



FESTSETZUNGEN:

GELTUNGSBEREICHSGRENZE DES BAULEITPLANES
ART DER BAULICHEN NUTZUNG: Das im Geltungsbereich ausgewiesene Bauland wird als Allg. Wohngebiet gem. § 4 BauVO festgesetzt. Für die Zulässigkeit von Bauvorhaben gelten die Bestimmungen der BauVO § 4 Abs. 1 - 3.
BAUWEISE: Für das ausgewiesene Bauland wird offene Bauweise festgesetzt.
MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE: Die Mindestgröße der Baugrundstücke soll 550 m² betragen.
HÖHE DER EINFRIEDIGUNG: Die Einfriedigung entlang der öffentlichen Straßen wird auf 1,0 m, gemessen von Oberkante Gehweg, festgesetzt. Die Höhe der seitlichen Einfriedigung wird auf 1,30 m, gemessen von Oberkante Gelände, festgesetzt.
ZULÄSSIGES MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:
Zahl der Vollgeschosse 1 11 111
Grundflächenzahl 0,3 0,3 0,3
Geschossflächenzahl 0,5 0,8 1,0
ALLGEMEINES WOHNGEbiet § 4 BauVO
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
GRENZBEREICH (zwingend)
TRAFOSTATION
PRIVATE GRÜNPLÄTZE
Kleingärten, Obstbaumgrundstücke
ÖFFENTLICHE GRÜNPLÄTZE
KINDERSPIELPLATZ
VORHANDENE UND ZUERHALTENE NADELBÄUME
VORHANDENE UND ZUERHALTENE LAUBBÄUME
ANZUPFLANZENDE BAUM- UND STRAUCHGRUPPEN gem. Pflanzliste
ZUERHALTENE OBSTBÄUME:
Die auf dem Privatgrundstücken außerhalb der überbaubaren Flächen vorhandenen Obstbäume (i.d.R. 1 Obstbaum je 20 m² Grundstücksfläche) sind zu erhalten.
SICHTREISSEN:
Die Sichtreisse sind von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Ablagerung und Einfriedigung über 0,80 m Höhe, gemessen von OK-Straße freizubehalten bzw. freizumachen.
GELÄNDEQUERSCHNITTE:
Der beiliegende Plan über die Geländequeranschnitte i.H.v. 1:200 ist Bestandteil des Bebauungsplanes (Beispiel 1).
MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
DACHGESCHOSSAUSBAU
gem. Art. 61 BayBO
SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN
Der beiliegende Plan über die notwendigen Schallschutzmaßnahmen mit den textlichen Festsetzungen ist Bestandteil des Bebauungsplanes (Beispiel 2).
ABSTANDSELÄCHEN:
Die Abstandselächen ergeben sich nach Art. 6 und 7 der BayBO.
FLÄCHE FÜR BAHNANLAGEN
Sofern Aufenthaltsräume bzw. Schlafräume unmittelbar unter der Dachfläche liegen, muß die Schalldämmung der Dachflächen mind. gleich der der Gebäußaußenwand entsprechen.
Die Tiefbeplanung des Ing. Büro Köhl ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Aus ihr sind Geländeänderungen, Straßenbeschönigungen, Anschlußhöhen an die Erschließungsanlagen (Kanal, Wasser, Straße) ersichtlich, die in den Baugesuchen durch nivellierte Geländeschnitte nachzuweisen sind.

PLANUNG:
hans r. jeter
GEMÜNDEN 37-38
6752 GEMÜNDEN
Tel. 06221/5297

STADTVERKEHRSPFLÄCHE
z.Zt. der Plananfertigung vorhanden
STADTVERKEHRSPFLÄCHE geplant
Breite in Meter
FUSSWEG
KFZ-PARKPLÄTZE
STRAßENBEGRENZUNGSLINIE
BAULINIE
Abstand der Baulinie von der Straßenbegrenzungslinie in Meter
BAUGRENZE
Abstand der Baugrenze von der Straßenbegrenzungslinie in Meter
ZWEIGESCHOSSIGE WOHNGEBAUDE (Höchstgrenze)
Satteldach, Hangtyp
ZWEIGESCHOSSIGE WOHNGEBAUDE (Höchstgrenze)
Satteldach, Hangtyp
Versetzte Geschosse
ZWEIGESCHOSSIGE WOHNGEBAUDE (Höchstgrenze)
Satteldach
ZWEIGESCHOSSIGE WOHNGEBAUDE (Höchstgrenze)
Satteldach, Hangtyp
Wohngebäude und Garage ein Baukörper mit gleicher Traufhöhe und Dachneigung
GARAGEN bergseits
GARAGEN talseits
Sofern nicht im Wohngebäude einbezogen, Abplattung der Gebäußrückseite im Abstand von max. 4,0 m.
FREIPLATZ
Je Bauplatz bzw. je Wohnung ist ein lärmgeschützter Freiplatz auszuweisen. Der zulässige Dauerschallpegel von 55 dB(A) gem. DIN 19095 ist einzuhalten.
WEITERE FESTSETZUNGEN:
1. Stützmauern: Sofern bergseits der Erschließungsstraßen von Seiten der Grundstücksentwässerung Stützmauern geplant werden, dürfen diese Mauern eine max. Höhe von 1,0 m ab OK-Bordstein nicht überschreiten. An den Grundstücksentwässerungen müssen die Stützmauern denen der Nachbargrundstücke in der Höhe angeglichen werden. Die Höhe der Stützmauern ist parallel zur Straßenecke zu führen. Die Stützmauern sind zur Straßenecke in Buntandstein auszuführen bzw. bei Ausführung in einem anderen Material mit Buntandstein zu verbinden.
2. Um eine optimale Durchgrünung des Baugeländes zu gewährleisten sind, sofern keine Lärmschutzpflanzungen notwendig sind, soweit noch nicht vorhanden, mind. pro 100 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Baum gem. Pflanzliste zu pflanzen und zu unterhalten. Ferner sind pro 50 m² Grundstücksfläche Sträucher und Büsche in Gruppen gem. Pflanzliste anzupflanzen und zu unterhalten.

HINWEISE:
ISOPHONEN gem. Lärmgutachten LFU
GRUNDSTÜCKSGRENZEN vorhanden
HOHENLINIEN
ABWASSERKANAL
TREPPENANLAGE
MESSPUNKTE zur Ermittlung der Isophone
FLURSTÜCKSGRUNDRISS
STROMKABEL
FERNSTROMKABEL
BESTEHENDE NEBENGEBAUDE
BESTEHENDE WOHNGEBAUDE
1:115 1:15 1:15+10
Den einzelnen Bauanträgen ist ein Bepflanzungsplan beizugeben, in dem Art, Dichte und Lage der vorgesehenen Bepflanzung einzuzeichnen ist. Für die einzelnen Bauanträge ist der Nachweis des Schallschutzes durchzuführen und den Eingabepänen beizufügen.

STADT GEMÜNDEN
LANDKREIS MAIN-SPESSART

DEBAUUNGSPLAN M. 1:1000
NEUER WEG - BAUMGARTENWEG

a) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung der Tiefbeplanung vom 10.8.1978 bis 10.8.1978 öffentlich ausgestellt.
Gemeinde a. Main, Ratmann
Stadt Gemünden, den 11.8.1978
Bürgermeister

b) Die Stadt Gemünden hat mit Beschluß des Stadtrates vom 11.9.1978 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.
Stadt Gemünden, den 12.9.1978
Bürgermeister
Genehmigt gem. § 11 BBauG mit Beschluß des Landratsamtes Main-Speessart vom 13.12.1978 Az. 410 - 610.
Landrat
Ammann
Landrat

c) Genehmigungsvermerk:
3.12.1978 ortsüblich bekanntgemacht. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.
Auf die Rechtsfolgen nach § 155 a BBauG wurde hingewiesen, außerdem wurde auf die Vorschriften des § 44 c BBauG über die Fälligkeit und das Erlöschen der Entschädigungsansprüche verwiesen.

Stadt Gemünden a. Main, den 5. Januar 1979
Bürgermeister

STADT GEMÜNDEN 26.8.1974
GEÄNDERT 26.9.1977
ENGEBUNG 1.04.1977
ERGÄNZUNG 19.06.1978