



FELDWEG  
FLUTGRABEN

BAUGEBIET:  
"SCHLEIFENWEG-  
OST"

r a b e n

# GÖSSENHEIM

LKR. MAIN-SPESSART

## BEBAUUNGSPLAN "AM SCHLEIFENWEG - WEST"

ORTSTEIL SACHSENHEIM

M.: 1:1000

### FESTSETZUNGEN:

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Baugrenze

Öffentliche Grünfläche

Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche / Wendefläche

Straßenbreite: Erschließungsstr. 7,00 m = 5,50 m Fahrbahn  
1,50 m einseitiger Gehweg  
6,00 m = 4,50 m Fahrbahn  
1,50 m einseitiger Gehweg  
Fußweg 2,00 m

Freizuhaltenen Sichtdreiecke an Straßeneinmündungen  
(von jeglicher Bebauung, Anpflanzung u. Ablagerung über 0,80 m Höhe, gemessen von der Fahrhahnoberkante, freizuhalten)

Hauptversorgungsleitungen: Abwasser, Wasser, Elektrizität

Leitungsrecht: Oberflächenwasserkanal, SB Ø 400, L: 25 m / B: 2.50 m / T: 1.50-2.50, Belastung max. 150 l/sec.

Pflanzgebot:

- a) An geeigneter Stelle ist auf den jeweiligen Baugrundstücken mind. pro 200 qm nichtbebaute Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum bodenständiger Art, z.B. Stieleiche, Winterlinde, Spitzahorn, Nußbaum, zu pflanzen und zu unterhalten. Ferner sind pro 50 qm unbebaute Grundstücksfläche Sträucher und Büsche in Gruppen anzupflanzen und zu unterhalten. Es sind ausschließlich heimische Gehölze zu verwenden. Der Anteil an Nadelgehölzen soll 10 % der Bepflanzung nicht überschreiten.
- b) Auf den durch Planzeichen festgesetzten Grundstücksflächen entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze sind flächenhafte Anpflanzungen mit Büschen und Baumreihen herzustellen und zu unterhalten. Es sind nur standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu verwenden, z.B. Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Liguster, Schlehe, Hundsrose, wolliger Schneeball; Kleinkronige Bäume: Feldahorn, Eberesche, Hainbuche, Wildbirne; Bäume: Mehlbeere, Elsbeere, Speierling. Hochstämmige Obstbäume sollen auch verstärkt Verwendung finden.
- c) Die Bepflanzung ist spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit des Hauptbaues vorzunehmen.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
Art der baulichen Nutzung:

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO 1990

Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO 1990

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung  
gem. § 17 BauNVO 1990, als Höchstgrenze:

GRZ: 0,4      GFZ: 1,2      Bei WA /      GRZ: 0,4      GFZ: 0,8      Bei MD

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze:

Wohngebäude: Max. III (E+O+D)

Höheneinstellung der Wohngebäude:

Die Oberkante der Obergeschoßdecke darf max. 6,00 m über der natürlichen Geländeoberfläche liegen, gemessen in der Mitte der talseitigen Gebäudewand.

Dachform: Satteldach

Dachneigung: 38 - 45°

Dacheindeckung: Ziegel oder Dachsteine in roter oder rotbrauner Farbe

Errichtung von Dachgauben zulässig, jedoch nur im Umfang von 1/3 der Dachlänge

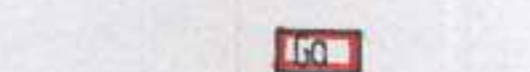
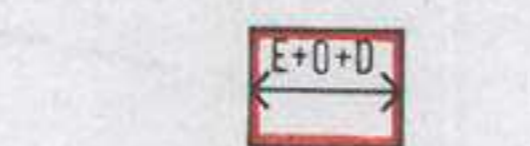
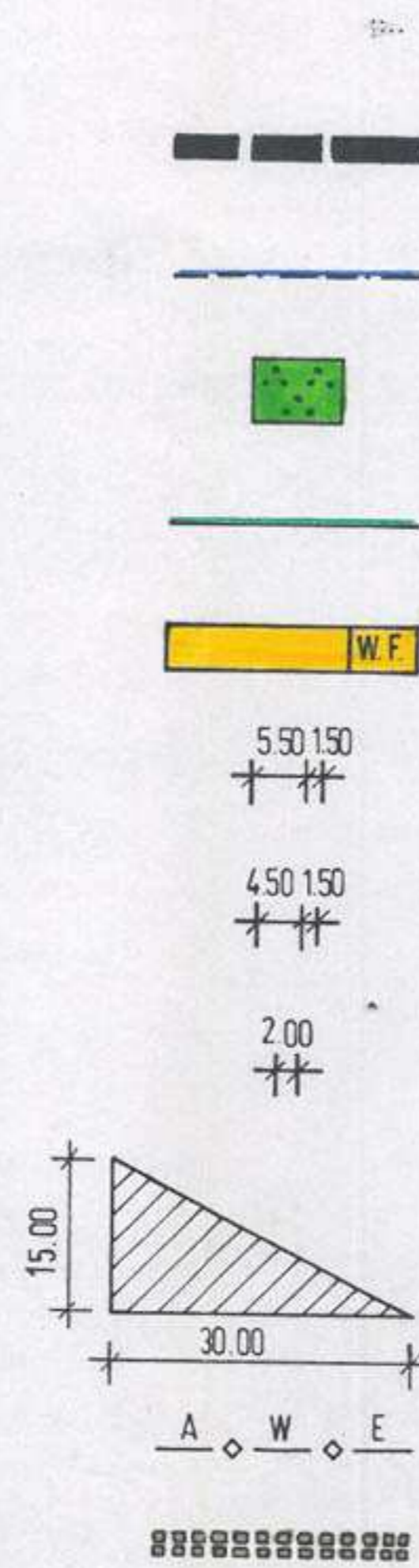
Garagen sind mit Flach- oder Satteldach zu errichten, Nebengebäude mit Pult- oder Satteldach.

Wandhöhe im Mittel max. 3,00 m.

Der seitliche Grenzsanbau von Garagen bis zu einer Tiefe von 8,00 m ist zulässig. An der seitlichen Grundstücksgrenze angebaute Garagen müssen in gleicher Höhe, Dachform und Dachneigung mit der Nachbargarage errichtet werden. An den Erschließungsstraßen ist vor den Garagen ein Stauraum von Gehsteighinterkante bis Garagentormitte von mind. 5,00 m einzuhalten.

Vorgeschlagene Stellplatzstandorte

Auf den Grundstücken sind, der jeweiligen Fahrzeuganzahl entsprechend, Stellplätze einzurichten, (mind. 2 pro Wohnung).  
Art. 58 (2) u. (3), sowie Art. 98 (1) Abs. 3



Zur Ermittlung der Abstandsflächen ist Art. 6, Abs. 4 u. 5 der BayBO in der Fassung vom 18.04.1994 anzuwenden.

Offene Bauweise

Nur Einzelhäuser zulässig

Hauptfirstrichtung

Mindestgröße der Baugrundstücke: 500 qm

Einfriedung:

Die straßenseitige Einfriedung wird auf max. 1,00 m Höhe, die seitliche und rückwärtige Einfriedung auf max. 1,50 m, gemessen von Oberkante Gelände, festgesetzt. Im Sinne einer landschaftsgebundenen Bauweise ist eine einheitliche Gestaltung zu wahren. Die für die rückwärtige und seitliche Einfriedungen zugelassenen Maschendrahtzäune sind zu hinterpflanzen. Sockel sind bis max. 0,30 m Höhe zulässig.

Unzulässige Anlagen:

Blechgaragen, Kniestöcke über 0,30 m Höhe, grelle Farben, Gebäudeverkleidungen in Kunststoff, Metall, Leichtbaustoffen, Fliesen oder glasiertem Spaltklinker.

### HINWEISE:

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Schleifenweg-Ost" BA I

Bestehende Grundstücksgrenzen

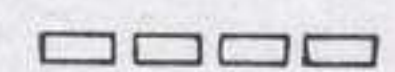
Vorgeschlagene Grundstücksteilung

Höhenlinien

Flurstücksnummern

Für eine gesicherte Oberflächenwasserableitung ist Sorge zu tragen.

Bei der Kellerausbildung und eventuellen Lagerung wassergefährdender Stoffe sind Sicherungsmaßnahmen gegen Hangdruckwasser und Schichtwasseraustritte zu treffen.



325