

vorgesehen ist und die baulichen Anlagen bauaufsichtlich genehmigt sind.

Zahl der Vollgeschoße: Entsprechend den Einschrieben in den Nutzungsschablonen des Planes als Höchstgrenze festgesetzt.

- 1.2 Bauweise: Offen gemäß § 22 Abs.2 BauNVO. Für einzelne Baugrundstücke ist Grenzbebauung zwingend festgesetzt.
- 1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen: Hauptgebäude sind nur auf den als überbaubar ausgewiesenen Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO sind auf den als nicht überbaubar ausgewiesenen Grundstücksflächen nur ausnahmsweise zulässig.
- 1.4 Stellung der baulichen Anlagen: Von der im Plan festgesetzten vorgeschriebenen Firstrichtung der Gebäude kann im Einzelfall ausnahmsweise abgewichen werden, wenn keine wichtigen städtebaulichen Belange berührt werden.
- 1.5 Mindestgröße der Baugrundstücke: Bebaute und unbebaute Grundstücke 500 qm.
- 1.6 Flächen für Garagen: Garagen sind auf den als überbaubar ausgewiesenen Grundstücksflächen sowie auf den als Flächen für Garagen ausgewiesenen Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb dieser Flächen ist der Bau von Garagen ausnahmsweise zulässig, wenn er nach Art.62 BayBO geboten und nach den planungsrechtlichen Vorschriften zulässig ist und wenn die Ziele der RGAO sonst nicht oder nur mit Schwierigkeiten verwirklicht werden könnten.
- 1.7 Flächen mit Nutzungsbeschränkungen: Die im Plan ausgewiesenen Sichtflächen an Straßeneinmündungen sind von jeglicher Bebauung sowie von Einfriedungen oder Bepflanzungen über 0,80 m Höhe, gemessen von Fahrbahnoberkante, freizuhalten bzw. freizumachen.
- 1.8 Verkehrsflächen: Die im Plan ausgewiesenen Verkehrsflächen geben deren Gesamtbreite bestehend aus Fahrbahn, Gehsteig, Schrammbord etc. an. Böschungen und Stützmauern, die im Zuge des Straßenbaus notwendig sind, werden auf den angrenzenden Grundstücken ohne Entschädigung entsprechend den örtlichen Gegebenheiten bzw. entspr. der Tiefbauplanung errichtet.

1.9 Pflanzflächen: Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind von den Grundstückseigentümern als Lärmschutzpflanzungen mit einem Strukturaufbau gemäß Abbildung 12 der Hinweise der Bundesanstalt für Straßenwesen (Anlage zur Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Inneren vom 13.3.1973 - MABl.S.252) in 7 - 8 m Breite zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Folgende Gehölzarten sind zu verwenden: Feldahorn - Bergahorn - Berberitze - Hainbuche - Hartriegel - Weißdorn - Liguster - Wildkirsche - Traubeneiche - Hundsrose - Kartoffelrose - Eberesche - Winterlinde - Schneeball.

## 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art.107 Bayerische Bauordnung)

### 2.1 Hauptgebäude

- 2.1.1 Dachform: Flachdach oder Satteldach 0 - 35° Neigung, bei einhängigen Dächern kann eine Dachfläche 35° überschreiten, die andere Dachfläche muß dann 15° unterschreiten; Dachaufbauten und Kniestöcke sind unzulässig.
- 2.1.2 Traufhöhe: Traufhöhe = OK Decke über dem obersten Vollgeschoß, für talseits der Straße liegende Gebäude, bei 2 Vollgeschoßen bergseits und talseits max 6,50 m, bei 1 Vollgeschoß und 1 als Vollgeschoß anzurechnendem Sockelgeschoß bergseits max 3,20 m und talseits max

2.1.5 Antennenanlagen: Auf den einzelnen Gebäuden sind Antennenanlagen nicht zulässig. Die Versorgung erfolgt über eine Gemeinschaftsantennenanlage.

### 2.2 Garagen und Nebengebäude

- 2.2.1 Dachform: Flachdach und Pultdach 0 - 10° Dachneigung.
- 2.2.2 Gebäudehöhe: Firsthöhe straßenseitig max 2,75 m.
- 2.2.3 Sockelhöhe: Die Sockelhöhe für Garagen talseits der Straße darf max 0,40 m, gemessen von OK Gehsteig gemessen an der höchsten Stelle innerhalb der Garagenlänge betragen.
- 2.2.4 Äußere Gestaltung: Die Art der vorgesehenen Materialien ist im Bauantrag anzugeben und wird im Baugenehmigungsverfahren behandelt. Auffallende Putzmusterungen und Farben sind nicht zulässig. Bei beiderseitigem Grenzsanbau sind Garagen und/oder Nebengebäude einheitlich zu gestalten.
- 2.2.5 Ausführung: Garagen und Nebengebäude sind als massive Bauwerke aufzuführen. Wellblechgaragen oder dergleichen sind unzulässig. Bei Hanglage ist Unterkellerung, jedoch nicht zu Wohnzwecken, zulässig. Garagen im Sockelgeschoß sind nur zulässig, wenn sie in Übereinstimmung mit § 3 der Landesverordnung über Garagen (GaV) vom 1.8.1962 errichtet werden können.

### 2.3 Außenanlagen

- 2.3.1 Einfriedungen: Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen aus Holz, Schmiedeeisen oder Zaungittern auch zwischen Mauerpfeilern oder Stahlsäulen, zulässig. Maschendraht oder Stacheldraht ist hier unzulässig. Gesamte Zaunhöhe max 1,10 m, Sockelhöhe max 0,40 m. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Maschendrahtmüne bis zu einer Gesamthöhe von 1,30 m zulässig. Vom Grundstück Flur-Nr. 3808 bis zum Ende des Baugebietes in Richtung Theilheim sind die Anliegergrundstücke längs der ST 2272 mit dichten Einfriedungen ohne Tor- und Türöffnungen zu versehen.
- 2.3.2 Garagenvorplätze: Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m, gemessen von der öffentlichen Verkehrsfläche, anzurorden, der von dieser nicht abgetrennt werden darf. Bei schwierigen Geländebedingungen kann im Rahmen der Richtlinien des Landratsamtes Würzburg ausnahmsweise von dieser Vorschrift abgewichen werden. Einfahrten vor Garagen gelten nicht als Stellplätze.
- 2.3.3 Stützmauern: Stützmauern, Abgrabungen und Aufschüttungen über 1,00 m Höhe sind unzulässig.
- 2.3.4 Mülltonnen: Mülltonnen sind so aufzustellen, daß sie von der Straße aus nicht eingesehen werden können. An geeigneter Stelle sind Müllboxen vorzusehen.
- 2.3.5 Reklame: Reklame, insbesondere Leuchtreklame, ist nur zulässig an Gebäuden mit Läden und/oder nicht störenden