

**STADT GEMÜNDEN
LANDKREIS MAIN-SPESSART**

M. 1:1000

BEBAUUNGSPLAN

ORTSGEDEB: NEUER WEG - WEINBERGSTRASSE



FESTSETZUNGEN:

GELTUNGSBEREICHSGRENZE DES BEBAUUNGSPLANES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG. Das im Geltungsbereich ausgewiesene Baugelände wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Für die Zulässigkeit von Bauvorhaben gelten die Bestimmungen der BauNVO § 4, Abs. 1 und 2.

BAUWEISE. Für das ausgewiesene Baugebiet wird offene Bauweise festgesetzt.

MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE. Die Mindestgröße der Baugrundstücke soll 650 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 und rückwärtigen Einfriedigungen wird auf max. 1,50 m, gemessen von Oberkante Gelände, festgesetzt.

ZULÄSSIGES MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gemäß § 17 BauNVO

ALLGEMEINES WOHNGBIET § 4 BauNVO

STRASSENVERKEHRSFLÄCHE geplant Breite in Meter

PFLANZGEBOT An geeigneter Stelle ist auf den jew. Baugrundstücken mind. pro 200 m² Grundstücksfläche 1 hochstämiger Baum, bodenständiger Art, zu pflanzen und zu unterhalten. Ferner sind pro 50 m² Grundstücksfläche Sträucher und Büsche in Gruppen anzupflanzen und zu unterhalten.

STRASSENBERGRENZUNGSLINIE

BAULINIE

BAUGRENZE

PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

PFLANZGEBOT

ZWEIGESCHOSSIGE WOHNGBÄUDE (Höchstgrenze) Hangtypenhäuser, Sattel- oder Walmdach Firstrichtung



ZWEIGESCHOSSIGE WOHNGBÄUDE (Höchstgrenze) Hangtypenhäuser, Sattel- oder Walmdach Firstrichtung Wohngebäude und Garage ein Baukörper mit gleicher Traufhöhe und Dachneigung



GARAGEN

GARAGENZUFÄHRUNGEN

FIRSTRICHTUNG

DACIGESCHOSSAUSBAU gem. Art. 61 BayBO

ABSTANDSPLÄCHEN Die Abstandsflächen ergeben sich nach Art. 6 und 7 der BayBO

GRENZANBAU zwingend Die Garagen auf den Fl.Nr. 1443/1444, 1658/1, 1666, 1669, 1675, sind als Grenzgaragen zu errichten, wobei die Baukörper der Garagen in der Dimension und Gestaltung anzupassen sind.

WEITERE FESTSETZUNGEN:

1. Höheneinstellung der Wohngebäude.

Die Oberkante Keller- bzw. Untergeschoßdecke darf max. 0,30 m liegen und zwar

a) für talseits der Straße liegende Gebäude über OK-Gehsteig, gemessen an der höchsten Gehsteigkante innerhalb der Gebäudelänge,

b) für bergseits der Straße liegende Gebäude über OK-bergseits vorhandenen Gelände, gemessen an der höchsten Geländestelle der bergseitigen Gebäudewand.

2. Schallschutz

Bedingt durch die Lärmenissionen (56 dB(A) Tag und Nacht) der Bundesbahnstrecke Frankfurt - Kürzburg sind im Baugebiet die Schlaf- und Ruheräume sowie deren Fenster auf der schallabgewandten Gebäudeseite anzordnen.

Im Schallschatten der Gebäude kann mit einer Pegelminderung um 15 dB(A) gerechnet werden.

Sofern Fenster der Schlaf- und Ruheräume zur Schallquelle führen, müssen diese der Schallschutzklasse 2 entsprechen, und außerdem sind zusätzliche Lüftungsmöglichkeiten dieser Räume zur schallabgewandten Gebäudeseite anzutragen.

HINWEISE:

GRUNDSTÜCKSGRENZEN vorhanden

GRUNDSTÜCKSGRENZEN geplant

ABWASSERKANAL geplant

HÖHENLINIEN

BESTEHENDE NEBENGEBÄUDE

BESTEHENDE WOHNGBÄUDE

Bedingt durch das hängige Baugelände ist für eine gesicherte Oberflächenwasserableitung Sorge zu tragen.

PLANUNG:

STADT GEMÜNDEN

14. SEPT. 1978
3. APRIL 1979
22. NOV. 1979

ERGÄNZUNG

ERGÄNZUNG