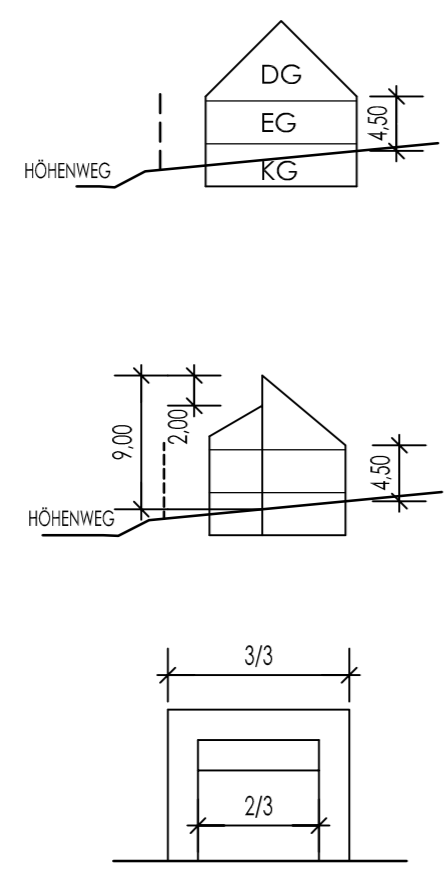


# I. FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB und Art.91 BayBO

- 1.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Winterleite - Hermannsberg"
- 1.2. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 1.3. Straßenverkehrsfläche
- 1.4. Straßenbegrenzungslinie
- 1.5. Öffentliche Grünfläche
- 1.6. Private Grünfläche
- 1.7. Entwässerungsgraben
- 1.8. Geplante Abwasserleitung
- 1.9. Geplante Oberflächenentwässerung
- 1.10. Geplante Wasserleitung
- 1.11. Hauptfahrichtung zwingend
- 2. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 2.1. Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO 1990
- 3. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 3.1. GRZ 0,45  
GFZ 0,8  
max. zulässige Grundflächenzahl  
max. zulässige Geschosflächenzahl

- 3.2. Vollgeschosse Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig
- 3.3. Dachform, Gebäudehöhen und Gebäudelänge  
Für den Geltungsbereich der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes sind Satteldächer und versetzte Satteldächer zulässig.  
Bei Ausführung mit Satteldach: Die Wandhöhe [H] darf im Sinne von Art. 6 Abs. 3 Satz 2 BayBO max. 4,50 m betragen, gemessen über Oberkante vorhandenem, natürlichem Gelände, am höchsten Geländepunkt der bergseitigen Gebäudewand.  
Bei Ausführung mit versetztem Satteldach: Die Wandhöhe [H] darf im Sinne von Art. 6 Abs. 3 Satz 2 BayBO max. 4,50 m betragen, gemessen über Oberkante vorhandenem, natürlichem Gelände, am höchsten Geländepunkt der bergseitigen Gebäudewand.  
Die Firsthöhe darf max. 9,00 m betragen, gemessen in der Mitte der Firstlinie, bezogen auf das vorhandene, natürliche Gelände der talseitigen Gebäudewand (siehe Schnitt), ebenso wird der Höhenunterschied der beiden Firstpunkte mit max. 2,00 m festgesetzt.  
Der talseitige Gebäudekörper muß mindestens 2/3 der Länge, des bergseitigen Baukörpers betragen.
- 3.4. Kniestock Das Sparrenwiderlager darf max. 50. cm über der OK Rohfußboden letzten Geschoßdecke liegen
- 3.5. Dachneigung 35° - 45° für Ausführung mit Satteldach  
15° - 45° für Ausführung mit versetztem Satteldach
- 3.6. Dachaufbauten Dachgauben sind bis zu einer max. Breite von 2,50 m zulässig.  
Die Summe der Breite aller Gauben auf einer Dachfläche darf max. 1/2 der Länge der jeweiligen Dachfläche betragen.
- 3.7. Dacheindeckung rotes, rot - braunes und graues Bedachungsmaterial
- 3.8. Abstandflächen richten sich nach Art.6 und 7 der BayBO



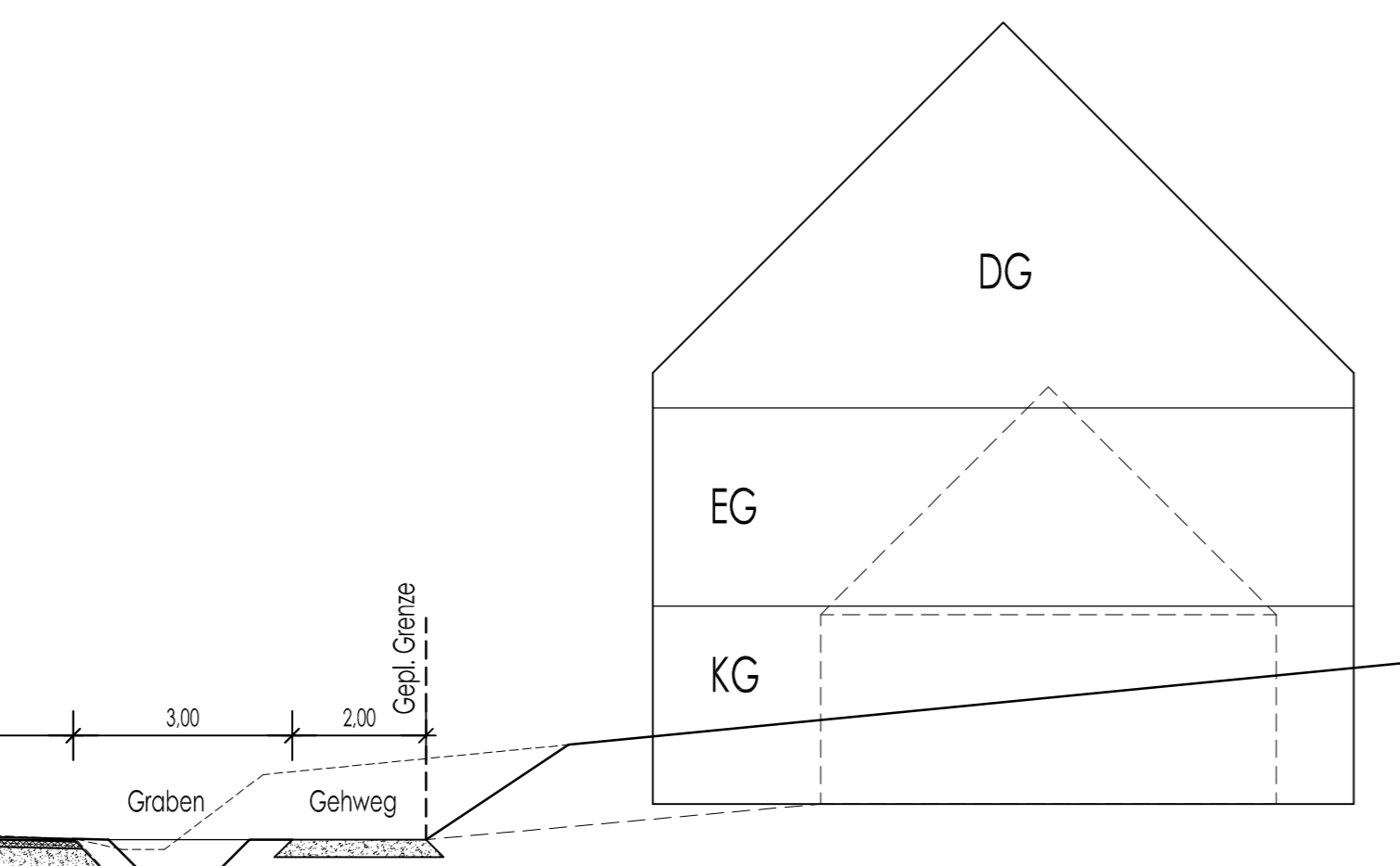
- 4. **GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE**
- 4.1. Dachform und Dachneigung: Für Garagen und Nebengebäude gelten die Festsetzungen des jeweiligen Haussymbols des betreffenden Grundstücks. Zusätzlich sind auch Flachdächer zulässig.
- 4.2. Gebäudehöhe: Die Wandhöhe [H] nach Art. 6 Abs. 3 Satz 2 BayBO bzw. Oberkante Flachdach darf max. 3,50 m betragen, gemessen über Oberkante des Gehweges, in der Mitte der bergseitigen Gebäudewand.
- 4.3. Lage: Garagen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Zwischen der Garage und der öffentlichen Verkehrsfläche wird ein Mindeststauraum von 5,00 m festgesetzt.
- 5. **BAUWEISE, BAUGRENZEN**
- 5.1. offene Bauweise
- 5.2. neue Baugrenze
- 6. **SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
- 6.1. Dachwässer: Anfallende Dachwässer müssen in den vorhandenen Gräben neben dem Höhenweg eingeleitet werden.
- 6.2. Stellplätze: Pro Wohnung müssen 2 PKW - Stellplätze ausgewiesen werden.
- 6.3. Unzulässige Anlagen:
  - Blechgaragen und Schuppen
  - bituminöse Dacheindeckungen oder Fellen bei Wohngebäuden
  - Blechdächer in nicht handwerklicher Spenglerausführung (z. B. Trapezblech, Wellblech)

- 7. **GRÜNORDNUNG**
- 7.1. Freiflächengestalt. Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und mit heimischen und standortgerechten Pflanzenarten zu bepflanzen und zu unterhalten.  
Je angefangener 200 qm Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.  
Es sind hochstämmige, heimische Bäume zu pflanzen und mit heimischen standortgerechten Sträuchern zu unterpflanzen. Entlang der Grundstücksgrenzen und Einfriedungszäune sind heimische Sträucher (Gehölzen) und Stauden zu pflanzen.
- 7.2. Pflanzbeispiele  
**PFLANZBEISPIELE FÜR BÄUME**  
 STRASSEN- UND GRUNDSTÜCKSPFLANZUNGEN:  
 (mind. Heister, 2 x verpflanzt), acer campestre (Feldahorn), sorbus aucuparia (Eberesche), sorbus intermedia (schwedische Mehlbeere), tilia cordata (Winterlinde), prunus avium (Vogelkirsche), carpinus betulus (Hainbuche), heimische, hochstämmige Obstbäume, juglans regia (Walnuß)  
**PFLANZBEISPIELE FÜR STRÄUCHER:**  
 cornus sanguinea (Hartfriege), corylus avellana (Haselnuß), crataegus monogyna (Weißdorn), cornus mas (Cornelkirsche), euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), lonicera xylosteum (Heckenkirsche), prunus spinosa (Schlehe), prunus padus (Traubenkirsche), rosa canina (Hundsrose), sambucus nigra (Holunder), viburnum lantana (Schneeball), ornamentalis ovalis (Felsenbirne), lingustrum vulgare (Rainweide), rubus fruticosus (Brombeere)  
**PFLANZBEISPIELE FÜR KLETTERPFLANZEN:**  
 hederia helix (Efeu), polygonum aubertii (Knöterich), parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein)

- FORTSETZUNG HINWEISE:**
- Umweltschutz Es wird empfohlen, aus Gründen des sparsamen Umganges mit Brauchwasser, eine Zisterne zu errichten.  
Für die Befestigung von Flächen innerhalb der Grundstücke, z. B. Freiflächen, Stellplätze und Zufahrtswege, sind primär versickerungsgünstige Materialien zu verwenden.  
Im Baugrund angetroffenes Grund-, Hang- oder Sickerwasser darf nicht der Kanalisation zugeführt werden.  
Ölheizungen und Heizöllagerungen sind nicht zulässig, da sich in der Nähe ein Wasserschutzgebiet befindet.
- Denkmalschutz Bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenfaltertümen nach Art. 8 Abs. 1 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes sind unverzüglich dem Bay. Landesamt f. Denkmalpflege Residenzplatz 2, Tor A, Würzburg zu melden.  
Gem. Art. 8 Abs. 2 sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.



LAGEPLAN M.1:1000



SCHNITT A-A M.1:100

- 8. **MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ UND PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- 8.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 8.2. Art der Pflegemaßnahme
- 8.3. zu pflanzende Bäume

# III. VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat der Gemeinde Erlenbach hat in seiner Sitzung vom ..... die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Winterleite - Hermannsberg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.  
Erlenbach, den ..... Paul Diener, 1. Bürgermeister

Zu dem Entwurf der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Winterleite - Hermannsberg" vom ..... in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... beteiligt.  
Erlenbach, den ..... Paul Diener, 1. Bürgermeister

Der Entwurf der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Winterleite - Hermannsberg" vom ..... in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegt.  
Erlenbach, den ..... Paul Diener, 1. Bürgermeister

Die Gemeinde Erlenbach hat mit Beschluß des Gemeinderats vom ..... die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Winterleite - Hermannsberg" vom ..... in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Sitzung beschlossen.  
Erlenbach, den ..... Paul Diener, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss für die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Winterleite - Hermannsberg" vom ..... wurde am ..... gemäß § 10 Abs. BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
Die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan "Winterleite - Hermannsberg" vom ..... in der Fassung vom ..... ist damit in Kraft getreten.  
Auf die Rechtsfolgen gem. § 44 Abs. 5 und § 215 Abs. 2 BauGB wurde hingewiesen.  
Erlenbach, den ..... Paul Diener, 1. Bürgermeister

- II. HINWEISE
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Winterleite - Hermannsberg"
- Abbruch der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Winterleite - Hermannsberg"
- entfallende Sichtdreiecke
- entfallende Baugrenze
- vorhandene Baugrenze
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- geplante Grundstücksgrenzen
- Flurnummern
- Maßangabe in Meter
- vorhandene Gebäude
- vorhandene Abwasserleitung
- vorhandene Wasserleitung
- E.on Bayern AG, 20 KV - Kabel mit beiderseits 1,00 m Schutzzonebereich

bernd müller architekt  
 dipl. ing. (FH)  
 schenkengasse 11.1  
 97828 marktheidenfeld

**b m a**  
  
**GEMEINDE ERLENBACH**  
 LANDKREIS MAIN - SPESSART  
**4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG  
DES BEBAUUNGSPLANES  
"WINTERLEITE - HERMANNSBERG"**

fon ++49 9391 918240  
 fax ++49 9391 821117  
 info@bma-mar.de

ARCHITEKT: BERND MÜLLER, BAYAK 177523  
  
 DIPL.-ING. (FH) LANDSCHAFTSPLANER MICHAEL MAIER  
  
 GEMEINDE ERLENBACH, VERTRETEN DURCH  
 PAUL DIENER, 1. BÜRGERMEISTER

DATUM	2005-06-02	PLANINHALT	LAGEPLAN UND SCHNITT
GEÄNDERT	2006-03-24	INDEX	GEN_1a-1a
BEARBEITER	SCHWAB	BLATT	1
MASSTAB	1:1000 UND 1:100		