
MARKT HÖSBACH

ORTSTEIL WINZENHOHL

LANDKREIS ASCHAFFENBURG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NACH § 12 BAUGB

OBERE BEINE

ALTENPFLEGEHEIM

FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

Sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches treten mit der gem. § 10 BauGB erfolgten Bekanntmachung dieses Planes außer Kraft.



Grenze des Geltungsbereiches

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.
Zulässig sind alle Gebäude und Einrichtungen die für ein Altenpflegeheim notwendig sind.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRUNDFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO

GRZ 0,4 Grundflächenzahl bis 0,4 GRZ.

GESCHOSSFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO

GFZ 1,2 Geschossflächenzahl bis 1,2 GFZ.

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE



3 Vollgeschosse als Höchstgrenze.
Wandhöhe bis 9,5 m über Gelände jedoch an der Pfarrer-Göring-Straße Wandhöhe bis 7,0 m über Straße. Dachneigung 7° - 15°.

AUFFÜLLUNGEN Zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe sind Auffüllungen talseitig bis 2,50 m zulässig.

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

b Besondere Bauweise,
offene Bauweise, jedoch Gebäude über 50 m Länge zulässig.

 Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

 Geh- und Fußwege

 Straßenbegrenzungslinie

GRÜNFLÄCHEN

 Private Grünflächen für das Altenpflegeheim.

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

• • • • • • • • Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung.

SCHALLSCHUTZ ZUM SPORTGELÄNDE

 190
Im Bereich von 190 m bis Sportplatzmitte sind Überschreitungen des Beurteilungspegels vorhanden.

Das Altenpflegeheim liegt im Bereich des Sportanlagenlärms. Passive Schallschutzmaßnahmen sind erforderlich und im Bauantrag nachzuweisen.

Durch das Altenpflegeheim dürfen keine Einschränkungen des Sportbetriebs erfolgen.

DACHDECKUNG Die Dachflächen, von denen Niederschlagswasser eingeleitet wird, dürfen nicht kupfer-, zink- oder bleigedeckt sein.

NIEDERSCHLAGSWASSER

Auf dem Baugrundstück sind Zisternen als Rückhalteanlagen einzubauen. Mindestspeichervolumen 3000 l, Mindestrückhaltevolumen 500 l. Die maximal einzuleitende Niederschlagswassermenge in den vorhandenen Regenwasserkanal darf 27,91 l/s nicht überschreiten. Entsprechende Nachweise sind seitens des Bauträgers im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

 vorhandener Schmutz- und Oberflächenwasserkanal

 mit Leitungsrecht belastete Fläche



M 1 : 1000

FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN

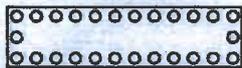
FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist von einem qualifizierten Landschaftsplaner/Gartenarchitekt ein Pflanz-/Freiflächengestaltungsplan der unteren Natur-schutzbehörde vorzulegen.

Folgende Angaben sind notwendig: Anzahl und Art der Gehölze, Pflanzqualität, Kostenvoranschlag.

STELLFLÄCHEN

Pro 5 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen. Ausführung der Stellplätze mit offenen Fugen, z.B. Rasenfugen, Gittersteinen oder lediglich befestigten Fahrspuren. Die Stellplätze sind durch Pflanzfelder mit Bäumen zu gliedern.



Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Bepflanzung der Böschung mit 3 - 4 reihigen Gehölzpflanzungen aus standortheimischen Bäumen I. und II. Ordnung und Sträuchern in der gesamten Länge.

BAUMBEPFLANZUNG IN DER NÄHE VON TELEKOMMUNIKATIONS- UND VERSORGUNGSANLAGEN

Bei der Durchführung der Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die Bäume mind. in 2,5 m Abstand zu Telekommunikations- und Versorgungsanlagen gepflanzt werden.

Bei Unterschreitung sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen erforderlich.

PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE HEIMISCHE BÄUME:

Feldahorn (*Acer campestre*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Quercus pedunculata*), Obstbäume.

PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE HEIMISCHE STRÄUCHER:

Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Pfaffenhüttchen (*Euonymus europaeus*), Heckenrose (*Rosa canina*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Salweide (*Salix caprea*), Schneeball (*Viburnum lantana*).

NADELGEHÖLZE

Nadelgehölze sind nicht standortgerecht. Ihr Anteil ist daher auf höchstens 20% zu beschränken.

HINWEISE

	Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplans
	Bestehende Grundstücksgrenze
434/115	Flurstücksnummern
	Höhenlinie
	Vorhandene Wohngebäude
	Vorhandene Neben- und Garagengebäude
	geplantes Gebäude
	Private Verkehrsfläche (Stellplätze P, Zufahrt, Fußwege)
	Geplante Bepflanzung im Bereich des Altenpflegeheimes und der privaten Grünfläche nach dem Freiflächengestaltungsplan vom Mai 2007 des Büro Jocham+Kellhuder.
	Vorhandener Gehölzbestand, der zu erhalten ist.

ABSTANDSREGELUNG nach Art. 6 und 7 BayBO.

DACHDECKUNG Dachdeckung, nur rot bis rotbraun verwenden.

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

Für den Bebauungsplan ist die BauNVO in der neuesten Fassung maßgebend.

SCHALLTECHNISCHER ORIENTIERUNGSWERT Nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1.

Allgemeines Wohngebiet - WA - tags 55 dB, nachts 45/40 dB.

Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbelärm, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.

DENKMALSCHUTZ Nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz sind auftretende Funde von Bodenaltertümern unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

SCHICHTEN- UND HANGDRUCKWASSER

Gegen Schichten- und Hangdruckwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.

QUELL- UND DRÄNSAMMELWASSER

Quell- und Dränsammelwasser dürfen nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.

DRAINAGEWASSER Drainagewasser darf nicht in den Abwasserkanal eingeleitet werden.

OBERFLÄCHENWASSER

Gegen Oberflächenwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.

