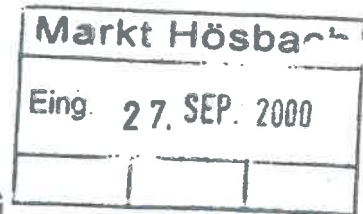


MARKT HÖSBACH

ORTSTEIL ROTTENBERG

LANDKREIS ASCHAFFENBURG



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

AN DER MOLKENWIESE

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



Eingeschränktes Dorfgebiet nach §§ 1+ 5 BauNVO.
Die in Ziff. 1+2 des Abs. 2 von §5 BauNVO zulässige Tierhaltung darf max. 0,5 Großvieheinheiten (GV) oder 1 Stück Großvieh nicht überschreiten. 1 GV entspricht 500 kg Lebendgewicht.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRUNDFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO.
Im MDB- Gebiet bis 0,6 GRZ

GESCHOSSFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO, maßgebend sind die Baugrenzen.
Im MDB- Gebiet bis 1,2 GFZ

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

I+D 1 Vollgeschoss zwingend und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Wandhöhe bis 3,5 m über natürlichem Gelände. Satteldach, Dachneigung 40° - 46°. Dachausbau nach BayBO, ohne Kniestock.

I+S 1 Vollgeschoss zwingend und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Sockelgeschoss als Höchstgrenze, Wandhöhe Bergseite bis 3,5 m über natürlichem Gelände, Wandhöhe Talseite bis 6,5 m über natürlichem Gelände, Satteldach, Dachneigung 38° - 42°. Dachausbau nach BayBO, ohne Kniestock.

DACHGAUBEN Einzelgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig.

1. Schleppgauben 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 sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

1. Dachneigung und Dachdeckung wie Hauptgebäude.
2. Firsthöhe muss 2 Ziegelreihen unter dem Hauptfirst liegen.
3. Der Anbau darf max. 50 % der Gebäudelänge des Hauptgebäudes betragen.

KRÜPPELWALM

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

MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

Pro Wohneinheit mind. 175 m² Grundstücksfläche

GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe sind bis 0,80 m Höhe zulässig.

Darüber hinausgehende Geländeänderungen sind mit dem Bauantrag besonders zu begründen.

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN



Offene Bauweise,
nur Einzelhäuser zulässig.



Offene Bauweise,
nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

Doppelhäuser 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.

VERKEHRSFLÄCHEN



Straßenfläche



Wirtschaftswege - Erdwege



Straßenbegrenzungslinie



Sichtflächen. Innerhalb der Sichtflächen dürfen Pflanzungen, Stapel, Zäune und sonstige dauernde oder vorübergehende Anlagen eine Höhe von 0,80 m Straßenniveau nicht überschreiten.

GRÜNFLÄCHEN



Private Grünflächen



M 1 : 1000

SONSTIGE FESTSETZUNGEN



Fläche für Nebenanlagen.

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

1. Garagen 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 Dachform und Dachneigung.
5. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,0 m.
6. Tiefgaragen werden auf die Grund- und Geschossfläche angerechnet.

ZUFAHRT

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

5,0

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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen.



Nutzungsbeschränkung

Flächen mit Belastung durch Immissionen des landwirtschaftlichen Betriebes auf Fl.Nr. 1826. Voraussetzung für eine Bebauung ist ein privatrechtl. Vertrag der die max. Tierhaltung auf Fl.Nr. 1826 und die Hinnahme der daraus entstehenden Immissionen auf den betroffenen Grundstücken regelt.

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 0,80 m, Einfriedungshöhe seitlich und rückwärtig max. 1,3 m. Innerhalb des Straßenzuges ist eine einheitliche Gestaltung zu wahren. Lattenzäune sind zu bevorzugen, Betonpfosten sind nicht erlaubt.

Anpflanzung von heimischen Laubbäumen. Zu verwenden sind Hochstämme mit 18-20 cm Stammumfang.

PFLANZGEBOT HAUSBAUM

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

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.

BEISPIELE 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*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Heckenrose (*Rosa canina*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Salweide (*Salix caprea*), Schneeball (*Viburnum lantana*).

NADELGEHÖLZE

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

HINWEISE

-  Bestehende Grundstücksgrenze
-  Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- 1820
 Flurstücksnummern
-  Höhenlinie
-  Vorhandene Wohngebäude
I = 1 Vollgeschoss, D = Dachgeschoss, S = Sockelgeschoss.
-  Vorgeschlagene Wohngebäude
Die Abmessung der Baukörper ist als Vorschlag dargestellt. Festgesetzt ist die Bauform und die Firstrichtung.
-  Vorhandene Neben- und Garagengebäude
-  Vorgeschlagene Garagenstandorte
-  Naturpark Spessart, Grenze der Erschließungszone.

ABSTANDSREGELUNG nach Art. 6+7 der BayBO.

GARAGEN Nach Art. 7 (5) BayBO als Grenzgarage bis 50 m² Nutzfläche zulässig.

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

Für den Bebauungsplan ist die BauNVO in der neuesten Fassung maßgebend.

SCHALLTECHNISCHER ORIENTIERUNGSWERT Nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1
Eingeschränktes Dorfgebiet -MDB- tags 60 dB, nachts 50/45 dB.
Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbelärm, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.

SCHALLSCHUTZ FL. NR. 1787 UND 1750/1

Bei Veränderungen an den Gebäuden sind passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen.

DENKMALSCHUTZ



Neuzeitliches Pingenfeld
Art. 7 Denkmalschutzgesetz.

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.

OBERFLÄCHEN-, DACH-, QUELL- UND DRÄNSAMMELWASSER

Oberflächen-, Dach-, Quell- und Dränsammelwasser dürfen nicht in den Mischwasserkanal eingeleitet werden, wenn eine andere Möglichkeit der Ableitung vorhanden ist, z.B. Trennsystem zum Vorfluter.

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, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

MARKT HÖSBACH
Robert Hain
Robert Hain
1. Bürgermeister

Hösbach, 09. AUG. 2000

Der Markt Hösbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 22.06.1995 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.07.1995 bekanntgemacht.

MARKT HÖSBACH
Robert Hain
Robert Hain
1. Bürgermeister

Hösbach, 09. AUG. 2000

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.08.1999 wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB in der Zeit vom 05.05.2000 bis 05.06.2000 beteiligt.

MARKT HÖSBACH
Robert Hain
Robert Hain
1. Bürgermeister

Hösbach, 09. AUG. 2000

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.08.1999 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.05.2000 bis einschließlich 05.06.2000 öffentlich ausgelegt.

MARKT HÖSBACH
Robert Hain
Robert Hain
1. Bürgermeister

Hösbach, 09. AUG. 2000

Der Markt Hösbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 28.06.2000 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 28.06.2000 als Satzung beschlossen.

MARKT HÖSBACH
Robert Hain
Robert Hain
1. Bürgermeister

Hösbach, 09. AUG. 2000

MARKT HÖSBACH
Robert Hain
Robert Hain
1. Bürgermeister

Ausgefertigt am:
09. AUG. 2000

Bürgermeister



Der Satzungsbeschluss zum Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB am 28. JULI 2000 Ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

MARKT HÖSBACH
Robert Hain
Robert Hain
1. Bürgermeister

Hösbach, 09. AUG. 2000

Ausgearbeitet:
Architekten
Dipl.-Ing. Wolfgang & Martin Schäffner
Wilhelmstr. 59, 63741 Aschaffenburg
Tel. 06021/424101, Fax. 06021/450323

W. Schäffner

Aschaffenburg, 17.08.2000, 28.06.2000