I. Festsetzungen gem. § 9 BauGB, Art. 98 BayBO

1. Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes
2.1 **MD** Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO 1990
2.2 **MDb** Eingeschränktes Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO 1990 i.V. mit § 1 Abs. 4 Ziffer 2 und Abs. 5 BauNVO 1990. Zulässig sind Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen, Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
3.1 Öffentliche Grünfläche
3.2 Kinderspielplatz
4.1 Straßenverkehrsflächen Versickerungsflächen – Rasenpflaster KFZ-Stellplätze, Pflasterfläche
4.2 Straßenverkehrsflächen mit farbigem Pflaster
4.3 Fußwege
4.4 Straßenbegrenzungslinie
5. Offene Bauweise
6.1 ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
7. Baugrenze
8. Grenze von Gebieten mit unterschiedlicher Nutzung und Bauweise

9.1 I — Max. Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
Zulässig maximal ein Vollgeschoß.
Ein im Dachraum evtl. entstehendes Vollgeschoß ist zusätzlich zulässig, wenn die GFZ eingehalten wird.

9.2 II — Max. Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
Zulässig maximal 2 Vollgeschosse.
Ein zusätzliches Vollgeschoß im Dachraum ist nicht zulässig.

10.1 GRZ=0,4 — Grundflächenzahl
0,4 max. zulässig

10.2 GFZ=0,6 / GFZ=0,8 — Geschoßflächenzahl
0,6 bei 1 Vollgeschoß zulässig
0,8 bei 2 Vollgeschossen zulässig

11. Von jeglicher Bebauung und baulichen Anlagen (z.B. Stellplätze) freizuhaltende Pflanzfläche

12.1 Zwingend vorgeschriebene aufgelockerte Bepflanzung mit bodenständigen Bäumen und Büschen (Strauchschutthecke), Pro 10 m Grundstückslänge 2 Bäume (siehe Festsetzung 15.3.2)
Bei der Erstellung der Randeingrünung sind die Grenzabstände nach Artikel 47 und 48 des Bayer. Ausführungsgesetzes zum BGB zu den angrenzenden Grundstücken einzuhalten.

12.2 Zu pflanzende Bäume (wegbegleitendes Grün) auf öffentlichen Verkehrsflächen (siehe Festsetzung 15.1.1)

13. Versickerungsmulde – Retentionsraum

14. Zum Schutz gegen Verkehrslärm gilt: Für Wohngebäude auf den so gekennzeichneten Grundstücken sind jeweils mindestens ein Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern ist auf der lärmabgewandten Gebäudewestseite anzuordnen bzw. sind Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern auf der Gebäudeostseite (zur Staatsstraße 2419) als Schallschutzfenster Klasse 2 (Rw = mindestens 30 dB(A)) mit integrierten Schalldämmlüftungsgeräten auszuführen.

II. Durch Text

1. Höheneinstellung der Gebäude
Die Wandhöhe / Traufseite der talseitigen Gebäudewand darf bei I max. 4,20 m und bei II max. 6,20 m über talseitigem Gelände, gemessen am tiefsten Geländepunkt der Gebäudeanlagen liegen.

2. Wandhöhe
Als Wandhöhe gilt das in Art. 6 Abs. 3 BayBO festgelegte Maß.

3. Abstandsflächen
Die Abstandsflächen werden nach den Bestimmungen des Art. 6 Abs. 4 und 5 sowie Art. 7 Abs. 1 BayBO berechnet.

4. Dachform
Zulässig sind Sattel- und Krüppelwalmdach

5. Art und Farbe der Dacheindeckung
Zulässig sind Dacheindeckungen aus Ton oder Betonstein im Farbspektrum naturrot.

6. Dachgauben
Dachgauben sind nur bei eingeschossiger Bauweise zulässig.
Zulässig sind stehende und liegende Dachgauben.

Dachgaubenbreite max. 2,50 m bei liegenden und 1,50m bei stehenden Dachgauben.
Summe der gesamten Dachgaubenbreiten max. 40 % der Dachlänge.
Abstand zum Ortgang mind. 2,00 m
Abstand der Dachgauben unter einander ↑ Dachgaubenbreite.
Pro Dach ist nur eine Dachgaubenform zulässig.

7. Dachneigung
Zulässig sind
bei eingeschossiger Bauweise ↑ 42°
bei zweigeschossiger Bauweise 30° – 40°

8. Grenzbebauung
Bei Grenzbebauung sollen die Gebäude in der Dimensionierung und der Gestaltung einander anzugleichen.

9. Garagen
Garagen, Stellplätze und Carports sind auch außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen zulässig.
Garagen sind mit Satteldächern ↑ 30° zu erstellen.
Garagen, die senkrecht zur Straße errichtet werden sind in einem Abstand von ↑ 5,00m zum Straßenrand, gemessen in der Mitte des Tores zu errichten.
Garagen, die parallel zur Straße errichtet werden sind in einem Abstand von ↑ 3,00m zum Straßenrand zu errichten.

10. Unzulässige Anlagen
Grelle Fassadenfarbanstriche; Maschendrahtzäune an der Straßenfront, Stützmauern höher als 1 m.

11. Geländeveränderungen
Die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten.
Geländeveränderungen bis max. 1m über bzw. unter natürlichem Gelände sind nur soweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude und Nebengebäude zwingend erforderlich sind.

12. Geländenivellement
Im Zuge der Eingabeplanung ist ein Geländenivellement zu erstellen.
Dieses ist Bestandteil der Eingabeplanung.

13. Tiefbauplanung
Die für den Straßenbau erforderlichen Böschungsflächen gem. Erschließungsplanung werden auf den Privatgrundstücken angelegt.

14. Befestigte Flächen
Die Versiegelung der Grundstücksflächen ist auf das absolut notwendige Maß zu beschränken. Außerhalb der Baugrenzen dürfen nur offenporige Befestigungsmöglichkeiten verwendet werden.

15. Einfriedungen
Einfriedungen sind entsprechend der Bayer. Bauordnung (BayBO) zulässig.

16. Gebäude in Leichtbauweise
Gebäude in Leichtbauweise, sowie fliegende Bauten dürfen nur in Form von Holzkonstruktionen errichtet werden.

17. GRÜNORDNUNG

17.1 Öffentliche Grünfläche
Die Lage der Gehölze sind funktionsbedingt geringfügig veränderbar.
Es gelten die folgenden Pflanzgrößen:
Solitärbäume: Heister 2 x verschult, 8 – 10 cm
Bäume: Heister 2 x verschult, Höhe 100 – 125 cm
Obstbäume: Hochstamm, Stammhöhe 140 – 160 cm
Sträucher: 2 x verschult, Höhe 60 – 100 cm
Bei der Pflanzung von Bäumen im Bereich von Kabeltrassen ist die DIN 1998 einzuhalten.
Bei der Durchführung von Pflanzungen ist darauf zu achten, daß Bäume in einer Entfernung von mind. 2,50m zu Versorgungsanlagen und Leitungen gesetzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

17.1.1 Straßenbegleitgrün
Als Straßenbegleitgrün sollen in den Planstraßen und an den Fußwegen kleinkronige Bäume gepflanzt werden.
Die Baumscheiben sind pro Baum ca. 6 m² groß auszubilden und sollen mit Bodendeckern bepflanzt werden.
Pflanzliste Kleinbäume z. B.:
Acer campestre 'Elsrijk' (Kegel- Feldahorn)
Crataegus x prunifolia "Splendens" (pflaumenblättriger Weißdorn)
Crataegus x lavigata
"Paul's Scarlet (Rotdorn)
Pyrus calleryana 'Chanticleer' (Wild Birne)
Sorbus aria "Magnifica" (Mehlbeere)
Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)
Pflanzliste Großbäume:
Tilia platyphyllis (Sommerlinde)

17.2 Private Grünflächen

17.2.1 Bepflanzung
Bäume:
Pro 200 m² Grundstücksfläche ist ein Baum der Liste 15.3.2 oder ein Hochstamm-Obstbaum der Liste 15.3.3 zu pflanzen. Hierbei soll ein Baum im Vorgarten, die anderen im rückwertigen Grundstücksbereich. gepflanzt werden.
Sträucher:
Es sollen heimische oder oder typische ländliche Straucharten gepflanzt werden.
Heckenpflanzen:
Als geschnittene Heckenpflanzen sind nur Laubgehölze zulässig. (siehe Festsetzung 15.3.2).
Nadelgehölze sind nicht zulässig.

17.3 Hecken und Feldgehölze

17.3.1 Randeingrünung (Staubschutzhecke)
Pflanzung von aufgelockerter Bepflanzung mit mindestens 7 Straucharten und 3 Baumarten. Pflanzung der Sträucher im 1 m Raster, der Bäume im 5 m Raster.

17.3.2 Pflanzliste Hecken und Randeingrünung:

a) Bäume
Acer campestre (Feldahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Malus sylvestris (Holzapfel)
Pinus sylvestris (Waldkiefer)
Pyrus pyraster (Holzbirne)
Populus tremula (Zitterpappel)
Quercus petraea (Trauben- Eiche)
Quercus robur (Stieleiche)
Salix caprea (Salweide)
Sorbus aria (Mehlbeere)
Tilia cordata (Winterlinde)
Ulmus glabra (Bergulme)

b) Sträucher
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuß)
Crataegus laevigata (Zweigriffliger Weißdorn)
Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)
Periclymenum (Wald- Geißblatt)
Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rhamnus catharticа (Kreuzdorn (*))
Ribes uva- crispa (Stachelbeere (Wildform) (*))
Rosa canina (Hunds- Rose (*))
Rosa rubiginosa (Schottische Heckenrose)
Rubus idaeus (Himbeere (Wildform))
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Juglaus regia (Walnuß in den Randbereichen)

17.3.3 Obstbäume
Äpfel z. B.: – Jakob Fischer – Schlotterapfel – Allmene
– Schafsnase – Goldrenette – Jakob Lebel
– Lederapfel – Gewürzluikenapfel – Winterrambur
– Boskop – Bohnapfel
Birnen z. B.: – Alexander Lukas – Gute Graue
– Wasserbirne – Butterbirne
Zwetschgen z. B. – Hauszwetschge – Ortenauer
– Bühler Frühzwetschge – Ontariopflaume
– Wangenheimer – Zimmers Frühzwetschge
Kirsche z.B.: – Burlat – Schneiders späte Knorpelkirsche
– Haumüllers – Hedelfinger
– Große Schwarze Knorpelkirsche – Froschmaul

III. Hinweise

1. 260 Höhenschichtlinien
Die Höhenschichtlinien sind auf der Grundlage einer tachymetrischen Aufnahme in den Bebauungsplan eingetragen.

2.1 Bestehende Grundstücksgrenzen

2.2 Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

3. Bestehender Flurweg (keine Erschließungsanlage im Sinne von § 127 BauGB)

4. 297 Flurnummern

5.1 Bestehende Gebäude

5.2 Bestehende Nebengebäude

6. 4.85 Maßangabe in Meter

7. Abstandsflächen zu best. landwirtschaftlichen Betrieben gem. Angaben des Amtes für Landwirtschaft und Ernährung.

8. Anzeigepflichtig
Sollten bei den Erschließungs- und Bauarbeiten im Baugebiet archäologische Funde (bewegliche Bodendenkmale) wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdverfärbungen u.ä. auftreten, sind die Zufallsfunde an ihrer Fundstelle zu belassen und unverzüglich an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, zu melden. Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fundort unverändert zu belassen. (Art.8 Abs.2 DSchG)

9. Versickerungsfördernde Maßnahmen
Die Befestigung von Flächen innerhalb der Grundstücke z.B. (Stellplätze, Wege) die nicht befahren werden, sollen möglichst wasserabbunden erstellt werden.
Bei der Bebauung und der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
Die Belagswahl für die Freiflächen, wie Stellplätze etc. hat sich primär auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge, wie z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen etc. auszurichten.
Das im Baugebiet anfallende Dachflächenwasser soll in Regenauffangbehälter mit Versickerungsüberlauf der Versickerung zugeführt werden, wobei das Wasser das nicht gespeichert werden kann, entlang der Wandung abgeleitet und versickert wird.
Für stärkeren Regenfall sollte ein Überlauf in den Regenwasserkanal vorgesehen werden. Alternativ hierzu kann eine Mulde erstellt werden, welche als Versickerungsmulde das Dachflächenwasser versickert.

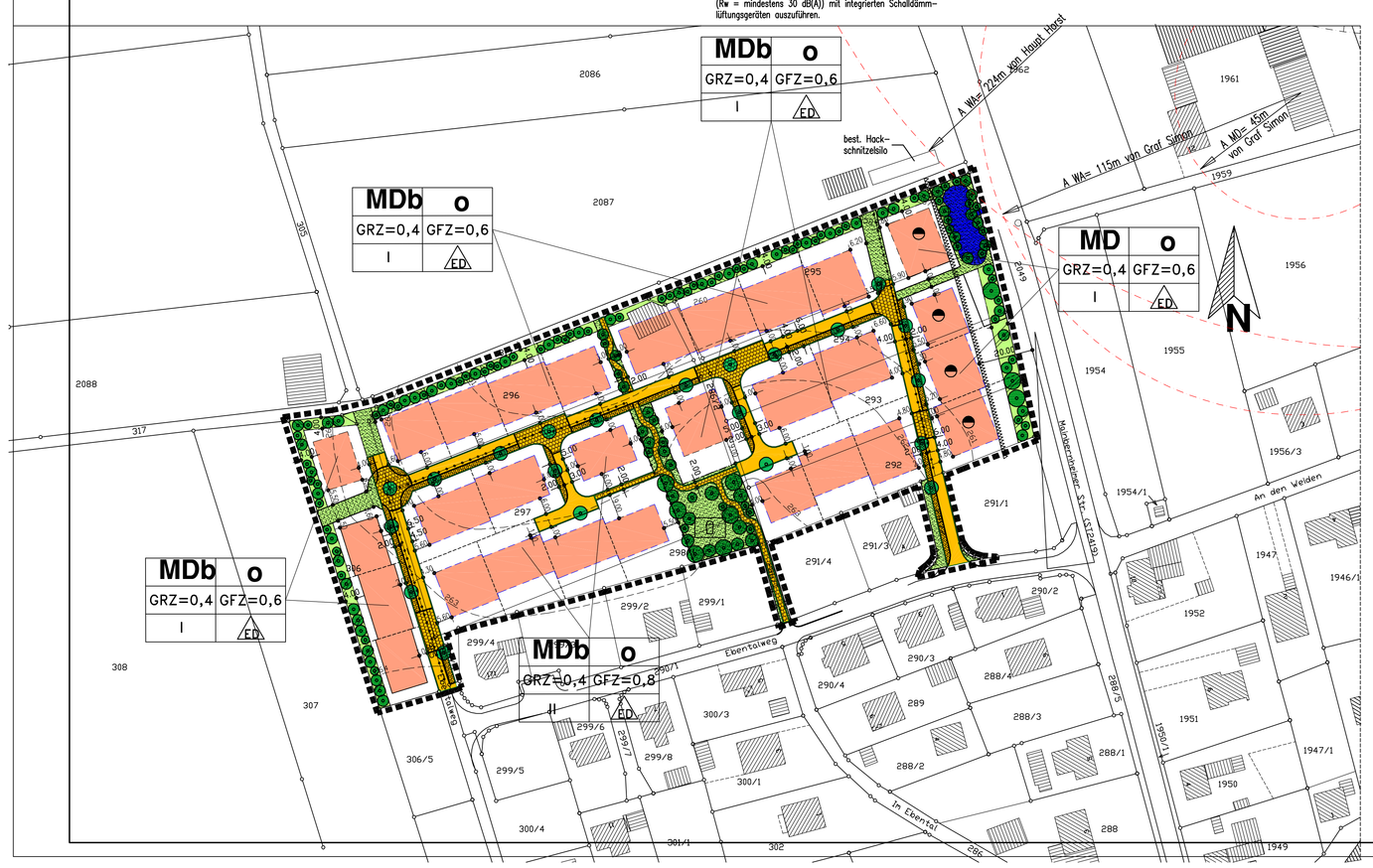
10. Sickerwasser
Das Einleiten von evtl. anfallendem Sickerwasser in den Schmutzwasserkanal ist verboten. Es ist separat, ggf. über die Versickerungsanlagen abzuleiten.

11. Wasserrechtliche Erlaubnis
Für die Einleitung von Niederschlagswässer in die Versickerungsanlagen ist gem. WHW eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Dabei sind sämtliche wasserrechtlichen Maßnahmen darzustellen.
Dies kann im Rahmen der Eingabeplanung geschehen.

12. Oberflächenwasserabfluß
In hängigen Bereichen liegende Bauwerksöffnungen, die bei einem Starkniederschlag durch breitflächigen Oberflächenwasserabfluß gefährdet werden könnten, sollten nach Möglichkeit höhenmäßig ausreichend über der Geländeoberkannte (z.B. 0,30m – 0,50m) angeordnet oder auf andere Weise geschützt werden.

13. Sonnenkollektoren
Die Errichtung und Änderung von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlage in der Dachfläche ist gem. Art.69 Abs.3 Nr.2 von der Genehmigung freigestellt.

14. Wärmepumpen
Die elektrischen Versorgungsanlagen sind so ausgelegt, daß der Betrieb von Heizungen mit elektrischen Wärmepumpen möglich ist. Weitergehende Informationen sind beim Fränkischen Überlandwerk erhältlich.



Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 20.01.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

..... Datum ..... 1. Bürgermeister

Der Planentwurf vom 19.06.1997 in der Fassung vom 25.09.1997 hat mit der Begründung vom 10.11.1997 bis 12.12.1997 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

..... Datum ..... 1. Bürgermeister

Der Planentwurf vom 19.06.1997 in der Fassung vom 22.01.1998 hat mit der Begründung vom 16.02.1998 bis einschließlich 02.03.1998 nochmals öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 3 BauGB 1998).

..... Datum ..... 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde vom Marktgemeinderat am 16.03.1998 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

..... Datum ..... 1. Bürgermeister

Der Beschluß des Bebauungsplanes durch den Markt Willanzheim vom 16.03.1998 ist am 20.03.1998 ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus Willanzheim und in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft in Iphofen, Bauverwaltung während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, daß über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

..... Datum ..... 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN

FÜR DAS

BAUGEBIET

"EBENTALWEG II"

GEMEINDE : WILLANZHEIM
KREIS : KITZINGEN

1:1000

INGENIEURBÜRO RAINER AUKTOR
EICHENDORFFSTRASSE 5, 97072 WÜRZBURG
TEL. 0931/ 7944-0 FAX. 0931/ 7944-30

DATUM: 19.06.1997
GEÄNDERT: 25.09.1997
GEÄNDERT: 22.01.1998

GEZEICHNET: öchsner
BEARBEITET: auktor/scholz