

MARKT HÖSBACH

ORTSTEIL WINZENHOHL

LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

OBERE BEINE ÄNDERUNG 2

FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

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

 Grenze des Geltungsbereiches

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.



Mischgebiet nach § 6 BauNVO.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRUNDFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO

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

GRZ 0,6 Grundflächenzahl im MI-Gebiet bis 0,6 GRZ.

GESCHOSSFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO, maßgebend sind die Baugrenzen

GFZ 1,2 Geschossflächenzahl im WA-Gebiet bis 1,2 GFZ.

GFZ 1,2 Geschossflächenzahl im MI-Gebiet bis 1,2 GFZ.

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

IA+D



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° - 42°. Dachausbau nach BayBO.

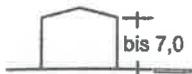
IB+D



1 Vollgeschoss zwingend und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Wandhöhe an der rückwärtigen Baugrenze bis 4,0 m über Gelände, Wandhöhe straßenseitig bis 5,5 m über Straße, gemessen von Hinterkante Gehweg bzw. Straße, wenn kein Gehweg vorhanden ist.

Satteldach, Dachneigung 38° - 42°. Dachausbau nach BayBO.

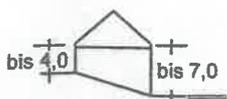
II



2 Vollgeschosse als Höchstgrenze.

Wandhöhe bis 7,0 m über Straße, gemessen von Hinterkante Gehweg bzw. Straße, wenn kein Gehweg vorhanden ist. Dachneigung 0° - 15°.

I+S+D



1 Vollgeschoss zwingend, 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Sockelgeschoss als Höchstgrenze und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Wandhöhe Bergseite 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° - 42°. Dachausbau nach BayBO.

II+S+D



2 Vollgeschosse zwingend, 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Sockelgeschoss als Höchstgrenze und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Wandhöhe Bergseite bis 7,0 m über Straße bzw. Weg, gemessen von Hinterkante Gehweg bzw. Straße, wenn kein Gehweg vorhanden ist.

Wandhöhe Talseite bis 9,0 m über Gelände.

Satteldach, Dachneigung 38° - 42°. Dachausbau nach BayBO.

DACHGAUBEN

Einzelgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

1. Gaubenlänge insgesamt höchstens 1/3 der Trauflänge.
2. Abstand von Vorderkante Giebel mind. 1,5 m.
3. SchlepPGAuben, Gaubenbänder und Blindgauben sind unzulässig.

QUERGIEBEL

Quergiebel werden unter folgenden Voraussetzungen zugelassen:

1. Dachneigung und Dachdeckung wie Hauptgebäude.
2. Firsthöhe muss 0,6 m unter dem Hauptfirst liegen.
3. Der Anbau darf max. 50 % der Gebäudelänge des Hauptgebäudes betragen.
4. Die bei der Zahl der Vollgeschosse festgesetzte Wandhöhe gilt nicht.

KRÜPPELWALM

Krüppelwalm 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 an der Außenwand innen zwischen der Oberkante Rohdecke und der Unterkante Sparren der tragenden Konstruktion.

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 1,3 m, an der seitlichen Grenze bis 0,8 m zugelassen. Die maximale Höhe der Stützmauer richtet sich nach der Sohle am Fuße des Abhanges und nach dem ursprünglichen Geländeniveau. Der Nachweis über die Erforderlichkeit einer Stützmauer und die Einhaltung der Höhe ist im Bauantrag zu führen. Der Abstand der Stützmauer zur rückwärtigen Grundstücksgrenze muss mind. 3,0 m betragen.

Böschungen sind 1 : 2 oder flacher anzulegen.

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o

Offene Bauweise



Offene Bauweise,
nur Einzelhaus zulässig.



Offene Bauweise,
nur Doppelhäuser zulässig.



Offene Bauweise,
nur Einzel- oder Doppelhaus zulässig.

g

Geschlossene Bauweise

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



Baugrenze



Firstrichtung Satteldach

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



Grenzbebauung zwingend (nur für Doppelhäuser und Garagen mit Nebenanlagen)

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF



Kindergarten

VERKEHRSFLÄCHEN



Verkehrsfläche



Geh- und Fußwege



Verkehrsrün



Private Verkehrsfläche, Parkplatz



Straßenbegrenzungslinie

GRÜNFLÄCHEN



Öffentliche Grünflächen



Spielplatz

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.

GARAGEN UND CARPORTS

1. Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
2. max. 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 Firstrichtung, Dachform und Dachneigung.
5. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,0 m.
6. Tiefgaragen werden auf die Grund- und Geschoßfläche angerechnet.

AUSNAHMEREGLUNG FÜR GARAGEN TALSEITS DER STRASSEN

Wandhöhe talseits dem Gelände entsprechend bis 5,0 m.

ZUFAHRT

Die Zufahrtsbreite vor Garagen darf pro Grundstück max. 5,0 m betragen max. Steigung 10 %.

3

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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung.

SCHALLSCHUTZ ZUM SPORTGELÄNDE

190

Im Bereich von 190 m bis Sportplatzmitte sind Überschreitungen des Beurteilungspegels. Passive Schallschutzmaßnahmen sind erforderlich.

DACHDECKUNG

Die Dachflächen, von denen Niederschlagswasser eingeleitet wird, dürfen nicht kupfer-, zink- oder bleigedeckt sein.

OBERFLÄCHENWASSER

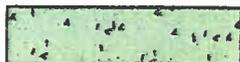
Auf den Baugrundstücke sind Zisternen als Rückhalteanlagen einzubauen. Mindestspeichervolumen 3.000 l, Mindestrückhaltevolumen 500 l (zusätzlich) und max. Drosselabfluss 1,5 l/sek.

Dem Wasserwirtschaftsamt ist die Funktionsweise und die Konstruktionsausbildung entsprechend der Notariatsverträge vom jeweiligen Bauherr oder der jeweiligen Bauherrschaft zu erbringen.



Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (Schmutz- und Oberflächenwasserkanal)

FESTSETZUNGEN KLEINGÄRTEN



Private Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



Kleingärten

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Eingeschossige Gerätehäuschen in Holzbauweise ohne Aufenthaltsraum, Abort und Feuerungsanlage. Überbaute Fläche höchstens 5 m², auf nicht mehr als 0,3 m sichtbarem Einzelfundament. Satteldach, 15 - 20°, Dachüberstand max. 0,3 m, Wandhöhe 2,20 m über Gelände. Die Versorgung der Häuschen mit Strom ist unzulässig.

ÄUSSERE GESTALTUNG

Holzlasur, nur in gedeckten Brauntönen zulässig.
Die Dacheindeckung soll rot-braun sein.

STELLPLÄTZE

Stellplätze sind auf den Gartengrundstücken nicht erlaubt.

MINDESTGRÖSSE DER GARTENGRUNDSTÜCKE - 120 m²

NEBENANLAGEN

Nebenanlagen wie Schwimmbecken, Schuppen, Kleintierstall, Aborthäuschen, Laube, Gasbehälter und Antennen sind nicht zulässig.

ABSTANDSREGELUNG

Grenzabstand 3,0 m. Grenzbebauung mit Zustimmung des Nachbarn.
Brandwand erforderlich.

BAUBEGINN

Der Baubeginn für ein Gerätehäuschen ist bei der Gemeinde unter Vorlage einer Planskizze anzuzeigen.

EINFRIEDUNGEN

An den Rändern der Kleingärten bis 1,30 m Höhe als Maschendrahtzaun oder senkrechter Lattenzaun zwischen den Gärten bis 1,00 m Höhe.

RANDBEPLANZUNG

Lockere Randbepflanzung der Gartengrundstücke gegenüber der offenen Landschaft. Zu verwenden sind ausschließlich heimische Laubgehölze.

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 Planunterlagen 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

Einfriedungshöhe an der Straße bis 1,0 m, davon sind Sockelmauer bis 0,4 m Höhe zulässig. Einfriedungshöhe seitlich und rückwärtig max. 1,3 m. Innerhalb des Straßenzuges ist eine einheitliche Gestaltung zu wahren. Lattenzäune sind zu bevorzugen.



Vorhandener Gehölzbestand,
der zu erhalten ist.



Baum- und Strauchbepflanzung auf öffentlichen Grünflächen mit heimischen Laubgehölzen. Zu verwenden sind Hochstämme mit 16 - 18 cm Stammumfang.

ANZGEBOT EINZELBÄUME IM STRASSENRAUM

Anpflanzung von Straßenbäumen auf öffentlichem Grund. Zu verwenden sind hochstämmige Laubbäume mit 16 - 18 cm Stammumfang.

ANZGEBOT 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. Die Anrechnung als Hausbaum ist möglich.



PFLANZGEBOT HAUSBAUM

Je Baugrundstück ist mind. ein hochstämmiger heimischer Laubbaum (Hausbaum) anzupflanzen und zu unterhalten. Vorhandene Bäume können angerechnet werden.

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.

PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE HEIMISCHE BÄUME:

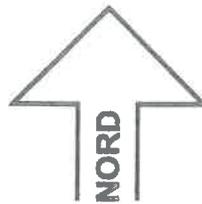
Feldahorn (*Acer campestre*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Quercus pedunculata*), Obstbäume.

PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE HEIMISCHE STRÄUCHER:

Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Pfaffenhüttchen (*Euonymus europaeus*), Heckenrose (*Rosa canina*), Schlehe (*Prunus spinosa*), 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.



M 1 : 1000

HINWEISE

-  Bestehende Grundstücksgrenze
-  Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- 1234 Flurstücksnummern
- 176  Höhenlinie
-  Vorhandene Böschung
-  Vorhandene Wohngebäude
I = 1 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

ABSTANDSREGELUNG nach Art. 6 und 7 BayBO.

GARAGEN Nach Art. 7 (4) BayBO als Grenzgarage bis 50 m² Nutzfläche zulässig.

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.

Mischgebiet - MI - tags 60 dB, nachts 50/45 dB.

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

EMISSIONEN 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.

SICHTFLÄCHEN IM BEREICH DER STRASSENEINMÜNDUNGEN

Die Höhe der Bepflanzung im Bereich der Einmündungen darf die Höhe der Einfriedung nicht überschreiten.

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 Gemeinderat diesen Bebauungsplan, beste-
hend aus der Planzeichnung und den nebensteh-
enden textlichen Festsetzungen als Satzung be-
schlossen.

Der Markt Hösbach hat mit Beschluss des
Gemeinderates vom 08.10.2003 die Änderung
des Bebauungs- und Grünordnungsplans
beschlossen.



Hösbach, 23. Okt. 2003 Bürgermeister

Den Beteiligten und Betroffenen, sowie den zu
hörenden Trägern öffentlicher Belange wurde
in der Zeit vom 14.08.2003 bis 15.09.2003
Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Änderung des Bebauungsplans wurde mit der
Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der
Fassung vom 05.08.2003 in der Zeit vom
14.08.2003 bis einschl. 15.09.2003 öffentlich
ausgelegt.



Hösbach, 23. Okt. 2003 Bürgermeister



Hösbach, 23. Okt. 2003 Bürgermeister

Der Markt Hösbach hat mit Beschluss des
Gemeinderates vom 08.10.2003 die Änderung
des Bebauungs- und Grünordnungsplans
gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom
08.10.2003 als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt am: 8. Okt. 2003



Hösbach, 23. Okt. 2003 Bürgermeister



Siegel



Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplan-
änderung wurde am 23. Okt. 2003 gemäß § 10
Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Die Bebauungsplanänderung tritt mit der Bekannt-
machung in Kraft.

Ausgearbeitet:
Architekt Dipl.-Ing. Wolfgang Schäffner
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg
Telefon 06021/24101, Fax. 450323
w. 

Aschaffenburg, 05.08.2003, 08.10.2003



Hösbach, 23. Okt. 2003 Bürgermeister