



**A) Festsetzungen**

**1. Geltungsbereich**

1.1 Grenze des Geltungsbereiches der 10. Änderung des Bebauungsplanes für das Baugebiet "Ebertshausen"

**2. Allgemeine Regelungen**

- 2.1 Hauptgebäude müssen mindestens die durch die eingezeichneten Baugrenzen bestimmten Abstandsflächen einhalten.
- 2.2 Zu Grundstücksgrenzen denen keine Baugrenzen zugeordnet sind, sind mindestens folgende Abstandsflächen einzuhalten:
  - 2.2.1 Von eingeschößigen, einzelstehenden Hauptgebäuden:
    - 2.2.1.1 Entlang von Gebäudeseiten mit nicht mehr als 16 m Länge: 3 m
    - 2.2.1.2 Entlang von Gebäudeseiten mit mehr als 16 m Länge: 4 m
  - 2.2.2 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 2.2.
- 2.3 Sind die festgesetzten Baugrenzen identisch mit den vorhandenen oder künftigen Grundstücksgrenzen, sind für Hauptgebäude nicht die Baugrenzen maßgeblich, sondern die Abstandsflächen gem. Ziffer 2.2 bzw. 2.3 einzuhalten.
- 2.4 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.
- 2.5 Sonstige Garagen einschl. Nebenräumen und Nebengebäuden müssen eine Abstandsfläche von mind. 3 m einhalten.

**3. Art der baulichen Nutzung**

3.1 Das Planungsgebiet ist festgesetzt als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

**4. Überbaubare Grundstücksfläche, Nutzungsabgrenzung, 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 mit zwingender Hauptfirstrichtung, zulässig Erdgeschoß, ausgebauter Dachstuhl, wobei Dachgeschoße, die nach der BayBO Vollgeschoße sind, bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschoße außer Betracht bleiben.  
Sattel- und Krüppelwalmdach  
Dachneigung 28 - 48°  
GRZ = 0,4; GFZ = 0,8;
  - 4.2.4 Vorgeschlagene Fläche für Garagen und Nebenräume, Flachdach oder Pultdach, Dachneigung 0 - 10°  
Satteldach, Dachneigung 28 - 48°  
wobei bei Satteldächern die Dachneigung an die der Hauptgebäude anzupassen ist.
  - 4.2.5 Werden Gebäude an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergelagert, sind sie einheitlich zu gestalten. Das zuerst genehmigte oder errichtete Gebäude gibt die Gestaltung vor. Bei Garagen und Nebenräumen ist es gleichgültig, ob die Dachneigung der später errichteten Garagen oder Nebenräumen der des Hauptgebäudes entspricht.
  - 4.2.6 Ab einer Dachneigung von 38° sind stehende oder Schieppgauben zugelassen. Die Breite einzelner Gauben darf max. 1,50 m betragen und die Länge aller Gauben zusammen nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge betragen.
- 5. Verkehrsflächen**
- 5.1 Straßen- und Wegbegrenzungslinie
- 6. Zulässige Ausführung der Gebäude**
- 6.1 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.
- 7. Gebäudeeinstellungen**
- 7.1 Für die Gebäudeeinstellung wird festgesetzt, daß die Oberkante (Rohbau) der Kellerdecke der Gebäude die Oberkante der Straße nicht mehr als 0,60 m übersteigen darf.
- 8. Übrige Festsetzungen**
- 8.1 Soweit diese Bebauungsplanänderung keine anderweitigen Regelungen trifft, gelten die Festsetzungen des mit Bescheid des Landratsamtes Schweinfurt vom 26.06.1970 genehmigten Bebauungsplanes in der letzten Änderungfassung.

**B) Hinweise**

- 1. Bestehende und vermarktete Grundstücksgrenzen
- 2. 224 Grundstücks- und Flurnummern
- 3. Vorhandene Wohngebäude
- 4. Vorhandene Nebengebäude
- 5. **Grundwasser, versickerungsfördernde Maßnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser, Dränagen**
  - 5.1 Schutz vor Grundwasser  
Soweit z.B. mittels Schürfruben 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 Ableiten von Grund-, Quell- oder Dränagenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.
  - 5.2 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, wassergebundener Decke, Schotterterrassen, etc., auszurichten. Unverschmutztes Oberflächenwasser z.B. Dachflächenwasser kann, soweit es die Untergrundver- hältnisse zulassen, versickert werden. Dabei ist z.B. bei Hofflächen sorgfältig darauf zu achten, daß tatsächlich nur nicht verunreinigtes Wasser abgeleitet wird und versickert.
  - 5.3 Verschmutztes Oberflächenwasser  
Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ähthaltigen Stoffen in Berührung kommen kann (Waschplätze, etc.), sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.
- 6. **Denkmalschutz**
  - 6.1 Nach Art.8 des Bayerischen 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.

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

Bearbeitet:   
Dipl.Ing. Ingrid Krammer



Für die Gemeinde:  
Uchtelhausen, den 08.03.1995  
GEMEINDE UCHTELHAUSEN

Böttsch, 1. Bürgermeister



**GEMEINDE UCHTELHAUSEN**  
**GEMEINDETEIL EBERTSHAUSEN**  
**LKR. SCHWEINFURT**

10. Änderung des Bebauungsplanes für das Baugebiet  
"Ebertshausen"  
M = 1 : 1000

Art der baulichen Nutzung: WA gem. § 4 BauNVO  
Bauweise: Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

Die 10. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 10.04.1995 bis 10.05.1995 öffentlich ausgelegt.

Uchtelhausen, den 14.06.1995  
GEMEINDE UCHTELHAUSEN  
  
Böttsch, 1. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat die 10. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB am 30.05.1995 als Satzung beschlossen.

Uchtelhausen, den 14.06.1995  
GEMEINDE UCHTELHAUSEN  
  
Böttsch, 1. Bürgermeister

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

Schweinfurt, 08.09.1995  
LANDRATSAMT  
I.A.  
  
Hahn, Regierungsrat

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 28.09.1995 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß die 10. Änderung des Bebauungs- planes mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus im Gemeindeteil Hesselbach während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, daß über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung ist die 10. Änderung des Bebauungsplanes am 28.09.1995 in Kraft getreten (§ 12 Satz 4 BauGB).

Uchtelhausen, den 28.09.1995  
GEMEINDE UCHTELHAUSEN  
  
Böttsch, 1. Bürgermeister