

MARKT HÖSBACH

LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

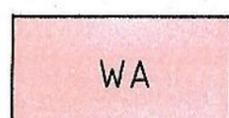
MÜHLSTRASSE - BAHNSTRASSE

FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

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

■ ■ ■ ■ Grenze des Geltungsbereiches

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der BauNVO.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRUNDFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO.
Im WA - Gebiet bis 0,4 GRZ

GESCHOSSFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO, maßgebend sind die Baugrenzen.
Im WA - Gebiet bis 1,2 GFZ

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

① 1 Vollgeschoß zwingend und ein als Vollgeschoß anzurechnendes Dachgeschoß als Höchstgrenze. Wandhöhe bis 3,5 m über natürlichem Gelände. Satteldach, Dachneigung 38° - 42°. Dachausbau nach BayBO, ohne Kniestock.

② 2 Vollgeschosse zwingend und ein als Vollgeschoß anzurechnendes Dachgeschoß als Höchstgrenze, Wandhöhe bis 6,5 m über natürlichem Gelände. Satteldach, Dachneigung 38° - 42°. Dachausbau nach BayBO, ohne Kniestock.

DÄCHGAUBEN Einzelgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig.
1. Gaubenlänge insgesamt höchstens 1/3 der Trauflänge.
2. Abstand von Vorderkante Giebel mind. 1,5 m.
3. SchlepPGAUBEN, Gaubenbänder und Blindgauben sind unzulässig.

QUERGIEBEL Quergiebel sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
1. Dachneigung und Dachdeckung wie Hauptgebäude.
2. Firsthöhe muß 2 Ziegelreihen unter dem Hauptfirst liegen.
3. Der Anbau darf max. 50 % der Gebäudelänge des Hauptgebäudes betragen.

KRÜPPELWALM Krüppelwalme sind bis 1/3 der Giebelhöhe mit einer Schenkellänge bis 1,50 m zulässig.

MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE
Pro Wohneinheit mind. 175 m² Grundstücksfläche

GELÄNDEVERÄNDERUNGEN
Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe sind bis 0,80 m Höhe zulässig.
Darüber hinausgehende Geländeänderungen sind mit dem Bauantrag besonders zu begründen.

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

△ E Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.

△ D Offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig.

Doppelhäuser sind in Dachneigung, Dachfarbe und Dachdeckung einheitlich zu gestalten.

— Baugrenze

↔ Firstrichtung Satteldach, Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Planteil anzuordnen. Garagen sind von der Festsetzung nicht betroffen.

— ▽ — Grenzbebauung zwingend

VERKEHRSFLÄCHEN

■ Straßenfläche

■ Geh- und Fußwege

■ Private Verkehrsfläche

— Straßenbegrenzungslinie

— Autobahn BAB A3

▲▲▲▲▲ Baubeschränkungszone 100 m.

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

STELLPLATZBEDARF (Auszug der gemeindlichen Satzung)
je Wohneinheit bis 50 m² Nettowohnfläche 1 Stpl.
je Wohneinheit bis 156 m² Nettowohnfläche 2 Stpl.
je Wohneinheit über 156 m² Nettowohnfläche 3 Stpl.

GARAGEN

1. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
2. max. Länge bei Grenzbebauung 8,0 m.
3. Dachform: Satteldach dem Wohnhaus entsprechend oder Flachdach 0° - 7°. Bei zusammentreffenden Garagen sind Flachdächer nur möglich, wenn beide Beteiligte damit einverstanden sind.
4. An der Grundstücksgrenze zusammentreffende Garagen in gleicher Dachform und Dachneigung.
5. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,0 m.
6. Tiefgaragen werden auf die Grund- und Geschoßfläche angerechnet.

ZUFAHRT

Die Zufahrtsbreite vor Garagen darf pro Grundstück max. 5,0 m betragen max. Steigung 10 %.

5,5 Breite in Meter (z.B. Straßenbreite, Vorgartentiefe).

SCHALLSCHUTZ

Bei Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte müssen passive Schallschutzmaßnahmen 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.

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 mind. 139,20 m über NN zu legen. Keller sind als wasserdichte Wanne auszubauen.