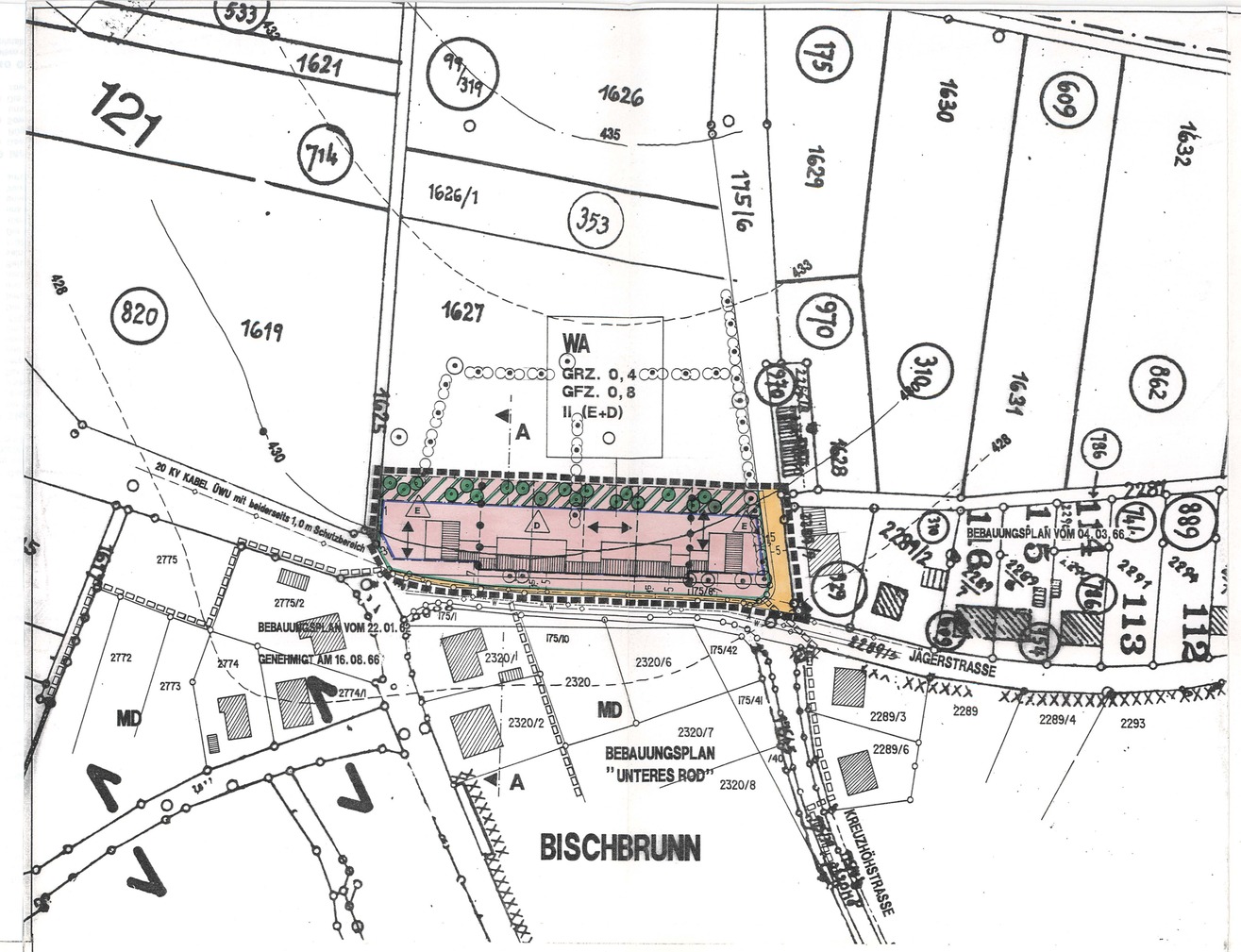
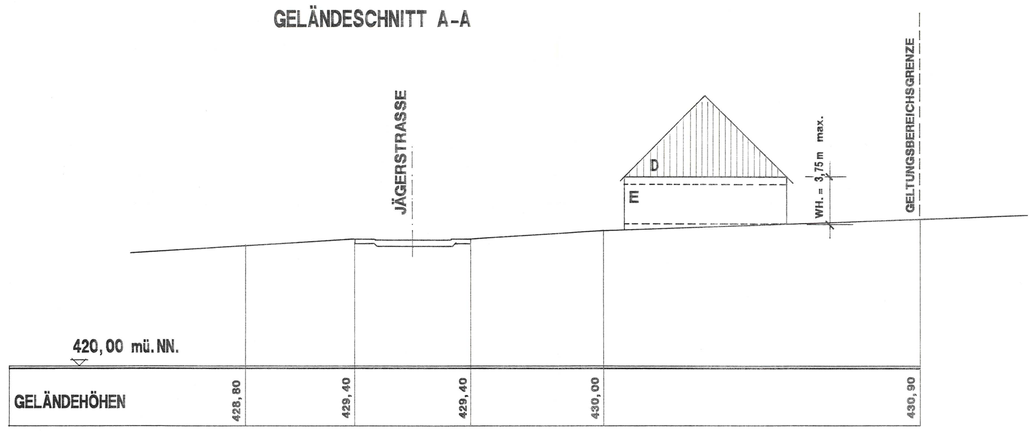



GELÄNDESCHNITT A-A




I. F E S T S E T Z U N G E N

gemäß § 9 BauGB und Art. 91 BayBO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Bau NVO 1990 — WA

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,4

2.2 Geschoßflächenzahl (GFZ) max. 0,8

2.3 Zahl der Vollgeschosse

2.3.1 max. 2 Vollgeschosse II (E + D)

2.4 Dachneigung: 35° - 45° für Einzelhäuser
45° zwingend für Doppelhäuser

2.4.1 Dacheindeckung: Ziegel oder Dachstein in roter oder rotbrauner Farbe

2.5 Dachform: Satteldach

2.6 Firstrichtung - zwingend

2.7 Garagenstandort - zwingend

2.8 Höheneinstellung

2.8.1 Siehe Geländeschnitte A-A (Traufständige Gebäude zur Jägerstraße)

Die bezeichnete Wandhöhe (WH) darf max. 3,75 m über Oberkante vorhandenem, natürlichen Gelände, gemessen in der Gebäudemitte der bergseitigen Gebäudewand, liegen.

2.8.2 Giebelständige Gebäude zur Jägerstraße

Die Oberkante Erdgeschoßdecke darf max. 3,00 m über Oberkante vorhandenem natürlichen Gelände, gemessen in der Gebäudemitte der bergseitigen Gebäudewand, liegen.

2.9 Garagen

2.9.1 Garagen sind mit einem Satteldach zu errichten.

2.9.2 Dachneigung:
Die Dachneigung der Garage ist die des Hauptgebäudes anzugleichen.

2.10 Einfriedigungen

2.10.1 Die Gesamthöhe der Einfriedigung entlang der öffentlichen Straße wird auf max. 1,00 m festgelegt, gemessen von OK Gehweg.

2.10.2 Entlang den übrigen Grundstücksgrenzen wird eine Gesamthöhe von max. 1,00 m festgesetzt, gemessen von OK Gelände.

2.10.3 Bei Ausführung als Mauer, Mauersockel max. 0,50 m über Gelände bzw. über OK Gehweg.

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

3.1 Offene Bauweise

3.2 Nur Einzelhäuser zulässig — E

3.3 Nur Doppelhäuser zulässig — D

Zwischen den Gebäuden ist ein horizontaler Versatz von mindestens 1,00 m und max. 1,50 m einzuhalten.

3.4 Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN

4.1 Straßenverkehrsfläche

4.2 Straßenbegrenzungslinie

5. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

5.1 Bäume zu pflanzen

5.1.1 Bäume zu erhalten / Sträucher (Hecke) zu erhalten

5.2 Von jeglicher baulicher Nutzung - auch KFZ-Stellplätze etc.-freizuhaltende Fläche

5.3 Entlang den bezeichneten Grundstücksgrenzen sind entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan hochstämmige, heimische Bäume zu pflanzen; sie sind mit heimischen Sträuchern zu unterpflanzen und zu erhalten.
Bis spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung der Gebäude ist die festgesetzte Bepflanzung vorzunehmen und der Unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen.

5.4 Pro 200 $m^2$ Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zusätzlich sind pro 50 $m^2$ unbebaute Fläche, Strauchgruppen anzupflanzen.

5.5 Pflanzbeispiele für Bäume

Quercus petraea (Traubeneiche), Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Prunus avium (Vogelkirsche), Tilia cordata (Winterlinde), Betula pendula (Birke), Fraxinus excelsior (Esche), Acer platanoides (Spitzahorn), Fagus sylvatica (Rotbuche), sowie heimische, hochstämmige Obstbäume und Birken.

5.6 Pflanzbeispiele für Sträucher

Cornus sanguinae (Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Euonymus europaes (Pfaffenhütchen), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehendorn), Rosa canina (Heckenrose), Rubus frisosus (Brombeere), Sambucus nogra (Holunder), Viburnum lantana (Schneeball), Ligustum volgare (Liguster).
Es wird empfohlen, vorwiegend Obstbaumhochstämme und Walnußbäume zu pflanzen.

6. SONSTIGE PLANZEICHEN

6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

6.2 Unzulässige Anlagen

Blechgaragen, Kniestöcke über 0,30 m Höhe, gemessen an der Hausaußenwand zwischen OK Rohfußboden der letzten Geschoßdecke und Unterkante Sparren; grelle Farben, Gebäudeverkleidung mit Kunststoffplatten, Metall- und Leichtbaustoffen, Fliesen oder glasierter Spaltklinker.

6.3 Mindestgröße der Baugrundstücke: 690 $m^2$ bei Einzelhäuser
550 $m^2$ bei Doppelhäuser

6.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

II. H I N W E I S E

1. Bestehende Grundstücksgrenzen

2. Geplante Grundstücksgrenzen

3. Flurnummern — 1627

4. Vorgeschlagene Gebäudestellung

5. Maßangabe in Meter — 4

6. Vorhandener Abwasserkanal — A

7. Vorhandene Wasserleitung — W

8. Vor den Garagen ist ein Stauraum von Gehsteighinterkante bis Garagentormitte von mind. 5,00 m einzuhalten, der von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht abgetrennt sein darf.

9. Höhenlinie über NN — 430

10. Lage der Geländeschnitte — A A

11. Jedes Baugesuch ist mit nivellierten Geländeschnitten unter Berücksichtigung des Tiefbauprojektes zu versehen.
Hiermit sind die Anschlußpunkte an die Erschließungsanlagen, die Höheneinstellung gem. den Festsetzungen und die eventuell geplanten Geländeveränderungen nachzuweisen.
Ebenfalls ist der Standort und die Art der gewählten Bepflanzung, gemäß den Festsetzungen aufzuzeigen.

12. Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne.

13. Bei Ausbau des Dachgeschoßes ist vom Bauherr eine hauseigene Druckerhöhungsanlage einzubauen.

14. 20 KV Kabel ÜWU mit beiderseits 1,00 m Schutzbereich

15. Um Beschädigungen der im Bebauungsplan festgesetzten Bäume im Zuge der Bauarbeiten zu vermeiden, müssen die in DIN 18920 dargelegten Baumschutzmaßnahmen eingehalten bzw. durchgeführt werden.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 17.01.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde am 17.1.92 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Bebauungsplan mit Begründung vom 13.2.92, zuletzt geändert 11.12.92 hat vom 19.2.93 bis 15.3.93 öffentlich ausgelegen. (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Gemeinderat hat am 10.12.93 den Bebauungsplan vom 13.2.92 in der Fassung vom 11.12.92 als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB).

Bischbrunn, den 13.1.94 — Krebs, 1. Bürgermeister

Das Anzeigeverfahren gem. § 11 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt. Mit Schreiben vom 10.2.1994 Nr. 610-610 hat das Landratsamt Main-Spessart erklärt, daß es keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht (§ 11 Abs. 3 BauGB).
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 5.3.1994 ortsüblich bekanntgemacht. Damit tritt der Bebauungsplan in Kraft (§ 12 BauGB). Auf die Rechtsfolgen wurde hingewiesen (§ 44 Abs. 5 und § 215 Abs. 2 BauGB).

8.3.1994 — Krebs, 1. Bürgermeister
Datum

# GEMEINDE BISCHBRUNN

LANDKREIS MAIN - SPESSART

## BEBAUUNGSPLAN

# "AM PFLANZGARTEN"

NORDEN

MASSTAB 1:1000

0 10 20 30 40 50 75 100 125 150 175m

Planung: ARCHITEKT WILLI MÜLLER
Alfred-Ruppert-Straße 10 8772 Marktheidenfeld
Tel. 09391/5633 · Telefax-Nr. 09391/3168

Datum: 13.02.1992 gez. MARTIN Blatt: 1
geändert: 10.07.1992 ; 25.09.1992 ; 11.12.1992