



KARSBACH

LKR. MAIN - SPESSART

BEBAUUNGSPLAN „IM WIESGARTEN“

ORTSTEIL WEYERSFELD

M.: 1 : 1000

FESTSETZUNGEN :

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Baugrenze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

Wendefläche

Freizuhalten die Sichtdreiecke an der bestehenden Ortswegebenneigung in die B 27, mit Schenkellängen von 10 m und 200 m, die von allen Einbauten, Bewuchs, Ablagerungen und dergl. freizuhalten sind, soweit dabei eine Höhe von 0,80 m, gemessen von der Fahrbahnoberkante der B 27, überschritten wird.

Straßenbreite: Wiesgartenstraße 5,00 m
Anliegerstraße 7,00 m

Hauptversorgungsleitungen: Abwasser, Wasser, Elektrizität

Leitungsrecht

Bauverbotsgrenze, 20 m, gemessen von Straßenkante B 27

Baugenehmigungsgrenze, 40 m, gemessen von Straßenkante B 27

Straßenbegleitender Grünstreifen an der B 27

Pflanzgebot: Auf den durch Planzeichen festgesetzten Grundstücksflächen entlang der südwestlichen Grenze des GE-Gebietes sind flächenhafte Anpflanzungen mit Büschen und Bäumen herzustellen und zu unterhalten, desgl. Baumpflanzungen auf den Straßenabstandsflächen des GE-Gebietes. Es sind nur standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden.

Freizuhalten der Uferstreifen

Zur Gewässerunterhaltung ist entlang des Kühbaches ein mind. 4,00 m breiter Geländestreifen von allen baulichen Anlagen einschl. Einfriedungen, Zäune, Auffüllungen usw. freizuhalten.

Art der baulichen Nutzung:

a) Gewerbegebiet, gemäß § 8 BauNVO 1990

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung
gem. § 17 BauNVO 1990, als Höchstgrenze

GRZ 0,8 GFZ: I = 0,8 II = 1,6

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze:

Betriebsgebäude:

II max., Satteldach, Dachneigung 10 - 30°
Wandhöhe i.S.v. Art. 6, Abs. 3, Satz 2 BayBO, max. 8,00 m

Bürogebäude mit Wohnungen:

II max., Satteldach, Dachneigung 30 - 38°
Wandhöhe i.S.v. Art. 6, Abs. 3, Satz 2 BayBO, max. 7,00 m

Dacheindeckung: Satteldach: Ziegel oder Dachsteine mit roter oder rotbrauner Farbe

Die Betriebs- und Bürogebäude sind als Putzbau mit Farbanstrich aus der Erdfarbpalette auszuführen. Glänzende Metall- bzw. Kunststoffverkleidungen und grelle Farbanstriche bzw. optisch auffallende Firmentransparente sind unzulässig, desgl. Blechgaragen, Kniestöcke über 0,30 m Höhe bei Bürogebäuden mit Wohnungen, sowie Fliesenverkleidungen bzw. glasierte Spaltklinker.

Garagen sind mit Flach- oder Satteldach zu errichten.

Bei Satteldach: Dachneigung 10 - 30°

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Mindestgröße der Baugrundstücke: 1 000 m²

Einfriedung:

Maschendrahtzäune mit Rohrpfosten, max. Höhe 1,50 m über natürlichem Gelände.
Einfriedungen sind einzupflanzen. Sockelhöhe bis max. 0,30 m zulässig

Schallschutzmaßnahmen: Die Bürogebäude mit Wohnungen sind so zu planen, daß die Fenster der Ruheräume (Schlafräume) nach der Seite liegen, die von der vorbeiführenden Bundesstraße (B 27) abgewandt ist.
Fenster von Aufenthaltsräumen, die zur Schallquelle führen, müssen der Schallschutzkl. 3 entsprechen.

b) Hausgärten

HINWEISE :

Bestehende Grundstücksgrenzen

Höhenlinien

Flurstücksnummern

Kühbach mit beidseitigem Böschungstreifen

Wasserschutzgebiet

Abstandsflächen gem. Art. 6 u. 7 BayBO

Bei evtl. hohem Grundwasserspiegel sind Vorsorgemaßnahmen zum Abdichten eines Kellergeschosses, z.B. Wannenausbildung, Abfangdränagen, Ableitung des Grundwassers, zu treffen.
Anfallendes Grundwasser sowie Hausdränagen sind gesondert abzuleiten und dürfen nicht in die Ortskanalisation eingeleitet werden.

Bei der Lagerung wassergefährdender Stoffe sind die Vorschriften der Anlagen- und Fachbetriebsverordnung (VAWSF) sowie die hierzu ergangenen Verwaltungsvorschriften zu beachten.

8 8

325

325

325

325

325

