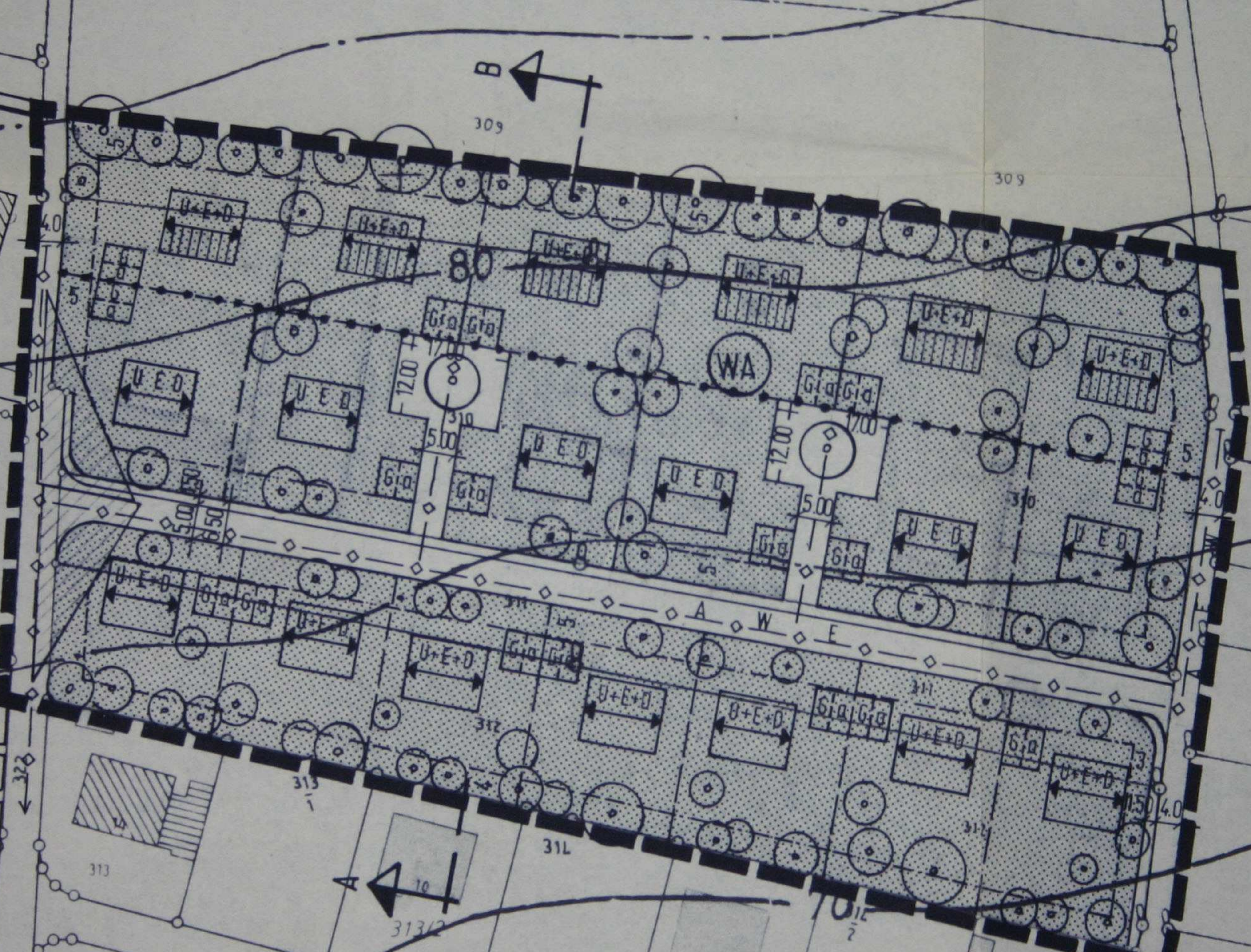


327/4
"N III"

AN
WEINBERGEN II

GENEHMIGTER
BEBAUUNGSPLAN
"BET DEN HOFWEINBERGEN I"



Weinbergstraße

111

KARSBACH

LKR. MAIN-SPESSART

BEBAUUNGSPLAN "BEI DEN HOFWEINBERGEN IV"

M.: 1:1000

ORTSTEIL WEYERSFELD

FESTSETZUNGEN:

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Baugrenze

Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Wohnhof mit Zufahrt

Straßenbreite: Erschließungsstr. 6,50 m = 5,00 m Fahrbahn
1,50 m einseitiger Gehweg
4,00 m

Freizuhaltenen Sichtdreiecke an Straßeneinmündungen

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

Hauptversorgungsleitungen: Abwasser, Wasser, Elektrizität

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Pflanzgebot:

- An geeigneter Stelle ist auf den jeweiligen Baugrundstücken mind. pro 200 qm nichtbebaute Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum bodenständiger Art, z.B. Stieleiche, Winterlinde, Spitzahorn, Nußbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Ferner sind pro 50 qm 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.
- Auf den durch Planzeichen festgesetzten Grundstücksflächen entlang der Geltungsbereichsgrenze sind flächenhafte Anpflanzungen mit Büschen und Baumreihen herzustellen und zu unterhalten. Es sind nur standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu verwenden, z.B. Hürtigel, Hasel, Weißdorn, Liguster, Schlehe, Hundsrose, wolliger Schneeball; Kleinkronige Bäume: Feldahorn, Eberesche, Hainbuche, Wildbirne, Mehlbeere, Elsbeere, Speierling. Hochstämmige Obstbäume sollen auch verstärkt Verwendung finden.
- Die Bepflanzung ist spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit des Hauptbaues vorzunehmen.

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: 1,2

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze:

Wohngebäude: Max. III (U+E+D)

Höheneinstellung der Wohngebäude:

Südlich der Erschließungsstraße darf die Oberkante der Erdgeschoßdecke max. 3,25 m über Straßenoberkante liegen.

Nördlich der Erschließungsstraße darf die Oberkante der Erdgeschoßdecke max. 5,80 m über Straßenoberkante liegen.

In dem mit diesem Symbol gekennzeichneten Bereich (2. Häuserzeile nördlich der Erschließungsstraße) darf die Oberkante der Erdgeschoßdecke max. 4,80 m über der natürlichen Geländeoberfläche liegen, gemessen in der Mitte der talseitigen Gebäudewand.

Dachform: Satteldach

Dachneigung: 38 - 45°

Dacheindeckung: Ziegel oder Dachsteine in roter oder rotbrauner Farbe

Errichtung von Dachgauben zulässig, jedoch nur im Umfang von 1/3 der Dachlänge

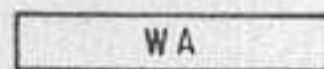
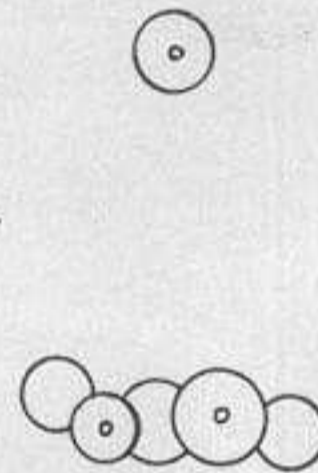
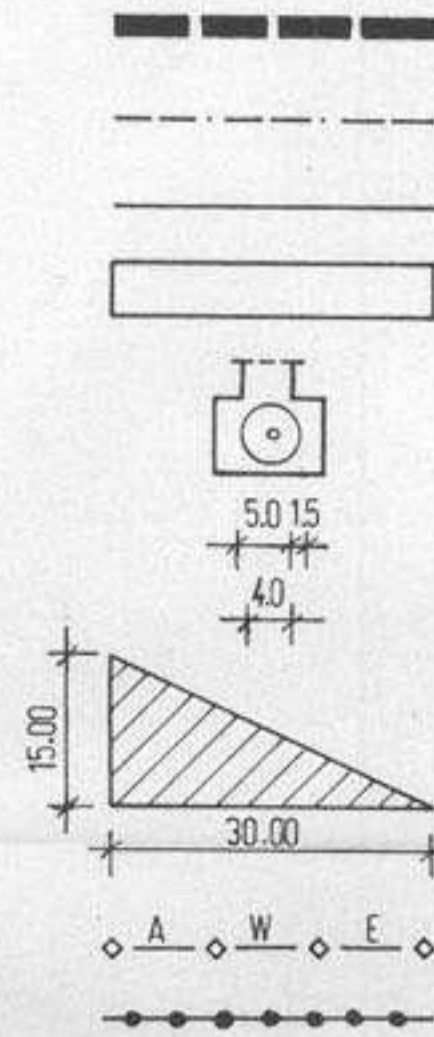
Garagen sind mit Flach- oder Satteldach zu errichten, Nebengebäude mit Pult- oder Satteldach.

Die Wandhöhe darf an der Erschließungsstraße max. 3,00 m über Straßenoberkante, an der nördlichen Häuserzeile max. 3,00 m über der natürlichen Geländeoberfläche liegen, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Gebäudewand.

Der seitliche Grenzsanbau von Garagen bis zu einer Tiefe von 8,00 m ist zulässig.

An der seitlichen Grundstücksgrenze angebaute Garagen müssen in gleicher Höhe, Dachform und Dachneigung mit der Nachbargarage errichtet werden.

An der Erschließungsstraße ist vor den Garagen ein Stauraum von Gehsteighinterkante bis Garagentormitte von mind. 5,00 m einzuhalten.



SD

Ga

Hauptfirstrichtung

Offene Bauweise

Nur Einzelhäuser zulässig

Mindestgröße der Baugrundstücke: 600 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 seitliche und rückwärtige 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.

Zur Ermittlung der Abstandsflächen ist Art. 6. Abs. 4 u. 5 der BayBO in der Fassung vom 18.04.1994 anzuwenden.

HINWEISE:

Bestehende Grundstücksgrenzen

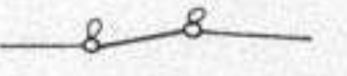
Vorgeschlagene Grundstücksteilung

Höhenlinien

Flurstücknummern

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