









Bebauungsplan Nr. 11b „Heidestraße – Fl.Nr. 587“

I. Festsetzung durch Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Straßenbegrenzungslinie, sonst. Verkehrsflächen
	Baugrenze
	Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen
	Öffentliche Verkehrsfläche
	Eingrünung
	Privatzufahrten
WA	Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Ga	Garagen (Siehe Festsetzungen durch Text)
ST	Stellplätze
THmax	Traufhöhe max.
DN	Dachneigung
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
0,5	Geschossflächenzahl (GFZ)
	Nutzungsschablone
0	Offene Bauweise
	Pflanzgebot (Bäume)

II. Festsetzung durch Text

1. Art der baulichen Nutzung:

Der Bebauungsplan Nr. 11b für das Gebiet „Heidestraße“ umfasst allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990.

2. Maß der baulichen Nutzung und Gestaltung

Zugelassen werden eingeschossige Einzelhäuser mit ausgebautem Dachgeschoss. Dachform Sattel- und Walmdächer mit 0,50 m Kniestock, maximale Dachneigung 43°. Dachgauben dürfen 2/3 der Traufenlänge nicht überschreiten, Einzelgauben sind zulässig. Die Garagen und Nebengebäude müssen in der Dachform dem Hauptgebäude angepasst werden.

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4 Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,5

3. Grünordnung

Die privaten Flächen sind mit standortgerechten Gehölzen und Sträuchern zu bepflanzen. Auf jedem Baugrundstück ist ein hochstämmiger Baum als Hausbaum zu pflanzen. Die Standorte der Hausbäume können frei gewählt werden. Flächenversiegelungen sind soweit wie möglich zu vermeiden. Der Flächenerwerb, die Bepflanzung und der Unterhalt gehen zu Lasten der betroffenen Grundstückseigentümer (siehe Pflanzplan). Sonst siehe städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde und den Grundstückseigentümern (§11 des BauGB).

4. Einfriedungen (Straßenbegrenzungen)

Es sind ortsübliche Zäune max. 1,25 m hoch zu errichten. Standortgerechte Hecken, max. 1,50 m hoch. Gehsteige sind frei von überhängenden Zweigen und Sträuchern zu halten. Die Sicht auf die Garagenausfahrten muss durch die Eigentümer gewährleistet sein.

4.1 Beim Pflanzen von Bäumen und Sträucher ist die DIN 1998 einzuhalten (Auskunft erteilt das FÜW).

5. Erdverkabelung und Kanalanschlüsse

Strom- und Telekomleitungen sind zu verkabeln, und soweit wie möglich in die Gehsteige zu verlegen. Freileitungen sind nicht zulässig. Die Bauparzellen werden über eine Stichleitung an den Gemeindekanal angeschlossen. Die erforderlichen Revisionschächte sind innerhalb der Grundstücke vom Bauwerber zu erstellen und an die Stichleitung anzuschließen.

Mit dem Bauantrag sind über die Gemeinde gleichzeitig

Entwässerungs- und Freiflächenpläne einzureichen.

6. Eigentümerwege

Die Zufahrt zu den Hinterliegergrundstücken erfolgt über einen mindestens 3,5 m breiten Eigentümerweg. Die Errichtung, der Unterhalt, sowie die Schneeräumpflicht usw., obliegen den Eigentümern dieser Grundstücke. Die Eigentümerwege müssen für öffentliche Fahrzeuge (Feuerwehr, Notfahrzeuge, usw.) stets freigehalten werden. Der Feuerschutz muss gewährleistet sein.

7. Auflagen der e.on/Netz GmbH:

- 7.1 Das Planungsgebiet wird im nordwestlichen Geltungsbereich von der 220 – kV - Freileitung Ludersheim - Aschaffenburg der e.on/Netz GmbH (Ltg. Nr. B48) überspannt.
Die e.on /Netz GmbH weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass laut DIN VDE 0210 und 0105 für Bauvorhaben ohne Beschränkung im Leitungsbereich Mast Nr. 7 - 8 ein seitlicher Abstand von 24,00 m zur Leitungsachse einzuhalten ist.
- 7.2 Das Wohngebiet wird von einer 220 KV-Leitung überspannt. Es ist der Nachweis der Einhaltung der Grenzwerte gemäss der 26. BImSchV - VO über elektromagnetische Felder - zu führen. Der Betreiber der dortigen Leitung, die e.on/ Netz GmbH hat darüber einen rechtsverbindlichen Nachweis zu erbringen.
- 7.3 Bauvorhaben auf Grundstücken (Häuser, Hallen, Straßen, Stellplätze, Beleuchtungsmaste, Fahnenmaste, Antennenmaste, Anpflanzungen etc.) die innerhalb der 220 – kV - Baubeschränkungszone liegen oder unmittelbar daran angrenzen, dürfen nur in Abstimmung mit der e.on/Netz GmbH) errichtet werden. Jede Baumaßnahme muss vor ihrer Ausführung der e.on/Netz GmbH zur endgültigen Stellungnahme vorgelegt werden.
- 7.4 Zu beachten ist, dass aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes nach VDE 0132 unter Umständen größere Mindestabstände erforderlich werden. Bei der Planung muss deshalb der Fachberater für Brand- und Katastrophenschutz beim zuständigen Landratsamt gehört werden.

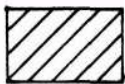
III. Hinweise durch Text:

1. Unter Hinweis auf das Schallschutzgutachten der Gemeinde vom 28.11.1994 sind die für das Baugebiet zutreffenden Auflagen - soweit erforderlich - zu beachten. (z.B. Schallschutzfenster, etc.)
2. Es wird den Grundstückseigentümern dringend empfohlen - soweit wie möglich- entsprechende Umweltschutzmaßnahmen zu treffen. (z.B. Regenwasserzisterne, Solaranlage, Brennwertheizkessel, usw.)
3. Im Sinne eines verantwortungsbewussten und sparsamen Umgangs mit dem Naturgut Wasser, sind Niederschlagswässer von den Dachflächen in Regenauffangbehältern auf dem Grundstück zu sammeln und der Nutzung als Gieß- oder Brauchwasser zuzuführen. Bei der Verwendung des Regenwassers als Brauchwasser sind die Trinkwasserverordnung und die DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasserinstallation - zu beachten.
4. Für den erforderlichen Stellplatznachweis ist die Satzung der Gemeinde Winkelhaid verbindlich. Doppelparker sind im Sinne der Bay. Bauordnung (BayBO) zulässig.
5. Die angegebenen Firstrichtungen sind Empfehlungen.

IV. Hinweise durch Planzeichen



Vorhandene Grundstücksgrenzen



Vorhandene Gebäude

