

# FESTSETZUNGEN GRÜNNORDUNGSPLAN

## FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG werden die nicht bebaubaren Grundstücksteile als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt. Standortgerechte Gehölze sind zu bevorzugen.

## EINFRIEDUNGEN

Die straßenseitige Einfriedung ist bis 0,8m Höhe zulässig, seitlich und rückwärtig bis 1,2m. Betonpfosten und Mauern sind ausgeschlossen.

## ZUFahrTEN UND STELLPLATZE

Die Zufahrt zur Garage und der angrenzende Stellplatz darf pro Grundstück eine Gesamtbreite von 5 m nicht überschreiten.

## VORGARTEN

Die zwischen den Garagen und Stellplätzen verbleibende Vorgartenfläche darf lediglich durch einen Zugang von höchstens 1 m Breite unterbrochen werden. Terrassen sind hinter den Stellplätzen anzuordnen.



Pflanzgebot. An den im Plan gekennzeichneten Stellen ist jeweils ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

## BEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE BÄUME

Acer platanoides (Spitzahorn), Acer campestre (Feldahorn), Prunus avium (Vogelkirsche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Juglans regia (Walnuß), Carpinus betulus (Hainbuche), Tilia cordata (Winterlinde), Betula verrucosa (Birke), Quercus petraea (Traubeneiche), Obstbäume.

## BEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE STRÄUCHER

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Rosa canina (Heckenrose), Crataegus monogyna (Weißdorn), Ligustrum vulgare (Liguster), Rhamnus cathartica (Kreuzdorn), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Cornus mas (Kornelkirsche), Ribes alpinum (Bergjohannisbeere), Prunus mahaleb (Weichselkirsche).

## NADELGEHÖLZE

Nadelgehölze sind nicht standortgerecht, ihr Anteil ist auf 15 % zu beschränken.

## HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Vorhandene Wohngebäude  
I = 1 Vollgeschoß, II = 2 Vollgeschosse, S = Sockelgeschoß,
- Vorhandene Neben- und Gewerbegebäude
- Höhenlinie
- Bahnlinie Aschaffenburg-Würzburg

## FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Nach der Bauvorlagenverordnung ist dem Landratsamt ein Plan für das Gesamtgrundstück vorzulegen. Planinhalt Bsp.: Geländeschnitt, vorhandener Gehölzbestand, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen, befestigte Flächen, Stellplätze ...

## SCHALLTECHNISCHER ORIENTIERUNGSWERT

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

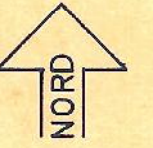
## SCHICHTENWASSER

Gegen das evtl. stellen- und zeitweise zu erwartende Schichtenwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.

# GEMEINDE HÖSBACH

## ORTSTEIL HÖSBACH - BAHNHOF

## LANDKREIS ASCHAFFENBURG



M 1:1000

# BEBAUUNGS- und GRÜNNORDUNGSPLAN

## BRESLAUER STRASSE

## FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

Sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches treten mit der gem. § 12 BBauG erfolgten Bekanntmachung dieses Planes außer Kraft.

Grenze des Geltungsbereiches

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Mischgebiet nach § 6 Abs. 1 + 2 BauNVO. Gemäß § 1 Abs. 6 werden die in § 6 Abs. 3 aufgeführten Ausnahmen nicht zugelassen. Schalltechnischer Orientierungswert 60 dB(A) tags, 50/45 dB(A) nachts.

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

### GRUNDFLÄCHENZAHL

Bsp. GRZ 0,30 Bei 1+2 Vollgeschossen = 0,25 - 0,35 siehe Planeintrag

### GESCHOSSFLÄCHENZAHL

Bsp. GFZ 0,51 Bei 1+2 Vollgeschossen = 0,45 - 0,59 siehe Planeintrag

### WOHNFLÄCHE

Je Grundstück max. 120 m<sup>2</sup>.

### ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

I+S 1 Vollgeschoß und 1 als Vollgeschoß anzurechnendes Sockelgeschoß als Höchstgrenze. Bergseite 1 Vollgeschoß zwingend, Wandhöhe bis 3,5 m. Talseite Wandhöhe bis 6,5 m, Satteldach, Dachneigung 35°-40°. Dachausbau nach BayBO.

II 2 Vollgeschosse, Bergseite 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, Wandhöhe bis 6,5 m je nach Gelände, Talseite 2 Vollgeschosse zwingend, Wandhöhe 5,50 m - 6,50 m, Satteldach, Dachneigung 35°-40°, Dachausbau nach BayBO.

### DACHGAUBEN

Einzelgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:  
1. Dachneigung des Wohnhauses 40°.  
2. Gaubenlänge insgesamt höchstens 1/3 der Trauflänge.  
3. Abstand von Ortsgängen mind. 2,5 m.  
Gaubenbänder, Blind- oder Schleppgauben sind unzulässig.

### MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE = 230 m<sup>2</sup>

### AUFFÜLLUNGEN, STÖTZMAUERN UND ABGRABUNGEN

Stützmauern und Abgrabungen zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe sind ausnahmsweise bis 0,8 m Höhe zulässig. Auffüllungen sind zwischen Breslauer Straße und Bebauung bis zur Höhe des Straßenniveaus erlaubt.

### BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE

Offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig. Bei Doppelhäusern sind die Dächer in Dachneigung, Dachfarbe sowie Dachdeckung einheitlich zu gestalten.

### Baugrenze

Firstrichtung. Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen.

ABSTANDSREGELUNG Die Abstandsregelung wird in den Art. 6 + 7 der BayBO geregelt. Der seitliche Grenzabstand kann jedoch bis auf max. 3,0 m reduziert werden.

Grenzbebauung zwingend.

### VERKEHRSFLÄCHEN

#### ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE

Straßenfläche  
 Gehweg

#### PRIVATE VERKEHRSFLÄCHE

Zufahrt, Stellplatz  
 Straßenbegrenzungslinie

### GRÜNFLÄCHEN

Pflanzgebot

### SONSTIGE FESTSETZUNGEN

#### NEBENANLAGEN

sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

#### UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR GARAGEN AUßERHALB DER BAUGRENZEN.

### GARAGEN UND STELLPLATZE

Für Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche 1 Garage od. Stellplatz.  
Für Wohnungen bis 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche 2 Garagen od. Stellplätze.

### GARAGEN

1. Nach Art. 7 (5) BayBO als Grenzgarage bis 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche zulässig (siehe Ausnahmeregelung).
2. max. Länge bei Grenzbebauung 8,0 m (siehe Ausnahmeregelung)
3. An der Grundstücksgrenze zusammenstreichende Garagen in gleicher Dachform und Dachdeckung.
4. Dachform: Satteldach dem Wohnhaus entsprechend (s. Ausnahmer).
5. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,0m.
6. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen oder der Flächen für Garagen zulässig.
7. Hebebühnen sind nicht zulässig.

### AUSNAHMEREGLUNG FÜR GARAGEN

1. Satteldächer dem Wohnhaus entsprechend sind an der Grundstücksgrenze zulässig.
2. Wandhöhe talseits bis 5,0 m.

### SCHALLSCHUTZ

Für Wohngebäude sind geeignete und ausreichende bauliche und sonstige Maßnahmen nach der Bek. des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 13.3.1973, MABL. S. 252 unter Beachtung der DIN 4109 erforderlich.

Schlafräume zur lärmabgewandten Seite oder Lärmschutzfenster, Klasse 2.

Der Bauträger muß mit dem Bauantrag den Nachweis zur Einhaltung des Schallschutzes vorlegen.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung.

+ 0,5 +  
Breite in Metern (z.B. Straßenbreite).

Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen. - Abwasserkanal -

Präambel  
Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 BBauG, des Art. 91 Abs. 3 BayBO und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern hat der Gemeinderat diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Hösbach, 04. FEB. 1987 Bürgermeister

Ausgearbeitet:  
Architekt Dipl.-Ing. W. Schäffner  
Wilhelmstraße 59 Aschaffenburg  
Aschaffenburg, 20.10.1986 / 11.11.1986

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 23.01.1986 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 14.08.1986 ortsüblich bekannt gemacht.

Hösbach, 04. FEB. 1987 Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.11.1986 wurde mit der Begründung gem. § 2a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 24.11.1986 bis einschließlich 29.12.1986 öffentlich ausgelegt.

Hösbach, 04. FEB. 1987 Bürgermeister

Die Gemeinde Hösbach hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 22.01.1987 den Bebauungsplan gem. § 10 BBauG in der Fassung vom 11.11.1986 als Satzung beschlossen.

Hösbach, 04. FEB. 1987 Bürgermeister

Genehmigungsvermerk:  
Mit ohne Auflagen gemäß § 11 BBauG mit Vig. vom 29.02.87 Nr. III/11-610-730-Su-He genehmigt.  
Aschaffenburg, den 29.02.1987  
Landratsamt Aschaffenburg

i.   
Landratsamt Aschaffenburg

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 5.3.1987 gem. § 12 BBauG ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Hösbach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Hösbach, 6. MRZ. 1987  
  
Bürgermeister