

GEMEINDE BESSENBACH LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN GEWERBEGEBIET BEETACKER 1. ERSCHLIESSUNGSABSCHNITT

FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

— — — — — Grenze des Geltungsbereiches

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE
Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO.
Von dem im Absatz 3 aufgeführten Ausnahmen werden die Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsleiter und Betriebsräte, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen.
Wohnnutzung max. 30 % der überbauten Fläche höchstens jedoch 150 m² Wohnfläche.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRUNDFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO

0,8 GRZ bis 0,6 GRZ

GESCHOSSFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO

1,6 GFZ bis 1,6 GFZ

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

II 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze.

Satteldach, Dachneigung 0° - 25°

Ausnahme bei betrieblichen Erfordernissen, Bsp. Sheddach.

Wandhöhe bis 10,0 m über dem nach der Erschließung angelegten Gelände. Technisch bedingte in der Masse untergeordnete Bauteile können ausnahmsweise höher zugelassen werden.

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

b Besondere Bauweise

Offene Bauweise jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig. Grenzbebauung an einer seitlichen Grenze mit Zustimmung des Nachbarn zulässig. Baukörper, Dachneigung und Dachdeckung müssen aufeinander abgestimmt werden.

Baugrenze

VERKEHRSFÄCHEN

— — — — — Straßenfläche
— — — — — Geh- und Radwege
— — — — — Wirtschaftswege
— — — — — Verkehrsgrün
— — — — — Straßenbegrenzungslinie

Sichtflächen (innerhalb der Sichtflächen dürfen Plantagen, Stapel, Zäune und sonstige dauernde oder vorübergehende Anlagen eine Höhe von 0,80 m über Straßenniveau nicht überschreiten).

Ein- und Ausfahrtsverbot entlang der Staatsstraße 2307 Bauverbotszone, Breite 20 m vom Fahrbahnrand.

GRÜNFLÄCHEN

— — — — — Öffentliche Grünflächen
— — — — — Private Grünflächen, Pflanzstreifen
— — — — — Flächen für die Landwirtschaft
— — — — — Flächen für die Forstwirtschaft
— — — — — Aufforstungsfläche

VERSORGUNGSFLÄCHEN

— — — — — 110 kV Hochspannungsfreileitung Leitungsausübungsbereich beidseitig 30 m. Die Leitung wird höher gelegt.
— — — — — Ausübungsbereich des Mastes 40 m Baubeschränkung, 18 m Bauverbot Überbauung des Mastes und der Leitung nur mit Einverständnis des UWU
— — — — — 20 kV Hochspannungsfreileitung Leitungsausübungsbereich beidseitig 10 bzw. 15 m.
— — — — — Trafostation

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

GELÄNDEVERÄNDERUNGEN Das Gelände wird im Rahmen der Erschließung mit ca. 3 % Gefälle angelegt. Weitere Auffüllungen und Abgrabungen sind nicht zulässig.

FARBGESTALTUNG AUSSENWÄNDE Gedeckte Töne. Grelle Töne, auch weiß, sollen vermieden werden.

ZUGÄNGE, ZUFAHRTEN, TÜR- UND TORÖFFNUNGEN Breite in Metern (z.B. Straßenbreite, Vorgartentiefe).

BELEUCHTUNGSRICHTUNG Beleuchtungsanlagen sind so zu errichten, dass Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße nicht geblendet werden.

DACHDECKUNG Metalldeckungen die das Dachwasser Bsp. durch Korrosion belasten sind nicht zugelassen.

SCHALLSCHUTZ FÜR BETRIEBSWOHNUNGEN Bei Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte müssen für Betriebswohnungen passive Schallschutzmaßnahmen ausgeführt werden. Für Außenbereiche von Aufenthaltsräumen - mit Ausnahme von Küchen, Böden und Hausarbeitsräumen - unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen, sind die in Tab. 8 der DIN 4109 vom Nov. 1989 für den nach der Schallpegelberechnung sich ergebenden Lärmpegelbereich aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Der Nachweis ist mit den Planunterlagen einzuziehen.

FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN

FREIFLÄCHENGESTALTUNG Nach der Bauvorlagenverordnung ist mit den Planunterlagen ein Freiflächengestaltungsvorhaben vorzulegen. Der Plan ist beim Landratsamt - Untere Naturschutzbehörde - einzureichen. Planinhalt: Geländeschnitt, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen mit Pflanzplan, befestigte Flächen, Park-, Stellplätze, Versickerungsflächen etc.

ZUFAHRTEN UND STELLPLATZE Zufahrten und Stellplätze sind auf 60 % der Pflanzstreifen zugelassen. Zum Nachbarn sowie alle 4 Stellplätze sind diese durch Grünsaum mind. 2,0 m Breite zu gliedern. Die Befestigung der Park-/Stellplätze ist mit wasserundurchlässigem Belag auszuführen. z.B.: Rasengrünstreifen, Rasengriffelplaster, Cokosteine usw.

EINFREICUNG Höhe bis 2,0 m aus Maschendraht mit Sichtrostprofilen.

PRIVATE BEPFLANZUNG AM ÜBERGANG ZUR OFFENEN LANDSCHAFT Die Baugrundstücke sind durch Baum- und Strauchgruppen abzusichern. Es sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dichte Strauchpflanzung mit Einzelbäumen oder Baumgruppen. Pflanzdichte 1 Strauch bzw. Heister/m², 15 Hochstämme auf 100 m Länge. Die Breite der Pflanzstreifen beträgt 4,0 m.

PRIVATE BEPFLANZUNG ENTLANG DER STRASSE Es sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dichte Strauchpflanzung mit Einzelbäumen oder Baumgruppen. Pflanzdichte: 1 Strauch bzw. Heister/m², 60 % der Pflanzstreifen dürfen für Zufahrten, Park- und Stellplätze genutzt werden, es ist jedoch mind. alle 4 Stellplätze 1 Hochstamm zu pflanzen.

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE Dichte Strauchpflanzung mit Einzelbäumen oder Baumgruppen. Pflanzdichte: 1 Strauch bzw. Heister/m², 15 Hochstämme auf 100 m Länge.

AUFFORSTUNGSFLÄCHEN UND OBSTWIESE in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Forstamt

PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE GEHÖLZE Für die Bepflanzung sind ausschließlich heimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

BAÜME Stieleiche (Quercus robur), Winterlinde (Tilia cordata), Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium), Eberesche (Sorbus aucuparia).

STRAUCHER Hartriegel (Cornus sanguinea), Weißdorn (Crataegus monogyna), Hasel (Corylus avellana), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Schlehdorn (Prunus spinosa), Bergjohannisbeere (Ribes alpinum), Heckenrose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Traubenholunder (Sambucus racemosa), Schneeball (Viburnum lantana).

KLETTERPFLANZEN Efeu (Hedera helix), Gemeine Waldrebe (Clematis vitalba), Jelängerjeliaber (Lonicera caprifolium), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia), Knöterich (Polygonum aubertii), Hopfen (Humulus lupulus).

NADELGEHÖLZE Nadelgehölze sind nicht standortgerecht.

HINWEISE

— — — — — Bestehende Grundstücksgrenze
— — — — — Flurstücknummern
4471 Höhenlinie
— — — — — Vorhandene Böschung
— — — — — Gekante Bauschung, nachrichtliche Übernahme. Die detaillierte Festlegung erfolgt im Rahmen der Tiefbauplanung.

ABSTANDSREGELUNG nach Art. 6 + 7 der BayBO.

SCHMUTZWASSER Ableitung nach der gemeindlichen Satzung.

NIEDERSCHLAGSWASSER DER DACHFLÄCHEN UND DER BEFESTIGTEN FLÄCHEN Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken darf nicht ungedrosselt abgeleitet werden. Die Speicherung bzw. Behandlung des Niederschlagswassers ist in einem Vertrag zwischen der Gemeinde Bessenbach und dem Bauverbot festzulegen. Ein Nachweis der Speicherung bzw. Behandlung ist den Planunterlagen beizufügen und der Gemeinde vorzulegen.

SCHICHTEN- UND HANDGRUCKWASSER Gegen Schichten- und Handgruckwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.

QUELL- UND DRÄNSAMMELWASSER Quell- und Dränwasser dürfen nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.

STARKSTROMLEITUNGEN Bei Bauvorhaben im Bereich der Starkstromleitung müssen die in der internationalen Strahlenschutzverordnung (IPRA) vorgesehenen Richt- und Grenzwerte eingehalten werden.

20-KV-HOCHSPANNUNGSFREILEITUNG LEITUNGSÜBUNGSBEREICH - Geländeänderungen sind nur mit Zustimmung des Leitungsträgers zulässig.
- Bei Anpflanzungen sind nur Gehölze mit die niedrige Wuchseigenschaften zu verwenden.
- Auf erhöhte Gefahren bei Arbeiten in der Nähe der Freileitungen wird ausdrücklich aufmerksam gemacht.

AUTOBAHN - Beleuchtungsanlagen sind so zu errichten, dass Verkehrsteilnehmer auf der BAB A3 nicht geblendet werden.
- Es dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, die von der BAB A3 eingesehen werden können.
- Von den geplanten Gewerbebetrieben dürfen keine Emissionen ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB A3 beeinträchtigen.
- Gegenüber dem Straßenbausträger können keine Ansprüche aus Lärm- und anderen Emissionen geltend gemacht werden.

SCHALLTECHNISCHER ORIENTIERUNGSWERT Nach DIN 18005, Teil 1, Beispiel 1 Gewerbegebiet - GE - nach 65 dB, nachts 55/50 dB. Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbebetriebe, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.

BODENKENNHALTER Bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenentwürmen sind unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind unverändert zu belassen.

PRIVATE VERKEHRSFÄCHEN Die Befestigung muss so erfolgen, dass keine Verschmutzung der öffentlichen Verkehrsflächen entsteht.

DACH- UND WANDBEGRÜNNUNG Zur Verbesserung der Kleinclimata sind nach Möglichkeit die Dächer sowie die Fassaden zu begrünen.

NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG		GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	WANDHÖHE	VOLLGESCHOSSE	BAUWEISE
GE	0,8 GRZ	WH 10,0	2,4 GFZ	II	b	

Ausgearbeitet:
Architekten
Dipl.-Ing. Wolfgang und Martin Schäfer
Wilhelmstraße 69/71 Aschaffenburg
Telefon 0922 143 10 12 Fax 0922 14 50323
Aschaffenburg, 23.11.1999, 16.02.2000

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 BauGB, des Art. 98 Abs. 3 BayGO 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.

Besse nbach, 22. Feb. 2000
Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.04.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Besse nbach, 22. Feb. 2000
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.11.1999 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.12.1999 bis einschließlich 10.01.2000 öffentlich ausgelegt.

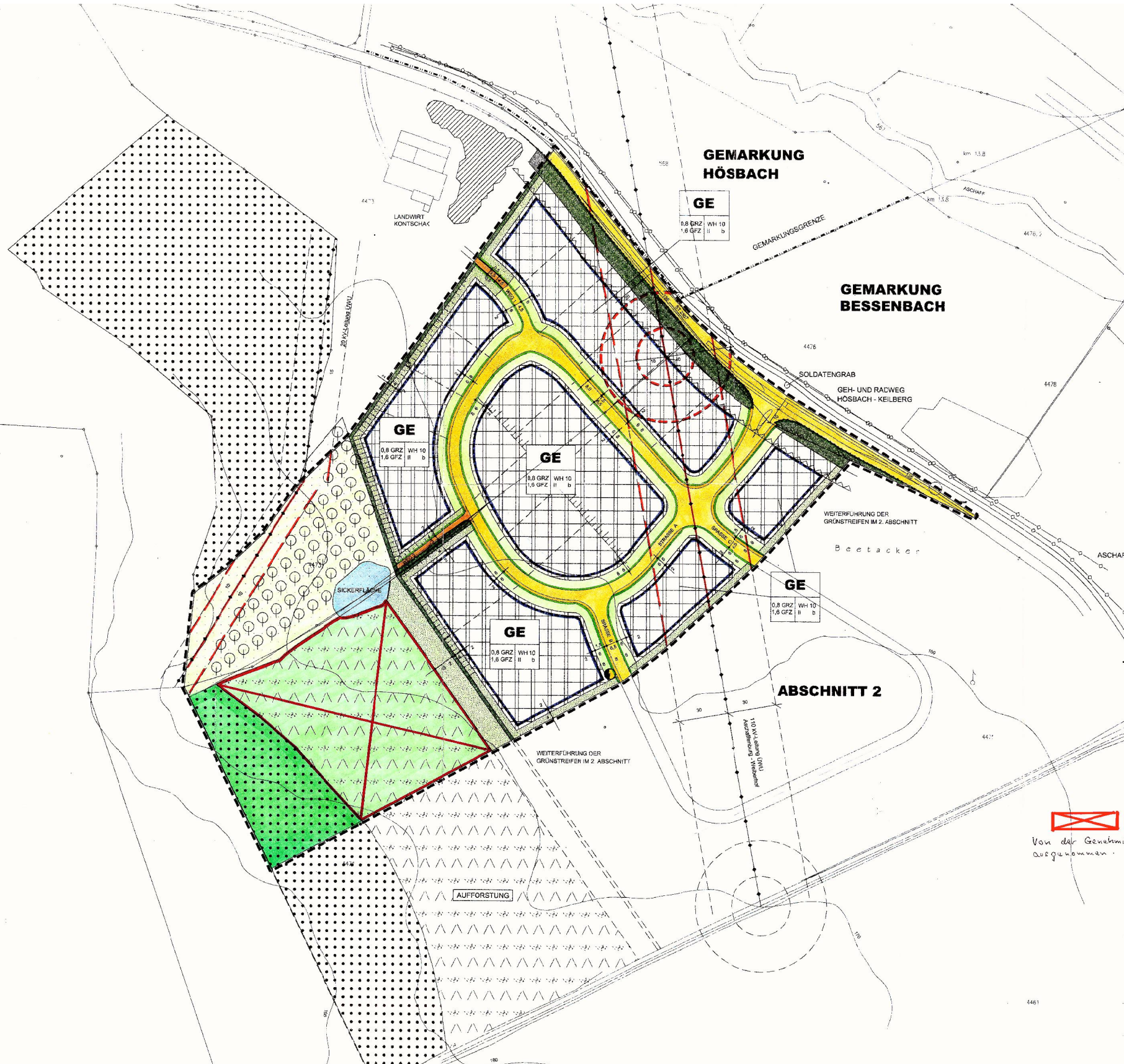
Besse nbach, 22. Feb. 2000
Bürgermeister

Die Gemeinde Besse nbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 18.02.2000 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 16.02.2000 als Satzung beschlossen.

Besse nbach, 22. Feb. 2000
Bürgermeister

Genehmigungsvermerk:
Mit/Ohne Zustimmung gem. § 10 Abs. 2 BauGB mit Vorbehalt der Genehmigung.
Landratsamt Aschaffenburg

Die Genehmigung / Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wurde am 07.04.2000...
Besse nbach, 07.04.2000
Bürgermeister



Von der Genehmigung ausgenommen.