



**Zeichenerklärung**

**HINWEISE**

- vorh. Wohngebäude
- vorh. Nebengebäude
- Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Vorschlag zur Teilung der Grundstücke

**FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

- MD** Zahl der Vollgeschosse Ab Höchstgrenze
- MD** Dorfgebiet (1.5 BauNVO)
- O** offene Bauweise
- GRZ 0.40** Grundflächenzahl
- GFZ 0.80** Geschossflächenzahl
- Baugrenze** Straßenbegrenzungslinie Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- MD - Gebiet nach 1.5 BauNVO**  
Die Hauptfrießtichtungen sind parallel oder senkrecht zur nördlichen Grundstücksgrenze anzuordnen zu. Wohngebäude mit max. 2 Vollgeschossen, Dachneigung bei eingeschossiger Bauweise 40° - 50°, Dachneigung bei zweigeschossiger Bauweise 38° - 44°. Dachgeschosserbau ist zulässig. Traufhöhe bei eingeschossiger Bauweise < 3,50 m, Traufhöhe bei zweigeschossiger Bauweise < 6,50 m, wobei Oberkante Kellerdecke max. 50 cm über Oberkante Straße liegt. Für sonstige nach 1.5 BauNVO zul. Betriebsgebäude: Die Dachneigung muss bei Gebäuden mit 8,0 m Traufhöhe 0° betragen, bei Gebäuden mit geringerer Traufhöhe darf die Dachneigung 0 - 35° betragen, wobei die Gesamthöhe des Gebäudes bis OK. First 8,0 m nicht überschreiten darf.

- private Grünfläche - Ortsrandgrünung (1.3 Abs. 1 Nr. 15.25a BauGB)  
Im Bereich der Feldwegumrandung und der Sichtdreiecke ist die Ortsrandgrünung entsprechend der freizuhaltenden Flächen nach Westen zu verschieben. Der freizuhaltende Abstand zu landwirtschaftlich genutzten Wegen und Flächen beträgt mind. 0,50 m
- Einfahrtbereich - Ausfahrtbereich
- Sichtdreieck
- arbeitsfreie Zone
- öffentliche Verkehrsfläche  
Feldweg und Einmündung mit Grundstückszufahrt  
Aufbau: Schotter + 10 cm Bitulias + 4 cm Feinschicht

**WEITERE FESTSETZUNGEN**

- 1.) Wohngebäude sind mit naturroten Ziegeln oder Betonlochsteinen einzudecken. Die Betriebsgebäude sind mit naturrotem Eindeckmaterial einzudecken. Die Gebäude sind möglichst mit gedächtfähigen Putz- oder Verkleidungsarten auszuführen. Eine Verkleidung der Außenwände mit Holz ist jedoch auch zulässig. Bei Wohngebäuden ist der Ausbau von Dachgeschossen zu Wohnzwecken gestattet; hierbei ist die Bay. BO zu beachten. Der Einbau von Sonnenkollektoren ist zulässig. Dachgeschosse, die im Sinne der Bay. BO Vollgeschosse sind, bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht.
- 2.) Als Einfriedungen ist ein für die geplante Nutzung üblicher, ca. 1,50 m hoher Koppelzaun in Form einer einfachen Holzabplankung mit max. zwei Querhölzern herzustellen. Im Bereich der Sichtdreiecke darf die Gesamthöhe 0,80 m nicht überschreiten. Die Einfriedungen sind durch eine landschaftsgerechte Bepflanzung einzugrünen. Die Hinterpflanzung ist mit bodenständigen, heimischen Laubfrüchtlern in Verbindung mit der Ortsrandgrünung oder einer abtönenden Hecke aus blühenden und fruchttragenden Gehölzen durchzuführen. Die Massierung fremdländischer Nadelgehölze und das Anlegen strenger Hecken, z.B. mit Thuja oder fremdländischen Gehölzen ist nicht zulässig. Die Einfriedungen sind mind. 0,50 m von den angrenzenden Wegen und Grundstücken abzuräumen um die Nutzung der Wege und die Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht einzuschränken.
- 4.) Türen und Tore dürfen nicht zu öffentlichen Flächen hin aufschlagen.
- 5.) Auf dem Grundstück sind die für die jeweilige Nutzung erforderlichen Stellplätze herzustellen.
- 6.) Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit bläuhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann (Waschplätze etc.), sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.
- 8.) Grünordnende Maßnahmen (gemäß 1.3, Abs. 1, Ziff. 25a und b 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 mind. ein Hochstamm (heimischer Laubbaum) und fünf Sträucher heimischer Art zu pflanzen und zu unterhalten.  
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, Hänleiche, Birke, Weißdorn  
Hausl. Liguster, Rote Haselnuss, Schlehe, Schilke, Roter Hartnagel, Weißdorn, Kreuzdorn  
Sträucher: Pfaffenhütchen, Hundrose u. Weinrose  
Neben den genannten Gehölzarten sind auch hochstämmige Obstbäume lokaltypischer Sorten zulässig.
- 9.) Die Abstandsflächen nach Art. 6, Abs. 4 und 5 Bayer. Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.

Die untere Immissionsschutzbehörde hat verlangt, daß sie gem. Art. 76 Abs. 1 BayBO im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen ist.

- 10.) Dachgauben sind zugelassen als Einzelgauben, die Einzelbreite der Dachgauben darf max. 1,50 m betragen. Die Gesamtbreite der Dachgauben darf max. 1/3 der Gebäudebreite betragen. Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 38° zulässig.
- 11.) Kniestücke sind zulässig, wobei die max. Höhe, gemessen von OK. Rohdecke bis UK. Sparren an der Außenseite der Außenwand 50 cm nicht überschreiten darf.
- 12.) Um ein unkontrolliertes Überqueren der SW 2 zu verhindern, ist das Bebauungsgebiet entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze entweder mit einer dichten Hecke oder mit einem Zaun zu versehen.

**HINWEISE**

- 1.) Bei der Bebauung sollen möglichst wenig Flächen versiegelt werden. Unverschmutztes Oberflächenwasser, z.B. Dachflächenwasser, kann soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, versickert werden. Eine Versickerung über technische Anlagen, z.B. in Sickerschächten, ist zuvor wasserrechtlich zu beantragen. Wege, Zufahrten und Hufe sind in durchlässiger Bauweise, z.B. mit Schotterrasen, Rasengittersteinen oder OKO - Pflaster zu befestigen.
- 2.) Soweit z.B. mittels Schürfgaben oder in den Baugruben festgestellt wird, daß der Grundwasserstand über der Kellerdecke liegt, so sind die Kellergeschosse als wasserdichte Wannen auszubilden. Wegen Grundwasseranhebung ist dabei ein Sicherheitsabstand von ca. 1 m einzuhalten. Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Dränogwasser sowie von Hangdruck- oder Schichtenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.
- 3.) Das Baugelände grenzt im Norden, Westen und Süden an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Hier lassen sich Störungen durch Staubentwicklung nicht vermeiden.
- 4.) Bei Durchführungen von Baumaßnahmen sind evtl. aufgefundene Bodendenkmale umgehend der Außenstelle des Landesamtes für Denkmalpflege 97070 Würzburg, Residenzstr. 2, Tel. 0931/54850 zu melden.
- 5.) Der Rohdruck der örtlichen Wasserversorgung beträgt an der höchsten Stelle des Baugeländes ca. 1,3 bar. Um ausreichende Druckverhältnisse in allen Geschossen zu erreichen ist es ratsam eine Einzeldruckerhöhungsanlage einzubauen.

Planfertiger: Dez. 1995  
geänd. Juli 1996  
geänd. Sept. 1996

ING.-BÜRO FÜR BAUWESEN  
**KARL KRÄMER**  
SÖMMERSDORF - AM MÜNSTERHOF 2  
97070 WÜRZBURG  
TELEFON U. FAX (09726) 4122

GEMEINDE **WASSERLOSEN**  
LANDKREIS SCHWEINFURT

BEBAUUNGSPLAN M. 1:1000  
FÜR DAS GEBIET "ENGWEG" IM GT. BREBERSDORF

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß 1.3, Absatz 2 BauGB vom 12. Sep. 1996 bis 11. Okt. 1996 in der Gemeindeverwaltung am St. G. Hof öffentlich ausgestellt.

Wasserlosen, den 12. Sep. 1996  
1. Bürgermeister

Die Gemeinde Wasserlosen hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 12. Sep. 1996 den Bebauungsplan gemäß 1.10 BauGB als Satzung beschlossen.  
Wasserlosen, den 02. Okt. 1996  
1. Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 31. Jan. 1997 durch das Landesamt Schweinfurt öffentlich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht während der allgem. Dienststunden bereit gehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, daß bei dem Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. 12. Satz 4 BauGB.

Wasserlosen, den 31. Jan. 1997  
1. Bürgermeister

Das Landesamt Schweinfurt macht im Anzeigeverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht geltend.  
Schweinfurt, 16.01.1997  
Landratsamt  
I. A.  
H. a. n. o. Belegungsamt