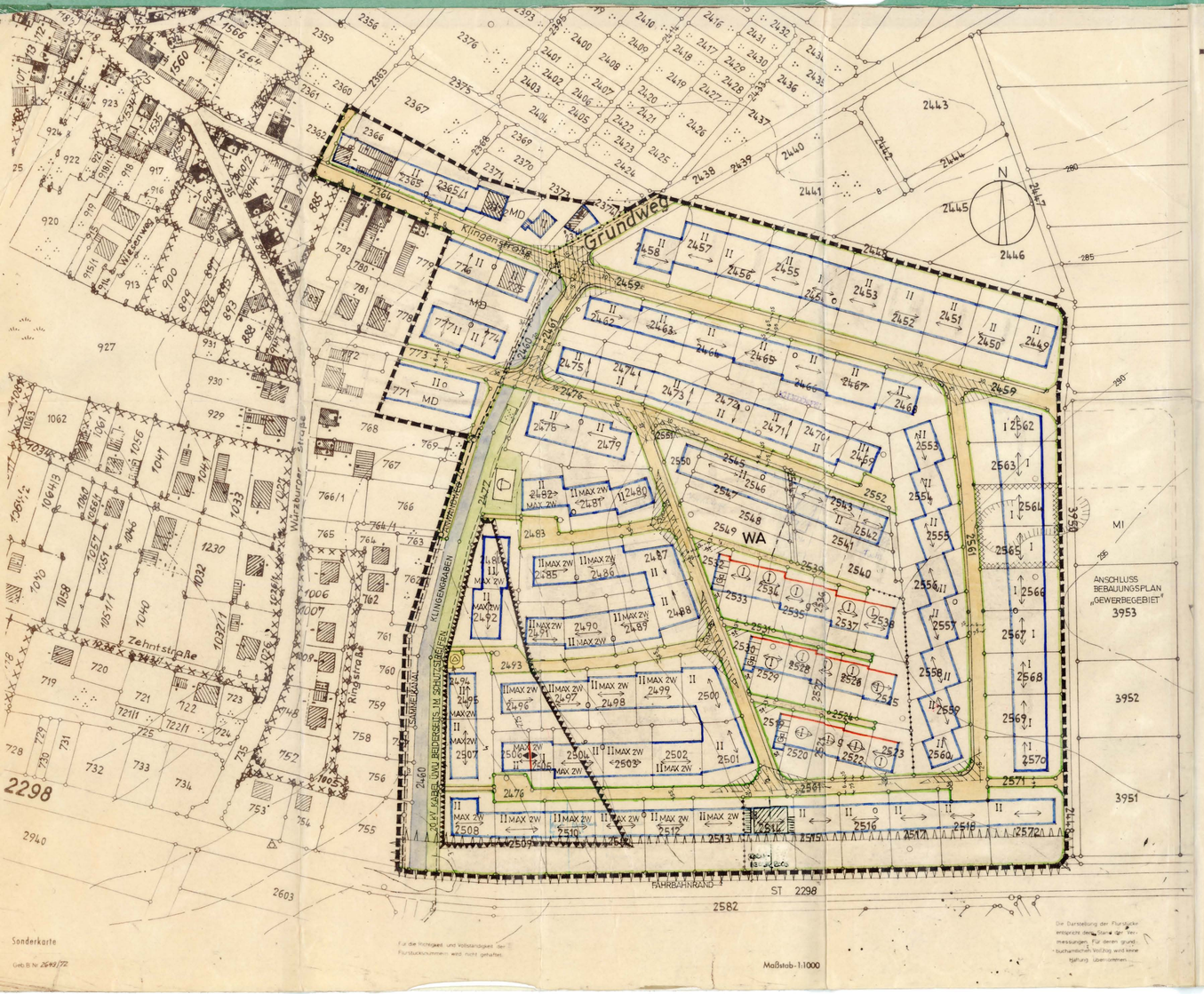

Festsetzungen gemäß § 9 BBauG und Art. 1o7 BayBO

- Grenze des Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- MD — Dorfgebiet
- o — offene Bauweise,
- g — geschlossene Bauweise für die Grundstücke Fl.Nr. ~~3519-2523~~, 253o-2525 ~~und 2582-2588~~
- II — Maximal 2 Vollgeschosse. Für 2 Vollgeschosse wird Satteldach mit Dachneigung 25° - 32° festgesetzt. ~~Wird nur~~ Wird nur 1 Vollgeschoß errichtet, sind Flach-, Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 0° - 32° zulässig.
- MAX 2W — Im Baugrundstück sind maximal zwei Wohnungen zulässig.
- I — festgesetzt in offener Bauweise ein Vollgeschoß mit Dachneigung von 0° - 32° - Zulässig sind Flachdächer, Sattel-u.Walmdächer.
- (I) — In der geschlossenen Bauweise wird ein Vollgeschoß zwingend festgesetzt.
  Weitere Festsetzungen: -Fußboden Geschoßhöhe = Traufhöhe von OK Erdgeschoß bis OK Decke über Erdgeschoß 2,75 m
  Dachneigung 32
  Dacheindeckung Flachdachpfannen engobiert.
  Heller Außenputz.
  Nebengebäude sind auf den Grundstücken mit geschlossener Bauweise unzulässig.
  Die Gebäude müssen sich in Dimensionen und Gestaltung einander angleichen.
- Zwingende Grenzbebauung
- Verringert festgesetzte Abstandsfläche
- Gebäude mit zwingender Grenzbebauung werden mit gleicher Geschoßzahl, Dachform und Dachneigung festgesetzt. Sie müssen sich in Dimension und Gestaltung weitgehend angleichen.

Kniestücke sind mit einer max.Höhe von 5o cm über OK. Fußboden Dachgeschoß, innen gemessen, nur für Satteldächer zulässig.

1.) OK Kellerdecke darf max. o,3o m liegen und zwar:

a) für talseits der Straße liegende Gebäude: über Oberkante Straßenverkehrsfläche gemessen an der höchsten Stelle innerhalb der Gebäudelänge.

b) für bergseits der Straße liegende Gebäude: über Oberkante bergseits vorhandenem natürlichen Gelände, gemessen an der höchsten Geländestelle der bergseitigen Gebäudewand.

c) für Eckgrundstücke die Höchstwerte nach a) und b) dürfen nicht überschritten werden.

2.) Ist die gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse unter Berücksichtigung von Art.2, Abs.5 BayBO und nach der zulässigen Höheneinstellung aufgrund des vorhandenen Geländeverlaufes nicht gegeben, so ist zusätzlich ein Unter-bzw. Sockelgeschoß zulässig, soweit die zulässige Geschoßflächenzahl und die Abstandsflächen nicht überschritten werden.

3.) Aufschüttungen und Abgrabungen berg- und talseits der Gebäude über o,8o m bzw. höher als Oberkante Straße sind unzulässig.

4.) Der Geländeverlauf ist weitgehend zu erhalten. Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen nach Ziff.3 bis zu einer Höhe von max. 1,35 m abgewichen werden, wenn das Ergebnis in Bezug auf die Gestaltung des Gebäudes und in Verbindung mit dem vorhandenen bzw. zukünftigen Gelände eine bessere städtebauliche Ordnung darstellt.

5.) Die Tiefbauplanung des Ing.-Büros RÖschert vom 21.1.1974 ist Beiplan des Bebauungsplanes. Aus ihr sind Geländeveränderungen, Straßenböschungen, Anschlußhöhen usw.ersichtlich, die in den Baugesuchen durch nivellierte Geländeschnitte nachzuweisen sind.

Die im Zuge des Straßenausbaues notwendigen Böschungen werden in der jeweils erforderlichen Dimension und Neigung auf den Privatgrundstücken angelegt.
Statt der Böschungen können auf Wunsch der Anlieger ausnahmsweise Stützmauern im Zuge des Straßenausbaues zu Lasten des jeweiligen Eigentümers errichtet werden.

- Firstrichtung
- Ga — Garagen sind mit Flach-oder Pultdach bis 1o° Neigung zu erstellen. Firsthöhe max. 2,75 m ~~zur Stra~~ se. Bei Grenzbebauung sind sie in Dimensionen und Gestaltung einander anzugleichen. In Hanglagen ist talseitige Unterkellerung mit einer Gesamtwandhöhe von max. 4,oo m zulässig.
  Vor den Garagen ist in jedem Falle ein Stauraum von mindestens 5,oo m, gemessen von der Verkehrsfläche (Gehsteighinterkante oder Bord) bis Mitte Garagentor, einzuhalten, der von der Verkehrsfläche nicht abgetrennt werden darf.
  Einfahrten vor Garagen gelten nicht als Stellplatz.
  Garagen sind auch außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen zulässig. (Art.7, Abs.5 BayBO ist zu beachten.)
- St — Stellplätze
- Grünfläche Fl.Nr. 2477
- Spielplatz
- Parkanlage
- Baugrundstück für Versorgungsanlagen
- Umformerstation
- Baulinie
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Fußweg

Die Fl.Nr. 2571 und alle Wege unter 4,oo m Breite werden als Fußwege festgesetzt.

Der Anwandweg Fl.Nr. 77o stellt keine Erschließungsanlage für die Grundstücke Fl.Nr. 766 - 769 dar.

- Abwasserkanal mit Schutzstreifen und Leitungsrecht.
- Flächen für Aufschüttungen

Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke (Art. 23 Bayer. Straßen-und Wegegesetz.)

Sichtdreiecke von jeglicher Bebauung, Bewuchs, Einfriedungen höher als o,8o m über OK Straße freizuhalten.

Die Höhe der Einfriedigungen darf einschl. ggf. notwendig werdender Stützmauer 1,2o m Höhe nicht überschreiten. Die max. Sockelhöhe in ebenen Gelände wird auf o,5o m festgesetzt.
Geschlossene Zäune(Bretter,Blechprofile,Kunststoff usw.) sind nicht gestattet. Grelle Farbgebung ist unzulässig.
Maschendrahtzäune sind nur an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen mit einer max. Höhe von 1,25 m zugelassen. Sie sind zu hinterpflanzen.
Die südlichen Grundstücksgrenzen der Fl.Nr. 25o8-2518 und 2572 entlang der Staatsstraße 2298 sind mit durchgehender Einfriedung ohne jede Tür-oder Toröffnung zu sichern.

Im allgemeinen Wohngebiet sind Wellblechgaragen, Schuppen, Ställe und Heizlegen unzulässig.

Im Dorfgebiet sind Wellblechgaragen unzulässig. Kleintierställe und Geräteschuppen sind zulässig.

Mindestgrundstücksgröße 35o qm

Hinweise:

- Grundstücksgrenzen
- 2520 — Flurstücknummer
- Höhenlinien
- 280 — Maßangabe in Meter
- Alter Steinbruch, bei Bebauung sind besondere Maßnahmen für die Fundierung der Gebäude zu treffen, bzw. ist die Tragfähigkeit des Baugrundes nachzuweisen.
- Vorhandene Gebäude
- Vorhandene Nebengebäude

Abstell-und Gartengeräteräume sind möglichst in Verbindung mit den Garagen zu erstellen.

Schallschutzmaßnahmen zum östlich anschließenden Gewerbegebiet werden im Bebauungsplan " Gewerbegebiet " getroffen.

Schallschutzmaßnahmen zur ST 2298 siehe Begründung.

GEMEINDE HETTSTADT
BEBAUUNGSPLAN „STADTWEG"

ARCHITEKT BDA GERHARD GRELLMANN WÜRZBURG
KAISERSTRASSE 33 RUF 51349

BAUTEIL			BLATT
MASSTAB	DATUM	GEZEICHNET	
1:1000	18.4.1973 FASSUNG VOM 4.3.1974		2373/2

Der Bebauungsplanentwurf vom 18.4.1973.. in der Fassung vom 4.3.1974.... hat gem. § 2, Abs.6 BBauG vom 22.7.1974.. bis 30.8.1974.... öffentlich ausgelegen.
Die Auslegung wurde am 24.7.1974.. ortsüblich bekannt gemacht.

Hettstadt, den 16.9.1974.....
(1.Bürgermeister)

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan vom 18.4.1973... in der Fassung vom 4.3.1974.... gem. § 1o BBauG am 4.9.1974.... als Satzung beschlossen.

Hettstadt, den 16.9.1974.....
(1.Bürgermeister)

Genehmigungsvermerk: Nr: V/1-610.1 — 36/72
LANDRATSAMT WÜRZBURG
mit Begründung
(Schopp)

Der genehmigte Bebauungsplan ist gem. § 12 BBauG vom 25.10.75... bis 25.11.75.. öffentlich ausgelegt worden. Die Genehmigung und Auslegung wurde am 20.10.75. ortsüblich bekannt gemacht.
Damit ist der Bebauungsplan am 20.1.75..... rechtsverbindlich geworden.

Hettstadt, den 6.2.75.....
(1.Bürgermeister)