



- ### HINWEISE
- Bestehende Grundstücksgrenze
 - Vorgeschlagene Grundstücksteilung
 - Flurstücksnummern
 - Höhenlinie
 - Vorhandene Wohngebäude
 - Vorgeschlagene Wohngebäude
 - Vorhandene Neben- und Garagengebäude
 - Vorgeschlagene Garagenstandorte
- ### ABSTANDSREGELUNG
- Nach Art. 6 - 7 der BayBO.
- ### GARAGEN
- Nach Art. 7 (5) BayBO als Grenzgarage bis 50 m² Nutzfläche zulässig.
- ### SCHALLTECHNISCHER ORIENTIERUNGSWERT
- Nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1. Dorfgebiet - MD - tags 60 dB, nachts 50/45 dB. Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbebetriebe, 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. Dieses Wasser ist über eigene Drainleitungen und Verrohrungen dem Vorfluter zuzuführen. Für die Einleitung in den Vorfluter oder die gezielte Versickerung über Anlagen sind gesonderte wasserrechtliche Vorhaben zu beantragen.
- ### OBERFLÄCHENWASSER
- Gegen Oberflächenwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.
- ### QUELL- UND DRÄNSAMMELWASSER
- Quell- und Dränammelwasser dürfen nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.

Praambel
 Änderung des § 2 Abs 1 und des § 10 BauOB, des Art. 91, Abs 3 BayVO und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern hat der Gemeinderat diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebststehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Bessenbach, 18. April 1994
 Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 20.05.1988 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.06.1988 ortsüblich bekannt gemacht.

Bessenbach, 18. April 1994
 Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem § 3 Abs 2 BauGB in der Fassung vom 24.05.1993 in der Zeit vom 25.06.1993 bis einschließlich 30.07.1993 und in der Fassung vom 13.09.1993 in der Zeit vom 13.12.1993 bis einschließlich 14.01.1994 öffentlich ausgestellt.

Bessenbach, 18. April 1994
 Bürgermeister

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 18.02.1994 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 18.02.1994 als Satzung beschlossen.

Bessenbach, 18. April 1994
 Bürgermeister

Genehmigungsvermerk:
 AZ: 60-1-610-Nr. 112
 Eine Vertretung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
 Aschaffenburg, den 20.06.94
 LANFRATSA MIT
 (Signature)

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11, Abs. 3 BauGB wurde am 19.04.94 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, 20. Juni 1994
 Bürgermeister

Ausgearbeitet
 Architekt Dipl.-Ing. Wolfgang Schäffer
 Wilhelmstraße 59 63741 Aschaffenburg
 Telefon 0602/144101 Fax 06021450323

Aschaffenburg, 05.10.1992 / 24.05.1993 / 13.09.1994 / 18.02.1994

BEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE STAUCHER:
 Hasel (Corylus avellana), Hartweigel (Cornus sanguinea), Pfaffenhütchen (Eucynmus europaeus), Schilddorn (Prunus spinosa), Salweide (Salix caprea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Heckenrose u.ä. (Rosa spec.), Bergjohannisbeere (Ribes alpinum), Liguster (Ligustrum vulgare).

NADELGEHÖLZE
 Nadelgehölze sind nicht standortgerecht und werden nicht zugelassen.



- ### SONSTIGE FESTSETZUNGEN
- Fläche für Wirtschaftsgebäude außerhalb der Baugrenzen
- ### NEBENANLAGEN
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen und Flächen für Wirtschaftsgebäude nicht zulässig.
- ### GARAGEN
- Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - max. Länge bei Grenzbebauung 8,6 m.
 - An der Grundstücksgrenze zusammenstreichende Garagen in gleicher Flucht, Dachform und Dachneigung.
 - Dachform: Satteldach dem Wohnhaus entsprechend.
 - Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,0 m.
- ### AUSNAHMEREGELUNG FÜR GARAGEN
- Wandhöhe rückwärtig bis 4,0 m.
 Die Zufahrtsbreite vor Garagen darf pro Grundstück max. 5,0 m betragen.
- ### ZUFAHRT
- Die Zufahrtsbreite vor Garagen darf pro Grundstück max. 5,0 m betragen.
- ### GELÄNDEVERÄNDERUNGEN
- Auffüllungen und Abgrabungen zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe sind ausnahmsweise bis 0,80 m Höhe zulässig.
- ### STÜTZMAUERN
- Stützmauern sind nicht zulässig.
- ### FARBGESTALTUNG
- Außenwände: Gedackte Türen, z.B. Ocker-Brauntöne sind zu bevorzugen. Vor Ausführung sind Farbmuster anzubringen.
 - Dachdeckung: Vorzugsweise rote Tonziegel, ausnahmsweise rot-braune Betondachsteine.
- Breite in Meter (z.B. Straßenbreite, Vorgartentiefe).
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen.
 Einzelanlage die dem Denkmalschutz unterliegt.
 - Kath. Kapelle 18./19. Jahrhundert.
- Schutzabstand der Wohnbebauung zu den bestehenden Ställungen.
 1. Die Erbauer und spätere Bewohner der geplanten neuen Wohnhäuser müssen der Verhaltung der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe im derzeitigen Umfang zustimmen.
 2. Die im Steiger flüchtige Weidehaltung muß getuielt werden.
 3. Den fünf genannten landwirtschaftlichen Betrieben wird es ermöglicht die Rinder- und Schweinehaltung des Jahres 1988 wieder aufzunehmen.
- Waldabstand
 Im Bereich vom 100 m zwischen Bebauung und Wald bedürfen offene Feuererlöster und andere Feuergefährliche Vorhaben einer Erlaubnis, die Vorschriften des Bayer. Waldgesetzes insbesondere Art. 17 sind zu beachten.

FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN

FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht bebaubaren Grundstücke, als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt. Nach der Bauvorlagenvereinbarung ist dem Landratsamt ein Plan für das Gesamtgrundstück vorzulegen. Planinhalte: Geländecharakter, Aufteilung der Rasen- und Aufpflanzflächen, befestigte Flächen, Stieplätze.

STELLFLÄCHEN UND ZUFAHRTEN

Die Breite der Stellflächen einschließlich Garagenzufahrten darf 40 % der Stieplänge des Baugrundstücks nicht überschreiten, höchstens jedoch 10 m. Ausführung mit offenen Fugen, z.B. Rasenfugen, Gittersteinen oder lediglich befestigte Fahrschienen. Treffen die Stellflächen bzw. Zufahrten zweier benachbarter Grundstücke an der Grenze zusammen, so ist dazwischen ein Pflanzstreifen mind. 1,0 m anzuordnen.

EINFRIEDUNG

Straßenseitig und seitlich bis zur Hausflucht, als Mauerchen bis 0,4 m Höhe oder senkrechte Lattenzäune bis 1,0 m Höhe zulässig. Rückwärtig und seitlich hinter der Hausflucht sind senkrechte Lattenzäune oder Maschendrahtzäune bis 1,3 m Höhe zulässig. Betonpfosten und gemauerte Pfeiler sind nicht erlaubt.

Naturpark Spessart

Abgrenzung Schutzzone/Erschließungszone
 Vorhandener Gehölzbestand, der zu erhalten ist.
 Vorhandener Einzelbaum
 Naturdenkmal-Linde
 Vorhandene Obstbäume
 Baumreihe entlang des Hochbehälters, Ahorn oder Linden, Stammumfang 18-20 cm.
 Baum- und Strauchbepflanzung auf öffentlichen Flächen.
 Pflanzgebiet: Die Anpflanzung von Laubbäumen an der Straßenseite der Baugrundstücke wird festgesetzt. Dabei sind ausschließlich standortgerechte heimische Bäume zu verwenden. Das Lichtraumprofil der angrenzenden Straße ist freizuhalten.
 Pflanzgebiet: Die Anpflanzung von Laubbäumen auf den privaten Parkplätzen wird festgesetzt. Je 150 m² Fläche ist mind. ein hochstämmiger heimischer Laubbaum anzupflanzen und zu unterhalten. Die Bäume sind im Plan symbolisch dargestellt.
 Randbegrenzung Dichte Strauchbepflanzung mit Einzelbäumen durchsetzt. Pflanzstreifen mind. 3 m breit. Pflanzhöhe: 1 Hochstamm 25 m, 1 Strauch oder Heister 10 m, Pflanzware: Hochstämme 18-18 cm Stammumfang, Sträucher 100-150 cm hoch. Es sind ausschließlich standortgerechte Gehölze zu verwenden.

PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE BÄUME

Splittahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Birke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium), Traubeneiche (Quercus petraea), Stieleiche (Quercus robur), Eberesche (Sorbus aucuparia), Winterlinde (Tilia cordata), Obstbäume.

BEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE STAUCHER:

Hasel (Corylus avellana), Hartweigel (Cornus sanguinea), Pfaffenhütchen (Eucynmus europaeus), Schilddorn (Prunus spinosa), Salweide (Salix caprea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Heckenrose u.ä. (Rosa spec.), Bergjohannisbeere (Ribes alpinum), Liguster (Ligustrum vulgare).

NADELGEHÖLZE
 Nadelgehölze sind nicht standortgerecht und werden nicht zugelassen.

GEMEINDE BESSENBACH

ORTSTEIL KEILBERG

LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

STEIGER

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
 MD Dorfgebiet nach § 5 BauNVO.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 GRUNDFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO
 im MD-Gebiet bis 0,6 GRZ
 GESCHOSSFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO, maßgebend sind die Baugrenzen
 im MD-Gebiet bis 1,2 GFZ

ZAHL DER VOLLGESCHOSE
 I+D 1 Vollgesch. und 1 als Vollgesch. anzurechnendes Dachgesch. als Höchstgrenze, Wandhöhe bis 3,5 m über natürlichem Gelände. Satteldach Dachneigung 45°/52°, ohne Kniestock.
 I+D 1 Vollgesch., 1 als Vollgesch. anzurechnendes Sockelgesch. und 1 als Vollgesch. anzurechnendes Dachgesch. als Höchstgrenze. Bergseite 1 Vollgesch. zwingend, Wandhöhe bis 3,5 m. Talseite 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, Wandhöhe bis 6,5 m über natürlichem Gelände. Satteldach Dachneigung 45°/52°, ohne Kniestock.
 II 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, Wandhöhe bis 6,5 m über natürlichem Gelände. Satteldach Dachneigung 35°/40°, ohne Kniestock.

DACHGAUBEN
 Einzelgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
 1. Dachneigung des Wohnhauses mind. 40°
 2. Schieppgauben ab 46° Dachneigung.
 3. Gaubenhöhe insgesamt höchstens 1/3 der Traufhöhe.
 4. Abstand von Giebeln mind. 2,5 m.
 5. Gaubendände oder Blindgauben sind unzulässig.

QUERGIEBEL
 Quergiebel werden zugelassen, wenn sie sich dem Hauptbaukörper unterordnen.

KRÜPPELWALD
 Krüppelwälder sind bis 1/3 Giebelhöhe zulässig.

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
 Offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig.
 Besondere Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO. Die Gebäude sind jeweils an der mit x gekennzeichneten Grundstücksgrenze als Grenzbauten zu errichten.
 Baugrenze
 Grenzbebauung zwingend
 Firstrichtung
 Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzelzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen. Garagen und Nebengebäude sind von den Festsetzungen ausgenommen. Flachdächer sind nicht zulässig.

GEMEINBEDARFSFLÄCHEN
 Flächen für Gemeinbedarf
 Kapelle
 Feuerwehr

VERKEHRSFLÄCHEN
 Verkehrsfläche (Straße, Gehweg, Schrammbord)
 Wirtschaftsweg
 Parkplatz (privat)
 Straßenbegrenzungslinie

GRÜNFLÄCHEN
 Flächen für die Landwirtschaft

VERSORGUNGSFLÄCHEN
 Flächen für Versorgungsanlagen
 Hochbehälter
 Tafelstation (Maststation)
 Hochspannungsfreileitung 20-kV ÜWU mit beiderseits 10,0 m Schutzstreifen, Unterbauung nur mit Zustimmung des Überlandwerkes. Im Bereich des Schutzstreifens dürfen nach VDE-Bäume bzw. Büsche nur mit einer endgültigen maximalen Höhe von 3,5 m über derzeitigem Geländeneiveau angepflanzt werden. Außerhalb dieses Schutzstreifens sind die Gehölze so zu begrenzen, daß sie nicht in die vorhandene Freileitung fallen können.