

# MARKT HÖSBACH

ORTSTEIL FELDKAHL  
LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGS - UND GRÜNORDNUNGSPLAN

## VERLÄNGERTE BORNWIESENSTRASSE

### 1. ÄNDERUNG

#### 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



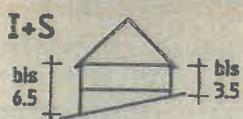
Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der BauNVO.

#### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRUNDFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO.  
Im WA- Gebiet bis 0,4 GRZ

GESCHOSSFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO, maßgebend sind die Baugrenzen.  
Im WA- Gebiet bis 1,2 GFZ

#### ZAHL DER VOLLGESCHOSSE



1 Vollgeschoß zwingend, 1 als Vollgeschoß anzurechnendes Sockelgeschoß als Höchstgrenze und 1 als Vollgeschoß anzurechnendes Dachgeschoß 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 42° - 46°, ohne Kniestock.

#### DACHGAUBEN

Einzelgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig.

1. SchlepPGAUBEN ab 45° Dachneigung.
2. GAUBENLÄNGE insgesamt höchstens 1/3 der Trauflänge.
3. Abstand von Ortgängen mind. 2,5 m.
4. GAUBENBÄNDER und Blindgauben sind unzulässig.

#### QUERGIEBEL

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

Krüppelwalm sind bis 1/3 der Giebelhöhe mit einer Schenkellänge bis 1.50 m zulässig.

ABSTANDSREGELUNG Nach Art. 6 + 7 der BayBO.

#### MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

Pro Wohneinheit mind. 175 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche  
Bei Einzelhäusern mind. 500 m<sup>2</sup>

#### GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe sind bis 0,80 m Höhe zulässig. Darüber hinausgehende Geländeänderungen sind mit dem Bauantrag besonders zu begründen.

## BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN



Offene Bauweise, nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.  
Doppelhäuser sind in Dachneigung, Dachfarbe und Dachdeckung einheitlich zu gestalten.



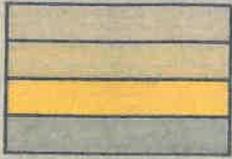
Baugrenze



Firstrichtung Satteldach

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

## VERKEHRSFLÄCHEN



Straßenfläche

Mischverkehrsfläche

Geh- und Fußwege

Wirtschaftswege - Erdwege



Straßenbegrenzungslinie

## GRÜNFLÄCHEN



Öffentliche Grünflächen - Verkehrsgrün



Spielplatz



Private Grünflächen



Gärten

## WASSERFLÄCHE



Wassergraben

## SONSTIGE FESTSETZUNGEN

### STELLPLATZBEDARF (Auszug der gemeindlichen Satzung)

je Wohneinheit bis 50 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche 1 Stpl.

je Wohneinheit bis 156 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche 2 Stpl.

je Wohneinheit über 156 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche 3 Stpl.

### GARAGEN

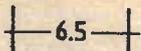
1. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
2. Maximale Länge bei Grenzbebauung 8,0 m.
3. Dachform: Satteldach dem Wohnhaus entsprechend oder Flachdach 0° - 7°. Bei zusammentreffenden Garagen sind Flachdächer nur möglich, wenn beide Beteiligte damit einverstanden sind.
4. An der Grundstücksgrenze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

### AUSNAHMEREGLUNG FÜR GARAGEN

Wandhöhe talseits dem Gelände entsprechend bis 4,0 m.

### ZUFAHRT

Die Zufahrtsbreite vor Garagen darf pro Grundstück max. 5,0 m betragen, maximale Steigung 10 %. Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pflanzstreifen zwischen den Einfahrten anzuordnen.



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen.



Hochspannungsfreileitung 20 kV ÜWU mit beiderseits 10,0 m Leitungsausübungsbereich, Unterbauung nur mit Zustimmung des Überlandwerkes.



Hochspannungskabel 20 kV ÜWU mit beiderseits 1,0 m Leitungsausübungsbereich.

# FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN

## FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht bebaubaren Grundstücksteile als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt, Nadelholzanteil höchstens 20%. 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.

## EINFRIEDUNGEN

Einfriedungshöhe an der Straße bis 0,80 m, bergseits auch als Stützmauer bis 0,80 m Höhe zulässig. Einfriedungshöhe seitlich und rückwärtig maximal 1,30 m. Maschendrahtzäune sind in einer Pflanzung zu führen. Betonpfosten und gemauerte Pfeiler sind nicht erlaubt.



Vorhandener Gehölzbestand, der zu erhalten ist.



Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen bzw. Straßenbäumen auf öffentlichem Grund. (Grünflächen und Verkehrsgrün). Zu verwenden sind 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.



Baum- und Strauchbepflanzung auf öffentlichen Grünflächen mit heimischen Laubgehölzen.



Anlage einer Obstbaumreihe auf öffentlicher Grünfläche. Zu verwenden sind ausschließlich heimische Sorten.

## PFLANZGEBOT HAUSBAUM



Je Baugrundstück ist mind. ein hochstämmiger heimischer Laubbaum (Hausbaum) anzupflanzen und zu unterhalten. Ab 500 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße ist ein weiterer Baum vorzusehen. Der Standort der Bäume ist im Plan symbolisch dargestellt. Vorhandene Bäume können angerechnet werden.

## PFLANZGEBOT EINZELBÄUME IM STRASSENRAUM



In den Vorgärten sind an den gekennzeichneten Stellen Laubbäume entsprechend den u.a. Beispielen anzupflanzen. Zu verwenden sind Hochstämme mit mind. 16-18 cm Stammumfang. Die Anrechnung als Hausbaum ist möglich.



Bepflanzung am Übergang zur offenen Landschaft. Die Baugrundstücke sind durch Baum- und Strauchgruppen abzuschirmen. Es sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden.

## PFLANZBEISPIELE FÜR GROSSE BÄUME (Hausbäume, öffentliche Grünfläche)

Stieleiche (*Quercus pedunculata*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Spitzahorn (*Acer platanoides*).

## PFLANZBEISPIELE FÜR KLEINERE BÄUME (Hausbaum, Vorgärten, Pflanzung im Straßenraum)

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

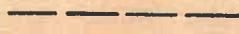
## PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE STRÄUCHER:

Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Schlehdorn (*Prunus spinosa*), Heckenrose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Faulbaum (*Rhamnus fragula*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Alpenjohannisbeere (*Ribes alpinum*), Schneeball (*Viburnum lantana* - nicht am Spielplatz).

## HINWEISE



Bestehende Grundstücksgrenze



Vorgeschlagene Grundstücksteilung

1234

Flurstücksnummern



Höhenlinie



Vorhandene Wohngebäude

I = 1 Vollgeschoß, D = Dachgeschoß DN >45°, S = Sockelgeschoß.



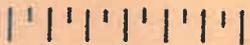
Vorgeschlagene Wohngebäude. Die Abmessung der Baukörper ist als Vorschlag dargestellt. Festgesetzt ist die Bauform und die Firstrichtung.



Vorhandene Neben- und Garagengebäude



Vorgeschlagene Garagenstandorte



Vorhandene Böschung

### GARAGEN

Nach Art. 7 (5) BayBO als Grenzgarage bis 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche zulässig (nicht zwingend).

### 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.

### BÖSCHUNGEN

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

### FARBGESTALTUNG DACHDECKUNG

Harte Bedachung in roten Tönen.

### BAUMBEPFLANZUNG IN DER NÄHE VON TELEKOMMUNIKATIONSANLAGEN

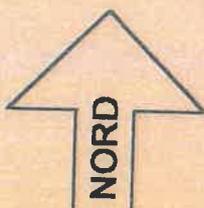
Bei der Durchführung der Baumbepflanzung ist darauf zu achten, daß die Bäume mind. in 2,5 m Abstand zu Telekommunikationsanlagen gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Fernmeldeanlagen erforderlich.

### SCHICHTEN- UND HANGDRUCKWASSER

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

### OBERFLÄCHENWASSER

Auf gesicherte Ableitung des Oberflächenwassers bei Starkniederschlägen ist besonders zu achten.



M 1 : 1000

**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 diese Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.



**Markt Hösbach**

Bürgermeister

Markt Hösbach, 30. APR. 1998

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 18.06.1997 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschuß wurde am 23.10.1997 ortsüblich bekannt gemacht.

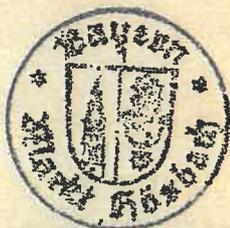


**Markt Hösbach**

Bürgermeister

Markt Hösbach, 30. APR. 1998

Die Bebauungsplanänderung mit der Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 08.12.1997 in der Zeit vom 02.01.1998 bis einschließlich 03.02.1998 öffentlich ausgelegt.

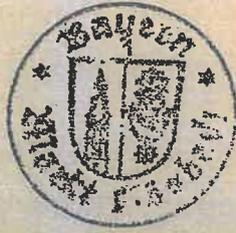


**Markt Hösbach**

Bürgermeister

Markt Hösbach, 30. APR. 1998

Der Marktgemeinderat Hösbach hat mit Beschluß vom 04.03.1998 den Bebauungsplan-  
änderung gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 08.12.1997 als Satzung beschlossen.



Markt Hösbach

*T. Stöberl*  
Bürgermeister

Markt Hösbach, 30. APR. 1998

**Anzeige**

~~Genehmigungsvermerk:~~

Az: 50.1-610-Nr. 130

Eine Verletzung von Rechtsvorschriften  
wird nicht geltend gemacht.

Aschaffenburg, den 14.05.1998

LANDRATSAMT

i.H. gez. Gneger

L.S.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 Abs. 3 BauGB wurde am  
**10. JUNI 1998** gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplanänderung 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.



*T. Stöberl*  
Bürgermeister

Markt Hösbach, 10. Juni 1998

Ausgearbeitet:

Architekten

Dipl. - Ing. Wolfgang + Martin Schöffner

Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg

Tel. 06021/424101 Fax. 06021/450323

*W. Schöffner*  
*M. Schöffner*

Aschaffenburg, 22.07.1997 / 08.12.1997