

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.

Bessenbach, 22.07.1996 Rosbach Bürgermeister

Die Gemeinde Bessenbach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 23.07.1993 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 06.08.1993 öffentlich bekannt gemacht.

Bessenbach, 22.07.1996 Rosbach Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 11.04.1996 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.05.1996 bis einschließlich 10.06.1996 öffentlich ausgelegt.

Bessenbach, 22.07.1996 Rosbach Bürgermeister

Die Gemeinde Bessenbach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 25.06.1996 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 11.04.1996 als Satzung beschlossen.

Bessenbach, 22.07.1996 Rosbach Bürgermeister

Anzeige-Genehmigungsvermerk:  
AZ: 50.1-610-Nr. 112  
Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.  
Aschaffenburg, den 20.09.96  
L A N D R A T S A M T  
I. A. *[Signature]*

Die Durchführung des Anzeige/Genehmigungsverfahrens gemäß § 11, Abs. 3 BauGB wurde am 11.10.1996 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.

Bessenbach, 15.10.1996 Rosbach Bürgermeister

Ausgearbeitet:  
Architekten  
Dipl.-Ing. Wolfgang + Martin Schaffner  
Wilhelmstr. 59 63741 Aschaffenburg  
Tel. 06021/424101, Fax: 06021/45032

Aschaffenburg, 20.04.1995, 11.04.1996

**FESTSETZUNGEN GRÜNDORDNUNGSPLAN**

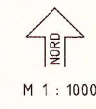
- FREIFLÄCHENGESTALTUNG**  
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht bebaubaren Grundstücksteile als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt, Nadelholzteile höchstens 20 %. Nach der Bauvorlagenverordnung ist dem Landratsamt ein Plan für das Gesamtgrundstück vorzulegen. Planinhalt z.B.: Geländeschchnitt, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen mit Pflanzplan, befestigte Flächen, Stellplätze...
- KAUTION**  
Zur Sicherung und Durchsetzung der festgesetzten Bepflanzung ist im Baugenehmigungsverfahren eine Kautionsurkunde hinterlegen, deren Höhe von der Baugenehmigungsbehörde festgelegt wird.
- EINFRIEDUNG**  
Höhe bis 1,5 m aus Maschendraht mit Stahlrohrpfosten.
- PARK-/STELLPLÄTZE**  
Park-/Stellplätze sind auf den Pflanzstreifen nicht erlaubt.
- ZUFahrTEN**  
Die Pflanzstreifen dürfen durch Zufahrten von max. 5,0 m Breite unterbrochen werden. Höchstens jedoch 2 Zufahrten je Baugrundstück.
- WandBEGRÜNUNG**  
An den Gebäuden ist zur Verbesserung des Kleinklimas Wandbegrünung vorzusehen.
- PFLANZGEBOT**  
Dichte Bepflanzung am Rand des Gewerbegebietes zur landschaftlichen Einbindung mit Baum- und Strauchgruppen, Einzelbäumen und Anlage von Rasenflächen. Auf 100 m Länge mind 10 Bäume, Baumgruppen bestehend aus wenigstens 3 Bäumen. Strauchpflanzung auf mind. 60% der Flächen des ausgewiesenen Pflanzstreifens. Die Sträucher sollen in Gruppen zusammengepflanzt werden. Pflanzdichte 1 Stm<sup>2</sup>, endgültige Wuchshöhe 3-5 m. Die Breite des Pflanzstreifens ist dem Plan zu entnehmen.  
Pflanzware: Hochstämme 3 x verpflanzt. Stammumfang 12-14 cm, Sträucher 2 x verpflanzt. Höhe mind. 100 cm.
- PFLANZGEBOT**  
Bepflanzung mit Baum- und Strauchgruppen, Einzelbäumen und Anlage von Rasenflächen. Auf 100 m Länge mind 10 Bäume, Baumgruppen bestehend aus wenigstens 3 Bäumen. Strauchpflanzung auf mind. 40% der Flächen des ausgewiesenen Pflanzstreifens. Die Sträucher sollen in Gruppen zusammengepflanzt werden. Pflanzdichte 1 Stm<sup>2</sup>, endgültige Wuchshöhe 3-5 m. Die Breite des Pflanzstreifens ist dem Plan zu entnehmen.  
Pflanzware: Hochstämme 3 x verpflanzt. Stammumfang 12-14 cm, Sträucher 2 x verpflanzt. Höhe mind. 100 cm.
- BEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE GEHÖLZE**  
Für die Bepflanzung sind ausschließlich heimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.
- BÄUME**  
Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Birke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium), Stieleiche (Quercus robur), Eberesche (Sorbus aucuparia), Silberweide (Salix alba), Winterlinde (Tilia cordata), Obstbäume.
- STRÄUCHER**  
Hainbuche (Carpinus betulus), Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Hartnagel (Cornus sanguinea), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Liguster ungeschnitten (Ligustrum vulgare), Schlehe (Prunus spinosa), Faulbaum (Rhamnus frangula), Bergjohannisbeere (Ribes alpinum), Heckenrose (Rosa canina), Salweide (Salix caprea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Schneeball (Viburnum lantana).
- KLETTERPFLANZEN**  
Jelängerjelißer (Lonicera caprifolium), Gemeine Waldrebe (Clematis vitalba), Efeu (Hedera helix), Hopfen (Humulus lupulus), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia), Knöterich (Polygonum auerbiti).
- NADELGEHÖLZE**  
Nadelgehölze sind nicht standortgerecht. Ihr Anteil ist daher auf höchstens 20% zu beschränken.
- HINWEISE**
- Bestehende Grundstücksgrenze
  - Vorgeschlagene Grundstücksteilung
  - Flurstücksnummern
  - Höhenlinie
  - Vorhandene Böschung
  - Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne.
- ABSTANDSREGELUNG** nach Art. 6 + 7 der BayBO.
- SCHALLTECHNISCHER ORIENTIERUNGSWERT**  
Nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1  
Gewerbegebiet - GE - tags 65 dB, nachts 55/50 dB.  
Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbelärm, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.
- SCHICHTEN- UND HANGDRUCKWASSER**  
Gegen Schichten- und Hangdruckwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen und dürfen nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.
- 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.
- BAUMBEPFLANZUNG**  
Bäume mind. in 2,5 m Entfernung zu Fernmeldeanlagen der Telekom.
- BODENVERSIEGELUNG**  
Die Bodenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten, z.B. durch Rasengittersteinen oder wassergebündener Decke.
- REGENWASSER/REGENERATIVER ENERGIEQUELLEN**  
Die Nutzung von Regenwasser oder Brauchwasser, sowie regenerativer Energiequellen wird angeregt.

**GEMEINDE BESSENBACH  
ORTSTEIL KEILBERG  
LANDKREIS ASCHAFFENBURG**

**BEBAUUNGS- UND GRÜNDORDNUNGSPLAN  
FRAUENGRUND  
IM GRÜNDCHEN**

**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**
- GE Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO.  
Von den in Absatz 3 aufgeführten Ausnahmen werden die Wohnungen für Aufsichts- und Bepflanzungspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- GRUNDFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO bis 0,8 GRZ
- GESCHOSSFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO, maßgebend sind die Baugrenzen bis 2,4 GFZ
- ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE**
- Halle (Gewerbegebäude) III  
WH 7
- Wohnhaus Zulässige Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 der BauNVO. Pro Baugrundstück ist max. 1 Wohneinheit zulässig. 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, Wandhöhe bis 5,5 m über natürlichem Gelände. Satteldach, Dachneigung 10°-30°, ohne Kniestock.
- MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE** = 800 m<sup>2</sup>
- GELÄNDEVERÄNDERUNGEN**  
Auffüllungen sind 1,2 m Höhe zulässig. Abgrabungen sind zur Herstellung der Lagerfläche zulässig. Böschungen sind 1:2 oder flacher anzulegen. An der Gebäuderückseite ist das natürliche Gelände wieder herzustellen.
- STÜTZMAUERN**  
Stützmauern sind ausnahmsweise bis 0,8 m Höhe zulässig.
- ZUFahrTEN**  
Zufahrten und Fahrstraßen sind zu befestigen. 2 Zu/Ausfahrten je Baugrundstück. Die Pflanzstreifen dürfen durch Zu/Ausfahrten unterbrochen werden.
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
- 0 Offene Bauweise  
— Baugrenze
- VERKEHRSFLÄCHEN**
- Straßenfläche  
— Geh- und Fußwege
- Verkehrsgrün  
— Straßenbegrenzungslinie
- GRÜNFLÄCHEN**
- Öffentliche Grünflächen  
— Private Grünflächen - Pflanzstreifen
- WASSERFLÄCHE**
- Graben
- SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
- NEBENANLAGEN**  
Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen erlaubt.
- FARBGESTALTUNG AUSSENWÄNDE**  
Gedackte Töne, Grelle Töne, auch weiß, sollen vermieden werden. Vor Ausführung sind der Genehmigungsbehörde Farbproben am Bau vorzulegen.
- FARBGESTALTUNG DACHDECKUNG**  
Harte Bedachung in braunen bis roten Tönen. Graue Welldachplatten werden ausgeschlossen. Breite in Meter (z.B. Straßenbreite, Vorgartentiefe).



M 1 : 1000