



# GEMEINDE WESTERNGRUND

LANDKREIS ASCHAFFENBURG

## BEBAUUNGS - UND GRÜNORDNUNGSPLAN

# BETÄCKER

### FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

Sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches treten mit der gem. § 12 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.

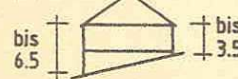
Im MD<sub>B</sub>- Gebiet bis 0,6 GRZ

GESCHOSSFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO, maßgebend sind die Baugrenzen.

Im MD<sub>B</sub>- Gebiet bis 1,2 GFZ

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

I+S



1 Vollgeschoß zwingend und 1 als Vollgeschoß anzurechnendes Sockelgeschoß 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

Giebelgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig.

1. Dachneigung des Wohnhauses mind. 38°.
2. Gaubenlänge insgesamt höchstens 1/3 der Trauflänge.
3. Abstand von Ortgängen mind. 2,5 m.
4. 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 max. 50 % der Gebäudelänge des Hauptgebäudes betragen.

KRÜPPELWALM

Krüppelwalme sind bis 1/3 der Giebelhöhe zulässig.

ABSTANDSREGELUNG Nach Art. 6 + 7 der BayBO.

Die Gebäude an der mit \* gekennzeichneten Grundstücksgrenze können mit verminderter Abstandsfläche mind. 3.0 m errichtet werden.

MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

Bei Einzelhäusern mind. 375 m<sup>2</sup>

GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

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

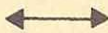
## BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN



Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.



Baugrenze

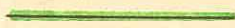


Firstrichtung Satteldach. Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen.

## VERKEHRSFLÄCHEN



Mischverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

## SONSTIGE FESTSETZUNGEN

### GARAGEN

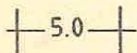
1. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
2. max. Länge bei Grenzbebauung 8,0 m.
3. An der Grundstücksgrenze zusammentreffende Garagen in gleicher Flucht, Dachform und Dachneigung.
4. Dachform: Satteldach dem Wohnhaus entsprechend.
5. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,0 m.

### AUSNAHMEREGLUNG GARAGEN

Wandhöhe talseits dem Gelände entsprechend bis 5,0 m.

### ZUFAHRT

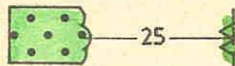
Die Zufahrtsbreite vor Garagen darf pro Grundstück max. 5,0 m betragen. Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pflanzstreifen zwischen den Einfahrten anzuordnen, max. Steigung 10 %.



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



Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen - geplanter Abwasserkanal



Sicherheitsabstand mind. 25 m zwischen Wald und Bebauung.

# 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 dem Landratsamt ein Plan für das Gesamtgrundstück vorzulegen. 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 Mäuerchen bis 0,40 m Höhe oder senkrechte Lattenzäune bis 0,80 m Höhe. 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 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße ist ein weiterer Baum vorzusehen. Der Standort der Bäume ist im Plan symbolisch dargestellt.

## BAUMBEPFLANZUNG IN DER NÄHE VON TELEKOMMUNIKATIONSANLAGEN

Bei der Durchführung der Pflanzungen 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.

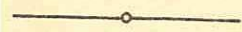
## PFLANZBEISPIELE BÄUME

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

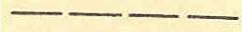
## PFLANZBEISPIELE STRÄUCHER

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

# HINWEISE



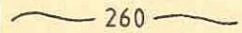
Bestehende Grundstücksgrenze



Vorgeschlagene Grundstücksteilung

1234

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 Erschließungszone



Bodendenkmal - Spätmittelalterliche bis neuzeitliche Pinge. Auf Bodenfunde ist zu achten, Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz.

Vor Inangriffnahme der Baumaßnahmen hat eine Ortseinsicht durch die untere Denkmalschutzbehörde zu erfolgen, um das Vorhandensein von Pingen zu überprüfen.

Der Träger des Vorhabens muß eine sachgerechte Ausgrabung des Bodendenkmals durchführen lassen.

## GARAGEN

Nach Art. 7 (5) BayBO als Grenzgarage bis 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche zulässig.

## SCHALLTECHNISCHER ORIENTIERUNGSWERT

Nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1.

Eingeschränktes Dorfgebiet - MD<sub>B</sub> - 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.