



281

280

279

FESTGESETZTE
ENGERE
WASSERSCHUTZZONE

278

SCHÜLPIG WEG

LERCHEN WEG

GENEHMIGTER
BEBAUUNGSPLAN
"AM SCHÜLPIG" BA I

250

315

316

317

327

KARSBACH

LKR. MAIN-SPESSART

BEBAUUNGSPLAN „AM SCHÜLPIG“ - BA II

ORTSTEIL HÖLLRICH

M.: 1:1000

FESTSETZUNGEN:

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Baugrenze

Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbreite: Erschließungsstr. 9,00 m = 5,50 m Fahrbahn
2,00 m Parkstreifen
(Betonsteinpflaster mit Grünanteilen,
bepflanzt mit kleinkronigen Laubbäumen)
1,50 m einseitiger Gehsteig
7,00 m = 5,50 m Fahrbahn
1,50 m einseitiger Gehsteig

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

Hauptversorgungsleitungen: Abwasser, Wasser, Elektrizität

Pflanzgebot:

- An geeigneter Stelle ist auf den jeweiligen Baugrundstücken mind. pro 200 qm nicht-bebauter 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.
- Auf den durch Planzeichen festgesetzten Grundstücksflächen entlang der nordwestlichen 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.
- 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

WA: GRZ 0,4 GFZ 1,2

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze:

Wohngebäude: Max. III (U+E+D)

Höheneinstellung der Wohngebäude:

Bei dem mit nebenstehendem Symbol gekennzeichneten Wohngebäude darf die Oberkante der Erdgeschoßdecke max. 3,75 m über der Erschließungsstraße liegen, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Gebäudewand.

Bei dem mit nebenstehendem Symbol gekennzeichneten Wohngebäude darf die Oberkante der Erdgeschoßdecke max. 4,00 m über dem natürlichen Gelände liegen, gemessen in der Mitte der bergseitigen Gebäudewand.

Dachform: Satteldach

Dachneigung: 35° - 45°

Dacheindeckung: Ziegel oder Dachsteine in naturroter oder rotbrauner Farbe

Dachgauben:

Bei Dachneigung von 35° - 37° sind nur Einzelgauben mit einem Ortgangabstand von mind. 2,00 m und mit einer Breite von 2,50 m zulässig.

Bei Dachneigung von 38° - 45° sind Dachgauben mit einer Gesamtbreite von max. 1/3 der Trauflänge zulässig.

Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldach, dem Haupthaus angegliedert, zu errichten.
Art. 7, Abs. 4 BayBO ist zu beachten.

Verbindlicher Garagenstandort

Einfahrtbereich

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

Offene Bauweise

Nur Einzelhäuser zulässig

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:

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

HINWEISE:

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des genehmigten Bebauungsplanes

"Am Schülpig" - BA I

Wasserschutzgebiet

Bestehende Grundstücksgrenzen

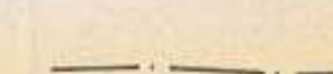
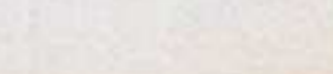
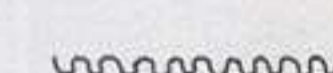
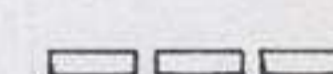
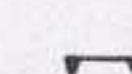
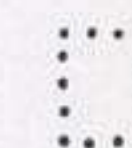
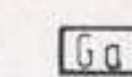
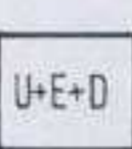
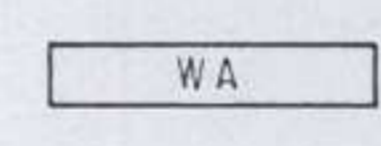
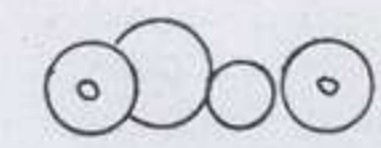
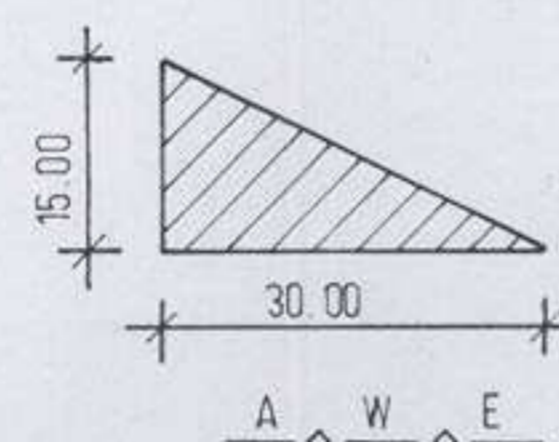
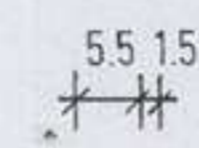
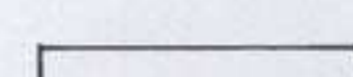
Vorgeschlagene Grundstücksteilung

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