

### Art der baulichen Nutzung



Mischgebiet nach § 6 BauNVO

Nicht zulässig sind die Nutzungen für Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten

### Maß der baulichen Nutzung

0,5 GRZ - Grundflächenzahl

1,2 GFZ - Geschosflächenzahl

Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO sind die Flächen der Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz bei der Berechnung der Geschosfläche mitzurechnen.

II+D Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze. Das Dachgeschoß = D darf ein Vollgeschoß mit max. 0,40m Kniestockhöhe sein.

II+D Zahl der Vollgeschosse zwingend als Mindest- und Höchstgrenze. Das Dachgeschoß = D darf ein Vollgeschoß mit max. 0,40m Kniestockhöhe sein.

Firsthöhe max. 13.50 m maximale Firsthöhe, gemessen ab der mittleren Höhe der Gehsteig-hinterkanten mit Bezug in Gebäudemitte. bei Grenzabstand des Firstes ist die max. Wandhöhe von 7,00 m zulässig

### Bauweise, Baugrenze, Baulinie

o offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze



Baulinie

### Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Anpflanzen von Bäumen

## Sonstige Planzeichen

■ ■ ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

## Örtliche Bauvorschriften

↔ Hauptfirstrichtung

SD Dachform: Satteldach

45° - 48° Dachneigung in Altgrad als Mindest- und Höchstgrenze  
zwingende Grenzbebauung

## Nachrichtliche Übernahmen

**Bodenfunde** Bei den Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern müssen, nach Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes, unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg, der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte, 97070 Würzburg Residenzplatz 2, Tor A, Tel. 0931/54850, FAX 0931/571875 gemeldet werden.

Gemäß Art. 8 Abs. 2 sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort zu belassen.

## HINWEISE

 bestehende Grundstücksgrenze

 Hausnummer

6499 Flurstücksnummer

 bestehende Wohngebäude

 geplante Überbauung mit Hofdurchfahrt (Haus Nr. 173-Hauptstraße)

 bestehende Nebengebäude und sonstige Gebäude

3,00m Maßangabe in Meter

## FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

#### Abstandsflächen

Baugrenzen und Baulinien regeln abschließend die Abstandsflächen. Die Grenzabstände zu seitlichen und rückwärtigen Grundstücken betragen mind. 3,00 m oder es werden hiervon abweichend entsprechende Festsetzungen (z.B. zwingende Grenzbebauung) getroffen.

#### Doppelhäuser und Grenzgaragen / Carports

Bei Doppelhäuser und Grenzgaragen sind die Dächer in Material, Form, Farbe und Dachneigung, Firsthöhen einheitlich zu gestalten. Kruppelwalme sind unzulässig. Garagendächer sind nur als Flach- oder Satteldächer zulässig

#### Einfriedigungen

Die maximale Höhe der Einfriedigung beträgt:

im Mischgebiet: straßenseitig max. 1,20 m  
seitlich und rückwärtig max. 1,80 m

#### Dachaufbauten und Gauben

Dachaufbauten sind bei Gebäuden ab mindestens 38° Dachneigung zulässig, wenn sie in Material und Farbe wie das Hauptdach bzw. mit Kupfer- oder Zinkblechverkleidung ausgeführt werden, insgesamt nur bis zur Hälfte des Hauptfirstes einnehmen und zum seitlichen Dachrand einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten. (siehe Marktgemeinderatsbeschluss vom 20.09.2000) Gebietstypische (im Sinne des § 34 BauGB) Gaubenformen des Altbestandes sind zulässig, sonstige Gaubenformen sind nur nach Absprache mit der Gemeinde / Bauaufsicht zulässig.

### Freiflächengestaltung

Auf den nicht bebaubaren und den überbaubaren, aber nicht bebauten Grundstücksflächen sind Pflanzungen vorzunehmen, die eine innere, verdichtete Durchgrünung- insbesondere auf den rückwärtigen Grundstückslagen – erzielen sollen. Die angesprochenen Flächen sind gärtnerisch mit einheimischen Pflanzen/Gehölzen anzulegen und zu erhalten. Vorhandener Baumbestand außerhalb des Baufensters ist zu erhalten. Je 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger, einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Ein Freiflächengestaltungsplan mit dem Baum-/Pflanz-Bestand und der gärtnerisch zu gestaltenden Fläche ist gemäß Baulagenverordnung vorzulegen.

### 2. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### Garagen, Nebenanlagen und Stellplätze

Garagen und Nebenanlagen gemäß §14, die Gebäude im Sinne der BayBO sind, sowie Stellplätze dürfen nur innerhalb der Baugrenzen und Baulinien errichtet werden.

#### Maß der baulichen Nutzung:

Die zulässige Geschosfläche kann gemäß §21a BauNVO um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.

#### Tiefgaragen

Tiefgaragen als Gemeinschaftsanlagen sind grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Garagendächer sind extensiv zu begrünen.

#### Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Wohnungen + insbesondere Schlaf- und Aufenthaltsräume - sind in Lage und Orientierung so auszurichten, daß sie im Schallschatten der Hauptstraße liegen. Fenster und Türen sind schalldämmend auszuführen. Die Festlegung der Lärmschutzklasse erfolgt im Baugenehmigungsverfahren, in Abhängigkeit von der geplanten Nutzung.

#### Die textlichen Festsetzungen zum Schallschutz wurden nach Beschluß des Marktgemeinderates vom

20.09.2000 wie folgt ergänzt:

Nach Feststellung des Straßenbauamtes Aschaffenburg aus dem Jahre 1991 wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Beurteilungspegel von 70dB(A) tags bzw. 60,3dB(A) nachts erreicht. Die Orientierungswerte des „Beiblattes zur DIN 18005, Teil 1“ für Dorfgebiete (MD)-tags 60dB (A), nachts 50dB (A)- sind damit überschritten. Um eine gegen die bestehenden Lärmbeeinträchtigungen abgeschirmte Gebäudenutzung zu ermöglichen, werden im Plangebiet Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Zum Erreichen eines ausreichenden baulichen Schallschutzes sind bei der Errichtung von Gebäuden die Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) vom Nov. 1989 zu beachten; dies gilt auch bei Umbauten und Nutzungsänderungen der vorhandenen Bebauung.

#### Telekommunikationsleitungen

Das Erstellen von oberirdischen Telekommunikationsleitungen, Funkantennen etc. wird im Geltungsbereich nicht zugelassen.

#### Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S.132) zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl I S.466)

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 19.07.2000 den Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplangebiet „Hauptstraße Nr. 169-179“ gefaßt und dem Bebauungsplanentwurf unter folgenden Auflagen - mit entsprechender Ergänzung in der Legende - zugestimmt:

1. Stellplatznachweis: Für den Altbestand ist pro Wohnung 1 Stellplatz nachzuweisen. Auf neue Bauvorhaben findet die Stellplatzsatzung des Marktes Hösbach in der derzeit gültigen Fassung Anwendung.

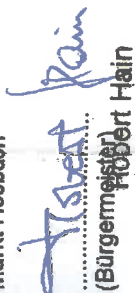
2. Zusammengehörige Doppelhaushälften an der gemeinsamen Grenze sind zeitgleich zu realisieren, um ein städtebauliches Bild zu gewährleisten.

**vorgenannte Auflage 2) entfällt gemäß Beschluß des Marktgemeinderats vom 20.09.2000**

Auf Grund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, hat der Marktgemeinderat Hösbach diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Hösbach, **07. Dez. 2000**

Markt Hösbach

  
(Bürgermeister)

Robert Hain



Bei Wahrnehmung der Zuständigkeit hat in der Sitzung vom 19.07.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hauptstraße 169 – 179“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.07.2000 Ortsüblich bekannt gemacht. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.07.2000 auf der Grundlage des Entwurfes vom 10.06.2000 gemäß § 4 BauGB am Verfahren beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 10.06.2000 wurde mit Begründungsentwurf vom 19.07.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.08.2000 bis 11.09.2000 öffentlich ausgestellt. Die erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs in der Fassung vom 28.09.2000 fand in der Zeit vom 03.11.2000 bis 20.11.2000 statt.

Der Markt Hösbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 29.11.2000 den Bebauungsplan für den Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 6498/3 und 6499 (östlicher Teilbereich des Bebauungsplanes Hauptstraße 169 – 179) in der Fassung vom 28.09.2000 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu vom 12.10.2000 gebilligt.

Hösbach, 07. Dez. 2000  
Markt Hösbach



Robert Hain  
(Bürgermeister)

Der **Bürgermeister** für den östlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Hauptstraße 169 – 179 wurde am 07.12.2000 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB Ortsüblich bekannt gemacht.

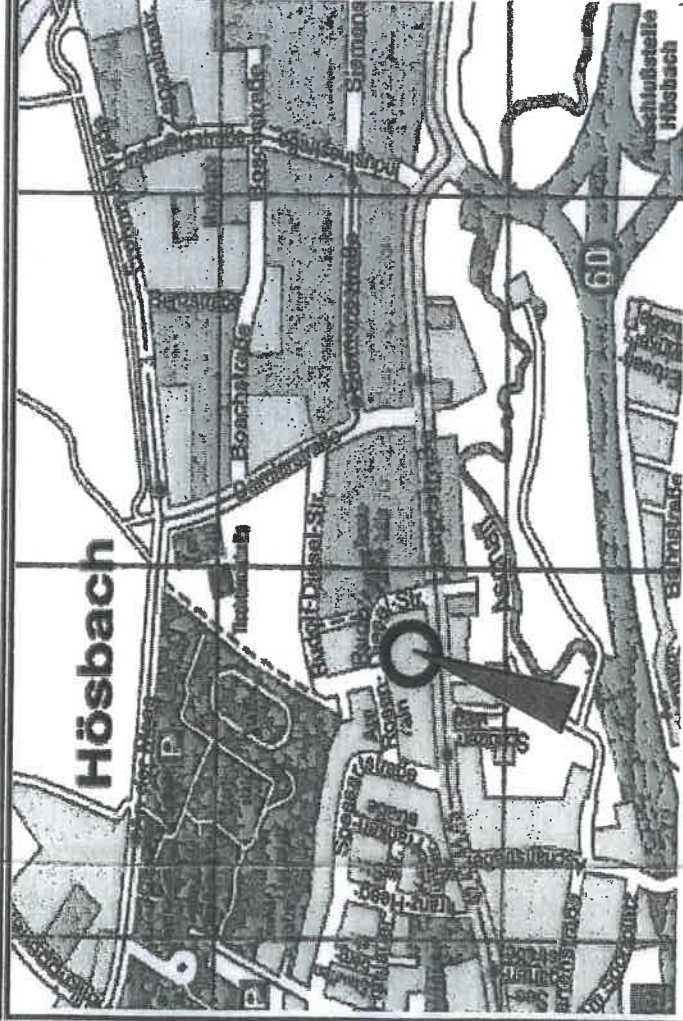
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus des Marktes Hösbach, Rathausstraße 3, 63768 Hösbach, Bauabteilung, zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des §§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, Abs. 4 BauGB sowie auf § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Hösbach, 07. Dez. 2000  
Markt Hösbach



Robert Hain  
(Bürgermeister)

### Lage im Gemeindegebiet



## Bebauungsplan für das Gebiet Hauptstraße 169-179, Teilbereich Ost (Grundstückparzellen Fl.Nrn. 6498/3, 6499 Gemarkung Hösbach )

<b>Entwurfsverfasser:</b> FRANZ-JOSEF HELLER DIPLOM -INGENIEUR ARCHITEKT STEINSTRASSE 3 63738 ASCHAFFENBURG TEL. 06021/930446 - FAX 960026	<b>Datum</b>	<b>Geändert</b>	<b>Maßstab</b>	<b>B-Plan Nr.</b>
	10.06.2000	28.09.2000 ergänzt 07.12.2000	1 : 500	