

Die untere Immissionsschutzbehörde hat verlangt, daß sie gem. Art. 76 Abs. 1 BayBO im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen ist bei Anlagen, die laut Lärm und/oder Luftschadstoffbelastung verbunden sind.



### ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG:

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:**
  - WA b: ALLGEMEINES WOHNGEBIET, NUTZUNGSBESCHRÄNKT
  - MD b: DORFGEBIET, NUTZUNGSBESCHRÄNKT
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:**
  - GFZ = 0.5: GESCHOSSFLÄCHENZAHL INNERHALB DES ALLGEMEINEN WOHNGEBIETES
  - GFZ = 0.8: GESCHOSSFLÄCHENZAHL INNERHALB DES DORFGEBIETES
  - GRZ = 0.4: GRUNDFLÄCHENZAHL
  - I: EIN VOLLGESCHOSS ALS HOCHSTGRENZE
  - III: TALSEITS 2 VOLLGESCHOSSE, BERGSEITS 1 VOLLGESCHOSS ALS HOCHSTGRENZE
- 3. BAUWEISE:**
  - O: OFFENE BAUWEISE
  - RAUGRENZE: BAUGRENZE
- 4. VERKEHRSLÄCHEN:**
  - OFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT ABGEGRENZTEM GEHWEG
  - STRASSENLEITUNGSLINIE
  - NUTZUNGSABGRENZUNG
  - VERKEHRSLÄCHEN BESTIMMTER ZWECKBESTIMMUNG
  - F + R: FUSS- UND RADWEG
  - Fe: FELDWEG
- 5. SONSTIGE PLANLEICHEN:**
  - HG: HAUPTGEBÄUDE
  - GA: GARAGEN UND NIEBENGEBAUDE
  - FLÄCHE FÜR LEITUNGSRECHT (STROM)
  - 35°-45°: FESTGESETZTE DACHNEIGUNG
  - SD: FESTGESETZTE DACHFORM SATTELDACH
- 6. GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN NACH ART. 96 BayBO:**
  - FESTGESETZTE FIRSTRICHTUNG
  - FESTGESETZTE DACHNEIGUNG
  - FESTGESETZTE DACHFORM SATTELDACH
- 7. HINWEISE:**
  - URSCHWEMMUNGSGEBIET
  - AMTLICHE FLURSTÜCKNUMMERN
  - VORHANDENE FLURSTÜCKGRENZEN
  - GEPLANTE FLURSTÜCKGRENZEN
  - BESTAND HAUPTGEBÄUDE
  - BESTAND NIEBENGEBAUDE
  - PARZELLANNUMMER
  - GELÄNDESCHNITT

### SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN:

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG:
  - INNERHALB DES ALLGEMEINEN WOHNGEBIETES (WA) SIND IN EINEM WOHNGEBIET MAXIMAL 2 WOHNNUNGEN ZULÄSSIG
  - IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET MIT NUTZUNGSBESCHRÄNKUNG (WA b) NACH § 4 BauNVO WERDEN TANKSTELLEN NACH § 1 ABS. 6 NR. 1 BauNVO NICHT ZUGELASSEN
  - IM DORFGEBIET MIT NUTZUNGSBESCHRÄNKUNG (MD b) SIND GEMÄSS § 1 ABS. 5 BauNVO DIE FOLGENDEN NUTZUNGEN NICHT ZUGELASSEN:
    - GARTENBAUBETRIEBE NACH § 5 ABS. 2 ZIFF. 8 BauNVO
    - TANKSTELLEN NACH § 5 ABS. 2 ZIFF. 9 BauNVO
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:
  - IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET (WA b) WIRD EINE MAXIMALE GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ) VON 0.5 UND IM DORFGEBIET (MD b) EINE MAXIMALE GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ) VON 0.8 FESTGESETZT
  - DACHGESOSSE UND KELLERGEOSOSSE: DIE NACH DEN BESTIMMUNGEN DER BayBO VOLLGESCHOSSE SIND BLEIBEN BEI DER BERECHNUNG DER VOLLGESCHOSSE AUSSER BETRACHT
  - INNERHALB DES BESCHRÄNKTEN DORFGEBIETES (MD b) WIRD DIE GRUNDSTÜCKSGROSSE AUF MINDESTENS 800 m<sup>2</sup> FESTGESETZT
- BAUWEISE:
  - DIE ABSTANDSFLÄCHEN NACH ART. 6 ABS. 4. 5 BayBO SIND EINZUHALTEN
  - DIE OBERKANTE ERDGESCHOSSFUSSBODEN DARF MIT AUSNAHME DER GEBÄUDE 17 UND 18 MAX. 50 cm ÜBER OBERKANTE STRASSE LIEGEN. FÜR DIE GEBÄUDE 17 UND 18 GILT AUFGRUND DER HOHENLAGE ÜBER DER STRASSE EINE MAXIMALE SOCKELHÖHE VON 2.5 m. KNEISTÜCKE SIND GEMESSEN VON OBERKANTE ROHDECKE BIS UNTERKANTE SPAREN AN DER AUSSENSEITE DER AUSSENWAND MAXIMAL 50 cm HOCH ZULÄSSIG
  - SOFERN KEINE GARAGEN ERRICHTET WERDEN, SIND STELLPLATZE IN AUSREICHENDER ANZAHL AUF DEN PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN VORZUSEHEN. VOR DEN GARAGEN SIND IN GLEICHER BREITE STAUÄRÄUME VON MIN. 3 m TIEFE ZU ERRICHTEN
  - GARAGEN SIND MIT SATTELDÄCHERN AUSZUFÜHREN (DACHNEIGUNG 35-45°). AUF BENACHBARTEN GRUNDSTÜCKEN ANEINANDERGEBAUTE GARAGEN SIND EINHEITLICH ZU GESTALTEN, WOBEI DIE ZUERST GENEHMIGTE ODER ERRICHTETE GARAGE DIE GESTALTUNG VORGIBT. KELLERGARAGEN SIND NICHT ZUGELASSEN
  - ZUR EINDECKUNG DÜRFEN NUR NATURROTE TONZIEGEL ODER BETON-DACHSTEINE VERWENDET WERDEN. SOLARZELLEN SIND ZULÄSSIG
  - DACHAUFBAUTEN (DACHGAUBEN) SIND AB 38° DACHNEIGUNG DES HAUPTDACHES ZULÄSSIG. DACHAUFBAUTEN DÜRFEN NUR MIT EINER MAX. BREITE VON 1.50 m ERRICHTET WERDEN UND NICHT MEHR ALS 1/3 DER GEBÄUDEBREITE BETRAGEN
  - AUFSCUTTUNGEN UND ABGRABUNGEN AUF DEN NICHT BEBAUTEN FLÄCHEN DER PRIVATEN GRUNDSTÜCKE VON MEHR ALS 1.0 m HOHE SIND UNZULÄSSIG
  - FÜR DAS BEBAUUNGSGEBIET EINE ZUSAMMENHÄNGENDE GESTALTUNG ZU ERREICHEN SIND SÄMTLICHE ENFRIEDUNGEN IM BEREICH DER STRASSENABGRENZUNGEN IN HOLZ ODER SCHMIEDEEISEN AUSZUFÜHREN. HIER SIND SÖKEL, BAUSTOFF NATURSTEIN BZW. BETON MIT EINER MAX. HOHE VON 40 cm ZUGELASSEN. ENFRIEDUNGEN DÜRFEN EINE HOHE VON 1.2 m NICHT ÜBERSCHREITEN
  - INNERHALB DES ALS URSCHWEMMUNGSGEBIET GEKENNZEICHNETEN BEREICHES IM KIMMACH SIND KEINE ZUFÜHRUNGEN ZULÄSSIG. ENFRIEDUNGSGRÄNDLICH NUR SÖKELLOS ZULÄSSIG
  - ÖFFENTLICHE ANSTRICHE SIND UNZULÄSSIG
- HINWEISE:
  - ES WIRD EMPFOHLEN, DASS DIE BAUWERBER DURCH VORHERIGE SCHÜRFGRÄBEN DIE LAGE DES GRUNDWASSERSPIEGELS ERKUNDEN. SOWEIT GRUNDWASSER ÜBER DER GRUNDUNGSÖHLE ANGETROFFEN WIRD, DÜRFEN DIE KELLER ALS WÄNNE AUSGEBILDET WERDEN. EINE DAUERENDE GRUNDWASSERSENKUNG IST NICHT ZULÄSSIG
  - REINWASSERSCHÄDEN WERDEN SEITENS DES WASSERWIRTSCHAFTS-MINISTERIUMS KOSTEN ÜBERNOMMEN
  - WENN BODENDECKMALER AUFFINDET IST VERPFLICHTET DIES UNVERZÜGLICH DER UNTEREN DENKMALBEHÖRDE BEIM LANDRATSAMT SCHWEINFURT ODER DEM BAYERISCHEN LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE ANZUZEIGEN (ART. 8 DENKMALSCHUTZGES. Z)

### - B - ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG DER GRÜNDORNDUNG

Die Gründungsplanung ist integrierter Bestandteil des Bebauungsplanes. Er setzt nach BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 i.d.F. 08.12.1986 die Behandlung der Grünflächen und verbindliche Anpflanzungen im öffentlichen und privaten Bereich fest und sieht nach Art. 3 des BayNatSchG Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft vor.

### 1. ZEICHENERKLÄRUNG

- Gründerische Festsetzung
  - Pflanzgebote für öffentliche Grünflächen (Ortsrandeeringrünung und Parkanlage):
    - Landschaftsrassen A - RSM 7
    - Großbaum I. Ordnung mit Standortbindung
    - Obstbaum (Hochstamm) mit Standortbindung
    - Großbaum I. Ordnung mit etwaiger Standortbindung
    - Obstbaum (Hochstamm) mit etwaiger Standortbindung
    - Landschaftshecke lt. Pflanzschema A mit Standort- und Flächenbindung
    - Strassenbegleitgrün II. Pflanzschema B mit Standortbindung
  - Pflanzgebot für private Grundstücksflächen:
    - Großbaum II. Ordnung ohne Standortbindung bzw. Obstbaum (Hochstamm)
    - Heckenpflanzung
  - Erhaltungsgebote:
    - Bestehender Baum
    - Bestehende Landschaftshecke
  - Zu entfernende Vegetationsbestände:
    - Landschaftshecke
    - Obstbaum
    - Baum

### 2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DER GRÜNDORNDUNG

- Schutz des Bodens:
 

Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915). Bei Lagerzeiten über 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion zwischenzubegrünen.
- Pflanzenauswahl:
 

Die Pflanzgebote für die Baum und Strauchpflanzungen sind mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen gemäß der Gehölzliste Ziff. 3.0 in Anlehnung an die Artenzusammensetzung der natürlichen potentiellen Vegetation und der realen Vegetation auszuführen.
- Pflanzdichte und Qualität bei Landschaftshecken:
 

Die Qualitätsmerkmale der Pflanzen richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen (DIN 18916). Die nachfolgend aufgeführten Mengen und Größen sind Mindestangaben. Die Pflanzabstände sind im jeweiligen Pflanzschema angegeben.

Heckenpflanzung je 100 qm:

  - \* 2 Großhölzer I. Ordnung (Ziffer 3.1)
  - 3 x v. StU 12-14 cm Höhe 250-300 cm
  - \* 6 Heister I und II Ordnung (Ziffer 3.1 und 3.2)
  - 2 x v. Höhe 175-200 cm
  - \* 90 leichte Sträucher
  - 1 x v. Höhe 70-90 cm

Mindestgrößen für Baumpflanzungen:

  - Hochstamm (Ziffer 3.1 und 3.2): 3 x v. StU 12-14
  - Größe der Obstgehölze: Hochstamm (Ziffer 3.4): 2 x v. StU 8-10 cm
- Flächenbefestigung:
 

Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für Freiflächen wie z.B. Zufahrten, Hofflächen, etc. hat sich primär – sofern keine Grundwasserföhrung besteht und keine funktionalen Gründe zwingend entgegenstehen – auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge z.B. Pflastersteine (Beton- bzw. Natur-) mit Rasenfuge, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundener Decke auszurichten. Verschmutztes Oberflächenwasser kann, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, versickert werden.

### 2.5 Zusätzliche Festsetzung für private Grünflächen

Auf den privaten Grundstücken ist je 200 qm unbebaute Fläche ein heimischer Laubbaum (I. Ordnung) oder 1 Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen. Diese Pflanzung ist durch das Anpflanzen von min. 15 standortgerechten heimischen Laubsträuchern zu ergänzen.

**Fremdländische Nadelgehölze:**  
Die Massierung fremdländischer Nadelgehölze und das Anlegen strenger Hecken (z.B. Thuja) oder anderer fremdwirkender Gehölze ist nicht zulässig.

### 2.6 Zusätzliche Festsetzung für das öffentliche Grün

Landschaftliche Grünflächengestaltung. Die nicht mit Gehölzen beplanten Teile der öffentlichen Grünflächen sind mit einem kräuterreichen Landschaftsrasen anzusähen, der einer extensiven biotopprägenden Pflege unterliegen wird.

### 2.7 Die im Begleittext zur Begründung enthaltenen Pflanzschemen sind verbindlicher Bestandteil der Festsetzungen.

### 3. AUSWAHL DER ARTENZUSAMMENSETZUNG

- Bäume I. Ordnung (Endhöhe über 20 m):
 

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
- Bäume II. Ordnung (Endhöhe unter 20 m):
 

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus communis	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyrastræ	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
- Sträucher:
 

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
- Obstbäume Hochstamm:
 

Apfelsorten	
Freherr von Berlepsch	
Bohnapfel	
Bretbacher	
Goldrenette von Blehheim	
Jacob Fischer	
Jacob Lebel	
Kaiser Wilhelm	
Landsberger Renette	
Ontario	
Boscop	
- Birnen:
 

Boscop Flaschenbirne	
Oberöstereichische Weinbirne	
Verinsdechantbirne	
Gelbmöster	
Pastorenbirne	
- Zwetschen und Pflaumen:
 

Bühler Frühzwetsche	
Grüne Renetaude	
Hauszwetsche	
Ortenauer	
- Süß- und Sauerkirschen:
 

Schattenmorelle	
Weichsel	
Knorpelkirsche	
Hedelfinger	

### VERFAHRENSVERMERKE FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **23.02.1993** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Schweinfurt (öffentlich) ausgestellt am **30.04.96** bis **30.08.96**.
- Die Gemeinde Wipfeld hat mit Beschluß des Gemeinderates vom **1.10.96** den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in der Fassung vom **5.6.96** als Beratung beschlossen.
- Das Landratsamt Schweinfurt macht im Anzeigeverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht geltend.

Landratsamt Schweinfurt, 28.01.1997  
 T. A.  
 H. A. B.  
 Bürgermeister

### GEMEINDE WIPFELD

#### BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEBIET "SCHELMSTRASSE" M 1:1000

DIe AUSARBEITUNG ERFOLGTE AUF ANTRAG DER GEMEINDE WIPFELD VON DÜRNCH

ARCHITEXTUREURO  
 DAG SCHRÖDER DPL-ING. (FH) ARCHITEKT DAHLSBACH STADT SCHWEINFURT ZÜRICH

GRÜNDORNDUNG  
 PLANINGEBÄURE  
 WOLFGANG ILLIG GARTEN- UND LANDSCHAFTSBAU STADT SCHWEINFURT LUDWIGSTRASSE 7