

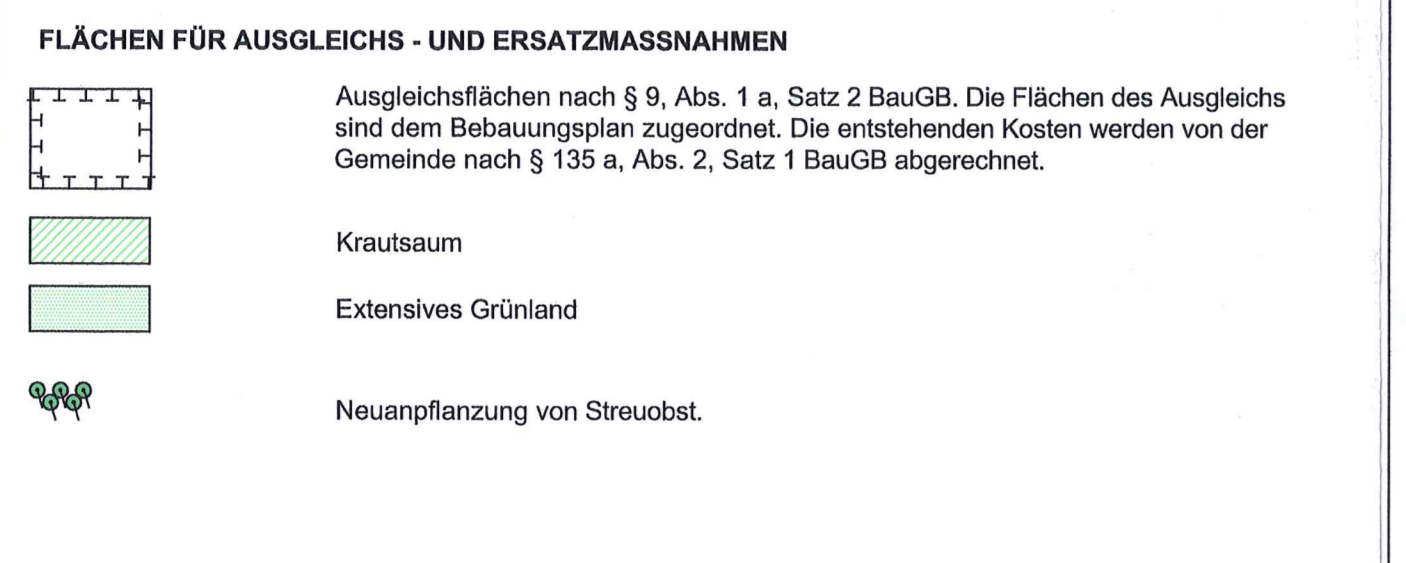
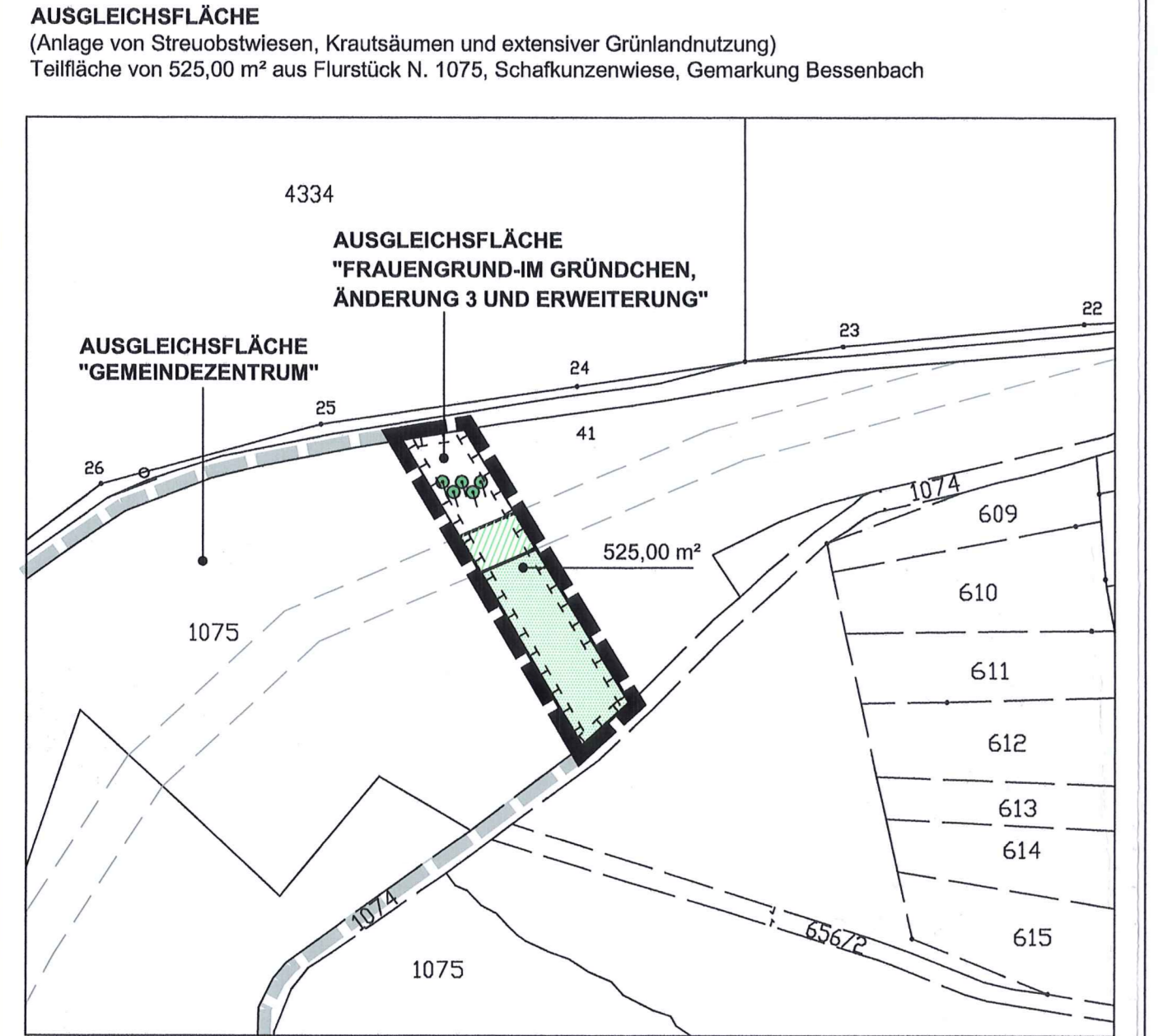
"FRAUENGRUND - IM GRÜNDCHEN, ÄNDERUNG 3 UND ERWEITERUNG"

M. 1 : 1.000



AUSGLEICHSLÄCHE "SCHAFKUNZENWIESE"

M. 1 : 1.000



Präambel:
Aufgrund des § 10 BauGB, des Art. 81 (2 und 3) BayBO und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern erlässt der Gemeinderat folgende Satzung, bestehend aus den nachfolgenden textlichen Ausführungen sowie der nebenstehenden Planzeichnung.

A. FESTSETZUNGEN
A.1. FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN
Sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereich treten mit der gem. § 10 BauGB erfolgten Bekanntmachung dieses Planes außer Kraft.

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
Grenze des Geltungsbereiches - B - Plan "Erweiterung Frauengrund - Im Gründchen, Änderung 3 und Erweiterung"
Grenze des angrenzenden Geltungsbereiches Bebauungsplan "Frauengrund - Im Gründchen" / der angrenzenden Ausgleichsfläche "Gemeindezentrum"

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
BAUGEBIET
Geplant Bestehend
GE
Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO.
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.
Unzulässig sind: Tankstellen
Anlagen für sportliche Zwecke

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
GRUNDFLÄCHENZAHL
GRZ 0,8 Grundflächenzahl GRZ nach § 17 BauNVO als Höchstgrenze.
GESCHOSSFLÄCHENZAHL
GFZ 2,4 Geschossflächenzahl GFZ nach § 17 BauNVO als Höchstgrenze, maßgebend sind die Baugrenzen.

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE / HÖHE DER BAULICHEN ANLAGE
H1 **Haupttyp: Halle / Gewerbegebäude**
II Geschosse als Höchstgrenze
Wandhöhe taleits: mind. 4,00 m, max. 7,00 m über natürlichem Gelände.
Dachform: Satteldach (SD), Pultdach (PD), Ausnahme bei betrieblichen Erfordernissen, bsp. Sheddach.
Dachneigung: 10° - 30°
Dachaufbauten: Technisch bedingte, in der Masse untergeordnete Bauteile können ausnahmsweise höher zugelassen werden.

H2 **Haupttyp: Wohnhaus**
Pro Baugrundstück ist max. 1 Wohneinheit zulässig.
Zulässige Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 der BauNVO.
II Geschosse als Höchstgrenze
Wandhöhe taleits: bis 6,50 m über natürlichem Gelände.
Dachform: Satteldach (SD), Pultdach (PD)
Dachneigung: 10° - 30°
Dachaufbauten: nicht zulässig
Sonstiges: Die zulässige Wohneinheit ist auch im Baukörper Halle / Gewerbegebäude zulässig.

FLÄCHEN FÜR AUSGLEICHS - UND ERSATZMASSNAHMEN
Ausgleichsflächen nach § 9, Abs. 1 a, Satz 2 BauGB. Die Flächen des Ausgleichs sind dem Bebauungsplan zugeordnet. Die entstehenden Kosten werden von der Gemeinde nach § 135 a, Abs. 2, Satz 1 BauGB abgerechnet.
Krautsaum
Extensives Grünland
Neuanpflanzung von Streuobst.

BRANDSCHUTZ
Bei Gebäuden deren oberste Aufenthaltsräume mehr als 7,00 m über den für Feuerwehrfahrzeuge befahrbaren Flächen liegen, ist der 2. bauliche Rettungsweg sicherzustellen.
Für das Baugelände ist eine Löschwassermenge von 3200 l/h über einen Zeitraum von 2 h erforderlich.

HOCHWASSERSCHUTZ
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Öffnungen geplanter Gebäude (Eingänge, Kellerfenster, Lichtschächte, Treppenaugänge, etc.) erst über einem Niveau von HQ 100 + Freibord zulässig.
Oberkante Fußboden Erdgeschoss: 30,00 cm über HQ 100 (Freibord)
Wasserstand des Wegetangrabs bei Ablauf eines HQ 100: Geltungsbereich West: 166,48 m ü.N.N. Geltungsbereich Ost: 164,67 m ü.N.N.

GRÖSSENMASS DER BAUGRUNDSTÜCKE
Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 800,00 m².
Eine nachträgliche Grundstücksteilung in Wohnhaus und Gewerbebetrieb ist unzulässig. Grundstücksteilungen ohne Genehmigung sind unzulässig.

BAUWEISEN, BAULINIEN, BAUGRENZEN
o offene Bauweise
Baulinie Bei der Bebauung ist als erster Baukörper die Baulinie einzuhalten.
Lärmschutz durch Gebäude, Wandhöhe mind. 4,00 m.
Auf der Ost-, Nordseite des Gebäudes dürfen keine Türen und Tore vorgesehen werden. Fenster oder Lichtbänder auf diesen Seiten dürfen nicht zu öffnen sein.
Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
Planung Bestand
Verkehrsflächen
Geh- und Fußwege

SONSTIGE FESTSETZUNGEN
GELÄNDEVERÄNDERUNGEN
Auffüllungen sind bis 1,20 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 bis 0,80 m Höhe zulässig.
NEBENANLAGEN
Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen erlaubt.

BODENVERSIEGELUNG
Die Bodenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten, z.B. durch Verwendung von Rasengittersteinen oder wassergebundener Decke.

MISCHSYSTEM
DACH- UND OBERFLÄCHENWASSER
Dach- und Oberflächenwasser werden im öffentlichen Mischwasserkanal abgeführt. Gegen Oberflächenwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.
SCHMUTZWASSER
Das Schmutzwasser der Grundstücke wird im öffentlichen Mischwasserkanal abgeführt.

QUELL- UND DRÄNSAMMELWASSER
Quelle- und Dränansammelwasser dürfen nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.

DRAINAGEWASSER
Drainagewasser darf nicht in den Abwasserkanal eingeleitet werden.

SCHICHTEN- UND HANGDRUCKWASSER
Im Baugelände ist aufgrund der Hanglage mit Schichtenwasser zu rechnen. Gegen Schichtenwasser kann die Ausführung einer weißen Wanne oder Abdichtung als Dichtbeschichtung mit Drainmatte erforderlich sein. Die in die Drainage eingeleiteten Schichtenwasser dürfen nicht an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.
Dem Bauherren wird die Erstellung eines Bodengutachtens vor Beginn der Baumaßnahme empfohlen.

ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET
HQ-100-LINIE / ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET
Die Flächen im Überschwemmungsgebiet sind von sämtlichen Anlagen, Auffüllungen, Bauwerken und Einfriedungen im Hochwassererfalls zu gewährleisten. Die Lagerung von Stoffen, die bei Hochwasser abtreiben oder zu einer Gewässerverunreinigung führen können, ist nicht erlaubt.

A.2. FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN
GRÜNFLÄCHEN
Planung Bestand
öffentliche Grünfläche
öffentliches Verkehrsgrün
private Grünfläche - Randeingrünung
private Grünfläche - Straßeneingrünung
Wassergraben

FLÄCHEN-GESTALTUNG
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht bebaubaren Grundstücksteile als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt (Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen). Nadelgehölze sind nicht standortgerecht. Ihr Anteil ist daher auf höchstens 20% der Bepflanzung zu beschränken. Nach der Bauvorschriftenverordnung ist dem Landratsamt ein Bepflanzungsplan für das Gesamtgrundstück vorzulegen. Planinhalt z.B. Geländeschnitt, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen mit Pflanzplan, befestigte Flächen, Stellplätze,...

EINFRIEDUNG
Höhe bis 1,50 m aus Maschendraht mit Stahlrohrpfosten.

PARK- / STELLPLÄTZE
Park- / Stellplätze sind auf den Pflanzstreifen nicht erlaubt.

BEGRÜNDUNG BAUFLÄCHEN
20% der unbebauten Bauflächen sind zu begrünen oder mit wasserdurchlässigem Pflaster auszubauen.

ZUFAHRTEN UND HOFFLÄCHEN
Die Pflanzstreifen dürfen durch Zufahrten von max. 5,00 m Breite unterbrochen werden. Höchstens jedoch 2 Zufahrten je Baugrundstück.
Intensiv genutzte Hof- und Zufahrtsflächen sind undurchlässig zu befestigen. Das dort anfallende Niederschlagswasser ist dem öffentlichen Mischwasserkanal zuzuleiten.

WANDBEGRÜNDUNG
An den Gebäuden ist zur Verbesserung des Kleinclimas Wandbegründung vorzusehen.

PFLANZGEBOT
Randeingrünung öffentlich
Randeingrünung privat
Streuobstwiese
private Straßeneingrünung

Dichte Bepflanzung am Rand des Gewerbegebiets (öffentliche und private Grünfläche). Als Randeingrünung wird auf 100,00 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 zusammen gepflanzt werden. Pflanzdichte 1 St./m², endgültige Wuchshöhe 3,00-5,00 m. Die Breite des Pflanzstreifens ist dem Plan zu entnehmen. Pflanzware: Hochstämme 3x verpflanzt. Stammumfang 12 - 14 cm Sträucher 2x verpflanzt. Höhe mind. 1,00 m.
Zur landschaftlichen Einbindung und Puffer vor bestehenden Hofanlage und Wohnbebauung wird eine dichte Streuobstwiese gepflanzt. Die Streuobstwiese ist mind. 2x pro Jahr zu mähen (15.6. und 15.8.) und das Mähgut zu entfernen. Holzablagerungen sind nicht zulässig.

Bepflanzung mit Baum- und Strauchgruppen, Einzelbäumen und Anlage von Rasenflächen. Auf 100,00 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 zusammen gepflanzt werden. Pflanzdichte 1 St./m², endgültige Wuchshöhe 3,00-5,00 m. Die Breite des Pflanzstreifens ist dem Plan zu entnehmen.
Pflanzware: Hochstämme 3x verpflanzt. Stammumfang 12-14 cm Sträucher 2x verpflanzt. Höhe mind. 1,00 m.

BAUMBEPFLANZUNGEN IN DER NÄHE VON VERSORGENSANLAGEN
Bei der Durchführung der Baumbepflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume mind. in 2,50 m Abstand zu Telekommunikationsanlagen, Gas-, Wasser- und Stromleitungen gepflanzt werden. Bei Unterschreitung sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen erforderlich.

PFLANZBEISPIEL FÜR STANDORTGERECHTE HEIMISCHE GEHÖLZE
Für die Bepflanzung sind ausschließlich heimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.
BÄUME
Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Roterle (Alnus glutinosa), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium), Steileiche (Quercus pedunculata), Silberweide (Salix alba), Eberesche (Sorbus aucuparia), Winterlinde (Tilia cordata), Obstbäume.

FLÄCHEN FÜR AUSGLEICHS - UND ERSATZMASSNAHMEN
Ausgleichsflächen nach § 9, Abs. 1 a, Satz 2 BauGB. Die Flächen des Ausgleichs sind dem Bebauungsplan zugeordnet. Die entstehenden Kosten werden von der Gemeinde nach § 135 a, Abs. 2, Satz 1 BauGB abgerechnet.

STRÄUCHER
Hainbuche (Carpinus betulus), Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Liguster ungeschlitten (Ligustrum vulgare), Schliehe (Prunus spinosa), Faulbaum (Rhamnus frangula), Alperjohannisbeere (Ribes alpinum), Heckenrose (Rosa canina), Salweide (Salix caprea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Schneeball (Viburnum lantana).

KLETTERPFLANZEN
Gemeine Waldrebe (Clematis vitalba), Efeu (Hedera helix), Hopfen (Humulus lupulus), Jellägerleibler (Lonicer Caprifolium), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia), Krötenkrich (Polygonum aueritum).

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

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND VERMERKE
N Landschaftsschutzgebiet (Naturpark Spessart)

DENKMALSCHUTZ
Bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern sind nach Art. 8 Abs. 1 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gem. Art. 8 Abs. 2 unverändert zu belassen.

D. HINWEISE
Grunddienstbarkeit Leitungsrecht für Oberflächenwasserkanal
Bestehende Grundstücksgrenze
Geplante Grundstücksgrenze
Flurstücksnummern
Es gilt die Bauuntersverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990.
Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen insbesondere bei der Gülledüngung, bei Pflanzenschutzmaßnahmen und bei Erntearbeiten können Lärm-, Staub- und Geruchsmmissionen im Baugelände entstehen. Auf eine gegenseitige Rücksichtnahme der Bewirtschafter und Anwohner ist zu achten.
Die vorhandenen Bäume sind nach Möglichkeit zu erhalten. Dennoch erforderliche Fällungen sind, zum Schutz von Jungvögeln und Eiern, in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen.
Die Kabelschutzanweisungen "Anweisung zum Schutz unterirdischer Kabelleitungen (12.01 / EVA)" sind zu beachten.
Die Nutzung von Regenwasser oder Brauchwasser, sowie regenerativen Energiequellen wird angeregt.
Versorgungsleitung, oberirdisch 20 kV
Versorgungsleitung, unterirdisch 20 kV
Schutzbereich 20 kV Leitung: oberirdisch: 10,00 m, unterirdisch: 1,00 m.
Trafostation
Vorgeschlagene Baukörper

Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat der Gemeinde Bessenbach hat mit Beschluss vom 29.09.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Frauengrund - Im Gründchen, Änderung 3 und Erweiterung" beschlossen. Dieser Beschluss wurde im Amts- und Mitteilungsblatt der Gemeinde Bessenbach vom 05.02.2010 bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Der Gemeinderat der Gemeinde Bessenbach hat mit Beschluss vom 29.09.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Frauengrund - Im Gründchen, Änderung 3 und Erweiterung" beschlossen. Dieser Beschluss wurde im Amts- und Mitteilungsblatt der Gemeinde Bessenbach vom 05.02.2010 bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr.1 BauGB durchgeführt.

Behördenbeteiligung (Scoping)
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 27.01.2010. Die TOB konnten bis 03.03.2010 ihre Stellungnahme abgeben.
Der Gemeinderat billigte in seiner Sitzung am 23.03.2010 die vorgebrachten Hinweise und Anregungen und beschloss die Beteiligung der Behörden mit öffentlicher Auslegung.

Beteiligung der Behörden
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.01.2011 wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.02.2011 bis 21.03.2011 beteiligt.
Der Gemeinderat billigte in seiner Sitzung am 12.04.2011 die vorgebrachten Hinweise und Anregungen.

Satzungsbeschluss
Der Gemeinderat der Gemeinde Bessenbach hat mit Beschluss vom 12.04.2011 gemäß § 2 Abs. 1 und § 10 BauGB und Art. 23 GO den Bebauungsplan in der Fassung vom 30.03.2011 als Satzung beschlossen.

Der Gemeinderat billigte in seiner Sitzung am 12.04.2011 die vorgebrachten Hinweise und Anregungen.

Genehmigungsvermerk:
Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt wurde, bedarf der Bebauungsplan nicht der Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB, sondern kann gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung in Kraft gesetzt werden.

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 21.03.2011 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

GEMEINDE BESSENBACH
Franz Straub
1. Bürgermeister

GEMEINDE BESSENBACH
LANDKREIS ASCHAFFENBURG

PLANBEZEICHNUNG
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "FRAUENGRUND - IM GRÜNDCHEN, ÄNDERUNG 3 UND ERWEITERUNG"

PLANUNGSSTAND MASSTAB PLAN NR. INDEX
GENEHMIGUNG 1 : 1.000 G

BLATTGRÖSSE: BEARBEITET: DATUM: 29.09.2009

INDEX	BESCHREIBUNG	DATUM
A	Scoping und Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	29.09.2009
B	Billigung der Stellungnahmen / Beschluss öffentliche Auslegung	23.03.2010
C	Eintragung der HQ-100-Linie nach Daten vom Büro FKS Darstellung Ausgleichsfläche "Schafkunzenwiese"	18.01.2011
D	Öffentliche Auslegung / Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	18.02.2011
E	Änderungen aus den Stellungnahmen der TOB's	30.03.2011
F	Billigung der Stellungnahmen / Satzungsbeschluss	12.04.2011
G	Inkrafttreten

AUFTRAGGEBER:
GEMEINDE BESSENBACH
LUDWIG-STR. 2 63856 BESSENBACH

ARCHITEKT:
DIPL.-ING. ARCHITEKT
HUBERTUSSTRASSE 2 63801 KLEINSTHEIM

MARTIN SCHAFFNER