

# MARKT HÖSBACH

## ORTSTEIL WINZENHOHL

### LANDKREIS ASCHAFFENBURG

# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

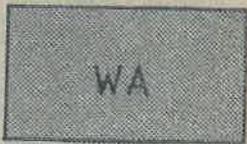
## HAIBACHER STRASSE 59 - 61

### FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

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

■ ■ ■ ■ Grenze des Geltungsbereiches

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der BauNVO.  
Die in § 4 Abs. 3 aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig.

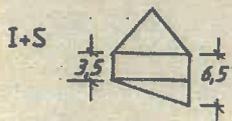
### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRUNDFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO.  
bis 0,4 GRZ

GESCHOSSFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO, maßgebend sind die Baugrenzen.  
bis 1,2 GFZ

WOHNEINHEITEN Je Wohngebäude sind max. 3 Wohnungen zulässig.

### ZAHL DER VOLLGESCHOSSE



1 Vollgeschoß zwingend, 1 als Vollgeschoß anzurechnendes Dachgeschoß als Höchstgrenze 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 38° - 42°. Dachausbau nach BayBO, ohne Kniestock.

### DACHGAUBEN

Einzelgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig.  
1. Gaubenlänge insgesamt höchstens 1/3 der Traufhöhe.  
2. Abstand von Ortsgängen mind. 2,5 m.  
3. Schleppegauben, 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.

**KRÜPPELWALM** Krüppelwalme sind bis 1/3 der Giebelhöhe zulässig.

### GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe sind im Hangbereich ausnahmsweise bis 0,80 m Höhe zulässig. Ausnahmen sind mit dem Bauantrag besonders zu begründen.

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN



Offene Bauweise,  
nur Einzelhäuser zulässig.



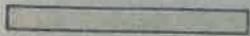
Baugrenze



Firstrichtung Satteldach

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

### VERKEHRSFLÄCHEN



Straßenfläche



Geh- und Fußwege



Straßenbegrenzungslinie

### SONSTIGE FESTSETZUNGEN

#### STELLPLATZBEDARF (Auszug der gemeindlichen Satzung)

je Wohneinheit bis 50 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche 1 Stpl.

je Wohneinheit bis 156 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche 2 Stpl.

je Wohneinheit über 156 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche 3 Stpl.

#### GARAGEN

1. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen.
2. max. Länge bei Grenzbebauung 8,0 m.
3. Dachform: Satteldach dem Wohnhaus entsprechend oder Flachdach 0° - 7°. Bei zusammentreffende 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

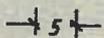
Die Zufahrtsbeite vor Garagen darf pro Grundstück max. 5,0 m betragen max. Steigung 10 %.

#### FARBGESTALTUNG AUSSENWÄNDE

Gedekte Töne, z.B. Ocker-Brauntöne sind zu bevorzugen. Grelle Töne, auch weiß, sollen vermieden werden. Vor Ausführung sind der Genehmigungsbehörde Farbproben am Bau vorzuzeigen.

#### FARBGESTALTUNG DACHDECKUNG

Harte Bedachung in roten Tönen, graue Welldachplatten werden ausgeschlossen.



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



M 1 : 1000

## FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN

### FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht bebaubaren Grundstücksteile als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt, Nadelholzanteil höchstens 20 %. Nach der Bauvorlagenverordnung ist dem Landratsamt ein Plan für das Gesamtgrundstück vorzulegen.

Planinhalt z.B.: Geländeschnitt, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen mit Pflanzplan, befestigte Flächen, Stellplätze...

### STELLFLÄCHEN UND ZUFahrTEN

Die Breite der Stellflächen einschließlich Garagenzufahrten darf 50 % der Straßenlänge des Baugrundstücks nicht überschreiten, höchstens jedoch 10 m. Ausführung mit offenen Fugen, z.B. Rasenfugen, Gittersteinen oder lediglich befestigten Fahrspuren. Treffen die Stellflächen bzw. Zufahrten zweier benachbarter Grundstücke an der Grenze zusammen, so ist dazwischen ein Pflanzstreifen anzuordnen

### EINFRIEDUNG

Einfriedungshöhe an der Straße 0,80 m, Einfriedungshöhe seitlich und rückwärtig max. 1,2 m. Innerhalb des Straßenzuges ist eine einheitliche Gestaltung zu wahren. Lattenzäune sind zu bevorzugen.

### PFLANZGEBOT HAUSBAUM



Je Baugrundstück ist mind. ein hochstämmiger heimischer Laubbaum (Hausbaum) anzupflanzen und zu unterhalten. Der Standort der Bäume ist im Plan symbolisch dargestellt. Vorhanden Bäume können angerechnet werden.

### PFLANZGEBOT BEPFLANZUNG AM ÜBERGANG ZUR OFFENEN LANDSCHAFT



Die Baugrundstücke sind durch Baum- und Strauchgruppen abzuschirmen. Es sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden.

### BEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE BÄUME

Feldahorn (*Acer campestre*), Spitzahorn (*Acer platanooides*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Stieleiche (*Quercus pedunculata*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Obstbäume.

### PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE STRÄUCHER:

Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Heckenrose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Salweide (*Salix caprea*), Schneeball (*Viburnum lantana* nicht am Spielplatz).

### NADELGEHÖLZE

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

## HINWEISE



Bestehende Grundstücksgrenze



Vorgeschlagene Grundstücksteilung

400

Flurstücksnummern



Höhenlinie



Vorhandene Wohngebäude

I = 1 Vollgeschoß, D = Dachgeschoß DN >45°, 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

### GARAGEN

Nach Art. 7 (5) BayBO als Grenzgarage bis 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche zulässig.

### BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

Die BauNVO in der neuesten Fassung ist maßgebend.

### SCHALLTECHNISCHER ORIENTIERUNGSWERT

Nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1

Allgemeines Wohngebiet -WA- tags 55 dB, nachts 45/40 dB.

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

### BÖSCHUNGEN

Durch Erdbewegungen entstehende Böschungen sind 1:2 oder flacher anzulegen. Vorhandene oder beim Straßenbau entstehende Böschungen gehören zu den privaten Grundstücken.

### 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.

### OBERFLÄCHENWASSER

Gegen Oberflächenwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.

### DRAINAGEWASSER

Drainagewasser darf nicht in den Abwasserkanal eingeleitet werden.



Vorhandene Telekommunikationsleitung der Deutschen Telekom.

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



Aschaffenburg, 26.03.1996, 26.11.1996

Präambel

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 BauGB, des Art. 98, 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



Bürgermeister

Hösbach, 17. Juli 1997

Der Markt Hösbach hat mit Beschluß des Marktgemeinderates vom 01.06.1995 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde am 20.06.1995 öffentlich bekannt gemacht.



Markt Hösbach



Bürgermeister

Hösbach, 17. Juli 1997

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 26.11.1996 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.12.1996 bis einschließlich 20.01.1997 und vom 03.02.1997 bis 03.03.1997 öffentlich ausgelegt.



Markt Hösbach

*Harbert Pflanz*

Bürgermeister

Hösbach, 17. Juli 1997

Der Markt Hösbach hat mit Beschluß des Marktgemeinderates vom 07.05.1997 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 26.11.1996 Satzung beschlossen.



Markt Hösbach

*Harbert Pflanz*

Bürgermeister

Hösbach, 17. Juli 1997

Genehmigungsvermerk:

Anzeigevermerk : AZ: 50.1-640-Mr. 130

Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Aschaffenburg, den 02.09.97  
LANDRATSAMT

L.S.

i. A. gez. Gneger

Die Durchführung des Anzeige/Genehmigungsverfahrens gemäß § 11, Abs. 3 BauGB wurde am ~~25. SEP. 1997~~ gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

L.S.

MARKT HÖSBACH

gez. Erich Lippert

Erich Lippert  
2. Bürgermeister

Hösbach, 29. Sep. 1997

Bürgermeister