

MARKT HÖSBACH

ORTSTEIL WINZENHOHL

LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

HAIBACHER STRASSE

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



Dorfgebiet nach § 5 BauNVO.

Die in Abs. 3 aufgeführte Ausnahme, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr.2 wird nicht zugelassen.



Nutzungsbeschränktes Dorfgebiet nach §§ 1+ 5 Baunutzungsverordnung.

Von den in Abs. 1 zulässigen Nutzungen werden störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe nicht zugelassen, sowie die in Abs. 3 aufgeführte Ausnahme, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr.2 wird nicht zugelassen.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

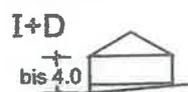
GRUNDFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO

Im MD und MD_B - Gebiet bis 0,6 GRZ

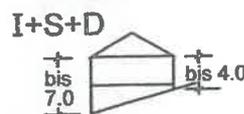
GESCHOSSFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO, maßgebend sind die Baugrenzen.

Im MD und MD_B - Gebiet bis 1,2 GFZ

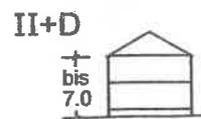
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE



1 Vollgeschoss zwingend, und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Wandhöhe bis 4,0 m über Straße, gemessen von Hinterkante Gehweg bzw. Straße, wenn kein Gehweg vorhanden ist. Satteldach, Dachneigung 38° - 46°, Dachausbau nach BayBO.



1 Vollgeschoss zwingend, 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Sockelgeschoss und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Bergseite 1 Vollgeschoss zwingend, Wandhöhe bis 4,0 m über Gelände bzw. Straße, gemessen von Hinterkante Gehweg bzw. Straße, wenn kein Gehweg vorhanden ist. Wandhöhe Talseite bis 7,0 m über Gelände. Satteldach, Dachneigung 38° - 46°, Dachausbau nach BayBO.



2 Vollgeschosse und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Wandhöhe bis 7,0 m über Straße, gemessen von Hinterkante Gehweg bzw. Straße, wenn kein Gehweg vorhanden ist. Satteldach, Dachneigung 38° - 46°, Dachausbau nach BayBO.

KNIESTOCK

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

DACHGAUBEN

Einzelgauben als stehende Gauben mit Sattel- bzw. Walmdach sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

1. Schleppegauben ab 45° Dachneigung.
2. Gaubenlänge insgesamt höchstens 1/3 der Trauflänge.
3. Abstand von Vorderkante Giebel mind. 1,5 m.
4. Gaubenbänder und Blindgauben sind unzulässig.

QUERGIEBEL

Quergiebel werden unter folgenden Voraussetzungen zugelassen:

1. Dachneigung wie Hauptgebäude.
2. Die Firsthöhe muss mindestens 0,60 m unter dem Hauptfirst liegen.
3. Die Breite des Quergiebels darf max. 50% der Gebäudelänge des Hauptgebäudes betragen.
4. Die bei der Zahl der Vollgeschosse festgesetzte Wandhöhe gilt nicht.

KRÜPPELWALM

Krüppelwalme sind bis 1/3 der Giebelhöhe mit einer Schenkellänge bis 1.50 m zulässig.

ABSTANDSREGELUNG Nach Art. 6 + 7 der BayBO.

MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

Pro Wohneinheit mind. 175 m² Grundstücksfläche.

GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

1. Zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe: sind Auffüllungen und Abgrabungen zulässig. Bezugshöhe ist die Straße.
2. Zur Terrassierung des Geländes: sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,30 m, an der seitlichen Grenze bis 0,8 m zugelassen. Die maximale Höhe der Stützmauer richtet sich nach der Sohle am Fuß des Abhanges und nach dem ursprünglichen Geländeniveau. Der Nachweis über die Erforderlichkeit einer Stützmauer und die Einhaltung der Höhe ist im Bauantrag zu führen. Böschungen sind 1:2 oder flacher anzulegen.

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN



Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.



Offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig.



Baugrenze



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



Grenzbebauung zwingend

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF



Flächen für den Gemeinbedarf



Feuerwehr

VERKEHRSFLÄCHEN



Straßenfläche



Mischverkehrsfläche



Geh- und Radwege



Beschränkt befahrbare Wege / Wirtschaftswege



Private Verkehrsflächen



Parkplatz



Straßenbegrenzungslinie

VERSORGUNGSANLAGEN



Fläche für Versorgungsanlagen



Trafostation



Mittelspannungsfreileitung 20-kV E.ON Bayern AG mit beiderseits 10,0 m Schutzzonenbereich. Bauwerke (bauliche Anlagen) im Schutzzonenbereich dürfen nur nach Zustimmung der E.ON errichtet werden. Zur Überprüfung, ob die Zustimmung erteilt werden kann, benötigt die E.ON Bayern AG die detaillierten Baupläne. Im Schutzzonenbereich dürfen nur niedrigwachsende Gehölze angepflanzt werden. Es muss gewährleistet sein dass ein Mindestabstand von 2.5 m zu den Leiterseilen beim größten anzunehmenden Durchhang in jedem Fall eingehalten wird.



Hochspannungskabel 20-kV E.ON Bayern mit beiderseits 1,0 m Schutzzonenbereich.

GRÜNFLÄCHEN



Öffentliche Grünflächen



Spielplatz



Private Grünflächen

WASSERFLÄCHEN



Bachlauf, Gräben, Teich

Beiderseits des Winzenhohler Baches ist ein mind. 10,0 m breiter Uferstreifen, gemessen an der Böschungsoberkante des Gewässerbettes, im naturnahen Zustand zu belassen. Der Uferstreifen ist von jeglichen abflußbehindernden Einbauten (z.B. Einfriedungen und Ablagerungen) freizuhalten. Der freizuhaltende Uferstreifen an dem zum Winzenhohler Bach zufließenden Wasserläufen muss beiderseits mind. 5,0 m breit sein.



Überschwemmungsgrenze HQ 100 für den Winzenhohler Bach gemäß Ermittlung des Planungsbüros Schwab GmbH. Der Überschwemmungsbereich ist von sämtlichen Anlagen, Auffüllungen, Bauwerken und Einfriedungen freizuhalten, um den schadlosen Hochwasserabfluss sicherzustellen. Es sind entsprechende Schutzvorkehrungen wie z.B. druckdichtverschießbare Fenster- und Türöffnungen im Kellergeschoss zu planen. Stoffe sind so zu lagern, dass bei Hochwasser ein Abtreiben oder eine Gewässerverunreinigung vermieden wird.

Retentionsraumausgleich im Bereich der Grundstücke Fl.-Nr. 132 und 132/1 Profil 6,6a,7 Berechnung siehe Anlage der Begründung.

SONSTIGE FESTSETZUNGEN



Flächen für Garagen (G), Carports (C), Stellplätze (S), Landwirtschaftliche Gebäude (LWG) und Nebenanlagen (N).

Landwirtschaftliche und für gewerbliche Zwecke umgenutzte Gebäude 2 Vollgeschosse und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze, Wandhöhe bis 7,0 m über natürlichem Gelände. Sattel- oder Pultdach, Dachneigung 10° - 46°, ohne Kniestock.

STELLPLATZBEDARF (Auszug aus 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 UND CARPORTS

1. Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen 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.
6. Tiefgaragen werden auf die Grund- und Geschoßflächen angerechnet.
7. Ausnahmeregelung: Für Garagen talseits der Straßen Wandhöhe talseits dem Gelände entsprechend bis 5,0 m.



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen.



Mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht zu belastende Flächen:

- Abwasserkanal-, zu Gunsten der Gemeinde.
- Überfahrt Privatparkplatz Flst.-Nr. 18 zu Gunsten der beiden Bauplätze.

SCHALLSCHUTZ

Bei Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte müssen passive Schallschutzmaßnahmen ausgeführt werden. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen - mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen - unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen, sind die in Tab. 8 der DIN 4109 vom Nov. 1989 für den nach der Schallpegelberechnung sich ergebenden Lärmpegelbereich aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Der Nachweis ist mit den Planunterlagen zu erstellen.

FARBGESTALTUNG DACHEINDECKUNG

Für Wohngebäude Dacheindeckung rot bis rotbraun (Dachziegel, -pfannen und -steine), keine hochglänzenden Materialien. Für landwirtschaftliche und gewerbliche Gebäude auch Metalleindeckungen rot bis rotbraun zulässig.

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

Die Breite der Stellflächen einschließlich Garagenzufahrten darf 60 % der Straßenlänge des Baugrundstücks nicht überschreiten, höchstens jedoch 10 m. Ausführung mit offener 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

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



Vorhandener Gehölzbestand, der zu erhalten ist.



Baum- und Strauchbepflanzung auf öffentlichen Grünflächen mit heimischen Laubgehölzen.

PFLANZGEBOT HAUSBAUM



Je Baugrundstück ist mind. ein hochstämmiger heimischer Laubbaum (Hausbaum) anzupflanzen und zu unterhalten. Ab 500 m² Grundstücksgröße ist ein weiterer Baum vorzusehen. Vorhandene Bäume können angerechnet werden.



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

BAUMBEPFLANZUNG IN DER NÄHE VON VERSORGUNGSANLAGEN

Bei der Durchführung der Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die Bäume mind. in 2,5 m Abstand zu Telekommunikationsanlagen, Gas, Wasser, und Stromleitungen gepflanzt werden. Bei Unterschreitung sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen erforderlich.

PFLANZBEISPIELE FÜR GROSSE BÄUME (Hausbäume, Grünflächen):

Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Birke (*Betula pendula*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Quercus pedunculata*).

PFLANZBEISPIELE FÜR KLEINERE BÄUME (Hausbaum, Vorgarten, Pflanzung im Straßenraum):

Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Obstbäume.

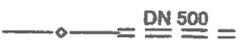
PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE STRÄUCHER:

Hainbuche (*Carpinus betulus*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Hasel (*Corylus avellana*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Heckenrose (*Rosa canina*), Alpenjohannisbeere (*Ribes alpinum*), Salweide (*Salix caprea*), Liguster ungeschnitten (*Ligustrum vulgare*), Schneeball (*Viburnum lantana*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*).

NADELGEHÖLZE

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

HINWEISE

	Bestehende Grundstücksgrenze
	Geplante Grundstücksteilung
1234	Flurstücksnummern
	Höhenlinie
	Vorhandene Gebäude I = Vollgeschoss, S = Sockelgeschoss, D = Dachgeschoss.
	Vorgeschlagene Wohngebäude. Die Abmessung der Baukörper ist als Vorschlag dargestellt. Festgesetzt ist die Bauform und die Firstrichtung.
	Vorhandene Neben- und Garagengebäude
	Vorgeschlagene Garagenstandorte
	Vorhandener Bildstock
	Bestehende Kanalleitungen und Verrohrungen
	Landschaftsschutzgebiet Spessart, Grenze der Schutzzone
	Biotope nach bayerischer Biotopkartierung
	Fläche für die Forstwirtschaft
	Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne
	Abgrenzung Flächennutzungsplan
....Namen....	Namen der landwirtschaftlichen Betriebe
GARAGEN	Nach Art. 7 (4) BayBO als Grenzgarage bis 50 m ² Nutzfläche zulässig.
SCHALLTECHNISCHER ORIENTIERUNGSWERT	Nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 Dorfgebiet - MD tags 60 dB, nachts 50/45 dB Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbelärm, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.
IMMISSIONEN	Im Bereich des Baugebietes befinden sich landwirtschaftliche Betriebe. Die Immissionen sind zu tolerieren.
BÖSCHUNGEN	Durch Erdbewegungen entstehende Böschungen sind 1:2 oder flacher anzulegen. Vorhandene oder beim Straßenbau entstehende Böschungen gehören zu den privaten Grundstücken.
SCHICHTEN- UND HANGDRUCKWASSER	Gegen Schichten- und Hangdruckwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.
GRUNDWASSER	Mit hohem Grundwasserstand im Talbereich ist zeitweise zu rechnen, bei den Bauvorhaben sind Vorkehrungen zu treffen (z.B. wasserdichte Wanne).
OBERFLÄCHENWASSER	Gegen Oberflächenwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.
QUELL- UND DRÄNSAMMELWASSER	Quell- und Dränsammelwasser dürfen nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.
NIEDERSCHLAGSWASSER	Das Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit wie folgt zu beseitigen. Auffangen in Zisternen und Wiederverwertung als Brauchwasser im Haushalt und zur Gartenbewässerung. Anfallendes gesammeltes Niederschlagswasser kann unter Einhaltung der einschlägigen Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in den Untergrund versickert werden. Andernfalls ist beim Landratsamt die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Anbindung des Überlaufes der Zisternen an die Kanalisation wird zugelassen. Eine Verschlechterung der Hochwasserverhältnisse (Grund- und Oberflächenwasser) für die Unterlieger darf durch die gewählte Niederschlagswasserableitung nicht erfolgen.
DACHFLÄCHEN	Bei der Versickerung von Niederschlagswasser dürfen die angeschlossenen Dachflächen nicht mit unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei eingedeckt sein.

BODENFUNDE

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.

<p>Präambel: Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 BauGB, des Art. 91 Abs. 3 BayBO und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern hat der Marktgemeinderat diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.</p>	<p>Die Marktgemeinde Hösbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 20.12.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.</p> <p><i>Tobert Pain</i></p> <p>Markt Hösbach, 19. 8. 05 1. Bürgermeister</p>
<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 14.11.2002 in der Zeit vom 20.12.2002 bis einschließlich 24.01.2003, in der Fassung vom 19.11.2002 in der Zeit vom 23.01.2004 bis einschließlich 23.02.2004 und in der Fassung vom 23.02.2005 in der Zeit vom 18.03.2005 bis einschließlich 18.04.2005 öffentlich ausgelegt.</p> <p><i>Tobert Pain</i></p> <p>Markt Hösbach, 19. 8. 05 1. Bürgermeister</p>	<p>Die Marktgemeinde Hösbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 20.07.2005 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 11.05.2005 als Satzung beschlossen.</p> <p><i>Tobert Pain</i></p> <p>Markt Hösbach, 19. 8. 05 1. Bürgermeister</p>

Ausgefertigt:

Genehmigungsvermerk:
(Entfällt sofern die Bebauungsplan keiner
Genehmigung bedarf).

Markt Hösbach am: 19. 8. 05



Robert Pain
1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan
wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 25. 8. 05
ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Ausgearbeitet:
Architekt Dipl.-Ing. Wolfgang Schäffner
Wilhelmstraße 59 63741 Aschaffenburg
Telefon 06021/41101 Fax. 450323

Aschaffenburg, 14.11.2002 / 19.11.2003
23.02.2005 / 11.05.2005

Robert Pain

Markt Hösbach, 25. 8. 05 1. Bürgermeister