



# GEMEINDE KARSBACH

LKR. MAIN - SPESSART

## BEBAUUNGSPLAN „WEIDLES“ - ORTSTEIL HESSDORF

M.: 1:1000

HINWEISE :

Bestehende Grundstücksgrenzen

Vorgeschlagene Grundstücksteilung

Höhenlinien

Flurstücksnummern

Bestehendes Nebengebäude

Abstandsflächen gemäß Art.6 und 7 BayBO

8 8

-----

-----

325



### FESTSETZUNGEN :

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



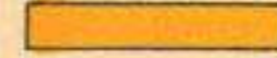
Baugrenze



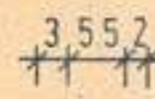
Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsfläche



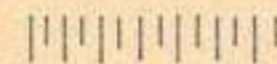
Straßenbreite: 2,00 m einseitiger Gehsteig  
5,50 m Fahrbahn  
3,00 m straßenbegleitender Grünstreifen



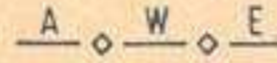
Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind  
(15 m Anbauverbotsgrenze der Kreisstraße MSP 16)



Böschungflächen



Hauptversorgungsleitungen: Abwasser, Wasser, Elektrizität



Pflanzgebot:

- An geeigneter Stelle ist auf den jeweiligen Baugrundstücken mind. pro 200 m<sup>2</sup> nichtbebaute Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum bodenständiger Art zu pflanzen und zu unterhalten. Ferner sind pro 50 m<sup>2</sup> 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 südlichen Geltungsbereichsgrenze sind flächenhafte Anpflanzungen mit Büschen und Baumreihen herzustellen und zu unterhalten.
- Die Bepflanzung ist spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit des Hauptbaues vorzunehmen.



Art der baulichen Nutzung:

Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO 1977



Zulässiges Maß der baulichen Nutzung  
gem. § 17 BauNVO 1977, als Höchstgrenze: GRZ 0,4 GFZ 0,5

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze:

Wohngebäude : I



Höheneinstellung der Wohngebäude:

Die Oberkante der letzten Vollgeschosßdecke darf straßenseitig max. 4,00 m über Oberkante vorhandenem, natürlichem Gelände liegen.



Dachform: Satteldach

SD

Dachneigung: 38 - 45°

Dacheindeckung: Ziegel in roter oder rotbrauner Farbe

Garagen und Nebengebäude mit Satteldach. Die Dachneigung ist der des Wohnhauses anzugleichen. Traufhöhe straßenseitig max. 2,75 m über vorhandenem, natürlichem Gelände.

Der seitliche Grenzanbau von Garagen bis zu einer Tiefe von 7,00 m ist zulässig. An der seitlichen Grundstücksgrenze angebaute Garagen müssen in gleicher straßenseitiger Flucht, Höhe, Dachform und Dachneigung mit der Nachbargarage errichtet werden. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,00 m. Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

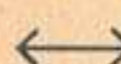
Offene Bauweise



Nur Einzelhäuser zulässig



Hauptfistrichtung



Mindestgröße der Baugrundstücke: 500 m<sup>2</sup>

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, z.B. Hanichelzaun. 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 und weiße Farben, Gebäudeverkleidungen in Kunststoff, Metall, Leichtbaustoffen, Fliesen oder glasiertem Spaltklinker.