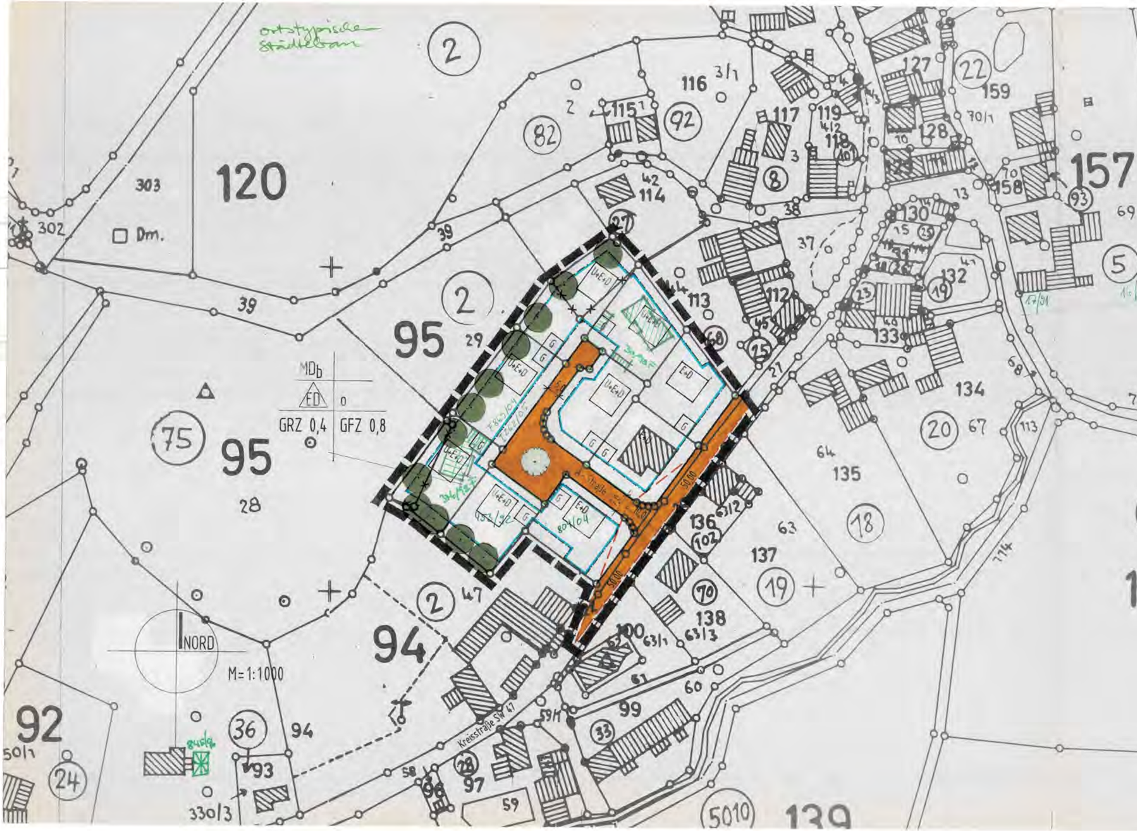
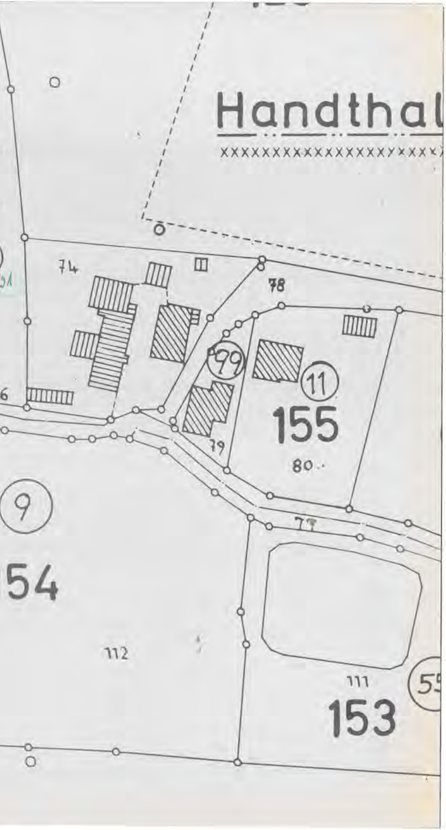




A) Festsetzungen

1. Geltungsbereich

1.1 ▬ ▬ ▬ Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Das Planungsgebiet ist festgesetzt als beschränktes Dorfgebiet MD_b gem. § 5 BauNVO i.V. mit § 1 Abs.5 BauNVO.

Ausgenommen werden die nach § 5 Abs.2 Ziffer 1 BauNVO zugelassenen Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude und die nach § 5 Abs.2 Ziffer 4 BauNVO zugelassenen Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.
Die Tierhaltung ist auf 0,5 VGV = Vergleichsgroßvieheinheit zu begrenzen. VGV ist ein Maßstab, bei dem die verschiedenen Geruchsintensitäten der einzelnen Tierarten bzw. der einzelnen Haltungsformen berücksichtigt werden. 0,5 VGV entspr. ca.80 Hühnern, oder 4 Schweinen oder 4 Rindern (Kühe oder Bullen) oder 5 Schafen.

3. Überbaubare Grundstücksfläche, Nutzungsabgrenzungen, Bauweise, Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16 ff. BauNVO

3.1 —·—·— Baugrenze

3.2 Bauweise

3.2.1 o Offene Bauweise gem. § 22 Abs.2 BauNVO

3.2.2 △ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.2.3 E+D Erdgeschossige Bauweise, zulässig Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß, wobei das Dachgeschoß ein zusätzliches Vollgeschoß sein kann.
Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach,
Dachneigung 40-52°;
GRZ = 0,4; GFZ = 0,8;

3.2.4 U+E+D Erdgeschossige Bauweise, zulässig ausgebautes Untergeschoß, Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß, wobei Unter- und Dachgeschoß zusätzliche Vollgeschoße sein dürfen.
Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach.
Dachneigung 40-52°;
GRZ = 0,4; GFZ = 0,8;

3.2.5 Doppelhäuser, sowie an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtete Nachbargaragen sind einheitlich zu gestalten, wobei das zuerst genehmigte Bauvorhaben die Gestaltung vorgibt, gleichgültig, ob die Dachneigung der danach errichteten Garage der des Hauptgebäudes entspricht.

3.2.6 Stehende oder Schleppgauben sind zugelassen. Andere Arten von Dachgauben sind nicht zulässig.

4.

4.1

4.2

4.3

5.

5.1

5.2

5.3

Stellplätze und Garagen

G	Vorgeschlagene Fläche für Garagen und Nebengebäude

Für die Errichtung von Garagen und Nebengebäuden sind zugelassen: Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer, die eine an die Hauptdächer angepaßte Dachform und Dachneigung erhalten müssen. Die Dachneigung kann 40 - 52° betragen.

Die Garagen dürfen auch in die Hauptgebäude integriert werden.

Grünordnende Maßnahmen (gem. § 9 Abs.1 Ziffer 25 BauGB)

● ●	Obstbäume

Auf jedem Grundstück entlang der südwestlichen und nordwestlichen Baugebietsgrenze sind in einem Abstand von höchstens 5 m zu den Grundstücksgrenzen entsprechend symbolischer Darstellung im Plan Obstbäume als Hochstämme zu pflanzen und zu unterhalten. Außerdem ist auf allen Grundstücken je 200 m² neu bebauter Grundstücksfläche nach freier Standortwahl mind. 1 Baum 2.Ordnung in Hochstammqualität zu pflanzen. Diese Pflanzung ist durch mind. 15 Sträucher zu ergänzen.

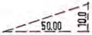
Die auf den Baugrundstücken vorhandenen Obstbäume sind, sofern sie nicht im Baufeld stehen, zu erhalten und während der Bauarbeiten gemäß der einschlägigen DIN 18 920 vor Beschädigung zu schützen. Diese erhaltenen Bäume sind auf die verbindlichen grünordnerischen Auflagen anrechenbar.

Pflanzenauswahl
Als Bepflanzung sind alle standortgerechten heimischen Laub- und Ziergehölze (ausschließlich Trauerformen) einschließlich Obstbäumen (Kern- und Steinobst, Walnußbäume) und Beerensträuchern zugelassen.

Soweit außer Obstgehölzen Bäume und Sträucher gepflanzt werden, sollten mind. 50% standortgerechte, heimische Laubgehölze aus folgender Gehölzauswahl Verwendung finden:

Bäume 1.Ordnung	Stieleiche, Winterlinde, Spitzahorn, Vogelkirsche
Bäume 2.Ordnung	Feldahorn, Eberesche, Birke, Mehlbeere
Sträucher:	Hasel, Wolliger Schneeball, Weißdorn, Roter Hartriegel, Schlehe, Liguster, Wildrose, Kornelkirsche, Saalweide, Holunder
Pflanzengröße:	Aus landschaftsgestalterischen Gründen werden für die Anpflanzung folgende Pflanzengrößen empfohlen: Hochstamm: Stammumfang 12-14 cm, 2 x verschult Heister: 1,50-2,00 m Höhe, 2x verschult Sträucher: Höhe 80-125 cm, 2x verschult

6. Verkehrsflächen

6.1	🟧	Öffentliche Verkehrsflächen mit Bemaßung
6.2	●	Baumbepflanzung als Bestandteil der öffentlichen Verkehrsflächen. Pflanzqualität: Baum 1.Ordnung, z.B. Kastanie, Linde, Walnuß 3 x verschult, Stammumfang 14/16
6.3	—	Straßenbegrenzungslinie
6.4		Sichtfelder mit Bemaßung, die von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Lagerung, Aufschüttung etc., die mehr als 0,80 m über die Verbindungsfläche der Straßenoberkante hinausragt, freizumachen und freizuhalten sind. Bestehendes Gelände ist gegebenenfalls soweit abzutragen, daß die Sichtfreiheit ab 0,80 m Höhe auch unter Berücksichtigung des Bewuchses gewährleistet ist.

7. Einfriedungen

7.1 Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nur als Mauern aus heimischem Naturstein, als Zäune aus Holzlatten oder als lebende Zäune aus Heckensträuchern angelegt sein. Maschendrahtzäune entlang der Straßen und Plätze sind untersagt.

7.2 Grelle, leuchtende Farbanstriche sind untersagt.

7.3 Die Einfriedungen sind bevorzugt mit blühenden und früchtetragenden heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen.

8. Zulässige Materialien für die Gebäude

8.1 Die Gebäude sind hart einzudecken. Zugelassen sind alle Arten von Dachziegeln in roter oder rotbrauner Farbe.

8.2 Die Gebäude sind in gedeckten Putz-, Mauer- oder Verkleidungsfarben auszuführen.

9. Gebäudeeinstellungen

Die O.K. EG-Decke (Rohbau) der Gebäude bei durchwegs ebenem Gelände darf 0,50 m über O.K. Straßenhöhe nicht übersteigen. In hängigen Geländebereichen darf die O.K. EG-Decke (Rohbau) hangoberseitig nicht mehr als 0,20 m über O.K. Straßenhöhe liegen.

10. Solaranlagen

10.1 Auf den Dächern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Solaranlagen zulässig.

11. Grundwasser, Versickerungsfördernde Maßnahmen, Verschmutztes Oberflächenwasser

11.1 Schutz vor Grundwasser und Hangdruckwasser

11.1.1 Soweit z.B. mittels Schürfgruben festgestellt wird, daß der Grundwasserstand über der Kellersohle liegt, so sind die Kellergeschoße als wasserdichte Wannen auszubilden. Wegen Grundwasserschwankung ist dabei ein Sicherheitsabstand von ca. 1 m einzuhalten. Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Dränagenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.

11.1.2 Wegen der Hängigkeit des Geländes ist mit Hangdruckwasser und Schichtenwasseraustritten zu rechnen. Dies ist ebenfalls bei der Unterkellerung der Gebäude zu berücksichtigen (wasserdichte Wannen).

11.2 Versickerungsfördernde Maßnahmen

Bei der Bebauung und der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für die Freiflächen hat sich primär auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge, wie z.B. Pflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen etc. auszurichten.
Unverschmutztes Oberflächenwasser z.B. Dachflächenwasser kann, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, versickert werden. Dabei ist z.B. bei Hofflächen sorgfältig darauf zu achten, daß tatsächlich nur nicht verunreinigtes Wasser abgeleitet wird und versickert.

11.3 Verschmutztes Oberflächenwasser

Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann (Waschplätze, etc.), sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.

11.4 Vorhandene Dränstränge oder Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.

12. Geländeoberfläche, Abgrabungen und Aufschüttungen

12.1 Die natürliche Geländeoberfläche sollte möglichst erhalten bleiben. Größere Abgrabungen und Aufschüttungen sind daher zu vermeiden.

13. Mindestgröße der Grundstücke

Als Mindestgröße der Baugrundstücke wird 800 qm festgesetzt. Geringfügige Unterschreitungen sind möglich.

B) Hinweise

1.	—o—o—	Bestehende und vermarkte Grundstücksgrenzen
2.	—×—×—	Bei der Neuordnung entfallende Grundstücksgrenzen
3.	**116**	Grundstücks- und Flurnummern
4.	▨	Vorhandene Wohngebäude
5.	▥	Vorhandene Nebengebäude

6. Nach Art.8 Denkmalschutzgesetz besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodenaltertümern. 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.

Gerolzhofen, 25.08.1989
Geändert und ergänzt: 15.12.1989

Architektur- und Ingenieurbüro
Eugen Weimann
Julius-Echter-Str.15
8723 Gerolzhofen

Bearbeitet:

Irmgard Weimann

Die Marktgemeinde: 15.03.1990

MARKT OBERSCHWARZACH

Keß

Keß, 1. Bürgermeister

MARKTGEMEINDE
OBERSCHWARZACH
GT.HANDTHAL
LKR.SCHWEINFURT
Bebauungsplan für das Baugebiet
"AM KIRCHBERG"

13. Juli 1990

M = 1 : 1 000

Art der baulichen Nutzung: MD_b gem. § 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO
Bauweise: Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

Der Bebauungsplan wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 30.01. bis 28.02.90 öffentlich ausgelegt.

Oberschwarzach, den 16. März 1990

Keß

1. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB am 12.03.90 als Satzung beschlossen.

Oberschwarzach, den 15. März 1990

Keß

1. Bürgermeister

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

I.A.

Schweinfurt, den 03.05.1990

Mainka

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 07.06.90 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis drauf, 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 07.06.90 in Kraft getreten(§ 12 Satz 4 BauGB).

Oberschwarzach, den 08. Juni 1990

Keß

1. Bürgermeister