



KUHbach

GENEHMIGTER
BEBAUUNGSPLAN
"RÖDE I"

BACHLEITE

GEPL. ERWEITERUNGSGEBIET
"RÖDE III"

ORTSWEG

220

225

82

82

1060

1059

1058

1057

1050

1047

1047/5

1047/6

1047/8

1047/3

1047/4

1043/1

1047/10

1047/11

1038/6

1039

1038/7

1038/8

1038

1038/2

1038/1

1037

20 KV UWU

17

17

ZEICHENERKLÄRUNG:

A) Festsetzungen

■ ■ ■ Grenze der 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes

- - - - - Baugrenze

— Straßenbegrenzungslinie

▭ Straßenverkehrsfläche

5.0 1.5
+ +
Straßenbreite:
Erschließungsstr. 6.50 m = 5.00 m Fahrbahn
1.50 m einseitiger Gehweg

4
+ +
Ortsweg 4.00 m

30
+ +
Freizuhaltende Sichtdreiecke an Straßeneinmündungen
(von jeglicher Bebauung, Anpflanzung u. Ablagerung über 0.80 m Höhe,
gemessen von der Fahrbahnoberkante, freizuhalten)

— ♦ — Hauptversorgungsleitungen: Abwasser – Wasser - Elektrizität

Art der baulichen Nutzung:

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

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

WA GRZ 0,4 GFZ 1,2

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze:

Wohngebäude: Max. III

Höheneinstellung der Wohngebäude:

E+D
U
Talseits der Erschließungsstraße OK Erdgeschossdecke max. 3.75 m über
Straßenoberkante.

E+I+D
Bergseits der Erschließungsstraße OK Obergeschoss- bzw.
Erdgeschossdecke max. 5.80 m über der natürlichen Geländeoberfläche,
gemessen in der Mitte der talseitigen Gebäudewand.

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

Für die Ermittlung der Abstandsflächen wird die entsprechende
Regelung der BayBO in der jeweils geltenden Fassung für anwendbar
festgesetzt.

Die offene Bauweise wird festgesetzt

Nur Einzelhäuser zulässig

B) Hinweise

▨ ▨ Grenze des bestehenden Bebauungsplanes „Röde II“

~ ~ ~ Bestehende Grundstücksgrenzen

- - - Vorgeschlagene Grundstücksteilung

- . - . - Höhenlinien

3 2 5 Flurstücksnummern

Art. 7 Abs. 4 der BayBO ist zu beachten.

—
20-KV-Freileitung mit Schutzbereich
Die Flächen innerhalb des Schutzbereiches unterliegen
Nutzungsbeschränkungen.

— ♦ —
Zwischen den Leiterseilen und einer baulichen Nutzung (Gebäude,
Verkehrsflächen, Verkehrsanlagen u.s.w.) sind Mindestabstände einzuhalten.
Bauwerke (bauliche Anlagen) im Leitungsausübungsbereich dürfen nur nach
Zustimmung der Überlandwerk Unterfranken AG, Würzburg errichtet werden. Zur
Überprüfung, ob die Zustimmung erteilt werden kann, sind dem Leitungsträger
detaillierte Baupläne vorzulegen.

Auf Grundstücken die von einer 20-KV-Stromleitung tangiert werden ist
sicherzustellen, dass die Grenzwerte der 26. BImSchV v. 16.12.96 unbedingt
eingehalten werden.

C) Festsetzungen zu Grünordnung

▨ Öffentliche Grünfläche

+
hochstämmige Bäume 1./2. Ordnung
mit etwaiger Standortbindung, STU mind. 16-18 cm / 14-16 cm

o
hochstämmige Bäume 2./3. Ordnung
mit etwaiger Standortbindung, STU mind. 8-10 cm

o
hochstämmige Bäume 2./3. Ordnung
ohne Standortbindung

☁
Strauch und Gehölzpflanzungen zur Einbindung des Baugebietes

Textliche Festsetzungen:

Pflanzgebot
Je 200 m² überbaubare Fläche mind. 1 hochstämmiger Baum
2./3. Ordnung oder Obstbaum

D) Hinweise zur Grünordnung

Rückhaltung von Niederschlagswasser
Auf den Dachflächen anfallende Regenwässer sind in Zisternen zu
fassen und als Gieß- oder Brauchwasser zu verwenden. Die Anlagen
sind mit einem Überlauf an den öffentlichen Kanal anzuschließen.

Bepflanzung privater Grünfläche
Es sind vorwiegend heimische, bodenständige Pflanzen zu verwenden.

Erneuerbare Energien
Die Verwendung erneuerbarer Energien (Solarkollektoren) sind zu
bevorzugen und in den Dächern landschaftsgerecht einzubauen.

Im übrigen gelten die Festsetzungen und Hinweise des rechtsgültigen Bebauungsplanes
„Röde II“ in der Fassung vom 26.06.1995.