

GENEHMIGTER
BEBAUUNGSPLAN
"RÖDE I"

GEPL. ERWEITERUNGSGEBIET
"RÖDE III"

inmühle

KUHbach

BACHLEITE

1047

1042

1043

1043

1043/1

1043/2

1042

1038/7

1038/6

1039

1038/8

1038

1038/1

1047/2

1047/3

1047/4

1078/1

1047/10

1047/11

1047/1

1047/6

1048

1047/8

1047/5

1047/7

1050

28

28

20 KV ÜWU

AMMANNWEG

WOHNWEG

18 50
W.F.

1053

1057

225

1051

17

17

KARSBACH

LKR. MAIN-SPESSART

BEBAUUNGSPLAN "RÖDE II" M.: 1:1000

FESTSETZUNGEN:

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Baugrenze

Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche / Wendefläche / Fußweg

Wohnhof

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

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

Hauptversorgungsleitungen: Abwasser, Wasser, Elektrizität

20-KV-Freileitung mit Schutzbereich (UWU)

Die Flächen innerhalb des Schutzbereiches unterliegen Nutzungsbeschränkungen

Pflanzgebot:

- An geeigneter Stelle ist auf den jeweiligen Baugrundstücken mind. pro 200 qm nichtbebauter Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum bodenständiger Art, z.B. Stieleiche, Winterlinde, Spitzahorn, Nußbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Ferner sind pro 50 qm unbebauter 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. Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Liguster, Schlehe, Hundsrose, wolliger Schneeball; Kleinkronige Bäume: Feldahorn, Eberesche, Hainbuche, Wildbirne, Mehlbeere, Elsbeere, Speierling. Hochstämmige Obstbäume sollen auch verstärkt Verwendung finden. Im Bereich unter der 20-KV-Freileitung ist die Anpflanzung großkroniger Bäume ausgeschlossen.
- 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)

Max. III (E+I+D)

Höheneinstellung der Wohngebäude:

Talseits der Erschließungsstraße darf die Oberkante der Erdgeschoßdecke max. 3,75 m zur Straßenoberkante liegen.

Bergseits der Erschließungsstraße darf die Oberkante der Obergeschoß- bzw. Erdgeschoßdecke max. 5,80 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 talseits der Erschließungsstraße max. 3,00 m über Straßenoberkante betragen, Bergseits 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 8,00 m ist zulässig. An der seitlichen Grundstücksgrenze angebaute Garagen müssen in gleicher 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.

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: 400 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 rückwärtige und seitliche 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.

HINWEISE:

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der genehmigten Bebauungspläne "Röde-Seedamm" u. "Röde I"

Grenze des geplanten Erweiterungsgebietes "Röde III"

Bestehende Grundstücksgrenzen

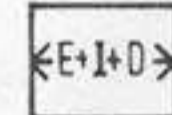
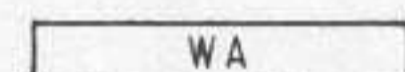
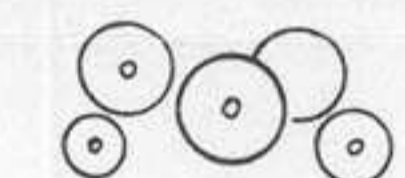
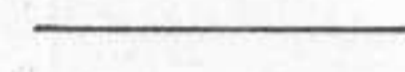
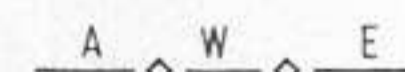
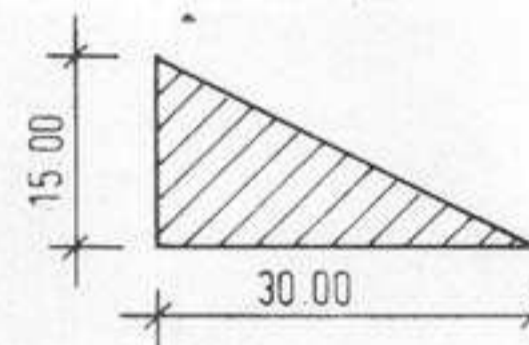
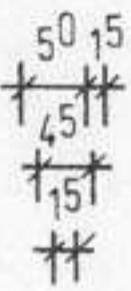
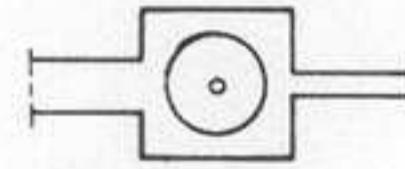
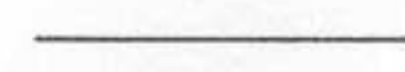
Vorgeschlagene Grundstücksteilung

Höhenlinien

Flurstücksnummern

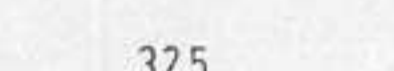
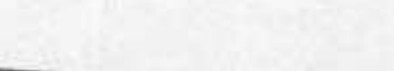
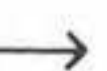
Für eine gesicherte Oberflächenwasserableitung ist Sorge zu tragen.

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



50

60



325