

WA1	
GRZ 0,4	GFZ 1,2
II+D	O
EFB 137,60üNN	

WA3	
GRZ 0,4	GFZ 1,2
III+ST	O
EFB 137,60üNN	

WA2	
GRZ 0,4	GFZ 1,2
II+ST	O
EFB 137,60üNN	

HINWEISE

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 Gewerbeterrain, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.

SCHALLIMMISSIONSSCHUTZ
Im Baugebiet werden die Orientierungswerte für WA-Gebiet sowohl im Tageszeitraum als auch im Nachtzeitraum durch Schallimmissionen der Bundesautobahn A 3, der Mühlstraße und der Bahnlinie überschritten.

Bei Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 müssen bei Neu- u. Umbaumaßnahmen passive Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden. Für Außenbereiche von Aufenthaltsräumen - mit Ausnahmen von Küchen, Bädern u. Hausarbeitsräumen - sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten o. Raumnutzungen mind. die in den Tab. 8 - 10 der DIN 4109 v. Nov. 1988 für den betreffenden Lärmpegelbereich aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schlafräume sollten möglichst schallabgewandt orientiert werden. Dort wo dies nicht möglich ist, sind in die Schlafräume schalldämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen. Die schalldämmten Lüftungen müssen den Anforderungen an die Luftschalldämmung der jeweiligen Fenster entsprechen.

BUNDESAUTOBAHN
Auf die von der Bundesautobahn A 3 künftig auf das Baugebiet einwirkenden Immissionen (z.B. Lärm, Abgase, Erschütterungen usw.) wird hingewiesen. Forderungen hinsichtlich erforderlicher zusätzlicher Schutzmaßnahmen (sowohl aktiv als auch passiver Lärmschutz) können gegenüber dem Straßenbausträger der Staatsstraße nicht geltend gemacht werden.

BAHNLINE WÜRZBURG HBF - ASCHAFFENBURG HRF
Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkentflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen (einschließlich dem digitalen Zugfunk-GSM-R), entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.

BUNDESAUTOBAHN A 3 OBERFLÄCHEN- UND SONSTIGES ABWASSER
Oberflächen- und sonstiges Abwasser darf nicht der Entwässerungsanlage der Bundesautobahn A 3 zugeführt werden.

LÄRM- ODER SONSTIGE EMISSIONEN
Gegenüber dem Straßenbausträger können keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.

BODENFUNDE-DENKMALSCHUTZ
Nach Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz sind auftretende Funde von Bodendenkmälern unzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

HOCHWASSERSICHERHEIT
An der Aschaff kann es auch zu selteneren Hochwässern als HQ 100 kommen.

GRUNDWASSER
Im Plangebiet ist mit hohem Grundwasserstand zu rechnen. Bei Baumaßnahmen, insbesondere Unterkellerungen, sind geeignete Maßnahmen vorzusehen.

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

OBERFLÄCHENWASSER
Gegen Oberflächenwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.

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

REGENERATIVE ENERGIEN
Empfohlen werden die Beheizung und die Warmwasserversorgung der Gebäude mit regenerativen Energien (wie z.B. Solarenergie, Außenluft).

VERSICKERUNG VON GESAMMELTEM NIEDERSCHLAGSWASSER
Unter Einhaltung der Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) ist die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser wasserrechtlich ortsunabhängig.

DACHEINDECKUNG
Bei Versickerung von Niederschlagswasser dürfen die angeschlossenen Dachflächen nicht mit unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei eingedeckt sein.

RODUNGSZEITRAUM
Baufeldfreimachungen und Gehölzrodungen sind aus Artenschutzgründen in der Zeit vom 1. März bis 30. September nicht zulässig (§ 39 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG). vorgeschlagene Grundstücksgrenze

ABSTANDSREGELUNG
Abstandsregelung nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG
Für den Bebauungsplan ist die BauNVO in der neuesten Fassung maßgebend. Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne

NUTZUNGSCHABLONE

WA1		Art der baulichen Nutzung	
GRZ 0,4	GFZ 1,2	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
II+D	O	Zahl der Geschosse	Bauweise
EFB 137,60üNN		Erdgeschossfußbodenhöhe	

Präambel:
Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit geltenden Fassung, Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-11) in der derzeit geltenden Fassung und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1) in der derzeit geltenden Fassung hat der Gemeinderat diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 13.06.2012 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen.
- Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Begründung in der Fassung vom 23.10.2012 wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a i. V. mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.12.2012 bis einschließlich 08.01.2013 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung informiert und im gleichen Zeitraum gemäß § 13a i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 26.06.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 18.07.2014 bis 18.08.2014 erneut beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 26.06.2014 die Begründung, die Umweltinformationen und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 18.07.2014 bis 18.08.2014 erneut öffentlich ausgelegt.
- Der Markt Hösbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 23.10.2014 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 07.10.2014 als Satzung beschlossen.

Markt Hösbach, den 12.01.2015

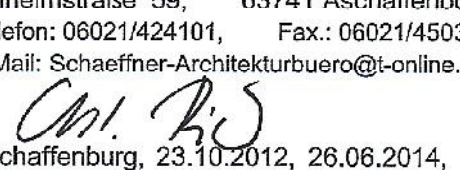
1. Bürgermeister

Ausgefertigt:
Markt Hösbach, den 12.01.2015


1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am 15.01.2015 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.
Markt Hösbach, den 15.01.2015

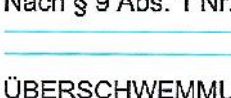

1. Bürgermeister


Ausgearbeitet:
Bauatelier
Dipl.-Ing.(FH) Christine Richter, Architektin
Dipl.-Ing. Wolfgang Schäffner, Architekt
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg
Telefon: 09221424101, Fax: 09221453223
E-Mail: Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de

Aschaffenburg, 23.10.2012, 26.06.2014, 07.10.2014

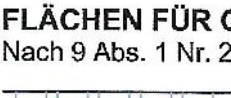
GRÜNLÄCHEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 Private Grünflächen
Innerhalb der privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen unzulässig. Innerhalb der privaten Grünflächen ist die Rodung von Bäumen nur mit Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
 Aschaff-Altarm - offener Graben
ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET
 Überschwemmungsgebiet Aschaff HQ 100 nach der Neuüberrechnung im Zuge der Umsetzung der EU-Hochwasser-Management-Richtlinie in 2010. Maßgebender Wasserstand ca. 137,10 mÜNN, zusätzlicher Sicherheitszuschlag von 0,50 m. Gebäudeöffnungen (auch die Zufahrt zur Tiefgarage); mind. über 137,60 mÜNN. Im Überschwemmungsgebiet dürfen keine Auffüllungen oder abflussbehindernde Einbauten (z.B. Einfriedungen, Zäune ...) errichtet werden. Es dürfen keinerlei Materialien gelegt werden, die bei Hochwasser abgeschwemmt werden oder zu einer Gewässerunreinigung führen können.

FLÄCHEN FÜR GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
GFL / L
GFL = Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
L = Leitungsrecht
Die im Plan festgesetzten Flächen zur Begründung von Leitungsrechten sind zugunsten des entsprechenden Ver- und Entsorgungsträgers dauerhaft zugänglich zu halten. Der Leitungsschutzstreifen ist von baulichen Anlagen und von Baumpflanzung freizuhalten.

FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
 Entsorgungsfläche
Sammelplatz für Mülltonnen


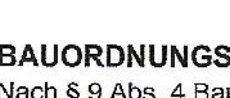
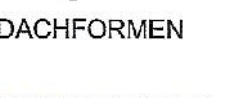
MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LÄNDERSCHAFT
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
ARTENSCHUTZ
Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung -saP- der Landschaftsarchitekten Trölonberg und Vogt, Aschaffenburg, vom 07. September 2012 ist Bestandteil des Bebauungs- und Grünordnungsplanes.
CEP - Maßnahme zur Unterstützung des Erhaltungszustandes von Fledermäusen: Anbringen von 4 Fledermauskästen oder Einbausteinen.

NIEDERSCHLAGSWASSER
Abfließende Niederschlagswasser sämtlicher Dachflächen und privater Verkehrsflächen der privaten Baugrundstücke ist an die Regenwasserentlastung bzw. den offenen Graben des Aschaffaltarms anzuschließen. Die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer ist nur dann erlaubnispflichtig, wenn die technischen Regeln zum schädlichen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENÖG) eingehalten sind. Andernfalls ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Wege, Zufahrten, Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind so herzustellen, dass das Niederschlagswasser versickern kann oder über abgrenzte Grünflächen versickert.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN)
Nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BaySO
DACHFORMEN
Als Dachformen für die Hauptbaukörper sind im WA 1 Sattel- und höhenversetzte Putzdächer und im WA 2 und WA 3 Flachdächer zulässig.


EINFRIEDUNGEN
Einfriedungen angrenzend an die Straße sind bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig.

STELLPLÄTZE UND GARAGENZUFAHRTEN
Ausführung der Befestigung in wasserdurchlässigem Aufbau; beispielsweise mit Drainpflaster, Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster oder lediglich befestigten Fahrsurben.

SONSTIGE PFLANZEN
 Breite in Meter (z.B. Straßenbreite, Vorgartentiefe).
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung.
 Gebäudeabbruch

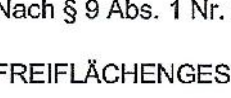
FESTSETZUNGEN GRÜNDUNGSPLAN
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. V. m. Art. 7 Abs. 1 BayBO

FREIFLÄCHENGESTALTUNG
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Grundstücksflächen als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt. Nach der Bauvorlagenverordnung ist den Bauunterlagen ein Plan für das Gesamtgrundstück beizufügen. Planinhalt z.B.: Geländeschnitt, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen mit Pflanzplan, befestigte Flächen, Stellplätze...

PFLANZGEBOT HAUSBAUM
 Auf den Baugrundstücken ist mind. ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum (Hausbaum) anzupflanzen und zu unterhalten. Vorhandene Bäume können angerechnet werden. Der Standort der Bäume ist im Plan symbolisch dargestellt.

PFLANZGEBOT EINZELBÄUME MIT WIRKUNG IN DEN STRASSENRAUM
 Anpflanzung von Straßenbäumen auf privatem Grund an den gekennzeichneten Stellen. Zu verwenden sind standortgerechte hochstämmige Laubbäume mit mind. 16 - 18 cm Stammumfang.

Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Die Vegetationsbestände sind zu erhalten, hierfür sind die erforderlichen Maßnahmen zur Pflege durchzuführen. Zur Sicherung des Baum- und Strauchbestandes ist eine Abgrenzung durch Schutzpflanzungen vorzunehmen.

Bestehender Bewuchs, Ahorn, Eiche, Erlen, Weide, Vogelkirsche, Holunder, Springkraut, Knöterich, Brombeere
 Bestehender Bewuchs, Ahorn, Eiche, Erlen, Weide, Vogelkirsche, Holunder, Springkraut, Knöterich, Brombeere

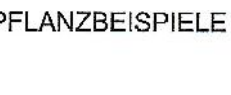
BAUMPFLANZUNG IN DER NÄHE VON TELEKOMMUNIKATIONS- UND VERSORGNUNGSANLAGEN
Bei der Durchführung der Baumpflanzung ist darauf zu achten, dass die Bäume mind. in 2,5 m Abstand zu Telekommunikations- und Versorgungsanlagen gepflanzt werden. Bei Unterschreitung sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen erforderlich.


PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE HEIMISCHE GEHÖLZE:
PFLANZBEISPIELE FÜR BÄUME:
Feldahorn (Acer campestre), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Spitzahorn (Acer platanoides), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium), Winterlinde (Tilia cordata), Sommerlinde (Tilia platyphyllos), Traubeneiche (Quercus petraea), Stieleiche (Quercus robur), Obstbäume
Größe und Qualität der Bäume:
H 3 x verpflanzt mit Ballen, 16 - 18 cm Stammdurchmesser





PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE HEIMISCHE STRÄUCHER:
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare), Schlehdorn (Prunus spinosa), Hundrose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
Größe und Qualität der Sträucher: Str 2 x verpflanzt, H 100 - 150 cm

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

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
Nach § 9 Abs. 6 BauGB

BUNDESAUTOBAHN A 4
 Bauverbotszone 40 m vom Fahrband der Bundesautobahn gem. § 9 Abs. 1 FStRG
Ausnahme: Bebauungen auf Fl.Nr. 9618/10 sind entsprechend der Einzelzeichnung im Planfall zulässig.
Baubeschränkungszone 100 m Fahrband der Bundesautobahn gem. § 9 Abs. 2 FStRG.

 Biotope nach Bayer. Biotopkartierung mit Nummer 5921-128.11 und 6021-72.01
Gewässerbegleitgehölze an der Aschaff und benachbarte Gräben

BESTANDSANGABEN
 Bestehende Grundstücksgrenze
 Flurstücksnummern
 Höhenlinie
 Vorhandene Gebäude