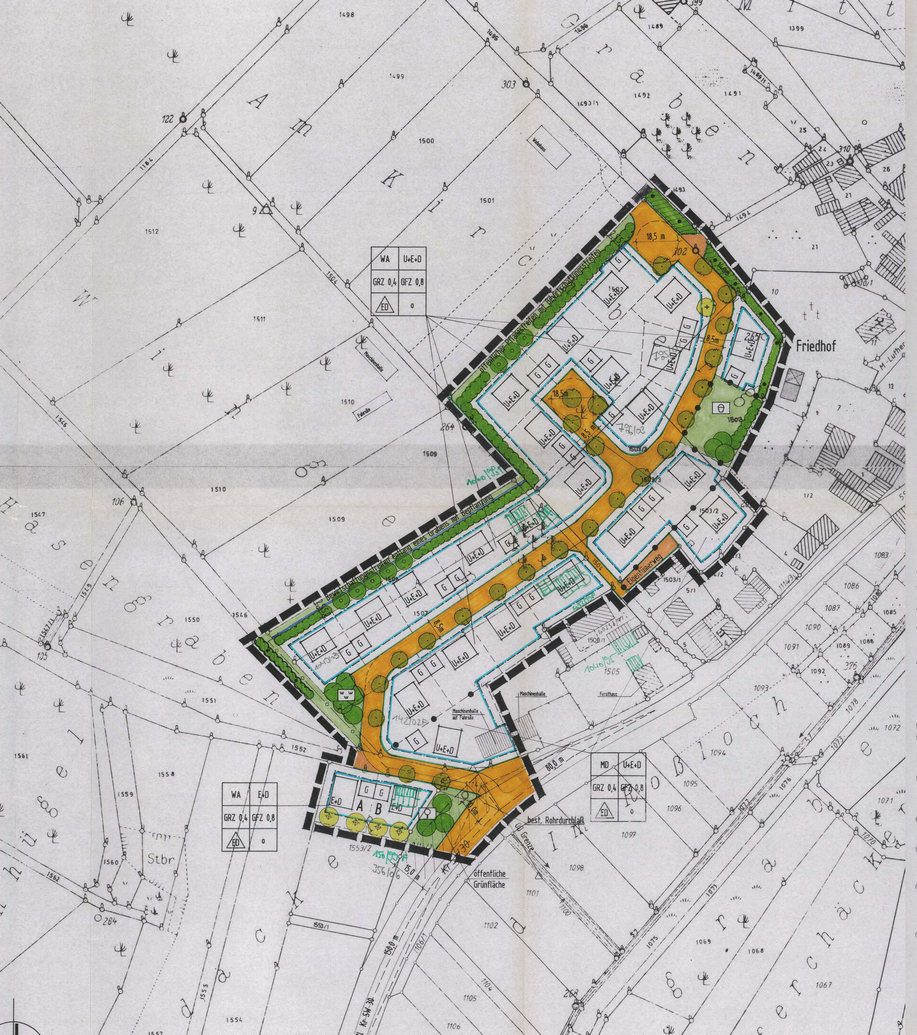


A) Festsetzungen

1. Geltungsbereich

1.1 Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Wengert"

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Das Planungsgebiet wird teils festgesetzt als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO, teils als Dorfgebiet MD gem. § 5 BauNVO.

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

3.1 Baugrenze

3.2 Nutzungsabgrenzung

3.3 Bauweise

3.3.1 O Offene Bauweise gem. § 22 Abs.2 BauNVO

3.3.2 ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.3.3 ED+D Erdgeschossige Bauweise, zulässig Erdgeschoß, ausgebautes Dach- und ausgebautes untergeschoß. Dachgeschoße und Untergeschoße, die nach der BayBO Vollgeschoße sind, bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschoße außer Betracht.
Satteldach oder Krüppelwalmdach,
Dachneigung 35 - 48°;
GRZ = 0,4; GFZ = 0,8;

3.3.4 E+D Erdgeschossige Bauweise, zulässig Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß, wobei Dachgeschoße, die nach der BayBO Vollgeschoße sind, bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschoße außer Betracht bleiben.
Satteldach oder Krüppelwalmdach,
Dachneigung 35 - 48°;
GRZ = 0,4; GFZ = 0,8;

3.3.5 Doppelhäuser sind einheitlich zu gestalten, wobei das zuerst genehmigte Gebäude die Gestaltung vorgibt.

3.3.6 Ab einer Dachneigung von 38° sind stehende oder Schleppgauben zugelassen. Andere Arten von Dachgauben sind nicht zulässig.

4. Stellplätze und Garagen

4.1 G Vorgeschlagene Fläche für Garagen und Nebenräume

4.2 Für die Errichtung von Garagen und Nebenräumen sind zugelassen:

4.2.1 Satteldächer, deren Dachform und Dachneigung an die der Hauptgebäude anzupassen ist.
Die Dachneigung kann 35 - 48° betragen.

4.2.2 An einer gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtete Nachbargebäude sind einheitlich zu gestalten, wobei das zuerst genehmigte Gebäude die Gestaltung vorgibt. Es ist dann gleichgültig, ob die Dachneigung der danach errichteten Garage der des Hauptgebäudes entspricht.

5. Mindestgröße der Grundstücke

5.1 Als Mindestgröße der Baugrundstücke im WA-Gebiet wird festgesetzt:
Für Einzelhäuser: 450 qm;
Für Doppelhäuser: 250 qm;

5.2 Als Mindestgröße der Baugrundstücke im MD-Gebiet wird festgesetzt: 800 qm;

6. Grünflächen (gem. § 9 Abs.1 Ziffer 15 BauGB)

6.1 Öffentliche Grünflächen nachstehender Zweckbestimmung

6.1.1 Kinderspielplatz mit Begrünung.
Bei der Anlage ist darauf zu achten, daß keinerlei giftige Pflanzen oder Pflanzen mit giftigen Blüten oder Früchten angepflanzt werden.

6.1.2 Erhaltenswerter Bewuchs mit Bewirtschaftungsstreifen

6.1.3 Zu erhaltende, als Biotop kartierte, Hecke

6.1.4 Bäume auf Öffentlichen Grünflächen

6.1.5 Hecken auf Öffentlichen Grünflächen

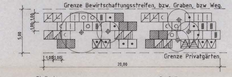
6.1.6 Pflanzstreifen mit Hecken und Obstbäumen entlang eines Grabens mit Bewirtschaftungsstreifen
Für die Bepflanzung ist der Bepflanzungsplan unter Ziffer 6.1.9 verbindlich.

6.1.7 Pflanzstreifen mit Hecken und Obstbäumen mit Bewirtschaftungsstreifen.
Für die Bepflanzung ist der Bepflanzungsplan unter Ziffer 6.1.9 verbindlich.

6.1.8 Pflanzstreifen mit Hecken.
Für die Bepflanzung ist der Bepflanzungsplan unter Ziffer 6.1.9 verbindlich.

6.1.9 Entlang der nördlichen und westlichen Planungsgebietsgrenzen wird als Abgrenzung des Baugebietes gegenüber der freien Landschaft ein ca. 6,00 m breiter Pflanzstreifen (vgl. Ziffer 6.1.6, 6.1.7 und 6.1.8) mit ca. 2,50 m breitem Bewirtschaftungsstreifen (Pflegeweg) angelegt und entsprechend des nachstehenden Bepflanzungsplanes mit standortheimischen Gehölzen bepflanzt.

Bepflanzungsplan M = 1 : 200



Sträucher:	Großbäume:
Liguster	Winterlinde, Esche, Spitzahorn
Schwarzer Holunder	Bergahorn
Eingriffeliger Weißdorn	wechselweise
Haselnuß	Pflanzqualität:
Salweide	Hochstamm 2 x verschult
Roter Hartriegel	Stammumfang 12/14 cm
Kornelkirsche	Heister:
Hundsrose	Eberesche, Haibbuche, Vogelkirsche, Feldahorn, Wildapfel, Wildbirne
Schlehe	wechselweise
Wolliger Schneeball	Pflanzqualität:
Pflanzqualität:	2 x verschult 150 -175 cm
2xx verschult, 60 - 100 cm hoch	

6.1.10 Streuobstwiese

6.1.11 Naturnahe Wiese mit Baumbepflanzung

7. Grünordnende Maßnahmen (gem. § 9 Abs.1 Ziffer 25 a und b BauGB)

7.1 Pflanzgebot für Obstbäume auf privaten Grundstücken

7.2 Mit einer Mindestbreite von 5 m zu erhaltende, als Biotop kartierte, Hecke auf privater Fläche.

7.3 Zu erhaltender Grobbaum auf privater Fläche.

7.4 Auf den Baugrundstücken vorhandene Bäume sind, sofern sie nicht im Baufeld stehen, zu erhalten und während der Bauarbeiten gem. DIN 18 920 zu schützen.

7.5 Erhaltene Bäume und Hecken sind auf die verbindlichen grünordnerischen Auflagen anrechenbar.

7. A, B Auf den mit A und B gekennzeichneten Grundstücken sind entlang der südlichen Grundstücksgrenzen in einem Abstand von höchstens 5 m zu den Grundstücksgrenzen mind. 2 Obstbäume als Hochstämme zu pflanzen und zu unterhalten.

7.7 Auf allen privaten Grundstücke ist je 400 qm Grundstücksfläche nach freier Standortwahl mind. 1 Baum 2.Ordnung in Hochstammqualität zu pflanzen. Diese Pflanzung ist durch mind. 15 Sträucher zu ergänzen. Es sind heimische Laubgehölze zu verwenden (Vgl. Ziffer 7.5).

7.8 Pflanzenauswahl
Als Bepflanzung sind alle standortgerechten heimischen Laub- und Ziergehölze (ausschließlich Trauerformen) einschließlich Obstbäumen (Kern- und Steinobst, Wildnußbäumen) 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, Hundsrose, Salweide, Kornelkirsche, Holunder

Pflanzengröße: Aus landschaftsgestalterischen Gründen werden für die Anpflanzung folgende Pflanzengrößen empfohlen:
Hochstamm: 3 x verschult, Stammumfang 14/16 cm;
Heister: 2 x verschult, 150-200 cm;
Sträucher: 2 x verschult, 80-125 cm;

7.9 Die Massierung fremdländischer Nadelgehölze und das Anlegen strenger Hecken, z.B. mit Thuja oder fremdwirkenden Gehölzen ist nicht zulässig.

8. Verkehrsflächen

8.1 Öffentliche Straßenflächen mit Bemaßung

8.2 Baumbepflanzung als Bestandteil der öffentlichen Verkehrsflächen mit etwaigen Standort.
Pflanzqualität: Baum 1.Ordnung, z.B. Winterlinde, Spitzahorn, Bergahorn, Feldahorn oder Speierling
3 x verschult,
Stammumfang 16/18 cm.

8.3 Öffentliche Wege

8.4 Eigentümerweg Eigentümerweg gem. Art.53 Nr.3 BayStrWG

8.5 Straßen- und Wegbegrenzungslinie

8.6 Sichtfelder, die von jeglicher Bebauung, sichtbehindernden Bepflanzung, 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.

8.7 Anbaufreie Schutzzonen ab Fahrbahnrand mit Vermaßung

8.8 Gem. Art.23 Abs.1 BayStrWG dürfen längs der Kreisstraße SW 30 Hochbauten und bauliche Anlagen jeder Art, ausgenommen Einfriedungen, in einer Entfernung bis zu 15 m, gemessen von äußeren, befestigten Fahrbahnrand, nicht errichtet werden.

8.9 Für die Grundstücke, die nur über die entlang der Straßen vorgesehenen Mehrzweckstreifen anzudienen sind, ist für jedes dieser dann gebildeten Grundstücke eine erforderliche Zufahrt zu gestatten, wobei der vorgesehene Mehrzweckstreifen durch die Gemeinde auf eine Strecke von 5,00 m Länge befestigt wird.
Der Mehrzweckstreifen kann zur Herstellung einer ordnungsgemäßen Zufahrt für jedes Grundstück unterbrochen werden.

8.10 Die Mehrzweckstreifen werden in den hangparallel verlaufenden Bereichen mit versickerungsgünstigen Belägen, wie z.B. mit Pflaster mit Rasenfuge oder Rasengittersteinen befestigt.

8.11 Die Baumscheiben werden als Vegetationsflächen gestaltet.

9. Einfriedungen

9.1 Einfriedungen entlang von Straßen, Wegen und Plätzen dürfen nur als Mauern aus heimischem Naturstein und als Zäune aus senkrechten Holzlatten ausgeführt oder als lebende Zäune aus Heckensträuchern angelegt sein.
Maschendrahtzäune entlang öffentlicher Flächen sind untersagt.

9.2 Grelle leuchtende Farbanstriche sind untersagt.

9.3 Für Hinterpflanzungen von Einfriedungen müssen bodenständige, heimische Gehölze verwendet werden.

9.4 Die Grundstücke sind außerhalb der OD-Grenze entlang der Kreisstraße SW 30 mit tür- und torlosen Einfriedungen zu versehen.

10. Zulässige Materialien für die Gebäude

10.1 Die Gebäude sind hart einzudecken. Zugelassen sind alle Arten von Dachziegeln und - steinen in naturroter Farbe.

10.2 Die Gebäude sind in gedeckten Putz-, Mauer- oder Verkleidungsfarben auszuführen. Grelle Farbanstriche sind untersagt.

11. Solaranlagen

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

12. Wasserflächen (gem. § 9 Abs.1 Ziffer 16 BauGB)

12.1 Öffentlicher Graben zur Abfangung von Hangwasser

13. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (gem. § 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)

13.1 Grabenableitung

14. Gebäudeeinstellungen
Für die Gebäudeeinstellungen wird festgesetzt, daß die Oberkante der Kellerdecke hangoberseitig das natürliche Gelände maximal 0,50 m übersteigen darf.

B) Hinweise

1. Bestehende und vermarkte Grundstücksgrenzen

2. Vorgeschlagene Grundstücksneugrenzen

3. 1547 Grundstücks- und Flurnummern

4. Vorhandene Wohngebäude

5. Vorhandene Nebengebäude

6. Ortsdurchfahrtsgrenze

7. Grundwasser, versickerungsfördernde Maßnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser, Dränagen

7.1 Schutz vor Grundwasser
Im Planungsgebiet ist hoher Grundwasser- bzw. Schichtenwasserstand zu erwarten und wegen der Hängigkeit des Geländes ist verstärkt mit Schichten- und Oberflächenwasser zu rechnen.
Soweit z.B. mittels Schürfgruben festgestellt wird, daß der Grundwasserstand über der Kellersohle liegt, so sind die Kellergeschoße als wasserdichte Wannen auszubilden. Eine Grundwasserschwankung von ca. 1 m ist dabei zu berücksichtigen. Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Dränagewasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.

7.2 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 mit Rasenfuge, wassergebundene Decke, Schotterrasen etc. auszurichten. Unverschmutztes Oberflächenwasser z.B. Dachflächenwasser kann, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, versickert werden. Dabei ist z.B. bei Höfflichen sorgfältig darauf zu achten, daß tatsächlich nur nicht verunreinigtes Wasser abgeleitet wird und versickert.

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

7.4 Dränagen
Vorhandene Dränstränge oder Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.
Der jeweilige Eigentümer ist verpflichtet, sich von der Lage im Planungsgebiet verlaufender Dränagen zu unterrichten.

8. Denkmalschutz
Nach Art.8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes 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.

9. Vorgeschlagener Fahrbahnquerschnitt M = 1 : 200

10. Etwaiger Fahrbahnrandverlauf in der öffentlichen Straßenfläche, Wendekreisradius mit Vermaßung

11. Es wird darauf hingewiesen, daß vom Truppenübungsplatz Brönnhof Emissionen ausgehen können, die von den künftigen Bewohnern des Baugebietes zu dulden sind.

Gerolzhofen, 11.12.1992
Geändert und ergänzt: 16.04.1993
Geändert: 16.02.1993
Geändert: 16.02.1994

Architektur- und Ingenieurbüro
E u g e n K i l m a n n
Julius-Echter-Str. 15
8723 Gerolzhofen

Bearbeitet:
Dipl.Ing. Irmgard Kilmann
Architekt
Eintr.-Nr. 12104

Für die Gemeinde:
Üchtelhausen, 07.03.1994
GEMEINDE ÜCHTELHAUSEN
Böttsch, 1. Bürgermeister

GEMEINDE ÜCHTELHAUSEN
GEMEINDETEIL WEIPOLTSHAUSEN
LKR. SCHWEINFURT

Bebauungsplan für das Baugebiet
"Wengert"

M = 1 : 1000

Art der baulichen Nutzung: WA gem. § 4 BauNVO
MD gem. § 5 BauNVO

Bauweise: Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

Der Bebauungsplan wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.05.1993 bis 14.06.1993 öffentlich ausgelegt.
Üchtelhausen, den 07.03.1994
Böttsch, 1. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB am 01.03.1994 als Satzung beschlossen.
Üchtelhausen, den 07.03.1994
Böttsch, 1. Bürgermeister

Das Landratsamt Schweinfurt macht im Anzeigeverfahren ohne Verletzung von Rechtsvorschriften im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht geltend.
Schweinfurt, 31.03.1994
LANDRATSAMT SCHWEINFURT
In Vertretung
S t r o b e l , Regierungsrat

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 21.04.1994 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus in Gemeindeteil Hessenbach 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 21.04.1994 in Kraft getreten (§ 12 Satz 4 BauGB).
Üchtelhausen, den 22.04.1994
Böttsch, 1. Bürgermeister