

2

Teiländerung des rechtskräftigen Bebauungs-
planes 'Am Weinberg':

- A) Reines Wohngebiet (WR) mit einschränken-
den Festsetzungen
Bereich der Teiländerung
Parzellen: 48 - 86 u. 92
- B) Flächen für den Gemeinbedarf
Parzellen 89 + 90.
- Als für diese Teilbereiche gelten die nach-
stehend aufgeführten:
- I Verbindlichen Festsetzungen
 - II Weitere Festsetzungen
 - III Ausnahmen vom Bebauungsplan
 - IV Hinweise

Für die übrigen Bereiche des Bebauungsplanes
'Am Weinberg' WR und SW sind weiterhin die
Festsetzungen des mit Datum vom 17.09.1973
genehmigten Bebauungsplanes gültig.

I. VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

A) Planungsrechtlicher Art

Planzeichen:



WR

WR m.e.F

SW



Planzeichenerklärung:

Grenze des Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes § 9 Abs. 1 und § 30 BBauG

Reines Wohngebiet
(§ 3 Bau NVO)

Reines Wohngebiet mit eingeschränkten
(§ 3 Bau NVO) Festsetzungen

Wochenendhausgebiet
(§ 10 Bau NVO)

Offene Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG,
§§ 22 und 23 Bau NVO)

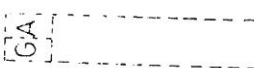
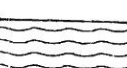
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(§ 16 Abs. 4 Bau NVO)

Verkehrsfläche mit Begrenzungslinien
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG,
§ 23, Abs. 3 Bau NVO)

0

3



Offene Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG,
§§ 22 und 23 Bau NVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(§ 16 Abs. 4 Bau NVO)

Verkehrsfläche mit Begrenzungslinien
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG,
§ 23, Abs. 3 Bau NVO)

Baulinie (zwingend)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG,
§ 23 Abs. 2 Bau NVO)

öffentliche Parkflächen

öffentliche Grünflächen

Flächen für den Gemeinbedarf

Flächen für die Versorgungsanlagen Trafo

Wasserflächen

Grünanlagen

Spielplatz

Flächen für Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)

Flächen für Stellflächen

Grund- und Geschossflächenzahlen
gemäß § 17, Abs. 1 Bau NVO

Zahl der Vollgeschosse :

1 Vollgeschoß

1 Vollgeschoß und ein als Vollgeschoß
anzurechnendes Sockelgeschoß nur talseitig

ein als Vollgeschoß anzurechnendes Dachgeschoß

Hauptfirstrichtung mit Festlegung der Rich-
tung der Gebäudeaußenseiten bei :

Satteldächer: Dachneigung 15 ° - 35 °
Art. 107, Abs. 1 BayBO

Flach- und Walmdächer sind nicht zulässig.

Winkelbauten möglich.

E

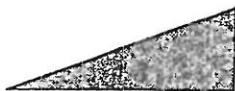
E+SG

DG



Planzeichen:

Planzeichenerklärung:



Sichtdreieck:

Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen keinerlei Hochbauten, Anpflanzungen und Zäune über 0,80 m Höhe errichtet werden.
(Art. 26 Bay. Str WG)



Neu anzulegende Bepflanzung:

In jedes Privatgrundstück sind mind. drei heimische Bäume zu pflanzen. § 9 Abs. 1 15 BBauG.
Bestehende Bäume und Sträucher sind zu erhalten.

B) Bauordnungsrechtlicher Art

Hauptkanal (Mischsystem)

Grundstücksgrenzen:

—○—

vorhanden

—○—

vorhanden, aufzuheben

neu vorgeschlagen

315

Flurstücksnummern

----- 290,00

Höhenlinien



vorhandene Wohngebäude



vorhandene Nebengebäude

II. WEITERE FESTSETZUNGEN

1. Stellung der baulichen Anlagen

Die eingetragene Hauptfirstrichtung ist einzuhalten. Sind im Bebauungsplan geringere Abstandsflächen als Art. 6 und 7 (2+3+4) Bay BO festgestellt, so wurde nach Art. 7 (1) Bay BO davon abgewichen. Diese Ausnahme gilt jedoch nur, wenn die beige gehaltenen bestehenden oder vorgeschlagenen neuen Grundstücksgrenzen eingehalten werden. Bei durchgehenden Baulinien und Baugrenzen müssen die Abstandsflächen nach Art. 6 und 7 (2+3+4) Bay BO eingehalten werden.

Im Bebauungsplan gekennzeichnete Grenzbebauungen sind zwingend. Auf den Grenzen stehende Wände dürfen keine Öffnungen erhalten.

Bei Bauten auf der Grenze ist der Nachbar berechtigt, die Errichtung und den Unterhalt der Grenzmauer zu

5
Die eingetragene Hauptfirstrichtung ist einzuhalten. Sind im Bebauungsplan geringere Abstandsflächen als Art. 6 und 7 (2+3+4) Bay BO festgestellt, so wurde nach Art. 7 (1) Bay BO davon abgewichen. Diese Ausnahme gilt jedoch nur, wenn die beigehaltenen bestehenden oder vorgeschlagenen neuen Grundstücksgrenzen eingehalten werden. Bei durchgehenden Baulinien und Baugrenzen müssen die Abstandsflächen nach Art. 6 und 7 (2+3+4) Bay BO eingehalten werden.

Im Bebauungsplan gekennzeichnete Grenzbebauungen sind zwingend. Auf den Grenzen stehende Wände dürfen keine Öffnungen erhalten.

Bei Bauten auf der Grenze ist der Nachbar berechtigt, die Errichtung und den Unterhalt der Grenzmauer vom Nachbargrundstück aus vorzunehmen.

2. Zahl der Vollgeschosse

§ 9 (1) 1a BBauG + §§ 16, 17 (4) + 18 BauNVO

Die im Bebauungsplan festgesetzten Vollgeschosse sind zwingend. Ausnahmen können nur gestattet werden, wenn sich die Änderung auf eine ganze Wohngruppe bezieht. Für die einzelnen Haustypen gelten die im Plan eingezeichneten Geschözzahlen.

3. Maß der baulichen Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO.

4. Baugestaltung

Art. 107 Bay BO und GVBl. vom 22.6.61.

- a) Massivbauweise, Holzhäuser und Holzverkleidungen sind zulässig.

Werden Häuser in Massivbauweise erstellt, so sind die Giebel und mindestens zwei Seiten mit Holz zu verkleiden; eine Unterbrechung durch Putz oder ähnlichem ist möglich.

Grundsätzlich wird festgelegt, daß der durch die vorhandene Bebauung vorgegebene Charakter beibehalten werden

- b) Oberkante-Erdgeschoß bzw. Oberkante-Garagenboden wird durch das Kreisbauamt örtliche festgelegt.

- c) Dachausbildung

Dachart und Dachneigung siehe seitliche Legende.

Kniestock und Dachgauben sind nicht zugelassen.

6 d) Material und Farbgebung

Dacheindeckung einheitlich dunkelgrau und dunkelbraun.
Fassadenflächen in hellen nicht auffallenden Farbtönen.

- e) Garagen sind auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen zu erstellen. Vor den Garagen muß der Stauraum auf dem jeweiligen Privatgrundstück 5,00 m betragen und darf nicht durch Tore absperrbar sein.

Die Garagen können auch, soweit vertretbar, in das Wohnhaus aufgenommen werden.

Soweit es das Gelände zuläßt, sind die Stellplätze und Garagen im Sinne des § 1 (2) der Garagenverordnung vom 11.12.75 GVBl. 1976 S. 20 zulässig.

5. Schutz der Landschaft

Bei Errichtung der Häuser und der erforderlichen Erschließungsanlagen darf die natürliche Eigenart der Landschaft nicht mehr als unbedingt erforderlich beeinträchtigt werden. Der Erdaushub darf nur auf dem Gelände belassen werden, wenn er dem natürlichen Geländeabfall harmonisch angepaßt werden kann. Bestehende Bäume und Sträucher sind zu erhalten. Freie Grundstücke sind entsprechend zu bepflanzen.

6. Einfriedungen

Die Grundstücke sind entlang der Erschließungsstraßen mit einem Jäger- oder Scherenzaun (holzfarben) einzufrieden. Der Sockel dieser Einfriedung darf die natürliche Geländeoberfläche nicht mehr als 0,25 m übersteigen. Die Gesamthöhe darf nicht mehr als 1,00 m betragen. Für die übrigen Grundstücksgrenzen ist grüner Kunststoffmaschendraht zu verwenden. Der Maschendraht ist zur freien Landschaft hin, sowie an offenen Flächen und Einsehungsbereichen mit bodenständigen Strauch- und Buschwerk zu hinterpflanzen.

7. Förderung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalspflege

Beim Aushub der Baugruben sowie bei Auffüllungen oder Abgrabungen ist bei auftretenden Funden von Bodenaltertümern unverzüglich das Bayerische Landesamt für Denkmalspflege, Würzburg, sowie der Kreisheimatpfleger zu benachrichtigen.

III. AUSNAHMEN VOM BEBAUUNGSPLAN

Von den planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes können Ausnahmen und Befreiungen nach Maßgabe des § 31 Abs. 1 und 2 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.8.1976 (BGBl. I S.2256) erteilt werden.

Von den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes können Ausnahmen und Befreiungen nach Maßgabe des Art. 88 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1.10.1974 (GVBl. S 513) erteilt werden.

IV. HINWEISE

7. Förderung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalspflege

Beim Aushub der Baugruben sowie bei Auffüllungen oder Abgrabungen ist bei auftretenden Funden von Bodenaltertümern unverzüglich das Bayerische Landesamt für Denkmalspflege, Würzburg, sowie der Kreisheimatpfleger zu benachrichtigen.

III. AUSNAHMEN VOM BEBAUUNGSPLAN

Von den planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes können Ausnahmen und Befreiungen nach Maßgabe des § 31 Abs. 1 und 2 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.8.1976 (BGBl. I S.2256) erteilt werden.

Von den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes können Ausnahmen und Befreiungen nach Maßgabe des Art. 88 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1.10.1974 (GVBl. S 513) erteilt werden.

IV. HINWEISE

Für diesen Bebauungsplan gilt die Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 15.9.1977 (BGBl. I S.1757).

Durch die Festsetzung des Baugebietes als :

Reines Wohngebiet mit eingeschränkten Festsetzungen
(WR m.e.F)

gelten die §§ 3, 10 und 12 bis 15 BauNVO als Bestandteil des Bebauungsplanes.

