

MARKT HÖSBACH

ORTSTEIL WINZENHOHL

LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN JUDENBERG NORD

FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

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

■■■■ Grenze des Geltungsbereiches

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.
Zulässig sind nur Wohngebäude mit höchstens 2 Wohnungen.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRUNDFLÄCHENZAHL (Höchstwerte nach § 17 BauNVO maßgebend sind die Baugrenzen)
Bei 1 + 2 Vollgeschossen 0,4 GRZ

GESCHOSSFLÄCHENZAHL (Höchstwerte nach § 17 BauNVO maßgebend sind die Baugrenzen)
Bei 1 Vollgeschoß 0,5 GFZ
Bei 2 Vollgeschossen 0,8 GFZ

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

I+S



1 Vollgeschoß und 1 als Vollgeschoß anzurechnendes Sockelgeschoß als Höchstgrenze. Bergseite 1 Vollgeschoß zwingend, Wandhöhe bis 3,5 m über Gelände. Talseite Wandhöhe bis 6,5 m über Gelände, Satteldach Dachneigung 40°-46°. Dachausbau nach BayBO.

DACHGAUBEN

Einzelgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
1. Gaubenlänge insgesamt höchstens 1/3 der Traufhöhe.
2. Abstand von Ortgängen mind. 2,5 m.
3. Bei Schleppgauben Dachneigung des Wohnhauses mind. 45°.

MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE = 500 m²

AUFFÜLLUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN

Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe, sind ausnahmsweise bis 0,8 m Höhe zulässig.

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN



Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze



Firstrichtung

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



Grenzbebauung zwingend.

VERKEHRSFLÄCHEN



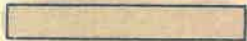
Kreisstraße AB 2



Gehweg, Fußweg



Mischverkehrsfläche



Wirtschaftsweg



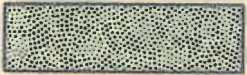
Straßenbegrenzungslinie



Sichtflächen

Nutzung nicht höher als 0,8 m über Straßenniveau.

GRÜNFLÄCHEN



Öffentliche Grünfläche

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

NEBENANLAGEN

Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.



Flächen für Garagen außerhalb der Baugrenze

GARAGEN UND STELLPLÄTZE

Je Wohnung 2 nebeneinanderliegende Garagen oder Stellplätze.
Für Einliegerwohnungen bis 50 m² Wohnfläche, 1 Garage oder Stellplatz.

GARAGEN

1. Nach Art. 7 (5) BayBO als Grenzgarage bis 50 m² Nutzfläche zulässig (siehe Ausnahmeregelung).
2. max. Länge bei Grenzbebauung 8,0 m.
3. An der Grundstücksgrenze zusammentreffende Garagen in gleicher Dachform.
4. Dachform: Satteldach dem Wohnhaus entsprechend.
Bei zusammentreffenden Garagen sind Flachdächer nur möglich, wenn beide Beteiligte damit einverstanden sind.
5. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,0 m.
6. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

AUSNAHMEREGLUNG FOR GARAGEN

Wandhöhe talseits dem Gelände entsprechend bis 4,0 m.

ZUFAHRT¹

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

6,5

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



Isophone der Kreisstraße AB 2 bei freier Schallausbreitung.

SCHALLSCHUTZ

Bei Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes sind die Schlafräume auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen. Wo dies nicht möglich ist, wird der Einbau von Lärmschutzfenstern der Klasse 2 erforderlich.



M 1 : 1000

FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN

FREIFLACHENGESTALTUNG

Nach § 9 (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 Bsp.: Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen, befestigte Flächen, Stellplätze ...

STELLFÄCHEN

Die Breite der Stellflächen einschl. Garagenzufahrten darf 50 % der Straßenlänge des Baugrundstücks nicht überschreiten, höchstens jedoch 10 m. Treffen die Stellflächen bzw. Zufahrten zweier benachbarter Grundstücke an der Grenze zusammen, so ist dazwischen ein Pflanzstreifen anzuordnen.

EINFRIEDUNGEN

Einfriedungshöhe an der Straße 0,80 m, bergseits auch als Stützmauer bis 0,80 m Höhe zulässig, seitlich und rückwärtig max. 1,20 m. Maschendrahtzäune sind in einer Pflanzung zu führen. Betonpfosten sind nicht erlaubt.



Zu erhaltender Bewuchs.



Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen (Straßenbäumen) auf öffentlichen Grünflächen. Entlang der Kreisstraße Pflanzung einer Obstbaumreihe.



Baum- und Strauchbepflanzung auf öffentlichen Grünflächen mit heimischen Laubgehölzen.



PFLANZGEBOT HAUSBAUM

Je 200 m² Grundstücksfläche ist mind. ein Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Der Standort der Bäume ist im Plan symbolisch dargestellt.



PFLANZGEBOT EINZELBÄUME IM STRASSENRAUM

In den Vorgärten sind an den gekennzeichneten Stellen Laubbäume entsprechend den u.a. Beispielen anzupflanzen. Zu verwenden sind Hochstämme mit mind. 16-18 cm Stammumfang.

PFLANZBEISPIELE FÜR GROSSE BÄUME (Hausbäume, öffentliche Grünflächen)

Stieleiche (*Quercus pedunculata*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Birke (*Betula pendula*), Spitzahorn (*Acer platanoides*).

PFLANZBEISPIELE FOR KLEINERE BÄUME (Hausbäume, Vorgärten, Pflanzung in Straßenräumen)

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

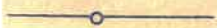
PFLANZBEISPIELE FOR STRÄUCHER

hartriegel (*Cornus sanguinea*), Schlehdorn (*Prunus spinosa*),
Hasel (*Corylus avellana*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*),
Schneeball (*Viburnum opulus*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*),
Johannisbeere (*Ribes alpinum*), Heckenrose (*Rose canina*),
Liguster (*Ligustrum vulgare*).

HINWEISE

WA

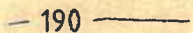
Schalltechnischer Orientierungswert 55 dB(A) tags,
45/50 dB(A) nachts.



Bestehende Grundstücksgrenze



Vorgeschlagene Grundstücksgrenze



Höhenlinie

480/40

Flurstücksnummer



Vorhandene Wohngebäude



Vorhandene Nebengebäude



Vorgeschlagene Wohngebäude



Vorgeschlagene Garagenstandorte

SCHICHTEN- UND HANGDRUCKWASSER

Gegen Schichten- und Hangdruckwasser sind bei den Bauvorhaben geeignete Vorkehrungen zu treffen.

ABSTANDSREGELUNG

Nach Art. 6 + 7 BayBO



Spielplatz



Hochspannungsfreileitung mit Sicherheitsabstand, Gehölze sind so zu begrenzen, daß sie nicht in die Freileitung fallen können.

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, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen



Markt Hösbach

Robert Aum

Hösbach, 8. NOV. 1990

Bürgermeister

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 25.08.1988 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 08.12.1988 bekannt gemacht.



Markt Hösbach

Robert Aum

Hösbach, 8. NOV. 1990

Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.04.1990 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.05.1990 bis 08.06.1990 öffentlich ausgelegt.



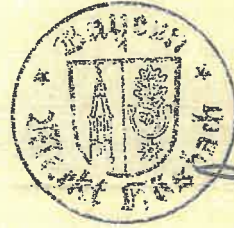
Markt Hösbach

Robert Aum

Hösbach, 8. NOV. 1990

Bürgermeister

Die Gemeinde hat mit Beschluß des Marktge-
meinderates vom 06.09.1990 den Bebauungs-
plan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom
06.09.1990 als Satzung beschlossen.



Markt Hösbach

Robert Stamm

Hösbach, 8. NOV. 1990

Bürgermeister

Anzeige -
Genehmigungsvermerk:

Az.: III/11-610-Nr. 130

Eine Verletzung von Rechts-
vorschriften wird nicht geltend
gemacht.

Aschaffenburg, den 14.02.91

LANDRÄTSAMT

1. A. [Signature]



Die Durchführung des Anzeigeverfahrens
gemäß § 11, Abs. 3 BauGB wurde am
28.02.1991 gemäß § 12 BauGB ortsüblich
bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Be-
gründung wird seit diesem Tag zu den übli-
chen Dienststunden zu jedermanns Einsicht
bereit gehalten und über dessen Inhalt auf
Verlangen Auskunft gegeben.

Hösbach,

Bürgermeister

Ausgearbeitet:
Architekt Dipl.-Ing. W. Schöffner
Wilhelmstraße 59 Aschaffenburg

[Signature]

Aschaffenburg, 17.03.1989/01.03.1990
09.04.1990/06.09.1990