



KARSBACH

LKR. MAIN-SPESSART

BEBAUUNGSPLAN "RÖDE I" M.: 1:1000

FESTSETZUNGEN:

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Baugrenze



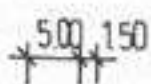
Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen



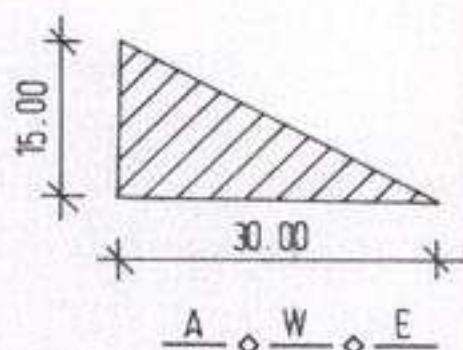
Straßenverkehrsfläche / Wendefläche



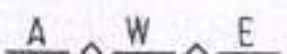
Straßenbreite: 6,50 m = 5,00 m Fahrbahn
1,50 m einseitiger Gehsteig



Freizuhalten 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 m² nichtbebaute Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum bodenständiger Art zu pflanzen und zu unterhalten. Ferner sind pro 50 m² unbebauter Grundstücksfläche Sträucher u. Büsche in Gruppen anzupflanzen u. 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 u. zu unterhalten. Es sind nur standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu verwenden, z.B. Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Liguster, Schlehe, Hundsrose; Bäume: Feldahorn, Eberesche, Rotbuche, Traubenkirsche, Hainbuche, Saalweide. Hochstämmige Obstbäume sollen auch verstärkt Verwendung finden.
- Die Bepflanzung ist spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit des Hauptbaues vorzunehmen.
- Vorhandene hochstämmige Obstbäume sollten nach Möglichkeit erhalten werden. Sie könnten auf die Pflanzgebote angerechnet werden.

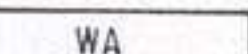


Art der baulichen Nutzung:

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO 1990

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

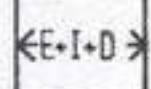
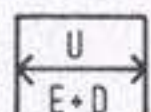
GRZ: 0,4
GFZ: 0,8



Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze:

Wohngebäude: Max.III (U+E+D)

Max.III (E+I+D)



Höheneinstellung der Wohngebäude:

Nordwestlich der Erschließungsstraße darf die Oberkante der Erdgeschoßdecke max. 3,75 m über Straßenoberkante liegen.

Südöstlich der Erschließungsstraße darf die Oberkante der Obergeschoßdecke max. 5,80 m über der natürlichen Geländeoberfläche liegen, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Gebäudewand.

Dachform: Satteldach

SD

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 und Nebengebäude sind mit Flach- oder Satteldach zu errichten. Bei SD: Traufhöhe nordwestlich der Erschließungsstraße max. 2,75 m, über Straßenoberkante; bei FD: 2,75 m in der Mitte der straßenseitigen Gebäudewand. Südöstlich der Erschließungsstraße wie vor, jedoch bezogen auf natürliches Gelände, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Gebäudewand. Der seitliche Grenzsanbau von Garagen bis zu einer Tiefe von 7,00 m ist zulässig. An der seitlichen Grundstücksgrenze angebaute Garagen müssen in gleicher Höhe, Dachform und Dachneigung mit der Nachbargarage errichtet werden.



Nutzungsvorbehalt bezügl. Immissionsschutz:

Der Bauplatz Fl.Nr. 1047/5 darf erst dann einer Bebauung zugeführt werden, wenn die betriebliche Situation der Hofstelle Pfister dies aus immissionsschutzrechtlicher Sicht zuläßt. Eine Einzelbaugenehmigung für diesen Bauplatz kann erst erteilt werden, wenn eine Betriebsüberprüfung zu ggb. Zeit die vorgesehene WA-Nutzung für dieses Grundstück bedenkenlos zuläßt.

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

Offene Bauweise

Nur Einzelhäuser zulässig

Hauptfirstrichtung

Mindestgröße der Baugrundstücke: 650 m²

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 rückwärtige und seitliche Einfriedungen zugelassenen Maschendrahtzäune sind zu hinterpflanzen. Sockel sind bis max. 0,30 cm Höhe zulässig.

Unzulässige Anlagen:

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

HINWEISE:

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des genehmigten Bebauungsplanes "Röde-Seedamm" u. "Gewerbegebiet Karsbach"



Grenze des geplanten Erweiterungsgebietes "Röde II"



Bestehende Grundstücksgrenzen



Vorgeschlagene Grundstücksteilung



Höhenlinien



Flurstücksnummern

325

Abstandsflächen gem. Art.6 u. 7 BayBO

Für eine gesicherte Oberflächenwasserableitung ist Sorge zu tragen.

Bei der Kellerausbildung und evtl. Lagerung wassergefährdender Stoffe sind Sicherungsmaßnahmen gegen Hangdruckwasser und Schichtwasseraustritte zu treffen.