

Textliche Festsetzungen/Planzeichenerklärung

Der Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479), der Bayer. Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 (GVBl. I S. 588) und der Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90).

I. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB)**
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 Es sind nur Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)**
Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)
 Die Wandhöhe beträgt im Baufeld 1 maximal 9,20m bzw. 12,0m gemäß der im Plan festgesetzten Teilbereiche.
 Die Wandhöhe beträgt im Baufeld 2 maximal 7,50m.
 Der Bezugspunkt für das Baufeld 1 ist Oberkante Straßenniveau Seibelstraße.
 Der Bezugspunkt für das Baufeld 2 ist das natürliche Gelände, falls des Baufeldes.
 Der Bezugspunkt ist jeweils senkrecht vor der Mittelachse des jeweiligen Baufeldes anzusetzen.
- GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**
 Die maximal zulässige GRZ beträgt 0.40
- GFZ Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)**
 Die maximal zulässige GFZ beträgt 0.60
- III Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs.1 BauNVO)**
 Es sind maximal drei Vollgeschosse zulässig.
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 Straßenbegrenzungslinie
 Gehweg

- B Bushaltestelle**
- Freizuhaltenen Sichtflächen**
 Innerhalb von Sichtflächen dürfen sichtbehindernde Anlagen jeglicher Art, wie Einfriedungen, Bewuchs, Aufschüttungen, Stapel usw., eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.
- 5. Grünflächen**
Private Haus- und Vorgartenfläche
5.1 Hausgärten, Vorgärten
 Hausgärten sind zu 50% und Vorgärten zu 30% gärtnerisch zu gestalten (siehe auch Punkt III Nr. 2).
 Der Vorgarten wird wie folgt definiert:
 Die Tiefe ist der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Gebäudefassade, die Vorgartenbreite entspricht der Gebäudebreite.
 Innerhalb des Vorgartens vor den Baufeldern 1 sind Stellplätze unzulässig. (Abweichung von § 6 Abs. 4 der Stellplatzsatzung).
 Mindestens 80% der Neuanpflanzungen sollten aus standortgerechten Pflanzen aus der Pflanzenauswahlliste bestehen.
- 5.2 Bäume**
 Auf jedem Grundstück ist ein standortgerechter hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 Es sollten nur Baumarten der Pflanzenauswahlliste als Hochstämme, mind. 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 14-16 cm verwendet werden. Pro Baum ist eine Pflanzfläche (Baumscheibe) von mindestens 6 m² von jeglicher bodenverriegelnden oder -verfestigenden Nutzung freizuhalten.
 Die im Plan dargestellten Baumstandorte sind verbindlich.
- 5.3 Strauchpflanzungen**
 Straucharten, Pflanzabstand maximal 1,5 m, Pflanzqualität verpflanzter Strauch, 3-5 Triebe, Größe 60-100 cm aus Arten der Pflanzenauswahlliste zu pflanzen.
- 5.4 Gehölzarten/-sorten - Vorschlagslisten (* einheimische Pflanzenarten)**

Laubbäume: Feldahorn (<i>Acer campestre</i>) Gefüllte Rosskastanie (<i>Aesculus hippocastanum</i> * Baummanni) Birke (<i>Betula pendula</i>) Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) Trompetenbaum (<i>Catalpa bignonioides</i>) Amberbaum (<i>Liquidambar styraciflua</i>) Hölzapfel (<i>Malus sylvestris</i>) Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>) Mahagoni-Kirsche (<i>Prunus serotina</i>) Wildbirne (<i>Pyrus calleryana</i> "Chantreloro") Stäufeneiche (<i>Quercus robur</i> * Fastigata) Mehlbeere (<i>Sorbus aria</i>) Vogelbeere (<i>Sorbus aucuparia</i>) Schwedische Mehlbeere (<i>Sorbus intermedia</i>) Stadt-Linde (<i>Tilia cordata</i> "Greenspire")	Sträucher: Feiselbäume (<i>Amelanchier ovalis</i>) Weißer Hartleien (<i>Cornus alba</i>) Kornel-Kirsche (<i>Cornus mas</i>) Roter Hartleien (<i>Cornus sanguinea</i>) Haselnuss (<i>Corylus avellana</i>) Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>) Pfaffenröhrlin (<i>Elaeagnus europaea</i>) Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>) Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>) Schlehdorn (<i>Prunus spinosa</i>) Blühjohannisbeere (<i>Ribes sanguinea</i>) Akelei (<i>Rosa arvensis</i>) Hundrose (<i>Rosa canina</i>) Essigrose (<i>Rosa gallica</i>) Weinrose (<i>Rosa rugifolia</i>) Brombeere (<i>Rubus fruticosus</i>) Schwarze Holunder (<i>Sambucus nigra</i>) Roter Holunder (<i>Sambucus racemosa</i>) Salweide (<i>Salix caprea</i>) Purpurweide (<i>Salix purpurea</i>) Flieder (<i>Syringa vulgaris</i>) Wolliger Schneeball (<i>Viburnum lantana</i>) Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)
---	---
- 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
6.1
 bestehende Bäume, Naturdenkmale
 Die im Plan dargestellten Bäume sind zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Dazu gehören ggf. auch Totholzanteile, soweit dem nicht die Verkehrssicherheit entgegen steht. Bei Planung, Baumaßnahmen und Unterhaltung sind Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren und die Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.
 Auffüllungen und Abgrabungen im Wurzelbereich sind unzulässig. Sofern Bäume entfernt werden müssen, ist hierfür gleichwertiger Ersatz zu schaffen.
- 7. Sonstige Planzeichen**
Garagen und Nebenanlagen
 Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
 Das Dach ist als Satteldach mit der gleichen Neigung wie das Wohnhaus auszubilden oder als Flachdach mit einer Neigung von maximal 7°.
 Außerhalb der Baufelder sind Nebenanlagen in Form von Gartenhütten erst 10,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Dabei ist das geltende Abstandsflächenrecht nach Bayerischer Bauordnung anzuwenden. Die Genehmigungspflicht ist außerdem anhand des Artikels 58 der BayBO zu überprüfen.
- Stellplätze - Pflanzung ohne Festsetzungscharakter**
Geländeänderungen
 Zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe sind Auffüllungen und Abgrabungen zulässig.
 Zur Terrassierung des Geländes sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,30 m, an der seitlichen Grundstücksgrenze bis 0,8 m zugelassen. Die maximale Höhe der Stützmauer richtet sich nach der Sohle am Fuße des Abhanges und nach dem

- ursprünglichen Geländeneiveau. Der Nachweis über die Erforderlichkeit einer Stützmauer und die Einhaltung der Höhe ist im Bauantrag zu führen.
 Davon ausgenommen ist die im Plan dargestellte Stützmauer im Garagenhof. Diese ist bis zur festgesetzten Oberkante, wie im Plan dargestellt, zulässig.
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
1. Hauptfirstrichtung
 Ist im Plan eine Hauptfirstrichtung angegeben, ist diese maßgebend.
- 2. Dachneigung**
 Die Dachneigung im Baufeld 1 muss mindestens 10° und darf maximal 20° betragen, bzw. ist bei der darunterliegenden Ebene als Flachdach (FD) auszubilden.
 Die Dachneigung im Baufeld 2 beträgt max. 45°.
- 3. Dachform**
 Im Baufeld 2 ist nur ein Satteldach zulässig.
- 4. Dacheindeckung (nur für Baufeld 2)**
 Es sind nur Hartbedachungen in roter bis rotbrauner Färbung zulässig.
 Dacheindeckungen, von denen Niederschlagswasser eingeleitet wird, dürfen nicht kupfer-, zink- oder bleigedeckt sein.
- 5. Quergiebel/Gauben (nur für Baufeld 2)**
5.1 Gauben
 Einzelgauben sind nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
 Die Breite von Gauben darf 1/3 der jeweiligen Dachlänge nicht überschreiten.
 Der Abstand einer Gaube zur Giebelseite muss mindestens 1,50 m betragen.
 SchlepPGAuben, Gaubenbänder und Blindgauben sind unzulässig.
 Gauben sind bei einer Dachneigung unter 30° unzulässig.
- 5.2 Quergiebel**
 Quergiebel sind nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
 Dachneigung und Dachdeckung wie beim Hauptdach.
 Die Firsthöhe muss mindestens 0,60 m unter der des Hauptfirstes liegen.
 Die Breite von Quergiebeln darf maximal die Hälfte der Fassadenbreite aufweisen.
 Die festgesetzte Wandhöhe gilt nicht.
- 6. Kniestock**
 Die Höhe eines Kniestocks wird mit maximal 0,50 m festgesetzt. Die Höhe wird an der Innenseite der Außenwand zwischen Oberkante Rohdecke und Unterkante Sparren ermittelt.
- 7. Einfriedungen**
 Die zur Seibelstraße bestehende Sandsteinstützmauer ist in vergleichbarer Gestalt 0,8m bis 1,0m hoch auf der neuen Grundstücksgrenze wiederzuerichten.
 Durchbrüche für Zufahrten und Zugänge sind nur in notwendiger Breite zulässig.
 Eine Einfriedung oberhalb der Stützmauer ist unzulässig.
 Ansonsten gilt:
 Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche dürfen 1,00 m, davon als Sockel 0,40 m über Oberkante Gehweg nicht überschreiten.
 Seitliche und rückwärtige Einfriedungen dürfen maximal 1,30 m hoch ausgeführt werden. Mauern sind nur als Stützmauern zulässig (Stützmauern siehe auch I.7 - Geländeänderungen).
 Innerhalb eines Straßenzuges ist eine einheitliche Gestaltung zu wahren.
 Lattenzäune sind zu bevorzugen.
 Im Bereich der zu schützenden Bäume sind nur Einzelfundamente für Zaunpfosten zulässig. Der Einbau von Streifenfundamenten und Leistensteinen ist innerhalb der im Plan dargestellten Kronendurchmesser unzulässig.
- 8. Solar- und Fotovoltaikanlagen**
 Solar- und Fotovoltaikanlagen sind nur zulässig, wenn sie unmittelbar auf der Dachhaut installiert werden und deren Neigungswinkel der Dachneigung entspricht, auf der sie montiert sind. Auf einem Dach eigenständig aufgestellte Solar- und Fotovoltaikanlagen sind unzulässig.
- 9. Vollgeschoss**
 Soweit § 20 Abs.1 BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit Art.2 Abs.5 in der bis zum 31.Dezember 2007 geltenden Fassung.
- 10. Abstandsflächen**
 Die im Plan dargestellten Baugrenzen ersetzen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO die Abstandsflächenentfernungen.
- III. Hinweise**
 vorhandene Flurstücksgrenze
 vorhandene Gebäude
 bestehende Geländehöhen
 geplante Geländehöhen
- 1. Wasserver- und Entsorgung**
 Die Wasserver- und -entsorgung ist gesichert.
- 2.**
 Es ist die jeweils gültige Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen zu beachten.

- 3.** Mit Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Birkes“ wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Birkes" mit ihren Festsetzungen außer Kraft gesetzt.
- 4. Freiflächenplan**
 Zum Nachweis ist dem Bauantrag ein Freiflächenplan beizufügen.


IV. Nachrichtliche Übernahmen

- 1. Landesamt für Denkmalpflege**
 Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
 Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist durch Beschluss des Marktgemeinderates vom 27.07.2011 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst und am 04.08.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.


Die Änderung des Bebauungsplanentwurfes einschließlich der Begründung in der Fassung vom 06.10.2011 wurde im vereinfachten Verfahren nach § 13 i. V. mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.10.2011 bis einschließlich 14.11.2011 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde verlängert von 21.11.2011 bis einschließlich 05.12.2011. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung informiert und im gleichen Zeitraum gemäß § 13a i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

Der Markt Hösbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 14.12.2011 die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

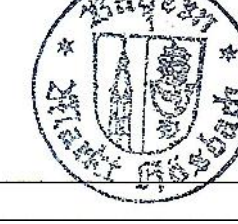
Markt Hösbach, 15.12.2011  Robert Hain
 Erster Bürgermeister

Ausgefertigt:

Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.10.2011 mit dem Satzungsbeschluss des Marktgemeinderates vom 14.12.2011 identisch ist.

Markt Hösbach, 15.12.2011  Robert Hain
 Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am 02.02.2012 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
 Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Markt Hösbach, 03.02.2012  Michael Baumann
 Erster Bürgermeister

MARKT HÖSBACH
LANDKREIS ASCHAFFENBURG

3. Änderung des Bebauungsplans
"Birkes"

06.10.2011 Maßstab M 1:500

 **Freie Architekten und Städtebauarchitekten**

Mühlstraße 43 63741 Aschaffenburg
 Tel.: 06021/41 11 98 Fax: 06021/45 09 98
 Mail: a.burg@htww.de Internet: www.htww.de