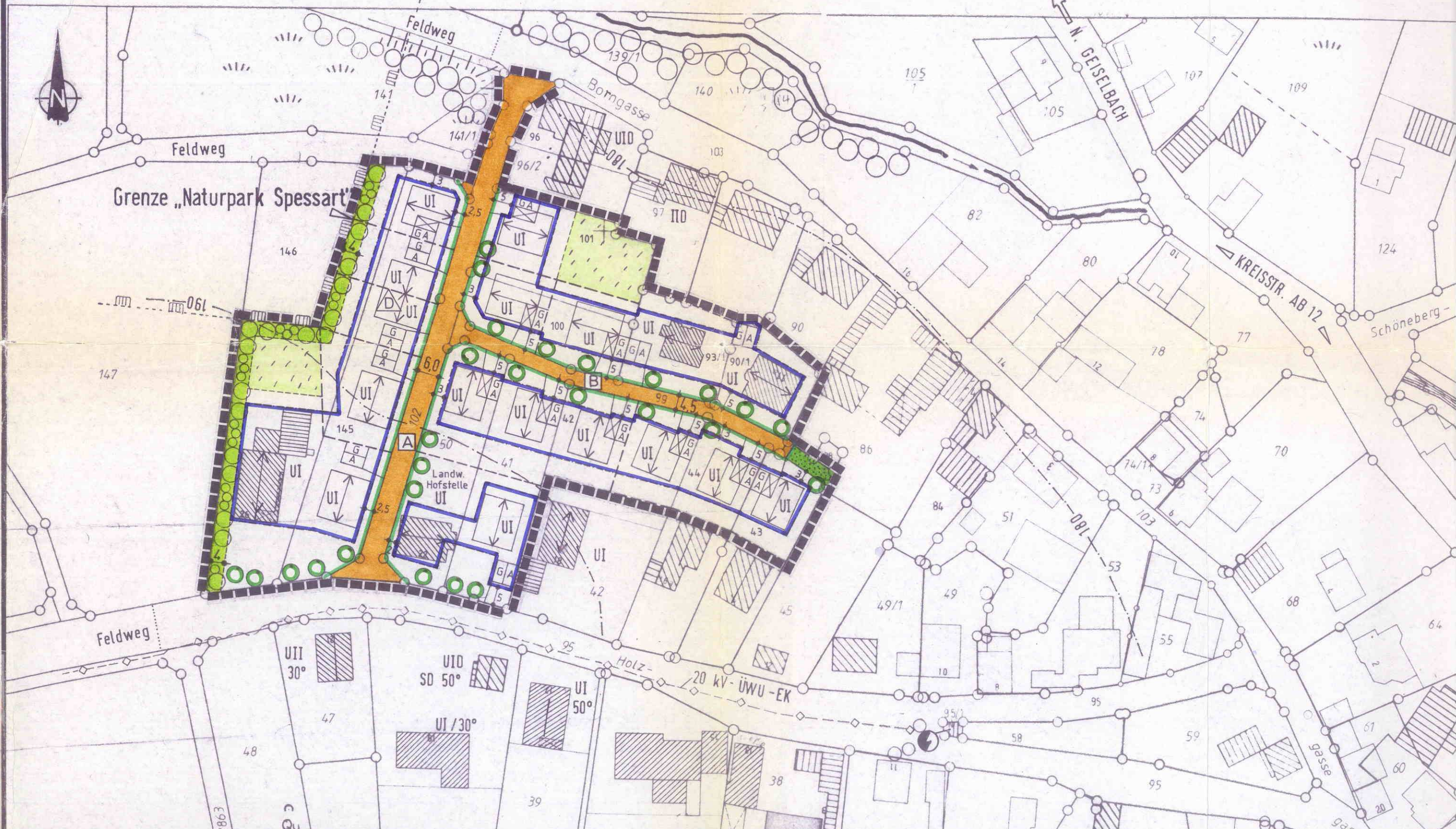


Gmkg. Krombach



Grenze „Naturpark Spessart“



P L A N Z E I C H E

FESTSETZUNGEN nach § 9 BauGB und

ART U. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

MD

DORFGEBIET nach § 5 BauNVO

MASS - Obergrenzen nach § 17 BauNVO:

GRZ

Grundflächenzahl = 0.6

GFZ

Geschoßflächenzahl = 1.2

Maßgebend sind die dargestellten Baugrenzen.

BAUWEISE

UI



Höchstens (ggf.) falseitiges Untergeschoß, 1 Vollgeschoß (VG) und ausgebautes Dachgeschoß / Satteldach (SD) 38 - 45° / Wandhöhe (WH) bis max. 6,50 m über (falseitigem) Gelände / WH bergseitig max. 3,50 m

Farbe der Dachdeckung: dunkelrot/rotbraun

Wandhöhe = höchstens 0,40 m (Gesimshöhe) höher.

I

Bei fehlender Hangneigung: 1 VG u. DG / Wandhöhe tats. höchstens 4,00 m.

Alternativ - Dachausbau: Dachgeschoß - Vollgeschoß nach BayBO.

DACH-GESTALTUNG:



Dachausbau nach Art. 51 BayBO u. § 29 BauGB | Dachhöhe max. 6.25 m über Dachgeschoß-OK FFB



Krüppelwalme siehe unter „ALLGEMEINES“ unten.

Kniestöcke über 0.40 m Außenhöhe sind unzulässig (OK FFB bis OK Sparren = Traufgesims).

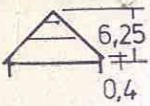


Zulässig sind nur Einzelgauben ab 40° Hauptdachneigung.

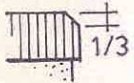
Die Breite der Gesamtgauben-Ansicht darf ein Drittel der Hauptdach-Traufenlänge nicht überschreiten / Schleppgauben sind nur bei 45° D-Neigung zulässig.

Bündeloberflächen sind unzulässig

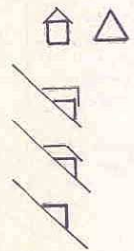
DACH-GESTALTUNG:



Dachausbau nach Art. 51 BayBO u. § 29 BauGB | Dachhöhe max. 6.25 m über Dachgeschoß-OK FFB



Krüppelwalme siehe unter „ALLGEMEINES“ unten.
Kniestöcke über 0.40 m Außenhöhe sind unzulässig (OK FFB bis OK Sparren = Traufgesims).



Zulässig sind nur Einzelgauben ab 40° Hauptdachneigung.
Die Breite der Gesamtgauben-Ansicht darf ein Drittel der Hauptdach-Traufenlänge nicht überschreiten / SchlepPGAuben sind nur bei 45° D-Neigung zulässig.
Blindgaubenflächen sind unzulässig.
Dachreiter sind ab 30° - / Giebelgauben sind ab 40° D-Neigung zulässig.
Die Gauben sollen im Verhältnis zur Gesamtdachfläche stehen.
Liegende Dachfenster bei flacheren Neigungen.

GARAGEN-GESTALTUNG:



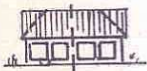
Umgrenzung der Garagenflächen siehe Art. 7 Abs. 4 BayBO.

WO/GA

Talseitige Traufhöhe bei Hang-(Grenz-) Garagen: max. 4,50 m üb. Gelände
Je Wohnung sind mind. 2 Garagen oder Stellplätze oder Carports nachzuweisen, jedoch bis zur 65 m²-WO-Größe ist nur 1 GA/ST/C erforderlich.

Alternativ: im Wohnhaus integriert = ☒

Garagen-Stauraumtiefe im Regelfall mind. 5.00 m, gemessen zwischen Straßengrenzungsline und Einfahrtmitte. Der Stauraum ist immer offenzuhalten.
Bei beengten Verhältnissen sind ggf. kleinere Stauraumtiefen bis 2.50 m (je nach Bauantrag) möglich.



GA-Gruppen an gemeinsamer Grundstücksgrenze dann, wenn beide Eigentümer sich in diesem Punkt einig sind und gleichzeitig bauen. Wenn dies der Fall ist dann gilt: gleiche Dachform / Traufhöhe / Fluchtlinie.

ALLGEMEINES:

o

offene Bauweise

Krüppelwalme sind ausnahmsweise bis max. 1/3 der Dachhöhe zulässig, wenn die Hauptdach-Neigung mind. 40° beträgt.



Baugrenze



nur Doppelhaus zulässig

N E R K L Ä R U N G

SONSTIGE PLANZEICHEN n. d. PlanzV:

VERKEHRSFLÄCHEN



Straßen- und Wege-Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Mindest-Anfahrtsichtflächen an Straßeneinmündungen nach EAE 85/Zif. 5.2.2.5, d.h. 3/30 m bei 30 km/h und 3/70 m bei 50 km/h ab befestigtem Fahrbahnrand. Innerhalb derselben sind keine sichtbehindernden Anlagen über 0.80 m Höhe zulässig (auch keine Einfriedungen und kein Bewuchs).

VERSORGUNGSANLAGEN

OBERIRDISCH

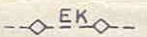


Hauptver- und -entsorgungsleitungen; z. B.: E = Elektro / A = Abwasser
W = Wasser / EK = Elektrokabel

UNTERIRDISCH



Standort einer Umspannstation (im Südosten außerhalb, i. d. Holzgasse.)



20 kV-ÜWU-Kabel mit beidseitigem 1.00 m-Schutzstreifen

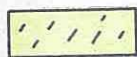
GRÜNFLÄCHEN



Öffentliche Grünfläche



Private Grünfläche: Pflanzgebot für Baugebietsrandeingrünung
Die betreffenden Baugrundstücke am Ortsrand sind durch eine 4,0m breite Bepflanzung zur freien Landschaft hin einzugrünen (Verwendung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern nach Punkt 3 GOP).



Private Grünfläche



Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern als Pflanzempfehlung
(Eintragung hat nur Leitfunktion)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN BZW. PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Firstrichtung der Gebäude



Breite der Verkehrsflächen bzw. Tiefe der Vorgärten u. a.



Auffüllungen oder Abgrabungen über 1,00 m sind unzulässig.
Stützmauern möglichst in Naturstein oder Struktur-Sichtbeton

WEITERE FESTSETZUNGEN

1. Geplante Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen sind bis 1,00 m allgemein zulässig.
Gestaltung möglichst einheitlich.

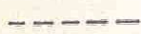
Seitliche und rückwärtige Einfriedungen als Maschendrahtzäune an max. 1.25 m hohen Stahlrohrpfosten. Hinterpflanzung mit heimischen Gewächsen nach GOP. (beidseitig). Betonpfosten sind unzulässig! Holzzäune sind zu bevorzugen.

2. Abstandsregelung nach Art. 6 BayBO
3. (Untergeordnete) Nebenanlagen sind nach § 14 BauNVO grundsätzlich zulässig, wenn sie der Gebietsnutzung nicht widersprechen.
Maximale Gebäudelänge entlang der Nachbargrenze = 8.00 m.
4. Für die einheitliche Gestaltung von Doppel- und Reihenhäusern ist der Bauantrag des jeweils 1. DH oder RH in der Gebäudegruppe maßgebend. Danach gilt für den daran Anbauenden: Gleiche Traufhöhen und Dachneigungen.

HINWEISE



bestehende Grundstücksgrenze



vorgeschlagene Grundstücksteilung

145

Flurstücksnummer

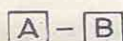


bestehende Wohn-/Nebengebäude mit Bestandsschutz



Höhenlinie über NN

'''''' eventuelle Böschung



vorläufige Straßenbezeichnungen

WEITERE HINWEISE

1. Schalltechnische Orientierungswerte

Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 vom Mai 1987 betragen für Dorfgebiet (MD) tags 60 dB(A),
nachts 55 dB(A) bzw. 45 dB(A).

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.

2. Behörden-Stellungnahmen siehe im Begründungsanhang.

3. Dieser Planaufstellung liegen Lagepläne des Vermessungsamtes Aschaffenburg vom Februar 1991 zugrunde.

4. Gegen eventuell stellen- und zeitweise zu erwartende Schichtwasser sind bei den betreffenden Bauvorhaben entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

5. Straßen- bzw. Wohnwege-Regelprofil-Vorschläge (endgültig je nach Ausbauplan):

4.50 m = Anliegerweg mit Mischnutzung

6.00 m = 1.50 m Gehweg und 4.50 m Fahrbahn einschl. 0.50 m Rinne

6. Über den Planungsbereich verläuft eine Richtfunkverbindung der Deutschen Bundespost für den Fernmeldeverkehr. Bei der Verwirklichung der Planung ist jedoch eine Beeinträchtigung des Richtfunkverkehrs nicht zu erwarten.

Auf vorliegende Fernmeldeanlagen-Leitungspläne im Rathaus bzw. bei der Verwaltung wird hingewiesen.

GRÜNORDNUNGSPLAN - GOP -

1. FREIFLÄCHENGESTALTUNG/PFLANZGEBOT

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden als Grünflächen oder als gärtnerisch anzulegende und zu unterhaltende Flächen festgesetzt (nach Art. 5 BayBO).

Pflanzware: Hochstämme 3x verpflanzt / Sträucher 2x verpflanzt - 1 St. pro m².

Einzelheiten gemäß DIN (siehe unter Zif. 2.)

Den Bauanträgen ist ein Bepflanzungs- bzw. Freiflächengestaltungsplan mit folgendem Inhalt beizufügen:

Baumstandorte, Pflanz- und Rasenfläche, befestigte Fläche, PKW-Stellplätze, Abfalltonnen, Wäschetrockenplatz, Kleinkinder-Spielfläche usw.