

FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN

FREIFLÄCHENGESTALTUNG

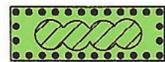
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht bebaubaren Grundstücksteile als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt. Nach der Bauvorlagenverordnung ist den Bauantragsunterlagen ein Plan für das Gesamtgrundstück beizufügen. Planinhalt z.B.: Geländeschnitt, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen mit Pflanzplan, befestigte Flächen, Stellplätze...

STELLFLÄCHEN UND ZUFAHRTEN

Die Breite der Stellflächen einschließlich Garagenzufahrten darf 60 % der Straßenlänge des Baugrundstücks nicht überschreiten. Ausführung mit offenen Fugen, z.B. Rasenfugen, Gittersteinen oder lediglich befestigten Fahrspuren.

EINFRIEDUNG

Einfriedungen sind bis 1,3 m Höhe als Umgrenzung der Gesamtfläche (Fl.Nr. 4502 u. 4877/3) zulässig.



Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Fl.Nr. 4502). Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB. Vorhandener Gehölzbestand ist zu erhalten.



Vorhandener Gehölzbestand auf der Böschung zur Straße "Am Hirtenberg". Der Bewuchs ist nach Möglichkeit zu erhalten und ggf. mit einheimischen Gehölzen wieder nachzupflanzen.

NADELGEHÖLZE

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

BAUMBEPFLANZUNG IN DER NÄHE VON TELEKOMMUNIKATION- UND VERSORGUNGSANLAGEN

Bei der Durchführung der Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die Bäume mind. in 2,5 m Abstand zu Telekommunikations- und Versorgungsanlagen gepflanzt werden. Bei Unterschreitung sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen erforderlich. Es muss gewährleistet sein, dass ein Mindestabstand von 2,5 m zu den Leiterseilen beim größten anzunehmenden Durchhang in jedem Fall eingehalten wird.

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

BEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE KLETTERPFLANZEN:

Efeu (Hedera helix), Knöterich (Polygonum aubertii), Blauregen (Wisteria sinensis), Hopfen (Humulus lupulus), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia Kletterhilfe), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia 'Engelmanii'), Kletterrosen, Spalierobst Apfel, Birne, Kirsche.

HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- Flurstücksnummern
- Höhenlinie
- Vorhandene Böschung
- Vorhandene Wohngebäude
 - ← Satteldach, → Walmdach,
 - 1/1,5 1 Geschoss + 1 Sockelgeschoss Dachneigung 25°
- Vorgeschlagene Wohngebäude. Die Abmessung der Baukörper ist als Vorschlag dargestellt. Festgesetzt ist die Bauform und die Firstrichtung.
- Vorhandene Neben- und Garagengebäude
- Vorgeschlagene Garagenstandorte

ABSTANDSREGELUNG nach Art. 6 BayBO.

DACHDECKUNG Dachdeckung, nur rot bis rotbraun verwenden.

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

Für den Bebauungsplan ist die BauNVO in der neuesten Fassung maßgebend.

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.

EMISSIONEN AUS DER LANDWIRTSCHAFT

In der Nähe des Baugebietes befinden sich landwirtschaftliche Betriebe. Die Emissionen sind zu tolerieren.

DENKMALSCHUTZ

Nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz sind auftretende Funde von Bodenaltertümern unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

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.

DRAINAGEWASSER

Drainagewasser darf nicht in den Abwasserkanal eingeleitet werden.

OBERFLÄCHENWASSER

Gegen Oberflächenwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.

SOLARNUTZUNG UND PHOTOVOLTAIKANLAGE

Solarnutzung und Photovoltaikanlagen auf den Dächern oder an Fassaden werden empfohlen.

NIEDERSCHLAGSWASSER

Das Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit wie folgt zu beseitigen. Die Wässer sind soweit möglich auf den eigenen Grundstücken in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser im Haushalt oder zur Gartenbewässerung wiederzuverwerten. Das Überlaufwasser der Zisternen ist flächenhaft unter Einhaltung der einschlägigen Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in den Untergrund zu versickern. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist vorher auf seine Eignung untersuchen zu lassen (Durchlässigkeit). Die Anbindung des Überlaufes der Zisternen an die Kanalisation wird zugelassen.

Landschaftsschutzgebiet Spessart
- Schutzgebietsgrenze -

NUTZUNGSCHABLONE

WA		Art der baulichen Nutzung	
GRZ 0,4	GFZ 1,2	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
	I+D	Bauweise	Zahl der Geschosse

MARKT HÖSBACH ORTSTEIL WENIGHÖSBACH LANDKREIS ASCHAFFENBURG BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN AM HIRTENBERG

FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

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

Grenze des Geltungsbereiches

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRUNDFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO

GRZ 0,4 Grundflächenzahl im WA-Gebiet bis 0,4 GRZ.

GESCHOSSFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO

GFZ 1,2 Geschossflächenzahl bis 1,2 GFZ.

ZAHL DER GESCHOSSE

I+D 1 Geschoss und 1 als Geschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Satteldach, Dachneigung 38° - 42°, Dachausbau nach BayBO. Wandhöhe Bergseite bis 4,0 m über Straße, Talseite bis 5,5 m.

I+S+D 1 Geschoss zwingend, 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Sockelgeschoss als Höchstgrenze. Satteldach, Dachneigung 38° - 42°, Dachausbau nach BayBO. Wandhöhe Bergseite bis 4,0 m über Gelände, Wandhöhe Talseite bis 7,0 m über Gelände

DACHGAUBEN

Einzelgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
1. Dachneigung des Wohnhauses mind. 38°.
2. Gaubnlänge insgesamt höchstens 1/3 der Traufhöhe. Bei Errichtung von Gauben und einem Zwerchgiebel insgesamt höchstens 1/2 der Traufhöhe.
3. Abstand von Vorderkante Giebel mind. 1,5 m.
4. Gaubnbänder und Blindgauben sind unzulässig.

QUER-ZWERCHGIEBEL

Quer- und Zwerchgiebel werden unter folgenden Voraussetzungen zugelassen:
1. Flachdächer sind nicht erlaubt.
2. Firsthöhe muss mind. 0,6 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 Geschosse festgesetzte Wandhöhe gilt nicht.

KRÜPPELWALM

Krüppelwälm sind bis 1/3 der Giebelhöhe mit einer Schenkellänge bis 1,50 m zulässig.

KNIESTOCK

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

GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

Abgrabungen und Auffüllungen sind bis 0,80 m Höhe zulässig. Böschungen sind 1 : 1,5 oder flacher anzulegen. Die vorhandene Böschung zur Straße "Am Hirtenberg" ist zu erhalten.

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN



Offene Bauweise, nur Einzelhaus zulässig.



Offene Bauweise, nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

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

Baugrenze



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

VERKEHRSFLÄCHEN

Private Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

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.



Fläche für Garagen außerhalb der Baugrenzen.

GARAGEN

1. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen oder der Flächen für Garagen zulässig.
2. Dachform: Satteldach dem Wohnhaus entsprechend oder Flachdach 0° - 7°.
3. Abstand von der privaten Verkehrsfläche mind. 5,0 m.
4. Mindestabstände zur 20 kV Mittelspannungsfreileitung der AVG sind einzuhalten.



Zufahrt

DOPPELPARKER

Doppelparker sind nur innerhalb von Gebäuden (kein überdachter Stellplatz) zulässig.



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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung.

20 kV Mittelspannungs-Freileitung der AVG. Sicherheitsabstand beiderseits 10 m. Nach der Vorschrift DIN VDE 0210/12.85 sind unter dem Gesichtspunkt der Begehrbarkeit an der Stelle stärkster Annäherung zwischen dem geplanten Bauwerk und den Leiterseilen der Mittelspannungsfreileitung im ruhenden und ausgeschwungenen Zustand folgende Mindestabstände festgesetzt:
bei einer Dachneigung größer als 15°: 3,00 m
bei einer Dachneigung kleiner gleich 15°: 5,00 m.

Präambel:
Aufgrund des § 2 Abs.1 und des § 10 BauGB, des Art. 81 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.

27.6.07
~~12.9.07~~

- Der Markt Hösbach hat in der Sitzung des Marktgemeinderats vom ~~12.07.2007~~ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ~~05.7.07~~ ortsüblich bekanntgemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 12.09.2007 hat in der Zeit vom 19.10.2007 bis 19.11.2007 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 12.09.2007 hat in der Zeit vom 08.10.2007 bis 19.11.2007 stattgefunden.
- Zu den Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 15.04.2008 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.05.2008 bis 02.06.2008 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 15.04.2008, die Begründung, die Umweltinformationen und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.05.2008 bis 02.06.2008 öffentlich ausgelegen.
- Der Markt Hösbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 11.06.2008 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.04.2008 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Hösbach, den 30.6.08
 Siegel
 Robert Fain
 Bürgermeister

Ausgefertigt:
 Hösbach, den 30.6.08
 Siegel
 Robert Fain
 Bürgermeister

24.7.08
 Der Satzungsbeschluss zum Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am ~~26.06.2008~~ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.
 Hösbach, den 08.7.08
 Siegel
 Robert Fain
 Bürgermeister

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

Aschaffenburg, 12.09.2007, 15.04.2008