

KARSBACH

LKR. MAIN-SPESSART

BEBAUUNGSPLAN "WEIDLES II"

M.: 1:1000

ORTSTEIL HESSDORF

FESTSETZUNGEN:

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Baugrenze

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche, Wendefläche

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

Freizuhaltende Sichtdreiecke an Straßeneinmündungen

(von jeglicher Bebauung, Anpflanzung u. Ablagerung über 0,80 m Höhe, gemessen von der Fahrhahnoberkante, freizuhalten)

Hauptversorgungsleitungen: Abwasser, Wasser, Elektrizität

Pflanzgebot:

- An geeigneter Stelle ist auf den jeweiligen Baugrundstücken mind. pro 200 qm nichtbebaute Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum bodenständiger Art 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; 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.

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 (E+0+D)

Höheneinstellung der Wohngebäude:

Nördlich der Erschließungsstraße darf die Oberkante der Obergeschoßdecke max. 6,00 m zur Straßenoberkante liegen.

Südlich 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

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.

Wandhöhe im Mittel max. 3,00 m.

Der seitliche Grenzsanbau von Garagen bis zu einer Tiefe von 8,00 m ist zulässig. An der seitlichen Grundstücksgrenze angebaute Garagen müssen in gleicher Höhe, 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.

Hauptfirstrichtung

Offene Bauweise

Nur Einzelhäuser zulässig

Mindestgröße der Baugrundstücke: 600 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 seitliche und rückwärtige Einfriedungen zugelassenen Maschendrahtzäune sind zu hinterpflanzen. Sockel sind bis max. 0,30 cm Höhe zulässig.

Unzulässige Anlagen:

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

HINWEISE:

Bestehende Grundstücksgrenzen

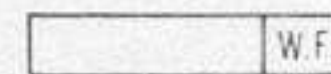
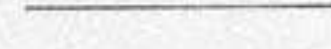
Vorgeschlagene Grundstücksteilung

Höhenlinien

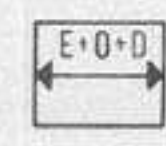
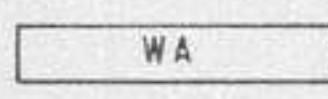
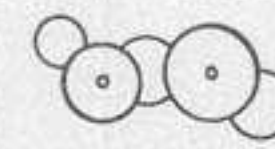
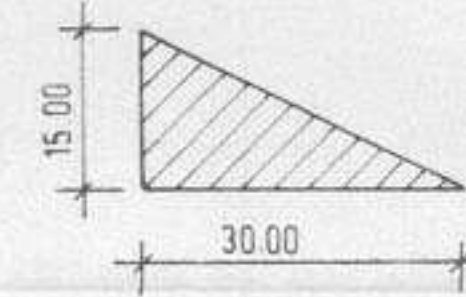
Flurstücksnummern

Für eine gesicherte Oberflächenwasserableitung ist Sorge zu tragen.

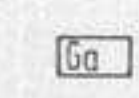
Bei der Kellerausbildung und eventuellen Lagerung wassergefährdender Stoffe sind Sicherungsmaßnahmen gegen Hangdruckwasser und Schichtwasseraustritte zu treffen.



5,00 1,50



SD



3 2 5