

# Frauengraben II

## I. Textliche Festsetzungen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte gem. Art 21 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern i.d.F. vom 11.09.1989 (GVBl. S. 585) und § 1, Abs. 3 des Baugesetzbuches i.d.F. der Bek. vom 08.10.1986 (BGBl. S. 2253).

Den Festsetzungen liegen § 9 des BauGB, die BauNutzungsverordnung, Art. 6, 7 und 91 der BayBO und die Planzeichenverordnung, jeweils in der neuesten Fassung, zugrunde.

### Festsetzungen:

#### 1. Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird entsprechend § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

#### 2. Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 BauNVO, § 17 BauNVO)

2.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B.

2.2 Grundflächenzahl GRZ als Höchstgrenze

2.3 Geschosflächenzahl GFZ als Höchstgrenze

#### 3. Bauweisen, Baugrenzen

(§ 9 BauNVO und § 22/23 BauNVO)

Für das Gebiet wird offene Bauweise festgesetzt.

#### 3.1 Offene Bauweise

3.1.1 Einzel- und Doppelhäuser zulässig

#### 3.2 Baugrenzen

#### 4. 4.1 Straßenverkehrsflächen

#### 4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

4.2.1 Wohnwege - verkehrsberuhigte Zone

#### 4.3 Begrenzungslinie für Straßen und sonstige Verkehrsflächen

#### 4.4 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen

Es muß je Wohnung 1 Stellplatz nachgewiesen werden, welcher auch auf dem eigenen Grundstück liegen muß.

#### 4.4.1 Garagen

#### 5. Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauNVO)

#### a. B. Trafostation

### Planzeichen

WA

E+D

0,4

0,8

0

ED

WA

0,4

0,8

ED

0,4

TS

## 6. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 10, 15, 16, 20, 24 BauNVO)

### 6.1 Öffentliche Grünflächen

### 6.2 Pflanzgebiet für Einzelbaum in privaten Flächen, Stückzahl bindend, Standort empfohlen

### 6.3 Pflanzgebiet für Großstrauch bzw. Einzelbaum in öffentlichen Bereichen

### 6.4 Spielplatz

### 6.5 Grünzug

### 6.6 Grüngüteralterliche Aussagen (gem. der gesetzlichen Grundlage § 9 Abs. 1 Ziffer 25a Bundesbaugesetz und Art. 3 Abs. 2 Bayer. Naturschutzgesetz)

Als Bepflanzung sind in Baugebiet alle bodenständigen, heimischen Gehölzarten, einschli. Obstbäumen und Beerensträuchern zulässig.

Auf nicht überbauten Grundstücksflächen sind bis spätestens zwei Jahre nach Baufertigkeit der Wohngebäude an geeigneter Stelle ein Laubbäum als Hochstamm (siehe 6.2) und mind. fünf Sträucher zu pflanzen und zu unterhalten.

Die in 6.1 festgelegten Einfriedungen sollten bevorzugt mit bodenständigen, heimischen Laubsträuchern oder lebenden Hecken aus blühenden und fruchttragenden Gehölzen hinterpflanzt werden.

Die Massierung von Nadelgehölzen und das Anlegen strenger Hecken mit Thuja oder fremdwirkenden Gehölzen, ist nicht zulässig.

### Pflanzenauswahl

Für die Bepflanzung sind alle Obstbaumarten zulässig: Kern- und Steinobst sowie Walnußbäume

Soweit außer Obstgehölzen auch Laubbäume und Sträucher gepflanzt werden, sollten bevorzugt Gehölze aus folgender Auswahl Verwendung finden:

Bäume: Spitzahorn, Winterlinde, Eiche, Stieleiche

Heister: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Birke, Weidener

Sträucher: Hasel, Liguster, Kreuzdorn, Wolliger Schneeball, Rote Heckenkirsche, Pfaffenhütchen, Salweide, Schliehe, Hartriegel, Wildrosen

Für die einzelnen Gehölze werden aus landschaftspflegerischer Sicht folgende Größen empfohlen:

Bäume: Hochstamm, StU 14/16

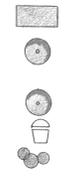
Heister: 2 x verschult, 150/200 cm

Sträucher: 2 x verschult, 80/125 cm

## 7. Gebäude

### 7.1 Gebäudetypen

- Gebäude mit Satteldach, Dachneigung 38° - 48°, Firstrichtung, 1 Vollgeschos, Dachausbau ist zulässig (auch als zusätzliche Vollgeschos)



## 7.2 Die Gebäude sind grundsätzlich auf rechteckigem Grundriß zu errichten. Die einzelnen Hauptkörper müssen klar erkennbar bleiben. Gebäudevor- bzw. rückgründe sind traufseitig zulässig mit folgenden Höchstgrenzen:

Strassenseitig (bzw. von der Straße einsehbar): 1,00 m

Gartenseitig (bzw. von der Straße nicht einsehbar): 3,00 m

Auf der Gartenseite sind Versprünge innerhalb dieser 3,00 m auch giebelseitig möglich.

## 7.3 Gebäude, die eine Einheit bilden, sind in Farbgebung, Materialien und Proportionen einheitlich zu behandeln bzw. auf einander abzustimmen. Aus dem zunächst genehmigten Gebäude ergeben sich demzufolge gestalterische Vorgaben für die weiteren.

## 7.4 Verbindende Zwischengebäude müssen sich von den Hauptbaukörpern deutlich absetzen. Die Traufhöhe darf maximal die Traufhöhe des Hauptbaues erreichen. Sie sind, soweit sie Garagen beinhalten, an den Ein- bzw. Ausfahrtseiten mind. 5,00 m von den öffentl. Straßenbereichen abzusetzen.

## 7.5 Höheeinstellung:

Die Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe darf max. 30 cm über der natürlichen Geländeoberkante am geplanten Eingang liegen.

## 7.6 Dachausbildung:

7.6.1 Die Dächer sind als Satteldach (Sparren- bzw. Kehlbalkendach) mit mittlerem First auszubilden. Krüppelwalm ist zulässig. Dachneigung auf beiden Dachflächen identisch.

7.6.2 Die Dachneigung wird mit 38° - 48° festgesetzt - sie können und sollen in diesem Bereich variieren.

7.6.3 Ortsgang und Traufe sind wie folgt auszuführen:

maximaler Überstand am Ortsgang: 60 cm  
maximaler Überstand an der Traufe: 80 cm

7.6.4 Konstruktive Widerlager sind bis zu einer Höhe von maximal 50 cm zulässig.

7.6.5 Dachausbau ist grundsätzlich möglich. Die Belichtung erfolgt giebelseitig und über Giebeln. Sie müssen einen Mindestabstand von 2 Sparrenfeldern (2 1,40 m) zum Ortsgang einhalten. Es darf auf jedem Gebäude nur eine Dachgaubenform gewählt werden.

Mögliche Gaubenformen:

- Schleppegauben mit der Mindestneigung von 25°

- Satteldachgauben, Dachneigung wie Hauptdach - Zweerchhausgiebel: Sie dürfen nur einmal pro Traufseite ausgeführt werden, max. Breite: 1/3 der Trauflänge. Der First muß deutlich unter dem Hauptdachfirst liegen (siehe dazu auch 7.2).

Die Gesamtlänge der Aufbauten darf je Seite 50% der Gebäuelänge nicht überschreiten.

7.6.6 Dachflächenfenster sind möglichst zu vermeiden. Bei Ausführung ist pro Dachseite nur 1 Format zulässig.

## 7.6.7 Dacheindeckung: Ziegel, in Form von Biberschwanz- und Pfannenziegel

7.6.8 Kamine sollen die Dachfläche im First bzw. in Firstnähe durchstoßen. Sie sind zu verputzen, bzw. mit naturroten Vermauerziegel, Schiefer oder Blech zu verkleiden.

## 7.6.9 Garagen

Die Oberkante des Garagenbodens darf an der Zufahrt nicht über den Straßen- bzw. Wohnwegniveau liegen. Bei geneigtem Gelände dürfen die hangseitig der Zufahrtstraße gelegenen Garagen maximal auf dem Niveau +0,10 gegenüber dem Straßeniveau eingestellt werden.

## 8.0 Einfriedungen, Böschungsmauern

8.1 Grundstückseinfriedungen an der Straße bzw. am Wohnweg sind nicht zulässig. Einfriedungen auf der Gartenseite sind möglich in Form von:

- Holzlatenzäunen, senkrechte Latten,  
- Maschendrahtzaun, dicht eingegrünt, maximal 1,00 m hoch

Einfriedungen, parallel zur Straßen- bzw. Wegebegrenzung sind zwischen zwei Gebäuden möglich in Form von:

- Mauern (verputzt bzw. Naturstein)  
- Holzwänden, mit breiten Brettern (≥ 12 cm), senkrecht geschalt, Sockelhöhe max. 20 cm.

## 9. Private Freiflächen auf der Wohnweitside

Die privaten Freiflächen zwischen Gebäudekante und öffentlicher, verkehrsberuhigter Wohnstraße sind zu begrünen.

Vor- bzw. Anbauten sind in dieser Zone in begrenztem Umfang möglich. Gerade in dieser Zone ist eine gute nachbarliche Abstimmung notwendig (evtl. Zusammenfassung von Grünzonen, durchgehende Oberflächenbeläge etc.). In dieser Zone ist - soweit erforderlich - Platz für einen zweiten Stellplatz gegeben.

## 10. Öffentliche Flächen

10.1 Straßen

Die Haupterschließungsstraßen werden mit einer 5,50 m breiten Fahrspur (asphaltiert) und einem daran anschließenden Mehrweckstreifen von 2,00 m Breite (einseitig, siehe planliche Festsetzungen) mit offenporigem Belag ausgebaut.

Die verkehrsberuhigten Wohnstraßen werden im allgemeinen 4,00 m breit angelegt. Der Übergang zu den Privatstraßen soll nur in Form von Belagsgliederungen dargestellt werden.

10.2 Fußwege: Breite 2,00 m (siehe zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan). Die Oberflächen dürfen nicht asphaltiert werden.

Sämtliche Versorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom, Telefon etc.) werden im Bereich öffentlicher Flächen verlegt.

## 11. Sonstige Festsetzungen

11.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauNVO)

## 12. Anforderungen an Bauteile bzw. Materialien

Um den Charakter des Ortsbildes eindeutig zu definieren sollen nur regional- und ortstypische Elemente bzw. Materialien verwendet und Untypisches ausgeschlossen werden, z.B.:

12.1 Fenster und Türen sind in massiver Holzbaueweise empfohlen.

12.2 Fassadenprägende Fenster, insbesondere in dem öffentlichen Raum einsehbarer Bereich, sollen mit mindestens 2 Drehflügeln ausgebildet werden. Alle Profile sollen schlank ausgeführt werden.

12.3 Schutzmaßnahmen für Fenster und Fenstertüren sind bevorzugt als Klappläden in Holzbaueweise auszuführen.

12.4 Verglasungen mit Glasbausteinen sind nicht zulässig.

12.5 Die Außenwände der Gebäude sind in Massivbaueweise, in der Regel Ziegelmauerwerk mit Putzoberfläche zu erstellen (siehe auch 7.3).

12.6 Nicht zugelassen sind folgende Materialien:

- Verkleidungen aus Kunststoff oder Abzementelementen, Kunststeinmischen, keramischem Material

## II. Zeichenerklärung für Hinweise

Bestehende Flurstücksgrenzen

Flurstücknummern z.B. 258

Bestehende Wohngebäude

Bestehende Nebengebäude

Geplante Grundstücksgrößen

Bauplatznummern z.B. 15

Maßangaben für Straßen- bzw. Fußwegbreiten z.B. 7,0

Höhenschnittlinien

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 09.02.1989 beschlossen, für das Gebiet "Frauengraben II" einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2, Abs. 1 BauNVO am 12.05.1989 ortsüblich bekannt gemacht.



Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 11.12.1992 wurde mit der Begründung auf Grund des Auslegungsschlusses des Gemeinderates vom 11.12.1992 gemäß § 3a, Abs. 2 BauNVO in der Zeit vom 01.02.1993 bis 01.03.1993 öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde am 21.01.1993 bekannt gemacht.



Die Gemeinde Gädheim hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 28.10.1996 den Bebauungsplan i.d.F. vom 07.02.1996 gemäß §10 BauNVO als Änderung beschlossen.



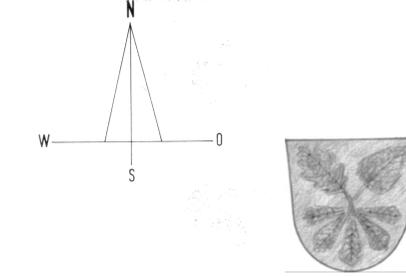
Anzeigevermerk des Landratsamtes. Der Bebauungsplan ist dem Landratsamt Hofberg gemäß §11 Abs. 1 Baugesetzbuch angezeigt worden.

Haßfurt, 8.7.92 Landratsamt Hofberg LA



Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes wurde am 18. Juli 1992 gemäß §12 BauNVO ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist auf Grund der Begründung und der öffentlichen Dienstleistungen der Gemeinde Gädheim, Bachgasse 2, 97503 Gädheim zu jedermann Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des §44, Abs. 5 BauNVO sowie des §215, Abs. 1 und 2 BauNVO ist hingewiesen worden.



**GEMEINDE GÄDHEIM**  
**GEMEINDETEIL OTTENDORF**  
**FRAUENGRABEN II**

AUFGESTELLT: 20/02/92 M.E.  
GEÄNDERT: 11/12/92 M.E.  
07/02/96 M.E.

**MASSTAB 1:1000**

ERNST MÜNKE  
ARCHITEXTURBUD  
TRUCHSESSGASSE 3  
97437 HASSFURT  
RUF. 09521/7579  
28. Okt. 1996