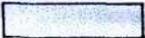
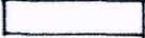
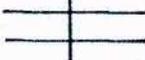


# Bebauungsplan Nr. 23 „Lindenlohe“

der Gemeinde Winkelhaid (Ortsteil Ungelstetten)

## I. Festsetzung durch Planzeichen

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

## II. Festsetzung durch Text

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung:

Der Bebauungsplan Nr. 23 mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet „Lindenlohe“ umfasst „allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990.

Zugelassen werden eingeschobige Einzel- und Doppelhäuser mit ausgebautem Dachgeschoss. Kniestockhöhe max. 0,50 m. 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 0,7

### 3. Grünordnung (siehe integrierter Grünordnungsplan)

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.

### 5. Erdverkabelung und Kanalanschlüsse

Strom- und Telekomleitungen sind zu verkabeln, und soweit wie möglich in die Gehsteige zu verlegen. Freileitungen sind nicht zulässig.

Die erforderlichen Revisionsschächte sind innerhalb der Bauparzellen vom Bauwerber zu erstellen und über eine Stichleitung an den Gemeindekanal anzuschließen. Mit dem Bauantrag sind über die Gemeinde gleichzeitig Entwässerungs- und Freiflächenpläne einzureichen.

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

### 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. Der Eigentümerweg muss für öffentliche Fahrzeuge (Feuerwehr, Notfahrzeuge, usw.) stets freigehalten werden. Der Feuerschutz muss gewährleistet sein.

Es ist darauf hinzuweisen, dass der Eigentümerweg durch das Müllfahrzeug nicht befahren werden kann, sofern der Wenderadius weniger als 20,00 m beträgt. Durch Sondervereinbarung kann das Müllfahrzeug zwar eine Kurzstrecke von max. 20,00 m rückwärts fahren, wenn jedoch diese Möglichkeit nicht besteht,

müssen die Mülltonnen zur Entleerung an die öffentliche Straße gebracht werden.

6a. Der Eigentümer der Flur-Nr. 952 gestattet dem Eigentümer der Flur-Nr. 951 nördl. der Bauparzelle am Lindenlohe-Weg eine 3,00 m breite Einfahrt zur Fl.Nr. 951 in Form einer eingetragenen Grunddienstbarkeit bis das nördl. Gebiet erschlossen wird.

7. Die angegebenen Firstrichtungen sind Empfehlungen.

8. Auflagen der e.on/Netz GmbH:

8.1 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.

8.2 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.

8.3 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.

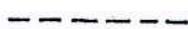
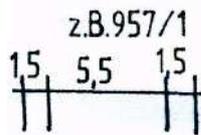
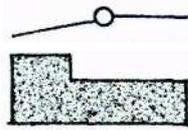
8.4 Zu beachten ist, dass aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes nach VDE 0132 unter Umständen größere Mindestabstände erforderlich werden. Bei der Planung muss deshalb der Fachberater für Brand- und Katastrophenschutz beim zuständigen Landratsamt gehört werden.

### **III. Hinweise durch Text:**

1. Es wird den Grundstückseigentümern dringend empfohlen - soweit wie möglich - entsprechende Umweltschutzmaßnahmen zu treffen. (z.B. Regenwasserzisterne, Solaranlage, Brennwertheizkessel, usw.)
2. 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.
3. Für den erforderlichen Stellplatznachweis ist die Satzung der Gemeinde

Winkelhaid verbindlich. Doppelparker sind im Sinne der Bay. Bauordnung (BayBO) zulässig.

## IV. Hinweise durch Planzeichen



Vorhandene Grundstücksgrenzen

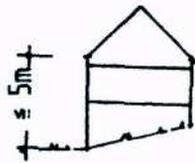
Vorhandene Gebäude

Flurstücknummern

Vermaßung der Fahrbahn und Gehsteige

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

II (I+D)



max. zweigeschossig