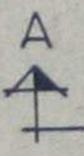




MD<sub>b</sub>  
 II MAX.  
 GRZ 0.4  
 GFZ 0.8  
 TH TALS 6.00 MAX.  
 ○  
 △  
 SD  
 35-38°

20 KV ÜWU  
 MIT SCHUTZBEREICH



WA  
 II MAX.  
 GRZ 0.4  
 GFZ 0.8  
 TH TALS 6.00 MAX.  
 ○  
 △  
 SD  
 35-38°

GE  
 A

# KARSBACH - ORTSTEIL HESSDORF

LKR.  
MAIN - SPESSART

## BEBAUUNGSPLAN „AN DER HOFSTATT“

M.: 1 : 1 000

### FESTSETZUNGEN:

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Straßenbegrenzungslinie

Baugrenze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Private Grünflächen

Pflanzgebot (§ 9, Abs.1, Ziff.25 BBauG):

a) An geeigneter Stelle ist auf den jeweiligen Baugrundstücken mind. pro 200 m<sup>2</sup> nichtbebauter Grundstücksfläche ein großkroniger Baum bodenständiger Art zu pflanzen und zu unterhalten. Ferner sind pro 50 m<sup>2</sup> unbebauter Grundstücksfläche Sträucher und Büsche in Gruppen anzupflanzen und zu unterhalten. Es sind ausschließlich heimische Gehölze zu verwenden.

b) Auf den durch Planzeichen festgesetzten Grundstücksflächen entlang der Geltungsbereichsgrenzen sind flächenhafte Anpflanzungen mit Büschen, an der östlichen Geltungsbereichsgrenze mit Büschen und Baumreihen, herzustellen und zu unterhalten. Das unter a) festgesetzte allgemeine Pflanzgebot gilt für die betroffenen Grundstücks zusätzlich.

Freizuhalten Uferstreifen entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze, auf Fl.Nr. 808 - 810

Straßenverkehrsfläche

Freizuhalten Sichtdreiecke an Straßeneinmündungen (von jeglicher Bebauung, Anpflanzung und Ablagerung über 0,80 m Höhe, gemessen von der Fahrhahoberkante, freizuhalten)

Straßenbreite: Anliegerstraße 6,50 m = 5,00 m Fahrbahn,  
1,20 m einseitiger Gehsteig,  
0,30 m einseitiger Schrammbord

Anliegerstraße 4,50 m.

Fußweg: 2,00 m (bestehend)

Hauptversorgungsleitungen: Abwasser, Wasser, Elektrizität

Umspannstation

20-KV-Freileitung - ÜWU - mit Schutzstreifen

Art der baulichen Nutzung:

Allgemeines Wohngebiet, § 4, Abs.1, 2 u.3 BauNVO

Eingeschränktes Dorfgebiet, § 5, Abs.1 u. 2 BauNVO.  
Unzulässig ist die Errichtung von Silos, Großtierstallungen, Schweinemast- und Schweinezucht.

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung  
gem. § 17 BauNVO, als Höchstgrenze: GRZ 0,4  
GFZ 0,8

### 1) Wohngebäude:

a) Zahl der Vollgeschosse: U + I (Höchstgrenze),  
Satteldach mit einer Neigung von 35 - 38°,  
Traufhöhe talseits max. 6,00 m -  
bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche -

b) Zahl der Vollgeschosse: II (Höchstgrenze),  
Satteldach mit einer Neigung von 35 - 38°,  
Traufhöhe talseits max. 6,00 m -  
bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche -

### 2) Garagen:

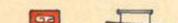
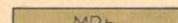
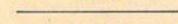
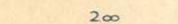
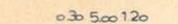
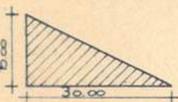
a) Westlich der Anliegerstraße:  
Flach- oder Satteldach,  
Traufhöhe talseits max. 2,75 m -  
bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche -

b) Östlich der Anliegerstraße:  
Flach- oder Satteldach,  
Traufhöhe bergseits max. 2,75 m -  
bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche -

Bei Satteldach ist die Neigung und Firstrichtung dem Wohnhausdach anzugleichen. Der seitliche Grenzsanbau bis zu einer Tiefe von 7,00 m ist zulässig. An der seitlichen Grundstücksgrenze angebaute Garagen müssen in gleicher straßenseitiger Flucht, Höhe, Dachform und Dachneigung mit der Nachbargarage errichtet werden. Der Abstand der Garagen zur Straßenbegrenzungslinie muß mind. 5,00 m betragen. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Verminderte Abstandsflächen, 1,50 m, für Garage auf Fl.Nr.118 zulässig.

Garagenzufahrten



1,5

Offene Bauweise

Nur Einzelhäuser zulässig

Hauptfirstrichtung

Dacheindeckung mit naturrotem Ziegelmaterial

Sparrenwiderlager über 0,30 m Höhe sind unzulässig

Einfriedung: Die straßenseitige Einfriedung wird auf max. 1,00 m, die seitliche und rückwärtige Einfriedung auf max. 1,50 m festgesetzt. Innerhalb eines Straßenzuges ist im Sinne einer landschaftsgebundenen Bauweise 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 zulässig.

Mindestgröße der Baugrundstücke: WA 500 m<sup>2</sup>  
MDb 700 m<sup>2</sup>

### HINWEISE:

Bestehende Grundstücksgrenzen

Vorgeschlagene Grundstücksteilung

Höhenlinien

Flurstücksnummern

Bestehende Wohngebäude

Bestehende Nebengebäude

Abstandsflächen gem. Art. 6 und 7 BayBO

Schallschutz: Geltende Planungsrichtpegel nach Vornorm DIN 18005:

WA: Untertags 55 dB(A), nachts 45 dB(A)

MDb: " 60 dB(A), nachts 50 dB(A)

○

△

↔

325

▨

▧