

MARKT HOSBACH

ORTSTEIL FELDKAHL

LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGS - UND GRÜNORDNUNGSPLAN

UNTERM HOFACKER

NEUBEARBEITUNG

FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

Sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches treten mit der gem. § 12 BauGB erfolgten Bekanntmachung dieses Planes außer Kraft.

■ ■ ■ ■ ■ Grenze des Geltungsbereiches

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der BauNVO.
Die in § 4 Abs. 3 aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig.



Dorfgebiet nach § 5 BauNVO.



Eingeschränktes Dorfgebiet nach §§ 1 + 5 BauNVO.
Die in Ziff. 1+2 des Abs. 2 von § 5 BauNVO zulässige Tierhaltung darf max. 0,5 Großvieheinheiten (GV) oder 1 Stück Großvieh nicht überschreiten.
1 GV entspricht 500 kg Lebendgewicht.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRUNDFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO.

Im WA- Gebiet und MDB- Gebiet bis 0,4 GRZ

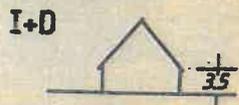
Im MD- Gebiet bis 0,6 GRZ

GESCHOSSFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO, maßgebend sind die Baugrenzen.

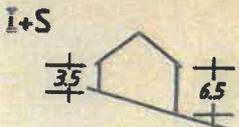
Im WA- Gebiet und MDB- Gebiet bis 1,2 GFZ

Im MD- Gebiet bis 1,2 GFZ

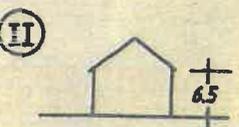
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE



1 Vollgeschoß und 1 als Vollgeschoß anzurechnendes Dachgeschoß zwingend. Wandhöhe bis 3,5 m über natürlichem Gelände.
Satteldach, Dachneigung 46° - 53°.



1 Vollgeschoß zwingend, 1 als Vollgeschoß anzurechnendes Dachgeschoß als Höchstgrenze und 1 als Vollgeschoß anzurechnendes Sockelgeschoß als Höchstgrenze. Bergseite 1 Vollgeschoß zwingend, Wandhöhe bis 3,5 m über natürlichem Gelände, Talseite Wandhöhe bis 6,5 m über natürlichem Gelände. Satteldach, Dachneigung 38° - 42°. Dachausbau nach BayBO, ohne Kniestock.



2 Vollgeschosse zwingend und 1 als Vollgeschoß anzurechnendes Dachgeschoß als Höchstgrenze. Wandhöhe bis 6,5 m über natürlichem Gelände. Satteldach, Dachneigung 38° - 42°. Dachausbau nach BayBO, ohne Kniestock.

DACHGAUBEN

Einzelgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig.

1. Gaubenlänge insgesamt höchstens 1/3 der Traufhöhe.

2. Abstand von Ortsgängen mind. 2,5 m.

3. Schleppgauben, Gaubenbänder und Blindgauben sind unzulässig.

QUERGIEBEL / ZWERCHGIEBEL

Quergiebel werden unter folgenden Voraussetzungen zugelassen

1. Dachneigung und Dachdeckung wie Hauptgebäude.
2. Firsthöhe muß 2 Ziegelreihen unter dem Hauptfirst liegen.
3. Der Anbau darf max. 50 % der Gebäudelänge des Hauptgebäudes betragen.

KRÜPPELWALM Krüppelwalme sind bis 1/3 der Giebelhöhe zulässig.

MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

Pro Wohneinheit mind. 175 m² Grundstücksfläche

Bei Einzelhäusern mind. 450 m²

Bei Doppelhäusern mind. 300 m²

GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe sind im Hangbereich ausnahmsweise bis 0,80 m Höhe zulässig. Ausnahmen sind mit dem Bauantrag besonders zu begründen.

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN



Offene Bauweise,
nur Einzelhäuser zulässig.



Offene Bauweise,
nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig



Offene Bauweise,
nur Doppelhäuser mit 42° Dachneigung zulässig.

Doppelhäuser sind in Dachneigung, Dachfarbe und Dachdeckung einheitlich zu gestalten.



Baugrenze



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



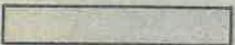
Grenzbebauung zwingend.

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

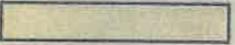


Feuerwehr

VERKEHRSFLÄCHEN



Straßenfläche



Mischverkehrsfläche



Geh- und Fußwege



Wirtschaftswege - Erdwege



Verkehrsgrün



Straßenbegrenzungslinie



Sichtflächen. Innerhalb der Sichtflächen dürfen Pflanzungen, Stapel, Zäune und sonstige dauernde oder vorübergehende Anlagen eine Höhe von 0,80 m Straßenniveau nicht überschreiten.

VERSORGUNGSFLÄCHEN



Flächen für Versorgungsanlagen - Trafostation



Hochspannungskabel 20- kV ÜWU mit beiderseits 1,0 m Schutzstreifen

GRÜNFLÄCHEN



Öffentliche Grünflächen



Spielplatz



Private Grünflächen

WASSERFLÄCHE



Graben



Bach



Beiderseits des Baches ist ein Geländestreifen von je 10 m zum Wasserabfluß von jeglichen Einbauten, Auffüllungen und Ablagerungen (z.B. Zäune, Holzstapel..) freizuhalten.

SONSTIGE FESTSETZUNGEN



Fläche für Garagen außerhalb der Baugrenzen.

STELLPLATZBEDARF (Auszug der gemeindlichen 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

1. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen oder der Flächen für Garagen zulässig.
2. max. Länge bei Grenzbebauung 8,0 m.
3. Dachform: Satteldach dem Wohnhaus entsprechend oder Flachdach 0° - 7°. Bei zusammentreffenden Garagen sind Flachdächer nur möglich, wenn beide Beteiligte damit einverstanden sind.
4. An der Grundstücksgrenze zusammentreffende Garagen in gleicher Dachform und Dachneigung.
5. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,0 m.
6. Tiefgaragen werden auf die Grund- und Geschoßfläche angerechnet.

AUSNAHMEREGLUNG FÜR GARAGEN AUF DER TALSEITE DER STRASSEN

Wandhöhe talseits dem Gelände entsprechend bis 4,0 m.

ABSTANDSREGELUNG nach Art. 6 + 7 der BayBO.

Für die mit **x** gekennzeichneten Baugrundstücke (Fl.Nr. 7449) kann der notwendige Grenzabstand auf max. 3,0 m reduziert werden.

ZUFAHRT

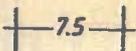
Die Zufahrtsbreite vor Garagen darf pro Grundstück max. 5,0 m betragen max. Steigung 10 %.

FARBGESTALTUNG AUSSENWÄNDE

Gedeckte Töne, z.B. Ocker-Brauntöne sind zu bevorzugen. Grelle Töne, auch weiß, sollen vermieden werden. Vor Ausführung sind der Genehmigungsbehörde Farbproben am Bau vorzuzeigen.

FARBGESTALTUNG DACHDECKUNG

Harte Bedächung in roten Tönen, graue Welldachplatten werden ausgeschlossen.



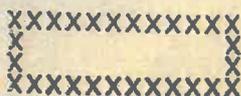
Breite in Meter (z.B. Straßenbreite, Vorgartentiefe).



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen.



Mit Leitungsrecht belastete Flächen -Abwasserkanal-



Umgrenzung der Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen oder Sicherungsmaßnahmen zu treffen sind.
-ehemaliger Luftschutzbunker-

FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN

FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht bebaubaren Grundstücksteile als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt. Nach der Bauvorlagenverordnung ist dem Landratsamt 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 50 % der Straßenlänge des Baugrundstücks nicht überschreiten, höchstens jedoch 10 m. Ausführung mit offenen Fugen, z.B. Rasenfugen, Gittersteinen oder lediglich befestigten Fahrspuren. Treffen die Stellflächen bzw. Zufahrten zweier benachbarter Grundstücke an der Grenze zusammen, so ist dazwischen ein Pflanzstreifen anzuordnen

EINFRIEDUNG

Einfriedungshöhe an der Straße 0,80 m, Einfriedungshöhe seitlich und rückwärtig max. 1,2 m. Innerhalb des Straßenzuges ist eine einheitliche Gestaltung zu wahren. Lattenzäune sind zu bevorzugen.



Vorhandener Gehölzbestand, der zu erhalten ist.



Naturdenkmal
Traubeneiche, Hainbuchen



Baum- und Strauchbepflanzung auf öffentlichen Grünflächen mit heimischen Laubgehölzen.



Anpflanzung von Straßenbäumen auf öffentlichem Grund. Zu verwenden sind hochstämmige heimische Laubbäume mit mind. 16-18 cm Stammumfang. Die Bäume sind im Plan symbolisch dargestellt, erst nach Fertigstellung der Tiefbauplanung sowie der Baulandumlegung werden die Standorte festgelegt. Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mind. 2,5 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Telekom gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Fernmeldeanlagen erforderlich.

PFLANZGEBOT HAUSBAUM



Je Baugrundstück ist mind. ein hochstämmiger heimischer Laubbaum (Hausbaum) anzupflanzen und zu unterhalten. Ab 500 m² Grundstücksgröße ist ein weiterer Baum vorzusehen. Der Standort der Bäume ist im Plan symbolisch dargestellt. Vorhandene Bäume können angerechnet werden.

PFLANZGEBOT BEPFLANZUNG AM ÜBERGANG ZUR OFFENEN LANDSCHAFT



Die Baugrundstücke sind durch Baum- und Strauchgruppen abzuschirmen. Es sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden.

BEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE BÄUME

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

GROSSE BÄUME

(Hausbäume, öffentliche Grünfläche)
Spitzahorn, Winterlinde, Traubeneiche, Stieleiche.

KLEINERE BÄUME

(Hausbaum, Vorgärten, Pflanzung im Straßenraum)
Feldahorn, Hainbuche, Eberesche, Obstbäume.

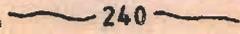
PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE STRÄUCHER:

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

NADELGEHÖLZE

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

HINWEISE

-  Bestehende Grundstücksgrenze
-  Vorgeschlagene Grundstücksteilung
-  Flurstücksnummern
-  Höhenlinie
-  Vorhandene Böschung
-  Vorhandene Wohngebäude
I = 1 Vollgeschoß, D = Dachgeschoß DN >45°, S = Sockelgeschoß.
-  Vorgeschlagene Wohngebäude. Die Abmessung der Baukörper ist als Vorschlag dargestellt. Festgesetzt ist die Bauform und die Firstrichtung.
-  Vorhandene Neben- und Garagengebäude
-  Vorgeschlagene Garagenstandorte
-  Vorhandene Gasleitung (wird in öffentliche Flächen verlegt).

GARAGEN

Nach Art. 7 (5) BayBO als Grenzgarage bis 50 m² Nutzfläche zulässig.

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

Die BauNVO in der neuesten Fassung ist maßgebend.

SCHALLTECHNISCHER ORIENTIERUNGSWERT Nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1

Allgemeines Wohngebiet -WA- tags 55 dB, nachts 45/40 dB.

Dorfgebiet - MD und MD_B- tags 60 dB, nachts 50/45 dB.

Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbelärm, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.

BÖSCHUNGEN

Durch Erdbewegungen entstehende Böschungen sind 1:2 oder flacher anzulegen. Vorhandene oder beim Straßenbau entstehende Böschungen gehören zu den privaten Grundstücken.

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.

OBERFLÄCHENWASSER

Gegen Oberflächenwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.

GRUNDWASSER

Mit hohem Grundwasserstand im Talbereich ist zeitweise zu rechnen, bei den Bauvorhaben sind Vorkehrungen zu treffen (z.B. wasserdichte Wanne).

DRAINAGEWASSER

Drainagewasser darf nicht in den Abwasserkanal eingeleitet werden.

Präambel

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 BauGB, des Art. 98, Abs. 3 BayBO und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern hat der Marktgemeinderat diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

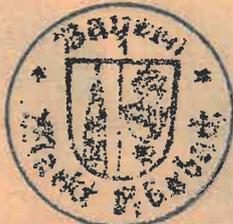
Markt Hösbach, - 9. Jan. 1997



H. Stbert
Bürgermeister

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 18.02.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 14.07.1994 ortsüblich bekannt gemacht.

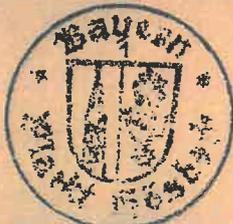
Markt Hösbach, - 9. Jan. 1997



H. Stbert
Bürgermeister

Der Bebauungsplan mit der Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 29.06.1995 in der Zeit vom 17.07.1995 bis einschließlich 18.08.1995 und in der Fassung vom 13.03.1996 in der Zeit vom 20.05.1996 bis einschließlich 21.06.1996 öffentlich ausgelegt.

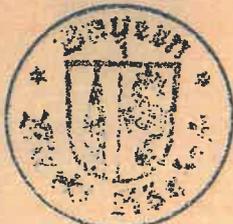
Markt Hösbach, - 9. Jan. 1997



H. Stbert
Bürgermeister

Der Marktgemeinderat Hösbach hat mit Beschluß vom 04.09.1996 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in der Fassung vom 13.03.1996 als Satzung beschlossen.

Markt Hösbach, - 9. Jan. 1997



H. Stbert
Bürgermeister

Genehmigungsvermerk:

AZ: 50.1-610-Nr. 130

Anzeigevermerk:

Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

L.S.

Aschaffenburg, den 24.03.1997
Landratsamt
i.H. gez. Gneger

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 Abs. 3 BauGB wurde am **3. April 97** gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft.

L.S.

gez. Robert Hain

Markt Hösbach, 3. April 1997

Bürgermeister

Ausgearbeitet:

Architekten

Dipl.-Ing. Wolfgang f. Martin Schäffner

Wilhelmstraße 59 63741 Aschaffenburg

Tel. 06021/424101 Fax. 06021/450323

Aschaffenburg, 29.06.1995 / 13.03.1996