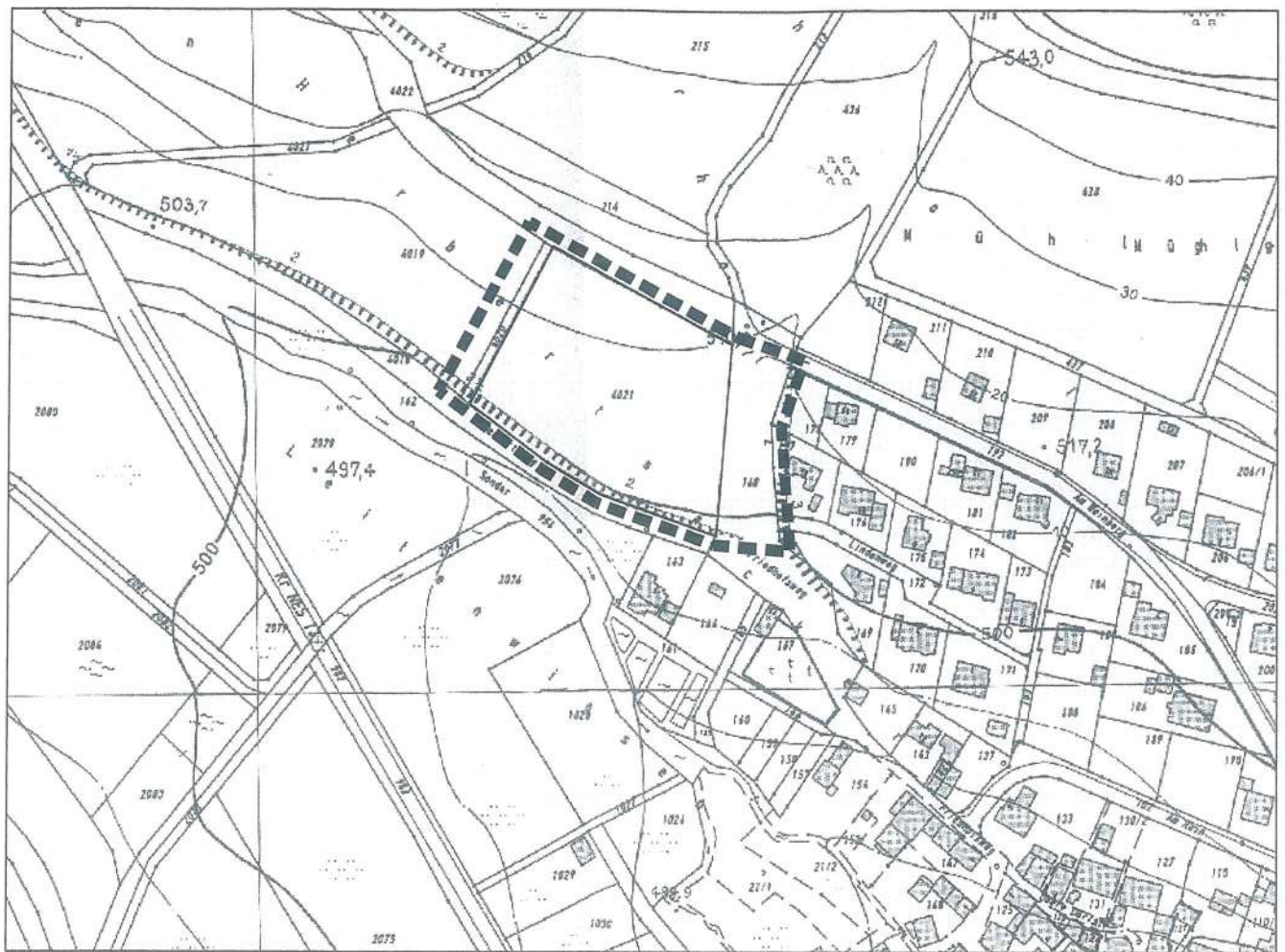




ORIENTIERUNGSPLAN

BEBAUUNGSPLAN HERBERTSACKER MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

DIESER BEBAUUNGSPLAN GILT NUR IN VERBINDUNG MIT DEN TEXTL. FESTSETZUNGEN!

BAUHERR: MARKT OBERELSBACH LANDKREIS RHÖN-GRABFELD	PLANINHALT: BEBAUUNGSPLAN- ENTWURF	MASSSTAB: 1: 1000
PROJEKT: BBP HERBERTSACKER GINOLFS MIT INTEGR. GRÜNORDNUNG	PROJEKT-NR.: P 09/0.1/01	BLATT-NR.: 01E
	PLANFERTIGER: DIPL.-ING. UNIV. (STB.) CHRISTIANE SIEDER HERRENGARTEN 22 · 97656 OBERELSBACH TELEFON 09774/ 8173 · FAX 09774/ 8174 MAIL-ADRESSE PLANUNG.SIEDER@WEB.DE	DATUM: 15.07.04
		ÄNDERUNG:

WA¹⁰⁰ I

0,35 0,4

SD O¹⁰⁰



I. PLANFESTSETZUNGEN

0. FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

A	B
C	D
E	F

- A ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- B ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- C GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ
- D GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ
- E DACHFORM/ DACHNEIGUNG
- F BAUWEISE

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG NACH § 9(1) NR.1 BAUGB



- 1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET NACH §4 BAUNVO
JEDOCH MIT EINSCHRÄNKUNGEN NACH § 1(5)+(6) BAUNVO



- 1.2 BEGRENZUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN NACH § 9(1) NR.6 BAUGB

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG NACH § 9(1) NR.1 BAUGB



- 2.1 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE NACH § 17 BAUNVO
(SOFERN DAS DACHGESCHOSS EIN VOLLGESCHOSS DARSTELLT, BLEIBT DIES UNBERÜCKSICHTIGT.)

0,35

- 2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ NACH § 19 BAUNVO

0,4

- 2.3 GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ NACH § 20 BAUNVO

SD

- 2.4 DACHTYP: GLEICHGENEIGTES SATTELDACH
DACHNEIGUNG: $40^\circ \pm 5^\circ$ (HAUPTTRAGKONSTR.)
DACHAUFBAUTEN: SH. TEXTL. FESTSETZUNGEN!
DACHMATERIAL: ZIEGELDECKUNG, NATURROT

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN NACH § 9(1) NR.2 BAUGB



- 3.1 OFFENE BAUWEISE NACH § 22(1) UND (2) BAUNVO



- 3.2 BAUGRENZE NACH § 23(1) UND (3) BAUNVO

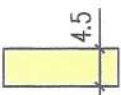


- 3.3 BAUKÖRPERSTELLUNG MIT ZWINGENDER HAUPTFIRSTRICHTUNG (HAUPTGEBÄUDE)

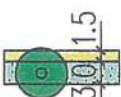


- 3.4 NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

6. VERKEHRSFLÄCHEN NACH § 9(1) NR.11 BAUGB



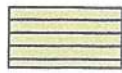
- 6.1 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE FÜR FAHRVERKEHR
MIT MASSANGABE



- 6.2 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE FÜR FUSSGÄNGER
MIT STRASSENBEGLITGRÜN
MIT MASSANGABE



- 6.3 VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
ZWECKBESTIMMUNG: ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE



7.1

VERSORGUNGSANLAGENFLÄCHE

ZWECKBESTIMMUNG: ELEKTRIZITÄT

(TRANSFORMATORENSTATION MIT ZIEGELGEDECKTEM SATTELDACH)



9.

GRÜNFLÄCHEN NACH § 9(1) NR.15 BAUGB



9.1

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

ZWECKBESTIMMUNG: RANDGRÜN

13.

PLANUNGEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT NACH § 9(1) NR.20 UND 25 BAUGB



13.1

ERHALTUNG STANDORTHEIMISCHER BÄUME

STANDORT CA. ANGENOMMEN!



13.2

ERHALTUNG STANDORTHEIMISCHER HECKEN UND BAUMHECKENSTRÄUCHER

STANDORT CA. ANGENOMMEN!



13.3

ANPFLANZUNG STANDORTHEIMISCHER LAUBBÄUME ODER OBSTBAUMHOCHSTÄMME MIT STANDORTVORGABE IM PRIVATEN VORGARTENBEREICH UND ÖFFENTLICHEN BEREICH



13.4

ANPFLANZUNG STANDORTHEIMISCHER LAUBBÄUME ODER OBSTBAUMHOCHSTÄMME MIT FREIER STANDORTWAHL IM PRIVATEN RÜCKWÄRTIGEN GARTENBEREICH



13.5

ANPFLANZUNG VON OBSTBAUMHOCHSTÄMMEN IM ÖFFENTLICHEN BEREICH
STANDORT CA. ANGENOMMEN!



13.6

AUSGLEICHSFLÄCHE I

NEUANLAGE EINER STREUOBSTWIESE IM WESTEN DES WOHNGBIETES

15.

SONSTIGE PLANZEICHEN



15.1

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
NACH § 9(7) BAUGB



15.2

SICHTDREIECKE, DIE AB 0,80 m HÖHE ÜBER OK FAHRBAHN VON JEDLICHER
BEBAUUNG UND BEPFLANZUNG FREIZUHALTEN SIND

II. HINWEISE



1.

VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

Z.B. 4021

2.

VORHANDENE FLURNUMMERN



3.

VORHANDENE GEBÄUDE



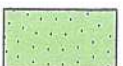
4.

HÖHENLINIEN



5.

MÖGLICHE NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZEN



6.

NICHT ÜBERBAUBARE PRIVATE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, DIE GÄRTNERISCH
ZU GESTALTEN IST

1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Herbertsacker“, Ginolfs

I. Festsetzungen durch Text

2.0 Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Nr. 2.3 erhält nachstehende Fassung:

- 2.3 Es ist ein Kniestock von max. 1,00 m zulässig, gemessen an der Außenwand von OK Rohdecke bis UK Sparren.

Nr. 2.4 erhält nachstehende Fassung:

- 2.4 Traufhöhe über natürlicher Geländeoberfläche bergseitig max. 4,00 m und talseits max. 6,20 m. Als Traufhöhe gilt dabei gem. BayBO das Maß zwischen natürlicher Geländeoberfläche und OK Dachrinne.

5.0 Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen nach § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Nr. 5.2 erhält nachstehende Fassung:

- 5.2 Garagen- und Nebengebäude können sowohl als Anbau als auch als Nebengebäude errichtet werden.

6.0 Gestaltung der Hauptgebäude

Nr. 6.1 und 6.2 erhalten nachstehende Fassung:

- 6.1 Außenwandbehandlung: Für Außenanstriche sind Putze, Beton, Mauerwerk und Holz zulässig. Grelle Anstriche und Fassadenmalereien sind unzulässig. Fassadenflächen, die keinerlei Fenster-, Tür- und Toröffnungen ausweisen sind pro angefangene 5,00 m mit einer Kletterpflanze aus der angefügten Gehölzliste oder gleichwertigen Pflanzen zu begrünen.

- 6.2 Dacheindeckung: Dachziegel – Dachfarbe: schwarz, Grau-, Rot- und Brauntöne
Dachneigung: 20° bis 45°

9.0 Außenanlagen:

Nr. 9.1 erhält nachstehende Fassung:

- 9.1 Garageneinfahrten und Stellplätze dürfen weder eingefriedet noch mit Hindernissen versehen sein. Einfriedungen sind in Form von Zäunen, standortgerechten Hecken und nur in Ausnahmefällen mit Mauern möglich.

Maschendrahtzäune sind nur in den Bereichen möglich, die nicht an den Straßenraum angrenzen. Sie sind hier entsprechend einzugrünen. Direkt an öffentlichen Verkehrsflächen (Fahrverkehr) angrenzende Einfriedungen sind mind. 0,5 m hinter der Grundstücksgrenze zu errichten. Zwischen den Grundstücken darf eine Zaunhöhe von 1,50 m nicht überschritten werden. Auf Straßenseiten sind max. 1,1 m Höhe zulässig. Frei zu haltende Sichtdreiecke sind zu beachten. Zaunhöhe hier max. 0,8 m über der Straßenoberkante.

10.0 Abstandsflächen

Nr. 10.1 erhält nachstehende Fassung:

10.1 Für die Abstandsflächen gilt Art. 6 BayBO.

II. Planfestsetzungen

Punkt 2.4 erhält nachstehende Fassung:

Dachtyp: Satteldach, Pultdach, Walm- bzw. Krüppelwalmdach
Dachneigung: 20° - 45°
Dachaufbauten: s. textliche Festsetzungen
Dachmaterial: Ziegeldeckung, schwarz, Grau-, Rot- und Brauntöne

III. Anmerkung

Die Änderungen der textlichen Festsetzungen gelten auch für das Füllschema der Nutzungsschablone im Bebauungsplan sowie für die Legende/Planzeichen des Bebauungsplanes. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Herbertsacker“ mit integriertem Grünordnungsplan, die nicht Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind, gelten weiter.

Für die bereits vor Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes bestehende genehmigte und von den Festsetzungen der 1. Änderung abweichenden Bebauung wird Bestandsschutz festgesetzt.

