

MARKT HÖSBACH

ORTSTEIL ROTTENBERG

LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGS - UND GRÜNORDNUNGSPLAN

KLOSTERBERG

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.



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 bis 0,4 GRZ

Im MD_B- Gebiet bis 0,6 GRZ

GESCHOSSFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO, maßgebend sind die Baugrenzen.

Im WA- Gebiet bis 1,2 GFZ

Im MD_B- 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 38° - 42°, ohne Kniestock.

DACHGAUBEN

Giebelgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig.

1. Gaubenlänge insgesamt höchstens 1/3 der Trauflänge.
2. Abstand von Ortgängen mind. 2,5 m.
3. Schleppgauben, 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

Krüppelwalme sind bis 1/3 der Giebelhöhe zulässig.

ABSTANDSREGELUNG Nach Art. 6 + 7 der BayBO.

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 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.

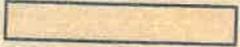


Grenzbebauung zwingend.

VERKEHRSFLÄCHEN



Straßenfläche



Mischverkehrsfläche



Geh- und Fußwege



Wirtschaftswege - Erdwege



Straßenbegrenzungslinie

GRÜNFLÄCHEN



Öffentliche Grünflächen



Spielplatz

SONSTIGE FESTSETZUNGEN



Fläche für Garagen und Nebenanlagen 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

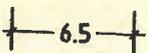
1. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen oder der Flächen für Garagen zulässig.
2. Maximale Länge bei Grenzbebauung 8,0 m.
3. Dachform: Satteldach dem Wohnhaus entsprechend oder Flachdach 0° - 7°. Bei zusammentreffenden Garagen sind Flachdächer nur möglich, wenn beide Beteiligte damit einverstanden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

ZUFAHRT

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

FÄRBGESTALTUNG DACHDECKUNG

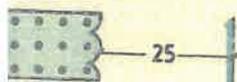
Harte Bedachung in roten Tönen



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen.



Wald - Sicherheitsabstand mind. 25 m zwischen Wald und Bebauung. Für die Kamine von Gebäuden in Waldnähe wird der Einbau von funkenflughemmenden Kaminaufbauten vorgeschrieben. Offenes Feuer (z.B. Lagerfeuer, Grillkamine) ist nicht zulässig, siehe Art. 17 Bayer. Waldgesetz (BayWaldG).

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

Straßenseitig und seitlich bis zur Hausflucht, Hecken oder Mäuerchen bis 0,40 m Höhe oder senkrechte Lattenzäune bis 0,80 m Höhe. Betonpfosten und gemauerte Pfeiler sind nicht erlaubt. Rückwärtig und seitlich hinter der Hausflucht sind auch senkrechte Lattenzäune oder Maschendrahtzäune bis 1,30 m Höhe zulässig.



Vorhandener Gehölzbestand, der zu erhalten ist.



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.

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 ZUM FRIEDHOF



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*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Stieleiche (*Quercus pedunculata*), Obstbäume.

GROSSE BÄUME (Hausbäume, öffentliche Grünfläche)
Spitzahorn, Winterlinde, Stieleiche.

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

PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE STRÄUCHER:

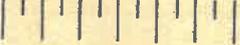
Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Heckenrose (*Rosa canina*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Schneeball (*Viburnum lantana* nicht am Spielplatz).

NADELGEHÖLZE

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



HINWEISE

-  Bestehende Grundstücksgrenze
-  Vorgeschlagene Grundstücksteilung
-  1234 Flurstücksnummern
-  290 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
-  Naturpark Spessart, Grenze der Erschließungszone / Schutzzone
-  Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne

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

SCHALLTECHNISCHER ORIENTIERUNGSWERT - Nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1
Allgemeines Wohngebiet - WA- tags 55 dB, nachts 45/40 dB.
Eingeschränktes Dorfgebiet - 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.

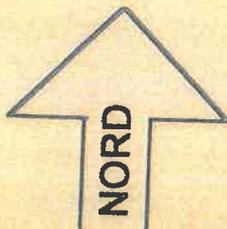
BÖSCHUNGEN Durch Erdbewegungen entstehende Böschungen sind 1:2 oder flacher anzulegen. Vorhandene oder beim Straßenbau entstehende Böschungen gehören zu den privaten Grundstücken.

BAUMBEPFLANZUNG
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.

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

OBERFLÄCHENWASSER
Gegen Oberflächenwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.

QUELL- DRÄNSAMMEL- UND OBERFLÄCHENWASSER
Quell- Dränsammel- und Oberflächenwasser dürfen nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.



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 diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

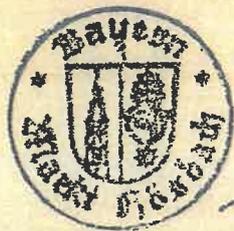


Markt Hösbach

2. Bürgermeister

Markt Hösbach, 21. Aug. 1997

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 01.09.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.07.1995 ortsüblich bekannt gemacht.



Markt Hösbach

2. Bürgermeister

Markt Hösbach, 21. Aug. 1997

Der Bebauungsplan mit der Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 30.10.1996 in der Zeit vom 02.12.1996 bis einschließlich 03.01.1997 und in der Fassung vom 30.10.1996 in der Zeit vom 27.01.1997 bis einschließlich 28.02.1997 öffentlich ausgelegt.

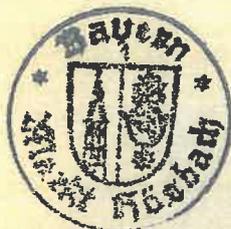


Markt Hösbach

2. Bürgermeister

Markt Hösbach, 21. Aug. 1997

Der Marktgemeinderat Hösbach hat mit Beschluß vom 07.05.1997 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 07.05.1997 als Satzung beschlossen.



Markt Hösbach

Erich Gneiger
2. Bürgermeister

Markt Hösbach, 21. Aug. 1997

Genehmigungsvermerk:

Az: 50.1-610-Nr. 130

Eine Verletzung von Rechtsvorschriften
wird nicht geltend gemacht.

Aschaffenburg, den 30.04.98

LANDRATSAMT

L.S. gez. Gneiger

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 Abs. 3 BauGB wurde am 20. Mai 1998 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.

Markt Hösbach

L.S. gez. Robert Hain

Markt Hösbach, 4. Juni 1998

Bürgermeister

Ausgearbeitet

Architekten

Dipl. - Ing. Wolfgang + Martin Schöffner

Wilhelmstraße 59 63741 Aschaffenburg

Tel. 06021/424101 Fax. 06021/450323

ff.

Aschaffenburg, 29.01.1996 / 30.10.1996
07.05.1997