



60

250

670

18.50

W.F.

FELDWEG

A

P

55

0.40

*Handwritten text: Krappermarie*



# GRÄFENDORF LKR. MAIN - SPESSART





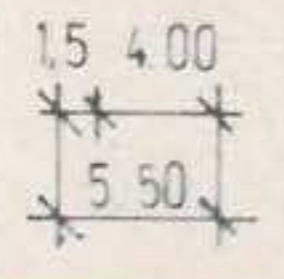

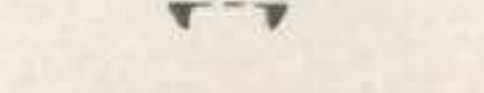

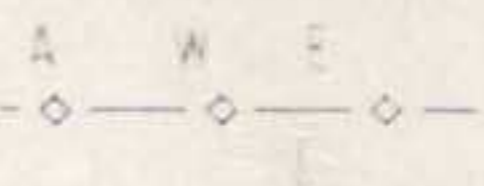

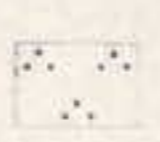



## BEBAUUNGSPLAN "TRIEBÄCKER"

M. : 1 : 1 000

### ORTSTEIL WEICKERSGRÜBEN


#### 1. ÄNDERUNG UND 1. ERWEITERUNG





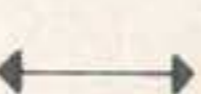
##### FESTSETZUNGEN :

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches 
- Baugrenze 
- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen 
- Straßenverkehrsfläche 
- Straßenbreite: 5,50 m = 4,00 m Fahrbahn + 1,50 m einseitiger Gehsteig 
- Wendefläche 
- Einfahrtbereich 
- Öffentliche Parkflächen 
- Hauptversorgungsleitungen: Abwasser, Wasser, Elektrizität 
- Öffentliche Grünfläche 
- Parkanlage 
- Pflanzgebot:
  - a) An geeigneter Stelle ist auf den jeweiligen Baugrundstücken mind. pro 200 m<sup>2</sup> nichtbebaute Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum bodenständiger Art zu pflanzen und zu unterhalten. Ferner sind pro 50 m<sup>2</sup> 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 am Ortsrand, entlang der Geltungsbereichsgrenzen 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, Heckenkirsche, Hundrose; Bäume: Feldahorn, Rotbuche, Spitz- u. Bergahorn, Vogelkirsche, desgl. sollen hochstämmige Obstbäume verstärkt Verwendung finden. 
  - c) Die Bepflanzung ist spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit des Hauptbaues vorzunehmen. 
- Erhaltungsgebot:

Die vor der östlichen Häuserzeile liegende Hecke ist zu erhalten; nur Garagenzufahrten möglich.
- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO 1990
- Zulässiges Maß der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO 1990, als Höchstgrenze:

GRZ: 0,4  
GFZ: max. - 0,7
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze:

Wohngebäude: III max. (U+E+D) 
- Höheneinstellung der Wohngebäude:

Die Oberkante Erdgeschoßdecke darf max. betragen:  
Westlich der Erschließungsstraße 3,10 m über Straßenoberkante,  
östlich der Erschließungsstraße 6,50 m über Straßenoberkante.
- Dachform: Satteldach 
- Dachneigung: 38 - 45°
- Dacheindeckung: Ziegel od. Dachsteine in roter od. rotbrauner Farbe
- Errichtung von Dachgauben zulässig, jedoch nur im Umfang von 1/3 der Dachlänge
- Garagen und Nebengebäude sind mit Flach- oder Satteldach zu errichten. Bei SD: Traufhöhe max. 2,75 m über Straßenoberkante; bei FD: straßenseitige Gebäudewand 2,75 m. Der seitliche Grenzsanbau von Garagen bis zu einer Tiefe von 7,00 m ist zulässig. Mindestabstand von der Straßenbegrenzungslinie 4,00 m. 
- Offene Bauweise 
- Nur Einzelhäuser zulässig 
- Hauptfirstrichtung 
- Mindestgröße der Baugrundstücke: Ca. 500 m<sup>2</sup>



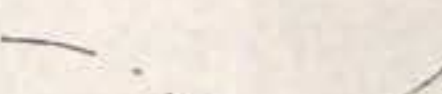
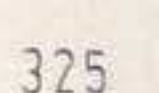


Einfriedung: Die straßenseitige Einfriedung wird auf max. 1,00 m Höhe, die seitliche und rückwärtige Einfriedung auf max. 1,50 m, gemessen von Oberkante Gelände, festgesetzt. Im Sinne einer landschaftsgebundenen Bauweise ist eine einheitliche Gestaltung zu wahren, z.B. Hanichelzaun. Die für rückwärtige 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.

Geländeschnitt A-A, M.1:200, vom 25.05.1992 wird als Beiplan zum Bebauungsplan festgesetzt.

Sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches treten mit der gem. § 12 BauGB erfolgten Bekanntmachung dieses Planes außer Kraft.

##### HINWEISE:

- Bestehende Grundstücksgrenzen 
- Vorgeschlagene Grundstücksteilung 
- Höhenlinien 
- Flurstücksnummern 
- Bestehende Wohngebäude 
- Bestehende Nebengebäude 
- Abstandsflächen gemäß Art. 6 und 7 BayBO
- Für eine gesicherte Oberflächenwasserableitung ist Sorge zu tragen.
- Bei der Kellerausbildung und evtl. Lagerung wassergefährdender Stoffe sind Sicherungsmaßnahmen gegen Hangdruckwasser und Schichtwasseraustritte zu treffen.