



BEBAUUNGSPLAN "SAILAUER BUSCH UND LÄNDERTHAL"

EICHENSTRASSE

RAINWIESE

KLEIDERFABRIK

STR "A"

WA

WA

WA

P

I-D



GEMEINDE WIESEN

LANDKREIS ASCHAFFENBURG

*1 Exemplar am 26.10.95
an H. Steis gegeben*

BEBAUUNGS - UND GRÜNORDNUNGSPLAN AN DER EICHENSTRASSE

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

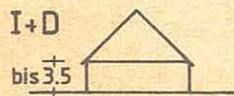
 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der BauNVO.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRUNDFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO.
Im WA- Gebiet bis 0,4 GRZ

GESCHOSSFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO, maßgebend sind die Baugrenzen.
Im WA- Gebiet bis 0,8 GFZ

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

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

DACHGAUBEN Einzelgauben als Schleppgauben, Spitzgauben oder in Form von Quergiebeln sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig.
1. Schleppgauben ab 45° Dachneigung.
2. Gaubenlänge insgesamt höchstens 1/3 der Trauflänge.
3. Abstand von Ortgängen mind. 2,5 m.
4. Gaubenbänder und Blindgauben sind unzulässig.

MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE
Bei Einzelhäusern mind. 450 m²
Bei Doppelhäusern mind. 250 m²

GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe sind ausnahmsweise bis 0,80 m Höhe zulässig. Ausnahmen sind mit dem Bauantrag besonders nachzuweisen.

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

 Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.

 Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

 Baugrenze

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

 Grenzbebauung zwingend

VERKEHRSLÄCHEN



Mischverkehrsfläche



Parkplatz



Straßenbegrenzungslinie

GRÜNFLÄCHEN



Öffentliche Grünflächen - Verkehrsgrün

SONSTIGE FESTSETZUNGEN



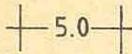
Flächen für Carport außerhalb der Baugrenzen

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.

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

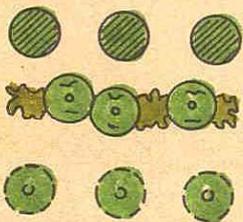
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht bebaubaren Grundstücksteile als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt, Nadelholzanteil höchstens 20 %. Nach der Bauvorlagenverordnung ist dem Landratsamt ein Plan für das Gesamtgrundstück vorzulegen. Planinhalt z.B.: Geländeschnitt, Aufteilung der 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.

Baum- und Strauchbepflanzung auf öffentlichen Grünflächen mit heimischen Laubgehölzen.

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.

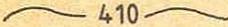
PFLANZBEISPIELE BÄUME

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

PFLANZBEISPIELE STRÄUCHER:

Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Bergjohannisbeere (*Ribes alpinum*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Heckenrose (*Rosa canina*), Schneeball (*Viburnum lantana*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Traubenholunder (*Sambucus racemosa*), Weißdorn (*Crataegus spec*), Faulbaum (*Rhamnus fragula*).

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

ABSTANDSREGELUNG

Nach Art. 6 + 7 der BayBO.

GARAGEN

Nach Art. 7 (5) 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.
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.

GRUNDWASSER

Mit hohem Grundwasserstand im Talbereich ist zeitweise zu rechnen, bei den Bauvorhaben sind Vorkehrungen zu treffen (z.B. wasserdichte Wanne).

OBERFLÄCHEN- DACH- QUELL- UND DRÄNSAMMELWASSR

Oberflächen- Dach Quell- und Dränsammelwasser dürfen nicht in den Mischwasserkanal eingeleitet werden, wenn eine andere Möglichkeit der Ableitung vorhanden ist, z.B. Trennsystem zum Vorfluter.

ABWASSERHEBEANLAGEN

Die Keller der südöstlichen Doppelhäuser können nicht im freien Gefälle entwässert werden, es sind Hebeanlagen vorzusehen.

M. 1 : 1000

