

je 1 Husfertigung an 3gm. Niegisch ū. an Jeifragsamt gegeben GEMEINDE BLANKENBACH 9.10.02 LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN WINGERTSBERG II ÄNDERUNG 1

FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

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

Grenze des Geltungsbereiches

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

MDB

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 WA- Gebiet bis 0,4 GRZ Im MD_B-Gebiet bis 0,4 GRZ

GESCHOSSFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO, maßgebend sind die Baugrenzen.

Im WA- Gebiet bis 0,8 GFZ Im MD_B-Gebiet bis 0,8 GFZ

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

I+S

1400/3

B-8-8

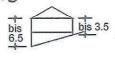
600/81

300/59

600/71

600.

Spielplo



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 andhöhe bis 6,5 m über natürlichem Gelände. Satteldach, Dachneigung 38° - 45°, Dachausbau nach BayBO, ohne Kniestock.

DACHGAUBEN

Einzelgauben als stehende Gauben mit Sattel- bzw. Walmdach sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

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

QUERGIEBEL

Quergiebel werden unter folgenden Voraussetzungen zugelassen:

- 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.

ABSTANDSREGELUNG Nach Art. 6 + 7 der BayBO.

ANZAHL DER WOHNUNGEN

Bei Einzelhäusern max. 2 Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern max. 1 Wohnung zulässig.

MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

Bei Einzelhäusern mind. 400 m² Bei Doppelhäusern mind. 250 m²

GELÄNDEVERÄNDERUNGEN



	Bei Einzelhäusern max. 2 Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern max. 1 Wohnung zulässig.	
Schwalk	MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE Bei Einzelhäusern mind. 400 m² Bei Doppelhäusern mind. 250 m²	
91 6	GELÄNDEVERÄNDE	 Zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe: sind Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern bis 0,80 m Höhe zulässig. Darüber hinausgehende Geländeveränderungen sind mit dem Bauantrag besonders zu be- gründen. Zur Terrassierung des Geländes: sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,40 m zugelassen. Die maximale Höhe der Stützmauer richtet sich nach der Sohle am Fuße des Abhanges und nach dem ur- sprünglichen Geländeniveau. Der Nachweis über die Erforderlichkeit einer Stützmaue und die Einhaltung der Höhe ist im Bauantrag zu führen.
130 131	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	
	<u>E</u>	Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.
		Offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig.
1/34 600/3		Doppelhäuser sind in Dachneigung, Dachfarbe und Dachdeckung einheitlich zu gestalten
		Baugrenze
#		Firstrichtung Satteldach. Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichung im Planteil anzuordnen. Garagen sind von der Festsetzung nicht betroffen.
1 1 1 1 -		Grenzbebauung zwingend
	VERKEHRSFLÄCHEN	
The ABIE		Mischverkehrsfläche
		Wirtschaftswege - Erdwege
EI II		Straßenbegrenzungslinie
	GRÜNFLÄCHEN	
1		Öffentliche Grünflächen
	0	Kleinkinderspielplatz
P	SONSTIGE FESTSETZUNGEN	
9 9	NEBENANLAGEN	Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.
1897	GARAGEN CARPOR	 UND STELLPLÄTZE Je Wohnung sind mind. 2 Garagen / Carports oder 2 Stellplätze nachzuweisen. Zur Ausweisung der Stellplätze kann auch die Vorgartenzone zur Hälfte verwendet werden (siehe Festsetzungen Grünordnungsplan). Die Größe der Stellplätze wird mit 2,5 x 5,0 m festgesetzt.
1902	GARAGEN UND CAF	 Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Maximale Länge bei Grenzbebauung 8,0 m. An der Grundstücksgrenze zusammentreffende Garagen in gleicher Dachform und Dachneigung. Dachform: Satteldach dem Wohnhaus entsprechend, oder Flachdach 0° - 7°. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,0 m. Ausnahmeregelung: Wandhöhe talseits dem Gelände entsprechend bis 5,0 m.
		Breite in Meter (z.B. Straßenbreite, Vorgartentiefe).
1908		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen.
	the party are party.	

FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN

FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht bebaubaren Grundstücksteile als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt. Nach der Bauvorlagenverordnung ist den Bauantragsunterlagen ein Plan für das Gesamtgrundstück beizufügen. Planinhalt z.B.: Geländeschnitt, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen mit Pflanzplan, 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 auch senkrechte Lattenzäune oder Maschendrahtzäune bis 1,3 m Höhe zulässig. Betonpfosten und gemauerte Pfeiler sind nicht erlaubt.



Vorhandener Gehölzbestand der zu erhalten ist.



Baum- und Strauchbepflanzung auf öffentlichen Grünflächen mit heimischen Laubgehölzen.



Anlage von Ostbäumen auf öffentlicher Grünfläche. Zu verwenden sind ausschließlich heimische Sorten.

PFLANZGEBOT EINZELBÄUME IM STRASSENRAUM







In den Vorgärten sind an den gekennzeichneten Stellen Laubbäume entsprechend den u.a. Beispielen anzupflanzen. Zu verwenden sind Hochstämme mit mind. 16 - 18 cm Stammumfang. Die Anrechnung als Hausbaum ist möglich. Die Bäume sind im Plan symbolisch dargestellt, erst nach Fertigstellung der Tiefbauplanung sowie der Baulandumlegung werden die Standorte festgelegt.

PFLANZGEBOT HAUSBAUM







Je Baugrundstück ist mind. ein hochstämmiger heimischer Laubbaum (Hausbaum) anzupflanzen und zu unterhalten. Ab 500 m² Grundstücksgröße ist ein weiterer Baum vorzusehen. Vorhandene Bäume können angerechnet werden.



Die Böschung ist mit Baum- und Strauchgruppen abzupflanzen. Dabei sind ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden. Erstpflanzung durch die Gemeinde.

BAUMBEPFLANZUNG IN DER NÄHE VON VERSORGUNGSANLAGEN

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

PFLANZBEISPIELE FÜR GROSSE BÄUME (Hausbäume, Grünflächen):

Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Vogelkirsche (Prunus avium), Birke (Betula pendula), Winterlinde (Tilia cordata), Traubeneiche (Quercus petraea), Stieleiche (Quercus pedunculata).

PFLANZBEISPIELE FÜR KLEINERE BÄUME (Hausbaum, Vorgarten, Pflanzung im Straßenraum):

Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Traubenkirsche (Prunus padus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Obstbäume.

PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE STRÄUCHER:

Hainbuche (Carpinus betulus), Hartriegel (Cornus sanguinea), Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Hasel (Corylus avellana), Faulbaum (Rhamnus frangula), Schlehe (Prunus spinosa), Heckenrose (Rosa canina), Alpenjohannisbeere (Ribes alpinum), Salweide (Salix caprea), Liguster ungeschnitten (Ligustrum vulgare), Schneeball (Viburnum lantana), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra).

NADELGEHÖLZE

Nadelgehölze sind nicht standortgerecht. Ihr Anteil ist daher auf höchstens 20 % zu beschränken.

HINWEISE

Bestehende Grundstücksgrenze

1234 Flurstücksnummern

200 Höhenlinie

Vorhandene Gebäude

I = Vollgeschoss, S = Sockelgeschoss, D = Dachgeschoss.

Vorgeschlagene Wohngebäude. Die Abmessung der Baukörper ist als Vorschlag

dargestellt. Festgesetzt ist die Bauform und die Firstrichtung.

Vorhandene Neben- und Garagengebäude

Vorgeschlagene Garagenstandorte

GARAGEN Nach Art. 7 (4) BayBO als Grenzgarage bis 50 m² Nutzfläche zulässig.

SCHALLTECHNISCHER ORIENTIERUNGSWERT Nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1

Allgemeines Wohngebiet - WA - tags 55 dB, nachts 45/40 dB 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.

NIEDERSCHLAGWASSER

Das Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit wie folgt zu beseitigen.

Auffangen in Zisternen und Wiederverwertung als Brauchwasser im Haushalt und zur Gartenbewässerung. Das Überlaufwasser der Zisternen kann punktuell in den Untergrund versickert werden. Die Anbindung des Überlaufes an die Kanalisation wird

zugelassen.

BODENFUNDE Auf Bodenfunde ist zu achten, Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz. Die

aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind unverändert zu belassen.

SOLARENERGIE Im Baugebiet wird die Beheizung und die Warmwasserversorgung der Gebäude mit

Solarenergie empfohlen.

0001:1 M



