Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 BBauG, des Art. 91 Abs. 3 BayBO und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern hat der Gemeinderat diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Hösbach, 21. DEZ. 1984 Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 25.09.1980 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Hösbach, 21. DEZ. 1984 Bürgermeister

Der Bebauungsplanentwurf hat mit der Begründung gem. § 2a Abs. 6 BBauG vom 01.10.1984 bis einschließlich 02.11.1984 öffentlich ausgelegen.

Hösbach, 21. DEZ. 1984 Bürgermeister

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan vom 12.09.1984 gem. § 10 BBauG am 29.11.1984 als Satzung beschlossen.

Hösbach, 21. DEZ. 1984 Bürgermeister

Genehmigungsvermerk:

Mit / ohne Auflagen gemäß § 11 BBauG mit Vfg. vom 15.02.85 Nr. III/11-610-130-Sn-He. genehmigt.
Aschaffenburg, den 21.02. 1985
Landratsamt Aschaffenburg
I. A.

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 7.3.1985 gem. § 12 BBauG bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Hösbach, 11.3.1985 2. Bürgermeister

Ausgearbeitet:
Architekt Dipl.-Ing. Wolfgang Schäffner
Wilhelmstraße 59 8750 Aschaffenburg
Telefon 06021-44101

Aschaffenburg, 6.2.1984/12.9.1984

FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN

FREIFLÄCHENGESTALTUNG
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG werden die nicht bebaubaren Grundstücke als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt. Nadelholzanteil höchstens 20 %.

STELLFLÄCHEN
Die Breite der Stellfläche einschl. Garagenzufahrten darf 40 % der Straßenlänge des Baugrundstücks nicht überschreiten, höchstens jedoch 1o,o m. Treffen die Stellfächen zweier benachbarter Grundstücke an der Grenze zusammen, so ist dazwischen ein Pflanzstreifen anzuordnen.

EINFRIEDUNGEN
Eine Einfriedung der Vorgärten ist nicht erlaubt, die Zäune sind auf die Hausflucht zurückzusetzen. Dabei darf eine Höhe von 1,3 m nicht überschritten werden. Zulässig sind ausschließlich senkrechte Lattenzäune.

Hausbaum
Je 2oo m^2 Grundstücksfläche ist mind. ein hochwüchsiger Laubbaum (Hausbaum) zu pflanzen und zu unterhalten. Die Bäume sind im Plan symbolisch dargestellt.

Pflanzgebot in den Vorgärten: Anpflanzung von standortgerechten Laubbäumen (siehe unten). Zu verwenden sind Hochstämme mit mind. 14-16 cm Stammumfang.

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

Anpflanzung von Gehölzgruppen auf öffentlichen Grünflächen.

Bestehender und zu erhaltender Bewuchs.

BEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE BÄUME
Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Vogelkirsche (Prunus avium), Eberesche (Sorbus aucuparia), Winterlinde (Tilia cordata), Birke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betulus), Traubeneiche (Quercus petraea), Obstbäume.
in feuchten Lagen auch:
Roterle (Alnus glutinosa), Esche (Fraxinus excelsior), Stieleiche (Quercus robur), Traubenkirsche (Prunus padus).

BEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE STRÄUCHER
Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Liguster (Ligustrum vulgare), Heckenrose (Rosa canina), Holunder (Sambucus nigra), Schneeball (Viburnum lantana), Brombeere (Rubus fruticosus), Himbeere (Rubus idaeus), Weißdorn (Crataegus monogyna).
in feuchten Lagen auch:
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Faulbaum (Rhamnus frangula), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum).

HINWEISE

Bestehende Grundstücksgrenze

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

175 Höhenlinie

5004 Flurstücksnummer

Vorhandene Wohngebäude
I + D
I = 1 Vollgeschoß, II = 2 Vollgeschosse, S = Sockelgeschoß, D = Dachgeschoß

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

Vorhandene Neben- oder Garagengebäude

Vorgeschlagene Garagenstandorte

SCHICHTEN- UND HANGDRUCKWASSER
Gegen Schichten- und Hangdruckwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen. Anfallendes Sickerwasser ist in eigenen Leitungen dem Vorfluter zuzuleiten.

FREIFLÄCHENGESTALTUNG
Nach der Bauvorlagenverordnung ist dem Landratsamt ein Plan für das Gesamtgrundstück vorzulegen.
Planinhalt Bsp.: Geländeschnitt, Vorhandener Gehölzbestand, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen, befestigte Flächen, Stellplätze ...

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

GEMEINDE HÖSBACH
ORTSTEIL WENIGHÖSBACH
LANDKREIS ASCHAFFENBURG

NORD
M 1:1000

BEBAUUNGS- und GRÜNORDNUNGSPLAN
MÜNCHHOF

FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

Grenze des Geltungsbereiches

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MDB
Eingeschränktes Dorfgebiet nach §§ 1+5 BauNVO.
Die in Ziff. 1+2 des Abs. 2 des § 5 BauNVO zulässige Tierhaltung darf max. o,5 GV (Großvieheinheit) oder 1 Stück Großvieh nicht überschreiten. 1 GV entspricht 5oo kg Lebendgewicht.
Nicht zulässig sind: Handwerksbetriebe, die der Versorgung der Bewohner dienen.
Schalltechnischer Orientierungswert 6o dB(A) tags, 5o/45 dB(A) nachts.

MD
Dorfgebiet nach § 5 Baunutzungsverordnung.
Schalltechnischer Orientierungswert 6o dB(A) tags, 5o/45 dB(A) nachts.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GESCHOSSFLÄCHENZAHL (Höchstwerte nach § 17 BauNVO)
Bei 1 Vollgeschoß = o,5 GFZ
Bei 2 und mehr Vollgeschossen = o,8 GFZ

GRUNDFLÄCHENZAHL (Höchstwerte nach § 17 BauNVO)
Bei 1-3 Vollgeschossen = o,4 GRZ

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
I+S+D
1 Vollgeschoß, 1 Sockelgeschoß als Höchstgrenze und 1 Dachgeschoß, bergseits 1 Vollgeschoß zwingend. Wandhöhe bis 3,5 m über Gelände, talseits 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze. Wandhöhe bis 6,5 m über Gelände. Satteldach Dachneigung 46°-52°, Dachdeckung rot. Gauben: Länge max. 30 % der Trauflänge, Abstand von Ortgängen 1/3 der Trauflänge mind. jedoch 2,5 m.

ABSTANDSREGELUNG Nach Art. 6 + 7 BayBO.

MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE
Bei Einzelhäusern = 5oo m^2
Bei Doppelhäusern = 4oo m^2
Bei Hausgruppen = 3oo m^2

AUFFÖLLUNGEN, STÜTZMAUERN UND ABGRABUNGEN
Auffüllungen, Stützmauern und Abgrabungen zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe sind ausnahmsweise bis o,8 m Höhe zulässig.

FIRSTRICHTUNG. Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen.

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE

O Offene Bauweise

E Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

H Offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig

Bei Hausgruppen sind die Dächer in Material, Farbe und Dachneigung einheitlich zu gestalten.

DACHDECKUNG nur rotes Material verwenden.

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenfläche (Kreisstraße AB 1o)
Ländliche Anliegerstraße
Fußweg, beschränkt befahrbarer Weg

Straßenbegrenzungslinie

BÖSCHUNGEN Vorhandene oder durch den Straßenbau entstehende Böschungen sind Teil des Privatgrundstückes.

GRÜNFLÄCHEN

Öffentliche Grünflächen

Spielplatz

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

NEBENANLAGEN sind außerhalb der Baugrenze nicht zulässig

GARAGEN
1. Je Wohnung sind 2 Garagen oder Stellplätze nachzuweisen.
2. Nach Art. 7 (5) BayBO als Grenzgarage bis 5o m^2 Nutzfläche zulässig (nicht zwingend).
3. max. Länge 8,o m.
4. An der Grundstücksgrenze zusammentreffende Garagen in gleicher Dachform.
5. Dachform: Flachdach 0°-7° oder Satteldach dem Wohnhaus entsprechend (siehe Ausnahmeregelung Garagen).
6. Talseits der Erschließungsstraße sind freistehende Garagen unzulässig, sie sind in den Wohnhauskörper einzubeziehen.
7. Abstand vom Fahrbahnrand mind. 5,o m.
8. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
9. Bei Hausgruppen sind die Garagen im Hausbaukörper unterzubringen.

AUSNAHMEREGELUNG FÜR GARAGEN
1. Satteldächer dem Wohnhaus entsprechend sind zulässig, wenn die Garagen benachbarter Wohngebäude an der gemeinsamen Grenze errichtet werden.
2. Für die talseitigen Bauzeilen Wandhöhe bis 5,o m je nach Gelände.

ZUFAHRT Die Zufahrtsbreite vor Garagen darf pro Grundstück max. 5,o m betragen.

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

Bauverbotszone zur AB 1o - Abstand siehe Planeintrag.

Bsp. 15 Die Geländehöhe darf zu diesem Bereich bis 1,o m über Kreisstraßenniveau liegen.

Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung.

Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise.

Wasserlauf

SCHALLSCHUTZ FÜR DIE BAUZEILE AN DER KREISSTRASSE AB 10
1. Einbau von Fenstern mit einem Schalldämmaß von 35 dB(A), sowie Außenwände mit dem Bauschalldämmaß von 40 dB(A).
2. Anordnung der Aufenthalts- und Ruheräume auf die der Kreisstraße abgewandten Seite.

Mit Leitungsrecht belastete Fläche - Abwasserkanal -