

MARKT HÖSBACH

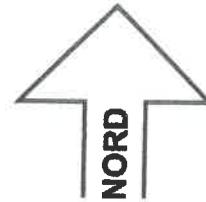
ORTSTEIL ROTTENBERG

LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGSPLAN

GRETCHESGÄRTEN

5. ÄNDERUNG FLST.NR. 1198/15



M 1 : 1000

FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

Sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches treten mit der gemäß § 10 BauGB erfolgten Bekanntmachung dieses Planes außer Kraft.

■ ■ ■ ■ ■ Grenze des Änderungsbereiches

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Dorfgebiet nach § 5 BauNVO.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRUNDFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO
Im MD - Gebiet bis 0,6 GRZ

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

ZAHL DER GESCHOSSE



U+E
1 Geschoss und 1 als Geschoss anzurechnendes Sockelgeschoss als Höchstgrenze.
Bergseite 1 Geschoss zwingend, Wandhöhe bis 4,0 m über natürlichem Gelände,
Wandhöhe Talseite bis 7,0 m über natürlichem Gelände.
Satteldach, Dachneigung 30° - 40°, Dachausbau nach BayBO.

KNIESTOCK

Ein Kniestock ist bei Einhaltung der Wandhöhe bis 0,5 m Höhe zulässig, gemessen wird innen an der Außenwand zwischen der Oberkante Rohdecke und der Unterkante Sparren der tragenden Konstruktion.

DACHGAUBEN

Einzelgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

1. Dachneigung des Wohnhauses mindestens 38°.
2. Schleppgauben ab 45° Dachneigung.
3. Gaubenlänge insgesamt höchstens 1/3 der Trauflänge. Bei Errichtung von Gauben und einem Zwerchgiebel insgesamt höchstens 1/2 der Trauflänge.
4. Abstand von Vorderkante Giebel mind. 1,5 m.
5. Gaubenbänder und Blindgauben sind unzulässig.

QUER-/ ZWERCHGIEBEL

Quer- und Zwerchgiebel werden unter folgenden Voraussetzungen zugelassen:

1. Dachneigung und Dachdeckung wie Hauptgebäude. Flachdächer sind nicht erlaubt.
2. Die Firsthöhe muss mindestens 0,60 m unter dem Hauptfirst liegen.
3. Die Breite des Quer-/Zwerchgiebels darf max. 50% der Gebäudelänge des Hauptgebäudes betragen.
4. Die bei der Zahl der Vollgeschosse festgesetzte Wandhöhe gilt nicht.

MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

Pro Wohneinheit mind. 175 m² Grundstücksfläche.
Bei Einzelhäusern mind. 400 m²

GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

1. Zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe: sind Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern bis 0,80 m Höhe zulässig. Die Erforderlichkeit für darüber hinausgehende Geländeänderungen ist im Bauantrag zu führen.
2. Zur Terrassierung des Geländes: sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,30 m zugelassen. Die maximale Höhe der Stützmauer richtet sich nach der Sohle am Fuße des Abhanges und nach dem ursprünglichen Geländeniveau. Der Nachweis über die Erforderlichkeit einer Stützmauer und die Einhaltung der Höhe ist im Bauantrag zu führen.

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN



Offene Bauweise,
nur Einzelhäuser zulässig.



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

 Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN



Straßenfläche



Straßenbegrenzungslinie

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

NEBENANLAGEN sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

GARAGEN UND STELLPLÄTZE

1. Je Wohneinheit bis 50 m² Nettowohnfläche 1 Stpl./Ga
Je Wohneinheit bis 156 m² Nettowohnfläche 2 Stpl./Ga
Je Wohneinheit über 156 m² Nettowohnfläche 3 Stpl./Ga
2. Nach Art. 7 (4) BayBO als Grenzgarage bis 50 m² Nutzfläche zulässig.
3. Maximale Länge bei Grenzbebauung 8,0 m.
4. An der Grundstücksgrenze zusammentreffende Garagen in gleicher Dachform.
5. Dachform: Satteldach dem Wohnhaus entsprechend, oder Flachdach 0° - 7°.
Bei zusammentreffenden Garagen sind Flachdächer nur möglich, wenn beide Beteiligte damit einverstanden sind.
6. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,0 m.
7. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Garagen zulässig.

ZUFAHRT

Die Zufahrtsbreite vor Garagen darf pro Grundstück maximal 5,0 m betragen.

EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen maximale Höhe 1,10 m.



Breite in Meter (z.B. Straßenbreite).



Lockere Bepflanzung am Übergang zur offenen Landschaft (Ortsrandeingrünung). Das Baugrundstück ist durch Baum- und Strauchgruppen abzuschirmen. Es sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden.

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 16.09.2009 und vom 16.12.2009 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
2. Zu den Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.11.2009 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.01.2010 bis 01.03.2010 beteiligt.
3. Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.11.2009 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.01.2010 bis 01.03.2010 öffentlich ausgelegt.
4. Des Markt Hösbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 24.03.2010 die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.03.2010 als Satzung beschlossen.

Hösbach, den 21.04.2010



Tobias Plin

Bürgermeister

Ausgefertigt:

Hösbach, den 21.04.2010



Tobias Plin

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde am 29.04.10 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist damit wirksam in Kraft getreten.

Hösbach, den 29.04.2010



Tobias Plin

Bürgermeister

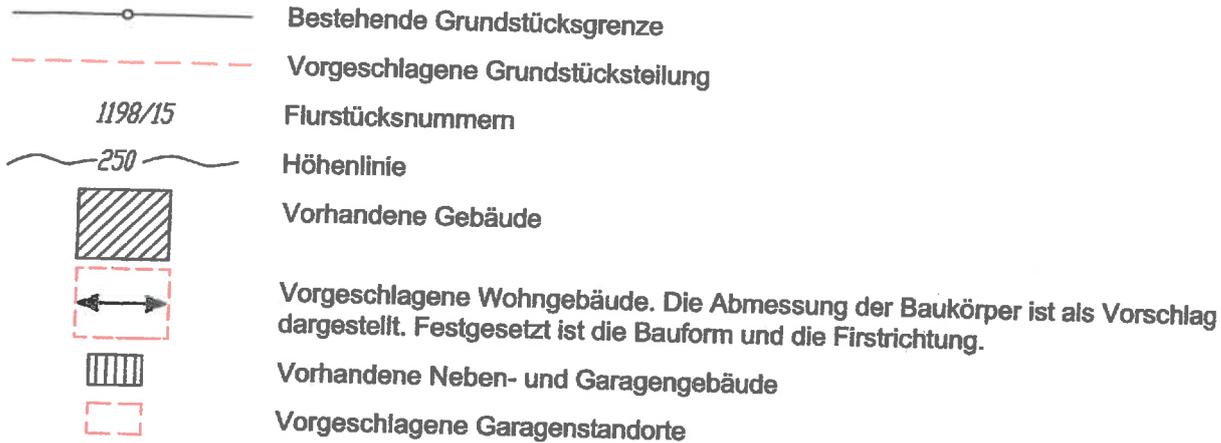
Ausgearbeitet:

Architekt Dipl. - Ing. Wolfgang Schäffner
 Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg
 Telefon 06021/424101, Fax. 450323

w. Schäffner

Aschaffenburg, 10.11.2009, 24.03.2010

HINWEISE



FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Nach der Bauvorlagenverordnung ist den Bauantragsunterlagen ein Plan für das Gesamtgrundstück beizufügen. Planinhalt z.B.: Geländeschnitt, vorhandener Gehölzbestand, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen mit Pflanzplan, befestigte Flächen, Stellplätze...

ABSTANDSREGELUNG Nach Art. 6 der BayBO.

SEITENVERHÄLTNIS DER WOHNGEBÄUDE

Bei Einzelhäusern muss ein Seitenverhältnis von 4 : 4,5 eingehalten werden.

SCHALLTECHNISCHER ORIENTIERUNGSWERT Nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1

Dorfgebiet - MD - tags 60 dB, nachts 50/45 dB

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

NADELGEHÖLZE Nadelgehölze sind nicht standortgerecht.

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