

WA
 U+I
 TH. TALS. 6.00 MAX.
 Z. NATURL. GEL.
 ○
 △
 SD
 35 - 38°

WA
 U+I
 BERGS 3.00 MAX.
 OK. GEHSTEIG
 ○
 △
 SD
 35 - 38°

WA
 I
 U
 TH. 5
 /
 S
 25°

GENEHMIGTER B
 BEI DEN HOFWEINBE

KARSBACH - ORTSTEIL WEYERSFELD

LKR.
MAIN - SPESSART

BEBAUUNGSPLAN „BEI DEN HOFWEINBERGEN III“ M.: 1:1000

FESTSETZUNGEN:

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Straßenbegrenzungslinien

Baugrenze

Private Grünflächen

Umgrözung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern

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

- a) An geeigneter Stelle ist auf den jeweiligen Baugrundstücken mind. pro 200 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Baum bodenständiger Art zu pflanzen und zu unterhalten. Ferner sind pro 50 m² 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 nördlichen Geltungsbereichsgrenze (Ortsrandbereich) sind flächenhafte Anpflanzungen mit Büschen und Baumreihen herzustellen und zu unterhalten. Das unter a) festgesetzte allgemeine Pflanzgebot gilt für die betroffenen Grundstücke zusätzlich.

Straßenverkehrsfläche

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

Straßenbreite: 6,50 m = 5,00 m Fahrbahn, 1,50 m einseitiger Gehsteig

Hauptversorgungsleitungen: Abwasser, Wasser, Elektrizität

Art der baulichen Nutzung:

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

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

Bauweise nördlich der Erschließungsstraße:

a) Wohngebäude:

Zahl der Vollgeschosse U + 1 (Höchstgrenze)
Satteldach mit einer Neigung von 35° - 38°,
Traufhöhe talseits max. 6,00 m, bezogen von der natürlichen Geländeoberfläche

b) Garagen:

Flachdach,
Gebäudehöhe max. 2,75 m im Mittel -
bezogen auf Straßenoberkante -

Bauweise südlich der Erschließungsstraße:

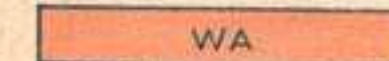
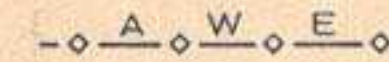
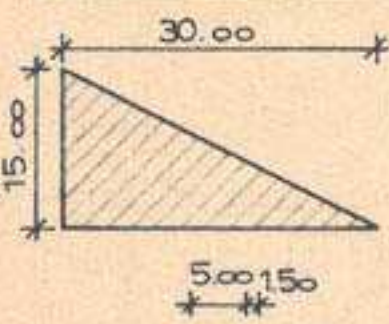
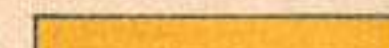
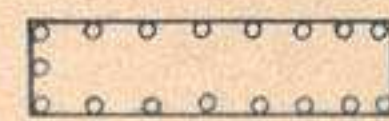
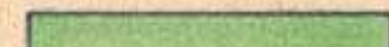
a) Wohngebäude:

Zahl der Vollgeschosse U + 1 (Höchstgrenze),
Satteldach mit einer Neigung von 35° - 38°,
Traufhöhe bergseits max. 3,00 m - gemessen in Gebäude-
mitte und bezogen auf Gehsteigoberkante

b) Garagen:

Flach- oder Satteldach,
Traufhöhe max. 2,75 m - bezogen auf Gehsteigoberkante -
Bei Satteldach ist die Neigung und Firstrichtung dem
Wohnhausdach anzugleichen.
Der seitliche Grenzsanbau - bis zu einer Tiefe von 7,00 m -
ist zulässig.

An die seitliche Grundstücksgrenze angebaute Garagen müssen in gleicher straßenseitiger Flucht, Höhe, Dachform und Dachneigung mit der Nachbargarage errichtet werden. Der Abstand der Garagen zur Straßbegrenzungslinie muß mind. 5,00 m betragen. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.



Offene Bauweise

Nur Einzelhäuser zulässig

Firstrichtung

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.

HINWEISE:

Bestehende Grundstücksgrenzen

Vorgeschlagene Grundstücksteilung

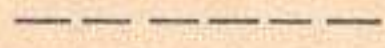
Höhenlinien

Flurstücknummern

Bestehende Ferngasleitung

Abstandsflächen gem. Art. 6 u. 7 BayBO

Schallschutz: Geltende Planungsrichtpegel nach Vornorm DIN 18005:
Untertags 55 dB(A), nachts 40 dB(A)



325

