

III TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE UND BAURECHTLICHE FESTSETZUNGEN §9 Abs. 1-4 BauGB, Art. 91 BayBO und § 1-23 BauNVO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Baugebiet wird entsprechend den Festsetzungen des in Fortschreibung befindlichen Flächennutzungsplanes als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Auf den Baugrundstücken Parzellen 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39 und 40 sind Wohngebäude zu errichten, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach den Baulinien und Baugrenzen, der Anzahl der Vollgeschosse und den unter Pkt. 4 getroffenen Festsetzungen.

Als Höchstgrenze wird festgelegt:
für den Bereich Süd eine GRZ von 0,35 und eine GFZ von 0,40,
für den Bereich Nord eine GRZ von 0,30 und eine GFZ von 0,40.

Die Regel ist das eingeschobige Gebäude mit Dachgeschoß, wobei das Dachgeschoß kein Vollgeschoß sein darf.

Im stärker geneigten Gelände (ca. 1.5 m auf 12 m) ist der Ausbau des Gebäudes mit versetzten Geschoßen (Split-level) möglich.
Im Gebäudeteil zur Talseite ist das Dachgeschoß als Vollgeschoß zulässig.

Im steilen Gelände (ca. 3 m auf 12 - 15 m) ist der Ausbau des Gebäudes mit Gartengeschoß möglich.

3 ABSTANDSFLÄCHEN

Von der Abstandsflächenregelung nach Art.6 BayBO wird aus städtebaulichen Gründen im Einzelfall geringfügig abgewichen (Art. 7). Die Abweichungen sind im Plan kenntlich gemacht.

4 BAUWEISE

Gemäß den Eintragungen im Plan wird folgende Bauweise festgesetzt:

- | | |
|--|--|
| Bauquartier Süd
(Parzellen 1 - 19) | <ul style="list-style-type: none">o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
mit Einzel- und Doppelhäuserno Gebäudetiefe ≤ 11 mo Satteldach mit
35 - 40 Grad Dachneigung mit Kniestock
41 - 45 Grad Dachneigung ohne Kniestock |
| Bauquartier Mitte
(Parzellen 20 + 21) | <ul style="list-style-type: none">o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
mit Einzelhäuserno Satteldach mit
35 - 40 Grad Dachneigung mit Kniestock
41 - 45 Grad Dachneigung ohne Kniestock |
| Bauquartier Nord
(Parzellen 22 - 41) | <ul style="list-style-type: none">o offene Bauweise (§ 22 Abs.2 BauNVO)
mit Einzelhäuserno Gebäudetiefe ≤ 11 mo Satteldach mit
35 - 40 Grad Dachneigung mit Kniestock
41 - 45 Grad Dachneigung ohne Kniestock <p>und mit Doppelhäusern</p> <ul style="list-style-type: none">o Gebäudetiefe ≤ 12 mo Satteldach mit
35 - 40 Grad Dachneigung mit Kniestock
41 - 45 Grad Dachneigung ohne Kniestock |
| Bauquartier Nord/Nord
(Parzellen 42 - 47) | <ul style="list-style-type: none">o offene Bauweise (§ 22 Abs.2 BauNVO)
mit Doppelhäuserno Gebäudetiefe ≤ 12 mo Pultdach mit max. 30 Grad Dachneigung
oder Satteldach mit
max. 40 Grad Dachneigung ohne Kniestock |

5 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

Der natürliche Geländeverlauf darf durch Aufschüttungen oder Abgrabungen nicht wesentlich verändert werden.

Differenzen zum natürlichen Geländeverlauf in Höhe bzw. Tiefe dürfen nicht mehr als 0.50 m betragen.

Das Gelände ist weich zu modellieren.

Kellergeschoße dürfen durch Abgrabungen nicht freigelegt werden.

Mauern auf Grundstücken sind nicht zulässig.

Terrassen sind bevorzugt als Plattform aus Holz auszuführen.

6 BAUKÖRPER

o die Stellung und Ausmaße der Gebäude

Das Hauptgebäude ist auf einem klaren, rechteckigen, längsgerichteten **Grundriß** aufzubauen.

Das Verhältnis der Gebäudetiefe (Gebäudebreite) zur Gebäudelänge ist mit mindestens 2 : 3 anzunehmen.

Doppelhäuser gelten als ein Baukörper.

Die Richtungen der wesentlichen Gebäudeseiten sind parallel und rechtwinklig zu den im Plan festgesetzten Firstrichtungen zu erstellen.

o die Höhenlage

Die Höhe der Fußbodenoberkante im Erdgeschoß (EFH) wird im Zuge der Erschließungsplanung festgelegt. Sie ist in den Bauanträgen, bezogen auf NN, für OK-Straße und EFH anzugeben.

Die Sockelhöhe darf nicht mehr als 30 cm betragen.

Die Traufhöhe (Schnitt der Außenwand mit UK Dachhaut) darf an der Hangseite nicht mehr als 3.80 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberkante betragen.

o das Dach

Die zulässigen Dachneigungen, Giebelbreiten, Trauf- und Firshöhen sind festgesetzt. Sie sind im einzelnen dem Punkt 4 sowie den Regelbeispielen zu entnehmen. Der First liegt bei Satteldächern mittig.

Die Ausbildung eines Kniestockes mit max. 50 cm ist bei erdgeschoßigen Gebäuden mit ausbaubarem Dach möglich.

Beim Ausbau mit versetzten Geschoßen (Splitlevel-Typ) ist die Ausbildung eines Kniestockes nur im talseitigen Gebäudeteil zulässig.

(Der Kniestock kann hier größer als 50 cm sein. (vgl. Regelbeispiel))

Die Ausbildung eines Kniestockes ist nicht zulässig bei Gebäuden im steilen Gelände, deren Kellergeschoß talseitig als Gartengeschoß nutzbar ist.

Bei Gebäuden, bei denen 2 Vollgeschoße zulässig sind, ist die Ausbildung eines Kniestockes über dem 1. OG ausgeschlossen.

Dachüberstände dürfen an den Traufen nicht mehr als 30 cm betragen, am Ortgang nicht mehr als 10 cm.

o die Dachaufbauten

Räume im Dachgeschoß, die nicht über die Giebelseiten belichtet werden können, können über Gauben belichtet werden.

Gauben dürfen nur in geringer Anzahl vorkommen. Sie müssen gleichgroß sein.

Der Mindestabstand zum Ortgang muß mindestens 2 m betragen.

Möglich ist die Ausbildung eines Zwerchhauses, wenn sein Fuß 1/3 der gesamten Trauflänge nicht überschreitet.

7 ANBAUTEN AN DAS HAUPTGEBÄUDE

Anbauten bis zu einer Tiefe von 2,5 m an das Hauptgebäude dürfen die Baulinien bzw. Baugrenzen überschreiten. Anbauten für Wohnzwecke müssen innerhalb der Abstandsflächen liegen.

8 GARAGEN, CARPORTS

Die Zulässigkeit von Garagen richtet sich nach § 12 BauNVO. Sie dürfen nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Die notwendigen Stellflächen vor den Garagen werden aus städtebaulichen Gründen teilweise in die Mehrzweckstreifen der Straßen gelegt.

Die Dachneigung der Garagen ist entsprechend dem der Hauptgebäude auszuführen.

Anstelle von Garagen sind offene Carports möglich.

9 SONSTIGE FREISTEHENDE NEBENANLAGEN

Nebenanlagen sind gemäß § 14 BauNVO in nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 30 qm zulässig.

10 GESTALTUNG DER GEBÄUDE

o Die Hauptgebäude sind grundsätzlich in massiven, verputzten Mauerwerkskonstruktionen auszuführen. Möglich sind auch Holzgerippebauten. Garagen und Nebengebäude können als offene oder geschlossene leichte Konstruktionen aus Holz, Stahl, Glas ausgebildet sein; Wintergärten und Gewächshäuser sind zulässig.

o Bei der Errichtung von Garagen an gemeinsamer Grenze hat sich der später Bauende in Bezug auf die äußere Gestaltung, wie Gebäudeumriß und Dachneigung an die bereits bestehende Garage anzupassen.

o Zugelassen ist die Montage von Sonnenkollektoren auf der Dachfläche, wenn sie klar von dieser getrennt und als technisches Element gut ablesbar bleiben.

o Landschaftsstörende Farben an den Gebäuden sind nicht zulässig.

11 EINFRIEDUNGEN

Die Einfriedungen zu den Straßenräumen sind zwingend um 0,75 m oder mehr von der Grundstücksgrenze einzurücken und als Wiesen- oder Rasenfläche freizuhalten.

Zulässig sind zur Straßenseite nur Einfriedungen aus Holz bis 1,20 m Höhe (senkrechter Holzlatten- und Staketenzaun). Sockel sind nicht zulässig.

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist die Einfriedung als Maschendrahtzaun möglich. Sockel sind auch hier unzulässig.

Evtl. nötig werdende Stützmauern zum Straßenraum sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Sie sind in Kalkstein oder gestocktem Beton zu errichten.

12 BEFESTIGTE FLÄCHEN

o Private befestigte Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Eine Versiegelung der befestigten Flächen ist nicht zulässig. Bevorzugt sind wassergebundene Decken, Kies oder Schotterrasen und Natursteinbeläge. Betonsteine sind in Naturfarbe und in Würfel- oder Rechteckformaten zu verwenden.

o Fußwege (öffentlich und privat) sind in der Regel in einer Breite von 1,50 m auszubilden mit fließendem Übergang zu dem begleitenden Grünstreifen.

13 WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und nur an straßenseitigen Einfriedungen und Außenwänden, beschränkt auf das Erdgeschoß, zulässig. Lichtreklamen sind unzulässig.

Die Ansichtsfläche der Werbeanlagen darf 0,25 qm je Anwesen nicht überschreiten.

14 BEPFLANZUNG

o Ortsrandbegrünung

Für die Eingrünung der Grundstücke am Rande des Bebauungsplangebietes zur freien Landschaft ist ein Heckenstreifen (2-5 reihig) mit standortheimischen Gehölzarten, sowie Einzelbäume (Obstbaum, Nußbaum, Winterlinde, Stieleiche) vorgeschrieben.

Fremdländische Pflanzen, geschnittene Hecken und Nadelgehölze sind hier nicht zulässig.

- o Pflanzgebot für private Grundstücke
Pro angefangene 400 qm Grundstücksfläche ist in den privaten Freiflächen mindestens ein Baum durch den Grundstückseigentümer zu pflanzen. Im einsehbaren Bereich dürfen artfremde Gehölze, insbesondere Nadelgehölze, nicht gepflanzt werden.

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sollen im Bereich der öffentlichen Grünflächen innerhalb von einem Jahr nach Fertigstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und im privaten Bereich innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit abgeschlossen sein.

- o Auf die DIN 1998 wird hingewiesen; danach ist bei der Pflanzung von Bäumen im Kabeltrassenbereich der FÜW ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.

15 SONSTIGES

- o Heizöllagerung
Bei etwaigen Heizöllagerungen sind die einschlägigen Vorschriften zu beachten.

- o Müllboxen
dürfen nicht frei im Eingangsbereich aufgestellt werden.
Sie sind im Gebäude bzw. in der Garage einzubauen oder in Verbindung mit Zäunen aufzustellen.

- o Sichtdreiecke
Die Sichtdreiecke zur Raiffeisenstraße und zur Lindenstraße sind eingetragen.

- o Regenwasserableitung
Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser soll über ein getrenntes Leitungsnetz in auf den Grundstücken gelegenen Sickerschachanlagen (Schluckbrunnen) geleitet werden. Das Fassungsvermögen soll mindestens 50 l/qm bedachte Grundfläche betragen. Die Anlagen sind durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser zur Gartenbewässerung und zur Toilettenspülung ist zulässig. (§5 (2) 2 der Satzung für die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung - WAS - i.d.F. der Änderungssatzung vom 5.7.1994)


- o Baugesuche im Leitungsbereich der FÜW sind, sofern sie der Genehmigung bedürfen, vom Landratsamt Kitzingen dem FÜW zur Stellungnahme vorzulegen; sofern für das Bauvorhaben das Genehmigungsverfahren greift, geht diese Verpflichtung auf den Bauherrn über.


FESTSETZUNGEN


WA Allgemeines Wohngebiet


GRZ Grundflächenzahl

GFZ Geschossflächenzahl

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

 Hauptgebäude mit Firstrichtung

 Vollgeschoß mit ausbaubaren Dachgeschoß
(vgl. textliche Festsetzungen)

 2 Vollgeschoße

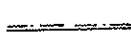
G Garage


GST Gemeinschaftsstellplätze / Carports

F Stellplatzmöglichkeit auf Mehrzweckstreifen

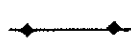
 Baulinie


 Baugrenze

 Abweichung von Abstandsflächenregelung

 Verkehrsfläche (siehe Regelquerschnitt)


TS Trafostation


 Leitung des FÜW mit Abstandsflächen von 8.50 m beidseitig


 öffentliche Grünfläche

 Kinderspielplatz

 private Grünfläche

 Erhalt von Bäumen und Sträuchern

 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

 Flächen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern

 Böschung

Die
Bet

Kit
Ger

<
S c
Ers

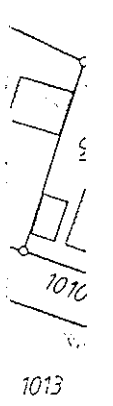
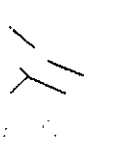
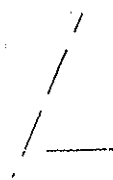
Der
von
aus
Ba
Die
Kit
Ger

<
S c
Ers

Der
Lar

Kit
Lar

K
...)
B)
...n
gs-
in
en.
7/2

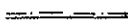




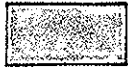
Baulinie



Baugrenze



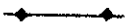
Abweichung von Abstandsflächenregelung



Verkehrsfläche (siehe Regelquerschnitt)

TS

Trafostation



Leitung des FÜW mit Abstandsflächen von 8.50 m beidseitig



öffentliche Grünfläche



Kinderspielplatz



private Grünfläche



Erhalt von Bäumen und Sträuchern



Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern



Flächen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern



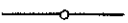
Böschung

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

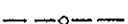


Naturdenkmal

HINWEISE



vorhandene Grundstücksgrenze gemäß Vermessung



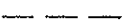
Änderungen zur Parzellierung



Parzellennummer



Grundstückseinfriedung zum Straßenraum



Höhenlinien



Vorhandene bzw. genehmigte Bebauung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

