



HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenze
- - - - - Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 1290/1 Flurstücksnummer
- ▨ Vorhandene Wohngebäude
- I= 1 Vollgeschoß, S= Sockelgeschoß
- ▨ (mit Pfeil) Vorgeschlagene Wohngebäude
- Die Abmessung der Baukörper ist als Vorschlag dargestellt. Festgesetzt ist die Baumform und die Firstrichtung.
- ▨ (mit Pfeil) Vorhandene Neben- oder Garagengebäude
- ▨ (mit Pfeil) Vorgeschlagene Garagenstandorte

Freiflächengestaltung
 Nach der Bauvorlagenverordnung ist dem Landratsamt ein Plan für das Gesamtgrundstück vorzulegen.
 Planinhalt Bsp.: Geländeschnitt, Vorhandener Gehölzbestand, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen, befestigte Flächen, Stellplätze.

SCHALLTECHNISCHE ORIENTIERUNGSWERT
 Bei zwei angegebenen Nachwerten ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbelärm, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.

SCHICHTEN- UND HANGDRUCKWASSER
 Gegen Schichten- und Hangdruckwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen. Anfallendes Schichtenwasser ist in eigenen Leitungen dem Vorfluter zuzuführen.

— 20 kV-Hochspannungskabel
 Sicherheitsabstand beiderseits 1,0 m.

GEMEINDE BESSENBACH
ORTSTEIL KEILBERG
LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGSPLAN
NÖRDLICH DER
OTTO SAUER STRASSE

↑
NORD
M 1:1000

FESTSETZUNGEN

Sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches treten mit der gem. § 12 BBauG erfolgten Bekanntmachung dieses Planes außer Kraft.

▨ Grenze des Geltungsbereiches

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der BauNVO.
 Schalltechnischer Orientierungswert 55dB(A) tags
 45/40dB(A) nachts

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GESCHOSSFLÄCHENZAHL (Höchstwerte nach § 17 BauNVO)
 Bei 1 Vollgeschoß = 0,5 GFZ
 Bei 2 Vollgeschossen = 0,8 GFZ

GRUNDFLÄCHENZAHL (Höchstwerte nach § 17 BauNVO)
 Bei 1 Vollge = 0,5 GRZ
 Bei 1 - 2 Vollgeschossen = 0,4 GRZ

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
 1 Vollgeschoß und 1 Sockelgeschoß als Höchstgrenze, bergseits 1 Vollgeschoß zwingend Wandhöhe bis 3,5 m über Gelände, tal-seits Wandhöhe bis 6,5 m je nach Gelände. Satteldach, Dachneigung 30° - 38°, Dachausbau nach BayBO, nur liegende Dachfenster, ohne Kniestock.

I+S

ABSTANDSREGELUNG nach den Art. 6 + 7 der BayBO

MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE = 450 m²

AUFFÜLLUNGEN, STÜTZMAUERN UND ABGRABUNGEN
 Auffüllungen, Stützmauern und Abgrabungen zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe sind ausnahmsweise bis 0,8 m Höhe zulässig.

FIRSTRICHTUNG

Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen. Garagen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE

○ Offene Bauweise

▬ Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

▬ Verkehrsfläche

▬ Straßenbegrenzungslinie

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

NEBENANLAGEN Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenze nicht zulässig.

GARAGEN

- Nach Art. 7(5) BayBO als Grenzgarage bis 50 m² Nutzfläche zulässig (nicht zwingend)
- max. Länge 8,0 m
- An der Grundstücksgrenze zusammentreffende garagen in gleicher Dachform.
- Dachform: Flachdach 0° - 7° oder Satteldach (siehe Ausnahmeregelung).
- Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,0 m.
- Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

AUSNAHMEREGLUNG FÜR GARAGEN

- Wandhöhe tal-seits bis 4,0m
- Satteldächer dem Wohnhaus entsprechend, wenn die Garagen benachbarter Wohngebäude an der gemeinsamen Grenze in gleicher Dachform errichtet werden.

STELLFLÄCHEN UND ZUFAHRTEN

Die Zufahrtsbreite vor Garagen darf pro Grundstück max 5,0 m betragen.

Die Breite der Stellflächen einschl. Garagenzufahrten darf 40% der Straßenlänge der Baugrundstücke nicht überschreiten, höchstens jedoch 10,0 m.

Zwischen Stellflächen bzw. Zufahrten und der seitlichen Grundstücksgrenze ist mind. ein Pflanzstreifen von 0,5 m Breite anzulegen.

EINFRIEDUNG

Die straßenseitige Einfriedung als 0,3 m hohe Mauer oder als Hecke mit Spanndraht 1,0 m hoch. An der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze sind Einfriedungen bis 1,3 m möglich. Betonpfosten sind nicht erlaubt.

Hausbaum
 Je 300 m² Grundstücksfläche ist mind. ein hochwüchsiger heimischer Laubbaum (Hausbaum) zu pflanzen und zu unterhalten. Die Bäume sind im Plan symbolisch dargestellt.
 Breite in Meter (z.B. Straßenbreite, Vorgartentiefe,..)

FREIFLÄCHENGESTALTUNG
 Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG werden die nicht bebaubaren Grundstücksteile als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt. Nadelholzanteil höchstens 20 %.

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 BBauG, des Art. 91 Abs. 3 BayBO und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern hat der Gemeinderat diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Bessenbach 29. VI. 1984 2. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.01.1983 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 04.02.1983 ortsüblich bekannt gemacht.

Bessenbach 29. VI. 1984 2. Bürgermeister

Der Bebauungsplanentwurf hat mit der Begründung gem. § 2a Abs. 6 BBauG vom 09.04.1984 bis einschließlich 10.05.1984 öffentlich ausgelegen.

Bessenbach 29. VI. 1984 2. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan vom 30.08.1983 gem. § 10 BBauG am 25.05.1984 als Satzung beschlossen.

Bessenbach 29. VI. 1984 2. Bürgermeister

Genehmigungsvermerk:

mit Vfg. vom 06.08.84 gem. § 11 BBauG genehmigt.
 Aschaffenburg, den 02.08.1984
 Landratsamt Aschaffenburg

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 17.08.84 gem. § 12 BBauG bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Bessenbach 20. VIII. 1984 2. Bürgermeister

Ausgearbeitet:
 Architekt Dipl.-Ing. Wolfgang Schäffner
 Wilhelmsraße 59 8750 Aschaffenburg
 Telefon 06021/44101

Aschaffenburg, 30.08.1983