

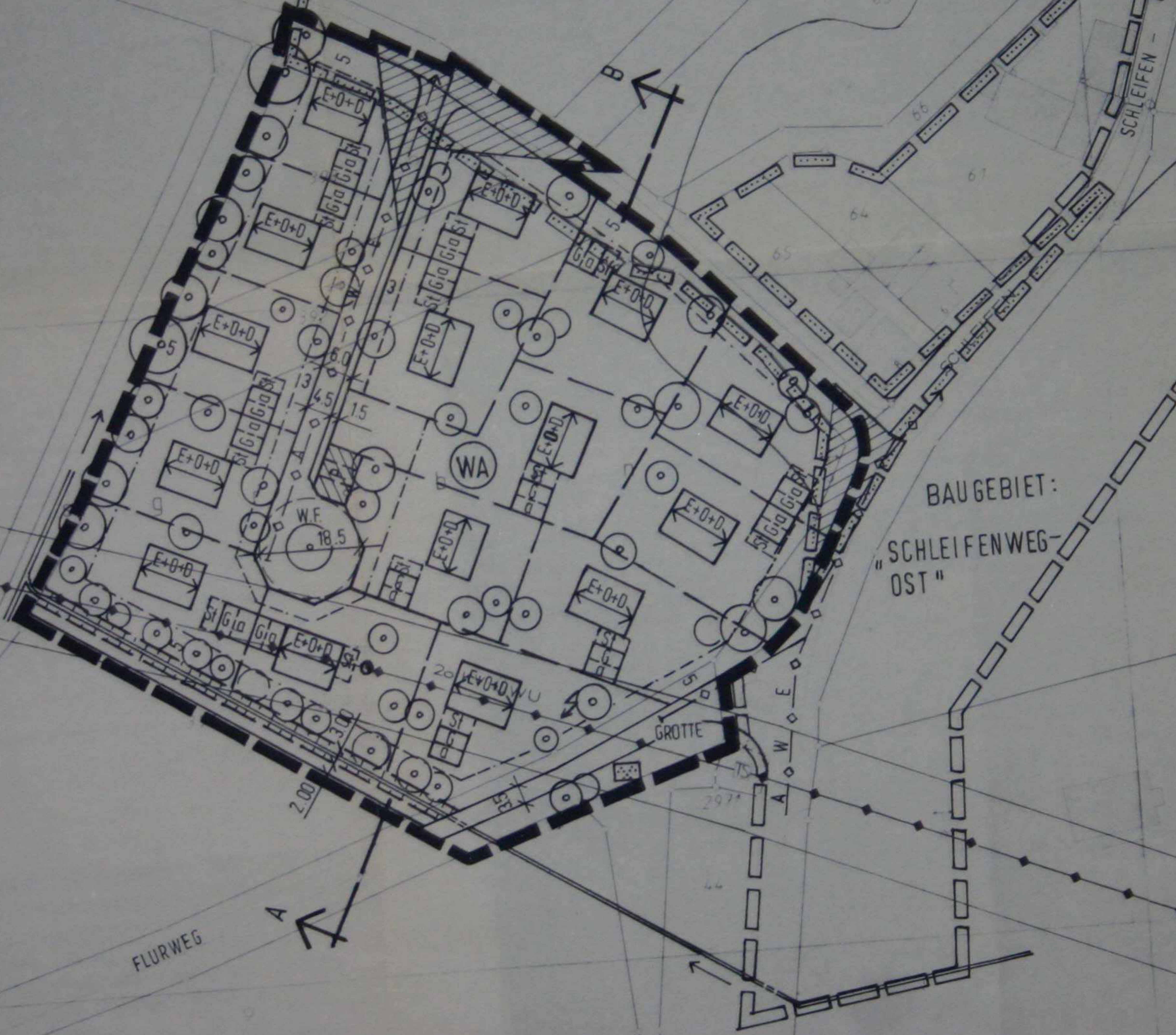
BAUGEBIET:
"SCHLEIFENWEG - WEST"

BAUGEBIET:
"SCHLEIFENWEG - OST"

SCHLEIFEN -

FLURWEG

GROTTE



GÖSSENHEIM

LKR. MAIN-SPESSART

BEBAUUNGSPLAN "GÄRTLERSGRABEN"

ORTSTEIL SACHSENHEIM M.: 1:1000

FESTSETZUNGEN:

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Baugrenze

Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche / Wendefläche

Straßenbreite: Erschließungsstr. 6,00 m = 4,50 m Fahrbahn
1,50 m einseitiger Gehweg

Flurweg 3,50 m

Öffentliche Parkfläche

Freizuhaltende Sichtdreiecke an Straßeneinmündungen

(von jeglicher Bebauung, Anpflanzung u. Ablagerung über 0,80 m Höhe, gemessen von der Fahrbahnoberkante, freizuhalten)

Hauptversorgungsleitungen: Abwasser, Wasser, Elektrizität

Offener Graben mit Bewirtschaftungsstreifen, (OBERFLÄCHENWASSER)
Verrohrung \varnothing 800 im Bereich der Anliegerstraße

Öffentliche Grünfläche (straßenbegleitender Grünstreifen)

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 unbebauter 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 und der südlichen 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, Speierling; Großkronige Bäume: Stieleiche, Winterlinde, Spitzahorn, Esche. Hochstämmige Obstbäume sollen auch verstärkt Verwendung finden.
- c) Die Bepflanzung ist spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit des Hauptbaues vorzunehmen.

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO 1990

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung
gem. § 17 BauNVO 1990, als Höchstgrenze:
GRZ: 0,4 GFZ: 1,2

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze:

Wohngebäude: Max. III (E+0+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°; Für Gebäude für die kein Dachgeschoß-Ausbau vorgesehen ist, ist eine Dachneigung von 25 - 30° zulässig.

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. 98, Abs. 1, Nr. 3 BayBO

Zur Ermittlung der Abstandsflächen ist Art. 6, Abs. 4 u. 5 der BayBO in der neuesten gültigen Fassung 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 rückwärtigen und seitlichen 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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Schleifenweg-West"

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.

20-KV-Freileitung mit Schutzbereich (ÜWU)

Die Flächen innerhalb des Schutzbereiches unterliegen Nutzungsbeschränkungen:

Bauwerke im Leitungsausübungsbereich dürfen nur nach Zustimmung der Überlandwerk Unterfranken AG errichtet werden.

Lagerung feuergefährlicher und explosiver Stoffe ist nur mit Zustimmung des ÜWU möglich.

Geländeniveau-Veränderungen, Erdaushub sind nicht zulässig, falls unvermeidbar, nur mit vorheriger Zustimmung des ÜWU.

Anpflanzungen innerhalb des Leitungsausübungsbereiches nur mit Gehölzen mit niedrigen Wuchseigenschaften gestattet.

Unfallverhütung: Auf die erhöhte Gefahr bei Arbeiten in der Nähe von elektrischen Freileitungen wird ausdrücklich hingewiesen.

Bei der Durchführung von Pflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom gesetzt werden.

