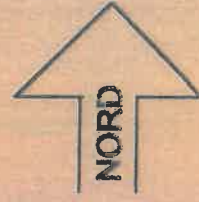


MARKT HÖSBACH

ORTSTEIL ROTTENBERG
LANDKREIS ASCHAFFENBURG



M 1 : 1000

BEBAUUNGSPLAN

GRETCHESGÄRTEN

3. ÄNDERUNG DACHNEIGUNG

FESTSETZUNGEN:

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

MD

Dorfgebiet nach § 5 BauNVO.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GESCHOSSFLÄCHENZAHL (Höchstwerte nach § 17 BauNVO)

Bei 1 Vollgeschoß 0,5 GFZ
Bei 2 und mehr Vollgeschossen 0,8 GFZ

GRUNDFLÄCHENZAHL (Höchstwerte nach § 17 BauNVO)

Bei 1-2 und mehr Vollgeschossen 0,4 GRZ

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

U+E



1 Vollgeschoß und 1 als Vollgeschoß anzurechnendes Sockelgeschoß als Höchstgrenze. Bergseite 1 Vollgeschoß zwingend. Wandhöhe bis 3,5 m über natürlichem Gelände. Talseite Wandhöhe bis 6,5 m über natürlichem Gelände. Satteldach Dachneigung 30°-40°, Dachausbau nach BayBO.

U+E+D



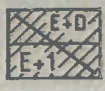
1 Vollgeschoß, 1 Dachgeschoß als Vollgeschoß und 1 als Vollgeschoß anzurechnendes Sockelgeschoß als Höchstgrenze. Bergseite 1 Vollgeschoß bis 3,5 m Wandhöhe über natürlichem Gelände, Talseite Wandhöhe bis 6,5 m über natürlichem Gelände. Satteldach Dachneigung 47°-52°.

E+1



2 Vollgeschosse zwingend, Wandhöhe bis 6,50 m über natürlichem Gelände, Satteldach, Dachneigung 30°-40°, Dachausbau nach BayBO

AUFSTOCKUNG



Baubestand E + D = 1 Vollgeschoß und 1 Dachgeschoß

Aufstockung E + 1 = 2 Vollgeschosse zwingend, Wandhöhe bis 6,50 m über natürlichem Gelände. Satteldach, Dachneigung 30°-40°, Dachausbau nach BayBO.

DACHGAUBEN

Einzelgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig.

1. Dachneigung des Wohnhauses mind. 38°.
2. Schleppgauben ab 45° Dachneigung.
3. Gaubenlänge insgesamt höchstens 1/3 der Trauflänge.
4. Abstand von Vorderkante Giebel mind. 1,5 m.
5. Gaubenbänder und Blindgauben sind unzulässig.

QUERGIEBEL

Quergiebel werden unter folgenden Voraussetzungen zugelassen.

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.

MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

Pro Wohneinheit mind. 175 m² Grundstücksfläche.

Bei Einzelhäusern mind. 450 m²

Bei Doppelhäusern mind. 250 m²

ABSTANDSREGELUNG NACH ART. 6 UND 7 BAYBO.

AUSNAHME BEI ERHÖHUNG DER DACHNEIGUNG

Die durch den Baubestand gegebenen Abstandsflächen können beibehalten werden, wenn mindestens 3,0 m vorhanden sind.

AUFFÜLLUNGEN, STÜTZMAUERN UND ABGRABUNGEN

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

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN



Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.



Offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig.

Bei Doppelhäusern sind die Dächer in Material, Farbe und Dachneigung einheitlich zu gestalten.



Grenzbebauung zwingend.



Firstrichtung. Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen. Garagen sind von der Festsetzung ausgenommen.



Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN



Straßenfläche

Straßenbegrenzungslinie



Sichtflächen

Sichtbehindernde Anlagen jeglicher Art mit einer Nutzung von max. 0,8 m über Straßenniveau sind nicht gestattet.

GRÜNFLÄCHEN



Private Grünflächen

Öffentliche Grünflächen



Spielplatz

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

NEBERANLAGEN

sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

GARAGEN UND STELLPLÄTZE

1. bis 50 m² Nettowohnfläche 1 St/Ga
bis 156 m² Nettowohnfläche 2 St/Ga
über 156 m² Nettowohnfläche 3 St/Ga
2. Nach Art. 7 (5) BayBO als Grenzgarage bis 50 m² Nutzfläche zulässig.
3. max. Länge bei Grenzbebauung 8,0 m.
4. An der Grundstücksgrenze zusammentreffende Garagen in gleicher Dachform.
5. Dachform: Satteldach dem Wohnhaus entsprechend.
Bei zusammentreffenden Garagen sind Flachdächer nur möglich, wenn beide Beteiligte damit einverstanden sind.
6. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,0 m.
7. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Garagen zulässig.

ZUFAHRT

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

EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen max. Höhe 1,10 m.



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Breite in Metern (z.B. Straßenbreite).



Flächen für Versorgungsanlagen - Trafostation -

20 kV-Hochspannungskabel Sicherheitsstreifen beiderseits 1,0 m.

z.B. * 2

Reduzierte Abstandsfläche



Fläche für Garagen außerhalb der Baugrenzen

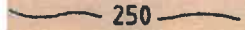
HINWEISE:



Bestehende Grundstücksgrenze



Vorgeschlagene Grundstücksgrenze



Höhenlinie

1234

Flurstücksnummer



Vorhandene Wohngebäude

E = 1 Vollgeschoß, E+1 = 2 Vollgeschosse,

U = Sockelgeschoß, D = Dachgeschoß



Vorgeschlagene Wohngebäude

Die Abmessung der Baukörper ist als Vorschlag dargestellt.
Festgesetzt ist die Bauform und die Firstrichtung.



Vorhandene Nebengebäude



Vorgeschlagene Garagenstandorte



Abwasserkanal



Vorhandene Postkabel

FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Nach der Bauvorlagenverordnung ist dem Landratsamt ein Plan für das Gesamtgrundstück vorzulegen.

Planinhalt Bsp.: Geländeschnitt, vorhandener Gehölzbestand, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen, befestigte Flächen, Stellplätze...

SEITENVERHÄLTNIS DER WOHNGEBÄUDE

Bei Einzelhäusern muß ein Seitenverhältnis von 4:5 (Bsp.: 10 m : 12,5 m) eingehalten werden.

SCHALLTECHNISCHER ORIENTIERUNGSWERT

Nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1

Dorfgebiet - MD - tags 60 dB(A), nachts 50 dB(A), bzw. 45 dB(A)

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

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

Markt Hösbach, den 20. AUG. 2001

MARKT HÖSBACH
Robert Hain
1. Bürgermeister
1. Bürgermeister

Der Marktgemeinderat Hösbach hat in seiner Sitzung vom 15.07.1998 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Markt Hösbach, den 20. AUG. 2001

MARKT HÖSBACH
Robert Hain
1. Bürgermeister
1. Bürgermeister

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 09.10.1998 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.05.1999 bis einschließlich 11.06.1999 öffentlich ausgelegt.

Markt Hösbach, den 20. AUG. 2001

MARKT HÖSBACH
Robert Hain
1. Bürgermeister
1. Bürgermeister

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 07.07.1999 die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 09.10.1998 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Markt Hösbach, den 20. AUG. 2001

MARKT HÖSBACH
Robert Hain
1. Bürgermeister
Robert Hain
1. Bürgermeister

Ausgefertigt am: 20. AUG. 2001



MARKT HÖSBACH
Robert Hain
1. Bürgermeister
Robert Hain
1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15. Juli 1999 ortsüblich bekanntgemacht.
Die Bebauungsplanänderung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Markt Hösbach, den 20. AUG. 2001

MARKT HÖSBACH
Robert Hain
1. Bürgermeister
Robert Hain
1. Bürgermeister

Ausgearbeitet:
Architekten
Dipl.- Ing. Wolfgang und Martin Schöffner
Wilhelmstraße 59 / 63741 Aschaffenburg
Telefon 06021/424101, Fax 06021/450323

w. Schöffner
Aschaffenburg, 09.10.1998