

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	MASSTAB: 1: 1000
PROJEKT: BBP HERBERTSACKER GINOLFS MIT INTEGR. GRÜNORDNUNG	PROJEKT-NR.: <b>P 09/0.1/01</b>	BLATT-NR.: <b>01E</b>
	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:

**WA**  **I**

**0,35 0,4**

**SD** **O** 



# 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

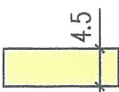


3.3 BAUKÖRPERSTELLUNG MIT ZWINGENDER HAUPTFIRSTRICHTUNG (HAUPTGEBÄUDE)

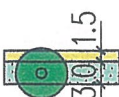


3.4 NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

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



6.1 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE FÜR FAHRVERKEHR  
MIT MASSANGABE



6.2 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE FÜR FUSSGÄNGER  
MIT STRASSENBEGLEITGRÜN  
MIT MASSANGABE



6.3 VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG  
ZWECKBESTIMMUNG: ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, ABFALLENTSORGUNG U. ABWASSERBESEITIGUNG



- 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 LAND-  
SCHAFT 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 STANORTWAHL 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

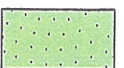
3. VORHANDENE GEBÄUDE



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 talwärts 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.

