1. Festsetzungen (§ 9 BBauG Art. 98 BayBO)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO 1990
- Flächen für Gemeinbedarf
  - J — Jugendhaus
  - F — Feuerwehr
  - L — Lagerraum für Festmöbel
- Öffentliche Grünflächen
  - Spiel- und Freizeitgelände, Obstwiese, Liegewiese, Mehrzweckfläche
  - Grünstreifen, Randbegrünung, von jeglicher, sonstiger Nutzung freizuhalten
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Baugrenze
- Abgrenzung der modellhaften Wohnanlage

Modellhafte Wohnanlage:

- D — Doppelhaus: Erdgeschoß mit Dachgeschoß- Kniestock 1,50 m. Dachneigung: 50°, Photovoltaikanlagen zulässig. Satteldachgauben zulässig : max. breite 1,60 m, je Dachfläche max. 2 Stück
- Sekundärbauflächen für Erdgeschossige Anbauten wie, Wintergärten, Abstellräume und dergl. Dachneigung: 25° - 35° zulässig. Dacheindeckung: Ziegel oder Photovoltaik möglich

Mindestgrundstücksgröße: 300 qm für Einzel- u. Doppelhäuser

- II — Maximal 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig
- D — Doppelhaus zwingend 2 Vollgeschosse, zwingend Satteldach, zwingend 38° Dachneigung.

Dächer: 20 - 38° Neigung. Photovoltaikanlagen sind zulässig. In der sogenannten "Fränkischen Bauweise" (E+D) ist als Ausnahme auch eine Dachneigung bis max. 55° zulässig. Hierbei ist das Dachgeschoss (= 2. Vollgeschoss) direkt über dem 1. Vollgeschoss anzuordnen.

- o — Offene Bauweise
- 0.4 — Maximal zulässige Grundflächenzahl
- (0.8) — Maximal zulässige Geschossflächenzahl

Höhenentwicklung: Für Gebäude mit maximal 2 Vollgeschossen (II) darf: Oberkante der Decke über dem letzten zulässigen Vollgeschoss maximal 6,25 m über Oberkante des talseitig vorhandenen natürlichen Geländes liegen.

Geländeveränderungen: Die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten.

Geländeveränderungen sind nur soweit zulässig, wie sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude zwingend erforderlich sind.

Der Anschluß an das vorhandene Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos beizubehalten bzw. herzustellen.

Für talseitig der Straßen liegende Gebäude sind Geländeaufhöhungen:

a) zwischen Gebäude und Straßenverkehrsfläche nur bis maximal Oberkante Gehsteig zulässig und.

b) talseits der Gebäude maximal 1,00 m zulässig.

c) Abgrabungen sind unzulässig.

Für bergseits der Straßen liegende Gebäude sind Geländeaufhöhungen nur

a) bergseits der Gebäude maximal 1,0 m hoch zulässig.

b) Bei Ausführung der Hauptgebäude mit bergseitig zwei Vollgeschossen sind talseitige Abgrabungen unzulässig.

c) bei Ausführung der Hauptgebäude mit bergseitig einem Vollgeschoß sind talseitige Abgrabungen maximal bis Oberkante Straßenverkehrsfläche zulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind ansonsten nur insoweit zulässig, wenn sie im Baugenehmigungsverfahren gem. Art. 10 BayBO als künstliche Geländeoberfläche festgesetzt werden.

Unzulässige Anlagen: Blechgaragen und provisorische Gebäude. Dachgauben bei Dachneigungen kleiner oder gleich 35°, Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung, grelle Farbanstriche.

Einfriedung: Straßenseitig: maximal 1 m hoch, in Eisen oder Holz, einschl. maximal 0,50 m Sockel in Beton oder Natursteinmauer, evtl. notwendig werdende Stützmauern sind maximal 1,00 m hoch in Beton, Natursteinmauer oder verputztem Mauerwerk zulässig.

An den übrigen Grenzen: hier sind auch Maschendrahtzäune max. 1,30 m hoch zulässig.

Bepflanzung: Als Straßenbegleitgrün sind auf den Baugrundstücken alle 8,0 m im Abstand von mindestens 2,0 bis maximal 3,0 m zum Straßenrand, hochstämmige, großkronige Bäume wie Sommer- oder Winterlinden, Spitz- oder Bergahorne, sowie Obstbäume zu pflanzen.

Zusätzlich sind auf der Grundstücken nach Bezugsfertigkeit der Gebäude an geeigneter Stelle mind. pro 200 qm Grundstücksfläche ein hochstämmiger Baum bodenständiger Art zu pflanzen und zu erhalten. I. m betracht kommen z.B. Buchen, Ahorne, Eiche, Bergulmen, Lärchen oder auch Nutzbäume). Büsche und Sträucher je 50 qm mind. 1 Stück bodenständiger Art.

Garagen: sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sie müssen zur Straßenfläche vor dem Tor in jedem Fall einen Abstand von 5,0 m halten.

Mindestgrundstücksgröße: 420 qm für Einzelhäuser; 250 qm für Doppelhäuser (pro Einheit)

Abstandsflächen: Es gilt die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 Abs. 4 + 5 BayBO

2. Nachrichtliche Übernahme: Krananlagen, Masten usw., die im Zusammenhang mit der Durchführung eines Bauvorhabens aufgestellt werden, dürfen die Höhe von 334,00 m ü. NN nicht überschreiten.

3. Hinweise

15|55|15 — Maßangabe in Meter

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Vorgesehene Grundstücksgrenzen
- 3710/17 — Flurstücksnummern
- Vorh. Gebäude

Baugesuche: In den Bauplänen ist sowohl die vorhandene Nachbarbebauung als auch die geplante Einfriedung sowie – falls vorhanden – die Einfriedung des Nachbargrundstückes darzustellen. Ferner ist das vorh. bzw. geplante Gelände sowie die Anschlußpunkte an der Erschließungsanlage nachzuweisen. Die Art und Anordnung der festgesetzten bzw. geplanten Bepflanzung ist im Baugesuch nachzuweisen.

Fassadengestaltung: Spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit der Hauptgebäude sind die Fassaden entsprechend der Baugenehmigung (Baubeschreibung) zu verputzen bzw. zu verkleiden.

Bepflanzung: Spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude ist die Bepflanzung der Grundstücke entsprechend den Festsetzungen (Baugenehmigung) vorzunehmen.

Die Bepflanzung ist im Rahmen einer ordnungsgemäßer Pflege dauerhaft zu unterhalten.

Anwandwege: und Feldwege, sowie der Lebertalweg sind keine Erschliessungsanlagen im Sinne der Bay. BO

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 23.05.95 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Beschluß wurde am 13.06.95 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

04.11.1996 — Bürgermeister

Der Planentwurf vom Mai 95 in der Fassung vom März 96 hat mit Begründung vom 18.4.96 bis 20.5.96 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

04.11.1996 — Bürgermeister

Der Gemeinderat hat am 19.9.96 die 2. Änderung des Bebauungsplanes vom Mai 95 in der Fassung vom Sept. 96 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB).

04.11.1996 — Bürgermeister

Anzeigeverfahren (§ 11 Abs. 3 BauGB): Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Würzburg, 28.1.1997
Landratsamt
(Schmitz)

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 7.2.1997 ortsüblich bekanntgemacht. Damit tritt die 2. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft (§ 12 BauGB). Auf die Rechtsfolgen wurde hingewiesen (§ 215 Abs. 2 BauGB).

10.2.1997 — Bürgermeister

# GEMEINDE HETTSTADT

## LANDKREIS WÜRZBURG

## BEBAUUNGSPLAN 2. ÄNDERUNG

**Herrenäcker und Grundweg**
**M = 1:1000**

AUFGESTELLT: Würzburg, Mai 1995
geändert: Würzburg, Oktober 1995
geändert: Würzburg, März 1996
geändert: Würzburg, Mai 1996
geändert: Würzburg, September 1996

Planfertiger: Gemeinde:

ARCHITEKTEN + INGENIEURE
**BÜRO RÖSCHERT**
97080 WÜRZBURG Matthstr. 5 T. 0931/43474 Fax 42540
97332 VOLKACH Sonnenstr. 14 T. 09381/6474 Fax 4702