

Präambel  
 Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 BauGB, des Art. 96 Abs. 3 BayGO und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern hat der Gemeinderat diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Gesamtzeichnung und dem zugehörigen textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Bessenbach, 16. März 2000 Bürgermeister

Die Gemeinde Bessenbach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 20.07.1999 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 06.08.1999 förmlich bekannt gemacht.

Bessenbach, 16. März 2000 Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 25.10.1999 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.12.1999 bis einschließlich 10.01.2000 öffentlich ausgelegt.

Bessenbach, 16. März 2000 Bürgermeister

Die Gemeinde Bessenbach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 25.01.2000 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 25.10.1999 als Satzung beschlossen.

Bessenbach, 16. März 2000 Bürgermeister

Genehmigungsvermerk:  
 Mit Ohne Auflagen gem. § 10 Abs 2 BauGB mit Vfg. vom 28.03.00 Nr. 02-200-112 genehmigt.  
 Aschaffenburg, 28.03.00  
 LANDRATSAMT ASCHAFFENBURG

Die Genehmigung / Der Satzungsbeschluß gemäß § 10, Abs. 3 BauGB wurde am 07. April 2000 üblich 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, 07. April 2000 Bürgermeister

Ausgearbeitet:  
 Architekten  
 Dipl.-Ing. Wolfgang + Martin Schäffner  
 Wilhelmstr. 59 63741 Aschaffenburg  
 Tel. 05021/424101, Fax 06021/45032

Aschaffenburg, 25.10.1999

**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.: Geländeschritt, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen mit Pflanzplan, befestigte Flächen, Stellplätze...
- KAUTION**  
 Zur Sicherung und Durchsetzung der festgesetzten Bepflanzung ist im Baugenehmigungsverfahren eine Kaution zu 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. 5,0m Breite unterbrochen werden. Höchstens jedoch 2 Zufahrten je Baugrundstück. Für Stellplätze und Zufahrten gilt die "Satzung über die Herstellung von Stellplätzen".
- 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 St/m<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 St/m<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), Hartweigel (Cornus sanguinea), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Liguster ungeschlitten (Ligustrum vulgare), Schlehe (Prunus spinosa), Faulbaum (Rhamnus frangula), Bergholunder (Ribes alpinum), Heckenrose (Rosa canina), Salweide (Salix caprea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Schneeball (Viburnum lantana).
- KLETTERPFLANZEN**  
 Jälängerjelleber (Lonicera caprifolium), Gemeine Waldrebe (Clematis vitalba), Efeu (Hedera helix), Hopfen (Humulus lupulus), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia), Knöterich (Polygonum aubertii).
- NADELGEHÖLZE**  
 Nadelgehölze sind nicht standortgerecht. Ihr Anteil ist daher auf höchstens 20% zu beschränken.
- HINWEISE**
- Bestehende Grundstücksgrenze
  - Vorgeschlagene Grundstücksteilung
  - Furststücksnummern
  - Höhenlinie
  - Vorhandene Böschung
  - Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne.
- ABSTANDSREGELUNG** nach Art. 6 + 7 der Bay30.
- 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 Gewerbeblärm, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.
- SCHICHTEN- UND HANDRUCKWASSER**  
 Gegen Schichten- und Handdruckwasser 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 Fermeideanlagen der Telekom.
- BODENVERSIEGELUNG**  
 Die Bodenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten, z.B. durch Rasengittersteinen oder wassergebundener Decke.
- REGENWASSER/REGENERATIVER ENERGIEQUELLEN**  
 Die Nutzung von Regenwasser oder Brauchwasser, sowie regenerativer Energiequellen wird angeregt.

**GEMEINDE BESSENBACH  
 ORTSTEIL KEILBERG  
 LANDKREIS ASCHAFFENBURG**

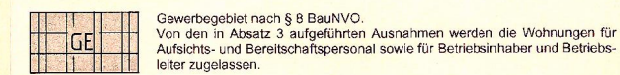
**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN  
 FRAUENGRUND  
 IM GRÜNDCHEN ÄNDERUNG 2**

**FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN**

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**



**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

- GRUNDFLÄCHENZAHL** nach § 17 BauNVO bis 0,9 GRZ
- GESCHOSSFLÄCHENZAHL** nach § 17 BauNVO, maßgebend sind die Baugrenzen bis 2,4 GFZ
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE**
- Halle (Gewerbegebäude)  
 II  
 WH 7
- 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, Wandhöhe talwärts bis 7,0 m über natürlichem Gelände. Dachneigung 10° - 30°, Satteldach, Ausnahme bei betrieblichen Erfordernissen, Bsp. Sheddach. Technisch bedingte in der Masse untergeordnete Bauteile können ausnahmsweise höher zugelassen werden.
- Wohnhaus  
 Zulässige Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 der BauNVO. Pro Baugrundstück ist max. 1 Wohneinheit zulässig. 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, Wandhöhe bis 6,5 m über natürlichem Gelände. Satteldach, Dachneigung 10° - 30°, ohne Knüppel.
- 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 facher anzulegen. An der Gebäuderückseite ist das natürliche Gelände wieder herzustellen.

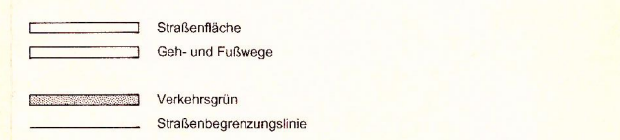
**STÜTZMAUERN**

Stützmauern sind ausnahmsweise bis 0,8 m Höhe zulässig.

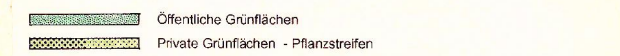
**ZUFAHRTEN**

Zufahrten und Fahrstraßen sind zu befestigen. 2 Zu/Ausfahrten je Baugrundstück. Die Pflanzstreifen dürfen durch Zu-/Ausfahrten unterbrochen werden.

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**



**GRÜNFLÄCHEN**



**WASSERFLÄCHE**



**SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

- NEBENANLAGEN** Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen erlaubt.
- FARBGESTALTUNG AUSSENWÄNDE**  
 Gedeckte 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 Wellblechplatten werden ausgeschlossen.  
 Breite in Meter (z.B. Straßenbreite, Vorgartentiefe).