

Präambel:  
Aufgrund des § 2 Abs.1 und des § 10 BauGB, des Art. 81 BayVO und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern hat der Gemeinderat diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 16.02.2011 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.02.2011 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 14.06.2011 hat in der Zeit vom 15.07.2011 bis 16.08.2011 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 14.06.2011 hat in der Zeit vom 15.07.2011 bis 16.08.2011 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 29.11.2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.12.2011 bis 09.01.2012 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 29.11.2011 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.12.2011 bis 09.01.2012 öffentlich ausgestellt.
- Der Markt Hösbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 18.01.2012 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 29.11.2011 als Satzung beschlossen.

Markt Hösbach, den 3.1.12

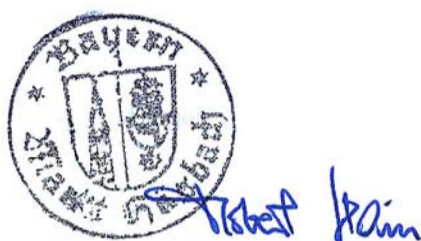


*Tobias Klein*  
1. Bürgermeister

Ausgefertigt:  
Markt Hösbach, den 20. JAN. 2012

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am 26.01.2012 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.

Markt Hösbach, den 3.1.12

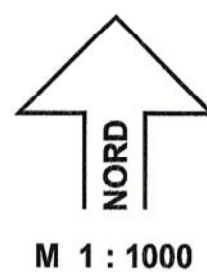


*Tobias Klein*  
1. Bürgermeister

Ausgearbeitet:  
Dipl.-Ing.(FH) Christine Richter, Architektin  
Dipl.-Ing. Wolfgang Schäffner, Architekt  
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg  
Telefon 06021/424101, Fax. 06021/450323

*Christine Richter*  
Aschaffenburg, 14.06.2011, 29.11.2011

"Nutzung der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung"



## FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN

### LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER BEGLEITPLAN

Der landschaftspflegerische Begleitplan der Landschaftsarchitekten Trölenberg + Vogt vom 13.10.2011 mit Erläuterung ist Bestandteil des Bebauungs- und Grünordnungsplanes.

### SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG - saP

Die saP - Prüfung des Büro Geise und Partner vom Oktober 2010 ist Bestandteil des Bebauungs- und Grünordnungsplanes.

### FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht bebaubaren Grundstücksteile als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt. Nach der Bauvorschriftenverordnung ist den Bauantragsunterlagen ein Plan für das Gesamtgrundstück beizufügen. Planinhalt z.B.: Geländeschnitt, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen mit Pflanzplan, befestigte Flächen, Stellplätze etc. Zur Sicherung und Durchsetzung der festgesetzten Bepflanzung kann die Baugenehmigungsbehörde eine Kautions verlangen.

### EINFRIEDUNG

Einfriedungshöhe bis 2,0 m aus Maschendraht oder Gittermatten mit Stahlrohrpfosten.

### PRIVATE PFLANZSTREIFEN 3,0 m

Für die seitlichen Grundstücksgrenzen.  
Dichte Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern entlang der seitlichen Grundstücksgrenze. Auf 100 m Länge mind. 10 hochstämmige Laubbäume.  
Strauchbepflanzung mit 1 St/m², endgültige Wuchshöhe 3 - 5 m.  
Pflanzware: Hochstämme, Laubbaum, 2 - 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm  
Hochstämme, Obstbaum, Stammumfang 12 - 14 cm  
Heister 2 - 3 x verpflanzt, Höhe mind. 150 cm  
Sträucher 2 x verpflanzt, Höhe mind. 100 cm.

### PRIVATE PFLANZSTREIFEN 6,0 m

Entlang der Wirtschaftswege im Westen und Osten.  
Gruppenweise Bepflanzung mit standortgerechten Einzelbäumen, Baum- und Strauchgruppen auf mind. 60 % der Fläche. Alle 10 m mind. 1 Einzelbaum, die Sträucher sollen in Gruppen zusammengepflanzt werden. Anlage von Wiesenflächen auf ca. 40 % der Fläche mit Saatgutmischung Landschaftsrasen.  
Pflanzdichte 1 St/1,5 m², endgültige Wuchshöhe 3 - 5 m.  
Pflanzware: Hochstämme, Laubbaum, 2 - 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm  
Hochstämme, Obstbaum, Stammumfang 12 - 14 cm  
Heister 2 - 3 x verpflanzt, Höhe mind. 150 cm  
Sträucher 2 x verpflanzt, Höhe mind. 100 cm.

### PRIVATE PFLANZSTREIFEN 6,0 m ENTLANG DER FROHNRADSTRASSE

Bepflanzung mit einer Reihe aus ca. 30 hochstämmigen Laubbäumen gemäß Gehölzliste. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen beträgt 15 - 20 m.  
Gruppenweise Bepflanzung mit standortgerechten Strauchgruppen auf mind. 40 % der Fläche des Pflanzstreifens. Die Sträucher sollen in Gruppen zusammengepflanzt werden.  
Pflanzdichte 1 St/1,5 m², endgültige Wuchshöhe 2 - 4 m.  
Pflanzware: Hochstämme, Laubbaum, 2 - 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm  
Sträucher 2 x verpflanzt, Höhe mind. 100 cm.

### ZUFahrTEN, PARKPLätze UND STELLFLächen

Zufahrten, Parkplätze und Stellflächen sind auf 60% des privaten Pflanzstreifens entlang der Frohnradstraße zugelassen. Zum Nachbargrundstück sowie alle 10,0 m sind diese durch mind. 2,0 m breite Grünstreifen zu gliedern. Die Befestigung der Parkplätze/Stellflächen soll mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden, z.B. Rasengittersteine, Rasenfugen, Ökosteine usw.

### FASSADENBEGRÜNUNG

Fensterlose Fassaden sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

### ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

Bepflanzung des Grünstreifens im Norden mit einer Baumhecke aus mind. 20 % baumartigen Gehölzen und eingestreutem Wildobst. Zu verwenden sind Bäume und Sträucher gemäß Gehölzliste. Anlage von Wiesenflächen. Pflanzdichte 1 St/1,5 m². Das Pflanzraster hat einen Reihenabstand von 1,0 m und ein Pflanzenabstand von 1,5 m. Die Sträucher werden in 6er-Gruppen gepflanzt.  
Die Pflanzung ist nach Pflanzschema - Beispiel siehe Pflanzschemata "Nordwest" mit durchschnittlich 7-8 Reihen und "Nordost" mit ca. 11 Reihen zu pflanzen.

### KONFLIKTVERMEIDENDE UND CEF- MASSNAHMEN

Die Baufeldräumung (Rodungen, Entfernen der Vegetation, Ab- bzw. Auftrag von Boden) ist nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtperiode in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zulässig, jedoch zeitnah zum Baubeginn. Schwarzbrache ist bis zum Baubeginn beizubehalten.

Bei Fällungen von stärkeren Bäumen (Durchmesser > 60 cm) ist der Zeitraum Mitte September bis Mitte Oktober vor Beginn der Frostperiode einzuhalten.  
Beschränkung des Baustellenverkehrs auf den Arbeitsraum. Vermeidung von Beschädigungen von Gehölzen, z.B. durch eine Stammummantelung betroffener Bäume mit Holzbrettern.

Um eine Verdichtung des Bodens zu vermeiden, soll der Wurzelraum von Bäumen auf den angrenzenden Flächen nicht befahren, Baumaterialien sollen nicht im Wurzelbereich gelagert werden.  
Lockerung und Planie des Bodens im Bereich des Arbeitsraumes nach Durchführung der Baumaßnahme. Ansaat mit Saatgutmischung für „Landschaftsrasen“.

Anbringen von 30 Nist- und Fledermauskästen im Norden des Planungsgebietes, im angrenzenden Streuobstbestand und auf der Ausgleichsfläche. Es sollen dabei verschiedene Kästentypen zum Einsatz kommen.

Im Eingriffsbereich sollen soweit möglich einzelne, v.a. ältere und höhlenreiche Obstbäume als (potenzielle) Lebensstätten für Tierarten erhalten bleiben.

### FLächen FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Flächen für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen.  
(Die Angaben werden aus dem landschaftspflegerischen Begleitplan übernommen.)

#### Ausgleichsfläche: Teilfläche von Fl.Nr. 1850

**Ackerfläche, Hecken und Obstwiese**  
Maßnahmen:  
Umwandlung von Acker in extensives Grünland, Pflege, Nachpflanzung von hochstämmigen Obstbäumen, Anpflanzung von Feldgehölzen und Einzelbäumen mit Baum- und Strauchschicht sowie vorgelagerten Krautsträuchern und Anlage von Kleinststrukturen wie Lesesteinhaufen, Totholzhaufen und Rohbodenstellen.  
Extensive Bewirtschaftung der Bäume und des Grünlands, Unterhaltung und Pflege ist sicherzustellen.

Erhalt und Pflege Gehölze, Hecken, naturnah

Anpflanzung Gehölze, Hecken, naturnah

Anpflanzung Obstbaum, Streuobst

Erhalt und Pflege Obstbaum, Streuobst

Anpflanzung Laubbaum

Anlage von Kleinststrukturen wie Lesesteinhaufen, Totholzhaufen, Rohbodenstellen

### BAUMBEPFLANZUNG IN DER NÄHE VON TELEKOMMUNIKATION- UND VERSORGNUNGSANLAGEN

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.

# MARKT HÖSBACH

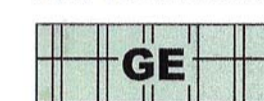
## LANDKREIS ASCHAFFENBURG BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN GEWERBEGEBIET FROHNRAD ERWEITERUNG NORD

## FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

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

----- Grenze des Geltungsbereiches

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Gewerbegebiet nach § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).  
(1) Gewerbegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.  
(2) Zulässig sind:  
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,  
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Gewerbebetriebe aller Art,  
3. Tankstellen.  
(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind. Diese Wohnungen sind im Betriebsgebäude zu integrieren.

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRUNDFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO

**GRZ 0,8** Grundflächenzahl bis 0,8.

GESCHOSSFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO

**GFZ 2,4** Geschossflächenzahl bis 2,4.

WANDHÖHE

**WH 8** Wandhöhe bis 8,0 m über der Frohnradstraße.

**WH 12** Wandhöhe bis 12,0 m über der Frohnradstraße.

DACHFORM, DACHNEIGUNG, DACHDECKUNG

Sattel-, Pult- oder Flachdach Dachneigung 0° - 30°. Metalldeckungen, die das Dachwasser beispielsweise durch Korrosion belasten, sind nicht zugelassen.

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

**b** Besondere Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO - offene Bauweise jedoch Gebäude über 50 m Länge zulässig.

Baugrenze

**BAUGEBOT** Zur Sicherung der baulichen Nutzung des Gewerbegebietes wird gemäß § 176 Baugesetzbuch (BauGB) ein Baugebot erlassen. Spätester Baubeginn in 5 Jahren nach Bekanntmachung des Umlegungsplanes. Die Eigentümer werden durch Bescheid verpflichtet.

### VERKEHRSLÄCHEN

----- Straßenfläche  
----- Fußweg  
----- Wirtschaftsweg  
----- Verkehrsgrün  
----- Straßenbegrenzungslinie

Aufteilung des Wirtschaftsweges entlang des Grabens  
----- 0,5 Grünstreifen  
----- 3,0 Wirtschaftsweg  
----- 1,0 Grünstreifen

### VERSORGUNGSANLAGEN

----- S ----- 20 kV-Kabel  
----- Sicherheitsabstand beiderseits 1,0 m

### GRÜNFLÄCHEN

----- Öffentliche Grünflächen  
----- Private Grünflächen -Pflanzstreifen

### SONSTIGE FESTSETZUNGEN

----- + 6 + ----- Breite in Meter (z.B. Straßenbreite, Vorgartentiefe).  
----- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung.

### MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 1.400 m².

----- Graben, Breite 3,0 und 3,5 m.

### GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

Zur Nutzung der Gewerbeflächen mit der maximal zulässigen Wandhöhe sind Auf- füllungen und Abgrabungen zugelassen. Auffüllungen bis max. 4,0 m Höhe über Straße. Böschungen sind 1 : 1,5 oder flacher anzulegen. Stützmauern am Böschungsfuß sind bis 2,0 m Höhe zulässig.  
Die öffentliche Grünfläche am Nordrand wird mit der vorhandenen flachen Hangneigung nur unwesentlich verändert.

### SCHALLSCHUTZ BETRIEBSWOHNUNGEN

Die Fenster der Ruheräume betriebszugehöriger Wohnungen sind, soweit sie nicht durch vorgelagerte Betriebsgebäude vollständig abgeschirmt werden, auf der verkehrslärmabgewandten Seite anzuordnen.  
Bei Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte müssen passive Schall- schutzmaßnahmen ausgeführt werden.  
Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen - mit Ausnahmen von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen - unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen, sind die in Tab. 8 der DIN 4109 vom Nov. 1989 für den nach der Schallpegelberechnung sich ergebenden Lärmpegelbereich aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten.  
Der Nachweis ist mit den Planunterlagen zu erstellen.

### GESTALTUNG DER AUSSENWÄNDE

Gedekte Töne, kein weiß, grelle Töne sind nicht zulässig.  
Aluminiumverkleidungen sind zugelassen.

----- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

----- 0 + 275,00 ----- Geländeschnitte  
----- Siehe Anlage der Begründung

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

----- 5921 - 371 ----- Grenze des FFH - Gebietes  
(Flora Fauna Habitat)

----- (LSG) ----- Naturpark Spessart  
Abgrenzung Landschaftsschutzgebiet

----- 101.18 ----- Biotop nach Bayerischer Biotopkartierung

----- 20 (40) ----- Bauverbotszone entlang der Staatsstraße 2307  
Bauverbotszone 20 m, Baubeschränkungszone 40 m vom Fahrbandrand.

## HINWEISE

----- Bestehende Grundstücksgrenze  
----- Vorgeschlagene Grundstücksteilung  
1234 Flurstücksnummern  
----- Höhenlinie  
| | | | | Vorhandene Böschung  
----- Vorhandene Gebäude

----- Trafostation  
----- Parkplatz  
----- Bushaltestelle  
----- Gasleitung

### ABSTANDSREGELUNG nach Art. 6 BayBO.

----- Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne

**SCHALLTECHNISCHER ORIENTIERUNGSWERT** Nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1.  
Gewerbegebiet -GE- tags 65 dB, nachts 55/50 dB.  
Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbebelärm, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.

**SCHICHTEN- UND HANDRUCKWASSER**  
Gegen Schichten- und Handdruckwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.

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

**OBERFLÄCHENWASSER**  
Gegen Oberflächenwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.

**SOLARNUTZUNG UND PHOTOVOLTAIKANLAGE**  
Solarnutzung und Photovoltaikanlagen auf den Dächern oder an Fassaden werden empfohlen.

**DACHBEGRÜNUNG** Bei Flachdächern soll soweit möglich Dachbegrünung vorgesehen werden.

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

### NUTZUNGSSCHABLONE

GE		Art der baulichen Nutzung	
GRZ 0,8	GFZ 2,4	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
b	WH 8	Bauweise	Wandhöhe

**STAATSSTRASSE 2307 IMMISSIONEN**  
Auf die von der Staatsstraße künftig auf das Gewerbegebiet einwirkenden Immissionen (z.B. Lärm, Abgase, Erschütterungen usw.) wird hingewiesen. Forderungen hinsichtlich erforderlicher Schutzmaßnahmen können gegenüber dem Straßenbausträger der Staatsstraße derzeit und künftig nicht geltend gemacht werden

**STAATSSTRASSE 2307 WERBUNG/BELEUCHTUNG**  
Beleuchtungseinrichtungen im Gewerbegebiet (Gebäude-, Parkflächen oder Straßenbeleuchtungen usw.) dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße 2307 führen.  
Dem Staatlichen Bauamt ist grundsätzlich im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens der Bauantrag für die Errichtung von Werbeanlagen zur Prüfung vorzulegen.

### PFLANZBEISPIELE Beispiele für geeignete Gehölzarten:

**Bäume:**  
Acer campestre (Feld - Ahorn), Acer platanoides (Spitz - Ahorn), Betula pendula (Birke), Carpinus betulus (Hainbuche), Fagus sylvatica (Buche), Prunus avium (Vogel - Kirsche), Quercus robur (Stiel - Eiche), Quercus petraea (Trauben-Eiche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Tilia cordata (Winter - Linde).  
Es sind hochstämmige Bäume mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm zu verwenden.

Obstbäume in heimischen Streuobstsorten, ergänzt mit:  
Cydonia oblonga (Quitte), Malus sylvestris (Holz - Apfel), Pyrus pyraeaster (Holz - Birne).

**Fruchtbäume:**  
Castanea sativa (Esskastanie), Juglans regia (Walnuss), Sorbus domestica (Speierling).  
Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm zu verwenden.

**Sträucher:**  
Amelanchier ovalis (Felsenbirne), Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Hase), Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche), Mespilus germanica (Mispel), Prunus cerasifera (Kirsch - Pflaume), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hunds-Rose), Rosa pimpinellifolia (Bibernel-Rose), Rosa rugosa (Apfelrose), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball), Viburnum opulus (Wasserschneeball).  
Es sind 60 - 150 cm hohe Sträucher zu verwenden.