

# MARKT HÖSBACH

ORTSTEIL WINZENHOHL

LANDKREIS ASCHAFFENBURG

## BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN RONDELL

### 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

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

#### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

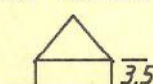

GRUNDFLÄCHENZAHL

Nach § 17 BauNVO bis 0,4 GRZ

GESCHOSSFLÄCHENZAHL (maßgebend sind die Baugrenzen)

nach § 17 BauNVO bis 1,2 GFZ

ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE

- I  1 Vollgeschoß zwingend, Wandhöhe bis 3,5 m über Gelände.  
Satteldach, Dachneigung 40°-46°,  
Dachausbau nach BayBO, ohne Kniestock.
- II  2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, Wandhöhe talseits bis 6,5 m.  
Satteldach, Dachneigung 40°-46°,  
Dachausbau nach BayBO, ohne Kniestock.

DACHGAUBEN

Einzelgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:  
1. Dachneigung des Wohnhauses mind. 40°.  
2. Gaubenlänge insgesamt höchstens 1/3 der Trauflänge.  
3. Abstand von den Ortsgängen mind. 2,5 m.  
4. Gaubenbänder, Schlepp- und Blindgauben sind unzulässig.

MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

Einzelhaus mind. 450 m<sup>2</sup>.  
Doppelhaus mind. 225 m.

AUFFÜLLUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN

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

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN



Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.



Offene Bauweise, nur Einzel- oder Doppelhäuser mit 46°  
Dachneigung zulässig.

Doppelhäuser sind in Dachfarbe und Dachdeckung einheitlich zu gestalten.

 Baugrenze





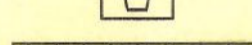
Firstrichtung

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

#### VERKEHRSFLÄCHEN

-  Straßenfläche
-  Gehweg
-  Mischverkehrsfläche
-  Parkflächen
-  Verkehrsgrün
-  Straßenbegrenzungslinie

#### GRÜNFLÄCHEN

-  Öffentliche Grünflächen
-  Spielplatz
-  Private Grünflächen

#### SONSTIGE FESTSETZUNGEN

NEBENANLAGEN Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

GESTALTUNG Dachdeckung - nur rote Ziegel

GARAGEN UND STELLPLÄTZE

Je Wohnung 2 nebeneinanderliegende Garagen oder Stellplätze.  
Für Einliegerwohnungen bis 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche 1 Garage oder Stellplatz.

GARAGEN

- Nach Art. 7 (5) BayBO als Grenzgarage bis 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche zulässig (siehe Ausnahmeregelung).
- max. Länge bei Grenzbebauung 8,0 m.
- Dachform: Satteldach dem Wohnhaus entsprechend.
- Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,0 m.
- Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

ZUFAHRT

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



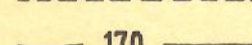
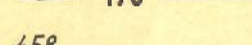


+2,5+

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

SCHALLSCHUTZ

Orientierung der Ruheräume zur lärmabgewandten Seite.

#### HINWEISE

-  Bestehende Grundstücksgrenze
-  Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
-  Höhenlinie
-  Flurstücksnummer
-  Vorgeschlagene Wohngebäude
-  Vorgeschlagene Garagenstandorte

ABSTANDSREGELUNG nach Art. 6 + 7 BayBO

SCHALLTECHNISCHER ORIENTIERUNGSWERT

Für Allgemeines Wohngebiet 55 dB tags, 45/40 dB nachts.  
Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm.