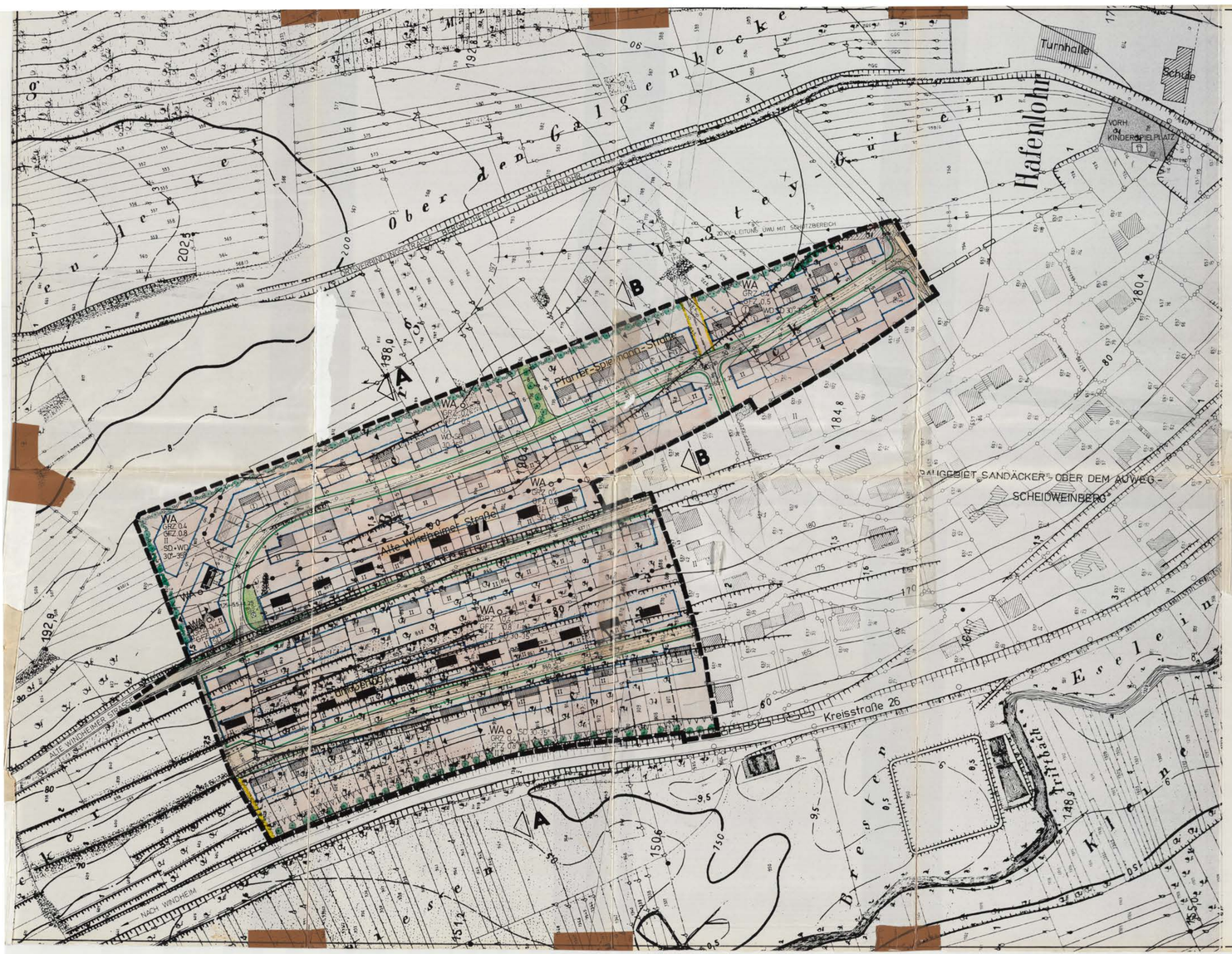

FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 BBauG und Art. 107 BayBO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
gemäß § 1 Abs. 1 bis 3 der Bau NVO

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Bau NVO (WA) — WA

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a BBauG sowie § 16 Abs. 2 und § 17 Bau NVO

Zahl der Vollgeschoße (Z) als Höchstgrenze — II

Zahl der Vollgeschoße (Z) als Höchstgrenze zwingend — (I)

Grundflächenzahl (GRZ) bei I Z = 0,4, bei II Z = 0,4
Geschoßflächenzahl (GFZ) bei I Z = 0,5, bei II Z = 0,8

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe b BBauG und § 22 und 23 Bau NVO

3.1 Offene Bauweise

3.1.1 Nur Doppelhäuser zulässig — ED

3.2 Baugrenze

3.3 II Vollgeschoße (Z) als Höchstgrenze
Die Oberkante der letzten Vollgeschoßdecke darf max. 3,50 m über Oberkante Gehsteig, gemessen in der Gebäudemitte der bergseitigen Gebäudewand, liegen. — max. 3,50 m

3.4 I Vollgeschoßdecke (Z) zwingend
Die Oberkante der letzten Vollgeschoßdecke darf max. 3,50 m über vorhandenem, natürlichen Gelände, gemessen in der Gebäudemitte der talseitigen Gebäudewand, liegen. — max. 3,50 m

3.5 II Vollgeschoße (Z) als Höchstgrenze
Die Oberkante der letzten Vollgeschoßdecke darf max. 5,50 m über vorhandenem, natürlichen Gelände, gemessen in der Gebäudemitte der talseitigen Gebäudewand, liegen. — max. 5,50 m

3.6 II Vollgeschoße (Z) als Höchstgrenze
Die Oberkante der letzten Vollgeschoßdecke darf max. 3,75 m über Oberkante Gehsteig, gemessen in der Gebäudemitte der bergseitigen Gebäudewand, liegen.
Garagen müssen gestalterisch mit dem Hauptgebäude eine Einheit bilden oder im Hauptbaukörper integriert sein.
Garagen, die mit dem Hauptbaukörper eine Einheit bilden, sind an der Grundstücksgrenze gestattet. — max. 3,75 m

3.7 Dachform: Satteldach (SD) Walmdach (WD)

3.8 Dachneigung: 30° - 35°

3.9 Dacheindeckung: Ziegel in roter oder brauner Farbe

3.10 Hauptfirstrichtung

3.11 Garagen:
sind mit Flach- oder Satteldach zu errichten.
Die Satteldachneigung ist der Dachneigung des Hauptgebäudes anzugleichen.
Garagen mit Satteldach sind auch dann an der Grundstücksgrenze gestattet, wenn sie mit dem Hauptgebäude in baulichem Zusammenhang stehen.
An der Grundstücksgrenze aneinanderstoßende Garagen sind in Dachform und Höhe einheitlich zu gestalten.
Talseits der Erschließungsstraße gelegene Garagen müssen mit dem Hauptgebäude in baulichem Zusammenhang stehen.
Traufhöhe für talseits der Straße liegende Garagen max. 2,50 m, gemessen in der Garagenmitte der bergseitigen Garagenwand.

Traufhöhe für bergseitige Garagen max. 2,75 m.
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.
Bei talseitigen Garagen ist Unterkellerung zulässig.
Die max. zulässige Garagenlänge an der seitlichen Grundstücksgrenze wird bei talseitigen Gebäuden mit max. 7,00 m und bei bergseitigen Gebäuden mit max. 9,00 m festgesetzt.
Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. Baugrenzen errichtet werden.

3.12 Einfriedigungen

Die Höhe der Einfriedigung entlang der öffentlichen Straße wird auf 1,00 m festgesetzt, gemessen von OK Gehweg.
Entlang den übrigen Grundstücksgrenzen wird eine Höhe von max. 1,30 m festgesetzt, gemessen von OK Gelände.

Im Bereich der Sichtdreiecke gilt Ziff. 4.2 der Festsetzung.
Der Sockelanteil bei talseitigen Grundstücken wird auf max. 0,30 m festgesetzt.

4. VERKEHRSFLÄCHEN
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG

4.1 Straßenverkehrsfläche mit Lage der Gehsteige

4.2 Sichtdreiecke
Die eingetragenen Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung, Ablagerung, Anpflanzung und Einfriedigung über 0,80 m Höhe, gemessen von Oberkante Straße, freizuhalten, bzw. freizumachen.

4.3 Straßenbegrenzungslinie und sonstiger Verkehrsflächen

5. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 und 7 BBauG

5.1 Fläche für Versorgungsanlagen

5.2 Umformerstation — U

6. FÜHRUNG OBERIRDISCHER VERSORGUNGSANLAGEN UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BBauG.

6.1 Versorgungs- und Abwasserleitungen

6.1.1 Abwasserleitung

6.1.2 Wasserleitung

6.1.3 20 KV-Leitung des Überlandwerkes Unterfranken AG Würzburg mit beiderseitigen 8,00 m breiten Schutzstreifen.

6.1.4 Wasserleitung NW 200 der Wasserversorgung "Marktheidenfelder Gruppe" mit einem 5 m breiten Schutzstreifen beiderseits der Leitungsachse

7. GRÜNFLÄCHEN
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 BBauG

7.1 Private Grünfläche mit Pflanzgebot
Entlang den Grundstücksgrenzen, die an die freie Landschaft anschließen, sind auf den festgesetzten Flächen binnen zwei Jahren nach Bezugsfertigkeit der Wohngebäude heimische, hochstämmige Bäume im Abstand von ca 6,00 m zu pflanzen und mit Strauchholzarten zu unterpflanzen.

7.2 Bepflanzung
Pro 150 m² nicht überbaute Grundstücksfläche ist binnen zwei Jahren nach Bezugsfertigkeit der Wohngebäude mindestens ein bodenständiger Baum (Laubbaum) zu pflanzen und zu unterhalten. Der im Bereich des Baugebietes vorhandene Baumbestand ist zu erhalten, soweit er nicht für die Errichtung von Gebäuden beseitigt werden muß.

7.3 Bäume zu erhalten

7.4 Bäume zu pflanzen

7.5 Öffentliche Grünfläche

7.6 Entlang der Kreisstraße 26 ist ein dichter Baum- und Strauchbestand vorhanden. Dieser Baubestand ist zu erhalten und zu unterhalten.

8. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

8.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG

8.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 5 BBauG

8.3 Unzulässige Anlagen:
Blechgaragen o. ä. Provisorien, Kniestöcke über 0,30 m Höhe, Dachgauben, grelle Farben.

8.4 Mindestgröße der Baugrundstücke: 600 m²

8.5 Der Schnittplan Blatt 1 M. 1:200 ist Beiplan zum Bebauungsplan

8.6 Einzelnutzungen (Tafelbilder) sind erlaubt (im Zoom)

8.7 Begrünung unterschiedlicher Nutzungen

8.8 Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen

HINWEISE

1. Bestehende Grundstücksgrenzen
2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
3. Flurnummern — 815
4. Bestehende Gebäude
5. Bestehende Nebengebäude
6. Höhenlinien ü. NN — 180
7. Vorhandene Wasserleitung
8. Vorhandener Kanal (Abwasser)
9. Vorgeschlagene Gebäudestellung
10. Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne
11. Tiefbauplanung
Die Tiefbauplanung des Ing.-Büro Rolf Liebler Marktheidenfeld vom 20.02.1982 ist Beiplan des Bebauungsplanes.

a) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG.
vom 7.10.1981 bis 11. Januar 1982
in Marktheidenfeld öffentlich ausgelegt.
(Siegel) Hafenlohr, den 29. April 1982
Pauli, 1. Bürgermeister

b) Der Gemeinderat hat mit Beschluß vom 7. April 1982
den Bebauungsplan von 30.3.1981 i. d. F. vom 7.4.1982
gemäß § 10 BBauG. als Satzung beschlossen.
(Siegel) Hafenlohr, den 29. April 1982
Pauli, 1. Bürgermeister

c) Genehmigungsvermerk:
Genehmigt gem. § 11 BBauG mit einigen Auflagen mit Bescheid des Landratsamtes Main-Spessart vom 22.07.1982, Nr. 410-610.
Karlstadt, 22.07.1982
Landratsamt Main-Spessart
Albert, Landrat

d) Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BBauG. an 30. Aug. 1982 ortsüblich bekannt gemacht.
Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.
Auf die Rechtsfolgen nach § 155 a BBauG. wurde hingewiesen.
(Siegel) Hafenlohr, den 30. Aug. 1982
Pauli, 1. Bürgermeister

GEMEINDE
HAFENLOHR
LKR. MAIN-SPESSART

BEBAUUNGSPLAN
„GEHÄG-SANDÄCKER"

NORDEN

M. 1:1000

HAFENLOHR, DEN 30.03.1981 GEÄNDERT: 28.10.1981 GEÄNDERT: 07.04.1982	PLANUNG ARCHITEKT WILLI MÜLLER ALFRED-RUPPERT-STR.10 TEL.0931/833 8772 MARKTHEIDENFELD

MA