

MARKT HÖSBACH

LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGSPLAN

ERBSENWINKEL ÄNDERUNG 2


ÜBERARBEITUNG UND ERWEITERUNG

FESTSETZUNGEN

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

 **WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

 **MI** Mischgebiet nach § 6 BauNVO.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRUNDFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO

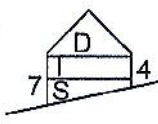
GRZ 0,4 Grundflächenzahl im WA-Gebiet bis 0,4 GRZ.


GRZ 0,6 Grundflächenzahl im MI-Gebiet bis 0,6 GRZ.

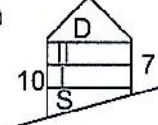
GESCHOSSFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO

GFZ 1,2 Geschossflächenzahl bis 1,2 GFZ.

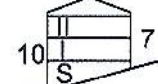
ZAHL DER GESCHOSSE IM WA-GEBIET

I+S+D  1 Geschoss zwingend, 1 als Geschoss anzurechnendes Sockelgeschoss und 1 als Geschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Satteldach, Dachneigung 40°- 46°. Wandhöhe Bergseite bis 4,0 m über Gelände, Talseite bis 7,0 m über Straße.

II+D  2 Geschosse zwingend und 1 als Geschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Satteldach, Dachneigung 40°- 46°. Wandhöhe bis 7,0 m über Gelände.

II+S+D  2 Geschosse zwingend, 1 als Geschoss anzurechnendes Sockelgeschoss und 1 als Geschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Satteldach, Dachneigung 40°- 46°. Wandhöhe Bergseite bis 7,0 m über Straße, Talseite bis 10,0 m über Gelände.

ZAHL DER GESCHOSSE IM MI-GEBIET

II+S  2 Geschosse als Höchstgrenze und 1 als Geschoss anzurechnendes Sockelgeschoss als Höchstgrenze. Satteldach, Dachneigung 10° - 35°. Wandhöhe Bergseite bis 7,0 m über Gelände, Talseite bis 10,0 m über Gelände.

PULTDÄCHER Bei höhenversetzten Pultdächern darf der First die Wandhöhe um max. 6,0 m überschreiten.

DACHGAUBEN Einzelgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
1. Dachneigung des Wohnhauses mind. 38°, bei SchlepPGAUBEN ab 45° Dachneigung.
2. Gaubenlänge 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. Gaubenbänder und Blindgauben sind unzulässig.

QUER-ZWERCHGIEBEL Quer- und Zwerchgiebel sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
1. Dachneigung und Dachdeckung sollen dem Hauptgebäude angeglichen werden, es sind auch bogenförmige Dächer zulässig. Flachdächer sind nicht erlaubt.
2. Firsthöhe muss mind. 0,6 m unter dem Hauptfirst liegen.
3. Die Breite des Quer-/Zwerchgiebels darf max. 50% der Gebäudelänge des Hauptgebäudes betragen.
4. Die bei der Zahl der Geschosse festgesetzte Wandhöhe gilt nicht.

KRÜPPELWALM Krüppelwalme sind bis 1/3 der Giebelhöhe mit einer Schenkellänge bis 1.50 m zulässig.


MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE UND ANZAHL DER WOHNUNGEN

Pro Wohneinheit mind. 175 m² Grundstücksfläche.

GELÄNDEVERÄNDERUNGEN


Zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe sind Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern bis 0,80 m Höhe zulässig. Darüber hinausgehende Geländeänderungen sind mit dem Bauantrag besonders zu begründen. Böschungen sind 1 : 1,5 oder flacher anzulegen.


BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

 Offene Bauweise

 Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.

 Offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig.


 Offene Bauweise, nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

 Offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig.

Doppel- und Reihenhäuser sind in Dachneigung, Dachfarbe und Dachdeckung einheitlich zu gestalten.

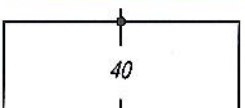
 Baugrenze

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

 Grenzbebauung zwingend (nur für Doppelhäuser und Hausgruppen)

VERKEHRSFLÄCHEN

 Verkehrsfläche

 Bauverbotszone entlang der Autobahn
Bauverbotszone 40 m vom Fahrbahnrand. Bebauungen entsprechend der Einzeichnung im Planteil sind gem. § 9 Abs. 7 FStrG zulässig.

 Verkehrsgrün

 Straßenbegrenzungslinie