



A) Festsetzungen

- Geltungsbereich**
 - 1.1 Grenze des Geltungsbereiches
- Art der baulichen Nutzung**
 - 2.1 Das Planungsgebiet wird festgesetzt als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
- Überbaubare Grundstücksfläche, Nutzungsabgrenzung, Bauweise, Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16 ff. BauNVO**
 - 3.1 Baugrenze
 - 3.2 Nutzungsabgrenzung
 - 3.3 Bauweise
 - 3.3.1 Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
 - 3.3.2 Zugelassen sind nur Einzel- und Doppelhäuser
 - 3.3.3 Erdgeschossige Bauweise, zulässig Erdgesch. ausgebautes Dach- und ausgebautes Untergesch. wobei Dachgeschosse und Untergeschosse, die nach der BaBo Vollgeschosse sind, bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht. Sattel- und Krüppeldachdäch. Dachneigung 30° - 45°. GZ = 0,4, GZ 2 = 0,8. **SIEHE ÄNDERUNG!**
 - 3.3.4 Zwängend zweigeschossige Bauweise, zulässig Erd-, Ober- und ausgebautes Dachgesch. wobei Dachgeschosse und Untergeschosse, die nach der BaBo Vollgeschosse sind, bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht. Sattel- und Krüppeldachdäch. Dachneigung 30° - 45°. GZ = 0,4, GZ 2 = 0,8. **SIEHE ÄNDERUNG!**
 - 3.3.4.1 Für die unter Ziffer 3.3.4 festgesetzte Bauweise sind max. 5 Wohneinheiten je Wohngebäude zugelassen.
 - 3.3.5 Werden Gebäude an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergelagert, sind sie einheitlich zu gestalten. Das zuerst genehmigte oder errichtete Gebäude gibt die Gestaltung vor.
 - 3.3.6 Zugelassen sind stehende oder Schräppgebäude. Die Breite einzelner Guben darf max. 2,00 m betragen und die Länge aller Guben zusammen nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite einnehmen.
 - 3.3.7 Soweit nicht durch eingetragene Baugrenzen bestimmt, dürfen zu seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen eingeschossige Hauptgebäude wie unter Ziffer 3.3 festgesetzt keine geringere Abstandsfläche als 3,00 m, zweigeschossige Hauptgebäude wie unter Ziffer 3.3.4 festgesetzt keine geringere Abstandsfläche als 4,00 m haben. Die Vorschriften des Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO müssen diesbezüglich nicht angewandt werden.
 - 3.3.8 F Für das mit F gekennzeichnete Grundstück wird festgesetzt, daß Wohn- und Schlafräume je Wohneinheit mind. 1 Fenster auf der Süd- oder Westseite erhalten müssen.
- Stellplätze, Garagen, Nebenräume und Nebengebäude**
 - 4.1 Vorgeschlagene Fläche für Garagen, Nebenräume und Nebengebäude
 - 4.2 Für die Errichtung von Garagen, Nebenräumen und Nebengebäuden sind zugelassen:
 - 4.2.1 Satteldächer, deren Dachneigung an die der Hauptgebäude anpassen ist.
 - 4.2.2 Je Wohneinheit im Erd- oder 1. Obergesch. sind mind. 2 Stellplätze (gegebenfalls in Form von Garagen) zu schaffen. Je Wohneinheit im Untergesch. oder Dachgesch. ist mind. 1 Stellplatz (gegebenfalls in Form einer Garage) zu schaffen.
 - 4.2.3 Neben den standortgerechten Gehältern sind auch Obstgehölze zulässig, z.B. Apfel, Kirsche, Birne, Walnuß. Je nach Art der Obstart ersetzen 2 - 3 Obstbäume einen Großbaum. Die Wohnuß (Agrens regio) gilt als Großbaum 1. Ordnung.
 - 4.2.4 Außer auf den mit A - E gekennzeichneten Grundstücken dürfen Garagen und Nebenräume auch in die Wohngebäude integriert werden.
 - 4.2.5 Auf den mit G - J gekennzeichneten Grundstücken darf der Stauraum vor Garagen und Nebenräumen auf 2,00 m verringert werden.
 - 4.6 Werden Garagen, Nebenräume oder Nebengebäude an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergelagert, sind sie einheitlich zu gestalten. Die zuerst genehmigte(n) oder errichtete(n) Garagen, Nebenräume oder Nebengebäude geben die Gestaltung vor. Die Dachneigung der Garagen, Nebenräume oder Nebengebäude kann dann eventuell von der des Hauptgebäudes abweichen.
- Öffentliche Grünflächen (gem. § 9 Abs.1 Ziffer 15 BauGB)**
 - 5.1 Öffentliche Grünflächen gem. § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB nachstehender Zweckbestimmung:
 - 5.1.1 Kinderspielfeld mit Begrünung (siehe auch Ziffer 5.4) Es werden keinerlei giftige Pflanzen oder Pflanzen mit giftigen Blüten oder Früchten angepflanzt.
 - 5.1.2 Wiese
 - 5.1.3 Pflanzgebiet für Bäume und Strucher im Bereich des Kinderspielfeldes ohne Standortbindung
 - 5.1.4 Öffentlicher Grünstreifen im Bereich einer bestehenden Abwasserkanal- oder Regenwasserleitung, die nach Art. 6 Abs. 4 BauNVO festgelegt ist, so anzulegen, daß deren Höhe von Norden nach Süden ansteigt. Sie darf die Höhe des Weges auf dem FLS.Nr. 858 nicht übersteigen.
 - 5.2 Erhaltens Bäume sind auf die verbindlichen gründerischen Auflagen ansehbare.
 - 5.3 Die öffentlichen Grünflächen sind zum nächstmöglichen Zeitpunkt nach Fertigstellung der Erschließungsarbeiten freigelegt und planmäßig zu bepflanzen, damit sie frühestmöglich den zugeordneten Funktionen gerecht werden können.

- Gründende Maßnahmen (gem. § 9 Abs.1 Ziffer 25 a BauGB) für private Flächen**
 - 6.1 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenfläche
 - 6.1.1 Die übliche Nutzung als Garten, bestehender Bewuchs und Bepflanzungen dürfen erhalten bleiben und in gleicher Weise wie der Bestand ergänzt werden.
 - 6.2 Pflanzgebiet für Obstbäume auf privaten Flächen mit etwaigem Standort. Der Abstand der Bäume zur westlichen Grundstücksgrenze darf max. 5 m betragen.
 - 6.3 Bestehende Obstbäume die soweit möglich erhalten werden sollen (siehe auch Ziffer 7.3).
 - 6.4 Auf den privaten Grundstücken ist je 200 qm unbaubarer Grundstücksfläche nach freier Standortwahl mind. 1 Baum 2. Ordnung in Hochstammqualität zu pflanzen. Diese Pflanzung ist durch mind. 15 Strucher zu ergänzen. Die unter 6.2 geforderte Bepflanzung ist hierauf anrechenbar.
- Weitere Festsetzungen für öffentliche und private Grünflächen**
 - 7.1 Pflanzenwahl Die Pflanzenwahl für Baum- und Strauchpflanzungen laut Pflanzgebot hat aus der standortgerechten Artenzusammensetzung des Gebietes - insbesondere nachstehender Artenliste zu erfolgen:
 - 7.1.1 Artenliste:
 - Baumarten 1. Ordnung (über 20 m Höhe):
 - Acer platanoides - Spitzahorn
 - Betula pendula - Birke
 - Fagus sylvatica - Rotbuche
 - Fraxinus excelsior - gem. Esche
 - Prunus avium - Vogelkirsche
 - Quercus petraea - Traubeneiche
 - Quercus robur - Stieleiche
 - Tilia cordata - Winterlinde
 - Baumarten 2. Ordnung (bis ca. 20 m Höhe):
 - Acer campestre - Feldahorn
 - Sorbus aucuparia - Eberesche
 - Cornus betulus - Hainbuche
 - Salix caprea - Salweide
 - Pyrus communis - Wildbirne
 - Malus communis - Wildapfel
 - Straucharten (unter 10 m Höhe):
 - Corylus avellana - Haselnuß
 - Cornus sanguinea - Roter Hortenstrauch
 - Crataegus monogyna - einfrüchtiger Weißdorn
 - Lonicera xylosteum - Heckenrosche
 - Rosa canina/argentea - Heckenrose
 - Prunus spinosa - Schlehe
 - Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
 - 7.1.2 Kurzbezeichnungen für die Pflanzenschemata unter Ziffer A) 5.7

- Verkehrsflächen**
 - 8.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Bepflanzung
 - 8.2 Bepflanzung als Bestandteil der öffentlichen Erschließungsflächen mit etwaigem Standort
 - 8.3 Bei der Auswahl und beim Abstand der Bäume, die entlang der Fahrbahn auf dem FLS.Nr. 1213 gepflanzt werden, ist darauf zu achten, daß überhängende Äste das Befahren des Weges nicht beeinträchtigen.
 - 8.4 Öffentlicher Weg
 - 8.5 Öffentlicher landschaftlicher Weg
 - 8.6 Straßen- und Wegbegrenzungslinie
 - 8.7 Für die Grundstücke, die nur über die entlang der Straßen vorgesehenen Mehrzweckstreifen anzu- und abzufahren sind, ist für jedes dieser Grundstücke eine erforderliche Zufahrt zu beschreiben, die durch die Bauwerke bei der Änderung der Grundstücksfahrt verbindlich zu beachten ist, zu gestalten, wobei der vorgesehene Mehrzweckstreifen durch die Gemeinde auf eine Strecke von 5,00 m festgelegt wird. Der Mehrzweckstreifen kann zur Herstellung einer ordnungsgemäßen Zufahrt für jedes Grundstück unterbrochen werden.
 - 8.8 Anbaufläche Schutzzone ab Fahrbahnrand mit Vermauerung
 - 8.9 Die Grundstücke sind entlang der Kreisstraße SW 17 mit Tür- und torlosen Einfriedungen zu versehen, damit zu dieser keine unmittelbaren Zugänge und Zufahrten möglich sind.
 - 9. Einfriedungen
 - 9.1 Einfriedungen entlang öffentlicher Straßen, Wege und Plätzen dürfen ab Geländeoberkante max. 1 m hoch und nicht als Maschendrahtzäune ausgeführt sein.
 - 9.2 Farbgestaltung von Einfriedungsmauern oder Zäunen sind in gedeckten Farbtönen zu halten.
 - 10. Zulässige Ausführung der Gebäude
 - 10.1 Die Gebäude sind hart einzudecken. Zugelassen sind alle Arten von Dachziegeln und -steinen in roter Farbe.
 - 10.2 Für Farbstriche sind gedeckte Farbtöne zu wählen.
 - 10.3 Konstruktive Widlerger bzw. Kniestocke sind so auszubilden, daß gemessen an der Außenseite der Außenwand das senkrechte Maß von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren max. 0,50 m beträgt.
 - 11. Gebäudeeinstellungen
 - 11.1 Für die Gebäudeeinstellung wird festgesetzt, daß die Oberkante (Rohbau) der Kellerdecke der Gebäude höhenmäßig das natürliche Gelände max. 0,10 m übersteigen darf.
 - 12. Solaranlagen
 - 12.1 Auf den Dächern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Solaranlagen zulässig.
 - 13. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 16 BauGB)
 - 13.1 Öffentlicher Graben und Regemaltrichter
 - 14. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
 - 14.1 Ungefährliche Lage einer bestehenden Abwasserleitung mit seitlichen Flächen
 - 15. Flächen für Versorgungsanlagen
 - 15.1 Fläche für Versorgungsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB nachstehender Zweckbestimmung:
 - 15.2 Elektrizität (Uniformstation)
 - 15.3 Abwasser
- Hinweise**
 - 1. Bestehende und vermerkte Grundstücksgrenzen
 - 2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
 - 3. Grundstücks- und Flurnummern
 - 4. Vorhandene Wohngebäude

- Vorhandene Nebengebäude**
- Ortsdurchfahrtsgrenze**
- Oberflächenwasser, Hangdrückwasser, Grundwasser, versickerungsfördernde Maßnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser, Dränagen**
 - 7.1 Oberflächenwasser, Hangdrückwasser und Grundwasser
 - 7.1.1 Auf Grund der starken Hanglage des Baugelbietes ist verstärkt mit Oberflächenwasserabfluß und Hangdrückwasser zu rechnen. Soweit z.B. mittels Schürfrägen 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.
 - 7.1.2 Versickerungsfördernde Maßnahmen
 - 7.1.3 Verschmutztes Oberflächenwasser
 - 7.1.3.1 Bei der Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen, einschließlich Stell- und Parkplätzen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Bepflanzung für die Freiflächen hat sich primär auf die Verwendung versickerungsfördernder Bepflanzung wie z.B. Pflaster mit Rostmulde, wasserpermeable Decke, Schotterrasen, etc. zu beschränken. Unverschmutztes Oberflächenwasser z.B. Dachflächenwasser kann, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, versickert werden. Dabei ist z.B. bei Hofflächen sorgfältig darauf zu achten, daß tatsächlich nur nicht verunreinigtes Wasser abgeleitet wird und versickert.
 - 7.1.3.2 Verschmutztes Oberflächenwasser
 - 7.1.3.2.1 Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ätzlichen Stoffen in Berührung kommen kann (Waschplätze, etc.), sind Leichtflüssigkeits- abscheider anzubauen.
 - 7.1.3.2.2 Vorhandene Dränstränge oder Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.
 - 7.1.3.2.3 Angeschnittene Dränstränge sind im Bereich der Baugrube im Arbeitsraum zu verziehen und wieder zusammenzuschließen.
 - 7.2 Dränagen
 - 7.2.1 Vorhandene Dränstränge oder Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.
 - 7.2.2 Angeschnittene Dränstränge sind im Bereich der Baugrube im Arbeitsraum zu verziehen und wieder zusammenzuschließen.
- Denkmalschutz**
 - 8.1 Nach Art.8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Boden- erntungen, Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, das ohne schädliches Zögern der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg mitgeteilt werden.
- Straßenverkehrsflächen geplant**
 - 9.1 Vorgeschlagener Fahrbahnschnitt M = 1 : 200
 - Westl. A-Straße, B-Straße Ostl. A-Straße
 - 9.2 Entlang der Fahrbahnen sind teilweise Mehrzweckstreifen vorgesehen, auf denen abwechselnd Park- plätze, Ausweichtellen oder Grünflächen mit Bäumen angelegt werden. Die Ausbuchtung wird Einzelheiten festlegen, die von den Bauwerken zu berücksichtigen sind.
- Im Hinblick auf die Gestaltung der Baukörper und der Grundstücke, sowie auf Umweltschutz usw. werden nachstehende Empfehlungen ausgesprochen:**
 - 10.1 Beläge für die Befestigung von privaten Flächen sollen auf den Ausbau der öffentlichen Flächen ab- gestimmt werden, wobei Materialien aus nachstehender Vorzugsliste Verwendung finden sollten: Naturstein, Klinker, wasserpermeable Decke, Schotterrasen, Betonsteine oder -platten, aus- genommen Betonverbrände.
 - 10.2 Auf den einzelnen Grundstücken sollten Wasserzisternen zur Bevorratung von Regenwasser ange- ordnet werden.
- Wege- und Straßenbau**
 - 13.1 Flächen, die beim Bau der öffentlichen Verkehrsflächen auf privaten Flächen benötigt werden und Böschungen, die sich beim Wege- und Straßenbau ergeben, sind im Bebauungsplan nicht gesondert ausgewiesen. Sie werden, soweit erforderlich, außerhalb der öffentlichen Flächen angelegt und gehören zu den Baugrundflächen.

GEMEINDE WIPFELD
LKR. SCHWEINFURT

Bebauungsplan für das Baugelbiet
"Hofweinfeld"

M = 1 : 1000

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

Verfahrensvermerk

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21.03.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbescheid vom 02.01.1995 erteillich bekanntgemacht.
- Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.11.1994 hat in der Zeit vom 02.01.1995 bis 10.01.1995 stattgefunden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.06.1997 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.07.1997 bis 25.08.1997 öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde Wipfeld hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 16.09.1997 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 30.06.1997 als Satzung beschlossen.
- Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 14.01.1998 erteillich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Schweinfeld Rothausplatz 6, 97523 Schweinfeld 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 14.01.1998 in Kraft getreten (§ 12 Satz 4 BauGB).

hat verlangt, daß ~~es~~ gem. Art. 69 Abs. 1 BayBO im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen ist, sofern seine Belange berührt werden.

Schweinfeld, den 29.12.1997
L. A. *Schneid*
H a n n. Oberregierungsrat

Für die Gemeinde:
Schweinfeld, 15.07.1997
GEMEINDE WIPFELD
Zeßner, 1. Bürgermeister

Architektur- und Ingenieurbüro
E u g e n W e i m a n n
Julius-Echter-Str. 15
97447 Gerolzhofen

Bearbeitet:
Harald Kraus
Dipl.-Ing. Harald Kraus