


# MARKT HÖSBACH


LANDKREIS ASCHAFFENBURG

## BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN SENIOREN WOHNANLAGE FRANZ - GÖHLER - STIFTUNG

### FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

 Grenze des Geltungsbereiches

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der BauNVO.

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRUNDFLÄCHENZAHL (Höchstwert nach § 17 BauNVO maßgebend sind die Baugrenzen).  
bis 0,4 GRZ

GESCHOSSFLÄCHENZAHL (Höchstwert nach § 17 BauNVO maßgebend sind die Baugrenzen).  
bis 1,2 GFZ

### ZAHL DER VOLLGESCHOSSE


II 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, Wandhöhe Talseite bis 7,5 m über Gelände.  
Sattel- oder Pultdach Dachneigung 15° - 40°.

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN


b Besondere Bauweise  
offene Bauweise, jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig.

 Baugrenze


### VERKEHRSFLÄCHEN


 Private Verkehrsfläche


 Parkplatz


 Straßenbegrenzungslinie

### VERSORGUNGSFLÄCHEN

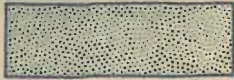
 Hochspannungskabel - wird verlegt

 Niederspannungskabel - wird verlegt

 Abwasserkanal - wird teilweise verlegt

 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen.

## GRÜNFLÄCHEN



Private Grünflächen

## SONSTIGE FESTSETZUNGEN

### PARK- UND STELLFLÄCHEN

Park- und Stellflächen sind nur auf privater Verkehrsfläche oder innerhalb der Baugrenzen zulässig.



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen.

### ÜBERSCHWEMMUNGSBEREICH

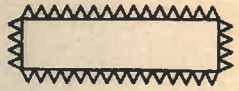


Amtlich festgesetzte Überschwemmungsgrenze (HQ 100) der Aschaff.

HQ 100 alt (vor Ausbau der Aschaff)

HQ 100 neu (nach Ausbau der Aschaff)

Gebäude müssen vor Hochwasser aus der Aschaff geschützt werden. Sämtliche Gebäudeöffnungen (z.B. Lichtschächte und Eingänge) sind zur Hochwasserfreiheit auf mindestens 140,30 m über NN zu legen. Keller sind als wasserdichte Wanne auszubauen.



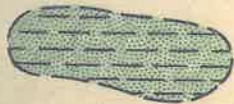
Fläche für Auffüllungen zur Hochwasserfreilegung.

Der Bereich der Auffüllung ist innerhalb der Baugrenzen verschiebbar. Weiterer Retentionsraum darf nicht in Anspruch genommen werden.



Fläche für Abgrabungen

Zur Schaffung von Retentionsraum im Bereich der Aschaffauen.



Anlage eines naturnahen  
Feuchtbereiches

### GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

Auffüllungen und Abgrabungen sind nur in den im wasserrechtlichen Verfahren zur Hochwasserfreilegung festgelegten Bereichen zulässig.

## FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN

### FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht bebaubaren Grundstücksteile als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt. Nach der Bauvorlagenverordnung ist den Bauantragsunterlagen ein Plan für das Gesamtgrundstück beizufügen. Planinhalt z.B.: Geländeschnitt, Aufteilung der Wiesen- und Pflanzflächen mit Pflanzplan, befestigte Flächen, Stellplätze...

Zur Sicherung und Durchsetzung der festgesetzten Bepflanzung kann die Baugenehmigungsbehörde eine Kautions verlangen.

### PARK- UND STELLFLÄCHEN

Fahrspuren sind in Pflaster, Park- und Stellflächen in Rasenfugenpflaster auszuführen.

Die Park- und Stellflächen sind durch die Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen zu gliedern und gegenüber der Wohnbebauung abzupflanzen. Je 6 Stellplätze ist ein Baum vorzusehen, die genaue Festlegung der Standorte erfolgt im Freiflächengestaltungsplan. Zu verwenden sind Hochstämme, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10 - 15 cm.

### GRÜNFLÄCHE

Im Bereich der Abgrabungsflächen ist eine gärtnerische Gestaltung vorzusehen. Für die Abgrabungsflächen ist ein Gestaltungsplan vorzulegen.

### PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE HEIMISCHE BÄUME

Feldahorn (*Acer campestre*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Roterle (*Alnus glutinosa*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eßkastanie (*Castanea sativa*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Walnuß (*Juglans regia*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Stieleiche (*Quercus pedunculata*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Silberweide (*Salix alba*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Obstbäume.

### PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE HEIMISCHE STRÄUCHER:

Hainbuche (*Carpinus betulus*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Liguster ungeschnitten (*Ligustrum vulgare*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Alpenjohannisbeere (*Ribes alpinum*), Stachelbeere (*Ribes grossularia*), Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Himbeere (*Rubus idaeus*), Heckenrose (*Rosa canina*), Salweide (*Salix caprea*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Schneeball (*Viburnum lantana*).

## HINWEISE

—○— Bestehende Grundstücksgrenze

6375 Flurstücksnummern

ABSTANDSREGELUNG nach Art. 6 + 7 der BayBO.

SCHALLTECHNISCHER ORIENTIERUNGSWERT Nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1  
Allgemeines Wohngebiet -WA- tags 55 dB, nachts 45/40 dB.

SCHALLSCHUTZ Beim 6- streifigen Ausbau der BAB A3 werden Lärmschutzmaßnahmen ausgeführt. Bei Ausführung des Bauvorhabens vor Herstellung der Lärmschutzmaßnahmen sind geeignete Vorkehrungen an den Gebäuden zu treffen. Die Einzelheiten werden im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

### OBERFLÄCHEN- UND DACHWASSER

Oberflächen- und Dachwasser kann versickern, in Zisternen aufgefangen oder der Aschaff zugeleitet werden.

### GRÜNFLÄCHENBEWÄSSERUNG

Zur Grünflächenbewässerung soll Wasser aus Zisternen verwendet werden.

### BODENFUNDE

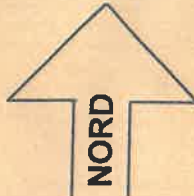
Nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz sind auftretende Funde von Bodenaltertümern unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

### AUFLAGEN AUTOBAHDIREKTION

1. Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs sowie das Errichten von Hochbauten dürfen gemäß § 9 Abs. 1 FStrG nur außerhalb der 40 m Bauverbotszone durchgeführt werden.
2. Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer auf der BAB A3 ablenken und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 Straßenverkehrsordnung wird verwiesen.
3. Beleuchtungsanlagen sind so zu errichten, dass Verkehrsteilnehmer auf der BAB A3 nicht geblendet werden können.
4. Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht der Entwässerungsanlage der BAB A3 zugeführt werden.
5. Bei der Ausweisung neuer Baugebiete an der BAB können keine Ansprüche aus Lärm- und anderen Emissionen gegenüber dem Straßenbaulastträger geltend gemacht werden.

### NUTZUNGSSCHABLONE

WA		ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
		ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	WANDHÖHE
II	WH 7,5	BAUWEISE	GRUNDFLÄCHENZAHL GESCHOSSFLÄCHENZAHL
b	GRZ 0,4 GFZ 1,2		



M 1 : 1000

Präambel

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 BauGB, des Art. 98, Abs. 3 BayBO und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern hat der Marktgemeinderat diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Markt Hösbach  
29. März 2000



*Robert Hain*  
Bürgermeister  
Robert Hain

1. Bürgermeister

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 13.01.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.01.1999 ortsüblich bekannt gemacht.

Markt Hösbach  
29. März 2000



*Robert Hain*  
Bürgermeister  
Robert Hain

1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.11.1999 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.12.1999 bis einschließlich 24.01.2000 öffentlich ausgelegt.

Markt Hösbach  
29. März 2000



*Robert Hain*  
Bürgermeister  
Robert Hain

1. Bürgermeister

Der Markt Hösbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 23.02.2000 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in der Fassung vom 29.11.1999 als Satzung beschlossen.

Markt Hösbach  
29. März 2000



*Robert Hain*  
Bürgermeister

Robert Hain

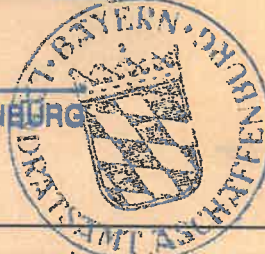
Genehmigungsvermerk:

1. Bürgermeister

Genehmigungsvermerk: **1. Bürgermeister**  
(Entfällt sofern der Bebauungsplan keiner Genehmigung bedarf).

~~Mit~~ / Ohne Auflagen gem. § 10 Abs 2 BauGB  
mit Vfg. vom 18.04.00 Nr. 50.1-6/10-130  
genehmigt.

Aschaffenburg, 18.04.00  
LANDRATSAMT ASCHAFFENBURG  
i. A. *[Handwritten Signature]*



Die Genehmigung / Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde am 04.05.2000 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.  
Die Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Markt Hösbaach  
**04. Mai 2000**



*[Handwritten Signature: Robert Hain]*  
Bürgermeister  
**Robert Hain,**  
**1. Bürgermeister**

Ausgearbeitet:

Architekten  
Dipl.- Ing. Wolfgang und Martin Schöffner  
Wilhelmstraße 59 63741 Aschaffenburg  
Telefon 0602 / 24101 Fax 06021/450323

*[Handwritten Signatures]*

Aschaffenburg, 12.01.1999 / 29.11.1999