

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 nebensichenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17.11.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.11.1998 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.09.1999 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.10.1999 bis einschließlich 12.11.1999 öffentlich ausgesetzt.

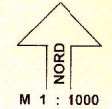
Die Gemeinde Bessenbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.01.2000 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in der Fassung vom 25.01.2000 als Satzung beschlossen.

Genehmigungsvermerk:
/Entfällt sofern der Bebauungsplan keiner Genehmigung bedarf/.

Die Genehmigung: Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde am 04.02.2000 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Bebauungsplanung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Ausgearbeitet:
Architekten
Dipl.-Ing. Wolfgang und Martin Schaffner
Wilhelmstraße 9 63741 Aschaffenburg
Telefon 06021/42411 Fax 06021/450323

Aschaffenburg, 19.04.1999 20.09.1999,
25.01.2000



FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN

FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht bebaubaren Grundstücksteile als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt. Nach der Bauvorschriftenverordnung ist ein Plan für das Gesamtgrundstück Bestandteil der Planunterlagen, Planinhalt z.B.: Geländeschnitt, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen mit Pflanzplan, befestigte Flächen, Stellplätze...

STELLFLÄCHEN

Die Breite der Stellflächen einschließlich Garagenzufahrten darf in Abweichung von der Stellplatzsatzung 60 % der Straßenlänge des Baugrundstücks nicht überschreiten. Ausführung mit offenen Fugen, z.B. Rasenfugen, Gittersteinen oder lediglich befestigten Fahrsprun.

PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE BÄUME:

Spitzahorn (*Acer platanoides*), Feldahorn (*Acer campestre*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Roterle (*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*), Stieleiche (*Quercus pedunculata*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Obstbäume.

PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE STRÄUCHER:

Hainbuche (*Carpinus betulus*), Hartriegel (*Cornus 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.

HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummern
- Höhenlinie
- Vorhandene Wohngebäude
I = 1 Vollgeschoss, D = Dachgeschoss, S = Sockelgeschoss, K = freistehender Keller.
- Vorgeschlagene Wohngebäude
Die Abmessung der Baukörper ist als Vorschlag dargestellt. Festgesetzt ist die Bauform und die Firstrichtung.
- Vorhandene Neben- und Garagengebäude
- Vorgeschlagene Garagenstandorte
- Bestehender Abwasserkanal - wird verlegt -
- Hochspannungskabel 20-kV ÜWU mit beiderseits 1,0 m Leitungsausübungsbereich.

ABSTANDSREGELUNG nach Art. 6 + 7 der BayBO.

GARAGEN

Nach Art. 7 Abs. 5 BayBO als Grenzgarage bis 50 m² Nutzfläche zulässig.

EINFRIEDUNG

Straßenseitig bis 1,0 m Höhe. Rückwärtig und seitlich hinter der Hausfront sind auch senkrechte Latten- oder Maschendrahtzäune bis 1,3 m Höhe zulässig. Betonpfosten und gemauerte Pfeiler sind nicht erlaubt.

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 Gewerbeland, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.

BÖSCHUNGEN

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 Castellstrasse sind zu beachten.

ÖBERFLÄCHEN-, SCHICHTEN- UND HANDRUCKWASSER

Gegen Oberflächen-, Schichten- und Handdruckwasser 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

Quelle- und Dränsammelwasser darf nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.

GEMEINDE BESSENBACH

ORTSTEIL KEILBERG

LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

WEILERER WEG

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

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der BauNVO.

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

I+D 1 Vollgeschoss zwingend und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Wandhöhe bis 3,5 m über natürlichem Gelände. Satteldach, Dachneigung 38° - 42°. Dachausbau nach BayBO, ohne Kniestock.

I+S+D 1 Vollgeschoss zwingend, 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Sockelgeschoss als Höchstgrenze. Bergseite 1 Vollgeschoss 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.

II 2 Vollgeschosse zwingend, Wandhöhe bis 6,5 m über natürlichem Gelände. Satteldach, Dachneigung 30° - 38°. Dachausbau nach BayBO, ohne Kniestock.

WOHNEINHEITEN

Je Wohngebäude sind max. 3 Wohnungen zulässig.

DACHGAUBEN

Einzelgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
1. Dachneigung des Wohnhauses mind. 38°.
2. Gaubenhöhe insgesamt höchstens 1/3 der Traufhöhe.
3. Abstand von Vordachgiebel mind. 1,5 m.
4. Gaubenbänder und Blindgauben sind unzulässig.

QUERGIEBEL

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

KRÜPPELWALM

Krüppelwalm sind bis 1/3 der Giebelhöhe mit einer Schenkellänge bis 1,50 m zulässig.

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

- 0 Offene Bauweise, nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.
- Baugrenze
- Firstrichtung Satteldach
Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Planfeld anzuordnen. Garagen sind von der Festsetzung nicht betroffen.
- Grenzbebauung zwingend.

VERKEHRSFLÄCHEN

- Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- NEBENANLAGEN** Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- STELLPLÄTZE UND ZUFahrTEN** Für Stellplätze und Zufahrten gilt die "Satzung über die Herstellung von Stellplätzen".
- G Flächen für Garagen außerhalb der Baugrenzen
- GARAGEN**
 1. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
 2. max. Länge bei Grenzbebauung 8,0 m.
 3. An der Grundstücksgrenze zusammentreffende Garagen in gleicher Dachform und Dachneigung.
 4. Dachform: Sattel- oder Flachdach.
 5. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,0 m.
- 5,5 Breite in Meter (z.B. Straßenbreite, Vorgartentiefe).
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung.
- Naturpark Spessart
Abgrenzung Schutz- / Erschießungszone
- Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche - Abwasserkanal -
Zur Hochwasserfreilegung entlang des Weilerer Weges sind die Gebäudeöffnungen mind. 0,3 - 0,4 m über Straßenhöhe anzuordnen.