

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

 Mischgebiet, § 6 BauNVO (s. textliche Festsetzung 1.1)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,60 Grundflächenzahl (GRZ), hier: 0,6
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier: 2 Geschosse
III Zahl der Vollgeschosse - zwingend, hier: 3 Geschosse

WH 6,00m - 7,00m Wandhöhe als Mindest- und Höchstmaß in Meter, hier: 6,00 m bis 7,00 m
GH 12,00m maximale Gebäudehöhe in Meter, hier: 12,00 m

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

g geschlossene Bauweise
o offene Bauweise
a abweichende Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

 Baugrenze
 Baulinie
 Hauptfirstrichtung

VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 Zweckbestimmung: Öffentlicher Platz
 Ein- und Ausfahrtbereich

PFLANZGEBOTE FÜR BÄUME, STRÄUCHER UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a)

 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. textliche Festsetzung 7.1)

IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

 Fläche für Vorkehrungen zum Schallschutz (s. textliche Festsetzungen 8.0)

BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

SD 40° - 45° nur Satteldach zulässig mit Dachneigung als Mindest- und Höchstwert in Grad

SONSTIGE PLANZEICHEN

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier: von Baugebieten
 Vermaßung, hier: 9,00 m

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, letzte berücksichtigte Änderung: Art. 83 Abs. 1, 2 und 5 aufgeh. (§ 1 Nr. 13 G v. 8.4.2013, 174)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Mischgebiete MI 1 bis MI 7, § 6 BauNVO
In den Mischgebieten MI 1 bis MI 7 sind folgende Nutzungsarten gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig:
Nr. 6 Gartenbaubetriebe,
Nr. 7 Tankstellen,
Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

In den Mischgebieten MI 1 bis MI 7 sind die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

In den Mischgebieten MI 3 - mit Ausnahme des Flurstücks 9959 - und MI 4 sind Wohnungen, Geschäfts- und Büroräume sowie Stellplätze und Garagen im Erdgeschoss von Hauptgebäuden nicht zulässig (§ 1 Abs. 7 i.V.m. Abs. 9 BauNVO).

Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind eingeschossige Gebäude und bauliche Anlagen (z. B. Kiosk, Pavillon, Wartehäuschen) zur Gestaltung der Platzfläche zulässig.

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 19 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
Die Grundflächenzahl ist als Höchstmaß gemäß Planeintrag festgesetzt.

In den Mischgebieten MI 3 und MI 4 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zulässig.

2.2 Zahl der Vollgeschosse
Die Zahl der Vollgeschosse ist in den Mischgebieten MI 1, MI 2, MI 3, MI 4, MI 6 und MI 7 gemäß Planeintrag als zwingend festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse ist in dem Mischgebiet MI 5 als Höchstmaß festgesetzt.

2.3 Gebäudehöhen
Die Gebäudehöhen (GH) sind als Höchstmaß gemäß Planeintrag festgesetzt.

2.4 Wandhöhen
Die Wandhöhen (WH) sind als Mindest- und Höchstmaß gemäß Planeintrag festgesetzt.

2.5 Geschossflächenzahl (GFZ)
Die Obergrenze der Geschossflächenzahl von 1,2 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO darf im Mischgebiet MI 4 bis zu einem Maß von 1,8 überschritten werden. In dem Mischgebiet MI 2 und im westlichen Bereich des Mischgebiets MI 3 (Flurstücke 9959, 9959/1, 9959/17) ist eine Überschreitung der Obergrenze der Geschossflächenzahl bis zu einem Maß von 1,5 zulässig.

3.0 BEZUGSPUNKTE FÜR DIE HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

3.1 Bezugspunkte für die Höhen baulicher Anlagen
Der untere Bezugspunkt ist die ausgebaute Straßenoberkante der jeweiligen Haupterschließungsstraße, von der das Grundstück erschlossen wird, gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Haupteerschließungsstraße.

Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand.

Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der obere Gebäudeabschluss. Bei geneigten Dächern entspricht dieser der Firsthöhe.

Als Wandhöhe gilt der Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem oberen Bezugspunkt für die Wandhöhe.

Als Gebäudehöhe gilt der Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem oberen Bezugspunkt für die Gebäudehöhe.

4.0 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)
Für das Mischgebiet MI 1 wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind ohne seitlichen Grenzabstand an der mittleren Grundstücksgrenze zu errichten.

Für das Mischgebiet MI 2 wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind ohne seitlichen Grenzabstand an der nördlichen Grundstücksgrenze zu errichten.

Für das Mischgebiet MI 6 und die westliche überbaubare Grundstücksfläche des Mischgebiets MI 7 (Flurstück 2173) wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude dürfen ohne seitlichen Grenzabstand an der mittleren Grundstücksgrenze errichtet werden.

Für die Mischgebiete MI 3 und MI 4 ist die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Für das Mischgebiet MI 5 ist die offene Bauweise festgesetzt.

Im Mischgebiet MI 7 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Baulinien und Baugrenzen
Baugrenzen und Baulinien (§ 23 BauNVO) sind gemäß Planeintrag festgesetzt.

Zum Zweck der Fassadengliederung ist in den Mischgebieten MI 3 und MI 4 ein Zurücktreten von Gebäudeteilen gegenüber den platzseitigen Baulinien bis zu einer Tiefe von max. 2,00 m und einer Breite von max. 4,00 m je Gebäude zulässig. Ein Überschreiten der platzseitigen Baulinien ist in den Mischgebieten MI 3 und MI 4 ab dem 1. Obergeschoss bis zu einer Tiefe von max. 1,00 m und einer Breite von max. 3,00 m zulässig. Zwischen Gebäudeteilen, welche die Baulinie platzseitig überschreiten, ist ein Abstand von mindestens 4,00 m einzuhalten.

4.3 Hauptfirstrichtung
Die Gebäude sind mit ihrer Hauptfirstrichtung gemäß Planeintrag zu errichten.

5.0 STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN ZUFahrTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten
Je Baugrundstück ist nur eine Grundstückszufahrt von einer Breite bis maximal 4,00 m (einschließlich Zufahrten zu Garagen) zulässig.

Stellplätze parallel zur Grenze von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind nur zulässig, wenn zwischen Stellplatz und der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche eine Hecke in einer Breite von mindestens 0,80 m errichtet wird.

Die Errichtung von ebenerdigen Stellplätzen und Garagen ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den Mischgebieten MI 3 und MI 4 nicht zulässig.

6.0 ANSCHLUSS AN ÖFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1 Ein- und Ausfahrtbereiche
In den Mischgebieten MI 3 und MI 4 sind Ein- und Ausfahrten von und auf die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung nur in den gemäß Planeintrag festgesetzten Bereichen zulässig.

7.0 PFLANZGEBOTE FÜR BÄUME, STRÄUCHER UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

7.1 Anpflanzungen
Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Hecken aus einheimischen Gehölzarten zu pflanzen. Das Anpflanzen von zusätzlichen standortgerechten, einheimischen Bäumen ist zulässig.

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist das Anpflanzen von Bäumen zulässig.

8.0 VORKEHRUNGEN ZUM IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 In dem Mischgebieten MI 1 bis MI 7 sind bei Neubaumaßnahmen oder baulichen Änderungen der bestehenden Bebauung aufgrund der Immissionen aus Verkehrslärm für Wohnungen und Aufenthaltsräume entsprechende bauliche Vorkehrungen zu treffen.

Die Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile sind gemäß DIN 4109: 1989-11, alternativ gemäß VDI 2719:1987-08, auszulegen. Die Außenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) müssen die Anforderungen an die Luftschalldämmung für die folgenden Lärmpegelbereiche (LPB) erfüllen.

Mischgebiet	Fassade	LPB
MI 1	Südost + Nordost	V
	Südwest	IV
MI 2	Südost	V
	Südwest + Nordost	IV
MI 3	Südost + Südwest (zur Robert-Koch-Str.)	IV
MI 4	Südost + Nordost	IV
MI 5	Nordost	III
MI 6	Südost + Südwest + Nordost	IV
MI 7	Südost	V
	Nordost + Südwest	IV

Schlafräume innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis V sind zusätzlich mit schalldämmten Lüftungen auszustatten, die den Anforderungen an die Schalldämmmaße der jeweiligen Fenster entsprechen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN gem. Art. 91 BayBO i.V.m. § 9 BauGB

1.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachform und -neigung
In den Mischgebieten sind nur Satteldächer zulässig. Waln-, Krüppelwaln- und Mansarddächer sind nicht zulässig. Dächer von Nebengebäuden und Garagen / Carports können als Flachdach / Pultdach errichtet werden.

Gebäude in den Mischgebieten MI 1 und MI 7 sind ohne Kniestock zu errichten. Dies gilt nicht für Garagen und Nebengebäude.

Dachgauben
In den Mischgebieten MI 2, MI 3, MI 4 und MI 6 sind nur Flachdachgauben zulässig. In den Mischgebieten MI 1, MI 5 und MI 7 sind nur Schleppgauben und Satteldachgauben zulässig.

Mehrere Gauben auf einer Dachfläche müssen symmetrisch angeordnet sein und die gleiche Größe und Form aufweisen.

Die Breite der Dachgauben darf in der Summe maximal 40% der Gebäudebreite betragen. Die Breite einer einzelnen Gaube darf maximal 2,50 m betragen.

Der Abstand zwischen First und dem obersten Einbindepunkt der Gaube in die Dachhaut muss mindestens 1/4 der Dachhöhe (senkrechte Entfernung vom First zur Traufe) betragen. Der Abstand zwischen der äußeren Gaube und dem Ortgang muss mindestens 20% der Gebäudebreite betragen.

Balkone
In den Mischgebieten MI 3 und MI 4 sind Balkone an den südöstlichen Gebäudeseiten nicht zulässig. Die Errichtung von Loggien als vierseitig von Wänden umschlossene Gebäudeteile und von Erkern ist zulässig. Das Überschreiten und Zurücktreten von Gebäudeteilen gegenüber der Baulinie ist in Festsetzung 4.2 geregelt.

Fassadenfarben
Für Fassadenflächen sind nur Weiß oder helle Pastelltöne zulässig. Dunkle, grell und intensiv leuchtende Fassadenfarben sind nicht zulässig.

2.0 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
In den Mischgebieten MI 1 und MI 6 ist der Bereich zwischen südlicher Baulinie und Straßenverkehrsfläche zu begrünen.

3.0 Einfriedungen
Straßenseitige Grundstückseinfriedungen sind in einer Höhe von maximal 1,00 m gemessen an der jeweiligen Oberkante des Gehwegs zu errichten.

4.0 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Je Betrieb sind höchstens zwei Werbeanlagen zulässig. Sie sind direkt an der Fassade oder im rechten Winkel zur Fassade anzubringen. Werbeanlagen sind an Fassaden nur im Bereich des Erdgeschosses bis höchstens zur Unterkante der Fenster des 1. Obergeschosses zulässig. Sie dürfen höchstens 2/3 der Gebäudebreite / Nutzungseinheit einnehmen. Die Höhe der Werbeanlagen darf höchstens 50 cm betragen. Schaufensterflächen / Fensterflächen dürfen höchstens bis zu einem Drittel mit Werbeanlagen versehen werden.

Eine Sammelwerbeanlage ist bis zu einer Größe von maximal 2,50 m Höhe x 3,00 m Breite innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zulässig.

5.0 Solaranlagen
Solaranlagen sind nur auf Dächern zulässig. Sie sind unmittelbar auf der Dachfläche oder parallel zur Dachfläche anzuordnen oder in die Dachfläche zu integrieren. Solaranlagen an oder auf separat von Gebäuden erstellten Konstruktionen sind nicht zulässig.

HINWEISE

1.0 STELLPLATZSATZUNG
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Stellplatzsatzung des Marktes Hösbach, soweit der Bebauungsplan keine abweichenden Festsetzungen trifft.

2.0 ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "HERRENBODEN"
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans "Hauptstraße West" treten alle Festsetzungen des Bebauungsplans "Herrenboden" im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans außer Kraft.

3.0 DENKMALSCHUTZ
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler aufgefunden werden, so ist dies dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1-2 DSchG).

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Marktgemeinderat des Marktes Hösbach hat am 24.10.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 23.05.2013.

Markt Hösbach, den 18.10.13, Bürgermeister Michael Baumann

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Der Marktgemeinderat des Marktes Hösbach hat am 24.04.2013 den Entwurf des Bebauungsplans gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 23.05.2013.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung hat vom 31.05.2013 bis 01.07.2013 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Markt Hösbach, den 18.10.13, Bürgermeister Michael Baumann

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 24.05.2013 in der Zeit vom 24.05.2013 bis 28.06.2013.

Markt Hösbach, den 18.10.13, Bürgermeister Michael Baumann

ERNEUTE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN

Die öffentliche Bekanntmachung zur erneuten Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans erfolgte am 14.08.2013. Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 22.08.2013.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung hat erneut vom 30.08.2013 bis 16.09.2013 gem. § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die erneute Beteiligung der von den Änderungen betroffenen Behörden erfolgte gem. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 23.08.2013 in der Zeit vom 23.08.2013 bis 09.09.2013.

Markt Hösbach, den 18.10.13, Bürgermeister Michael Baumann

SATZUNG

Der Marktgemeinderat des Marktes Hösbach hat am 16.10.2013 über die abgegebenen Stellungnahmen entschieden und den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Markt Hösbach, den 18.10.13, Bürgermeister Michael Baumann

INKRAFTTRETEN

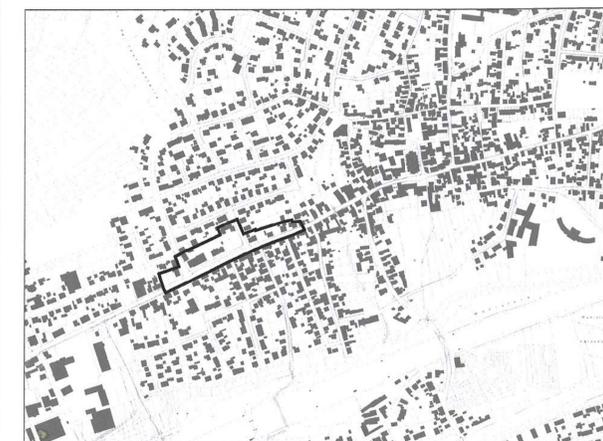
Der Beschluss des Bebauungsplans wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 31.10.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Markt Hösbach, den 31.10.13, Bürgermeister Michael Baumann

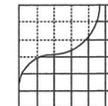


Markt Hösbach

Bebauungsplan "Hauptstraße West" mit Änderung des Bebauungsplans "Herrenboden"



Maßstab: 1:500 (im Original)



Eichler + Schauss Architekten und Stadtplaner Erbacher Straße 4

gezeichnet: GS Datum: 02.08.2013

64283 Darmstadt Tel. 06151-17660