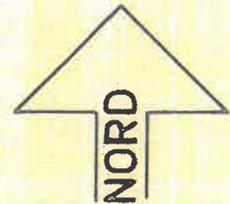


GEMEINDE HÖSBACH

ORTSTEIL WENIGHÖSBACH

LANDKREIS ASCHAFFENBURG



M 1:1000

BEBAUUNGS- und GRÜNORDNUNGSPLAN

BUCHENÄCKER ÄNDERUNG 2

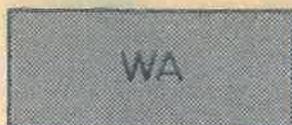
FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

Sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches treten mit der gem. § 12 BBauG erfolgten Bekanntmachung dieses Planes außer Kraft.

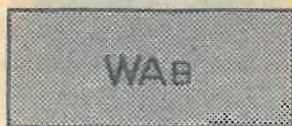
Der Vorschlag zur Verkehrsberuhigung vom 29.11.1985 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

■ ■ ■ ■ ■ Grenze des Geltungsbereiches.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



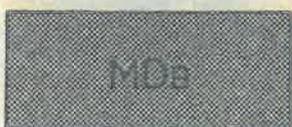
WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.
Planungsrichtpegel 55/40 dB(A).



WAB Eingeschränktes Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.
Die in Ziffer 1 Abs. 2 zulässigen Wohngebäude dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen haben.
Planungsrichtpegel 55/40 dB(A).



MD Dorfgebiet nach § 5 BauNVO.
Planungsrichtpegel 60/45 dB(A).



MDB Eingeschränktes Dorfgebiet nach § 5 BauNVO.
Die in Ziff. 1 + 2 Abs. 2 zulässige Tierhaltung darf max. 0,5 GV (Großvieheinheiten) oder 1 Stück Großvieh nicht überschreiten.
1 GV entspricht 500 kg Lebendgewicht.
Nicht zulässig sind: Handwerksbetriebe, die der Versorgung der Bewohner dienen.
Planungsrichtpegel 60/45 dB(A).

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRUNDFLÄCHENZAHL Bei 1 + 2 Vollgeschossen = 0,3 GRZ

GESCHOSSFLÄCHENZAHL
Bei 1 Vollgeschöß = 0,4 GFZ
Bei 2 Vollgeschossen = 0,6 GFZ

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

①



1 Vollgeschöß zwingend, Wandhöhe bis 3,5 m über Gelände, Satteldach, Dachneigung 35°-40°, Dachausbau nach BayBO.

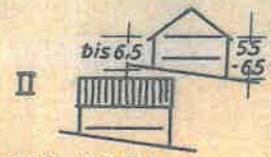
I+D



1 Vollgeschöß und 1 als Vollgeschöß anzurechnendes Dachgeschöß.
Wandhöhe bis 3,5 m über Gelände, Satteldach Dachneigung 46°-52°.



1 Vollgeschoß und 1 als Vollgeschoß anzurechnendes Sockelgeschoß als Höchstgrenze, bergseits 1 Vollgeschoß zwingend. Wandhöhe bis 3,5 m über Gelände, talseits Wandhöhe bis 6,5 m über Gelände, Satteldach Dachneigung 35°-40°, Dachausbau nach BayBO.



2 Vollgeschosse, talseits 2 Vollgeschosse zwingend, Wandhöhe 5,5 - 6,5 m über Gelände, bergseits 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, Wandhöhe bis 6,5 m je nach Gelände, Satteldach, Dachneigung 35°-40°, Dachausbau nach BayBO.

DACHGAUBEN

Einzelgauben als Spitzgauben oder in Form von Quergiebeln sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

1. Dachneigung des Wohnhauses mind. 40°.
2. Gaubenlänge insgesamt höchstens 1/3 der Trauflänge.
3. Abstand von Ortsgängen mind. 2.5 m

Gaubenbänder, Blind- oder Schleppgauben sind unzulässig. Nur rot-rotbraunes Material verwenden.

DACHDECKUNG

MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÖCKE

- Bei Einzelhäusern mind. 550 m².
- Bei Einzelhäusern in der halboffenen Bauweise mind. 400 m².
- Bei Doppelhäusern mind. 400 m².
- Bei Hausgruppen mind. 300 m².

AUFFÜLLUNGEN, STÜTZMAUERN UND ABGRABUNGEN

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



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

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE

- △ E
- △ D
- △ H
- △ h

- Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.
- Offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig.
- Offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig.
- Halboffene Bauweise, nur Einzelhäuser mit einseitigem Grenzanzubau zulässig.

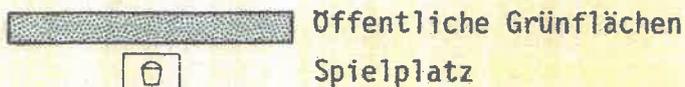
Bei Hausgruppen und Doppelhäuser sind die Dächer in Material, Farbe und Dachneigung einheitlich zu gestalten.

----- Baugrenze

VERKEHSFLÄCHEN



GRÜNFLÄCHEN



SONSTIGE FESTSETZUNGEN

NEBENANLAGEN

sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

GARAGEN

1. Je Wohnung 2 nebeneinanderliegende Garagen od. Stellplätze. Je Einliegerwohnung bis 50 m² Wohnfläche 1 Garage oder Stellplatz.
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 (siehe Ausnahmeregelung für Garagen) oder Flachdach 0°-7°.
6. Talseits der Erschließungsstraßen sind freistehende Garagen unzulässig, sie sind in den Wohnhauskörper einzubeziehen.
7. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,0 m.
8. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

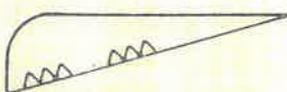
AUSNAHMEREGLUNG FOR GARAGEN

1. Satteldächer dem Wohnhaus entsprechend sind zulässig, wenn die Garagen benachbarter Wohngebäude an der gemeinsamen Grenze errichtet werden.
2. Für die talseitigen Bauzeilen Wandhöhe bis 4,0 m je nach Gelände.

Grenzbebauung zwingend.

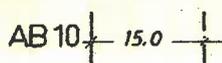
ZUFAHRT

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

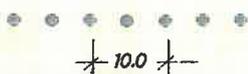


Sichtflächen

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



Abstand der Bebauung von der Kreisstraße AB 10 mind. 15,0 m vom Fahrbahnrand. Ausnahmeabstand siehe Planeintrag.



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Breite in Metern (z.B. Straßenbreite).



Wasserlauf - Hösbach

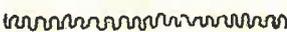
Der Geländestreifen entlang des Hösbaches ist von allen abflußbehindernden Einbauten, Aufschüttungen und Einfriedungen freizuhalten.



Flächen für Versorgungsanlagen - Trafostation -



20 kV-Hochspannungskabel Sicherheitsstreifen beiderseits 1,0 m.



Geschätzter Überschwemmungsbereich.

Die Hochwasser- und Überflutungsfahr ist erst dann beseitigt, wenn die Auffüllungen nach dem planfestgestellten Bauentwurf des Wasserwirtschaftsamtes ausgeführt sind. Für Baugrundstücke im Bereich der Straßenbrücke im Zuge der Kreisstr. AB 10 besteht auch nach Ausbau des Hösbaches Hochwasser- bzw. Überflutungsfahr.

FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN

FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG werden die nicht bebaubaren Grundstücksteile als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt. Nadelholzanteil höchstens 20 %.

STELLFLÄCHEN

Die Breite der Stellflächen einschl. Garagenzufahrten darf 50% der Straßenlänge des Baugrundstücks nicht überschreiten, höchstens jedoch 10,0 m. Treffen die Stellflächen zweier benachbarter Grundstücke an der Grenze zusammen, so ist dazwischen ein Pflanzstreifen anzuordnen.

EINFRIEDUNGEN

Einfriedungshöhe an der Straße: 0,30 m hohe Mauern oder es ist ein Zaun von 0,8 m Höhe auf die Hausflucht zurückzusetzen. Einfriedungshöhe seitlich und rückwärtig max. 1,2 m. Innerhalb eines Straßenzuges ist eine einheitliche Gestaltung zu wahren. Maschendrahtzäune sind in einer Pflanzung zu führen. Betonpfosten sind nicht erlaubt.

Hausbaum

Je 300 m² Grundstücksfläche ist mind. ein hochwüchsiger Laubbaum (Hausbaum) zu pflanzen und zu unterhalten. Die Bäume sind im Plan symbolisch dargestellt.



zu pflanzende Einzelbäume, Pflanzabstand 13-15 m. Zu verwenden sind Hochstämme mit mind. 18-20 cm Stammumfang. Baumscheiben im Gehweg siehe Begründung.



Bepflanzung am Übergang zur offenen Landschaft. Die Baugrundstücke sind durch Baum- und Strauchgruppen abzuschirmen. Es sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden.



Anpflanzung von Gehölzgruppen auf öffentlichen Grünflächen.

Pflanzbeispiele für große Bäume (Hausbäume, öffentliche Grünflächen, größere Pflanzflächen im Straßenraum).

Quercus pedunculata (Stieleiche), *Tilia cordata* (Winterlinde), *Betula nigra* (Schwarzbirke), *Acer platanoides* (Spitzahorn).

Pflanzbeispiele für kleinere Bäume (Vorgärten, Pflanzung im Gehweg, kleinere Pflanzflächen Hausbäume).

Sorbus aucuparia (Eberesche), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Acer campestre* (Feldahorn), *Acer platanoides* 'Globosum' (Kugelspitzahorn), Obstbäume.

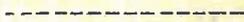
Pflanzbeispiele für Sträucher

Cornus sanguinea (Hartriegel), *Crataegus monogyna* (Weißdorn), *Prunus spinosa* (Schlehndorn), *Corylus avellana* (Hasel), *Sambucus nigra* (schwarzer Holunder), *Viburnum opulus* (Schneeball), *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Ribes alpinum* (Alpenjohannisbeere), *Rosa canina* (Heckenrose), *Ribes grossularia* (Stachelbeere).

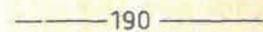
HINWEISE



Bestehende Grundstücksgrenze



vorgeschlagene Grundstücksgrenze



Höhenlinie

2179

Flurstücksnummer



Vorhandene Wohngebäude

I = 1 Vollgeschoß, II = 2 Vollgeschosse, s = Sockelgeschoß,
 D = Dachgeschoß.



Vorgeschlagene Wohngebäude

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



Vorhandene Nebengebäude



Vorgeschlagene Garagenstandorte

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 ...

SCHICHTEN- UND HANGDRUCKWASSER

Gegen Schichten- und Hangdruckwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.

GRUNDWASSER

Im Talgrund ist ein erhöhter Grundwasserstand zu erwarten. Unterkellerung als wasserdichte Wanne ausbilden.

EINDRIEDUNGEN NORDÖSTLICH DES HÖSBACHES

Einfriedungen sind 2,0 m von der Böschungsoberkante zurückzusetzen.

ABSTANDSREGELUNG

Nach Art. 6 + 7 BayBO.

HEIZUNG

Umweltfreundliche Energie (Elektro- oder Gasheizung) ist zu bevorzugen.



Wegkreuz - Denkmalschutz

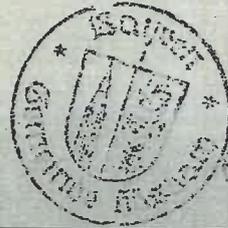
52/46 dB (A)

Äquivalenter Dauerschallpegel nach Vornorm DIN 18005

SEITENVERHÄLTNIS DER WOHNGEBAUDE

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Fassung vom 26.04.1985 mit der Begründung gem. § 2a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 24.05.1985 bis einschl. 24.06.1985, und in der Fassung vom 29.11.1985 mit der Begründung in der Zeit vom 13.12.1985 bis einschl. 13.01.1986 öffentlich ausgelegen.

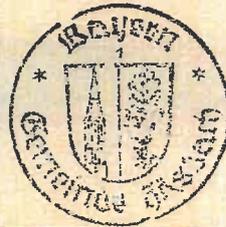


Gemeinde Hösbach

Hösbach, 31. JAN. 1986

[Signature]
Bürgermeister

Die Gemeinde Hösbach hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 23.01.1986 den Bebauungsplan gem. § 10 BBauG in der Fassung vom 29.11.1985 als Satzung beschlossen.



Gemeinde Hösbach

Hösbach, 31. JAN. 1986

[Signature]
Bürgermeister

Genehmigungsvermerk:

Mit / ohne Auflagen gemäß § 11 BBauG
mit Vfg. vom 24.10.85 Nr. 10/11-610-130 Gu-He
genehmigt.

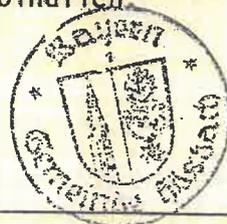
Aschaffenburg, 12.02.1986

Landrat Aschaffenburg

I. A. *[Signature]*



Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 27. FEB. 1986 gem. § 12 BBauG ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Hösbach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.



Gemeinde Hösbach

Hösbach, 27. FEB. 1986

[Signature]
Bürgermeister

Ausgearbeitet:

Architekt Dipl.-Ing. Wolfgang Schäffner
Wilhelmstraße 59 8750 Aschaffenburg
Telefon 06021/44101 *[Signature]*

Aschaffenburg, 09.01.1985 / 26.04.1985 / 29.11.1985