FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und Art. 91 BayBO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO 1990

MI — Mischgebiet gem. § 6 BauNVO 1990

SO — Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO 1990
Wohnungen sind unzulässig. Nutzung für 3B- Markt, Läden, Büros, Kleinbus
Im nordwestlichen Teil des Gebietes auch Kindergarten

Öffentliche Grünfläche

Pflanzmage, Bepflanzung

Parkanlagen, Rasenflächen

Kinderspielplatz

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 freizuhaltende Fläche (Hochspannungsleitung)

von jeglicher Bebauung freizuhaltende Fläche (Kreisstrasse)

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche mit geplanter Lage des Gehweges

Feldwege, sind keine Erschließungsanlagen im Sinne der BayBO

Fußweg

Sichtfelder, die von Sichtbehinderungen höher als 80 cm über OK- Strasse gemessen, freizuhalten sind

Zu- und Ausfahrtsverbot

Baugrenzen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

II — Maximal 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig. OK-Kellerdecke max 0,60 m über OK neuer Straßen, in der Mitte des Gebäudes gemessen
Dachneigung 22° - 38° auch für Garagen. In der s.g. "Fränkischen Bauweise" (E + DI) 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, sowei die zulässige Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.
Gem. § 20 Abs.3 Satz2 BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen bei der Ermittlung der GFZ mitzurechnen.

DÄCHER — Satteln, Walmdächer, Flachdächer sind unzulässig, auch bei Garagen
Es darf nur rote bis rotbraune Ziegeleindeckung verwendet werden

o — offene Bauweise

H — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

z.B. 0.4 — Maximal zulässige Grundflächenzahl

z.B. (0.8) — Maximal zulässige Geschossflächenzahl

GELÄNDEVERÄNDERUNGEN — Die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten. Geländeveränderungen sind nur soweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude zwingend erforderlich sind.

Aufschüttungen für Terrassen sind nur bis max. 0.60 m zulässig.

Der Anschluß an das vorhandene natürliche Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos herzustellen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind ansonsten nur insoweit zulässig, als sie im Baugenehmigungsverfahren gem. Art. 10 BayBO als künstliche Geländeoberfläche festgesetzt werden

UNZULÄSSIGE ANLAGEN — Gebäude in Leichtbauweise (Blechgaragen o.ä.) und provisorische Gebäude. Kniestöcke über 0.30 m Höhe, Dachgauben bei Dachneigungen kleiner oder gleich 38°. Äußere Verwendung von glänzenden oder gepragten Kunststoff-, Leicht- oder Metallbaustoffen.

EINFRIEDUNGEN — Straßenseitig
max. 1.10 m hoch, in Hecken, Holz oder Metall. Sockel 50 cm hoch in Mauerwerk oder Beton, ist zulässig

übrige Grenzen auch zur Kreisstraße
hier sind auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung maximal 1.60 m hoch zulässig.
Einfriedungen zur Kreisstraße müssen Tür- und Torlos erstellt werden.

MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖSSE — Für Allgemeines Wohngebiet für Einzelhäuser 500 qm
für Doppelhäuser 350 qm je Haushälfte
Für Mischgebiet 1000 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.

Zu pflanzende großkronige Bäume mit Pflanzenbindung im Straßenbereich.

GRÜNORDNUNG — Als Straßenbegleitgrün sind auf den Baugrundstücken alle 8 - 10 m im Abstand von 2.00 m bis max. 3.00 m zum Straßenrand, hochstämmige, großkronige Bäume zu pflanzen

Auf den Grundstücken sind nach Bezugsfertigkeit der Gebäude an geeigneter Stelle zusätzlich mind. je 300 qm Grundstücksfläche, ein hochstämmiger Baum bodenständiger Art zu pflanzen und zu erhalten.
(M Leitungsbereich der 110 KV Freileitung sind nur Gehölze mit niedrigen Wuchseigenschaften zu verwenden.
Die Grundordnungsplanung des Planungsbüros Thomas Strucholz Veitshöchheim vom 02.10.1995 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
F.r die Pflanzungen sind die Grenzabstände nach AGBGB einzuhalten.

SCHALLSCHUTZ — Das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan "Am Hirtengraben" des Ingenieurbüros Aktor vom 28.08.1995 ist Bestandteil des Bebauungsplanes
Das Protokoll des Ingenieurbüros Aktor vom 03.10.1995 über die Schallpegelmessung in der Metzgerwerkstatt Unterpleichfeld am 30.09.1995 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
im gesamten Baugebiet dürfen die (Lüftungs-) Fenster für Ruheräume nur an der Nordseite angeordnet werden

TIEFBAU — Die Tiefbauplanung des Ing.- Büros H.P. Röschert, 97082 Würzburg, vom August 1996 ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Die für den Straßenbau notwendigen Böschungen, sowie die festgesetzten Sichtfelder, werden auf den Privatgrundstücken angelegt

LEITUNGSBEREICH 110 KV LEITUNG — Bauanträge über Bauvorhaben auf Grundstücken, die im Leitungsausübungsbereich der 110 KV Leitung liegen oder unmittelbar daran angrenzen, sind dem Überlandwerk Unterfranken AG Würzburg zur Stellungnahme gemäß Art. 71 BayBO vorzulegen.

Vorhandene Fernmeldekabel mit beidseitigem 100 m Schutzstreifen.

HINWEISE

Da das Gelände in einem leicht hängen Bereich mit ca. 2 % Neigung liegt, sollten Bauwerksöffnungen, die bei einem Starkwiederschlag durch breitflächigen Oberflächenabfluß gefährdet werden könnten, nach Möglichkeit hohenmäßig ausreichend über der Geländeoberkante angeordnet oder auf andere Weise gleichwertig geschützt werden.
insgesamt sollten möglichst versickerungsfördernde (d.h. durchlässige, unversiegelte) und abflußverzögernde Bauweisen gewählt werden, die eine Grundwasserneubildung unterstützen und Abflußverschärfungen verhindern helfen.
Niederschlagswasser von unverschmutzten Dachflächen sollte möglichst gesammelt und zur Bewässerung genutzt werden.
Die Versickerung der Abflüsse von Dach- und Hofflächen (auf den Verschmutzungsgrad achten !) könnte bei entsprechender Bodenbeschaffenheit und Grundwasserverhältnissen auf den einzelnen Grundstücken der Bebauung verwirklicht werden.
Versickern werden sollte generell breitflächig über Vegetationsflächen, um die nachgewesene Reinigungswirkung der aktiven Bodenzone auszunutzen (z. B. Muldenversickerung, Rohr- und Rigolenversickerung).

Gemarkungsgrenze

Geltungsbereichsgrenzen des Bebauungsplanes "An der Burggrumbacher Straße" ; Änderung vom Juli 1980

Geltungsbereichsgrenzen des Bebauungsplanes "Hirtengraben" Teil I vom März 1992 in der Fassung vom Mai 1993.

D — Denkmal (Kreuz)

H — Haltestelle

bestehende Grundstücksgrenzen

vorgesehene Grundstücksgrenzen

788 — Flurnummern

Vorh. Wasserturm

Vorh. Haupt- und Nebengebäude

Maßangabe in Meter

FASSADENGESTALTUNG — Die Gebäude sind bis spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit entsprechend der Baubeschreibung bzw. der Baugenehmigung zu verputzen oder zu verkleiden.

BEPFLANZUNG — Die Anpflanzungen sind innerhalb von 2 Jahren nach Bezugsfertigkeit zu vollziehen und nachzuweisen. Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Nutzniesser ordnungsgemäß in Bewuchs 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 bestehende bzw. geplanten Erschließungsanlagen sowie die vorhandenen und evtl. geplanten Geländeveränderungen, Begrünungen, Einfriedung und Fassadengestaltung nachgewiesen werden.

NUTZUNGSSCHABLONE

Bauweise	Geschoßzahl
GRZ	GFZ

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 06.04.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde am 22.04.1994 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs.1 BauGB)

23.04.1994 — Bürgermeister

Der Planentwurf vom Jan. 95 in der Fassung vom Jan. 97 hat mit Begründung vom 11.03.97 bis 12.04.97 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB)

14.04.1997 — Bürgermeister

Der Gemeinderat hat am 10.06.97 den Bebauungsplan vom Jan. 95 in der Fassung vom Jan. 97 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB)

11.06.97 — Bürgermeister

Anzeigenvermerk
(§ 11 Abs. 3 BauGB)

Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Würzburg, 14.8.1997
Landratsamt

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 22.8.1997 ortsüblich bekanntgemacht. Damit tritt der Bebauungsplan in Kraft (§ 12 BauGB) Auf die Rechtsfolgen wurde hingewiesen (§ 44 Abs. 5 und 215 Abs. 2 BauGB)

22.08.1997 — Bürgermeister

GEMEINDE UNTERPLEICHFELD

LANDKREIS WÜRZBURG

B-97.01-07

BEBAUUNGSPLAN 1:1000

AM HIRTENGRABEN

TEIL II

AUFGESTELLT: JANUAR 1995
geändert: SEPTEMBER 1996
geändert : JANUAR 1997

ARCHITEKTEN + INGENIEURE
BÜRO RÖSCHERT
97082 WÜRZBURG Mailbach 5 T. 0931/43474 Fax 42540
97332 VOLKACH Sommerhl 14 T. 09381/6474 Fax 4702