenen, einzelstehenden Hauptgebäuden:
      - 2.3.1.1 Entlang von Gebäudeseiten mit nicht mehr als 16 m Länge: 3 m
      - 2.3.1.2 Entlang von Gebäudeseiten mit mehr als 16 m Länge: 4 m
    - 2.3.2 Zulässige Doppelhäuser dürfen einseitig entlang einer gemeinsamen Grundstücksgrenze ohne Einhaltung von Abstandsflächen aneinandergelagert werden. Für die übrigen Gebäudeseiten gelten die Festsetzungen unter Ziffer 2.1 und 2.3.
  - 2.5 Garagen einschl. Nebenräumen und Nebengebäude dürfen innerhalb festgesetzter Baugrenzen ohne Einhaltung von Abstandsflächen entlang Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn sie die Bestimmungen des Art. 7 Abs. 4 BayBO erfüllen.  
Sonsitige Garagen einschl. Nebenräumen und Nebengebäuden müssen eine Abstandsfläche von mind. 3 m einhalten.
- Art der baulichen Nutzung**
  - 3.1 Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO.
- Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16 ff. BauNVO**
  - 4.1 Baugrenze
  - 4.2 Bauweise
    - 4.2.1 Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.
    - 4.2.2 Zugelassen sind nur Einzel- und Doppelhäuser

- 4.2.3 Erdgeschossige Bauweise, zulässig Erdgeschöß und ausgebautes Dachgeschöß, wobei Dachgeschöße, die nach der BayBO Vollgeschöße sind, bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschöße außer Betracht bleiben. Sattel- und Krüppelwalmdach, Dachneigung 38° - 52°, GRZ = 0,4; GFZ = 0,8;
- 4.2.4 Werden Gebäude an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergelagert, sind sie einheitlich zu gestalten. Das zuerst genehmigte oder errichtete Gebäude gibt die Gestaltung vor.
- 4.2.5 Zugelassen sind stehende oder Schlepplagen. Die Breite einzelner Gauen darf max. 2,00 m betragen und die Länge aller Gauen zusammen nicht mehr als 1/2 der Gebäudelänge einnehmen.
- 5. Stellplätze, Garagen und Nebenräume**
  - 5.1 Vorgeschlagene Fläche für Garagen und Nebengebäude
  - 5.2 Für die Errichtung von Garagen und Nebengebäuden sind zugelassen:
    - 5.2.1 Satteldächer, deren Dachneigung an die der Hauptgebäude anzupassen ist.
    - 5.2.2 Offene Garagen sind in Flachdachausführung (z.B. als Gründach) zugelassen.
    - 5.2.3 Werden Garagen oder Nebengebäude an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergelagert, sind sie einheitlich zu gestalten. Die zuerst genehmigte(n) oder errichtete(n) Garage(n) oder Nebengebäude geben die Gestaltung vor. Die Dachneigung der Garagen oder Nebengebäude kann dann event. von der des Hauptgebäudes abweichen.
    - 5.2.4 Kellergaragen sind nicht zugelassen.
- 6. Mindestgröße der Grundstücke**
  - 6.1 Als Mindestgröße der Baugrundstücke wird 800 qm festgesetzt.
- 7. Grünordnende Maßnahmen (gem. § 9 Abs.1 Ziffer 25 a BauGB) für private Flächen**
  - 7.1 Pflanzgebot für mind. 3,50 m breiten Pflanzstreifen, der auf privaten Flächen mit einer Strauchbepflanzung mit eingestreuten Heistergruppen aus standortheimischen Gehölzen anzulegen ist.
  - 7.2 Auf den privaten Grundstücken ist je 200 qm unbebauter Grundstücksfläche nach freier Standortwahl mind. 1 Baum 2. Ordnung in Hochstammqualität zu pflanzen. Diese Pflanzung ist durch mind. 15 Sträucher zu ergänzen.
- 8. Weitere Festsetzungen für Grünflächen**
  - 8.1 Pflanzenauswahl  
Als Bepflanzung sind alle standortgerechten heimischen Laub- und Ziergehölze ausschließlich Trauerformen) einschließlich Obstbäumen (Kern- und Steinost, Wainußbäume) und Beerenssträuchern zugelassen.  
Soweit außer Obstgehölzen Bäume und Sträucher gepflanzt werden, sollten mind 50% standortgerechte heimische Laubgehölze aus folgender Gehölzauswahl Verwendung finden:

- Bäume 1.Ordnung: Stieleiche, Winterling, Spitzahorn, Vogelkirsche  
Bäume 2.Ordnung: Feldahorn, Eberesche, Birke, Mehlbeere
- Sträucher: Hasel, Wolliger Schneeball, Eingriffeliger Weißdorn, Roter Hartriegel, Schlehe, Liguster, Wildrose, Salweide, Kornelkirsche, Schwarzer Holunder
- Pflanzengröße:  
Hochstamm: Stammumfang 12/14 cm, 3 x verschult  
Obstbäume: Hochstamm, 2 x verschult, Stammumfang 8/10 cm, Stammhöhe 180 - 200 cm  
Heister: 150 - 200 cm, 2 x verschult  
Sträucher: 80 - 125 cm, 2 x verschult
- Die Massierung von fremdländisch wirkenden immergrünen Gehölzen mit künstlicher Wuchstform, wie z.B. Säulenwacholder, Scheinzypresse, Eibe und Lebensbaum, sowie das Anlegen strenger Hecken mit diesen Gehölzen ist nicht zulässig. Der Vorzug ist laubabwerfenden Gehölzen zu geben, wobei primär standortheimische Laubgehölze gemäß der Pflanzenauswahl Verwendung finden sollten.
- 9. Verkehrsflächen**
  - 9.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen geplant mit Bemaßung
  - 9.2 Baumbepflanzung als Bestandteil der öffentlichen Erschließungsflächen mit etwaigem Standort  
Pflanzqualität: Baum 1. Ordnung z.B. Winterlinde, Spitzahorn oder Robkastanie, Stammumfang 16/18 cm, 3 x verschult
  - 9.3 Öffentlicher Weg
  - 9.4 Straßen- und Wegbegrenzungslinie
- 10. Einfriedungen**
  - 10.1 Werden Einfriedungen entlang von Straßen, Wegen und Plätzen vorgesehen, dürfen sie nur als Mauern aus heimischem Naturstein mit max. 0,50 m Höhe, als Zäune aus senkrechten Holzlaten mit max. 1,00 m Höhe ausgeführt oder als lebende Zäune aus Heckenstrüchern angelegt sein. Maschendrahtzäune entlang öffentlicher Flächen sind untersagt.
  - 10.2 Farbanstriche von Einfriedungsmauern oder Zäunen sind in gedeckten Farbtönen zu halten.
  - 10.3 Die Einfriedungen sind bevorzugt mit blühenden und fruchttragenden heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen.
- 11. Zulässige Ausführung der Gebäude**
  - 11.1 Die Gebäude sind hart einzudecken. Zugelassen sind alle Arten von Dachziegeln und -steinen in roter Farbe.
  - 11.2 Für Farbanstriche sind gedeckte Farbtöne zu wählen.
  - 11.3 Konstruktive Widerlager bzw. Kniestöcke sind so auszubilden, daß gemessen an der Außenseite der Außenwand das senkrechte Maß von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren max. 0,50 m beträgt.
- 12. Gebäudeeinstellungen**
  - 12.1 Für die Gebäudeeinstellung wird festgesetzt, daß die Oberkante der Kellergeschoßdecke im Rohbau hangoberseitig das natürliche Gelände maximal 0,50 m übersteigen darf.
- 13. Solaranlagen**
  - 13.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Solaranlagen zulässig.



- B) Hinweise
- Bestehende und vermarktete Grundstücksgrenzen
  - Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
  - 748 Grundstück- und Flurnummern
  - Vorhandene Wohngebäude
  - Vorhandene Nebengebäude
  - 6. Grundwasser, versickerungsfördernde Maßnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser, Dränagen**
    - 6.1 Schutz vor Grundwasser  
Soweit z.B. mittels Schürfluten festgestellt wird, daß der Grundwasserstand über der Keller-sohle liegt, so sind die Kellergeschosse als wasserdichte Wannen auszubilden. Eine Grundwasser-schwankung von ca. 1 m ist dabei zu berücksichtigen. Das Abfließen von Grund-, Quell- oder Dränagenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.
    - 6.2 Versickerungsfördernde Maßnahmen  
Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen, einschließlich Stell- und Parkplätzen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für die Freiflächen hat sich primär auf die Verwendung versickerungsgünstiger Be-läge, wie z.B. Pflaster mit Rosenfuge, wassergebundene Decke, Schotterterrassen, etc., auszurichten. Unverschmutztes Oberflächenwasser z.B. Dachflächenwasser soll zur Regenwassernutzung in Haushalt und Garten in Sammelbehältern (Behälter aus Beton, Kunststoff etc. oder Mulden, offene Erdbecken, Rigolen) mit Überläufen zum Mischwasserkanal aufgefungen werden. Bei der Nutzung im Haushalt z.B. zur Toilettenspülung, ist auf strenge Einhaltung der geltenden Vor-schriften (z.B. keine Verbindung zum Trinkwassernetz) zu achten.  
Für die Sammelbehälter werden folgende Mindestgrößen empfohlen:  
1,0 cbm pro 100 qm versiegelter Fläche, wenn das Überlaufwasser versickert oder oberflächlich abgeleitet wird;  
1,5 cbm pro 100 qm versiegelter Fläche, wenn der Überlauf in die Kanalisation erfolgt.  
Soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, kann unverschmutztes Oberflächenwasser auch versickert werden. Z.B. bei Hofflächen ist sorgfältig darauf zu achten, daß tatsächlich nur nicht verun-reinigtes Wasser abgeleitet wird und versickert.
    - 6.3 Verschmutztes Oberflächenwasser  
Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit öhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann (Waschplätze, etc.), sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.
    - 6.4 Dränungen  
Vorhandene Dränstränge oder Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.  
Angeschlossene Dränstränge sind im Bereich der Baugrube im Arbeitsraum zu verziehen und wieder zusammenzuschließen.

7. Denkmalschutz  
Nach Art.8 Abs. 1 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Boden- altertümern. Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg mitgeteilt werden. Nach Art. 8 Abs. 2 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes sind aufge-fundene Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

8. Straßenverkehrsflächen geplant

9. Im Hinblick auf die Gestaltung der Baukörper und der Grundstücke, sowie auf Umweltschutz usw. werden nachstehende Empfehlungen ausgesprochen:  
9.1 Beläge für die Befestigung von privaten Flächen sollen auf den Ausbau der öffentlichen Flächen ab-gestimmt werden, wobei Materialien aus nachstehender Vorschlagsliste Verwendung finden sollten:  
Naturstein, Klinker, wassergebundene Decke, Schotterterrassen, Betonsteine oder -platten, aus-genommen Betonverbundsteine.  
9.2 Auf den einzelnen Grundstücken sollten Wasserzisternen zur Bevorratung von Regenwasser für die Nutzung in Garten und Haus angeordnet werden.

10. Fahrbahnrande  
10.1 Etwaiger Fahrbahnrandverlauf in der öffentlichen Straßenverkehrs-fläche.

11. Immissionsschutz  
11.1 Bei der Genehmigung von Anlagen, von denen Lärm oder/und luftverunreinigende Emissionen ausgehen, ist die untere Immissionsschutzbehörde zu beteiligen.

Gerolzhofen, 17.12.1996  
Geändert und ergänzt: 18.04.1997

Architektur- und Ingenieurbüro  
Eugen Weimann  
Julius-Echter-Str. 15  
97447 Gerolzhofen

Für die Gemeinde:  
Frankenwinheim, den 14.07.1997  
GEMEINDE FRANKENWINHEIM

Bearbeitet:  
Dipl.-Ing. Ingrid Krammer

Die untere Immissionsschutzbehörde hat verlangt, daß sie gem. Art. 76 Abs. 1 BayBO im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen ist.

GEMEINDE FRANKENWINHEIM  
GEMEINDETEIL BRUNNSTADT  
LKR. SCHWEINFURT  
Bebauungsplan Nr. 31/16 für das Baugebiet  
"Am Stieglein"  
M = 1 : 1000  
10. Dez. 1997

Art der baulichen Nutzung: MD gem. § 5 BauNVO  
Bauweise: Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 02.12.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.12.1996 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.12.1996 hat in der Zeit vom 13.01.1997 bis 31.01.1997 stattgefunden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.04.1997 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.05.1997 bis 13.06.1997 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Frankenwinheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 01.07.1997 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 18.04.1997 als Satzung beschlossen.
- Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 12.09.1997 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht in der Verwaltungsgemeinschaft Gerolzhofen während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am 12.09.1997 in Kraft getreten (§ 12 Satz 4 BauGB).

Frankenwinheim, den 22.09.1997  
GEMEINDE FRANKENWINHEIM  
Bürgermeister

Das Landratsamt Schweinfurt macht im Anzeigeverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht geltend.

Schweinfurt, 13.08.1997  
LANDRATSAmt  
i.A.  
H a h n, Oberregierungsrat