

# MARKT HÖSBACH

## ORTSTEIL ROTTENBERG

### LANDKREIS ASCHAFFENBURG

## BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

# KLOSTERBERG ÄNDERUNG 1

Grünfläche Am Klosterberg 2 und Grundstück Fl.Nr. 810/9

## Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

### FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

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

 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 und §§ 16 bis 21a BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB

GRUNDFLÄCHENZAHL nach § 17 und § 19 BauNVO

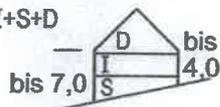
GRZ 0,4 Grundflächenzahl bis 0,4

GESCHOSSFLÄCHENZAHL nach § 17 und § 20 BauNVO

GFZ 1,2 Geschossflächenzahl bis 1,2

#### ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

I+S+D



1 Vollgeschoss zwingend, 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Sockelgeschoss und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Sattel- oder höhenversetztes Pultdach, Dachneigung 38°- 42°. Bergseite Wandhöhe bis 4,0 m über natürlichem Gelände. Talseite bis 7,0 m über natürlichem Gelände.

#### PULTDÄCHER

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

#### DACHGAUBEN

Einzelgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

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

#### QUER-ZWERCHGIEBEL

Quer- und Zwerchgiebel werden unter folgenden Voraussetzungen zugelassen:

1. Die Firsthöhe muss mindestens 0,6 m unter dem Hauptfirst liegen.
2. Die Breite des Quer-/Zwerchgiebels darf max. 50% der Gebäudelänge des Hauptgebäudes betragen.
3. Die bei der Zahl der Geschosse festgesetzte Wandhöhe gilt nicht.

#### ABSTANDSREGELUNG NACH ART. 6 BAYBO

#### BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

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



Offene Bauweise, nur Einzel- und 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

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie

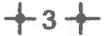
## GRÜNFLÄCHEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

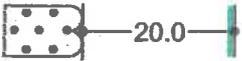


Private Grünflächen

## SONSTIGE PLANZEICHEN



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



Wald - Sicherheitsabstand mindestens 20,0 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).

**Im übrigen gelten die Festsetzungen und Hinweise  
des rechtsverbindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplanes.**



M 1 : 1000

## FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN



### 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.

## HINWEISE



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



Vorgeschlagene Garagengebäude



Vorgeschlagene Grundstücksteilung



Grenze des Geltungsbereiches des Gesamtplanes

### Präambel:

Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit geltenden Fassung, Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I) in der derzeit geltenden Fassung und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) in der derzeit geltenden Fassung hat der Marktgemeinderat diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan, bestehend aus Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 22.01.2014 und 26.03.2014 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen.
2. Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 18.03.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.05.2014 bis 12.06.2014 beteiligt.
3. Der Entwurf zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 18.03.2014 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.05.2014 bis 12.06.2014 öffentlich ausgelegt.

4. Der Markt Hösbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 26.06.2014 die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.03.2014 als Satzung beschlossen.

Hösbach, den 04.08.2014



1. Bürgermeister

Ausgefertigt:

Hösbach, den 04.08.2014



1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde am 11.09.2014 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist damit wirksam in Kraft getreten.

Hösbach, den 16.09.2014



1. Bürgermeister

Ausgearbeitet:

Buatelier

Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin

Dipl. - Ing. Wolfgang Schäffner, Architekt

Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg

Telefon: 06021/424101, Fax.: 06021/450323

E-Mail: Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de

Aschaffenburg, 18.03.2014