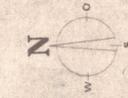


# GEMEINDE NEUSTADT a. MAIN BEBAUUNGSPLAN ERLACH NORD

M. 1:1000

1. ÄNDERUNG



a) Der Änderungsentwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 BBAUG vom 30.06.1982 bis 29.09.1982 öffentlich ausgestellt. Die Auslegung wurde am 20.08.1982 ortsüblich bekannt gemacht.  
Lohr a.Main, den 24. Mai 1983  
Verwaltungsgemeinschaft



*J. J. J.*  
Bürgermeister der  
Gemeinde Neustadt a.M.

b) Die Gemeinde Neustadt a.Main hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 24.11.1982 den Bebauungsplan vom 16.06.1975 in der geänderten Fassung vom 26.03.1982 gemäß § 10 BBAUG als Satzung beschlossen.  
Lohr a.Main, den 24. Mai 1983  
Verwaltungsgemeinschaft



*J. J. J.*  
Bürgermeister der  
Gemeinde Neustadt a.M.

c) Genehmigungsvermerk gemäß § 11 BBAUG

Genehmigt gem. § 11 BBAUG mit Bescheid des Landratsamtes Main-Spessart vom 07.06.1983 Az. 410 - 610.

Landratsamt Main-Spessart  
Karlstadt, den 07.06.1983



*J. J. J.*  
Landrat

d) Die Genehmigung des Bebauungsplanes in der geänderten Fassung vom 26.03.1982 wurde gemäß § 12 BBAUG am 24.06.1983 ortsüblich bekannt gemacht. Damit ist der geänderte Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden. Auf die Rechtsfolgen nach § 155 a BBAUG wurde hingewiesen.  
Lohr a.Main, den 28.06.1983  
Verwaltungsgemeinschaft



*J. J. J.*  
Bürgermeister der  
Gemeinde Neustadt a.M.

## ZEICHENERKLÄRUNG

### FESTSETZUNGEN

--- Grenze des Geltungsbereiches

--- ART DER BAULICHEN NUTZUNG

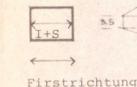


--- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

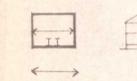
--- GRUNDPLÄCHENZAHL

--- GESCHOSSFLÄCHENZAHL

--- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE



--- Firststrichtung



--- Firststrichtung

--- HÖHENEINSTELLUNG

--- PFLANZGEBOTE

--- EINFRIEDUNG

--- AUFFÜLLUNGEN STÜTZMAUERN BÜSCHUNGEN

--- ÖLLAGERUNG

--- HINWEISE

--- 367 BSP

--- k

--- HW-Abflussgrenze

--- geplante Umgehungsstraße

--- Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

--- Neustadt a. Main, den 16.06.1975

--- am 20.12.1977

--- geändert am 03.07.1979

--- geändert am 28.09.1979

--- geändert am 26.05.1982

--- Umspannstation geplant

--- Kinderspielplatz

--- Öffentliche Grünflächen

--- Schallschutz

--- Innerhalb der Lärzonenbereiche von Tag 58 dB (A)/Nacht 52 dB (A) und Tag 48 dB (A)/Nacht 41 dB (A) sind Schlaf- und Ruheräume bergseitig (schallabgewandte Gebäudesite) anzuordnen.

Grenze des Geltungsbereiches

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

bei 1 + 2 Vollgeschossen = 0,4

bei 1 Vollgesch. = 0,5  
bei 2 Vollgeschossen = 0,8

1 Vollgesch. und 1 als Vollgesch. anzurechnendes Sockelgesch. als Höchstgrenze, Traufhöhe talwärts 6,30 m, bergwärts 3,50 m, gemessen von der natürlichen oder der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzten Geländeoberkante, Satteldach oder Walmdach - Dachneigung 28° - 35°. Dachausbau nach BayBO. Nur liegende Dachfenster, Dachwiderlager (Knicstock) max. 30 cm, gemessen von O.K. Rohdecke bis U.K. Dachsparren, Firststrichtung lt. Bebauungsplan bindend. Mindestgröße der Baugrundstücke 500 qm.

2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, Traufhöhe 6,30 m, gemessen von der natürlichen oder der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzten Geländeoberkante, Satteldach oder Walmdach - Dachneigung 28° - 35°. Dachausbau nach BayBO. Nur liegende Dachfenster, Dachwiderlager (Knicstock) max. 30 cm, gemessen von O.K. Rohdecke bis U.K. Dachsparren, Firststrichtung lt. Bebauungsplan bindend. Mindestgröße der Baugrundstücke 600 qm.

Die Oberkanten der Keller- bzw. Untergeschossdecken dürfen  
a) für talwärts der Straße liegende Gebäude max. 0,30 m über O.K. Gehweg liegen, gemessen an der höchsten Gehwegkante im Bereich des Gebäudes und

b) für bergwärts der Straße liegende Gebäude und Gebäude an senkrecht zu den Höhenlinien verlaufende Straßen max. 0,30 m über O.K. bergwärts vorhandenen natürlichen oder der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzten Geländeoberkante liegen, gemessen am höchsten Gehwegpunkt im Bereich der bergseitigen Gebäudewand.

Garagen-Firsthöhe straßenseitig bis 2,75 m, Flachdach oder Bultdach mit einer Neigung bis zu 10°. Bei Garagen in baulicher Einheit mit dem Hauptgebäude sind Satteldächer zulässig, wenn die Dachneigungen den Wohnhäusern angepaßt werden. Stauraum 5 m. Ausnahmen vom gesetzlich vorgeschriebenen Stauraum sind möglich. Garagen sind als Grenzbau auch dann zulässig, wenn die Firsthöhe von 2,75 m talseitig überschritten wird. In Hanglagen ist eine Unterkellerung zulässig, die Einrichtung von Räumen zum dauernden Aufenthalt von Menschen (Wohnräume) jedoch unstatthaft.

nach Art. 6 und 7 BayBO

Offene Bauweise

Straßbegrenzungslinie

Baugrenze

Breite der Straßen und Wege

Verkehrsflächen

Siehdreiecke, die von Bebauung, Bewuchs und Ablagerungen über 80 cm hoch, gemessen von O.K. Straße, freizuhalten sind.

Hochspannungsfreileitung - Sicherheitsstreifen nur mit Zustimmung des Hochlandwerkes Unterfranken bebaubar.

Umspannstation geplant

Kinderspielplatz

Öffentliche Grünflächen

Innerhalb der Lärzonenbereiche von Tag 58 dB (A)/Nacht 52 dB (A) und Tag 48 dB (A)/Nacht 41 dB (A) sind Schlaf- und Ruheräume bergseitig (schallabgewandte Gebäudesite) anzuordnen.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugeländen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes

- a) Auf den nichtüberbauten Flächen der Grundstücke sind mind. pro 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein hochstämmiger Baum bodenständiger Art zu pflanzen und zu unterhalten.
- b) Pro 50 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind Sträucher und Büsche in Gruppen anzupflanzen und zu unterhalten.
- c) Entlang der Grundstücksgrenzen, die zur freien Landschaft führen, sind heimische, bodenständige Sträucher zu pflanzen.
- d) In den Bauplänen ist die vorgesehene Bepflanzung nach Art, Dichte und Standplatz überprüfbar nachzuweisen.

Höhe der straßenseitigen Einfriedungen max. 1,00 m über O.K. Gehsteig. Maschendrahtzäune an der Straßenseite sind unzulässig. Maschendrahtzäune und Einfriedungen zu freien und offenen Landschaft sind mit einheimischen Gehölzen zu hinterpflanzen.

Auffüllungen und Stützmauern bis zu 1,00 m Höhe, zur Einhaltung der Traufhöhen sind zulässig.

Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen der Umgehungsstraße - § 9 Abs. 1 Nr. 10 BBAUG -

In der weiteren Wasserschutzzone ist die Öllagerung nur in Kellern zulässig.

- bestehende Grundstücksgrenzen
- Vorschlag für Teilung der Grundstücke
- Flurstücksnummern
- Abwasserkanal
- Engere Wasserschutzzone
- Weitere Wasserschutzzone
- HW-Abflussgrenze
- ges. Überschwemmungsgrenze = HW 1909
- geplante Umgehungsstraße
- Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Neustadt a. Main, den 16.06.1975  
am 20.12.1977  
geändert am 03.07.1979  
am 28.09.1979  
geändert am 26.05.1982

*J. J. J.*