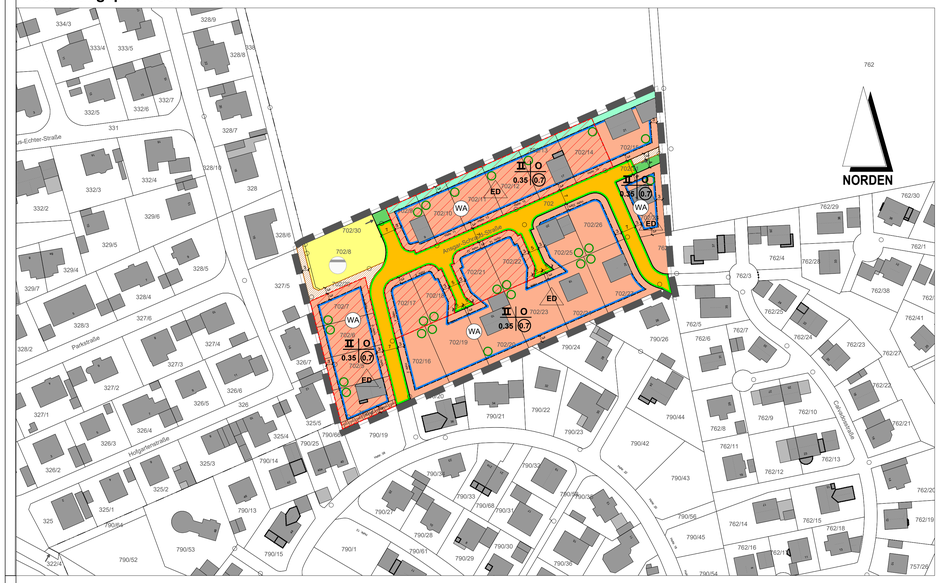
Bebauungsplan "Seeleite I"

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2017, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Bebauungsplan "Seeleite II"



Wandhöhe für EG + OG

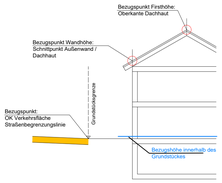
Wandhöhe für Pultdächer

BEZUGSPUNKT

Bezugspunkt ist der jeweilige topographisch höchste Punkt an der öffentlichen Verkehrsfläche innerhalb der Straßenfassadenlänge, vor der Mitte des Hauptgebäudes.

Bezugshöhe je Flurstück (ohne Lagebezug).

SKIZZE BEZUGSPUNKT ENTFÄLLT



Fl.Nr.	Bez.-Höhe	Fl.Nr.	Bez.-Höhe	Fl.Nr.	Bez.-Höhe	Fl.Nr.	Bez.-Höhe
128/5	277,60	335/9	278,40	335/13	278,70	335/18	279,10
128/10	278,10	335/3	278,40	335/6	278,80	335/17	279,10
335/1	278,20	335/4	278,60	335/7	278,90	335/19	279,20
128/9	278,30	335/12	278,60	335/8	279,00	335/22	279,30
335/2	278,30	335/11	278,60	335/16	279,00	334/6	279,30
128/8	278,30	335/5	278,70	335/15	279,00	335/20	279,40
335/10	278,40	335/14	278,70	335/21	279,10		

Fl.Nr.	Bez.-Höhe	Fl.Nr.	Bez.-Höhe	Fl.Nr.	Bez.-Höhe	Fl.Nr.	Bez.-Höhe
702/7	276,80	702/10	277,00	702/12	277,30	702/15	278,00
702/18	276,80	702/6	277,00	702/25	277,30	702/28	278,00
702/9	276,80	702/11	277,10	702/16	277,50	702/27	278,30
702/20	276,90	702/22	277,20	702/13	277,50	762/2	278,40
702/19	276,90	702/24	277,20	702/4	277,60		
702/17	276,90	702/23	277,20	702/14	277,70		
702/21	277,00	702/5	277,30	702/26	277,90		

FIRSTHÖHE

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt
- bei Pultdächern 8,0 m
- bei anderen Dachformen mit bis zu 2 Vollgeschossen 12,0 m.

FASSADEN-GESTALTUNG

Für die Farbgebung sind gedeckte Farbtöne d. h. keine rein weißen bzw. primären Farbtöne zu verwenden. Grelle fernwirkende Farben sind unzulässig.

Die Gebäude sind spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit entsprechend der Baubeschreibung bzw. der Baugenehmigung zu verputzen oder zu verkleiden.

NEBENGEBÄUDE, GARAGEN UND CARPORTS

die an die Grundstücksgrenzen zusammengebaut werden, sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen.

Die Firstrichtung muss identisch zum Hauptgebäude sein.

Nebengebäude, Garagen und Carports können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. jedoch nicht hinter den Baugrenzen; die der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandt sind.

Der Mindestabstand beträgt bei Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche 5,00 m.

GELÄNDEVER-ÄNDERUNGEN

Die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten.

Geländeveränderungen sind nur soweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude zwingend erforderlich sind.

Aufschüttungen für Terrassen sind nur bis maximal 0,60 m zulässig.

Zwischen Gebäude und der öffentlichen Verkehrsfläche sind Auffüllungen nur bis maximal 0,30 m über Oberkante öffentliche Verkehrsfläche zulässig.

Der Anschluss an das vorhandene natürliche Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos herzustellen.

AUFSCHÜTTUNGEN UND ABTRAGUNGEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSEN-KÖRPERS

Böschungen, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrundstücken erforderlich sind, dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden.

UNZULÄSSIGE ANLAGEN

- Blechgaragen und provisorische Gebäude
- Fassaden: außere Verwendung von glänzenden oder gepragten Kunststoff-, Leicht- oder Metallbaustoffen
- Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung
- Böschungen steiler als 1 : 1,5
- Sockel als Einfriedung
- Zufahrten zu den umgebenden Wirtschaftswegen
- unbeschichtete Metalldacheindeckungen wie z.B. Kupfer, Zink, Blei

EINFRIEDUNGEN

Zulässig sind:
- ohne Einzäunung
- Hecken (Laubgehölze)
- Holzzäune
- Holzwände
- Metallzäune (ausgenommen Stacheldraht)

Die Höhe beträgt max. 1,20 m zur öffentlichen Verkehrsfläche, max. 1,50 m zu den übrigen Grenzen.

Einfriedungen entlang von öffentlichen Grünflächen, landwirtschaftlichen Flächen und Wirtschaftswegen sind um 0,50 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.

BEPFLANZUNG

Die Anpflanzungen sind innerhalb von 2 Jahren nach Bezugsfertigkeit zu vollziehen und nachzuweisen.

Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Nutznießer ordnungsgemäß im Bewuchs zu fördern, zu pflegen. Die Pflanzmaßnahmen sind im Baugesuch darzustellen.

Die Grünordnung mit den Pflanzgeboten ist zu beachten.

NIEDERSCHLAGS-WASSER

Das auf Grundstücken anfallende Oberflächenwasser soll in einer Zisterne mit mindestens 6 m³ Speichervolumen gesammelt und als Brauchwasser bzw. zur Gartenbewässerung genutzt werden. Für stärkere Regenfälle soll ein Notüberlauf in den Regenwasserkanal vorgesehen werden.

Private Drainageleitungen sowie Hang- und Schichtenwasser dürfen nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.

Private Park- und Stellplätze, Grundstückszufahrten sowie Fußgängerwege sind wasserdurchlässig zu gestalten (z. B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster).

Es gilt die gemeindliche Entwässerungssatzung.

ANWAND- UND FELDWEGE

sind keine Erschließungsanlagen gem. BayBO und BauGB.

STELLPLÄTZE

je Wohneinheit sind zwei Stellplätze herzustellen. Es gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung.

WOHNEINHEITEN

sind beschränkt auf 2 pro Grundstück.

PHOTOVOLTAIK / SONNENKOLLEK-TOREN

Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind dachparallel in rechteckigen Feldern, ohne Aufständerung dgl. zulässig.

First und Traufe sind freizuhalten.

ARTENSCHUTZ / MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG

Schonende Bauausführung:
- Baufeldbeschränkung: Baustelleneinrichtung und Lagerflächen werden innerhalb des Plangebietes angelegt. Eine zusätzliche temporäre Beanspruchung von Flächen außerhalb des Geltungsbereichs ist nicht zulässig.
- Einsatz von abgeschirmten, insektenfreundlichen Lampen im Außenbereich (Stand der Technik, z.B. Natriumdampfhochdrucklampen für die Beleuchtung), deren Abstrahlung nach unten gerichtet ist - soweit eine Beleuchtung erforderlich ist.

Baufeldräumung Ackerflächen:

Vor Beginn der Bauarbeiten, insbesondere vor Abschieben des Oberbodens muss nachgewiesen werden, dass keine aktiv genutzten Feldhamsterbaue oder aktuelle Bruten von Feldvögeln auf der Fläche vorhanden sind.

Bei vorhandenen Feldhamsterbauen ist eine fachgerechte Umsiedlung in zulässigen Zeitfenstern vorzunehmen.

- Kontrolle auf Besatz vor Abschieben des Oberbodens nach Ende der Winterruhe ab Anfang Mai oder Ende Juli bis Mitte August / Anfang September (nach Getreideernte, vor Umbruch des Ackers).
- Bei Baubeginn im Frühjahr kann vorbereitend bis zum 01. März eine Schwarzbrache (vegetationsfreier, geeggter Zustand) hergestellt werden, um die Attraktivität für den Feldhamster und für Feldvögel zu reduzieren. Vorausgesetzung dafür ist aber, dass in der unmittelbaren Nachbarschaft Felder mit ausreichender Deckung (Wintergetreide) vorhanden sind, in die Tiere abwandern können.
- Zeitfenster für evtl. Umsiedlung: Im Frühjahr nach Beendigung der Winterruhe und vor Beginn der Reproduktionsphase und im Spätsommer nach Abschluss der Jungenaufzucht und vor Beginn der Winterruhe.
- Bei der Baufeldfreistellung im Frühjahr sind neben Feldhamsterbauen auch aktuelle Vogelbruten zu kontrollieren. Wenn vor Beginn der Brutzeit der Feldvögel (ab Anfang März) keine Schwarzbrache hergestellt werden kann, da es in der Umgebung keine Ausweichflächen für den Hamster gibt, wird empfohlen, das Baufeld mit Stecken mit Flatterband zu bestücken, um Feldvögel von einer Brut abzuhalten.

Baufeldräumung Gehölze:
- So weit möglich Erhalt der Gehölze im Rahmen der Ausführungsmaßnahmen.
- Fällen der Gehölze nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel. Bei fachgutachterlichem Ausschluss aktueller Bruten, kann bei der unteren Naturschutzbehörde auch ein Fällen außerhalb dieser Zeiten beantragt werden.

Ökologische Baubegleitung
- Die Überwachung, Dokumentation und Sicherstellung der fachgerechten Umsetzung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen, ist durch eine ökologische Baubegleitung zu gewährleisten.

KOMPENSATIONS-MAßNAHMEN ZUR WAHRUNG DES ERHALTUNGS-ZUSTANDES (FSC-MAßNAHMEN)

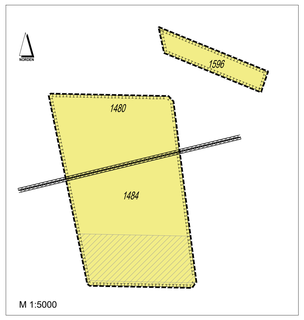
Ausgleichsflächen in der Gemarkung Unterpleichfeld auf Flur-Nr. 1480, 1484/0 und 1596) zur Förderung des Feldhamsters:

Für den Bebauungsplan "Seeleite I und II" sind insgesamt 1,59 ha in die feldhamsterfreundliche Bewirtschaftung aufzunehmen, welche auf der Flur-Nr. 1480 realisiert werden sollen.

Ausgleichsflächen für den Eingriff in den Lebensraum des Feldhamsters (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Flächen, die bereits im Rahmen anderer Maßnahmen als Ausgleichsflächen in Anspruch genommen wurden

Leitungsrecht (Gas-Fernleitung Nr. 1 DN300 Bl. 135) mit Schutzstreifen b=10,0m, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB



Es werden folgende Bewirtschaftungsauflagen festgesetzt:

Mischanbau von Luzerne bzw. Luzernegras (maximaler Grasanteil von 40 %), Getreide (kein Mais) und Ansaat von mehrjährigen Blühstreifen in nebeneinander liegenden Streifen (Breite mindestens 5 m, die Fläche der Streifenarten etwa gleich groß).

- Ansaat der Luzerne bereits im Vorjahr i.d.R. als Untersaat in Sommergetreide angelegt und anschließend 3 Hauptnutzungsjahre lang stehengelassen.

  Aufwuchs der Luzerne wird nach guter fachlicher Praxis regelmäßig geerntet und abgefahren. Der erste Schnitt erfolgt, sobald eine direkt benachbarte Fläche genügend Deckung bietet (ca. 20 cm Wuchshöhe). Der letzte Mähtermin muss vor dem 01. Oktober eines jeden Jahres liegen. Der Umbruch vor einer Neuansaat darf erst ab dem 15. Oktober und bis zu einer Tiefe von 25 cm erfolgen.
- Ansaat des Getreidestreifen mit doppeltem Saatreihenabstand zur Förderung der Feldvögel

  Auf der gesamten Ausgleichsfläche ist immer etwa die Hälfte der Getreidestreifen mit Sommergetreide anzusäen.

  Ernteverzicht der Getreidestreifen bis zum 01.10. auf mindestens 50 % der Getreidefläche. Teilernte bei Mahd mit hohem Schnitt und Belassen der Stoppeln möglich.

  Mulchen der Getreidestreifen frühestens ab dem 15.10. Zu diesem Zeitpunkt müssen die Luzerne-Streifen mind. ca. 20 cm hoch sein. Anschließend darf eine flache Bodenbearbeitung bis 25 cm Tiefe erfolgen.

  Bei Auftreten von Problemunkräutern im Getreidestreifen wird eine Herbizidmaßnahme jährlich während des Getreideaufwuchses erlaubt.

  Regelmäßige jährliche Nachsaat der Getreidestreifen.
- Der Blühstreifen wird mit einer geeigneten Saatgut-Mischung angelegt (Lebensraummischung I, Veitshöchheimer Bienenweide oder vergleichbare erprobte Saatgut-Mischung). Es darf nur im März und nicht mehr als 50 % der Fläche des Blühstreifens gemulcht werden (Mulchverbot ab 01.04. bis 28.02.).

  Die Dauer einer Blühfläche auf demselben Streifen darf 5 Jahre nicht überschreiten. Bei Neuanlage darf der Umbruch erst ab dem 15. Ok- tober bis zu einer Tiefe von 25 cm erfolgen.
- Auf der gesamten Ausgleichsfläche gilt:

  Ganzjähriger Verzicht auf das Ausbringen von Rodentiziden, Insektiziden, Herbiziden (Sonderregelung für Getreide siehe oben) und Wachstumsregulatoren sowie von Klärschlamm.

  Die Ausbringung von flüssigen organischen Wirtschaftsdüngern ist nur nach Ende der Sperrfrist im Winterausgang und bis zum 15. April gestattet.

  Feldarbeiten, insbesondere die Ernte, dürfen nur am Tag durchgeführt werden, nicht in der Dämmerung oder in der Nacht.
- Eine kurzfristige Anpassung der Bewirtschaftung aufgrund äußerer Einflüsse (z.B. Witterung) ist nach Rücksprache mit dem örtlichen Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und mündlicher Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde möglich.

C. Grünordnung

PRIVATE GRÜNFLÄCHE

Auf den Grundstücken ist innerhalb von 2 Jahren nach Bezugsfertigkeit der Gebäude an geeigneter Stelle zusätzlich mind. je angefangener 350 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Baum bodenständiger Art zu pflanzen und zu erhalten (vgl. Pflanzliste).

Die Pflanzung ist im Baugesuch nachzuweisen.

private Baumpflanzung, der dargestellte Standort ist unverbindlich

Standortfremde Nadelgehölze sind nicht zulässig. Die Auswahl der Arten orientiert sich in erster Linie an der natürlichen Vegetation, d.h. Landschaftsgerechte Pflanzungen sind am besten dazu geeignet, ein harmonisches Erscheinungsbild herzustellen.

Hecken- und Baumarten sind in der Begründung in der Pflanzliste (Anlage 2) detailliert aufgeführt.

~~best. Einzelbaum (einzelne Standorte werden erhalten)~~

~~best. Einzelbaum (einzelne Standorte werden gerodet)~~

HINWEISE

Geltungsbereiche angrenzender Gebiete

Höhenschichtlinien (1,0 m - Raster)

bestehende Grundstücksgrenzen

vorgesehene Grundstücksgrenzen

1282 Flurnummer

vorhandene Haupt- und Nebengebäude

Maßangaben in Metern

vorh. oberirdische Versorgungsleitung (20kV) wird im Zuge der Erschließung erdverlegt.

NUTZUNGS-SCHABLONE

Geschosszahl	Bauweise	
GRZ	GFZ	

z.B. II | O; 0,35 | 0,7

DENKMALPFLEGE

Gemäß Art. 8 Abs. 1. Denkmalschutzgesetz sind auftretende Funde von Bodendenkmälern unverzüglich dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege - Außenstelle Würzburg oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen (Art. 8, Abs. 2 BayDSchG).

VERSICKERUNGS-EINRICHTUNGEN

Für Versickerungseinrichtungen ist die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01. Januar 2000 mit Änderung vom 01.10.2008 zu beachten.

BEGRÜNUNG

Grünstreifen und Randbegrünungen sind von jeglicher sonstiger Nutzung freizuhalten.

BAUGESUCH

In den Plänen sind die derzeit erforderlichen Unterlagen wie die vorhandene Nachbarbebauung, die geplante Einfriedung, die geplante Firstrichtung, die Art und Anordnung der festgesetzten bzw. geplanten Bepflanzung, die Anschlusshöhen an die Erschließungsanlagen, eine mögliche Versickerungseinrichtung, das vorhandene Gelände und die geplanten Geländeveränderungen durch nivellierte Geländeschnitte, die Gebäudehöhen und die Gebäudegestaltung nachzuweisen.

FUNDAMENTE

Fundamente, die beim Setzen von Rabatten- und Pflasterstreifen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, dürfen auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,50 m angelegt werden.
Gleiches gilt für Fundamente der Straßenbeleuchtung.

GEOTHERMIE

ist grundsätzlich zugelassen.

MUTTERBODEN

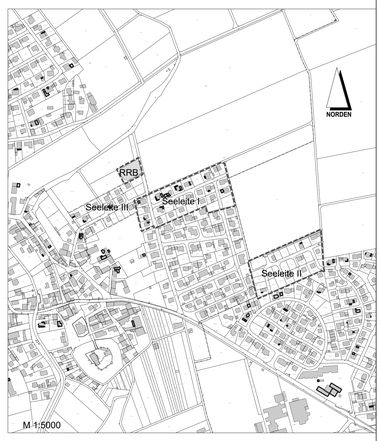
Nicht benötigter Mutterboden ist vorrangig zur Bodenverbesserung von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken in der Gemarkung zur Verfügung zu stellen (§ 202 BauGB, DIN 18915, DIN 19731).

EMISSIONEN DURCH LANDWIRTSCHAFT

Von benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen sind Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auch zu unüblichen Zeiten zu erwarten. Diese sind ortsüblich und hinzunehmen.

REDUZIERUNG DER VERSIEGELUNG

Die Verwendung von versickerungsfördernden Oberflächenbefestigungen zur Minimierung des Versiegelungsgrades wird dem Bauherrn empfohlen.



VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Unterpleichfeld hat in der Sitzung vom 10.12.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.12.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 1. Änderung Bebauungsplans in der Fassung vom 10.12.2024 hat in der Zeit vom 19.12.2024 bis 31.01.2025 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 1. Änderung Bebauungsplans in der Fassung vom __.__.____ hat in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Baubauungsplans in der Fassung vom __.__.____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ beteiligt.
5. Der Entwurf der 1. Änderung Bebauungsplans in der Fassung vom __.__.____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Unterpleichfeld hat mit Beschluss des Gemeinderats vom __.__.____ die 1. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom __.__.____ als Satzung beschlossen.

   ....., den .....
   Unterpleichfeld

   .....
   Bürgermeister Alois Fischer (Siegel)
7. Das Landratsamt Würzburg hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Bescheid vom .....,
   AZ ..... gem. § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt. (Siegel Genehmigungsbehörde)
8. Ausgefertigt

   ....., den .....
   Unterpleichfeld

   .....
   Bürgermeister Alois Fischer (Siegel)
9. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

   ....., den .....
   Unterpleichfeld

   .....
   Bürgermeister Alois Fischer
   (Siegel)

   ....., den .....
   Landratsamt Würzburg

   .....
   Unterzeichner/-in

FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und Art. 81 BayBO)

A. durch Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- private Grünfläche
- öffentliche Grünfläche
- Spielplatz
- öffentlicher Fußweg (Geh- und Radweg)
- öffentliche Verkehrsfläche mit Angabe der Querschnittsbreite in Metern
- öffentliche Fläche für Abwasserbeseitigung Zweckbestimmung: Abwasser
- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze (Baufenster)
- II — Im EG+KG oder EG+DG oder EG+OG können Vollgeschosse entstehen. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf insgesamt zwei begrenzt.
- O — offene Bauweise
- ED — nur Einzel-und Doppelhäuser zulässig
- Grundstücke für Doppelhausbebauung
- 0.35 — Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,35
- 0.7 — Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), z.B. 0,7
- Leitungsrecht (Telekom) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

B. durch Text

§ 4 ALLGEMEINE WOHNGEBIETE BauNVO

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmen sind nicht zugelassen.

MINDESTGRUND-STÜCKSGRÖßE

Einzelhausbebauung: 460 m²
Doppelhausbebauung: 360 m² je Haushälfte

DACHFORM

Zugelassene Dachformen sind Satteldächer und Walmdächer. Ebenfalls zugelassen sind gegenläufige Pultdächer (ab 14° asymmetrisch mit zwei und mehr gegenüberliegenden Dachflächen, z. B. Atrium-Haus).

Flachdächer sind ausnahmsweise auf Nebengebäuden, Garagen und Carports zulässig.

DACHNEIGUNG

Die Dachneigung beträgt für EG + DG 14°- 48°. Für EG + OG 14°- 37°.

DACHGAUBEN

sind ab einer Dachneigung von 38° zulässig. Die Summe der Dachgaubenbreiten dürfen 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten. Alle Dachformen sind zulässig. Der Abstand der Gauben untereinander muss mindestens 1,00 m betragen. Die Gauben sind in der unteren Dachhälfte anzuordnen. Dabei ist von der Traufe bis zur Gaubenbrüstung ein Abstand von 3 Ziegelreihen, mind. jedoch 0,5 m einzuhalten. Vom First und Ortgang zur Gaube ist ein Mindestabstand 2,50 m einzuhalten.

DACH-GESTALTUNG

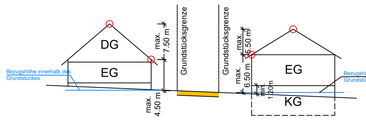
Die Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude sind mit Dachziegeln, Schiefer oder Betondachsteinen in rot bis rotbraunen sowie anthrazit oder grauen Farbtönen zu gestalten. Andere Farbtöne sind unzulässig.

Dachflächen auf Nebengebäuden, Garagen und Carports können als Gründach hergestellt werden.

Zulässig sind Terrassenüberdachungen mit einer Fläche von bis zu 30 m² Fläche und einer Tiefe bis zu 4 m.

HÖHEN-EINSTELLUNG DER GEBÄUDE

Wenn das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegt, beträgt die zulässige Wandhöhe maximal 4,50 m, ansonsten beträgt sie maximal 6,50 m.



Wandhöhe für EG + DG oder EG + KG

Diese(r) Unterlage/Plan darf ohne vorherige Genehmigung des Erstellers nicht veröffentlicht, vervielfältigt oder geändert, noch für ein anderes Bauvorhaben genutzt werden, als für das auf dem Plankopf/Betreff ausgewiesen ist.

1.189 * 0,841 = 1,00 m² Layout: Seeleite I und II

Stempel	Verfahrensträger: Gemeinde Unterpleichfeld, Kirchstraße 14, 97294 Unterpleichfeld; vertreten durch Alois Fischer, 1. Bürgermeister

Stempel	Entwurfsbearbeitung: rö ingenieure gmbh, 97082 Würzburg, Sedanstraße 15, Telefon +49 931 497378-0, info@roe-ingenieure.de, www.roe-ingenieure.de

bearbeitet	gezeichnet	geprüft	Prüfdatum	Fassung vom	Projekt-Nr.:
kp	bo	mp	10.12.2024	10.12.2024	23028S

Vorentwurf

Planinhalt:	Plan-Nummer: 1
1. Änderung Bebauungsplan "Seeleite I und II" mit integrierter Grünordnung	Maßstab: 1:1000; Index: 1-0-0

Projektbezeichnung:
1. Änderung Bebauungsplan "Seeleite I und II" - Gemeinde Unterpleichfeld

Fortschreibung

Plan			Begründung		
Index	Version	Bemerkungen	Index	Version	Bemerkungen