



AUFFÜLLUNG AUF 166.00

AUFFÜLLUNG AUF 165.00



Sportplatz

BEBAUUNGSPLAN "SCHONDRATAL" M.: 1:1000

FESTSETZUNGEN:

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



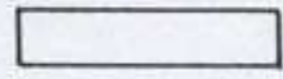
Baugrenze



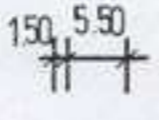
Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsfläche



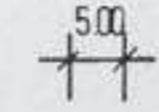
Straßenbreite - Schondratalstraße (Bereich MI-Gebiet) = 7.00 m = 5.50 m Fahrbahn
1.50 m einseitiger Gehweg



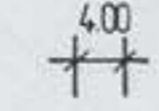
(Bereich GE/MD-Gebiet) = 5.50 m Fahrbahn



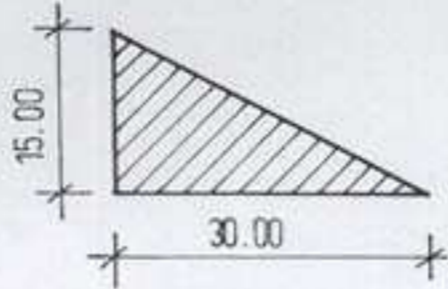
Anliegerweg = 5.00 m



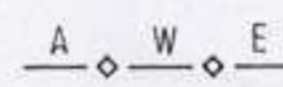
Anwandweg = 4.00 m



Freizuhalten Sichtdreiecke an Straßeneinmündungen
(von jeglicher Bebauung, Anpflanzung u. Ablagerungen über 0.80 m Höhe,
gemessen von der Fahrbahnoberkante, freizuhalten)



Hauptversorgungsleitungen: Abwasser - Wasser - Elektrizität

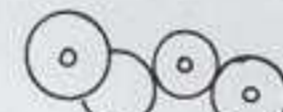


Flächen für Versorgungsanlagen - Elektrizität



Pflanzgebot:

- An geeigneter Stelle ist auf den jeweiligen Baugrundstücken mind. pro 200 qm nicht bebauter Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum bodenständiger Art, z.B. Stieleiche, Winterlinde, Spitzahorn, Nußbaum, zu pflanzen und zu unterhalten. Ferner sind pro 50 qm unbebauter Grundstücksfläche Sträucher und Büsche in Gruppen anzupflanzen und zu unterhalten. Es sind ausschließlich heimische Gehölze zu verwenden. Der Anteil an Nadelgehölzen soll 10 % der Bepflanzung nicht überschreiten.
- Auf den durch Planzeichen festgesetzten Grundstücksflächen entlang der nordöstlichen und der westlichen Geltungsbereichsgrenzen sind flächenhafte Anpflanzungen mit Büschen und Baumreihen herzustellen und zu unterhalten. Es sind nur standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu verwenden, z.B. Hartrieel, Hasel, Weißdorn, Liguster, Schlehe, Hundsrose, wolliger Schneeball; Kleinkronige Bäume: Feldahorn, Eberesche, Hainbuche, Wildbirne, Speierling; Großkronige Bäume: Stieleiche, Winterlinde, Spitzahorn, Esche. Hochstämmige Obstbäume sollen auch verstärkt Verwendung finden.
- Die Bepflanzung ist spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit des Hauptbaues vorzunehmen.



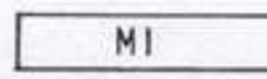
Erhaltungsgebot:

Die auf den Grundstücken bestehenden Bäume und Sträucher sind grundsätzlich zu erhalten. Eine Beseitigung ist nur dann zulässig, wenn dies zur Verwirklichung von Bauvorhaben notwendig ist.

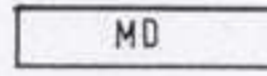
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung:

Art der baulichen Nutzung:

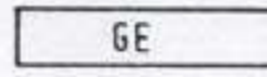
Mischgebiet gem. § 6 BauNVO 1990



Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO 1990



Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO 1990



Eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO 1990



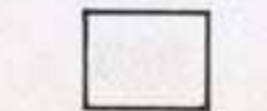
Es sind ausschließlich Lagergebäude u. Lagerflächen zulässig.

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO 1990, als Höchstgrenze

MI:	GRZ	0.6	GFZ	1.2
MD:		0.6		1.2
GE:		0.8		2.4

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze

Wohngebäude u. Bürogebäude mit Wohnungen: III max. (E+0+D)



Höheneinstellung:

Westlich der Schondratalstraße, im südlichen Bereich der Auffüllung, darf die Oberkante der Obergeschoßdecke max. 6.50 m über der Auffüllung liegen. Die Auffüllungshöhe in diesem Bereich muß auf 165.00 m ü.NN erfolgen. Sämtliche Gebäudeöffnungen sowie die Fußböden der nicht untergeordnet genutzten Räume sind auf einer Höhe von 165.50 m ü.NN anzuordnen.

Im nördlichen Bereich der Auffüllung darf die Oberkante der Obergeschoßdecke max. 6.00 m über der Auffüllung liegen. Wobei die Auffüllung in diesem Bereich auf 166.00 m ü.NN erfolgen muß.

In den Bereichen ohne Auffüllungen darf die Oberkante der Obergeschoßdecke max. 6.50 m über dem natürlichen Gelände liegen, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Gebäudewand.

Östlich der Schondratalstraße darf die Oberkante der Obergeschoßdecke max. 6.00 m über natürlichem Gelände liegen, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Gebäudewand.

Dachform: Satteldach

Dachneigung: 35° - 45°

Dacheindeckung: Ziegel oder Dachsteine in naturroter oder rotbrauner Farbe

Dachgauben:

Bei Dachneigung von 35° - 37° sind nur Einzelgauben mit einem Ortgangabstand von mind. 2.00 m und mit einer Breite von 2.50 m zulässig.

Bei der Dachneigung von 38° - 45° sind Dachgauben mit einer Gesamtbreite von max. 1/3 der Trauflänge zulässig.

Betriebsgebäude: II max.

Höheneinstellung:

Wandhöhe max. 7.00 m, bezogen auf das natürliche Gelände bzw. auf das aufgefüllte (im Auffüllungsbereich), gemessen in der Mitte der straßenseitigen Gebäudewand.

Dachform: Satteldach, Pultdach, Flachdach

Dachneigung: 0° - 30°

Wenn Betriebsgebäude in baulicher Verbindung mit Wohngebäuden errichtet werden, wird die Dachform ebenfalls als Satteldach festgesetzt.

Garagen sind mit Sattel- oder Flachdach zu errichten. Bei Satteldach ist die Dachneigung den Wohn- u. Bürogebäuden anzugleichen. Art. 7, Abs. 4 BayBO ist zu beachten.

60

Auf den Grundstücken sind, der jeweiligen Fahrzeuganzahl entsprechend, Stellplätze einzurichten (mind. 2 pro Wohnung), Art. 11, Abs. 1, Satz 3 BayBO 1998.

Zur Ermittlung der Abstandsflächen ist Art. 6, Abs. 4 u. 5 der BayBO in der neuesten gültigen Fassung anzuwenden.

Offene Bauweise

Nur Einzelhäuser zulässig

Einfriedung:

Die straßenseitige Einfriedung wird auf max. 1.00 m Höhe, die seitliche und rückwärtige Einfriedung auf max. 1.50 m, gemessen von Oberkante Gelände, festgesetzt. Im Sinne einer landschaftsgebundenen Bauweise ist eine einheitliche Gestaltung zu wahren. Die für die rückwärtigen und seitlichen Einfriedungen zugelassenen Maschendrahtzäune sind zu hinterpflanzen. Sockel sind bis max. 0.30 m Höhe zulässig.

Unzulässige Anlagen:

Blechgaragen, Kniestöcke über 0.30 m Höhe, grelle Farben, Gebäudeverkleidungen mit Fliesen oder glasiertem Spaltklinker.

Oberflächen-, Quell- u. Grundwasser darf nicht in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.

Festsetzungen bezüglich Hochwasserschutz:

Momentan gültige Überschwemmungsgrenze:

(nach Ausführung der Auffüllungsmaßnahme wird der Verlauf dieser Grenze geändert).

Böschungsfläche:

Sämtliche neu angelegte Böschungsflächen sind unverzüglich zu begrünen.

Auffüllung:

Das Gelände ist in den entsprechend dargestellten Teilbereichen auf die Höhe von 165.00 m bzw. 166.00 m ü.NN aufzufüllen. Die Auffüllung ist zügig durchzuführen.

Die Auffüllungen sind mit reinem Stein- bzw. Erdmaterial, ohne jegliche Beimengung von Bauschutt, Straßenaufbruch, Müll oder dergleichen, vorzunehmen.

Durch die geplanten Auffüllungen darf die Entwässerung angrenzender Flächen nicht beeinträchtigt werden.

Durch die beabsichtigte Auffüllung südöstlich des Grundstücks Fl.Nr. 189/3 darf keine Vernässung der Grundstücke oberhalb der Auffüllung hervorgerufen werden. Soweit die natürliche Entwässerungsmöglichkeit des Grundstückes durch die Auffüllung gestört wird, sind entsprechende Maßnahmen zur schadlosen Oberflächenentwässerung vorzusehen. Ebenso darf das Oberflächenwasser der oberhalb angrenzenden Grundstücke nicht den Grundstücken Fl.Nr. 189, 189/3 und 191 zugeführt werden.

Die Untergeschosse geplanter Gebäude im Überschwemmungsgebiet sind als dichte Wannen auszubilden. Auf die möglichen hohen Grundwasserstände und den sich hieraus ergebenden Auftrieb wird hingewiesen. Auch ausserhalb des Überschwemmungsgebietes muss mit Grundwasser, in Form von Hang- u. Schichtwasserzutritten, gerechnet werden.

Baumaterialien und sonstige bewegliche Gegenstände dürfen nicht so gelagert werden, daß sie bei Hochwasser abgeschwemmt werden können.

Es ist sicherzustellen, daß wassergefährdende Stoffe nicht mit Wasser, auch nicht mit Hochwasser, in Verbindung kommen können.

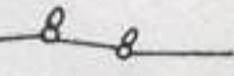
Bei einer Lagerung wassergefährdender Stoffe sind die Vorschriften der VAWSF und der hierzu ergangenen Verwaltungsvorschriften (VVAWSF) zu beachten.

Der Genehmigungsbescheid des wasserrechtlichen Verfahrens "Schondratal", Gräfendorf vom 7.11.1997 mit seinen Bedingungen, Auflagen u.s.w. gilt als Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

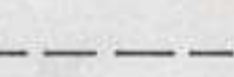
HINWEISE:

Versickerungsfördernde Maßnahmen sind anzustreben, d.h. die Oberflächenversiegelung ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

Bestehende Grundstücksgrenzen



Vorgeschlagene Grundstücksteilung



Höhenlinien



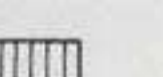
Flurstücksnummern

325

Bestehende Wohngebäude



Bestehende Nebengebäude



Für eine gesicherte Oberflächenwasserableitung ist Sorge zu tragen.

20-KV-Freileitung mit Schutzbereich (UWU)

Die Flächen innerhalb des Schutzbereiches unterliegen Nutzungsbeschränkungen:

Bauwerke im Leitungsausübungsbereich dürfen nur nach Zustimmung der Überlandwerk Unterfranken AG errichtet werden.

Lagerung feuergefährlicher und explosiver Stoffe ist nur mit Zustimmung des UWU möglich.

Geländeneiveau-Veränderungen, Erdaushub u.s.w. sind nicht zulässig, falls unvermeidbar, nur mit vorheriger Zustimmung des UWU.

Anpflanzungen innerhalb des Leitungsausübungsbereiches nur mit Gehölzen mit niedrigen Wuchseigenschaften gestattet.

Unfallverhütung: Auf die erhöhte Gefahr bei Arbeiten in der Nähe von elektrischen Freileitungen wird ausdrücklich hingewiesen.

Bei der Durchführung von Pflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2.50 m Entfernung von Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom gesetzt werden.