

# MARKT HÖSBACH

## LANDKREIS ASCHAFFENBURG

### BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN


## MÜHLSTRASSE NORD

Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB  
 Bebauungsplan der Innenentwicklung

### FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

Nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanZV 90

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

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 und § 4 BauNVO

**WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).  
 Nach § 1 Abs. 6 BauNVO werden die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 aufgeführten Ausnahmen nicht zugelassen.

#### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 bis 21a BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB

#### NUTZUNGSSCHABLONE

WA1		WA2		WA3	
GRZ 0,4	GFZ 1,2	GRZ 0,4	GFZ 1,2	GRZ 0,4	GFZ 1,2
II+D	O	II+ST	O	III+ST	O
EFB 137,60üNN		EFB 137,60üNN		EFB 137,60üNN	

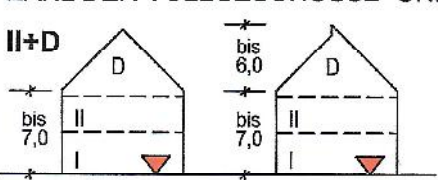
#### GRUNDFLÄCHENZAHL nach § 17 und § 19 BauNVO

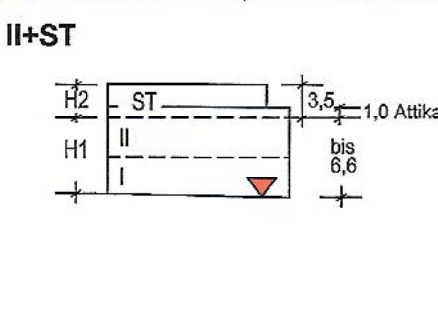
**GRZ 0,4** Grundflächenzahl bis 0,4  
 Abweichende Bestimmung nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO:  
 Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

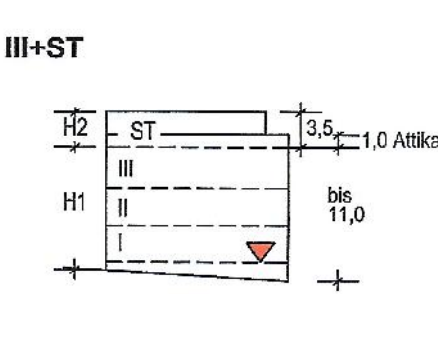
#### GESCHOSSFLÄCHENZAHL nach § 17 und § 20 BauNVO (maßgebend sind die Baugrenzen)

**GFZ 1,2** Geschossflächenzahl bis 1,2

#### ZAHL DER VOLLGESCHOSSE UND HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN


**II+D**  2 Vollgeschosse und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze zulässig.  
 Dachform: Sattel- oder höhenversetztes Pultdach, Dachneigung 38° - 46°.  
 Wandhöhe bis 7,0 m über natürlichem Gelände, bei höhenversetzten Pultdächern darf der First die Wandhöhe um max. 6,0 m überschreiten.

**II+ST**  2 Vollgeschosse und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Staffelgeschoss (ST) als Höchstgrenze zulässig.  
 Dachform: Flachdach  
 Wandhöhe H 1: bis max. 6,60 m zuzüglich 1,00 m Attika über natürlichem Gelände.  
 Wandhöhe H 2 (ST): bis max. 3,50 m einschließlich Attika über Fertigfußboden Flachdachterrasse.  
 Rücksprung Staffelgeschoss: 3-seitig.  
 Untergeordnete Dachaufbauten z. Bsp. Aufzug sind zulässig und von der Höhenbegrenzung ausgenommen.

**III+ST**  3 Vollgeschosse und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Staffelgeschoss (ST) als Höchstgrenze zulässig.  
 Dachform: Flachdach  
 Wandhöhe H 1: bis max. 11,00 m zuzüglich 1,00 m Attika über natürlichem Gelände.  
 Wandhöhe H 2 (ST): bis max. 3,50 m einschließlich Attika über Fertigfußboden Flachdachterrasse.  
 Rücksprung Staffelgeschoss: 3-seitig.  
 Untergeordnete Dachaufbauten z. Bsp. Aufzug sind zulässig und von der Höhenbegrenzung ausgenommen.

**WANDHÖHE** Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. bis oberem Abschluss der Wand bzw. der Attika.

#### ERDGESCHOSSFUSSBODEN UND GEBÄUDEÖFFNUNGEN

 **EFB 137,60** Die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens und von Gebäudeöffnungen wird mit mindestens 137,60 müNN festgesetzt.

#### GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

Zum Hochwasserschutz (137,60 müNN) sind Auffüllungen bis 2,00 m Höhe außerhalb des Überschwemmungsgebietes zur Einhaltung der Höheneinstellung der Objekte zulässig.

#### DACHGAUBEN

- Einzelgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
1. Dachneigung des Wohnhauses mind. 38°, bei SchlepPGAuben Dachneigung des Wohnhauses mind. 45°.
  2. Gaubenslänge insgesamt höchstens 1/3 der Trauflänge. Bei Errichtung von Gauben und einem Zwerchgiebel insgesamt höchstens 1/2 der Trauflänge.
  3. Abstand von Vorderkante Giebel mind. 1,5 m.
  4. Gaubensbänder und Blindgauben sind unzulässig.

#### QUER-ZWERCHGIEBEL

- Quer- und Zwerchgiebel sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
1. Firsthöhe muss mind. 0,6 m unter dem Hauptfirst liegen.
  2. Die Breite des Quer-/Zwerchgiebels darf max. 50% der Gebäudelänge des Hauptgebäudes betragen.
  3. Die bei der Zahl der Geschosse festgesetzte Wandhöhe gilt nicht.





#### HÖCHSTZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGBÄUDEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Je Wohnung ist eine Grundstücksfläche von 175 m<sup>2</sup> nachzuweisen.  
 Für die westliche Baufläche -WA 2 und WA 3- wird die maximal zulässige Anzahl auf 24 Wohneinheiten begrenzt.

#### BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN


Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO

- O** Offene Bauweise  
Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser
-  Baugrenze
-  Baugrenze Staffelgeschoss
-  Firstrichtung Satteldach  
Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Planteil anzuordnen. Garagen sind von der Festsetzung nicht betroffen.
-  Grenzbebauung zwingend

#### FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, GARAGEN, TIEFGARAGE UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN STELLPLATZ

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

**Ga / TG / GSt** Flächen für Garagen, Carports, Tiefgarage oder Gemeinschaftsanlagen Stellplatz außerhalb der Baugrenzen.  
 Ga = Garagen oder Carports  
 TG = Tiefgarage, die Tiefgarage ist mit Erdreich mindestens 0,30 m zu überdecken. Die Tiefgarage wird auf die Grundfläche angerechnet.  
 GSt = Gemeinschaftsanlage Stellplatz (für WA2 und WA3)  
 Die bezeichnete Fläche ist eine gemeinschaftliche Stellplatzanlage für Kraftfahrzeuge und Fahrräder einschließlich Aufstellfläche für Abfall- und Wertstoffbehälter.

 Ein- und Ausfahrt Tiefgarage

**NEBENANLAGEN** Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 Satz 1 (z.B. Terrassen) sind zulässig.

 Spielplatz

#### STELLPLATZBEDARF

Es gilt die Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Hösbach in der jeweils gültigen Fassung

#### GARAGEN, CARPORTS (OFFENE GARAGEN), STELLPLÄTZE

1. Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen oder der Flächen für Garagen oder Carports zulässig.
2. Maximale Länge bei Grenzbebauung 9,0 m.
3. An der Grundstücksgrenze zusammentreffende Garagen oder Carports in gleicher Dachform und Dachneigung.
4. Dachform: dem Wohnhaus entsprechend oder Flachdach 0° - 7°.
5. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie  
Garagen mind. 5,0 m, Carport mind. 3,0 m.
6. Zur Ausweisung der Stellplätze kann auch die Vorgartenzone verwendet werden.
7. Die Stellplätze müssen mindestens 5,0 m lang und 2,5 m breit sein.


#### VERKEHRSFLÄCHEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

-  Private Verkehrsfläche
-  Öffentlicher Gehweg
-  Straßenbegrenzungslinie

#### FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND VERSORGUNGSLEITUNGEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

 Bestehende Notentlastung Regenwasser  
 Schutzstreifen beiderseitig 2,50 m