



- A) Festsetzungen
- Geltungsbereich  
 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - Art der baulichen Nutzung  
 2.1 Das Baugebiet ist ausgewiesen als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
  - Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 ff BauNVO  
 Zulässig sind:  
 GRZ 0,4  
 GFZ 0,5
  - Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise  
 4.1 Baugrenze  
 4.2 Bauweise  
 4.2.1 Offene Bauweise gem. § 22 Abs.2 BauNVO  
 4.2.2 nur Einzelhäuser zulässig  
 4.2.3 Erdgeschossige Bauweise, zulässig Erdgeschoss und ausgebauter Dachgeschoß, Sattel- oder Walmdach, Dachneigung 25°-45°  
 4.2.4 An der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtete Nachbargaragen sind einheitlich zu gestalten, wobei die zunächst genehmigte Garage die Gestaltung vorgibt.  
 4.2.5 Ab einer Dachneigung von 42° sind stehende oder Schiepgauben zugelassen. Andere Arten von Dachgauben sind nicht zulässig.
  - Stellplätze und Garagen  
 5.1 Vorgeschlagene Flächen für Garagen  
 5.2 Für die Errichtung von Garagen und Nebenräumen ist Art.7 Abs.5 der BayBO maßgebend.  
 5.3 Garagen müssen mit ihrer Einfahrtsseite mind. 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein. Bei mehr als 7,00 m Entfernung von der Straßenbegrenzungslinie darf die Zufahrtsbreite nicht mehr als 3,00 m betragen.

- 2 -
- Mindestgröße der Baugrundstücke  
 Als Mindestgröße der Baugrundstücke wird 450 m<sup>2</sup> festgesetzt.
  - Grünordnende Maßnahmen (gem. § 9 Abs.1 Ziffer 25 BBauG und Art.3 Abs.2 BayNatSchG)  
 7.1 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Rasenfläche  
 7.2 mind. 3,50 m breiter privater Pflanzstreifen  
 7.3 Auf den privaten Grundstücken ist je 200 m<sup>2</sup> unbebauter Fläche an geeigneter Stelle, sowohl im Vorgarten als auch im rückwärtigen Grundstücksbereich mind. ein Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen. Die Baumbeplantzung ist durch mind. 5 Sträucher je 200 m<sup>2</sup> Gartenland zu ergänzen.  
 Entlang der Planungsgebietsgrenzen in nördlicher, östlicher und südlicher Richtung wird als Abgrenzung des Baugebietes gegenüber der freien Landschaft auf den privaten Grundstücken ein mind. 3,50 m breiter Pflanzstreifen gefordert, der in aufgelockerter Form gruppenartig zu bepflanzen ist.  
 7.4 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 Ziersträucher gepflanzt werden, sollten bevorzugt folgende Gehölze Verwendung finden:  
 Bäume: Stieleiche, Winterlinde, Rotbuche, Hainbuche, Vogelkirsche  
 Heister: Feldahorn, Eberesche, Birke, Hainbuche, Vogelkirsche  
 Sträucher: Hasel, Wolliger Schneeball, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Hartriegel, Schilke, Liguster, Wildrosen  
 Pflanzengröße: Aus landschaftsgestalterischen Gründen werden für die Anpflanzung folgende Pflanzengrößen empfohlen:  
 Hochstamm oder Stammbusch: Stammdurchmesser von 12-14 cm  
 Heister: 1,50-2,00 m Höhe 2 x verschult  
 Sträucher: Höhe 80-125 cm, 2 x verschult

- 3 -
- Abstandsregelung  
 Für die Abstandsregelung gelten Art.6 und Art.7 der BayBO.
  - Verkehrsflächen  
 9.1 Öffentliche Verkehrsflächen  
 9.2 Straßenbegrenzungslinie  
 9.3 Landwirtschaftliche Wege
  - Einfriedigungen  
 Die Höhe der Einfriedigungen mit Ausnahme von technisch erforderlichen Böschungstützmauern darf 1,00 m ab OK. Gehsteig nicht übersteigen. Mauersockel sollten vermieden werden, dürfen, falls sie notwendig werden jedoch 0,50 m nicht übersteigen. Als Baustoff für Mauersockel ist heimischer Naturstein zu verwenden. Grelle, leuchtende Farbenstriche sind untersagt. Maschendrahtzäune entlang der öffentlichen Straßenfronten sind nur als Ausnahme vorübergehend zugelassen, wenn sie dem Schutz einer gärtnerischen Hinterpflanzung dienen.
  - Zulässige Materialien für die Gebäude  
 11.1 Die Gebäude sind hart einzudecken. Zugelassen sind alle Arten von Dachziegeln in roter oder rotbrauner Farbe.  
 11.2 Die Gebäude sind in gedeckten Putz-, Mauer- oder Verkleidungsfarben auszuführen. Grelle Farbenstriche sind untersagt.
  - Solaranlagen  
 Auf den Dächern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Solaranlagen zulässig.
  - Überschwemmungsgebiet

- 4 -
- B) Hinweise
- Bestehende und vermarktete Grundstücksgrenzen
  - Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
  - Grundstücks- und Flurnummern
  - Vorhandene Wohngebäude
  - Vorhandene Nebengebäude
  - Rohrleitung best.
- Gerolzhofen im Februar 1984  
 Geändert und ergänzt im Dezember 1985  
 Geändert und ergänzt 24. April 1986
- Für die Gemeinde:  
 Architektur- und Ingenieurbüro  
 EUGEN WITTMANN  
 Julius-Echter-Str.15  
 8723 Gerolzhofen  
 129 054

**GEMEINDE OBERSCHWARZACH**  
**GT. WIEBELSBERG**  
 LKR. SCHWEINFURT  
**BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS BAUGEBIET "BURGWEG II"**  
 M = 1:1000

ART DER BAULICHEN NUTZUNG: ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEM § 4 BAUNVO  
 BAUWEISE: OFFENE BAUWEISE GEM § 22 ABS 2 BAUNVO

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 2 a Abs.6 BBauG vom ... bis ... öffentlich ausgelegt.  
 Oberschwarzach, den ... 1986  
 (Bürgermeister)

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan vom ... als Sitzung beschlossen.  
 gem. § 10 BBauG am ... als Sitzung beschlossen.  
 Oberschwarzach, den ... 1986  
 (Bürgermeister)

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 BBauG mit Bescheid des Landratsamtes Schweinfurt vom 31.10.1986 Nr. 5.3-510 - 16/8 genehmigt worden.  
 Schweinfurt, 31.10.1986  
 Landratsamt  
 I.A.  
 Mäinka, Oberregierungsrat

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung ab ... gem. § 17 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am ... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.  
 Gerolzhofen, den ... Dez. 1986  
 Verwaltungsgemeinschaft Gerolzhofen  
 (Bürgermeister)

Stephen  
 Gemeinschaftsvorsitzender