

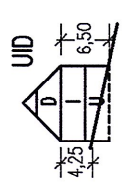
PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN nach § 9 BauGB – PLANZEICHEN nach PlanzV 90 – Sonstige Planzeichen


ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO 1990
 Gem. § 1 (6) BauNVO werden die in § 4 (3) Ziff. 4 und 5 BauNVO genannten Ausnahmen (Gartenbaufläche und Tankstellen) nicht zugelassen.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Grundflächenzahl: 0,4
Geschossflächenzahl: 1,0
Zahl der zulässigen Vollgeschosse und Wände: 2
 Höchster zulässiger Höhenmaßstab: 1 Vollgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss als Vollgeschoss, Wandhöhe teilweise max. 6,50 m, bergseitig max. 4,25 m über UK Gelände.
UD 


BAUWEISE, BAUGRENZEN

Offene Bauweise 
 Nur Einzel- oder Doppelhaus zulässig
Baugrenze 

ZAHLE DER WOHNHEI TEN

Je Einzelhaus sind max. 3 Wohneinheiten, je Doppelhauszelle max. 2 Wohneinheiten zulässig.

DÄCHER DER HAUPTGEBÄUDE

Dachform: Satteldach
Dachneigung: 35°-45°
Dachhöhe: max. 6,0 m zwischen UK Rändeldecke und Schältpunkt UK Sparren am First.
Kniestock: max. 0,40 m von UK Rändeldecke bis UK Fußplatte (gemessen an der Innenseite des Dachraumes).
Firstrichtung:  zwingend
Dachaufbauten: Dachputzen als Einzelputzen ab 35° Dachneigung. Max. Breite 2,50 m (Außenmaß). Schlegelputzen nur bei 45° Dachneigung. Die Gesamtlänge aller Giebeln darf max. 1/3 der Gebäudlänge betragen. Abstand der Giebeln von Außenkante der Giebelwand mind. 1,50 m bei Doppelhauslängen mind. 2,00 m bei Einzelhäusern.
Quergiebel: sind zulässig, wenn sie sich dem Hauptdach unterordnen und die gleiche Dachneigung aufweisen. Der First des Quergiebel maß unterhalb des Hauptfirstes liegen.

GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN

Vorgeschlagene Fläche für Carports / Carports innerhalb der überbaubaren Fläche
 G = Garage
 C = Carport
 Pro Wohneinheit sind 2 Carports, Carports oder Stellplätze, für Wohnungen bis 50 m² ist 1 Stellplatz erforderlich.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Stellplatzgröße wird mit 2,5 x 5,0 m festgesetzt.
 Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
 Bei bergseitiger Erschließung ist die Dachform und das Deckungsmaterial der Carports/Carports dem Hauptgebäude anzupassen (geeignete Dächer als Sattel- oder Pultdach).
 Bei eisiger Erschließung können – je nach Gefälle- und Hang – die Böschung eingebunden werden.
 Erdberührung und Ausbildung als Grünach zulässig.
 Totseitige Wandhöhe bei Hangcarports max. 4,50 m über Gelände.

VERKEHRSFLÄCHEN

Strassenverkehrsfläche 
Strassenbegrenzungslinie 

GRÜNFLÄCHEN

Anpflanzung von Laubbäumen als Vorschlag
 An den gekennzeichneten Standorten würden hochstämmige Laubbäume wesentlich zum Gesamterscheinungsbild des Baugebietes beitragen.

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches 
 Breite in m 

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Die Straßenplanung der geplanten Erschließungsstraße A (mit Lageplan, Höhenplan und Schnitt) i.d.F. vom 19.02.1998 / 03.03.1998 (Änderung) des Planungs- und Ingenieurbüros Gruber, Aschaffenburg, wird Bestandteil des Bebauungsplanes.
- D o p p e l h ä u s e r**
 Für die einheitliche Gestaltung der Doppelhäuser ist der Bauvertrag des ersten Gebäudes maßgebend. Für den abzuweisenden ist die gleiche Wandhöhe, Dachneigung und Dachdeckung einzuhalten. Im hinseitigen Gelände ergibt sich bei Erhaltung der gleichen Wandhöhe eine Höhenstufung der Gebäude entsprechend dem Geländeverlauf.
- N e b e n g e b ä u d e n**
 Untergeordnete Nebenbauten und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig bis 10 m² (z.B. Gartenhäuser, Lauben).

GRÜNDUNGSPLAN –GOP–

- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und Art. 5 BayBO als Grünflächen oder gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt.
- Dem Bauantrag ist ein Freiflächenstellungsplan mit Angaben zu Baumstandorten, Pflanzflächen, befestigten Flächen mit Oberflächenbehandlung, Kitz-Stellplätzen etc. beizufügen.
- Flanzgebiet "Hausbaum": je 200 m² Grundstücksfläche ist mind. 1 mittelkröniger Laubbau zu pflanzen
- Gehölzverwendung**

Bei der Bepflanzung sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden (siehe Vorschlagsliste unter Punkt 8).
 Nadelholzanteil höchstens 10 %.

5. Nutzung des Oberflächenwassers

Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser in Zisternen zu speichern und zur Grünflächenbewässerung zu verwenden.

6. Stellflächen für PKW und Zufahrten

Max. 50 % der vorgewiesenen darf für Zufahrten von Carports/Carports und für Stellplätze herangezogen werden. Die Restfläche ist gärtnerisch zu gestalten.

7. Fassadenbegrünung, Begrünung von Carports

Es wird empfohlen, Fassaden/Fassadenteile und Carports ohne feste Bedachung mit Kletterpflanzen zu begrünen.

8. Vorschlagsliste zur Gehölzverwendung:

Bäume: Oberbaum / Spitz-, Berg- oder Feldahorn / Eberesche / Sandbirke / Rot- oder Honbuche / Vogelkirsche / Trauben- oder Stieleiche / Sommer- oder Winterlinde / Wildpappel oder -hime / Kestane
Sträucher: Hasel / Hartfistel / Liguster / Holunder / Salweide / Weiß- / Kreuz- oder Schlehdorn / Heckenkirsche / Faulbaum / Hand- oder Kriechrose / weigler Schneeball / Bom-, Him-, oder Stachelbeere
Kletterpflanzen: selbstklimmend: Efeu Wilder Wein, selbstklimmend (Furthendouss tricus, "Veitch")
 Rankhilfe erforderlich: Gelbblättriger Wein (Lonicera caprifolium) Gyzyne Kletterhortensie Waldrebe Hopfen
 (Wisteria sinensis) (Hydrangea petiolaris) (z.B. Clematis "Jackmanii") (Humulus lupulus)

4. E i n f r i e d u n g e n

Einfriedungen entlang der Erschließungsstraßen bis max. 1,00 m Höhe, seitlich und rückwärtig zu Nachbargrundstücken bis 1,30 m Höhe zulässig.

5. A u f f ü h r u n g e n

Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Einrichtung der zulässigen Wandhöhe sind bis max. 1,0 m zulässig.
 Hangneigung sind im Bauvertrag zu begründen und darzustellen.

6. C e l l ä n d e s c h n i t t e

Den Bauanträgen sind niveaudiagramme beizufügen mit Darstellung des vorhandenen und geplanten Geländes. Die Gebäude sind den topographischen Verhältnissen anzupassen.

7. A b s t a n d s f l ä c h e n

Abstandsflächenregelung nach Art. 6 und 7 (2) bis (5) BayBO.

HINWEISE

Bestehende Grundstücksgränze
 Vorgeschlagene Grundstücksabteilung
 Flurstücksnummer
 Bestehende Wohn-/Nebengebäude mit Bestandschutz
 Vorgeschlagene Wohngebäude. Die Abmessungen der Baukörper sind als Vorschlag dargestellt.
 Höhenlinie über NN
 Vorläufige Bezeichnung der geplanten Erschließungsstraße
 Hauptver- und Hauptversorgungsleitungen A = Abwasser
 20 KV-Freileitung der (NU) mit beidseitig 10 m Ausweisungsbereich.
 Mit Dienstbarkeit zu belastende Fläche für Versorgungsleitungen

IN-KRAFT-TRETEN:

Die Veröffentlichung über das Inkrafttreten erfolgte im Amts- und Mitteilungsblatt der Gemeinde Glattbach Nr. 50 vom 11.12.1998.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über dessen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.
 Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplanentwurf wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 11.05.98 mit ...12.12.98... im Rathaus öffentlich ausgestellt.

GEWÄHRLEISTUNG
 (i. Bürgermeister)

Die Gemeinde Glattbach hat mit Gemeinderatsbeschluss vom 01.12.98 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Sitzung beschlossen.

GEWÄHRLEISTUNG
 (i. Bürgermeister)

Die Gemeinde Glattbach hat mit Gemeinderatsbeschluss vom 01.12.98 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Sitzung beschlossen.

GEWÄHRLEISTUNG
 (i. Bürgermeister)

Die Gemeinde Glattbach hat mit Gemeinderatsbeschluss vom 01.12.98 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Sitzung beschlossen.

GEWÄHRLEISTUNG
 (i. Bürgermeister)

Die Gemeinde Glattbach hat mit Gemeinderatsbeschluss vom 01.12.98 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Sitzung beschlossen.

GEWÄHRLEISTUNG
 (i. Bürgermeister)

Die Gemeinde Glattbach hat mit Gemeinderatsbeschluss vom 01.12.98 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Sitzung beschlossen.

GEWÄHRLEISTUNG
 (i. Bürgermeister)

Die Gemeinde Glattbach hat mit Gemeinderatsbeschluss vom 01.12.98 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Sitzung beschlossen.

GEWÄHRLEISTUNG
 (i. Bürgermeister)

Die Gemeinde Glattbach hat mit Gemeinderatsbeschluss vom 01.12.98 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Sitzung beschlossen.

GEWÄHRLEISTUNG
 (i. Bürgermeister)

Die Gemeinde Glattbach hat mit Gemeinderatsbeschluss vom 01.12.98 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Sitzung beschlossen.

GEWÄHRLEISTUNG
 (i. Bürgermeister)

Die Gemeinde Glattbach hat mit Gemeinderatsbeschluss vom 01.12.98 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Sitzung beschlossen.

GEWÄHRLEISTUNG
 (i. Bürgermeister)

Die Gemeinde Glattbach hat mit Gemeinderatsbeschluss vom 01.12.98 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Sitzung beschlossen.

GEWÄHRLEISTUNG
 (i. Bürgermeister)

Die Gemeinde Glattbach hat mit Gemeinderatsbeschluss vom 01.12.98 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Sitzung beschlossen.

GEWÄHRLEISTUNG
 (i. Bürgermeister)

Die Gemeinde Glattbach hat mit Gemeinderatsbeschluss vom 01.12.98 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Sitzung beschlossen.

GEWÄHRLEISTUNG
 (i. Bürgermeister)

Die Gemeinde Glattbach hat mit Gemeinderatsbeschluss vom 01.12.98 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Sitzung beschlossen.

GEWÄHRLEISTUNG
 (i. Bürgermeister)

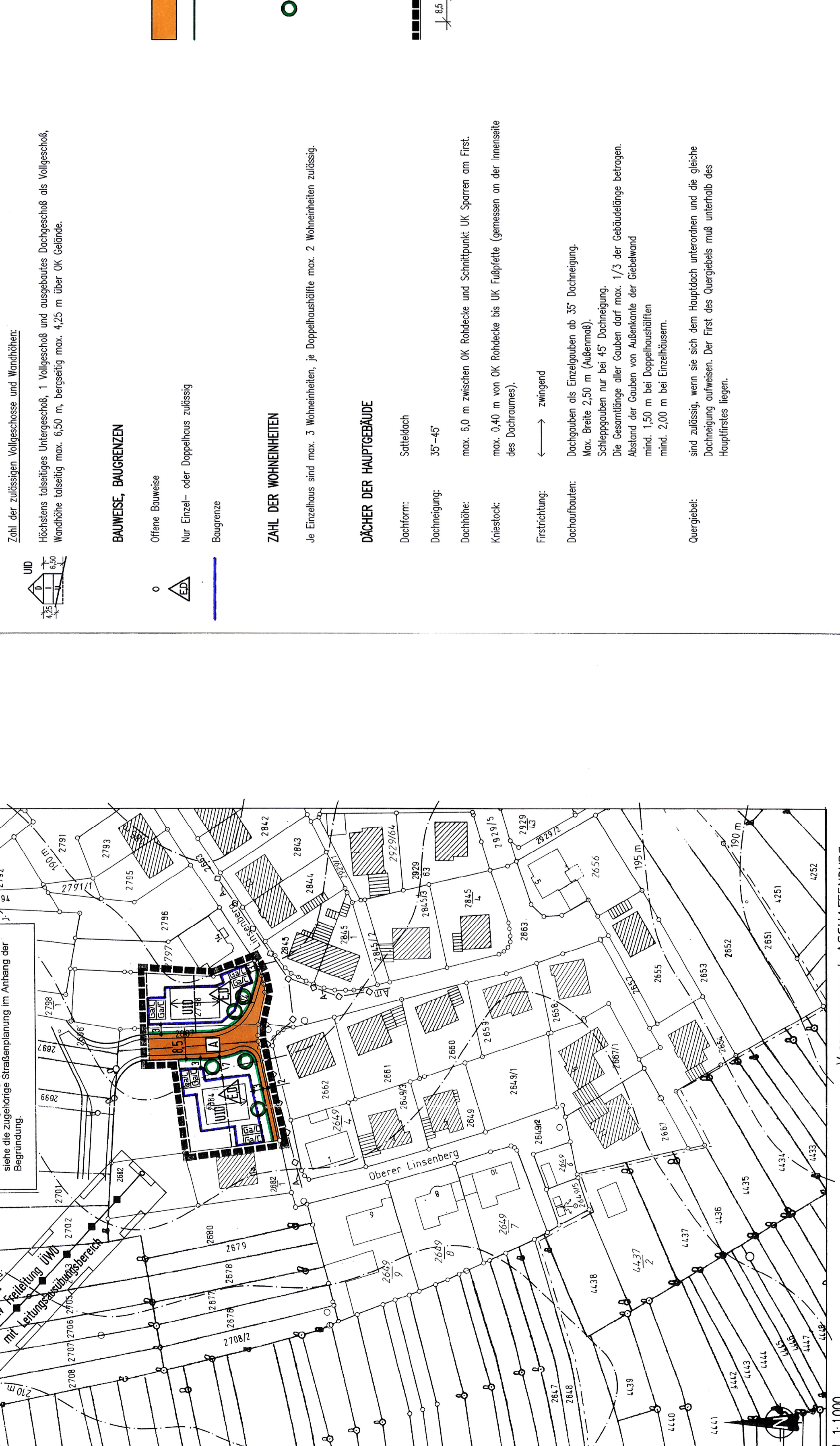
Planungs- und Ingenieurbüro

Dipl. Ing. Bernhard Gruber
 Magnolienweg 23
 63741 Aschaffenburg
 Tel.: 06021 / 86 92 - 0
 Fax: 06021 / 86 92 - 99

BEBAUUNGSPLAN

"AM L I N S E N B E R G" / OBERER L I N S E N B E R G

Vermessungssamt ASCHAFFENBURG
 Juli 1997



M. 1:1000
 Vermessungssamt ASCHAFFENBURG
 Juli 1997