

GEMEINDE HÖSBACH

LANDKREIS ASCHAFFENBURG

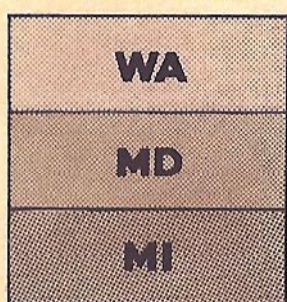
BEBAUUNGSPLAN

OBER DEM DORF

FESTSETZUNG

----- Grenze des Geltungsbereiches

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung. Planungsrichtpegel 55/40 dB(A).

MD Dorfgebiet nach § 5 der Baunutzungsverordnung. Planungsrichtpegel 60/45 dB(A).

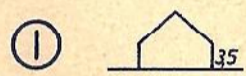
MI Mischgebiet nach § 6 der Baunutzungsverordnung. Planungsrichtpegel 60/45 dB(A).

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, maßgebend sind die Baugrenzen und Baulinien.

GRUNDFLÄCHENZAHL Bei 1-2 Vollgeschossen 0,4 GRZ

GESCHOSSFLÄCHENZAHL Bei 1 Vollgeschoß 0,5 GFZ
Bei 2 Vollgeschossen 0,8 GFZ

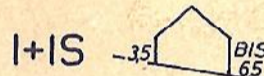
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE



I 1 Vollgeschoß zwingend, Traufhöhe bis 3,5 m über Gelände, Satteldach Dachneigung 35°-40°, Dachausbau nach BayBO, nur liegende Dachfenster, ohne Kniestock.



II 2 Vollgeschosse zwingend, Traufhöhe bis 6,5 m über Gelände. Satteldach 35°-40°, Dachausbau nach BayBO, nur liegende Dachfenster, ohne Kniestock.



I+IS 1 Vollgeschoß und 1 als Vollgeschoß anzurechnendes Sockelgeschoß als Höchstgrenze. Bergseite 1 Vollgeschoß zwingend. Traufhöhe bis 3,5 m über Gelände, Talseite Traufhöhe bis 6,5 m über Gelände. Satteldach Dachneigung 35°-40°. Dachausbau nach BayBO, nur liegende Dachfenster, ohne Kniestock.

AUFSTOCKUNG

Baubestand I+ID=1 Vollgeschoß und 1 Dachgeschoß



Aufstockung II=2 Vollgeschosse Traufhöhe bis 6,5 m Satteldach, Dachneigung 35°-40°, Dachausbau nach BayBO. Nur liegende Dachfenster, ohne Kniestock.

ABSTANDSREGELUNG

nach den Art. 6 + 7 der BayBO.

MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

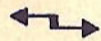
Bei Einzelhäuser mind. 500 qm
Bei Doppelhäuser mind. 400 qm

AUFFÜLLUNGEN UND STÜTZMAUERN

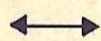
Auffüllungen und Stützmauern zur Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe sind ausnahmsweise bis 0,8 m Höhe zulässig.

FIRSTRICHTUNG

Die Firstrichtung ist im Bebauungsplan anzuordnen.



Firstrichtung Staffelung



Firstrichtung Satteldach



Halboffene Bauweise, Grenzanbau auf der Westseite zwingend



Offene Bauweise



Offene Bauweise nur Doppelhäuser zulässig.

Die Hausgruppen und Doppelhäuser sind gemeinschaftlich od. in Abstimmung untereinander durchzuführen. § 39b, Abs. 3 BBauG

----- Straßenbegrenzungslinie

----- Baugrenze

----- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

10

Breite der Straßen, Wege und Vorgartenflächen

Grünfläche

Spielfeld

Verkehrsflächen

Sichtflächen. Nutzung nicht höher als 0,8 m über Straße.

NEBENANLAGEN Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenze nicht zulässig.

G Fläche für Garagen außerhalb der Baugrenzen.

GARAGEN

- Nach Art. 7 (5) BayBO als Grenzgarage bis 50 qm Nutzfläche zulässig.
- max. Länge 8,0 m.
- Nebeneinanderliegende Garagen in gleicher Flucht und Dachform.
- Dachform: Flachdach 0°- 7° oder Satteldach (siehe Ausnahmeregelung).
- Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,0 m.
- Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Talseits sind die Garagen in den Hauskörper einzubeziehen, der Garagenfußboden darf nicht höher als die Straße liegen.

AUSNAHMEREGLUNG

- Traufhöhe bis 2,75 m, talseits dem Gelände entsprechend bis 4,0 m.
- Satteldächer, dem Wohnhaus entsprechend, wenn die Garagen benachbarter Wohngebäude an der gemeinsamen Grenze in gleicher Flucht und Dachform errichtet werden.

ZUFAHRT

Die Zufahrtsbreite vor Garagen darf pro Grundstück max. 5,0 m betragen. Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pflanzstreifen zwischen den Einfahrten anzuordnen.

FREIFLÄCHENGESTALTUNG UND GELÄNDESCHNITT

NACH § 9, Abs. 1, Nr. 25 BBauG werden die nicht bebaubaren Grundstücksteile als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt. Nach Art. 8a BayBO ist dem Landratsamt ein Plan für das Gesamtgrundstück vorzulegen:

Planinhalt Bsp.: a) vorhandener Baubestand, b) Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen, c) befestigte Flächen, d) Stellplätze, e) Geländeschnitt.

EINFRIEDUNG

Einfriedungshöhe an der Straße 0,80 m, Einfriedungshöhe seitlich und rückwärtig max. 1,3 m. Innerhalb eines Straßenzuges ist eine einheitliche Gestaltung zu wahren. Maschendrahtzäune sind in einer Pflanzung zu führen. Betonpfosten sind nicht erlaubt.

Je 300 qm Grundstücksgröße ist mind. ein hochwüchsiger Laubbaum ('Hausbaum') zu pflanzen und zu unterhalten. Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. Nadelholzanteil höchstens 20 %.

SCHALLSCHUTZ

Bei Neu- und Umbauten sind Schallschutzfenster der Klasse 2 vorgeschrieben, Schlafräume sind auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen.