



**GEMEINDE BESSENBACH
ORTSTEIL KEILBERG
LANDKREIS ASCHAFFENBURG
BEBAUUNGSPLAN
„HAHLENFELD - HAHLENRAIN“
ÄNDERUNG 2**

Ausgearbeitet:
Architekt Dipl.-Ing. W. Schöffner
Aschaffenburg, Wilhelmstraße 59
Telefon 06021/44101

Aschaffenburg, 14.12.1981

Der Bebauungsplanentwurf hat gem. § 2 Abs. 6 BBauG vom bis öffentlich ausgelegen.

Bessenbach, Bürgermeister

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan vom am beschlossen.

Bessenbach, Bürgermeister

Genehmigungsvermerk

Der genehmigte Bebauungsplan ist gem. § 12 BBauG vom bis öffentlich ausgelegt worden. Die Genehmigung und Auslegung ist am bekanntgemacht worden. Damit ist der Plan gem. § 12 BBauG am rechtsverbindlich geworden.

Bessenbach, Bürgermeister

B. HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksteilung
- BSP. 1340** Flurstücksnummern
- Bestehendes Wohngebäude
I = 1 Vollgeschoß
IS = 1 Sockelgeschoß
ID = 1 Dachgeschoß
- Bestehendes Nebengebäude
- Abwasserkanal
- AQUIVALENTER DAUERSCHALL-FRÜGEL**
57 dB(A) Tag
50 dB(A) Nacht
errechneter Wert Hauptstr. in 100 m Entfernung 51/44 dB(A).
- Hochwasser im Bereich des Auerbaches. Vermeidung von Schadensmöglichkeiten bei Hochwasser durch Einbau von Rückstaudoppelverschlüssen.
- Landschaftsschutzgrenze
- SCHICHTEN-** gegen Schichtenwasser sind bei der WASSER Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.

- ZEICHENERKLÄRUNG**
- A. FESTSETZUNGEN**
- Grenze des Geltungsbereiches
 - ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Bauartungsverordnung, Planungsrichtpegel 55/40 dB(A)
 - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
Bei 1 + 2 Vollgeschossen = 0,4
Bei 1 Vollgeschoß = 0,5
Bei 2 Vollgeschossen = 0,8
 - GRUNDFLÄCHENZAHL** Bei 1 + 2 Vollgeschossen = 0,4
 - GESCHOSSFLÄCHENZAHL** Bei 1 Vollgeschoß = 0,5
Bei 2 Vollgeschossen = 0,8
 - ZAHL DER VOLLGESCHOSSE**
zwingend 2 Vollgeschosse zwingend, Satteldach Dachneigung 30°/35°, Dachausbau nach BayBo. Nur liegende Dachfenster ohne Kniestock, Traufhöhe bis 6,0 m über Gelände. Mindestgröße der Baugrundstücke bei Einzelhäusern 400 qm, bei Doppelhäusern 300 qm.
 - als Höchstgrenze
1 Vollgeschoß und 1 als Vollgeschoß anzurechnendes Sockelgeschoß, Unterkante Decke im Mittel 1,2 m höher als Geländeoberkante, Traufhöhe talseits bis 6,0 m, bergseits 3,5 m. Satteldach Dachneigung 30°/35°, Dachausbau nach BayBo. Nur liegende Dachfenster ohne Kniestock. Mindestgröße der Baugrundstücke 400 qm.
 - I-IS
Garagen, Dachform Flachdach 0°-7° oder Satteldach dem Wohnhaus entsprechend. Nebeneinanderliegende Garagen in gleicher Flucht und Dachform. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,0 m. Ausnahme bei starkem Hanggefälle 3,0 m. Für die Garagen wird die Grenzbebauung festgelegt.
 - ▼ GRENZBEBAUUNG**
AUSNAHMEBESTIMMUNG
1. Traufhöhe straßenseitig bis 2,75 m, talseits dem Gelände entsprechend bis 5,0 m.
2. Satteldach dem Wohnhaus entsprechend wenn, a. das nachbarliche Wohngebäude 5 m von der Grenze abgerückt wird oder
b. die Garagen nebeneinanderliegender Gebäude in gleicher Flucht und Dachneigung errichtet werden.
 - AUSNAHME DACHFORM**
Von den Festsetzungen abweichende Dachformen sind nur gemeinsam für mehrere nebeneinanderliegende Häuser möglich. Einstrichung.
 - ABSTANDSREGELUNG**
Nach den Art. 6 + 7 der BayBo.
 - BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN**
 Offene Bauweise
 Straßenbegrenzungslinie
 Baulinie (zwingend)
 Baugrenze (nicht zwingend)
Nur Doppelhäuser zulässig
 Breite der Straßen, Wege und Vorgartenflächen
Auffüllungen und Stützmauern zur Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe sind bis 1,2 m Höhe zulässig.
 - AUFFÜLLUNGEN UND STÜTZMAUERN**
 Verkehrsfläche
Grünflächen: sind nach Absprache mit dem Naturschutzbeauftragten mit wirksamer und flächendeckender Bepflanzung anzulegen.
Spielplatz: dem Landratsamt ist ein Plan mit der Bepflanzung und Einrichtung vorzulegen.
 Flächen für Versorgungsanlagen Bsp. Trafostation
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 Sichtflächen
Nutzung nicht höher als 0,80 m über Straße.
Straßeneinmündung nach Rast E
 Abzubrechende Gebäude
 - EINFRIEDUNGEN**
a) Straßenseite
Mauern bis 0,30 m Höhe oder Hecken mit Spanndraht 1,0 m hoch.
Stützmauern im Hangbereich bis 1,0 m Höhe
b) Seitlich und rückwärtig
Bis 1,30 m Höhe, keine Betonpfosten.
Der Übergang zur offenen Landschaft ist mit einheimischen Sträuchern und Bäumen zu hinterpflanzen.
 - FREIPLÄNCHENGESTALTUNG**
Mit dem Bauantrag ist ein Plan mit der Freiplänchengestaltung vorzulegen.

