

# BEBAUUNGSPLAN POINT TEIL 1



# GEMEINDE HETTSTADT LANDKREIS WÜRZBURG

## BEBAUUNGSPLAN 'AN DER MEHLE'

M = 1:1000

*Flach/Wassersch  
Gren/Löte* *14.09  
12.09*

AUFGESTELLT: Würzburg, APRIL 1993  
GEANDERT FEB. 1995  
GEANDERT DEZ. 1995  
GEANDERT SEPT. 1996  
GEANDERT JAN. 1997  
GEANDERT OKT. 1997  
GEANDERT FEB. 1998



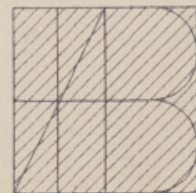
*[Signature]*  
Gemeinde

ARCHITEKTEN + INGENIEURE  
BÜRO RÖSCHERT

97082 WÜRZBURG Moltkestr. 5 T. 0931/43474 Fax 42540  
97332 VOLKACH Sonnenstr. 14 T. 09381/6474 Fax 4702

ARCHITEKT

*[Signature]*



# FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und Art. 98 BayBO)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Allgemeines Wohngebiet gem § 4 BauNVO 1990



Private Grünfläche, Schallschutzwall bzw -mauer X = NN Höhe OK Schallschutz



Öffentliche Grünfläche



Flächen für Versorgungsanlagen



Trafostation



Straßenverkehrsfläche mit Lage des Gehweges und des Schrammbandes



Straßenbegrenzungslinie



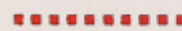
Böschungflächen



Fussweg



Von jeglicher Bebauung freizuhaltende Fläche, davon sind die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen ausgenommen



Schallschutzwand 4,0 m hoch



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung | Anzahl der Geschosse |



Baugrenze

**I+D**





1 Vollgeschoss + zusätzliches Vollgeschoss im DG zulässig

**II**

Maximal 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig

**III-II**

Talseits maximal 3 Vollgeschosse, bergseitig maximal 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig

	Offene Bauweise
Abstandsflächen	Es gilt die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 Abs. 4+5 BayBO
	Doppelhaus zwingend 2 Vollgeschosse, ( E+1 ), zwingend Satteldach, zwingend 38° Dachneigung
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
<b>SD</b>	Symmetrisches Satteldach, Neigung 32° bis max. 37°. Bei eingeschossiger Bebauung ist auch eine Dachneigung bis max. 55° zulässig. Hierbei ist das Dachgeschoss direkt über dem 1. Vollgeschoss anzuordnen.
0.4	Maximal zulässige Grundflächenzahl <i>f<sub>Gr</sub></i>
	Maximal zulässige Geschossflächenzahl
<u>1. Schallschutz</u>	Für die erste Gebäudereihe entlang der ST 2298 und der Kreisstraße WU 10 gilt für Ober- und Dachgeschoß, daß Aufenthaltsräume ( Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer ) mind. ein notwendiges Fenster auf der schallabgewandten Gebäudeseite ( Nord ) aufweisen müssen.
<u>2. Höheneinstellung</u>	<p>a) Für Gebäude mit 1 Vollgeschoss ( I ) darf Oberkante der Decke 350 m über Oberkante des talseitig vorhandenen natürlichen Geländes liegen</p> <p>b) Für Gebäude mit maximal 2 Vollgeschossen ( II ) darf Oberkante der Decke über dem letzten zulässigen Vollgeschoss maximal 625 m über Oberkante des talseitig vorhandenen natürlichen Geländes liegen</p> <p>c) Für Gebäude die talseits maximal 3- geschossig und bergseits mit 2 Vollgeschossen festgesetzt sind darf Oberkante der Decke über dem letzten festgesetzten Vollgeschoss maximal 850 m über Oberkante des talseitig vorhandenen natürlichen Geländes liegen</p> <p>d) Bei Garagen die talseits der Straße errichtet werden, darf die Oberkante Einfahrt nicht höher als Oberkante Straßenverkehrsfläche liegen</p>
<u>3. Gelände- änderungen</u>	<p>Die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten.</p> <p>Geländeänderungen sind nur soweit zulässig, wie sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude zwingend erforderlich sind.</p> <p>Der Anschluß an das vorhandene Gelände der Nachbargrundstücke ist Übergangslos beizubehalten bzw. herzustellen.</p> <p>Für <u>talseitig</u> der Straßen liegende Gebäude sind Geländeauffüllungen:</p> <p>a) zwischen Gebäude und Straßenverkehrsfläche nur bis maximal Oberkante Gehsteig zulässig und</p> <p>b) talseits der Gebäude maximal 100 m zulässig</p> <p>c) Abgrabungen sind unzulässig</p>

- Für bergseits der Straßen liegende Gebäude sind Geländeauffüllungen nur
- bergseits der Gebäude maximal 10 m hoch zulässig
  - Bei Ausführung der Hauptgebäude mit bergseitig zwei Vollgeschossen sind talseitige Abgrabungen unzulässig
  - 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.

#### 4 Gestaltung

Die Fassaden sind in gedeckten Farben ( Erdtöne ) auszuführen.  
Die Ausführung von schwarzen oder graphitfarbenen Eindeckungen und Verkleidungen ist unzulässig.

#### 5 Unzulässige Anlagen

Gebäude in Leichtbauweise ( Blechgarage o.ä. ) und provisorische Gebäude Kniestock über 0,30 m Höhe und Dachgauben bei Dachneigungen kleiner 38°  
Äußere Verwendung von glänzenden oder geprägten Kunststoff-, Leicht- oder Metallbaustoffen.  
Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung im WA.

#### 6 Einfriedung

Straßenseitig  
maximal 10 m hoch, in Eisen oder Holz, einschl. maximal 0,50 m Sockel in Beton oder Naturstein; evtl. notwendig werdende Stützmauern sind maximal 10 m hoch in Beton, Naturstein oder verputztem Mauerwerk zulässig

An den übrigen Grenzen  
hier sind Maschendrahtzäune max. 130 cm hoch zulässig

#### 7 Grünordnung

##### 7.1 Öffentliche Grünflächen

##### 7.1.2 Baumscheiben im Straßenbereich

Hier sind einheitlich Ebereschen zu pflanzen. Die Pflanzung wird durch die Gemeinde veranlaßt.

##### 7.1.3 Vor der Schallschutzwand und am Ende der Straße D Trockenrasen, die Ansaat wird durch die Gemeinde veranlaßt.

##### 7.2 Private Grünfläche

##### 7.2.1 Lärmschutzwall

Die straßenseitige Böschung wird einheitlich durch die Gemeinde im Zuge der Erschließung nach nachfolgendem Pflanzschema veranlaßt:

##### Oberkante Wall

Verstärkt	Heister	Sträucher		0,75 m
Weniger	Heister	verstärkt	Sträucher	0,75 m
	Sträucher			0,75 m
	Rasen			Rest
100 m	100 m	100 m	100 m	Böschungfuß 1

### Pflanzliste

Heister: Feldahorn, Haselnuß, Weißdorn, Eberesche, Vogelkirsche, Esche, Winterlinde, Stieleiche

Sträucher: Schlehe, Hartriegel, Liguster, Wildrose, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Schneeball, Kriechrose

Rasen	Regeläussaatmenge :	10-15 g/m <sup>2</sup>
	Agrostis tenuis	10 Gew.-%
	Festuca ovina	35 Gew.-%
	Festuca rubra commutata	20 Gew.-%
	Festuca rubra trichophylla	20 Gew.-%
	Lolium perenne	5 Gew.-%
	Poa pratensis	10 Gew.-%

Innseitig zur Bebauung hin besteht für den Wall keine Pflanzbindung, die Begrünung ist von den Bewerbern zu pflanzen. Die Pflanzliste zeigt, welche Gehölzarten möglich sind.

### 7.22 Grundstücksflächen

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 nach Pflanzliste zu pflanzen.

Zusätzlich ist je 300 qm Grundstücksfläche mindestens 1 hochstämmiger Baum bodenständiger Art zu pflanzen. ( Evtl. Obstbäume )



Vorh. Bäume müssen erhalten werden. Übersicht der Bäume liegt der Begründung bei.

Die Bepflanzung bzw. Begrünung ist im Baugesuch nachzuweisen.

## 7.23 Pflanzliste

Standortfremde Nadelgehölze sind nicht zulässig.

Die Auswahl der Arten orientiert sich in erster Linie an der natürlichen Vegetation, d.h. landschaftsgerechte Pflanzungen sind am besten dazu geeignet, ein harmonisches Erscheinungsbild herzustellen.

Mögliche Großbaumarten, mittl. Baumstulgröße 12 - 14 cm Ø

Acer platanoides	-Spitzahorn
Acer pseudo-platanus	-Bergahorn
Alnus glutinosa	-Roterle
Betula pendula	-Weißbirke
Fraxinus excelsior	-Esche
Prunus avium	-Vogelkirsche
Quercus petraea	-Traubeneiche
Sorbus aucuparia	-Vogelbeere
Tilia cordata	-Winterlinde
Quercus pechulata	-Stieleiche

Mögliche Heckengehölze 1,25 - 1,50 m

Acer campestre	-Feldahorn
Carpinus betulus	-Hainbuche
Cornus sanguinea	-Roter Hartriegel
Corylus avellana	-Hasel
Crataegus monogyna	-Dorn
Euonymus europaeus	-Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-Rainweide
Lonicera xylosteum	-Heckenkirsche
Prunus spinosa	-Schlehdorn
Rosa canina	-Hundsrose
Rhamnus frangula	-Faulbaum
Sambucus nigra	-Holunder
Viburnum opulus	-Wasserschneeball
Viburnum lantana	-Wolliger Schneeball

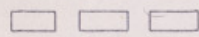
## 8. Garagen

Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht hinter der Flucht der rückwärtigen Baugrenzen. Der Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen muß mind. 3,0 m betragen.

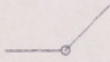
## 9. Mindestgrundstückgröße

350 qm für Einzelhäuser  
230 qm für Doppelhäuser ( pro Einheit )

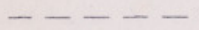
## HINWEISE



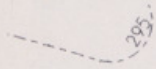
Geltungsbereichsgrenzen anliegender Bebauungspläne



Bestehende Grundstücksgrenzen



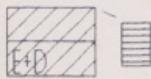
Vorgesehene Grundstücksgrenzen



Höhenlinie mit Angabe über NN

3269

Flurstücksnummern



Vorh. Haupt- bzw. Nebengebäude

1,5 | 5,5 | 1,5

Maßangabe in Meter

## Tiefbau

Die Anschlußhöhen der Erschließungsstraßen sowie das vorhandene Gelände und die geplanten Geländeänderungen sind durch nivellierte Geländeschnitte in den Baugesuchen nachzuweisen.

## Versickerungsfördernde Maßnahmen

Für die zu befestigenden Flächen auf den Baugrundstücken sollten möglichst versickerungsfördernde Materialien verwendet werden. Niederschlagswasser von unverschmutzten Dachflächen sollten gesammelt und zur Bewässerung der Gärten und Grünanlagen genutzt werden. Generell sollte eine breitflächige Versickerung über Vegetationsflächen erfolgen. Während eine breitflächige Versickerung grundsätzlich erlaubnisfrei ist, ist für punktuelle Versickerungsanlage eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Im Untergrund angetroffenes Grund-, Hang- oder Schichtenwasser darf nicht der Kanalisation zugeführt werden, sondern wäre ebenfalls zu versickern oder einem gesonderten Leitungssystem dem nächsten Vorfluter zuzuleiten.

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.

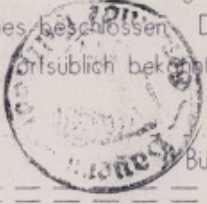
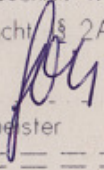
Bepflanzung

Spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude ist die Bepflanzung der Grundstücke entsprechend den Festsetzungen ( Baugenehmigung ) vorzunehmen.  
Die Bepflanzung ist im Rahmen einer ordnungsgemäßen Pflege dauerhaft zu unterhalten.

Verfahrensmerkmale


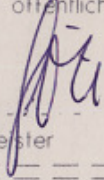
Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 27.04.1993, die Aufstellung  
des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde am  
30.4.93 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB)

8.6.1998

Datum  Bürgermeister 

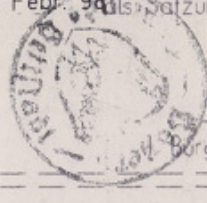
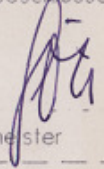
Der Planentwurf vom April 93 in der Fassung vom Okt. 97  
hat mit Begründung vom 15.12.97 bis 15.1.98 öffentlich ausgelegen.  
(§ 3 Abs. 2 BauGB)

8.6.1998

Datum  Bürgermeister 

Der Gemeinderat hat am 15.4.98 den Bebauungsplan vom April 93  
in der Fassung vom Febr. 98 als Satzung beschlossen.  
(§ 10 BauGB)

8.6.1998

Datum  Bürgermeister 

Anzeigenvermerk  
(§ 11 Abs. 3 BauGB)

**Die Verletzung von Rechts-  
vorschriften wird nicht  
geltend gemacht.**

Würzburg, 04.05.1998

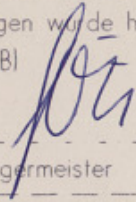
Landratsamt

I. A. 



Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 01.07.1998  
ortsüblich bekanntgemacht. Damit tritt der Bebauungsplan in  
Kraft (§ 12 BauGB). Auf die Rechtsfolgen wurde hingewiesen  
(§ 44 Abs. 5 und 215 Abs. 2 BauGB)

02.07.1998

Datum  1. Bürgermeister