



FRIEDHOF

206.0

F³ l u r f

90

179.6

GE

GE

184.2

MI

Friedhof Gräfendorf

162.5

ST. 2302

BAHNLINE BAD KISSINGEN

GEMÜNDEN

ST. 2302

GELÄNDESCHNITT M.: 1:1000



175

ZEICHENERKLÄRUNG:

A) Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Baugrenze

Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche / Wendefläche

Straßenbreite: Erschließungsstr. 6.50 m = 5.00 m Fahrbahn
1.50 m einseitiger Gehweg

Ortsstr. 6.00 m = 4.50 m Fahrbahn
1.50 m einseitiger Gehweg

Vorhand. Erdweg 4.00 m

Freizuhalten: Sichtdreiecke an Straßeneinmündungen (von jeglicher Bebauung, Anpflanzung u. Ablagerung über 0.80 m Höhe, gemessen von der Fahrbahnoberkante, freizuhalten; ausgenommen hochstämmige Bäume)

Böschungsflächen

Öffentliche Grünfläche

Offener Graben

Containerstellplatz

Hauptversorgungsleitungen: Abwasser – Wasser – Elektrizität

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Art der baulichen Nutzung:

Gewerbegebiet, gem. § 8 BauNVO 1990

Mischgebiet gem. § 6 BauNVO 1990

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

GE	GRZ	0.8	GFZ	2.4
MI	GRZ	0.6	GFZ	1.2

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Betriebsgebäude II max.
Satteldach, Pultdach, Flachdach (Dachneigung 0° - 30°)
Sheddach (- 45°)

Bürogebäude mit Wohnungen u. Wohngebäude II max.
Satteldach (Dachneigung bei eingeschossig 38° - 45°, bei zweigeschossig 28° - 38°)

Wandhöhe max. 7.00 m im GE, bzw. 6.50 m im MI, bezogen auf natürliches Gelände, gemessen in der Mitte der felseitigen Gebäudewand.

Garagen sind mit Sattel- oder Flachdach zu errichten. Bei Satteldach ist die Dachneigung den Büro- bzw. Wohngebäuden anzugleichen.

Die offene Bauweise wird festgesetzt

Für die Ermittlung der Abstandsflächen wird die entsprechende Regelung der BayBO in der jeweils geltenden Fassung für anwendbar festgesetzt.

Einfriedung:
Maschendrahtzäune mit Rohrpfeilen, max. Höhe 1.50 m über Gelände.

Unzulässige Anlagen:
Glänzende Metall- bzw. Kunststoffverkleidungen und grelle Farben sind unzulässig.

Schallschutzmaßnahmen:
Die Bauwerber haben Schallschutzmaßnahmen auf ihre Kosten vorzunehmen

B) Hinweise

Bestehende Grundstücksgrenzen

Vorgeschlagene Grundstücksteilung

Höhenlinien

Flurstücksnummern

Bestehende Wohngebäude

Bestehende Nebengebäude

Für eine gesicherte Oberflächenwasserableitung ist Sorge zu tragen.

Bei der Kellerausbildung und eventueller Lagerung wassergefährdender Stoffe sind Sicherungsmaßnahmen gegen Hangdruckwasser und Schichtwasser-austritte zu treffen.

Es wird empfohlen, vor Ausweisung des Baugebietes eine Erkundung der Grundwasserverhältnisse vorzunehmen

Hang-, Schichtwasseraustritte, Drainagewasser sowie sonstiges unverschmutztes Grundwasser darf nicht der Schmutzwasserkanalisation zugeführt werden, sondern ist getrennt abzuleiten.

Art. 7 Abs. 4 BayBO ist zu beachten.

C) Festsetzung der Grünordnung

Öffentliche Grünflächen

Private Grünflächen

Bäume mit Erhaltungsbindung

Heckenpflanzungen mit Erhaltungsbindung

Hochstämmige Bäume 1./2./3. Ordnung auf öffentlichen Flächen mit etwaiger Standortbindung, Bindung nach Art u. Stückzahl - H 3 x v., STU mind. 16 - 18 cm

Hochstämmige Bäume 1./2. Ordnung auf privaten Flächen mit etwaiger Standortbindung, Bindung nach Art u. Stückzahl - H 3 x v., STU mind. 16 - 18 cm

Hochstämmige Bäume 2./3. Ordnung auf öffentlichen und privaten Flächen ohne Standortbindung, Bindung nach Art u. Stückzahl - H 3 x v., STU 12 - 14 cm

Hochstämmige Obstbäume bzw. Bäume 2./3. Ordnung auf öffentlichen und privaten Flächen mit etwaiger Standortbindung H 2-3 x v., STU mind. 8 - 10 cm

Heckenpflanzungen mind. 3-zeilig am Ortsrand auf öffentlichen und privaten Flächen, Bindung nach Art u. Mindestpflanzgrößen

Öffentliche Grünflächen
Die straßen- und wegebegleitenden Grünflächen sind als einfach zu pflegende extensive Rasenflächen oder als niedrige Strauch- und Wildstaudenflächen anzulegen

Private Grünflächen
Mind. 1/2 der Fläche bepflanzt, Rest als extensive Wiesenfläche

Pflanzangebot
Je 300 qm Grundstücksfläche ist mind. 1 hochstämmiger Baum 1./2. Ordnung, gemäß Artenauswahlliste zu pflanzen

Stellplätze und Lagerflächen
Für Stellplätze etc. sind offenporige Beläge zu wählen (z.B. Rasengittersteine, Spurbahnen, Schotterrasen, wassergebundene Decken, Kiesstreudecken, Pflaster mit Rasenfugen und offenporiges Pflaster)

Der hangseitig verlaufende, zur Ableitung der oberhalb liegend anfallenden Niederschläge dienende Graben, ist zu erhalten und von Gehölzbewuchs freizuhalten und zu pflegen

D) Hinweise der Grünordnung:

Rückhaltung von gefasstem Niederschlagswasser
Auf den Dachflächen anfallende Regenwasser sind in auf Grundstücken gelegenen Zisternen bzw. offenen Mulden etc. zu leiten. Die Anlagen sind mit einem Überlauf an den öffentlichen Kanal anzuschließen

Flache Dächer (bis 5° Dachneigung) sollten möglichst intensiv begrünt werden. Hierbei sind die feuerpolizeilichen Vorschriften zu berücksichtigen

Aussichtspunkt

Pflanzen-Artenauswahlliste

Bäume 1. Ordnung (Wuchshöhe über 20 m)

- | | |
|---------------------|----------------|
| Acer pseudoplatanus | - Bergahorn |
| Fraxinus excelsior | - Esche |
| Quercus robur | - Stiel-Eiche |
| Tilia cordata | - Winter-Linde |
| Juglans regia | - Walnuss |

Bäume 2. Ordnung (Wuchshöhe 15 - 20 m)

- | | |
|------------------|-----------------|
| Acer campestre | - Feldahorn |
| Carpinus betulus | - Hainbuche |
| Prunus avium | - Vogel-Kirsche |

Bäume 3. Ordnung (Wuchshöhe 5 - 10 (15) m)

- | | |
|------------------------|--|
| Prunus in Sorten | - Zierkirschen, einfach blühend |
| Sorbus aria | - Mehlbeere |
| Malus silvestris | - Wildapfel |
| Obstbäume wie | - Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche, Quitte |
| <u>Heckensträucher</u> | |
| Cornus sanguinea | - Hartnagel |
| Corylus avellana | - Haselnuss |
| Crataegus laevigata | - Weißdorn |
| Euonymus europaeus | - Pfaffenhut |
| Ligustrum vulgare | - Liguster |
| Lonicera xylosteum | - Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | - Schlehe |
| Rosa in Arten | - heimische Wildrosen |
| Rhamnus Catharticus | - Kreuzdorn |
| Sambucus nigra | - schwarzer Holunder |
| Viburnum | - wolliger Schneeball |

Rankgehölze

- | | |
|-----------------------------------|----------------|
| Clematis in Arten u. Sorten | - Waldreben |
| Lonicera in Arten u. Sorten | - Geißblatt |
| Parthenocissus in Arten u. Sorten | - Wilder Wein |
| Aristolochia | - Pfeifenwinde |
| Kletterrosen | |
| Humulus lupulus | - Hopfen |