



I. Festsetzungen gem. § 9 BauGB, Art. 98 BayBO
a) durch Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO 1990
- II** max. 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig (E + 1)
- I+D** max. 1 Vollgeschöß und Dachausbau als Vollgeschöß als Höchstgrenze zulässig (E u. E + D)
- 0** offene Bauweise
- ED** Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 0,4** max. zulässige Grundflächenzahl - GRZ - z.B. 0,4
- 0,8** max. zulässige Geschößflächenzahl - GFZ - z.B. 0,8
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- FW** Fußweg
- Sichtdreieck: von jeglicher Sichtbehinderung höher als 0,8 m über OK Straße freizuhalten
- Nachrichtliche Übernahme: Gem. Art. 23 BayStrWG von Hochbauten freizuhaltender Abstand 12 m vom Fahrbahrand der Staatsstr. 2268
- Öffentliche Grünfläche
- Von jeglicher Bebauung freizuhaltende Flächen

- zu erhaltende Bäume
- Pflanzgebot Bäume u. Sträucher (nach Pflanzschema)
- Pflanzgebot Bäume
- Grundstücke mit baulichen Auflagen aus Gründen der Verkehrslärmimmission der St 2268 (s. Begründung Ziff. 9.1)
Auf den gekennzeichneten Baugrundstücken wird festgesetzt, daß
- Isolierglasfenster im Gebäude eingebaut werden müssen,
- auf der schallzugewandten Seite (Straßenseite) keine Terrassen und Balkone angeordnet werden dürfen,
- Ruheräume auf der schallzugewandten Seite mindestens ein Fenster seitlich aufweisen müssen.

b) durch Text

1. **Höheneinstellung**
Die Wandhöhe (WH) darf max. betragen, gemessen von talseitiger, natürlicher Geländeoberkante für:
1.1 Eingeschößige Gebäude (E u. E + D): 4,25 m
1.2 Zweigeschößige Gebäude (E + 1): 6,20 m
1.3 Eingeschößige und zweigeschößige Gebäude OK Fußboden Erdgeschöß max. 0,30m über OK Straßenverkehrsfläche, gemessen Mitte Wand des Hauptgebüdes
1.4 Oberkante Einfahrt talseitiger Garagen ≤ OK Straßenverkehrsfläche
1.5 Definition Wandhöhe gem. Art. 6 Abs. 3 BayBO
2. **Dachform/ Gebäudestellung**
2.1 Nur symmetrische Satteldächer (SD) oder Walmdächer (WD) zulässig
2.2 Garagen wie 2.1
Ausnahme: Garagen als Teil des Hauptgebüdes und bei Carports sind auch Flachdächer zulässig.
2.3 Die Gebäude auf dem Grundstück sind parallel zu einer Baugrenze auszurichten
3. **Dachneigung**
3.1 Wohngebüde:
3.1.1 Eingeschößige (E u. E + D): 34° bis 48°
3.1.2 Zweigeschößige (E + 1): 28° bis 34°
3.2 Garagen, Nebengebüde: 28° bis 48°
4. **Dachgauben**
4.1 zulässig bei Dachneigungen ≥ 38°
4.2 Breite b max: 2,0 m
4.3 Abstand untereinander mindestens: ≥ b/2
4.4 Abstand zum Ortgang mindestens: ≥ 2,0 m
4.5 Abstand zum First: ≥ 25 % der Dachhöhe
4.6 Breite insgesamt: ≤ 50 % der Trauflänge

5. **Gestaltung**
5.1 Fassaden
5.1.1 gedeckte Anstriche (Erdfarben)
5.1.2 50 % Holzanteil/Fassade zulässig
5.2 Dächer
5.2.1 naturrote Eindeckung geneigter Dächer

6. **Einfriedungen**
6.1 Höhe max. 1,50 m
6.2 Art: Holz senkrecht, Maschendraht

7. **Überbaubare Flächen**
7.1 Garagen sind vor den vorderen Baugrenzen zulässig, wenn sie einen Abstand von ≥ 1,50 m zur Straßenverkehrsfläche einhalten (siehe II b)
7.2 Nebengebüde sind vor den vorderen Baugrenzen unzulässig

8. **Gelände**
8.1 Veränderungen ± 0,50 m max. zulässig

9. **Grünordnung**
9.1 Pro 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Hochstamm und pro 50 m² mind. ein Strauch zu pflanzen.
9.1.1 Zusätzlich ist pro Bauplatz mind. alle 10 m ein Hochstamm im Abstand von 2,0 m zur Straßenverkehrsfläche zu pflanzen
9.1.2 Zusätzlich sind auf dem Pflanzstreifen mind. alle 10 m Hochstämme und mind. alle 3 m Sträucher zu pflanzen
9.1.3 Für die Bepflanzung sind zulässig:
Bäume: Spitzahorn, Winterlinde, Stieleiche, Rotbuche, Walnuß, Obstbäume
Heister: Vogelkirsche, Feldahorn, Hainbuche,
Sträucher: Hasel, wolliger Schneeball, Pfaffenhütchen, rote Heckenkirsche, Hartriegel, Liguster, Weißdorn, Salweide, Schlehe, Hundsrose

II. Hinweise
a) durch Planzeichen

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- 1093 Flurstücksnummern
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Bestehende Gebäde
- Maßangaben z.B. 8,00 m
- Höhenlinie z.B. 310

b) durch Text

- Baugesuch** Im Baugesuch ist nachzuweisen:
- das vorhandene Gelände
- das geplante Gelände
- die Anschlüsse an die Erschließungsanlagen
- die Gebäudegestaltung (gem. I b 5)
- die Einfriedung (gem. I b 6)
- die Bepflanzung (gem. I b 9)
- Fassadengestaltung** Die Gebäde sind bis spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit entsprechend der Baubeschreibung bzw. der Baugenehmigung zu verputzen oder zu verkleiden.
- Bepflanzung** Die Anpflanzungen sind bis spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit entsprechend der Baugenehmigung zu vollziehen.
- Garagen** Die nach der GaV geforderte Mindestlänge für Zu- und Abfahrten ist einzuhalten.

Bebauungsplan "Schliessmauer"

Gemeinde Riedenheim

Landkreis Würzburg

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 31. Januar 1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde am 03.03.1994... ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

17.10.1995 Datum
VGM-Vorsitzender

Die Beteiligung der Bürger wurde am 03.03.1994 durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB)

17.10.1995 Datum
Bürgermeister

Der Planentwurf vom 28.02.1994 in der Fassung vom 24.10.1994 hat mit Begründung vom 18.04.1995... bis 22.05.1995... öffentlich ausgelegen. (§ 3 Abs. 2 BauGB).

17.10.1995 Datum
VGM-Vorsitzender

Der Gemeinderat hat am 29.05.1995... den Bebauungsplan vom 28.02.1994... in der Fassung vom 29.05.1995... als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB).

17.10.1995 Datum
Bürgermeister

Anzeigenvermerk (§ 11 Abs. 3 BauGB)

Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Würzburg, 13.9.1995
Landratsamt
I. A.

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

17.10.1995 Datum
VGM-Vorsitzender

Aufgestellt: Eibelstadt, den 28.02.1994
Maßstab: 1:1000
Geändert: 24.10.1994
29.05.1995
2.10.1995
Entwurfsverfasser: WERNER HORN
Ingenieurbüro für Bauwesen
Am Steinert 14, 87246 Eibelstadt
Tel. (09303) 2200 · Fax 8451