



Festsetzungen (§ 9 BauGB und Art. 91 Bay. BO)

- Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs.
 - Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO 1990
 - Öffentliche Grünflächen
 - Parkanlagen Rasenfläche
 - Schallschutzwall
 - Grünstreifen, Randbegrünung, von jeglicher sonstiger Nutzung freizuhalten. Es ist eine durchgehende, mindestens zweireihige Hecke aus bodenständigen Arten zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
 - von jeglicher Bebauung freizuhalten Fläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenverkehrsfläche mitgeplanter Lage des Gehweges
 - Fußweg
 - Sichtfelder, die von Sichtbehinderungen höher als 80 cm über OK-Strabe gemessen, freizuhalten sind.
 - Baugrenzen
- II**
- Maximal 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig. OK-Kellerdecke max. 0,75 m über OK. vorh. Gelände.
 - Dachneigung 22° - 38° auch für Garagen. In der s.g. "Fränkischen Bauweise" (E + D) ist auch eine Dachneigung bis max. 55° zulässig. Hierbei ist das Dachgeschoss (= 2. Vollgeschoss) direkt über dem 1. Vollgeschoss anzuordnen.
 - Ansonsten ist der Dachgeschoss-Ausbau zulässig soweit die Geschossflächenzahl von 0,8 nicht überschritten wird.
- Dächer :
- Sattel- u. Walmdächer. Flachdächer sind unzulässig, auch bei Garagen. Es darf nur rote Ziegeldachdeckung verwendet werden.
 - offene Bauweise
 - Maximal zulässige Grundflächenzahl
 - Maximal zulässige Geschossflächenzahl
- Geländeveränderungen
- Die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten. Geländeänderungen sind nur soweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude zwingend erforderlich sind.
 - Aufschüttungen für Terrassen sind nur bis max. 0,75 m zulässig.

- Unzulässige Anlagen**
- Gebäude in Leichtbauweise (Biechgaragen o.ä.) und provisorische Gebäude, Kniestöcke über 0,30 m Höhe, Dachgauben bei Dachneigungen kleiner oder gleich 38°. Andere Verwendung von glänzenden oder geprägten Kunststoff-, Leicht- oder Metallbaustoffen.
- Einfriedigungen**
- Straßenseitig: max. 1,10 m hoch, in Hecken, Holz oder Metall. Sockel 50 cm hoch in Mauerwerk oder Beton ist zulässig.
 - Übrige Grenzen: hier sind auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung maximal 1,60 m hoch zulässig.
- Mindestgrundstücksrößen**
- Für Einzelhäuser 500 qm
 - Für Doppelhäuser 350 qm
- Garagen**
- die an der Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen. Freistehende Garagen sind in Dachform und Gestaltung dem dazugehörigen Hauptgebäude anzupassen.
- Grünordnung**
- Zu pflanzende großkronige Bäume mit Pflanzbindung im Straßenraum. Es sind folgende Laubgehölze zulässig: Linde, Eiche, Walnuß, Rob- und Edelkastanie.
 - Als Straßenbegleitgrün sind auf den Baugrundstücken alle 8-10 m im Abstand von 2,00 bis max. 3,00 m zum Straßenrand, hochstämmige, großkronige Bäume, wie Sommer- oder Winterlinden, Spitz- oder Bergahorn sowie Obstbäume zu pflanzen.
 - Auf den Grundstücken sind nach Bezugsfertigkeit der Gebäude an geeigneter Stelle zusätzlich mind. pro 300 qm Grundstücksfläche, ein hochstämmiger Baum bodenständiger Art zu pflanzen und zu erhalten. (In Betracht kommen z.B. Buchen, Ahorne, Eichen, Bergulmen, Lärchen oder auch Nutzbäume.)
 - Im Leitungsausübungsbereich der 110 KV Freileitung sind nur Gehölze mit niedrigen Wuchseigenschaften zu verwenden.
- Hinweise**
- Geltungsbereichsgrenzen des Bebauungsplanes "Hinter den Gärten II" 1. Änderung und Erweiterung vom 5.7.1982.
 - Geltungsbereichsgrenzen des Bebauungsplanes "Hinter den Gärten" v. 29.03.1966.
 - Geltungsbereichsgrenzen des Bebauungsplanes "An der Burggrumbacher Straße" vom Juli 1980.

- Geltungsbereichsgrenzen der späteren Erweiterung des Bebauungsplanes "Hirtengraben Teil II".
- Vorgesehene Straßenführung in der späteren Erweiterung "Hirtengraben Teil II".
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Vorgesehene Grundstücksgrenzen
- Flurnummern
- Vorh. Haupt- u. Nebengebäude
- Maßangabe in Meter
- Garagen**
- Sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auf den Baugrundstücken zulässig. Zur Straßenverkehrsfläche ist in jedem Falle ein Stauraum von mind. 5 m Tiefe anzuordnen, der von dieser nicht abgetrennt werden darf. Einfahrten von Garagen gelten nicht als Stellplätze.
- Die Gebäude sind bis spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit entsprechend der Baubeschreibung bzw. der Baugenehmigung zu verputzen oder zu verkleiden.
- Fassadengestaltung**
- Die Anpflanzungen sind innerhalb von 2 Jahren nach Bezugsfertigkeit zu vollziehen und nachzuweisen. Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Nutznießer ordnungsgemäß in Wuchs zu fördern, zu pflegen. Die Pflanzmaßnahmen sind im Baugesuch darzustellen.
- Bauvorlagen**
- Jedes Baugesuch ist durch nivellierte Geländeschnitte zu versehen, in denen die Anschlußmöglichkeiten an die bestehenden bzw. geplanten Entwässerungsanlagen sowie die vorhandenen und eventuell geplanten Geländeänderungen, Begrünungen, Einfriedung und Fassadengestaltung nachgewiesen werden.
- Nutzungs-Schablonen**
- Bauweise: GRZ
- Geschosshöhe: GFZ
- Bauvorlage über Bauverfahren auf Grundstücken, die im Geltungsbereich des 110KV Leitung liegen oder unmittelbar daran angrenzen sind dem Bauherrn vorzulegen. Würzburg zur Stellungnahme gemäß Art. 1 Bay. Bauverordnungen
- 1984 EDU NETZ GmbH GANBE6

13. März 1991

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 13. März 1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde am 10. April 1991 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB.)

11. April 1991 Datum

Der Planentwurf vom 10. März 1991 in der Fassung vom 10. März 1991 hat mit Begründung vom 10. März 1991 bis 10. Juni 1991 öffentlich ausliegen (§ 3 Abs. 2 BauGB.)

11. August 1991 Datum

Der Gemeinderat hat am 29. April 1991 den Bebauungsplan vom 10. März 1991 in der Fassung vom 10. März 1991 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB.)

11. August 1991 Datum

Anzeigevermerk (§ 11 Abs. 3 BauGB.)

Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Würzburg, 9.9.1993

Lehrbeauftragter

17. September 1993 Datum

GEMEINDE UNTERPLEICHFELD

LANDKREIS WÜRZBURG

BEBAUUNGSPLAN AM HIRTENGRABEN TEIL I M 1:1000

AUFGESTELLT: MÄRZ 1992
GEANDERT: JUNI 1992
Okt. 1992
MÄI 1993

ARCHITEKTURBÜRO RÖSCHERT
97082 WÜRZBURG MOLTKESTR. 5
TEL. 0931/43474 FAX 0931/42540

PLANFERTIGER GEMEINDE