

AN
GRENZEN
WEG
SIMONSWEG

Friedhofstraße

FLURWEG

TAG 46,6 dB(A)
NACHT 40 dB(A)

40 m BAUGRENZE

20 KV U/V U MIT SCHUTZLEISTUNG

TH 6,00 MAX.
WA
II

TH 3,50 MAX.
WA
I

TH 6,00 MAX.
MdB
II
SD, WD
26-38°

WA
I
TH 3,50 MAX.
SD, WD
26-38°

TAG 51,5 dB(A)
NACHT 45 dB(A)

TAG 46,6 dB(A)
NACHT 40 dB(A)

TAG 56 dB(A)
NACHT 45 dB(A)

KARLSTADT

OT

5600

5568

2100

2115

2117

2118

2121

2122

2123

2125

2126

2127

2128

2129

2130

2131

2132

2133

2134

2135

2136

2137

2138

2139

2140

2141

2142

2143

2144

2145

2146

2147

2148

2149

2150

2151

2152

2153

2154

2155

2156

2157

2158

2159

2160

2161

2162

2163

2164

2165

2166

2167

2168

2169

2170

2171

2172

2173

2174

2175

2176

2177

2178

2179

2180

2181

2182

2183

2184

2185

2186

2187

2188

2189

2190

2191

2192

2193

2194

2195

2196

2197

2198

2199

2200

2201

2202

2203

2204

2205

2206

2207

2208

2209

2210

2211

2212

2213

2214

2215

2216

2217

2218

2219

2220

2221

2222

2223

2224

2225

2226

2227

2228

2229

2230

2231

2232

2233

2234

2235

2236

2237

2238

2239

2240

2241

2242

2243

2244

2245

2246

2247

2248

2249

2250

2251

2252

2253

2254

2255

2256

2257

2258

2259

2260

2261

2262

2263

2264

2265

2266

2267

2268

2269

2270

2271

2272

2273

2274

2275

2276

2277

2278

2279

2280

2281

2282

2283

2284

2285

2286

2287

2288

2289

2290

2291

2292

2293

2294

2295

2296

2297

2298

2299

2300

2301

2302

2303

2304

2305

2306

2307

2308

2309

2310

2311

2312

2313

2314

2315

2316

2317

2318

2319

2320

2321

2322

2323

2324

2325

2326

2327

2328

2329

2330

2331

2332

2333

2334

2335

2336

2337

2338

2339

2340

2341

2342

2343

2344

2345

2346

2347

2348

2349

2350

2351

2352

2353

2354

2355

2356

2357

2358

2359

2360

2361

2362

2363

2364

2365

2366

2367

2368

2369

2370

2371

2372

2373

2374

2375

2376

2377

2378

2379

2380

2381

2382

2383

2384

2385

2386

2387

2388

2389

2390

2391

2392

2393

2394

2395

2396

2397

2398

2399

2400

2401

2402

2403

2404

2405

2406

2407

2408

2409

2410

2411

2412

2413

2414

2415

2416

2417

2418

2419

2420

2421

2422

2423

2424

2425

2426

2427

2428

2429

2430

2431</

GÖSSENHEIM

LKR. MAIN - SPESSART

BEBAUUNGSPLAN „AM PFÄDLEIN“

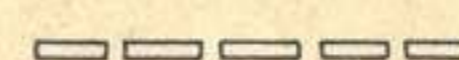
M.: 1:1000

FESTSETZUNGEN:

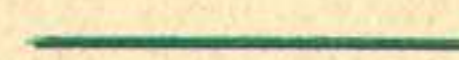
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Geltungsbereichsgrenze des genehmigten Bebauungsplanes
"Hinterm Dorf - Gleichenweg - Simonsweg"



Straßenbegrenzungslinien, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen



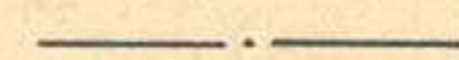
Baugrenze



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Dauerschallpegelgrenze



Friedhof



Dauerkleingärten

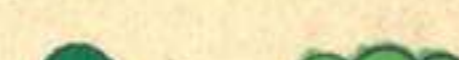


Private Grünflächen



Pflanzgebot (§ 9, Abs.1, Ziff.25 BBauG)

a) An geeigneter Stelle ist auf den jeweiligen Baugrundstücken mind. pro 200 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Baum bodenständiger Art zu pflanzen und zu unterhalten. Ferner sind pro 50 m² Grundstücksfläche Sträucher und Büsche in Gruppen anzupflanzen und zu unterhalten.



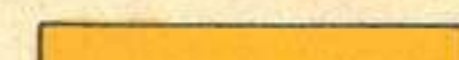
b) Auf den durch Planzeichen festgesetzten Grundstücksflächen entlang der nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze (Ortsrandbereich) sind flächenhafte Anpflanzungen mit Büschen und Baumreihen herzustellen und zu unterhalten, wobei der Pflanzgürtel an der östlichen Geltungsbereichsgrenze auf eine Tiefe von 10 m anzulegen ist. Das unter a) festgesetzte allgemeine Pflanzgebot gilt für die betroffenen Grundstücke zusätzlich.



Freizuhalten Uferstreifen (3,00 m breit)



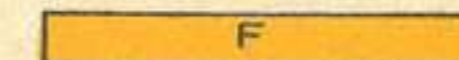
Straßenverkehrsfläche



Wendefläche



Fußweg



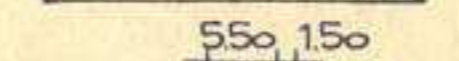
Öffentliche Parkflächen



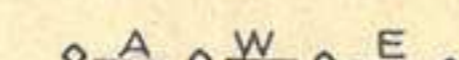
Freizuhalten Sichtdreiecke an Straßeneinmündungen
(von jeglicher Bebauung, Anpflanzung und Ablagerung über 0,80 m Höhe, gemessen von Fahrbahnbarkante, freizuhalten)



Straßenbreite: 7,00 m = 5,50 m Fahrbahn, 1,50 m einseitiger Gehsteig

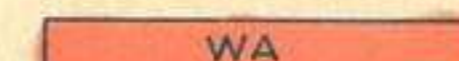


Hauptversorgungsleitungen: Abwasser, Wasser, Elektrizität



Art der baulichen Nutzung:

Allgemeines Wohngebiet, § 4, Abs.1, 2 und 3 BauNVO



Beschränktes Dorfgebiet gem.§ 1, Abs.5 BauNVO.

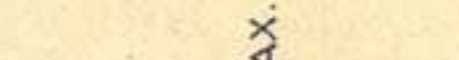
Nutzungen nach § 5, Abs.2 Nr.1 BauNVO sind unzulässig



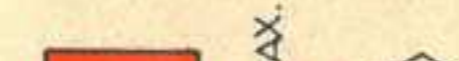
Zulässiges Maß der baulichen Nutzung gem.§ 17 BauNVO als Höchstgrenze

Zahl der Vollgeschosse:

Eingeschoossige Wohngebäude, I - Höchstgrenze,
Sattel-oder Walmdach, DN 26 - 38°, Traufhöhe max. 3,50 m bergseits,
gemessen über natürlichem Gelände



Zweigeschoossige Wohngebäude, II - Höchstgrenze,
Sattel-oder Walmdach, DN 26 - 38°, Traufhöhe max. 6,00 m bergseits,
gemessen über natürlichem Gelände



Garagen: (VORGESCHLAGENE STANDORTE)

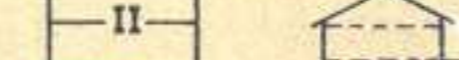
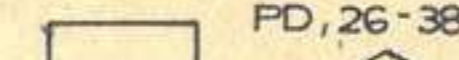
Ga 1: Garagen mit Flachdach,
Traufhöhe max. 2,75 m zur Straße



Ga 2: Garagen in Verbindung mit dem Hauptgebäude,
mit Satteldach, DN 26 - 38°



Ga 3: Garagen als seitlicher Flachdachanbau an das Hauptgebäude



Garagen sind an der seitlichen Grundstücksgrenze auch dann zulässig, wenn die seitliche Traufhöhe von 2,75 m überschritten wird oder die Garagen im baulichen Zusammenhang mit dem Wohnhaus stehen. Nebeneinanderliegende Garagen sind in gleicher Flucht und Dachform auszuführen. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,00 m. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagenzufahrten



Grenzanbau für Garagen zwingend



Offene Bauweise

O

Nur Einzelhäuser zulässig

E

Firstrichtung

↔

Satteldach

SD

Walmdach

WD

Einfriedigung: Die straßenseitige Einfriedigung wird auf max.1,00 m, die seitliche und rückwärtige Einfriedigung auf max. 1,30 m festgesetzt. Innerhalb eines Straßenzuges ist im Sinne einer landschaftsgebundenen Bauweise eine einheitliche Gestaltung zu wahren, z.B.Hanichelzaun. Die für rückwärtige und seitliche Einfriedigungen zugelassenen Maschendrahtzäune sind zu hinterpflanzen. Sockel bis max.0,30 m zulässig.

Mindestgröße der Baugrundstücke: 700 m², ausgenommen Fl.Nr.2078/1, 2090 u.2035/7

Abstandsflächen gem. Art. 6 und 7 Bay80

Verminderte Abstandsflächen: 3,00 m zulässig

3

Dachgeschoßausbau zulässig gem. Art.6G Bay80

Schallschutz: Geltende Planungsrichtpegel nach Vornorm DIN 18005:

a) für das WA: Untertags 55 dB(A), nachts 40 dB(A),

b) für das MDb: " " 60 dB(A), " 45 dB(A).

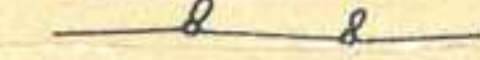
Schallschutzmaßnahmen: Bei Wohngebäuden, sofern diese näher als 70 m zur Straßenachse der bestehenden, sowie der geplanten B 27 zu liegen kommen, sind die Fenster der Schlaf- und Ruheräume auf der schallabgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

Geländeschnitt M.1:100 wird als Beiplan zum Bebauungsplan festgesetzt.

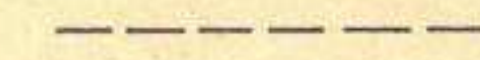
Für die bestehenden Gebäude gelten die aufgeführten Festsetzungen in gleicher Weise.

HINWEISE :

Bestehende Grundstücksgrenzen



Vorgeschlagene Grundstücksteilung



Höhenlinien



Flurstückennummern

325

Bestehende Wohngebäude



Bestehende Nebengebäude

