



ZEICHENERKLÄRUNG

A Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- WA_b Allgemeines Wohngebiet - mit Beschränkungen
- +D Dachgeschoß als anrechenbares Vollgeschoß zulässig
- offene Bauweise - nur Einzelhäuser zulässig
- Zahl der Vollgeschosse - als Höchstgrenze
- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,5 Geschoßflächenzahl
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- öffentliche Grünfläche - Ortsrandeingrünung
- Flächen für Garagen und Stellplätze

B Hinweise

- geplante Grundstücksgrenze
- wegfallende Grundstücksgrenze
- bestehende Grundstücksgrenze
- 418 Flurnummer
- Firstrichtung empfohlen
- | Art der Nutzung | Maß der Nutzung |
|------------------|----------------------------------|
| Grundflächenzahl | Geschoßflächenzahl |
| Bauweise | Füllschema der Nutzungsschablone |

TEXTFESTSETZUNGEN

A1 Art der Nutzung

- a Im WAb-Gebiet ist die gem. §4 Abs.2 Ziffer 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzung von Schank- und Speisewirtschaften gem. §1 Abs.5 i. V. m. §1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig und damit nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- b Im WAb-Gebiet sind die gem. §4 Abs.3 Ziffer 1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gem. §1 Abs.6 Ziffer 1 BauNVO nicht zulässig und damit nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

A2 Maß der Nutzung

- a Die Grundstückgröße hat mindestens 500 m² zu betragen.
- b Für die Regelung der Abstandsflächen ist Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO maßgebend.
- c Dachgeschosse, die nach den Bestimmungen der Bayer. Bauordnung Vollgeschosse sind, bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht.
- d Je Wohngebäude sind max. zwei Wohneinheiten - unter Beachtung des erforderlichen Stellplatznachweises - zulässig.

A3 Dächer

- a Die Wohngebäude sind mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 30-48 Grad zu errichten.
- b Dachüberstände an Haupt- und Nebengebäuden dürfen traufseitig max. 60cm und giebelseitig max. 40cm betragen.
- c Dacheindeckungen sind mit naturroten Ziegeln bzw. Betondachsteinen - ausgenommen Photovoltaikziegel - auszuführen. Begrünte Dächer sind zulässig. Bei Dächern von Wintergärten ist Glas zulässig.
- d Die Garagen sind entweder mit begrüntem Flachdach oder mit Satteldach zu errichten. Bei Ausführung mit Satteldach wird für das Garagendach die entsprechende Dachneigung des jeweiligen Wohnhauses vorgeschrieben. Auf benachbarten Grundstücken aneinandergebaute Garagen sind in einheitlicher Ausführung, insbesondere Dachneigung, zu errichten, wobei die zuerst genehmigte oder errichtete Garage die Gestaltung vorgibt. Eine Abweichung von der Dachneigung des Wohnhauses ist dabei unbeachtlich.
- e Dachgauben dürfen einzeln eine Breite von 2,0m, die Gesamtsumme der Einzelgaubenbreiten 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand zum Ortsgang muß mind. 2,0m betragen. Alle Gauben eines Gebäudes sind in Form, Farbe und Material gleichartig auszuführen.

A4 Sockel, Kniestock

- a Die Sockelhöhe (OK-Erdgeschoß-Rohfußboden) darf, gemessen in Gebäudemitte, max. 0,50m - bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Erschließungsfläche - nicht überschreiten.
- b Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 50cm - gemessen auf der Außenseite der Außenwand, zwischen OK-Dachgeschoß-Rohfußboden und UK-Sparren - allgemein zulässig.

A5 Stellplätze, Garagen

- a Für alle Wohnungen sind, sofern keine Garagen errichtet werden, Stellplätze für Fahrzeuge auf den Grundstücken vorzusehen. Je Wohneinheit sind mind. 2,0 Stellplätze herzustellen.
- b Vor sämtlichen Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,0m einzuhalten.

A6 Einfriedungen

- a Alle Einfriedungen dürfen eine gesamte Höhe von 1,30m nicht überschreiten. Auf den Straßenseiten gilt die Einfriedungshöhe ab OK-Straße. Einfriedungen dürfen einen höchstens 30cm hohen Sockel erhalten, darauf sind Eisen bzw. Holzläufe mit senkrechten Latten (keine Jägerläufe) sowie verputzte Mauern oder Mauern aus Naturstein, Sicht- oder Strukturbeton zulässig. Straßenseitige Einfriedungen aus Maschendraht sind nicht gestattet.

A7 Fassaden

- a Fassadenverkleidungen aus Faserzement-, Kunststoff-, Klinkerplatten oder Fliesen sowie auffällige Putzstrukturen sind unzulässig. Die Fassadenfarbe ist in gedeckten Farben abzutönen.

A8 Grünordnung

- a Auf den privaten Grundstücksflächen ist je 200 m² unbebauter Fläche nach freier Standortwahl mind. ein heimischer Laub- oder Obstbaum als Halb- oder Hochstamm zu pflanzen. Die Hausvorflächen sind, soweit sie nicht als Zufahrt, Zuweg oder Stellplatz benötigt werden, einzuzünnen.

A9 Versickerung

- a Die Versiegelung der Freiflächen (Zufahrten, Stellplätze, Freisitze etc.) hat sich auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Zufahrten, Stellplätze, Wege etc. sind mit versickerungsgünstigen Belägen zu befestigen. Die Belagwahl für die zu befestigenden Freiflächen hat sich primär auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge, wie zu.B. Pflaster mit Rasenfuge, Schotterrasen, Rasengittersteine etc. auszurichten.
- b Soweit die Durchlässigkeit des Untergrundes es zuläßt, kann auch Dachflächenwasser mittels Sickerschächten versickert werden. Hierzu sollte ein Sickerschacht durchgeführt werden. Die Versickerungsfreistellungsverordnung ist zu beachten.

A10 Weitere Festsetzungen

- a Dieser Bebauungsplan ersetzt abschließend für den Geltungsbereich dieser Änderung alle bisherigen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans „Ebertshausen“.

B Hinweise

- 1 Bei den im Plan dargestellten Gebäuden und Grundstücksgrenzen handelt es sich um unverbindliche Darstellungen.
- 2 Es wird darauf hingewiesen, daß das Ableiten von Grund-, Quell-, Hausdränage- oder Dränwasser in die Kanalisation nicht zulässig ist.
- 3 Zur Sanitärinstallation sollen wassersparende Armaturen verwendet werden.
- 4 Elektrizitätsanlagen wie Kabelverteilerschränke der Elektroversorgungsunternehmen und der Telekom und Straßenbeleuchtungsschaltstellen sind in Absprache mit der Gemeindeverwaltung zu errichten.
- 5 Es wird darauf hingewiesen, daß auftretende Funde von Bodentalertern - gem. den gesetzlichen Bestimmungen - unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen sind.
- 6 Für Regenwasserrückhaltungen werden 1,0m³ pro 100m² versiegelte Fläche empfohlen. Aufgespeichertes Oberflächenwasser sollte z. B. zur Gartenbewässerung verwendet werden. Es wird darauf hingewiesen, daß die Satzung des Zweckverbandes RMG, die AVB-Trinkwasser bzw. die DIN 1988 zu beachten ist. Bei Versickerungsanlagen ist das ATV-Merkblatt M153 zu beachten.
- 7 Es wird empfohlen Solarkollektoren als Gestaltungselemente (z. B. Dachüberstände, Gaubenbedachung, Brüstungselemente, Firstbetonung, Wechsel mit Dachflächenfenstern, Terrassenüberdachung, etc.) in die Gebäudefassade oder Dachfläche zu integrieren, bzw. auf Nebengebäuden oder Garagen zusammenzufassen.
- 8 Es wird empfohlen, Fassaden und Einfriedungen an geeigneten Stellen zu beranken.
- 9 Es wird empfohlen für die angestrebte Grundstücksbepflanzung standortgerechte, heimische Laubgehölze aus folgender Gehölzauswahl zu verwenden:
Bäume 1. Ordnung: Winterlinde, Esche, Vogelkirsche, Spitzahorn, Stieleiche
Bäume 2. Ordnung: Obstbäume in Sorten, Feldahorn, Hainbuche, Eberle, Mehlbeere
Sträucher: Hasel, Eingrifflicher Weißdorn, Roter Hartriegel, Schlehe, Wildrosen, Salweide, Kornelkirsche, Schwarzer Holunder, Wolliger Schneeball, Liguster
- 10 Bei einer Siedlungserweiterung nach Süden ist vorgesehen, die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ mit einem Baugrundstück zu überplanen.

VERFAHRENSVERMERKE

A Die Änderung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 01.02.2000 beschlossen.

Der Änderungsbeschuß wurde ortsüblich am 03.08.2000 bekannt gemacht.

B Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit Begründung gemäß §3(2) BauGB in der Zeit vom 10.11.2000 bis 11.12.2000 öffentlich ausgelegt.

Üchtelhausen, den 20. Dez. 2000

1. Bürgermeister

C Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 19.12.2000 gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen.

Üchtelhausen, den 20. Dez. 2000

1. Bürgermeister

D Der Beschluß des Bebauungsplans durch die Gemeinde ist am 28.12.2000 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus Hesselbach 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 in Kraft getreten (§10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Üchtelhausen, den 29. Dez. 2000

1. Bürgermeister

GEMEINDE ÜCHTELHAUSEN

Gemeindeteil Ebertshausen

11. ÄNDERUNG (UND NEUFASSUNG EINES TEILBEREICHS) DES BEBAUUNGSPLANS "EBERTSHAUSEN"
 M.: 1:1.000

Bearbeitet durch: pechl + metz, Bergheinfeld
 5. Juli 2000/18. Juli 2000/24. Oktober 2000/19. Dezember 2000

