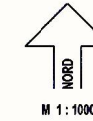
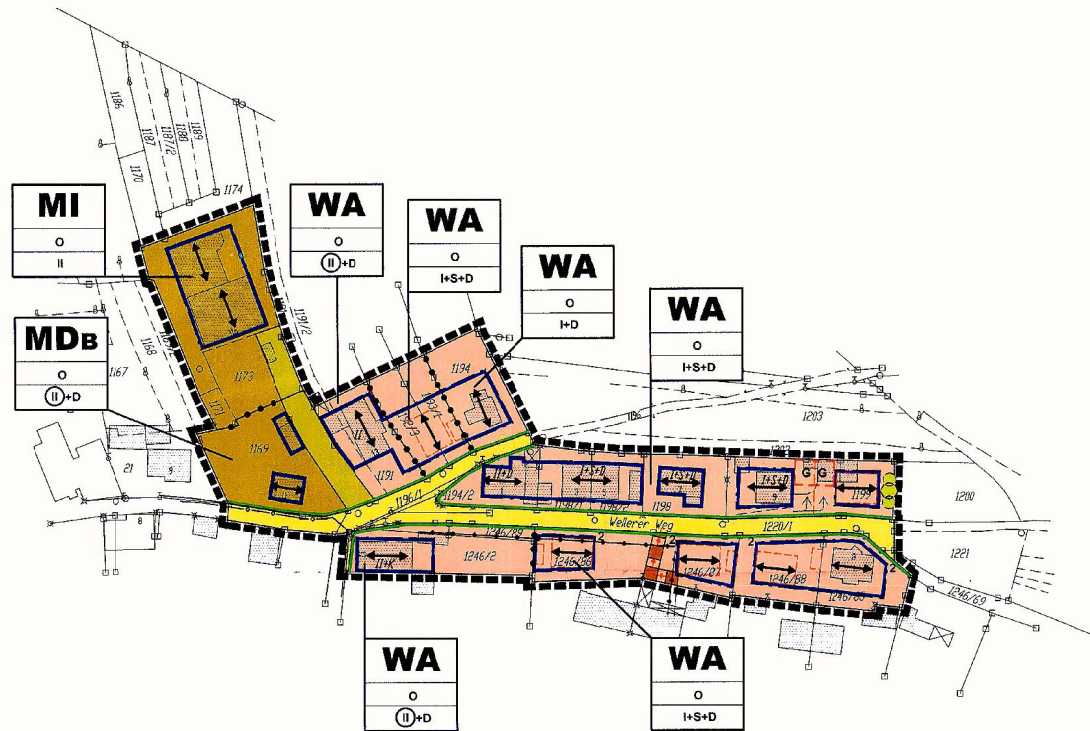


**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN**  
**WEILERER WEG**  
**ÄNDERUNG/ERWEITERUNG 1**



M 1 : 1000



<p>Die Gemeinde Bessenbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 16.12.2002 die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans beschlossen.</p>  <p>Bessenbach, 04. Juni 2004</p>  <p>Bürgermeister</p>
<p>Die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 23.09.2003 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.10.2003 bis einschl. 24.11.2003 öffentlich ausgelegt.</p>  <p>Bessenbach, 04. Juni 2004</p>  <p>Bürgermeister</p>
<p>Die Gemeinde Bessenbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 15.12.2003 die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 23.09.2003 als Satzung beschlossen.</p>  <p>Bessenbach, 04. Juni 2004</p>  <p>Bürgermeister</p>
<p>Ausgefertigt am: 04. Juni 2004</p>  <p>Bessenbach, 04. Juni 2004</p>  <p>Bürgermeister</p>
<p>Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am 4. Juni 2004 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Bebauungsplanänderung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.</p>  <p>Bessenbach, 04. Juni 2004</p>  <p>Bürgermeister</p>
<p>Ausgearbeitet:          Architekt Dipl.-Ing. Wolfgang Schäffner          Wilhelmstraße 59/63741 Aschaffenburg          Telefon 06021431101 Fax 450323</p> <p>Aschaffenburg, 05.03.2003, 23.09.2003</p>

**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.: Geländeschritt, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen mit Pflanzplan, befestigte Flächen, Stellplätze...
- STELLPLÄTZE**  
 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 Fahrschienen.
- 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  
 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 Baumform und die Firstrichtung.  
 Vorhandene Neben- und Garagengebäude  
 Vorgeschlagene Garagenstandorte  
 Bestehender Abwasserkanal - wird verlegt -  
 Hochspannungskabel 20-kV E.ON mit beiderseits 1,0 m Leitungsausübungsbereich.
- ABSTANDSREGELUNG** nach Art. 6 + 7 der BayBO.
- GARAGEN**  
 Nach Art. 7 Abs. 5 BayBO als Grenzgarage bis 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche zulässig.
- EINFRIEDUNG**  
 Straßenseitig 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.
- SCHALLTECHNISCHER ORIENTIERUNGSWERT** Nach DIN 18005, Teil 1, Blatt 1.  
 Allgemeines Wohngebiet -WA- tags 55 dB, nachts 45/40 dB,  
 Mischgebiet -MI- tags 60 dB, nachts 50/45 dB,  
 eingeschränktes Dorfgebiet -MDb- tags 60 dB, nachts 50/45 dB.  
 Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbeterrn, 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 Gasleitungstrasse sind zu beachten.
- VORHANDENE BÖSCHUNG/VEGETATION**  
 Die vorhandenen, natürlichen Böschungen und die Vegetation in den Randstreifen sind zu erhalten.
- 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.  
 Zufahrt
- BEBAUUNG DER FL.NR. 1193/1 UND 1193/3**  
 Für die Bebauung der Grundstücke Fl.Nr. 1193/1 u. 1193/3 sind detaillierte Geländeschritte vorzulegen.

**FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN**

- Sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches treten mit der gem. § 10 BauGB erfolgten Bekanntmachung dieses Planes außer Kraft.
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der BauNVO.
- MDb** Eingeschränktes Dorfgebiet nach §§ 1 + 5 der BauNVO. Die in Ziff. 1 + 2 des Abs. 2 von § 5 BauNVO zulässige Tierhaltung darf max. 0,5 Großvieheinheiten od. 1 Stück Großvied nicht überschreiten.
- MI** Mischgebiet nach § 6 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+D** 2 Vollgeschosse zwingend und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstgrenze. Wandhöhe bis 6,5 m über natürlichem Gelände. Satteldach, Dachneigung 38° - 42°. Dachausbau nach BayBO ohne Kniestock.
- II** 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze. Wandhöhe bis 6,5 m über natürlichem Gelände. Satteldach, Dachneigung 15° - 30°. Dachausbau nach BayBO ohne Kniestock.
- WOHNHEINHEITEN**  
 Je Wohngebäude sind max. 3 Wohnungen zulässig.
- DACHGAUBEN**  
 Einzelgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:  
 1. Dachneigung des Wohnhauses mind. 38°  
 2. Gaubenlänge insgesamt höchstens 1/3 der Trauflänge.  
 3. Abstand von Vorderkante Giebel 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 Ziegelreihen 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**
- O** Offene Bauweise, nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.
- Baugrenze**  
 Firstrichtung Satteldach  
 Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Planblatt anzuordnen. Garagen sind vor der Festsetzung nicht betroffen.
- VERKEHRSLÄCHEN**
- Verkehrsfäche**  
**Private 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 zusammenstreichende Garagen in gleicher Dachform und Dachneigung.  
 4. Dachform: Sattel- oder Flachdach.  
 5. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,0 m.
- 2**  
 Breite in Meter (z.B. Straßenbreite, Vorgartentiefe)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen.**  
**Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche - Abwasserkanal -**  
 Zur Hochwasserfreilegung entlang des Weilerer Weges sind die Gebäudeöffnungen mind. 0,3 - 0,4 m über Straßennöhe anzuordnen.