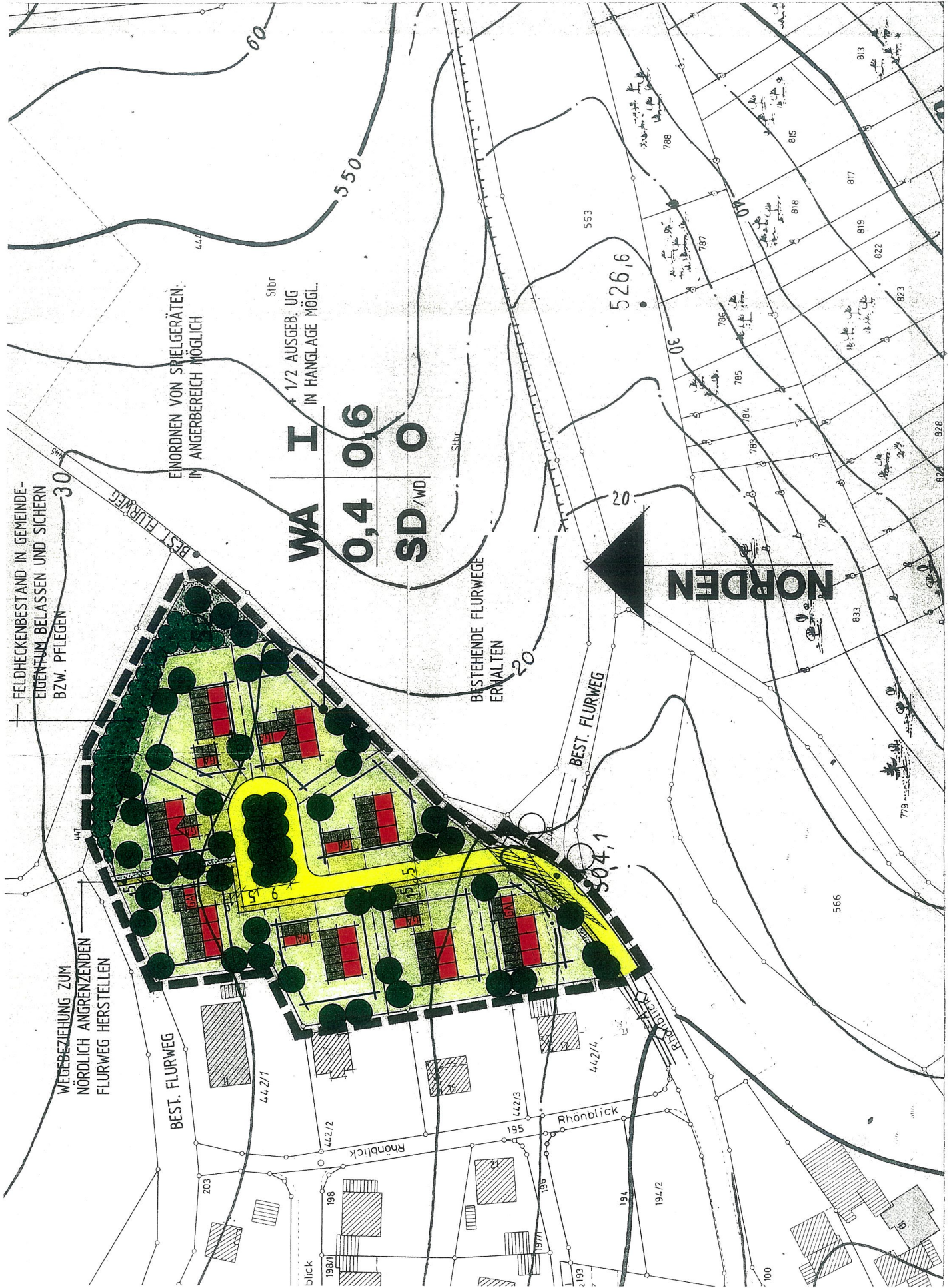


# BEBAUUNGSPLAN AM WEINBERG MARKT OBERELSBACH ORTSTEIL GINOLFS

DIESER BEBAUUNGSPLAN GILT NUR IN VERBINDUNG MIT DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN!

		<i>e.R.</i>	CHR.S.	24.02.95
A	GEMEINDERATSBESCHLUSS VOM 14.02.95 EINGEARBEITET		NAME	DATUM
INDEX	ÄNDERUNGEN BZW. ERGÄNZUNGEN			

BAUHERR	MARKT OBERELSBACH LANDKREIS RHÖN - GRABFELD	MASST.	
BAUPROJ.	BEBAUUNGSPLAN AM WEINBERG MARKT OBERELSBACH, ORTSTEIL GINOLFS	1 : 1000 DATUM	
PLANINH.	BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF	BLATT	<b>01 E</b>
GEZEICHN.	CHR.S. <i>e.Reif</i>	PROJ.	<b>388</b>
<b>ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU</b>			
DIPL. ING. UNIV.	A R C H I T E K T	ERICH	REIF
HAUPTSTR. 31	D-97618 UNSLEBEN	TEL. 09773-5011	FAX. 5037



FELDHECKENBESTAND IN GEMEINDE-EIGENTUM BELASSEN UND SICHERN BZW. PFLÉGEN

WEGEBEZIEHUNG ZUM NÖRDLICH ANGRENZENDEN FLURWEG HERSTELLEN

EINORDNEN VON SPIELGERÄTEN: IN ANGEBEREICH MÖGLICH

Stbr  
+ 1/2 AUSGEB. UG  
IN HANGLAGE MÖGL.

**WA I**  
**0,4 0,6**  
**SD<sub>WD</sub> O**

BESTEHENDE FLURWEGE ERHALTEN

BEST. FLURWEG

Rhönblick

**NORDEN**



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## 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

**WA**

- 1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET NACH § 4 DER BAUNVO, JEDOCH MIT DEN IN DEN FESTSETZUNGEN DURCH TEXT GETROFFENEN EINSCHRÄNKUNGEN

- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

**I**  
**0,4**  
**0,6**

- 2.1 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
- 2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ NACH § 19 DER BAUNVO
- 2.3 GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ NACH § 20 DER BAUNVO

## 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

**O**

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

- 3.2 DACHFORM: SATTELDÄCHER, WALMDÄCHER (KRÜPPELWALM)  
DACHNEIGUNG:  $38^\circ \pm 5^\circ$   
DACHFARBE: ROTBRAUN BIS ZIEGELROT

**SD**<sub>/WD</sub>

- 3.3 BAUGRENZE

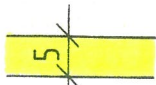


- 3.4 BAUKÖRPERSTELLUNG INNERHALB ÜBERBAUBARER GRUNDSTÜCKSFÄCHEN MIT ZWINGEND VORGEGEBENER HAUPTFIRSTRICHTUNG FÜR HAUPTGEBÄUDE

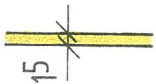


- 3.5 NEBENGEBÄUDE UND GARAGENGEBÄUDE MIT VORGESCHLAGENER FIRSTRICHTUNG. DACHNEIGUNG WIE HAUPTGEBÄUDE.  
NEBENGEBÄUDE UND GARAGEN SIND AUF DEN IM BEBAUUNGSPLAN VORGEGEHENEN FLÄCHEN ZU ERRICHTEN. AUSNAHMSWEISE KÖNNEN GARAGEN AUCH AN ANDERER STELLE INNERHALB DER BAUGRENZEN ERRICHTET WERDEN, WENN DADURCH BELANGE DES VERKEHRS NICHT BEEINTRÄCHTIGT WERDEN. KELLERGARAGEN SIND NUR DANN STATTHAFT, WENN DER ZUFAHRTSWEG KEIN GRÖßERES GEFÄLLE ERHÄLT ALS 7%.  
DIE BAULICHE VERBINDUNG GARAGENGEBÄUDE/HAUPTGEBÄUDE IST ZU-

#### 4. VERKEHRSFLÄCHEN



4.1 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE FÜR FAHRVERKEHR MIT MASSANGABE



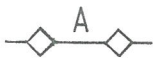
4.2 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE FÜR FUSSGÄNGER MIT MASSANGABE

#### 5. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

KENNZEICHNUNG DER LEITUNGEN

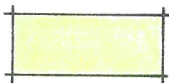
E ELEKTRIZITÄT      G GAS

A ABWASSER      W WASSER

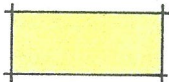


5.1 BESTEHENDER ABWASSERKANAL

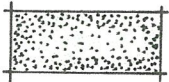
#### 6. GRÜNFLÄCHEN



6.1 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN, DIE GÄRTNERISCH ZU GESTALTEN UND ZU UNTERHALTEN SIND



6.2 PRIVATE ZUFAHRT- UND STELLPLATZFLÄCHEN



6.3 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

#### 7. PLANUNGEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT



7.1 BESTEHENDE BÄUME (LAUBBÄUME), DIE NACH MÖGLICHKEIT ZU ERHALTEN SIND. STANDORT CA. ANGENOMMEN!



7.2 BÄUME MIT PFLANZGEBOT (LAUBBÄUME)  
STANDORT CA. ANGENOMMEN!



7.3 BÄUME MIT PFLANZEMPFEHLUNG (LAUBBÄUME)  
STANDORT CA. ANGENOMMEN!



- 7.4 BESTEHENDE ZU ERHALTENDE HECKEN UND STRÄUCHER MIT PFLANZGEBOT, DIE FÜR DIE GESTALTUNG DES ÜBERGANGSBEREICHES ZUR FREIEN LANDSCHAFT VON BEDEUTUNG SIND (STANDORTHEIMISCHE LAUBGEHÖLZE). STANDORT CA. ANGENOMMEN!

## 8. SONSTIGE PLANZEICHEN

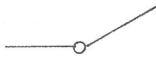


- 8.1 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES



- 8.2 SICHTDREIECKE, DIE AB 0,80 M HÖHE ÜBER OK FAHRBAHN VON JEGLICHER BEBAUUNG UND BEPFLANZUNG FREIZUHALTEN SIND

# HINWEISE



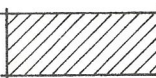
1. VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN



2. MÖGLICHE NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

Z.B. 442

3. VORHANDENE FLURNUMMERN



4. BESTEHENDE WOHNGEBÄUDE

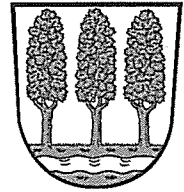


5. BESTEHENDE NEBENGEBÄUDE



6. HÖHENLINIEN

Markt Oberelsbach  
Marktplatz 3  
97656 Oberelsbach



# 1. Änderung des Bebauungsplanes

Am Weinberg

Ginolfs

# 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Weinberg“, Ginolfs

## I. Festsetzungen durch Text

### **2.0 Maß der baulichen Nutzung**

#### 2.1 Höhenfestsetzungen

##### Nr. 2.1.1 erhält nachstehende Fassung:

2.1.1 Traufhöhe bergseits max. 4,00 m über höchsten Geländepunkt, Traufhöhe talwärts max. 6,20 m über natürlichem Gelände, Kniestock max. 1,00 m von OK Rohdecke bis UK Sparren, gemessen an der Außenwand

#### 2.2 Geschossigkeit

##### Nr. 2.2.1 erhält nachstehende Fassung

2.2.1 Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse um ½ ausgebautes UG und 1 ausgebautes DG aufgrund der Hanglage möglich.

### **4.0 Nebenanlagen**

##### Nr. 4.3 erhält nachstehende Fassung:

4.3 Garagen und Nebengebäude sind auf dem im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen zu errichten. Ausnahmsweise können Garagen auch an anderer Stelle innerhalb der Baugrenzen errichtet werden, wenn dadurch Belange des Verkehrs nicht beeinträchtigt werden. Die bauliche Verbindung Garagengebäude / Hauptgebäude ist zulässig. Ebenfalls zulässig ist die Anordnung der Garagen innerhalb der Hauptgebäude. Kellergebäude sind nur dann statthaft, wenn der Zufahrtsweg kein größeres Gefälle als 7 % erhält. Wellblechgaragen sind unzulässig.  
(siehe auch Festsetzungen durch Planzeichen Ziff. 3.5)

### **5.0 Gestaltung der Gebäude**

#### 5.1 Hauptgebäude im WA-Gebiet

##### Nr. 5.1.1 und 5.1.2 erhalten nachstehende Fassung:

5.1.1 Dacheindeckung: Dachziegel – Dachfarbe: schwarz, Grau-, Rot- und Brauntöne

5.1.2 Dachneigung: 20° bis 45°

Nr. 5.1.3 erhält nachstehende Fassung:

5.1.3. Außenwandbehandlung: Für Außenanstriche sind Putze, Beton, Mauerwerk und Holz zulässig. Grelle Anstriche und Fassadenmalereien sind unzulässig.

Nr. 5.1.4 erhält nachstehende Fassung:

5.1.4 Dachaufbauten: Dachgauben sind zulässig, soweit sie nicht insgesamt 30 % der Dachlänge bzw. der Dachfläche überschreiten. In jedem Fall ist ein seitlicher Abstand zwischen Gaubenaußenwand zum Dachrand (Ortgang) von mind. 2,0 m einhalten.

Nr. 5.2 erhält nachstehende Fassung:

5.2 Nebengebäude und Garagen: wie Hauptgebäude hinsichtlich Dacheindeckung, Dachneigung und Außenwandbehandlung. Außer Satteldächer sind auch Pultdächer zulässig.

**6.0 Außenanlagen:**

Nr. 6.1 erhält nachstehende Fassung:

6.1 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 1,5 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.

**8.0 Abstandsflächen**

Nr. 8.1 erhält nachstehende Fassung:

8.1 Für die Abstandsflächen gilt Art. 6 BayBO.



## **II. Planzeichenerklärung**

Punkt 3.2 erhält nachstehende Fassung:

Dachform: Satteldach, Pultdach, Walm- bzw. Krüppelwalmdach – ziegelgedeckt  
Dachneigung: 20° - 45°  
Dachfarbe: schwarz, Grau-, Rot- und Brauntöne

Punkt 3.5 erhält nachstehende Fassung:

○ Garagen und Nebengebäude sind auf dem im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen zu errichten. Ausnahmsweise können Garagen auch an anderer Stelle innerhalb der Baugrenzen errichtet werden, wenn dadurch Belange des Verkehrs nicht beeinträchtigt werden. Die bauliche Verbindung Garagengebäude / Hauptgebäude ist zulässig. Ebenfalls zulässig ist die Anordnung der Garagen innerhalb der Hauptgebäude. Kellergebäude sind nur dann statthaft, wenn der Zufahrtsweg kein größeres Gefälle als 7 % erhält. Wellblechgaragen sind unzulässig.

## **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 „Herrngarten“ 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 abweichende Bebauung wird Bestandschutz festgesetzt.