



**ZEICHENERKLÄRUNG**

**HINWEISE**

- vorh. Wohngebäude zum Teil mit Eintragung der Geschosse
- $I+D = 1$  Vollgeschoss mit Dachgeschoss     $1/11 =$  bergseits 1, taleits 2 Vollgeschosse
- vorh. Nebengebäude    Grundstücksgrenze    123 Flurstücksnummer
- Vorschlag zur Teilung der Grundstücke

**FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

**WA Allgemeines Wohngebiet (14 BauVO)**

- offene Bauweise
- 0,40 Grundflächenzahl
- SD Satteldach
- nur Einzelhäuser zulässig
- Geschossflächenzahl

- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Einfahrt / Ausfahrt
- öffentliche Verkehrsfläche (Straße A und B) mit Eintragung der Fahr- und Gehfläche zum Teil mit Beton- oder Natursteinpflasterung
- Aufbau: Gehfläche - Beton- oder Natursteinpflaster mit offenen Fugen  
Fahrbahn - bituminöse Schwarzdecke
- öffentliche Verkehrsfläche im Bereich der Parkfläche P (Teilfläche der Straße B) mit Eintragung der Fahr-, Geh- und Parkfläche
- Aufbau: Gehfläche - Beton- oder Natursteinpflaster mit offenen Fugen  
Fahrbahn - bituminöse Schwarzdecke  
Parkfläche - Betongittersteine oder Öko-Pflaster
- öffentliche Verkehrsfläche, Fußweg:
- Aufbau: 2,0 m Beton- oder Natursteinpflaster mit offenen Fugen, beidseitig Bankette 0,50 m breit mit Schotterterrassen
- öffentliche Verkehrsfläche, unbefestigter Erdweg (Anwandweg)

Wohngebäude ein- oder zweigeschossig (bergseits 1, taleits 2 Vollgeschosse) mit Angabe der Hauptfirstrichtung, Dachneigung 35° bis 50°. Dachgeschossausbau und Garageneinbauten sind zulässig. Die bergseitige Traufhöhe darf 3,50 m und die taleitige Traufhöhe darf 6,50 m nicht überschreiten, wobei zur Beurteilung die Geländeaufnahme des Ureländes vor Baubeginn dem Bauentwurf zugrunde zu legen ist. Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 38° zulässig.

Art der Nutzung	Maß der Nutzung	Füllschema der Nutzungsschablone
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	
Bauweise	Dachform / Dachneigung	

- private Grünfläche - Ortsrandeinzelnutzung mit Pflanzgebot siehe Ziff. 16 der weiteren Festsetzungen (19, Abs. 1 Nr. 15, 25a BauGB)
- öffentliche Grünfläche - Ortsrandeinzelnutzung (19, Abs. 1 Nr. 15, 25a BauGB)
- öffentliches Pflanzgebot für Einzelbäume im Bereich der Verkehrs- und Parkflächen P (ungefährer Standort)

**WEITERE FESTSETZUNGEN**

1. Die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) vorgesehenen Ausnahmen sind gemäß 1 Abs. 6 Nr. 1 BauVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.
2. Für das Baugebiet ist gemäß 22 Abs. 2 BauVO die offene Bauweise festgesetzt. Es sind Einzelhäuser zu errichten.
3. Gebäude im Baugebiet sind mit naturtonen Ziegeln oder Betondachsteinen einzudecken. Die Außenbehandlung der Fassaden ist mit gedäckelartigen Putz- oder Verkleidungsarten auszuführen. Die Verwendung von sehr dunklen Farben ist nicht zulässig. Der Ausbau von Dachgeschossen zu Wohnzwecken ist gestattet; hierbei ist die Bay80 zu beachten. Der Einbau von Sonnenkollektoren ist zulässig. Dachgeschosse, die im Sinne der Bay80 Vollgeschosse sind, bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht.
4. Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt 650 qm.
5. Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 Bay80 sind einzuhalten.
6. Kniestücke sind zulässig, wobei die maximale Höhe, gemessen von OK Rohdecke bis UK Sparren, an der Außenseite der Außenwand 50 cm nicht überschreiten darf.
7. Dachgauben sind zulässig. Die Breite der Einzelgauben darf 1,50 m nicht überschreiten, der Abstand zwischen den einzelnen Gauben muss mindestens der Breite der angrenzenden Gauben entsprechen. Die Gesamtsumme der Gaubenbreiten darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand zum Ortsgang muss mindestens 1,25 m betragen. Alle Dachgauben sind in Form, Farbe und Material gleichartig auszuführen.
8. Grenzen Dachflächen mit ihren Ortsgängen aneinander, so sind sie entweder in der gleichen Ebene oder mindestens um 0,50 m zueinander versetzt anzuordnen.
9. Garagen sind mit Satteldächern (Dachneigung entsprechend der des Wohngebäudes) auszuführen. Auf benachbarten Grundstücken aneinander gebaute Garagen sind in gleicher Ausführung, Dachneigung und Gestaltung zu errichten, wobei die zuerst genehmigte oder errichtete Garage die Gestaltung vorgibt. Nebengebäude sind nur zulässig, wenn das Nebengebäude in Verbindung mit der Garage in gleicher Art und Bauweise errichtet wird.
10. Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
11. Vor allen Garagen ist ein mindestens 5,0 m tiefer, nicht eingefriedeter Stauraum anzuordnen. Die Befestigung des Stauraumes ist wasserdurchlässig auszubilden (z. B. Schotterterrassen, Rasengittersteine, Öko-Pflaster).
12. Auf den einzelnen Grundstücken sind je Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen. Die Befestigung der Stellplätze ist wasserdurchlässig auszubilden (z. B. Schotterterrassen, Rasengittersteine, Öko-Pflaster).
13. Bei der Bebauung und der Gestaltung der Freiflächen ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Hierbei sind Wege, Zufahrten und Höfe in durchlässiger Bauweise mit Schotterterrassen, ÖKO-Pflaster oder dgl. zu befestigen.
14. Als Einfriedungen entlang der Anliegerstraßen sind Holzlatten- oder Metallzäune mit Pfosten, Riegeln und senkrechten Stäben zulässig. Die Sockelhöhe darf max. 0,30 m und die Gesamthöhe max. 1,10 m über Gelsteigoberkante betragen. Ist kein Gelsteig vorhanden, so gelten vorgenannte Höhen ab Oberkante Straße. Die Einfriedungen sind in Farbe, Material und Form möglichst den angrenzenden Einfriedungen anzupassen. Maschendraht ist für die straßenseitigen Einfriedungen unzulässig. Eine Hinterpflanzung mit bodenständigen, heimischen Laubbäuchern oder einer lebenden Hecke aus blühenden und fruchtbildenden Gehölzen ist wünschenswert. Die Massierung fremdländischer Nadelgehölze und das Anlegen strenger Hecken, z. B. mit Thuja oder fremdwirkenden Gehölzen, ist nicht zulässig.
15. Türen und Tore dürfen nicht zu öffentlichen Flächen hin aufschlagen.
16. Grünordnungsmaßnahmen (gemäß 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB und Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG): Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind an geeigneter Stelle - in der Regel im Vorgarten oder im rückwärtigen Gartenteil - pro 200 qm Grundstücksfläche mindestens ein Hochstamm (heimischer Laubbaum) und fünf Sträucher heimischer Art zu pflanzen. Für die öffentlichen und privaten Pflanzgebiete ist die nachfolgende Artenliste heimischer Gehölze verbindlich zu beachten.  
Bäume: Spitzahorn, Winterlinde, Stieleiche, Rotbuche, Eberesche, Vogelkirsche, Elsbeere  
Heister: Feldahorn, Hänbuche, Birke  
Sträucher: Hasel, Liguster, Rote Heckenkirsche, Salweide, Schlehe, Roter Hornleuchter, Weißdorn, Kreuzdorn, Pfaffenhütchen, Hundsrose, Weinrose  
Neben den genannten Gehölzarten sind auch hochstämmige Obstbäume lokaltypischer Sorten zulässig.
17. Vorhandene, erhaltenswerte Obstbäume sind zu belassen, sofern sie außerhalb des Baufeldes stehen. Die Erhaltung vorhandener Bäume wird auf das Baumplanangebot gemäß Ziff. 16 angerechnet.
18. Elektrizitätsanlagen wie Kabelverteilerschränke und Straßenbeleuchtungsschaltstellen dürfen auch an hierfür im Bebauungsplan nicht besonders gekennzeichneten Stellen errichtet werden. Sie dürfen allerdings den Verkehrsraum nicht einengen.

**HINWEISE**

1. Bei der Bebauung sollten möglichst wenig Flächen versiegelt werden. Unverschmutztes Oberflächenwasser, z. B. Dachflächenwasser, kann, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, versickert werden. Wege, Zufahrten und Höfe sind in durchlässiger Bauweise beispielsweise mit Schotterterrassen oder Rasengittersteinen zu befestigen.
2. Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ätzlichen Stoffen in Berührung kommen kann (Waschplätze etc.), sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.
3. Soweit z. B. mittels Schürflüssen oder in den Baugruben festgestellt wird, dass der Grundwasserstand über der Kellersohle liegt, so sind die Kellergeschosse als wasserdichte Wannen auszubilden. Wegen Grundwasser-schwankung ist dabei ein Sicherheitsabstand von ca. 1 m einzuhalten. Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Dränagewasser sowie von Hangdruck- oder Schichtenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.
4. In den Häusern sollten wasserspendende Armaturen eingebaut werden.
5. Das Baugebiet grenzt im Süden und Osten an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Hier ist saisonbedingt mit Geruchs- und Staubbelästigung zu rechnen.
6. Bei Durchführung von Baumaßnahmen sind evtl. aufgefundene Bodendenkmale umgehend der Außenstelle des Landesamtes für Denkmalpflege, 97070 Würzburg, Residenzstr. 2, Tel. 0931/54850, zu melden. Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fundort unverändert zu belassen.

Planfertig:  
**ING.-BÜRO KRÄMER**  
SOMMERSDORF-AM-MÜNSTERHOLZ  
97502 EUERBACH  
TELEFON (0 97 26) 4 22 + 90 90 40  
TELEFAX (0 97 26) 90 90 50

März 2000  
geändert Juli 2000  
geändert Oktober 2000

GEMEINDE

**WASSERLOSEN**  
LANDKREIS SCHWEINFURT

BEBAUUNGSPLAN

M. 1 : 1000

FÜR DAS GEBIET

**"BRÜBELSBERG"**  
MIT 1. ÄNDERUNG "AM TÄNNIG III"

IM GT. BREBERSDORF

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 16. DEZ. 1999 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am 31. MRZ. 2000 bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21. AUG. 2000 bis 22. SEP. 2000 öffentlich ausgelegt.

Wasserlosen, den 25. SEP. 2000  
 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 12. OKT. 2000 gemäß 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeinde vom 12. OKT. 2000 ist am 03. NOV. 2000 ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit der Begründung zu jeder Dienststunde im Rathaus in Wasserlosen 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).

Wasserlosen, den 03. NOV. 2000  
 1. Bürgermeister