

MARKT HÖSBACH

ORTSTEIL WINZENHOHL

LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

HAIBACHER STRASSE

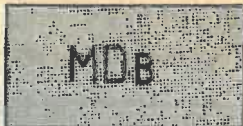
ZWISCHEN 130 UND 134

FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

Sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches treten mit der gem. § 12 BauGB erfolgten Bekanntmachung dieses Planes außer Kraft.

■ ■ ■ ■ Grenze des Geltungsbereichs

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



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.

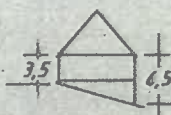
Im MD_B- Gebiet bis 0,6 GRZ

GESCHOSSFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO, maßgebend sind die Baugrenzen.

Im MD_B- Gebiet bis 1,2 GFZ

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

I+S+D



1 Vollgeschoß zwingend, 1 als Vollgeschoß anzurechnendes Dachgeschoß als Höchstgrenze und 1 als Vollgeschoß anzurechnendes Sockelgeschoß 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 40° - 48°.

Dachausbau nach BayBO, ohne Kniestock.

Breite der Wohngebäude max. 11,0 m

DACHGAUBEN

Einzelgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig.

1. Schleppgauben ab 45° Dachneigung
2. Gaubenzlänge insgesamt höchstens 1/3 der Trauflänge.
3. Abstand von Ortgängen mind. 2,5 m
4. Gaubenzbänder 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.

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

Offene Bauweise,
nur Einzelhäuser zulässig.



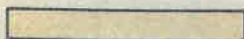
Baugrenze



Firstrichtung Satteldach

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

VERKEHRSFLÄCHEN



Verkehrsflächen



Verkehrsrün

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. max. Länge bei Grenzbebauung 8,0 m.
3. Dachform: Satteldach dem Wohnhaus entsprechend.
4. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,0 m.

ZUFAHRT

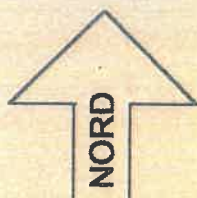
Die Zufahrtsbreite vor Garagen darf pro Grundstück max. 5,0 m betragen.

4,5

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

SCHALLSCHUTZ ENTLANG DER KREISSTRASSE

Anordnung der Ruheräume zur lärmabgewandten Seite. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen - bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen - unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen, sind die in Tab. 8 der DIN 4109 vom November 1989 für den Lärmpegelbereich II aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten.



M 1 : 500

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

EINFRIEDUNG Einfriedungshöhe max. 1,2 m. Innerhalb des Straßenzuges ist eine einheitliche Gestaltung zu wahren. Lattenzäune sind zu bevorzugen.

PFLANZGEBOT BEPFLANZUNG AM ÜBERGANG ZUR OFFENEN LANDSCHAFT

Die Baugrundstücke sind durch Baum- und Strauchgruppen abzuschirmen. Es sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche sind die Standorte der hochwachsenden Pflanzen unter Berücksichtigung des Schattenwurfes zu wählen.



Anpflanzung von Straßenbäumen. Zu verwenden sind hochstämmige heimische Laubbäume mit mind. 16-18 cm Stammumfang.



Naturpark Spessart
Abgrenzung Schutzzone/Erschließungszone

BEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE BÄUME




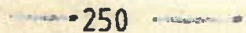
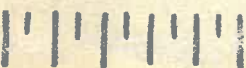
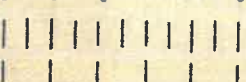
Feldahorn (*Acer campestre*), Spitzahorn (*Acer platanoides*). Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Stieleiche (*Quercus pedunculata*), Traubeneiche (*Quercus petraea*). Obstbäume.

PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE STRÄUCHER:

Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*). Schlehe (*Prunus spinosa*), Heckenrose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Salweide (*Salix caprea*). 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
-  Flurstücksnummern
-  Höhenlinie
-  Bestehende Böschung
-  Geplante Böschung

BÖSCHUNGEN Durch Erdbewegungen entstehende Böschungen sind 1:2 oder flacher anzulegen.



Trafostation

FARBGESTALTUNG DACHDECKUNG

Die Bedachung ist der umgebenden Bebauung anzupassen.

GARAGEN

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

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

-Die BauNVO in der neuesten Fassung ist maßgebend.

SCHALLTECHNISCHER ORIENTIERUNGSWERT

Nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1

Eingeschränktes Dorfgebiet - tags 60 dB, nachts 50/45 dB.

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

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.

OBERFLÄCHENWASSER

Gegen Oberflächenwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.

DRAINAGEWASSER

Drainagewasser darf nicht in den Abwasserkanal eingeleitet werden.

DENKMALSCHUTZ

Bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern sind nach Art. 8 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu melden und der Fundort unverändert zu belassen.

Ausgearbeitet:

Architekten

Dipl.-Ing. Wolfgang + Martin Schäffner

Wilhelmstraße 59, 68741 Aschaffenburg

Tel. 06021/42-101 Fax. 06021/450323



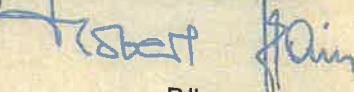
Aschaffenburg, 04.11.1997, 04.02.1998

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



Markt Hösbach



Bürgermeister

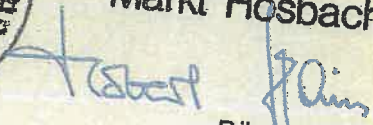
Hösbach, 18. Juni 1998

Der Markt Hösbach hat mit Beschluß des Marktgemeinderates vom 21.11.1997 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde am 18.12.1997 öffentlich bekannt gemacht.



Markt Hösbach



Bürgermeister

Hösbach, 18. Juni 1998

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 04.11.1997 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.12.1997 bis einschließlich 30.01.1998 öffentlich ausgelegt.



Markt Hösbach

Robert Hein

Hösbach, 18. Juni 1998

Bürgermeister

Der Markt Hösbach hat mit Beschluß des Marktgemeinderates vom 04.02.1998 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 04.02.1998 Satzung beschlossen.



Markt Hösbach

Robert Hein

Hösbach, 18. Juni 1998

Bürgermeister

Der Beschluß des Bebauungsplanes wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB n. F. am 18.06.1998 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.



Markt Hösbach

Robert Hein

Hösbach, 18.06.1998

Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeige/Genehmigungsverfahrens gemäß § 11 Abs. 3 BauGB wurde am 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 dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Hösbach,

Bürgermeister