

# GEMEINDE HÖSBACH

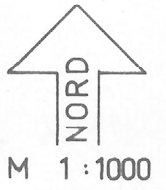
## LANDKREIS ASCHAFFENBURG

### BEBAUUNGSPLAN und GRÜNORDNUNGSPLAN

# INDUSTRIEGEBIET

# NÖRDLICH DER B26

# ÄNDERUNG 2



Ausgearbeitet:  
Architekt Dipl.Ing. Wolfgang Schäffner  
Aschaffenburg, Wilhelmstraße 59  
Telefon 06021/44101

Aschaffenburg, 8.3.1988

---

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 8.3.88 wurde mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 03.02.1989 bis einschließlich 03.03.1989 öffentliche ausgelegt.

Gemeinde Hösbach

Hösbach, 27. APR. 1989

*Kobert Kain*  
Bürgermeister

---

Die Gemeinde Hösbach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 30.03.1989 die Bebauungsplanänderung gem. § 10 BauGB in der Fassung vom 08.03.1988 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Hösbach

Hösbach, 27. APR. 1989

*Kobert Kain*  
Bürgermeister

---

Anzeige-  
Genehmigungsvermerk:

Az.: III/11-610-Nr. 120-Sp-He.  
Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.  
Aschaffenburg, den 16.05.89

LANDRATSAMT

---

Die Genehmigung/Anzeige der Bebauungsplanänderung wurde am 1.6.1989 gem. § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden zu jedermanns Einsicht im Rathaus Hösbach bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Hösbach, Bürgermeister

#### A) FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

Geltungsbereich  
A B Der Geländeschnitt vom 14.5.79 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

Für den Bebauungsplan ist die BauNVO in der Fassung vom 19.12.1986 maßgebend.

|            |   |
|------------|---|
| <b>MI</b>  | Mischgebiet nach § 6 BauNVO<br>Planungsrichtpegel 60/45 dB(A)   |
| <b>GEA</b> | Gegliedertes Gewerbegebiet nach §§ 1 und 8 BauNVO. Zulässig sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe. |
| <b>GE</b>  | Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO.<br>Planungsrichtpegel 65/50 dB(A)  |
| <b>GIA</b> | Gegliedertes Industriegebiet nach §§ 1 und 9 BauNVO.<br>Planungsrichtpegel 65/50 dB(A)                      |
| <b>GI</b>  | Industriegebiet nach § 9 BauNVO. Zulässig sind nur emissionsarme Betriebe.                                  |

#### ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE FÜR MI-GEBIET

|      |  |   |
|------|--|---|
| I    |  | 1 Vollgeschos, Satteldach Dachneigung 30-38°, Traufhöhe bis 3,5 m, Dachausbau nach BayBO. Nur liegende Dachfenster ohne Kniestock.  |
| I+IS |  | 1 Vollgeschos und 1 als Vollgeschos anzurechnendes Sockelgeschos als Höchstgrenze. Bergseite 1 Vollgeschos zwingend Traufhöhe bis 3,5 m, Talseite Traufhöhe bis 6,5 m, Satteldach Dachneigung 30-38°, Dachausbau nach BayBO. Nur liegende Dachfenster ohne Kniestock. |

#### FIRSTRICHTUNG FÜR GE<sub>A</sub>, GE, GI<sub>A</sub>, GE-GEBIETE

III

3 Vollgeschosse als Höchstgrenze, Traufhöhe bis 10,0 m über Gelände. Dachneigung 0-25° Ausnahme bei betrieblichen Erfordernissen Bsp.: Sheddach.

#### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

|   |                                   |         |
|---|-----------------------------------|---------|
| GRUNDFLÄCHENZAHL                                      |                                   |         |
| FÜR MI-GEBIET   | Bei 1-2 Vollgeschossen = 0,4 GRZ  |         |
| FÜR GE <sub>A</sub> , GE, GI <sub>A</sub> , GI-GEBIET | 0,8 GRZ                           |         |
| GESCHOSSFLÄCHENZAHL                                   |                                   |         |
| FÜR MI-GEBIET   | Bei 1 Vollgeschos                 | 0,5 GFZ |
|   | Bei 2 Vollgeschossen              | 0,8 GFZ |
| FÜR GE <sub>A</sub> - u. GE-GEBIET                    |                                   |         |
|   | Bei 1 Vollgeschos                 | 1,0 GFZ |
|   | Bei 2 Vollgeschossen              | 1,6 GFZ |
|   | Bei 3 Vollgeschossen              | 2,0 GFZ |
| BAUMASSEZAHL  |                                   |         |
|   | Für GI <sub>A</sub> und GI-Gebiet | 9,0 BMZ |

#### MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

|   |  |
|---|--|
| FÜR MI-GEBIET   | Bei Einzelhäuser 500 qm<br>Bei Doppelhäuser 350 qm |
| FÜR GE <sub>A</sub> , GE, GI <sub>A</sub> und GI-GEBIET | mind. 1400 qm                                      |

**G** Garagen, max. Länge 8,0 m. Dachform Flachdach 0°-7° oder Satteldach dem Wohnhaus entsprechend. Nebeneinanderliegende Garagen in gleicher Flucht und Dachform. Abstand von der Straßengrenzungsline mind. 5,0 m. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen sind möglichst in den Hauskörper einzubeziehen.

- ZUFUHRT** →
- AUSNAHMEREGLUNG**
- Traufhöhe bis 2,75 m talseits dem Gelände entsprechnend bis 4,0 m.
  - Satteldächer dem Wohnhaus entsprechend sind an folgende Voraussetzungen gebunden.
    - Die Garagentiefe wird auf 6,0 m begrenzt.
    - Das Nachbarwohngebäude hält einen Mindestabstand von 5,0 m.
    - Die Garagentiefe kann bis zu 8,0 m betragen, wenn die Garage in gleicher Dachform mit dem Nachbarn an der Grenze zusammengebaut wird.
  - Garagen sind auf der Grundstücksgrenze auch dann zulässig, wenn diese im baulichen Zusammenhang mit dem Wohnhaus stehen.

#### ABSTANDSREGELUNG

|                           |   |
|---------------------------|---|
|                           | Verkehrsfläche  |
|                           | Breite der Straßen und Abstände   |
|                           | Sichtflächen  |
|                           | Nutzung nicht höher als 0,80 m über Straße  |
|                           | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  |
|                           | Offene Bauweise nur Einzelhäuser möglich  |
|                           | Offene Bauweise nur Doppelhäuser möglich  |
|                           | Offene Bauweise   |
| <b>SCHALLSCHUTZ</b>       | Im MI-Gebiet  |
| <b>LÄRMPEGELBEREICH 3</b> | Schallschutzfenster Klasse 3, Außenwand mind. 150 kg/m <sup>2</sup>   |
| <b>LÄRMPEGELBEREICH 2</b> | Schallschutzfenster Klasse 2, Außenwand mind. 100 kg/m <sup>2</sup>   |
|                           | Grenzbebauung zwingend  |
|                           | Straßengrenzungsline  |
|                           | Baugrenze   |
|                           | Flächen für Versorgungsanlagen, Trafostation  |
|                           | 20 kV-Hochspannungskabel, Sicherheitsabstand beiderseits 1,0 m  |
| <b>STELLPLATZE</b>        | Die erforderlichen Stellplätze sind auf privatem Grund auszuweisen. Die Bestimmungen der RGAO und der RAST über die Anzahl der Stellplätze sind einzuhalten. Im MI-Gebiet 2 Stellplätze je Wohnung. |

**ST 2307** 40 m Bauverbotszone entlang der Staatsstraße 2307. Breite der Bauverbotszone 40 m vom Fahrbahnrand.

Ferngasleitung

Grünfläche

**B26** 20 m Bauverbotszone entlang der Bundesstraße 26, Breite der Bauverbotszone 20 m vom Fahrbahnrand. Keine Zufahrt zu B 26 zulässig.

#### B) FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN

##### FREIFLÄCHENGESTALTUNG

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 Baumbestand, b) Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen mit Pflanzplan, c) befestigte Flächen, d) Stellplätze.

Im Baugenehmigungsverfahren ist eine Kautio für die Bepflanzung zu hinterlegen, deren Höhe von der Genehmigungsbehörde festgelegt wird.

##### EINFRIEDUNG

Die Höhe der straßenseitigen Einfriedung wird im MI-Gebiet auf 0,80 m im GE<sub>A</sub>, GE, GI<sub>A</sub> und GI-Gebiet auf 1,65 m gemessen von Oberkante Gehweg festgesetzt. Sie ist nach Möglichkeit zurückzusetzen. Die Einfriedung soll im Straßenzug einheitlich gestaltet werden. Keine Betonpfosten und Mauern.

##### PARKPLATZE

Entlang der Erschließungsstraße kann der Pflanzstreifen bis 50 % der Straßenfrontlänge der einzelnen Grundstücke als privater Parkplatz einschl. Zufahrt genutzt werden. Alle 10 m ist die Parkfläche mit einer mind. 2,5 m breiten Pflanzung mit Baum zu unterbrechen.

##### ZUFUHRT

Die Pflanzung darf durch Zufahrten von max. 10 m Breite unterbrochen werden. die Höhe der Tore darf die Höhe der Einfriedung nicht überschreiten. Außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze sind unmittelbare Zufahrten zur B 26 nicht gestattet. Eine Erschließung der einzelnen Grundstücke mit Zugängen zu den neuzubauenden Gehwegen entlang der B 26 ist zulässig.

Strauchpflanzung (endgültige Wuchshöhe 3-5m bei Sichtflächen 0,80 m. Pflanzdichte durchschnittlich 1 St./qm). Pflanzbeispiele: Acer campestre (Feldahorn), Crataegus monogyna (Weißdorn), Corylus avellana (Hasel), Viburnum opulus (Gem. Schneeball), Prunus spinosa (Schlehdorn), Rhamnus frangula (Faulbaum), Potentilla fruticosa (Fingerstrauch), Cornus sanguinea (Hartriegel), Rosa canina (Hundsrose).

Strauchpflanzung mit Einzelbäumen oder Baumgruppen. Pflanzdichte der Strauchpflanzung s.o. Auf 100 m mind. 5-8 Einzelbäume, Baumgruppen bestehen aus 3-5 Einzelbäumen (Pflanzenware: 3-4 x verpflanzt, mind. 15 cm Stammumfang). Pflanzbeispiele: Quercus robur (Stieleiche), Carpinus betulus (Hainbuche), Alnus glutinosa (Schwarzerle), Sorbus aucuparia (Eberesche), Prunus avium (Vogelkirsche), Tilia cordata (Linde), Betula pendula (Birke). Sträucher s.o.

Hainartige Baumpflanzung, Pflanzdichte 1 St./qm. 2-3 x verpflanzte Heister, z.B. Quercus robur (Stieleiche), Carpinus betulus (Hainbuche), Fagus sylvatica (Rotbuche), Fraxinus excelsior (Esche), Prunus avium (Vogelkirsche), Acer campestre (Feldahorn), Betula pendula (Birke), Ulmus carpiniifolia (Ulme).

(A) Quercus robur (Eiche) (B) Platanus acerfolia (Platane) (C) Tilia tomentosa (Linde), Pflanzabstand 13-14m, alle 3xv. ST.U. 18-20 cm.

Bei Gewerbebetrieben ist rundherum ein mind. 4 m Pflanzstreifen anzulegen, hinzu sollen 10% Pflanzung auf der übrigen Fläche sein, entweder als Grün am Wohnhaus od. Grüngliederung auf dem Grundstück, mind. jedoch 10 Einzelbäume (3-4 x verpflanzt, ca. 15 cm Stammumfang).

Auf den Grundstücken sind innerhalb der Grünzonen Bereiche für die Kurzzeit-Erhölung der Beschäftigten zu schaffen (Bänke usw.)

Bei Grünflächen von mehr als 200 qm sind diese als Mulde auszubilden, in die das Regenwasser der Dachflächen geleitet werden soll. (Die Anlage eines Teiches ist auch möglich) Zweck der Maßnahme: Verbesserung der Wasserbilanz im Naturhaushalt.

##### C) HINWEISE

|  |   |
|--|---|
|  | Bestehende Grundstücksgrenze              |
|  | vorgeschlagene Grundstücksgrenze          |
|  | bestehende Wohngebäude                    |
|  | bestehende Nebengebäude und Gewerbebauten |
|  | Ortsdurchfahrtsgrenze                     |
|  | Flurstücksnummern                         |
|  | Höhenlinie                                |
|  | Landschaftsschutzgrenze                   |
|  | Güntersbach                               |