



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

Aschaffenburg, 11.03.1996, 15.10.1996

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, 17. März 1997 **Rosbach** Bürgermeister

Die Gemeinde Bessenbach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 17.11.1995 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 01.12.1995 öffentlich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.10.1996 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.11.1996 bis einschließlich 20.12.1996 öffentlich ausgelegt.

Bessenbach, 17. März 1997 **Rosbach** Bürgermeister

Die Gemeinde Bessenbach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 22.01.1997 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 15.10.1996 als Satzung beschlossen.

Ein Verzicht von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Aschaffenburg, den 26.05.97
L. ANDRATSAMT
I. A.

Bessenbach, 17. März 1997 **Rosbach** Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeige/Genehmigungsverfahrens gemäß § 11, Abs. 3 BauGB wurde am 16. Mai 1997 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, 16. Mai 1997 **Rosbach** Bürgermeister



SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 20-kV - Kabel ÜWU, Ausübungsbereich beiderseits 1,0 m.
- NEBENANLAGEN** Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- GARAGEN UND STELLPLÄTZE** (Auszug aus der gemeindl. Satzung)
 1. Je Wohnung sind mind 2 Garagen oder 2 Stellplätze nachzuweisen.
 2. Die Größe der Stellplätze wird mit 2,3 x 5,0 m festgesetzt.
 3. Zur Ausweisung der Stellplätze kann auch die Vorgartenzone zur Hälfte verwendet werden.
- GARAGEN**

Flächen für Garagen außerhalb der Baugrenzen

 1. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen oder der Flächen für Garagen zulässig.
 2. max. Länge bei Grenzbebauung 8,0 m.
 3. An der Grundstücksgrenze zusammenfassende Garagen in gleicher Flucht, Dachform und Dachneigung.
 4. Dachform: Satteldach dem Wohnhaus entsprechend.
 5. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,0 m.
- ZUFAHRT** Die Zufahrtsbreite vor Garagen darf pro Grundstück max. 5,0 m betragen max. Steigung 10 %.
- FARBGESTALTUNG DACHDECKUNG**

Harte Bedachung in braunen bis roten Tönen, grauer Asbestzement wird ausgeschlossen.

7,5 Breite in Meter (z.B. Straßenbreite, Vorgartentiefe).

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- SCHALLSCHUTZ FÜR DEN BEREICH IM ABSTAND BIS ZU 90 M VON DER STAATSTRASSE** Anordnung der Ruheräume zur schallabgewandten Seite. Für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen - bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen - sind die unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen die in Tabelle 8 Zeile 2 der DIN 4109 vom Nov. 1989 aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Der Nachweis ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- Flurstücksnummern
- Höhenlinie
- Vorhandene Wohngebäude
l = 1 Vollgeschöf, D = Dachgeschöf, S = Sockelgeschöf.
- Vorgeschlagene Wohngebäude
Die Abmessung der Baukörper ist als Vorschlag dargestellt. Festgesetzt ist die Baumform und die Firstrichtung.
- Vorhandene Neben- und Garagengebäude
- Vorgeschlagene Garagenstandorte
- ABSTANDSREGELUNG** nach Art. 6 + 7 der BayBO.
- GARAGEN** Nach Art. 7 Abs. 5 BayBO als Grenzgarage bis 50 m² Nutzfläche zulässig.
- SCHALLTECHNISCHER ORIENTIERUNGSWERT**
Nach DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1
Allgemeines Wohngebiet -WA- tags 55 dB, nachts 45/40 dB.
Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbelärm, 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.
- BAUMBEPFLANZUNG**
Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mind. 2,5 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Telekom gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Fernmeldeanlagen erforderlich. Schutzmaßnahmen zur Gasleitungstrasse sind zu beachten.
- FASSADEN- UND DACHBEGRÜNUNG**
Zur Verbesserung des Lokalklimas sollte Fassaden- und bei flachen Dächern Dachbegrünung vorgesehen werden.
- PFLANZENSCHUTZMITTEL**
Auf die Verwendung von chemischen Pflanzenschutzmittel sollte aus Gründen des Grundwasser- und Bodenschutzes verzichtet werden.
- OBERFLÄCHEN-, SCHICHTEN- UND HANGDRUCKWASSER**
Gegen Oberflächen-, Schichten- und Hangdruckwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.
- REGENWASSER** Private Anlagen zur Nutzung von Regenwasser werden von der Gemeinde bezuschußt (siehe gemeindl. Satzung).
- QUELL- UND DRÄNSAMMELWASSER**
Quell- und Dränsammelwasser darf nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.
- 54/45dB Isophone (Berechnung s. Begründung) Tag-/Nachtwert

GEMEINDE BESSENBACH
ORTSTEIL KEILBERG
LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
WESTLICHES KRÄHENNEST

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**
- WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der BauNVO.
Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise werden zugelassen:
Betriebe des Beharbergungsgewerbes

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- GRUNDFLÄCHENZAHL** nach § 17 BauNVO bis 0,4 GRZ
- GESCHOSSFLÄCHENZAHL** nach § 17 BauNVO, maßgebend sind die Baugrenzen. bis 1,2 GFZ
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE**
- 1-s 1 Vollgeschöf zwingend, 1 als Vollgeschöf anzurechnendes Sockelgeschöf als Höchstgrenze und 1 als Vollgeschöf anzurechnendes Dachgeschöf als Höchstgrenze. Bergseite 1 Vollgeschöf zwingend, Wandhöhe bis 3,5 m über natürlichem Gelände. Talseite Wandhöhe bis 6,5 m über natürlichem Gelände. Satteldach, Dachneigung 38°-42°. Dachausbau nach BayBO, ohne Kniestock

WOHNEINHEITEN

- Je Wohngebäude sind max. 3 Wohnungen zulässig.
- DACHGAUBEN** Einzelgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig.
1. Gaubenlänge insgesamt höchstens 1/3 der Trauflänge.
2. Abstand von Ortsgängen mind. 2,5 m.
3. Gaubenbänder und Blindgauben sind unzulässig.

QUERGIEBEL

- Quergiebel werden unter folgenden Voraussetzungen zugelassen
1. Dachneigung und Dachdeckung wie Hauptgebäude.
2. Firsthöhe muß 2 Ziegleihen unter dem Hauptfirst liegen.
3. Der Anbau darf max. 50 % der Gebäudelänge des Hauptgebäudes betragen.

KRÜPPELWALM

- Krüppelwälm sind bis 1/3 Giebelhöhe zulässig.

MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

- Bei Einzelhäusern mind. 440 m²
Bei Doppelhäusern mind. 250 m²

GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

- Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe sind im Hangbereich bis 0,80 m Höhe zulässig. Darüber hinausgehende Geländeänderungen sind mit dem Bauantrag besonders zu begründen.

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.
- Offene Bauweise, nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.
- Offene Bauweise, nur Doppelhäuser mit 42° Dachneigung zulässig.
- Doppelhäuser sind in Dachneigung, Dachform, Dachfarbe und Dachdeckung einheitlich zu gestalten.
- Baugrenze
- Firstrichtung Satteldach Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Planteil anzuordnen. Garagen sind von der Festsetzung nicht betroffen.
- Grenzbebauung zwingend.

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenfläche
- Fußweg
- Verkehrsgrün
- Straßenbegrenzungslinie

GRÜNFLÄCHEN

- Öffentliche Grünfläche
- Spielplatz

FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN

- FREIFLÄCHENGESTALTUNG**
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht bebaubaren Grundstücksteile als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt. Nach der Bauvorlageverordnung ist dem Landratsamt ein Plan für das Gesamtgrundstück vorzulegen. Planinhalt z.B.: Geländeschnitt, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen mit Pflanzplan, befestigte Flächen, Stellplätze. Zur Sicherung und Durchsetzung der festgesetzten Befpflanzung kann die Baugenehmigungsbehörde eine Kautions verlangen.
- STELLFLÄCHEN** Die Breite der Stellflächen einschließlich Garagenzufahrten darf 50 % der Straßlänge des Baugrundstücks nicht überschreiten. Ausführung mit offenen Fugen z.B. Rasenfugen, Gittersteinen oder lediglich befestigten Fahrspuren. Treffen die Stellflächen bzw. Zufahrten zweier benachbarter Grundstücke an der Grenze zusammen, so ist dazwischen ein Pflanzstreifen anzuordnen
- EINFRIEDUNG** Straßenseitig und seitlich bis zur Hausflucht, als Mauerchen bis 0,4 m Höhe oder senkrechte Lattenzäune bis 1,0 m Höhe. Rückwärtig und seitlich hinter der Hausflucht sind auch senkrechte Latten- oder Maschendrahtzäune bis 1,3 m Höhe zulässig. Betonpfosten und gemauerte Pfeiler sind nicht erlaubt.
- Neuanpflanzung von Gehölzgruppen und Einzelbäumen auf öffentlichen Grünflächen.
- Anpflanzung von heimischen Laubbäumen in Straßenraum. Die genauen Standorte werden mit der Tiefbauplanung festgelegt. Zu verwenden sind Hochstämme mit 18-20 cm Stammumfang.
- PFLANZGEBOT HAUSBAUM**
Je Baugrundstück ist mind. ein hochstämmiger heimischer Laubbaum (Hausbaum) anzupflanzen und zu unterhalten. Der Standort der Bäume ist im Plan symbolisch dargestellt.
- BEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE BÄUME:**
Spitzahorn (Acer platanoides), Feldahorn (Acer campestre), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Roterie (Alnus glutinosa), Rotblühende Kastanie (Aesculus carnea), Gemeine Kastanie (Aesculus hippocastanum), Hainbuche (Carpinus betulus), Esche (Fraxinus excelsior), Vogelkirsche (Prunus avium), Traubenkirsche (Prunus padus), Silberweide (Salix alba), Eberesche (Sorbus aucuparia), Winterlinde (Tilia cordata), Steileiche (Quercus pedunculata), Traubeneiche (Quercus petraea), Obstbäume.
- BEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE STRÄUCHER:**
Hainbuche (Carpinus betulus), Hartriegel (Comus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Faulbaum (Rhamnus frangula), Alpenjohannisbeere (Ribes alpinum), Stachelbeere (Ribes grossularia), Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum), Heckenrose (Rosa canina), Brombeere (Rubus fruticosus), Himbeere (Rubus idaeus), Purpurweide (Salix purpurea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Schneeball (Viburnum lantana).
- NADELGEHÖLZE** Nadelgehölze sind nicht standortgerecht.