

GEMEINDE GREUBENHEIM

LANDKREIS WÜRZBURG

BEBAUUNGSPLAN

1:1000

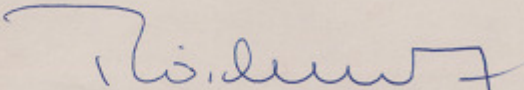
ESELSWEG - WEST

AUFGESTELLT:

JANUAR 1995

geändert: Juli 1995

geändert: April 1996


ARCHITEKTEN + INGENIEURE

BÜRO RÖSCHERT

97082 WÜRZBURG Moltkestr. 5 T. 0931/43474 Fax 42540
97332 VOLKACH Sonnenstr. 14 T. 09381/6474 Fax 4702



FESTSETZUNGEN

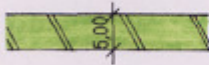
(§ 9 BauGB und Art. 98 BayBO)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO 1990



Grünstreifen mit Bemaßung, Randbegrünung; ist von jeglicher sonstiger Nutzung freizuhalten. Es ist eine durchgehende, mindestens dreireihige Hecke aus bodenständigen Arten zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten, möglich sind Weißdorn, Liguster, Wildrose, Hartriegel, Heckenkirsche, Saalweide, Holunder, Hainbuche und Feldahorn.



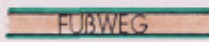
Zu pflanzende großkronige Bäume mit Pflanzbildung im Strassenraum. Es sind folgende Laubhölzer zulässig: Linde, Eiche, Walnuss und Spitzahorn.



Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsfläche



Fußweg



Feldweg, keine Erschließungsanlage i.S. der Bay Bo



Baugrenzen



Böschungflächen

I

Maximal 1 Vollgeschoß als Höchstgrenze zulässig, bergseitige Wandhöhen max. 3,75 m über OK vorh. Gelände bergseitig.

Wenn der Hangverlauf es zuläßt, ist das Untergeschoß als zusätzliches Vollgeschoß zulässig, wenn die Geschoßglächenzahl von 0,8 nicht überschritten wird.

Ergibt sich bei der zulässigen Dachneigung im DG ein Vollgeschoß ist dies ebenfalls zulässig, wenn die Geschoßflächenzahl von 0,8 nicht überschritten wird.

Die Wandhöhe ist gem. Bay Bo zu ermitteln.

ABSTANDS- FLÄCHEN

Gemäß Art. 6 Abs. 4 und 5 Bay.Bo

DÄCHER

Dachneigung 20° bis 55° zulässig

Sattel- und Walmdächer sind zulässig

Garagen mit Flachdach sind nur in Verbindung mit den Wohngebäuden zulässig, wenn sie als Terrasse genutzt werden.



offene Bauweise



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

0.4

Maximal zulässige Grundflächenzahl



Maximal zulässige Geschossflächenzahl

GELÄNDEVER-
ÄNDERUNGEN

Die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten. Geländeänderungen sind nur soweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude zwingend erforderlich sind.

Aufschüttungen für Terrassen sind nur bis max. 0.80 m zulässig.

Der Anschluß an das vorhandene natürliche Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos herzustellen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind ansonsten nur insoweit zulässig, als sie im Baugenehmigungsverfahren gem Art. 10 BayBO als künstliche Geländeoberfläche festgesetzt werden.

UNZULÄSSIGE
ANLAGEN

Provisorische Gebäude, (Blechgaragen o.ä.), Kniestöcke über 0.30 m Höhe, Dachgauben bei Dachneigungen kleiner 38°. Äußere Verwendung von glänzenden oder geprägten Kunststoff-, Leicht- oder Metallbaustoffen.

EINFRIEDUNGEN

Straßenseitig :
max. 1.00 m hoch, Holz, Metall oder als Hecke, Sockel 50 cm hoch in Mauerwerk oder Beton, ist zulässig.

übrige Grenzen :
hier sind auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung maximal 1.60 m hoch zulässig.

MINDESTGRUND-
STÜCKSGRÖSSE

für Einzelhäuser 470 qm
für Doppelhäuser 350 qm je Haushälfte

GARAGEN


die an der Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen. Freistehende Garagen sind in Dachform und Gestaltung dem dazugehörigen Hauptgebäude anzupassen.

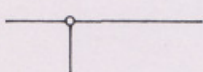
GRÜNORDNUNG Als Straßenbegleitgrün sind auf den Baugrundstücken alle 8 - 10 m im Abstand von 2.00 m bis max. 3.00 m zum Straßenrand, hochstämmige, großkronige Bäume, wie Sommer- oder Winterlinden, Spitz- oder Bergahorn sowie Obstbäume zu pflanzen.

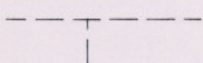
Auf den Grundstücken sind nach Bezugsfertigkeit der Gebäude an geeigneter Stelle zusätzlich mind. je 200 qm Grundstücksfläche, ein hochstämmiger Baum bodenständiger Art zu pflanzen und zu erhalten. (In Betracht kommen z.B. Buche, Ahorn, Eiche, Bergulme, Lärche oder auch Nutzbäume.)

SCHUTZMAßNAHMEN Da das Gelände hängig ist, müssen Bauwerksöffnungen, die bei einem Starkniederschlag durch breitflächigen Oberflächenabfluss gefährdet werden können, höhenmäßig ausreichend über der Geländeoberkante (z.B. 0,30 - 0,50 m) angeordnet oder auf andere Weise gleichwertig geschützt werden.

HINWEISE

 20 KV- Hochspannungsleitung der ÜWU Würzburg wird abgebaut

 bestehende Grundstücksgrenzen

 vorgesehene Grundstücksgrenzen

486

Flurnummern



vorhandene Haupt- und Nebengebäude



Maßangebe in Meter

Insgesamt sollten möglichst versickerungsfördernde (d.h. durchlässige, unversiegelte) und abflußverzögernde Wegeplaster anstelle von Asphalt oder Beton gewählt werden, die eine Grundwasserneubildung unterstützen und Abflußverschärfungen verhindern helfen.

Niederschlagswasser von unverschmutzten Dachflächen sollte möglichst gesammelt und zur Bewässerung genutzt werden.

Die Versickerung der Abflüsse von Dach- und Hofflächen (auf den Verschmutzungsgrad achten!) könnte auf den einzelnen Grundstücken verwirklicht werden.

Versickert werden sollte generell breitflächig über Vegetationsflächen, um die nachgewiesene Reinigungswirkung der aktiven Bodenzone auszunutzen.

FASSADEN- GESTALTUNG

Die Gebäude sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit entsprechend der Baubeschreibung bzw. der Baugenehmigung zu verputzen oder zu verkleiden.

BEPFLANZUNG

Die Anpflanzungen sind innerhalb von 2 Jahren nach Bezugsfertigkeit zu vollziehen und nachzuweisen. Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Nutznießer ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, und zu pflegen. Die Pflanzmaßnahmen sind im Baugesuch darzustellen.

BAUVORLAGEN

Jedes Baugesuch ist durch nivellierte Geländeschnitte zu versehen, in denen die Anschlußmöglichkeit an die bestehende bzw. geplanten Erschließungsanlagen sowie die vorhandenen und evtl. geplanten Geländeänderungen, Begrünungen, Einfriedungen und Fassadengestaltung nachgewiesen werden.