

MARKT HÖSBACH

LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGSPLAN

KIRCHENSTRASSE - ÄNDERUNG 3

ERWEITERUNG ALLGEMEINES WOHNGEBIET

Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Bebauungsplan der Innenentwicklung

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO

MOBILFUNKANLAGEN

Mobilfunkanlagen als gewerbliche Anlagen werden nach § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO nicht als Ausnahme zugelassen, um das Ortsbild zu erhalten.

DACHEINDECKUNG

Dacheindeckung in gedecktem Farbton. Glänzende Materialien sowie grelle Farben werden nicht zugelassen.

EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen angrenzend an die Straße sind bis zu einer Höhe von maximal 1,10 m zulässig.

STÜTZMAUERN

Stützmauern sind straßenseitig bis 2,0 m zulässig zur Abfangung der Höhenunterschiede. Sind durch die Geländesituation höhere Stützwände erforderlich, so sind diese im Versatz mit Grünstreifen in einer Breite von mind. 1,00 m herzustellen. An der seitlichen Grundstücksgrenze ist die Höhe dem Geländeverlauf anzupassen. Auf den Stützmauern sind nur offene Einfriedungen (Zäune) als Absturzsicherung zulässig.

GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

Zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe sind Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern sowie zur Terrassierung des Geländes bis 1,20 m Höhe zulässig. Darüber hinausgehende Geländeänderungen sind mit dem Bauantrag besonders zu begründen.

Straßenseitig sind Abgrabungen in größerem Umfang zugelassen zur Nutzung des Baugrundstückes mit der maximal zulässigen Wandhöhe.

Böschungen sind 1 : 1,5 oder flacher anzulegen.

Durch Geländeänderungen an der Grenze oder in Grenznähe darf die Tragfähigkeit und die erforderliche Bauwerksabdichtung der angrenzenden Bebauung nicht negativ beeinflusst werden.

ABSTANDSREGELUNG

Die Abstandsflächen richten sich nach den Regelungen des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO). Bezogen auf die westliche Außenwand an der Kirchenstraße wird die Abstandsflächentiefe gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO festgesetzt durch die Baugrenze, einzuhalten ist ein Maß von 3,00 m von der Baugrenze bis zu der vorderen Grundstücksgrenze.

Die durch den Baubestand an der Schöllkrippener Straße gegebenen Abstandsflächen können beibehalten werden.

FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNG

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. V. m. Art. 7 Abs. 1 BayBO

FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht bebaubaren Grundstücksteile als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt. Nach der Bauvorlagenverordnung ist den Bauantragsunterlagen ein Plan für das Gesamtgrundstück vorzulegen. Planinhalt z.B.: Geländeschnitt, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen mit Pflanzplan, befestigte Flächen, Stellplätze...

STELLFLÄCHEN UND ZUFahrTEN

Die Breite der Stellflächen einschließlich Garagenzufahrten darf 60% der Straßenlänge des Baugrundstücks nicht überschreiten. Ausführung der Befestigung in wasserdurchlässigem Aufbau; beispielsweise mit Drainpflaster, Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster oder lediglich befestigten Fahrspuren.

VORGÄRTEN

Vorgärten sind gärtnerisch mit Sträuchern anzulegen und zu unterhalten. Zu verwenden sind standortgerechte heimische Gehölze.

PFLANZGEBOT HAUSBAUM



Auf den Baugrundstücken ist mind. ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum (Hausbaum) anzupflanzen und zu unterhalten. Vorhandene Bäume können angerechnet werden. Der Standort der Bäume ist im Plan symbolisch dargestellt.

BAUMPFLANZUNG IN DER NÄHE VON TELEKOMMUNIKATIONS- UND VERSORGUNGSANLAGEN

Bei der Durchführung der Baumpflanzung ist darauf zu achten, dass die Bäume mind. in 2,5 m Abstand zu Telekommunikations- und Versorgungsanlagen gepflanzt werden. Bei Unterschreitung sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen erforderlich.

PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE HEIMISCHE GEHÖLZE

PFLANZBEISPIELE FÜR GROSSE BÄUME (Hausbäume, Grünflächen):

Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Stieleiche (*Quercus pedunculata*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Birke (*Betula pendula*).

PFLANZBEISPIELE FÜR KLEINERE BÄUME (Hausbaum, Vorgarten, Pflanzung im Straßenraum):

Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Obstbäume.

PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE STRÄUCHER:

Hartfregel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Bergjohannisbeere (*Ribes alpinum*), Schlehdorn (*Prunus spinosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Wasserschneeball (*Viburnum opulus*), Salweide (*Salix caprea*), Heckenrose (*Rosa canina*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Liguster ungeschnitten (*Ligustrum vulgare*).

BEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE KLETTERPFLANZEN:

Efeu (*Hedera helix*), Knöterich (*Polygonum aubertii*), Blauregen (*Wisteria sinensis*), Hopfen (*Humulus lupulus*), Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia* "Engelmannii"), Kletterrosen, Spalierobst Apfel, Birne, Kirsche.

NADELGEHÖLZE

Nadelgehölze sind nicht standortgerecht. Ihr Anteil ist daher auf höchstens 20% zu beschränken.

BESTANDSANGABEN

	Bestehende Grundstücksgrenze
	Flurstücksnummern
	Höhenlinie
	Vorhandene Wohngebäude I = 1 Geschoss, S = Sockelgeschoss, D = Dachgeschoss
	Vorhandene Neben- und Garagengebäude

FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

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

Grenze des Geltungsbereiches

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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



Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 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 und §§ 16 bis 21a BauNVO

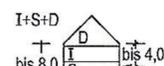
GRUNDFLÄCHENZAHL nach § 17 und § 19 BauNVO

GRZ 0,4 Grundflächenzahl bis 0,4
Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 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 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

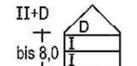
GESCHOSSFLÄCHENZAHL nach § 17 und § 20 BauNVO

GFZ 1,2 Geschossflächenzahl bis 1,2

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE UND DIE HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN



Hauptgebäude:
1 Vollgeschoss zwingend, 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Sockelgeschoss und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze.
Dachform: Satteldach oder höhenversetztes Pultdach, Dachneigung 38° - 46°. Bergseite Wandhöhe bis 4,0 m über natürlichem Gelände, Talseite bis 8,0 m über Straße.
Zwischengebäude: Wandhöhe bis 5,0 m über Straße, Dachform: Flachdach 0° - 7°.



2 Vollgeschosse und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Dachform: Satteldach oder höhenversetztes Pultdach, Dachneigung 38° - 46°. Wandhöhe bis 8,0 m über Straße.

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 Dachneigung des Wohnhauses mind. 45°.
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 werden unter folgenden Voraussetzungen zugelassen:
1. Die Firsthöhe muss mindestens 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.

BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

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

a1

Abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO.



Nur Kettenhäuser zulässig. Die Gebäude sind jeweils an der mit ▼ gekennzeichneten Grundstücksgrenze zu errichten. Abstand der Wohngebäude mind. 5,0 m. Die seitlichen Grenzabstände müssen mit 1-geschossigen Zwischenbauten geschlossen werden. Die Zwischenbauten dürfen nicht tiefer als max. 9,0 m sein, mit Flachdach.

a2

Abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO. Zulässig sind Einzel- und Doppelhaus sowie die halboffene Bauweise. Die Gebäude sind jeweils an der mit ▼ gekennzeichneten Grundstücksgrenze zu errichten.



Baugrenze



Firstrichtung Satteldach
Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Planteil anzuordnen. Die Firstrichtung gilt für Sattel- und Pultdächer der Hauptgebäude.



Grenzbebauung zwingend

NEBENANLAGEN

Nach § 14 der Baunutzungsverordnung Absatz 1 Satz 1: Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind innerhalb der Wohngebietsflächen zulässig, wenn diese dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

HÖCHSTZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Je Wohnung ist eine Grundstücksfläche von 175 m² nachzuweisen.

VERKEHRSFLÄCHEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

GARAGEN UND STELLPLÄTZE

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO

STELLPLATZBEDARF

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

GARAGEN, CARPORTS (OFFENE GARAGEN), STELLPLÄTZE

1. Garagen und Carports sind innerhalb der Baugrenzen zulässig.
2. Maximale Länge bei Grenzbebauung 9,0 m.
3. An der Grundstücksgrenze zusammentreffende Garagen in gleicher Dachform und Dachneigung.
4. Dachform und Dachneigung dem Wohnhaus entsprechend oder Flachdach 0° - 7°, Kettenhaus: Garage im Zwischenbau mit Flachdach 0° - 7°.
5. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie: Garagen mind. 5,0 m, Carports 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.
8. Ausnahmeregelung für die talseitige Bauzeile: Wandhöhe bis 5,0 m je nach Gelände.

SONSTIGE PLANZEICHEN



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen.