

M 1 : 1000

FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

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 beizufügen. Planinhalt z.B.: Geländeschnitt, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen mit Pflanzplan, befestigte Flächen, Stellplätze...

STELLFLÄCHEN UND ZUFahrTEN

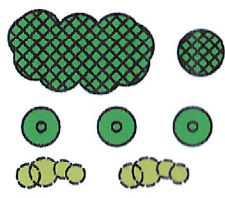
Die Breite der Stellflächen einschließlich Garagenzufahrten darf 60 % der Straßenlänge des Baugrundstücks nicht überschreiten. Ausführung mit offenen Fugen, z.B. Rasenfugen, Drainpflaster, Gittersteinen oder lediglich befestigten Fahrspuren.

EINFRIEDUNG

1. Einfriedungshöhe an der Straße
Ab Oberkante Gehsteig 0,80 m hoher Zaun. Maschendrahtzäune sind vom Kantenstein 0,30 m zurückzusetzen und in einer Pflanzung zu führen. Notwendige Stützmauern sind bis 0,80 m. Zusätzliche Maschendrahtzäune bis 0,80 m Höhe sind von der Mauer 0,30 m zurückzusetzen und in einer Pflanzung zu führen.
2. Einfriedungshöhe seitlich und rückwärtig bis 1,20 m.
3. Betonpfosten sind nicht erlaubt.

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.



Vorhandener Gehölzbestand, der zu erhalten ist.

Zu pflanzende Einzelbäume oder Baumgruppen

Zu pflanzende Büsche und Sträucher am Übergang zur Landschaft im Westen und Norden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB



Naturpark Spessart
Abgrenzung Landschaftsschutzgebiet

HINWEISE



Vorgeschlagene Wohngebäude. Die Abmessung der Baukörper ist als Vorschlag dargestellt. Festgesetzt ist die Bauform und die Firstrichtung.

Vorgeschlagene Garagenstandorte

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

Für den Bebauungsplan ist die BauNVO in der neuesten Fassung maßgebend.

BÖSCHUNGEN

Durch Erdbewegung entstehende Böschungen sind 1 : 1,5 oder flacher anzulegen und nach dem Plan vorgesehenen Beispielen zu bepflanzen.

BODENFUNDE-DENKMALSCHUTZ

Nach Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz sind auftretende Funde von Bodendenkmälern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.



Regenrückhaltebecken

SCHICHTEN- UND HANGDRUCKWASSER

Gegen Schichten- und Hangdruckwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.

QUELL- UND DRÄNSAMMELWASSER

Quell- und Dränsammelwasser dürfen nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.

ÖBERFLÄCHENWASSER

Gegen Oberflächenwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.

NIEDERSCHLAGSWASSER

Das Niederschlagswasser ist soweit wie möglich auf den eigenen Grundstück in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser im Haushalt oder zur Gartennutzung zu verwenden. Zu prüfen ist die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken. Die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV) ist zu beachten.

DACHFLÄCHEN

Bei Versickerung von Niederschlagswasser dürfen die angeschlossenen Dachflächen nicht mit unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei eingedeckt sein.

ERNEUERBARE ENERGIEN

Solarnutzung, Photovoltaikanlagen und Nutzung der Erdwärme werden empfohlen.

SCHALLTECHNISCHER ORIENTIERUNGSWERT

Nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1.
Allgemeines Wohngebiet - WA - tags 55 dB, nachts 45/40 dB
Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbelärm, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.

PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE HEIMISCHE BÄUME:

Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Eberesche (Sorbus aucuparia), Hainbuche (Carpinus betulus), Winterlinde (Tilia cordata), Traubeneiche (Quercus petraea), Stieleiche (Quercus pedunculata), Obstbäume.

PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE HEIMISCHE STRÄUCHER:

Hartriegel (Cornus sanguinea), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Heckenrose (Rosa canina), Schliehe (Prunus spinosa), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Salweide (Salix caprea), Schneeball (Viburnum lantana) nicht am Spielplatz.

BEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE KLETTERPFLANZEN:

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

NADELGEHÖLZE

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

NUTZUNGSCHABLONE

WA I+D 0 0,4 GRZ 0,8 GFZ	Art der baulichen Nutzung	
	Zahl der Geschosse	Bauweise
	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl

BESTANDSANGABEN

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummern
- Höhenlinie
- Vorhandene Gebäude
I = 1 Geschoss, S = Sockelgeschoss, D = Dachgeschoss
- Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne
- Gemarkungsgrenze Goldbach - Hösbach

MARKT HÖSBACH

LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN WINGERTSBERG ÄNDERUNG 6 nach § 13 a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung

FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

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

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

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

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 bis 21a BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB

GRUNDFLÄCHENZAHL nach § 17 und § 19 BauNVO

GRZ 0,4 Grundflächenzahl bis 0,4

GESCHOSSFLÄCHENZAHL nach § 17 und § 20 BauNVO (maßgebend sind die Baugrenzen)

GFZ 1,2 Geschossflächenzahl bis 1,2

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

I+D bis 4,0
1 Vollgeschoss zwingend und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Sattel- oder höhenversetztes Pultdach, Dachneigung 30° - 46°. Wandhöhe bis 4,0 m über Straße.

I+S+D bis 4,0 bis 4,0
1 Vollgeschoss zwingend, 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Sockelgeschoss und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Sattel- oder höhenversetztes Pultdach Dachneigung 30° - 46°. Wandhöhe für die bergseitig der Straße liegende Bauzeile: Bergseite bis 4,0 m über Gelände, Talseite bis 7,0 m über Straße; Wandhöhe für die talseitig der Straße liegende Bauzeile: Bergseite bis 4,0 m über Straße, Talseite bis 7,0 m über Gelände.

II+D bis 7,0
2 Vollgeschosse und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Sattel- oder höhenversetztes Pultdach, Dachneigung 30° - 46°. Wandhöhe bis 7,0 m über Straße.

II+S+D bis 7,0 bis 5,5
2 Vollgeschosse und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Sattel- oder höhenversetztes Pultdach, Dachneigung 30° - 46°. Wandhöhe Talseite bis 7,0 m, Bergseite bis 5,5 m.

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

ABSTANDSREGELUNG NACH ART. 6 BAYBO

Ausnahme bei Erhöhung der Dachneigung: Die durch den Baubestand gegebenen Abstandsflächen können beibehalten werden, wenn mind. 3,0 m vorhanden sind.

DACHGAUBEN

- Einzelgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
1. Dachneigung des Wohnhauses mind. 38°, bei Schieppgauben Dachneigung des Wohnhauses mind. 45°.
 2. Gaubenlänge insgesamt höchstens 1/3 der Traufhöhe. Bei Errichtung von Gauben und einem Zwerchgiebel insgesamt höchstens 1/2 der Traufhöhe.
 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. Firsthöhe muss mind. 0,6 m unter dem Hauptfirst liegen.
 2. Die Breite des Quer-/Zwerchgiebels darf max. 50% der Gebäuelänge des Hauptgebäudes betragen.
 3. Die bei der Zahl der Geschosse festgesetzte Wandhöhe gilt nicht.

KRÜPPELWALM

Krüppelwalm sind bis 1/3 der Giebelhöhe mit einer Schenkellänge bis 1,50 m zulässig.

GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

Zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe sind Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern bis 1,20 m Höhe zulässig. Darüber hinausgehende Geländeänderungen sind mit dem Bauantrag besonders zu begründen. Böschungen sind 1 : 1,5 oder flacher anzulegen.

HÖCHSTZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Je Wohnung ist eine Grundstücksfläche von 175 m² nachzuweisen.

BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

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

- O** Offene Bauweise
Zulässig sind Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser
- g** Geschlossene Bauweise
Zulässig sind nur Hausgruppen.

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

Baugrenze

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

Grenzbebauung zwingend (nur für Doppelhäuser und Hausgruppen)

VERKEHRSFLÄCHEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenfläche
- Fußweg
- Straßenbegrenzungslinie

VERSORGUNGSFLÄCHEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

- Fläche für Versorgungsanlage - Trafostation
- Containerstellplatz

GRÜNFLÄCHEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünflächen
- Spielplatz

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Breite in Meter (z.B. Straßenbreite, Vorgartentiefe).
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung.

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND CARPORTS

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO

STELLPLATZBEDARF (Im Einzelnen gilt die gemeindliche Satzung in der jeweils gültigen Fassung)

Auszug der Satzung:
je Wohneinheit bis 50 m² Nettowohnfläche 1 Stpl.
je Wohneinheit bis 156 m² Nettowohnfläche 2 Stpl.
je Wohneinheit über 156 m² Nettowohnfläche 3 Stpl.

GARAGEN, CARPORTS (OFFENE GARAGEN), STELLPLÄTZE

1. Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen oder der Flächen für Garagen oder Carports zulässig.
2. Maximale Länge bei Grenzbebauung 9,0 m.
3. An der Grundstücksgrenze zusammentreffende Garagen oder Carports in gleicher Dachform und Dachneigung.
4. Dachform: Dem Wohnhaus entsprechend oder Flachdach 0° - 7°.
5. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie Garagen mind. 5,0 m, Carport mind. 3,0 m.
6. Zur Ausweisung der Stellplätze kann auch die Vorgartenzone verwendet werden (siehe Festsetzung Grünordnung).
7. Die Stellplätze müssen mindestens 5,0 m lang und 2,5 m breit sein.
8. Tiefgaragen werden auf die Grund- und Geschossfläche angerechnet, sie sind mit Erdreich mindestens 0,30 m zu überdecken.

AUSNAHMEREGLUNG FÜR GARAGEN TALSEITS DER STRASSEN

Wandhöhe talseits dem Gelände entsprechend bis 5,0 m.

- G** Fläche für Garagen oder Carports außerhalb der Baugrenzen
G = Garagen, C = Carport.
- TG** Fläche für Tiefgarage

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.

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

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 des Baugebietes zu erhalten.

DACHEINDECKUNG

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