

MARKT HÖSBACH

LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN GEWERBEGEBIET KURZWIESE

FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN

FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht bebaubaren Grundstücksteile als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt. Bei Bauvorhaben ist mit den Bauantragsunterlagen der Baugenehmigungsbehörde ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Planinhalt: Bsp.: Geländeschnitt, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen mit Pflanzplan, befestigte Flächen, Park-Stellplätze... Zur Sicherung und Durchsetzung der festgesetzten Bepflanzung kann die Baugenehmigungsbehörde eine Kautions verlangen.

EINFRIEDUNG IM GE-GEBIET

Höhe bis 1,5 m aus Maschendraht mit Stahlrohrpfosten. Die Einfriedung ist zu hinterpflanzen.



Bestehender Bewuchs zu erhalten.



Baumreihe zwischen Kreisstraße und Radweg: Pflanzabstand ca. 15 m Pflanzware: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm, Pflanzbeispiele: Tilia cordata (Winterlinde).



Pflanzung mit Baum- und Strauchgruppen, Einzelbäumen und Anlage von Rasenflächen. Auf 100 m Länge mind. 10 Bäume, Baumgruppen bestehend aus wenigstens 3 Bäumen. Strauchpflanzung auf mind. 60 % der Fläche des vorgesehenen Pflanzstreifens. Die Sträucher sollen in Gruppen zusammengepflanzt werden. Pflanzdichte 1 St./m², endgültige Wuchshöhe 3-5 m, bei Sichtflächen 0,8 m. Pflanzware: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm, Sträucher 2 x verpflanzt. Höhe mind. 100 cm. Die Breite des Pflanzstreifens ist dem Plan zu entnehmen.

PFLANZBEISPIELE FOR BÄUME

Quercus petraea (Traubeneiche), Acer campestre (Feldahorn), Alnus glutinosa (Schwarzerle), Carpinus betulus (Hainbuche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Prunus avium (Vogelkirsche), Tilia cordata (Winterlinde), Betula pendula (Birke), Fraxinus excelsior (Esche), Acer platanoides (Spitzahorn), Prunus padus (Traubenkirsche), Salix caprea (Salweide), Salix alba (Silberweide), Obstbäume.

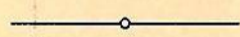
PFLANZBEISPIELE FOR STRÄUCHER

Cornus sanguinea (Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Ribes alpinum (Johannisbeere), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Rosa canina (Heckenrose), Rubus idaeus (Himbeere), Sambucus nigra (Holunder), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball), Viburnum opulus (Wasserschneeball), Ligustrum vulgare (Liguster).

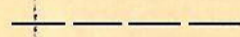
NADELGEHÖLZE

Nadelgehölze sind nicht standortgerecht und sollten bei der Bepflanzung keine Verwendung finden.

HINWEISE



Bestehende Grundstücksgrenze



Vorgeschlagene Grundstücksteilung

12344

Flurstücksnummern



Vorhandene Wohngebäude

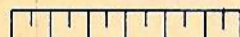
I = 1 Vollgeschoß, II = 2 Vollgeschosse, D = Dachgeschoß, S = Sockelgeschoß



Vorhandene Nebengebäude mit Gewerbebauten

150

Höhenlinie



Vorhandene Böschung



Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne



Ortsdurchfahrtsgrenze

ABSTANDSREGELUNG

Nach den Art. 6 und 7 der BayBO.

SCHALLTECHNISCHER

ORIENTIERUNGSWERT

Nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1

Gewerbegebiet - GE - tags 65 dB, nachts 55 dB, bzw. 50 dB. Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbelärm, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.

BÖSCHUNGEN

Durch Erdbewegungen entstehende Böschungen sind 1:2 oder flacher anzulegen. Vorhandene oder beim Straßenbau entstehende Böschungen gehören zu den privaten Grundstücken.

GRUNDWASSER

Mit hohem Grundwasserstand in den Tallagen ist zeitweise zu rechnen, bei den Bauvorhaben sind Vorkehrungen zu treffen.

OBERFLÄCHENWASSER

Für das hangseitig anfallende Oberflächenwasser westlich des Planungsgebietes sind Vorkehrungen zu treffen.

FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

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

■ ■ ■ ■ ■ Grenze des Geltungsbereiches

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
Von den in Absatz 3 aufgeführten Ausnahmen werden die Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRUNDFLÄCHENZAHL Nach § 17 BauNVO

Für Gewerbegebiet bis 0,8 GRZ

GESCHOSSFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO, maßgebend sind die Baugrenzen

Für Gewerbegebiet bis 0,8 GFZ

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

HALLE (GEWERBEBAU)

①

1 Vollgeschoß zwingend, Wandhöhe 6,0 m über Gelände. Dachneigung 20°-35°, Satteldach, Ausnahme bei betrieblichen Erfordernissen, Bsp.: Sheddach.

Technisch bedingte in der Masse untergeordnete Bauteile können ausnahmsweise höher zugelassen werden.

WOHNHAUS

Zulässige Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 der BauNVO

2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, Wandhöhe bis 6,0 m über natürlichem Gelände, Satteldach 20°-46°.

AUFFÜLLUNGEN UND STÜTZMAUERN

Auffüllungen und Stützmauern zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe sind ausnahmsweise bis 0,80 m Höhe zulässig.

MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE IM GE-GEBIET 1.000 m².

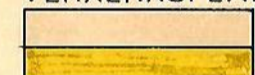
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

0

Offene Bauweise

— — — — — Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN



Straßenfläche
Geh- und Radwege



Straßenbegrenzungslinie



Sichtflächen. Innerhalb der Sichtflächen dürfen Pflanzungen, Stapel, Zäune und sonstige dauernde oder vorübergehende Anlagen eine Höhe von 0,80 m Straßenniveau nicht überschreiten.

GRÜNFLÄCHEN

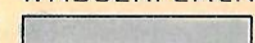


Öffentliche Grünflächen - Straßenbegleitgrün



Private Grünflächen - Pflanzstreifen

WASSERFLÄCHEN



Bachlauf - Hösbach

HOCHWASSERABFLUSS

Die nördliche Zufahrt zum Gewerbegebiet von der Kreisstraße AB 10 ist im Kreuzungsbereich mit dem Unteren Hösbach so tief zu legen, daß bei Hochwässern, die durch die Verrohrung nicht abgeleitet werden können, eine schadhafte Ableitung über die Zufahrtsstraße erfolgen kann. In dem Überflutungsbereich ist die Zufahrtsstraße entsprechend zu befestigen.

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

NEBENANLAGEN

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenze nicht zulässig.

FARBGESTALTUNG

- Außenwände
Gedeckte Töne, z.B. Ocker-Brauntöne sind zu bevorzugen. Grelle Töne, auch weiß, sollen vermieden werden. Vor Ausführung sind der Genehmigungsbehörde Farbproben am Bau vorzuzeigen.
- Dachdeckung
Harte Bedachung in braunen bis roten Tönen, grauer Asbestzement wird ausgeschlossen.

+ 5 +

Breite in Meter (z.B. Straßenbreite, Vorgartentiefe).



Gashochdruckleitung mit beiderseits 2 m Schutzstreifen, der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Oberflächen- und Tiefbauarbeiten sind nur im Einvernehmen mit der Main-Spessart-Gas AG statthaft.