

# MARKT HÖSBACH

## ORTSTEIL ROTTENBERG

### LANDKREIS ASCHAFFENBURG

## BEBAUUNGSPLAN

# GRETCHESGÄRTEN

## 4. ÄNDERUNG FLST.-NR. 1248/9



M 1 : 1000

## FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

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

■ ■ ■ ■ ■ Grenze des Geltungsbereiches

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Dorfgebiet nach § 5 BauNVO.

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

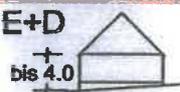
GRUNDFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO

Im MD - Gebiet bis 0,6 GRZ

GESCHOSSFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO, maßgebend sind die Baugrenzen.

Im MD - Gebiet bis 1,2 GFZ

### ZAHL DER VOLLGESCHOSSE



**E+D**  
1 Vollgeschoss und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Wandhöhe bis 4,0 m über natürlichem Gelände. Satteldach, Dachneigung 44° - 47°.



**U+E**  
1 Vollgeschoss und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Sockelgeschoss als Höchstgrenze. Bergseite 1 Vollgeschoss zwingend. Wandhöhe bis 3,5 m über natürlichem Gelände, Wandhöhe 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 6,5 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 6,5 m natürlichem Gelände, Satteldach, Dachneigung 30° - 40°, Dachausbau nach BayBO.

### KNIESTOCK

Ein Kniestock ist bei Einhaltung der Wandhöhe bis 0,5 m Höhe zulässig, gemessen wird innen an der Außenwand zwischen der Oberkante Rohdecke und der Unterkante Sparren der tragenden Konstruktion.

## DACHGAUBEN

Einzelgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

1. Dachneigung des Wohnhauses mindestens 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. Die Firsthöhe muss mindestens 0,60 m unter dem Hauptfirst liegen.
3. Die Breite des Quergiebels darf max. 50% der Gebäudelänge des Hauptgebäudes betragen.
4. Die bei der Zahl der Vollgeschosse festgesetzte Wandhöhe gilt nicht.

## MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

Pro Wohneinheit mind. 175 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

Bei Einzelhäusern mind. 400 m<sup>2</sup>

Bei Doppelhäusern mind. 250 m<sup>2</sup>

## ABSTANDSREGELUNG Nach Art. 6 + 7 der BayBO.

### AUSNAHME BEI ERHÖHUNG DER DACHNEIGUNG

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

## GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

1. Zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe: sind Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern bis 0,80 m Höhe zulässig. Die Erforderlichkeit für darüber hinausgehende Geländeänderungen ist im Bauantrag zu führen.
2. Zur Terrassierung des Geländes: sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,30 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.

## BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN



Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.



Offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig.



Grenzbebauung zwingend.



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



Baugrenze

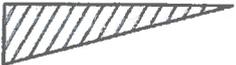
## VERKEHRSFLÄCHEN



Straßenfläche



Straßenbegrenzungslinie



Sichtflächen. Sichtbehindernde Anlagen jeglicher Art mit einer Nutzung von max. 0,80 m über Straßenniveau sind nicht gestattet.

## GRÜNFLÄCHEN



Öffentliche Grünflächen



Spielplatz



Private Grünflächen

## SONSTIGE FESTSETZUNGEN

NEBENANLAGEN sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

## GARAGEN UND STELLPLATZE

1. Je Wohneinheit bis 50 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche 1 Stpl./Ga  
Je Wohneinheit bis 156 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche 2 Stpl./Ga  
Je Wohneinheit über 156 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche 3 Stpl./Ga
2. Nach Art. 7 (4) BayBO als Grenzgarage bis 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche zulässig.
3. Maximale Länge bei Grenzbebauung 8,0 m.
4. An der Grundstücksgrenze zusammentreffende Garagen in gleicher Dachform.
5. Dachform: Satteldach dem Wohnhaus entsprechend, oder Flachdach 0° - 7°. 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 maximal 5,0 m betragen.

## EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen maximale Höhe 1,10 m.



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen.



Breite in Meter (z.B. Straßenbreite).



Fläche für Versorgungsanlagen - Trafostation



20-kV Hochspannungskabel Sicherheitsstreifen beiderseits 1,0 m.

z.B. \* 2

Reduzierte Abstandsfläche.



Flächen für Nebenanlagen und Garagen.

# HINWEISE

	Bestehende Grundstücksgrenze
	Vorgeschlagene Grundstücksteilung
	Flurstücksnummern
	Höhenlinie
	Vorhandene Gebäude I = 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
	Bestehende Kanalleitungen und Verrohrungen
	Vorhandene Postkabel

## FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Nach der Bauvorlagenverordnung ist den Bauantragsunterlagen ein Plan für das Gesamtgrundstück beizufügen. Planinhalt z.B.: Geländeschnitt, vorhandener Gehölzbestand, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen mit Pflanzplan, befestigte Flächen, Stellplätze...

Die vorhandenen Streuobstbäume im Randbereich sind zu erhalten.

## SEITENVERHÄLTNIS DER WOHNGEBÄUDE

Bei Einzelhäusern muss ein Seitenverhältnis von 4 : 4.5 eingehalten werden.

## SCHALLTECHNISCHER ORIENTIERUNGSWERT Nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1

Dorfgebiet - MD - tags 60 dB, nachts 50/45 dB

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

Die Marktgemeinde Hösbach hat mit Beschluss des Marktge-  
meinderates vom 16.06.2004 die Änderung des Bebauungs-  
planes beschlossen.

MARKT HÖSBACH



Robert Hain

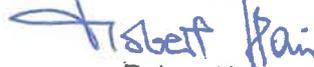
1. Bürgermeister

Markt Hösbach, den - 9. Sep. 2004

1. Bürgermeister

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde mit der Begrün-  
dung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 16.06.2004  
in der Zeit vom 09.07.2004 bis einschließlich 09.08.2004 öffent-  
lich ausgelegt.

MARKT HÖSBACH



Robert Hain

1. Bürgermeister

Markt Hösbach, den - 9. Sep. 2004

1. Bürgermeister

Die Marktgemeinde Hösbach hat mit Beschluss des Marktge-  
meinderates vom 08.09.2004 die Bebauungsplanänderung  
gemäß § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 08.09.2004 als  
Satzung beschlossen.

MARKT HÖSBACH



Robert Hain

1. Bürgermeister

Markt Hösbach, den - 9. Sep. 2004

1. Bürgermeister

Genehmigungsvermerk:  
(Entfällt sofern der Bebauungsplan keiner Genehmigung bedarf).

Ausgefertigt:

13. Sep. 2004

Markt Hösbach am: .....MARKT HÖSBACH



*Robert Hain*  
Robert Hain  
1. Bürgermeister  
1. Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung / Der Satzungsbeschluss zu der  
Bebauungsplanänderung wurde am 16. Sep. 2004 gemäß § 10  
Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

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

Markt Hösbach, den 16. Sep. 2004

Ausgearbeitet  
Architekt Dipl.-Ing. Wolfgang Schäffner  
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg  
Telefon 06021/424101 Fax. 450323

*w.* *W. Schäffner*

Aschaffenburg, 16.06.2004 / 08.09.2004