



**Zeichnerische Festsetzungen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Baugrenze
- WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- 2 Wo je Wohnhaus sind maximal 2 Wohnungen zulässig
- zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser
- 0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ
- 0,6 maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ
- o offene Bauweise
- II maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse
- WH 6,5 m maximal zulässige Wandhöhe in Meter
- GH 8,5 m maximal zulässige Gesamthöhe in Meter

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg
- Straßenbegrenzungslinie
- Sichtdreiecke: freizuhaltenes Sichtfeld für die Anfahrtsicht an untergeordneten Knotenpunktzufahrten
- Erhalt von Bäumen und Sträuchern
- Pflanzgebot für Sträucher und Bäume (nicht lagegebunden)
- öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Parkfläche
- private Grünfläche, Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

**Zeichnerische Hinweise**

- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- bestehende Grundstücksgrenze
- 480/4 bestehende Flurnummern
- bestehende Gebäude
- vorgeschlagene Bebauung
- Höhenlinien (1 m)

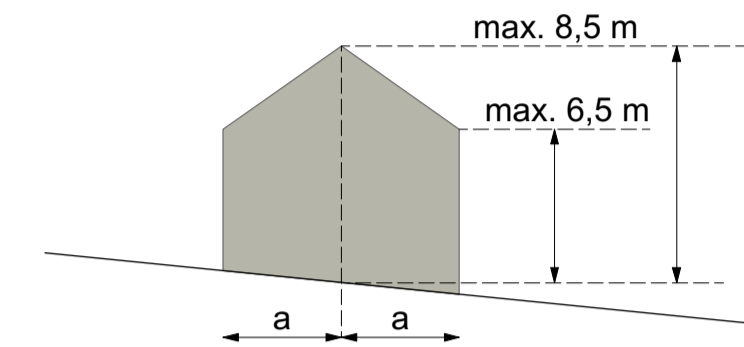
**zulässige Dachformen und Dachneigungen:**

- SD, WD max 45° Satteldach, Walmdach bis maximal 45°
- PD, ZD max 25° Pultdach, Zeltdach bis maximal 25°
- FD Flachdach

**Textliche Festsetzungen**  
nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

- 1. Art der baulichen Nutzung**
- 1.1 Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO.
  - 1.2 Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.
  - 1.3 Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 1 i.V. m. Abs. 9 BauNVO werden gewerblich betriebene Funkanlagen, auch als Nebenanlagen im Sinne des Art. 57 Abs. 1 Nr. 5a BayBO, ausgeschlossen.

- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- 2.1 Die maximal zulässige Wandhöhe ist das Maß zwischen der tatsächlichen Höhe des natürlichen Geländes und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, gemessen in der Mitte der Wand.
  - 2.2 Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der tatsächlichen Höhe des natürlichen Geländes und der Oberkante des Firstes, gemessen in der Mitte der Wand.



- 3. Abstandsflächen**  
Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

- 4. Nebengebäude, Garagen und Carports**
- 4.1 Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Carports mit einer Nutzfläche von über 10 m² sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Nebengebäude ohne Feuerstätte bis zu 10 m² Nutzfläche sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
  - 4.2 Bei Garagen sind Pultdächer bis max. 12° Dachneigung, Flachdächer sowie symmetrische Satteldächer in der Dachneigung des Hauptgebäudes zulässig.
  - 4.3 Die Dacheindeckung von Garagen mit Satteldächern ist der Deckung des Hauptgebäudes anzupassen.
  - 4.4 Die maximal zulässige Wandhöhe von Nebengebäuden, Garagen und Carports beträgt 3,00 m. Die maximal zulässige Wandhöhe ist das Maß zwischen der tatsächlichen Höhe des natürlichen Geländes und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

- 5. Gestaltungsfestsetzungen, Anpassungsgebot**
- 5.1 Unabhängig von der Dachneigung sind Glasdächer, Sonnenkollektoren sowie Fotovoltaikanlagen gestattet.
  - 5.2 Für Dachgauben gilt:
    - Die Eindeckung muss der Deckung des Hauptdaches entsprechen.
    - Es ist je Gebäude nur eine Dachgaubenform zulässig.
  - 5.3 Grelle und glänzende Farben sowie glänzende, spiegelnde und reflektierende Fassadenverkleidungen sind nicht zulässig.
  - 5.4 Zusammengebaute Doppelhaushälften sind einheitlich zu gestalten. Dies gilt vor allem für:
    - Dachneigung
    - Material, Form und Farbe der Dacheindeckung
    - Gestaltung und Größe der Dachüberstände an Ortsgang und Traufe
    - Format, Farbe, Größe der Fenster
    - Material, Oberfläche und Farbe der Außenwände sind aufeinander abzustimmen
    - Höhe und Gestaltung des Gebäudesockels
    - Form und Gestaltung von Vordächern
 Maßgebend ist das zuerst vorhandene Gebäude.

- 6. Einfriedungen**  
Die Einfriedungen dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche eine Höhe von max. 1,30 m über Gehweg- bzw. Fahrbahnoberkante aufweisen.

- 7. Aufschüttungen und Abgrabungen**  
Aufschüttungen und Abgrabungen sind jeweils bis zu einer Höhe von 50 cm in Bezug auf das natürliche Gelände zulässig.

- 8. Stellplätze**  
Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze vorzusehen. Aufstellflächen vor den Garagen gelten nicht als Stellplätze.

- 9. Sichtdreiecke**  
Die eingetragenen Sichtdreiecke sind von Bebauung, Bewuchs (ausgenommen einzelne Hochstämme) und Einfriedungen über 0,80 m über OK Straße freizuhalten.

- 10. Grünordnung**  
Zur Bepflanzung sind folgende Arten zu verwenden:
- 1.1 Straßenbegleitgrün und öffentliche Grünflächen:  
Baumarten: Stieleiche, Rotbuche, Bergahorn, Esche, Eberesche, Ulme, Spitzahorn, Linde  
Baumgröße: Als Bäume sind Exemplare mit einem Stammumfang von 18-20 cm in 1 m Höhe zu verwenden.  
Sträucher: Als Sträucher sind standortgerechte Wild- und Blütenstraucharten mit einer Gehölzgröße von 60-100 cm zu verwenden.
  - 1.2 Ortsrandeingrünung:  
Die Fläche zur Gestaltung des Ortsrandes ist zu begrünen.  
Zur Bepflanzung sind folgende Arten zu verwenden:  
Baumarten: Spitzahorn, Hainbuche, Bergahorn, Eberesche, Linde, Obstsbäume  
Baumgröße: Als Bäume sind Exemplare mit einem Stammumfang von 12-14 cm in 1 m Höhe zu verwenden.  
Sträucher: Als Sträucher sind standortgerechte Wild- und Blütenstraucharten mit einer Gehölzgröße von 60-100 cm zu verwenden.
  - 1.3 Sonstige private Grünflächen  
Die Freiflächen der Grundstücke sind zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Auf je 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum anzupflanzen.  
Baumarten: Stieleiche, Rotbuche, Bergahorn, Esche, Eberesche, Ulme, Spitzahorn, Linde  
Baumgröße: Als Bäume sind Exemplare mit einem Stammumfang von 18-20 cm in 1 m Höhe zu verwenden.  
Sträucher: Als Sträucher sind standortgerechte Wild- und Blütenstraucharten mit einer Gehölzgröße von 60-100 cm zu verwenden.

**Textliche Hinweise**

- 1. Bodenfunde (Art. 8 und Art. 9 DSchG)**  
Gem. § 8 Bayer. Denkmalschutzgesetz sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltartütern und Denkmälern unverzüglich dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Bamberg, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, zu melden. Aufgefundene Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigeibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Des weiteren soll vor Beginn der Aushubarbeiten das Landesamt verständigt werden.

- 2. Leitungen**  
Zwischen den geplanten Baumstandorten und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind Schutzabstände von 2,5m einzuhalten (vgl. DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“).

- 3. Schutz des Mutterbodens**  
Auf § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) wird hingewiesen.

- 4. Bodeneingriffe**  
Bodeneingriffe sollen bei den jeweiligen Bauvorhaben auf das erforderliche Minimum beschränkt werden.

**Verfahrensvermerke**

A) Der Marktgeminderat des Marktes Kreuzwertheim hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 28.07.2015 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Erweiterung Oberwittbacher Straße" im Ortsteil Röttbach beschlossen.

B) Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 28.07.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.08.2015 bis 01.10.2015 öffentlich ausgelegt.

C) Der Markt Kreuzwertheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 13.10.2015 die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.10.2015 als Satzung beschlossen.

Kreuzwertheim, den .....

(Siegel) .....  
(Thoma, 1. Bürgermeister)

D) Die Bebauungsplanänderung wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
Die Änderung ist damit in Kraft getreten.

Kreuzwertheim, den .....

(Siegel) .....  
(Thoma 1. Bürgermeister)

<b>Markt Kreuzwertheim</b>	
1. Änderung des Bebauungsplans "Erweiterung Oberwittbacher Straße", Ortsteil Röttbach	
M 1:1.000	
aufgestellt: 28.07.2015 redaktionell geändert: 13.10.2015	bearbeitet: Klose gezeichnet: Klose geprüft: Wegner
	Tiefbautechn. Büro Köhl Würzburg GmbH Konradstr. 9, 97072 Würzburg Telefon: 0931/35500-0 Telefax: 0931/35500-16 e-mail: info@b-koehl.de Internet: http://www.ib-koehl.de
<b>WEGNER</b> STADTPLANUNG	Bertram Wegner Dipl.-Ing. Architekt Stadtplaner SRL Tiergartenstraße 4c 97209 Veitshöchheim Tel. 0931/9913870 Fax 0931/9913871 info@wegner-stadtplanung.de www.wegner-stadtplanung.de