



ERSATZPFLANZUNG

MDB

20KV FREILEITUNG ÜWU
MIT AUSÜBUNGSBEREICH

Raiffeisen-
20KV KABEL ÜWU

Huckelheimer
Bach

Straße



ERSATZPFLANZUNG

MDB

20KV FREILEITUNG ÜWU
MIT AUSÜBUNGSBEREICH

Raiffeisen-
20KV KABEL ÜWU

Huckelheimer
Bach

Straße

GEMEINDE WESTERNGRUND

LANDKREIS ASCHAFFENBURG

je 1 Ex. nebst Begründung an

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN BERG

*- 30m. Kammern
- Steueramt*

07.02.01 go

FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

Sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches treten mit der gem. § 10 BauGB erfolgten Bekanntmachung dieses Planes außer Kraft.

■ ■ ■ ■ Grenze des Geltungsbereiches

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Eingeschränktes Dorfgebiet nach §§ 1+5 BauNVO.

Die in Ziff. 1+2 des Abs. 2 von §5 BauNVO zulässige Tierhaltung darf max. 0,5 Großvieheinheiten (GV) oder 1 Stück Großvieh nicht überschreiten. 1 GV entspricht 500 kg Lebendgewicht.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

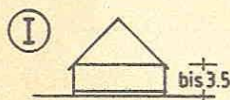
GRUNDFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO.

Im MD_B- Gebiet bis 0,6 GRZ

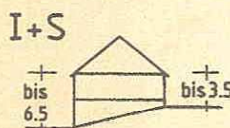
GESCHOSSFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO, maßgebend sind die Baugrenzen.

Im MD_B- Gebiet bis 1,2 GFZ

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE



1 Vollgeschoß zwingend und 1 als Vollgeschoß anzurechnendes Dachgeschoß als Höchstgrenze. Wandhöhe bis 3,5 m über natürlichem Gelände. Satteldach, Dachneigung 40° - 46°, ohne Kniestock.



1 Vollgeschoß zwingend, 1 als Vollgeschoß anzurechnendes Sockelgeschoß und 1 als Vollgeschoß anzurechnendes Dachgeschoß als Höchstgrenze. Bergseite 1 Vollgeschoß zwingend, Wandhöhe bis 3,5 m über natürlichem Gelände. Talseite Wandhöhe bis 6,5 m über natürlichem Gelände. Satteldach, Dachneigung 35°- 40°, ohne Kniestock.

DACHGAUBEN

Einzelgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

1. Dachneigung des Wohnhauses mind. 38°.
2. Schleppgauben ab 45° Dachneigung.
3. Gaubenlänge insgesamt höchstens 1/3 der Trauflänge.
4. Abstand von Vorderkante Giebel mind. 1,50 m.
5. Gaubenbänder und Blindgauben sind unzulässig.

QUERGIEBEL

Quergiebel werden unter folgenden Voraussetzungen zugelassen:

1. Dachneigung und Dachdeckung wie Hauptgebäude.
2. Firsthöhe muß 2 Ziegelreihen unter dem Hauptfirst liegen.
3. Der Anbau darf maximal 50 % der Gebäudelänge des Hauptgebäudes betragen.

KRÜPPELWALM

Krüppelwalme sind bis 1/3 der Giebelhöhe mit einer Schenkellänge bis 1.50 m zulässig.

ABSTANDSREGELUNG Nach Art. 6 + 7 der BayBO.

MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

Bei Einzelhäusern mind. 700 m².

GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe sind bis 0,80 m Höhe zulässig. Darüber hinausgehende Gelände-

GELANDEVERÄNDERUNGEN

Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe sind bis 0,80 m Höhe zulässig. Darüber hinausgehende Gelände-
veränderungen sind mit dem Bauantrag besonders zu begründen.

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN



Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.



Baugrenze

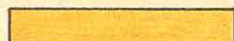


Firstrichtung Satteldach. Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen.

VERKEHRSFLÄCHEN



Straßenfläche



Geh- und Fußwege



Wirtschaftswege



Straßenbegrenzungslinie

GRÜNFLÄCHEN



Öffentliche Grünflächen

WASSERFLÄCHEN



Entwässerungsgraben

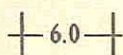
SONSTIGE FESTSETZUNGEN

GARAGEN

1. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
2. max. Länge bei Grenzbebauung 8,0 m.
3. An der Grundstücksgrenze zusammentreffende Garagen in gleicher Flucht, Dachform und Dachneigung.
4. Dachform: Flachdach 0°-7° oder Satteldach dem Wohnhaus entsprechend.
5. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,0 m.

ZUFAHRT

Die Zufahrtsbreite vor Garagen darf pro Grundstück max. 5,0 m betragen. Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pflanzstreifen zwischen den Einfahrten anzuordnen, max. Steigung 10 %.



Breite in Meter (z.B. Straßenbreite, Vorgartentiefe).

FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN

FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht bebaubaren Grundstücksteile als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt, Nadelholzanteil höchstens 20 %. Nach der Bauvorlagenverordnung ist den Bauantragsunterlagen ein Plan für das Gesamtgrundstück beizufügen. Planinhalt z.B.: Geländeschnitt, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen, befestigte Flächen, Stellplätze...

STELLFLÄCHEN

Die Breite der Stellflächen einschließlich Garagenzufahrten darf 50 % der Straßenlänge des Baugrundstücks nicht überschreiten, höchstens jedoch 10 m. Ausführung mit offenen Fugen, z.B. Rasenfugen, Gittersteinen oder lediglich befestigten Fahrspuren. Treffen die Stellflächen bzw. Zufahrten zweier benachbarter Grundstücke an der Grenze zusammen, so ist dazwischen ein Pflanzstreifen anzuordnen.

EINFRIEDUNGEN

Straßenseitig und seitlich bis zur Hausflucht, Hecken oder senkrechte Lattenzäune bis 0,80 m Höhe, bergseits sind Mauern bis 0,80 m Höhe zulässig, wenn dahinter aufgefüllt wird. Rückwärtig und seitlich hinter der Hausflucht sind senkrechte Lattenzäune oder Maschendrahtzäune bis 1,3 m Höhe zulässig. Betonpfosten und gemauerte Pfeiler sind nicht erlaubt.



Vorhandener Gehölzbestand, der zu erhalten ist.

PFLANZGEBOT HAUSBAUM



Je Baugrundstück ist mind. ein hochstämmiger heimischer Laubbaum (Hausbaum) anzupflanzen und zu unterhalten. Ab 500 m² Grundstücksgröße ist ein weiterer Baum vorzusehen. Der Standort der Bäume ist im Plan symbolisch dargestellt.

PFLANZGEBOT BEPFLANZUNG AM ÜBERGANG ZUR OFFENEN LANDSCHAFT



Die Baugrundstücke sind durch Baum- und Strauchgruppen abzuschirmen. Es sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden.

BAUMBEPFLANZUNG IN DER NÄHE VON TELEKOMMUNIKATIONSANLAGEN

Bei der Durchführung der Baumbepflanzung ist darauf zu achten, daß die Bäume mind. in 2,5 m Abstand zu Telekommunikationsanlagen gepflanzt werden. Bei Unterschreitung sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen erforderlich.

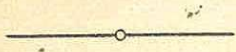
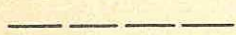

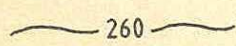





PFLANZBEISPIELE BÄUME

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Obstbäume.

PFLANZBEISPIELE STRÄUCHER:

Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Bergjohannisbeere (*Ribes alpinum*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Heckenrose (*Rosa canina*), Apfelrose (*Rosa rugosa*), Schneeball (*Viburnum lantana*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Schlehdorn (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*).

HINWEISE

-  Bestehende Grundstücksgrenze
-  Vorgeschlagene Grundstücksteilung
-  Flurstücksnummern
-  Höhenlinie
-  Vorhandene Wohngebäude
I = 1 Vollgeschoß, D = Dachgeschoß, S = Sockelgeschoß.
-  Vorgeschlagene Wohngebäude. Die Abmessung der Baukörper ist als Vorschlag dargestellt. Festgesetzt ist die Bauform und die Firstrichtung.
-  Vorhandene Neben- und Garagengebäude
-  Vorgeschlagene Garagenstandorte
-  Naturpark Spessart, Grenze der Erschließungs- Schutzzone.
- GARAGEN** Nach Art. 7 (5) BayBO als Grenzgarage bis 50 m² Nutzfläche zulässig.
- SCHALLTECHNISCHER ORIENTIERUNGSWERT** Nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1.
Eingeschränktes Dorfgebiet - MD_B- tags 60 dB, nachts 50/45 dB.
Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbelärm, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.
- BÖSCHUNGEN** Durch Erdbewegungen entstehende Böschungen sind 1:2 oder flacher anzulegen. Vorhandene oder beim Straßenbau entstehende Böschungen gehören zu den privaten Grundstücken.
- SCHICHTEN- UND HANGDRUCKWASSER**
Gegen Schichten- und Hangdruckwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.
- OBERFLÄCHENWASSER**
Gegen Oberflächenwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.
- QUELL- UND DRÄNSAMMELWASSER**
Quell- und Dränsammelwasser dürfen nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.
- LANDWIRTSCHAFT** Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen, insbesondere bei der Gülledüngung, bei Pflanzenschutzmaßnahmen und bei Erntearbeiten können Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen im Baugebiet entstehen. Auf eine gegenseitige Rücksichtnahme der Bewirtschafter und Anwohner ist zu achten.
- BODENFUNDE** Auf Bodenfunde ist zu achten, Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz.

