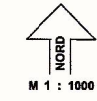


**GEMEINDE BESSENBACH**  
**ORTSTEIL KEILBERG**  
**LANDKREIS ASCHAFFENBURG**

**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN**  
**HAHLENFELD/HAHLENRAIN**  
**ERWEITERUNG**



**HINWEISE**

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- Flurstücknummern
- Höhenlinie
- Vorhandene Böschung
- Vorhandene Wohngebäude  
/ = 1 Vollgeschö., D = Dachgeschö., S = Sockelgeschö.
- Vorgeschlagene Wohngebäude  
Die Abmessung der Baukörper ist als Vorschlag dargestellt. Festgesetzt ist die Bauform und die Firstrichtung.
- Vorhandene Neben- und Garagengebäude
- Vorgeschlagene Garagengebäude
- ABSTANDSREGELUNG nach Art. 6 + 7 der BayBO.  
Garagen Nach Art. 7 Abs. 5 BayBO als Grenzgarage bis 50 m<sup>2</sup> 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 Erdverwehungen 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.
- OBERFLÄCHEN-, 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).
- MAUERN  
Naturstein-Trockenmauern sind zu bevorzugen.
- VERSIEGELUNG  
Die Versiegelung der Baugrundstücke ist auf das notwendige Maß zu reduzieren.
- QUELL- UND DRÄNSAMMELWASSER  
Quelle- und Dränammelwasser darf nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.

**SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

- NEBENANLAGEN**  
Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen oder der Flächen für Garagen 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 Vorgartengrenze zur Hälfte verwendet werden.
- GARAGEN**  
 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 zusammenstehende Garagen in gleicher Flucht, Dachform und Dachneigung.  
 4. Dachform: Satteldach dem Wohnhaus entsprechend. Nördlich der Erschließungsstraßen sind Flachdächer zulässig.  
 5. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,0 m.
- AUSNAHMEREGLUNG FÜR GARAGEN TALSEITS DER STRASSEN**  
Wandhöhe talwärts dem Gelände entsprechend bis 5,0 m.
- ZUFAHRT**  
Die Zufahrtsbreite für 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.  
Breite in Meter (z.B. Straßenbreite, Vorgartentiefe).  
7,5  
• • • • • Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

**FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN**

- FREIFLÄCHENGESTALTUNG**  
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht bebaubaren Grundstücke als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt. Nach der Bauvorlagenverordnung ist dem Landratsamt ein Plan für das Gesamtgrundstück vorzulegen. Planinhalt z.B.: Geländeschritt, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen mit Pflanzplan, befestigte Flächen, Stellplätze... Zur Sicherung und Durchsetzung der festgesetzten Bepflanzung kann die Baugenehmigungsbehörde eine Kaution verlangen.
- STELLFLÄCHEN**  
Die Breite der Stellflächen einschließlich Garagenzufahrten darf 50 % der Straßeneinbreite des Baugrundstücks nicht überschreiten. Ausführung mit offenen Fugen, z.B. Rasenfugen, Gittersteinen oder lediglich befestigten Fahrschienen. 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 Latenzäune bis 1,0 m Höhe. Rückwärtig und seitlich hinter der Hausflucht sind auch senkrechte Laten- oder Maschendrahtzäune bis 1,3 m Höhe zulässig. Betonpfosten und gemauerte Pfeiler sind nicht erlaubt. Vorhandener Gehölzbestand zu erhalten.
- Neuanpflanzung von Obstbäumen auf öffentlichen Grünflächen.  
Neuanpflanzung von Einzelbäumen auf öffentlichen Grünflächen. Zu verwenden sind Hochstämme mit 18-20 cm Stammumfang.  
Anpflanzung von heimischen Laubbäumen im Straßenraum. Zu verwenden sind hochstämmige heimische Laubbäume mit mind. 18-18 cm Stammumfang. Die Bäume sind im Plan symbolisch dargestellt, erst nach Fertigstellung der Tiefbauplanung sowie der Baufeldumlegung werden die Standorte festgelegt.
- 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), Rotblättrige Kastanie (Aesculus castanea), Gemeine Kastanie (Aesculus hippocastanum), Rotere (Alnus glutinosa), 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.
- BEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE STRÄUCHER:**  
Hainbuche (Carpinus betulus), Hartweigel (Cornus sanguinea), Hase (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Faulbaum (Rhamnus frangula), Alpenjohannisbeere (Ribes alpinum), Stachelbeere (Ribes grossularifolium), 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.

**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 BauVO.  
Zulässig sind:  
 1. Wohngebäude,  
 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Scharik- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,  
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.  
 Ausnahmsweise werden zugelassen:  
 Betriebe des Beherbergungsgewerbes

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

- GRUNDFLÄCHENZAHL** nach § 17 BauVO bis 0,4 GRZ  
**GESCHOSSFLÄCHENZAHL** nach § 17 BauVO, maßgebend sind die Baugrenzen, bis 1,2 GFZ  
**ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE**  
 I+S  
 1 Vollgeschö zwingend, 1 als Vollgeschö anzuzehendes Sockelgeschö als Höchstgrenze und 1 als Vollgeschö anzuzehendes Dachgeschö als Höchstgrenze. Bergseite 1 Vollgeschö zwingend, Wandhöhe bis 3,5 m über Gelände. Talseite Wandhöhe bis 6,5 m über Gelände. Für die Bauzelle süd. der Straße A (entlang Auerbach) Wandhöhe talseitig bis 7,0 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. Gaubenhöhe insgesamt höchstens 1/3 der Traufhöhe.  
 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 Ziegeln unter dem Hauptfirst liegen.  
 3. Der Anbau darf max. 50 % der Gebäudehöhe des Hauptgebäudes betragen.
- KRÖPPELWALM**  
Krüppelwalm sind bis 1/3 Giebelhöhe zulässig.  
**MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE**  
 Bei Einzhäusern mind. 450 m<sup>2</sup>  
 Bei Doppelhäusern mind. 250 m<sup>2</sup>  
**GELÄNDEVERÄNDERUNGEN**  
 Auffüllungen und Abgrabungen zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe sind bis 2,0 m Höhe zulässig. Darüber hinausgehende Geländeänderungen sind mit dem Baubeamtrag besonders zu begründen. Innerhalb des Überschwemmungsbereiches des Auerbaches sind keine Auffüllungen zulässig.
- STÜTZMAUERN**  
Stützmauern sind bis 0,80 m Höhe zulässig.

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**

- Offene Bauweise, nur Einzhäuser 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 Planfeld anzuordnen. Garagen sind von der Festsetzung nicht betroffen.
- Grenzbebauung zwingend.

**VERKEHRSLÄCHEN**

- Mischverkehrsfläche
- Erdweg
- Fußweg
- Verkehrsgrün
- Straßenbegrenzungslinie

**GRÜNFLÄCHEN**

- Öffentliche Grünfläche

**WASSERFLÄCHE**

- Auerbach
- Überschwemmungsgrenze HQ 100
- Auffüllungen sind nicht erlaubt.
- Gebäude südlich der Straße A müssen vor Hochwasser aus dem Auerbach geschützt werden. Sämtliche Gebäudeerdungen (z.B. Lichtschächte und Kellerertrags) sind, mind. 0,50 m über HQ 100 anzuordnen.

Präambel Ausgang des § 2 Abs. 1 und des § 10 BauGB, 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 nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.	Die Gemeinde Bessenbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 11.12.1990 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.09.1994 bekanntgemacht.
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.03.1996 wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB in der Zeit vom 17.05.1996 bis 28.06.1996 beteiligt.	Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.10.1996 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.11.1996 bis einschließlich 20.12.1996 öffentlich ausgestellt.
Die Gemeinde Bessenbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 13.07.2000 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 14.10.1996 als Satzung beschlossen.	Ausgefertigt am: 22. Sep. 2000
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB am 2.2. Juli 2000 Ortsöffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.	Ausgearbeitet: Dipl.-Ing. Wolfgang + Maritschaffner Wilhelmstr. 59, 63741 Aschaffenburg Tel. 06021/424101, Fax: 06021/450323 Aschaffenburg, 07.03.1996, 14.10.1996