WA
I + II
0,4
1,2
H1
SD
Ignaz-Klug-Str.
Im Hahlenfeld
Auerbachstraße
Auerbachstr.
Im Wiesengrund
Bestand Gasleitung
Bestand 20kV - Kabel
hochwasserabflusswirksamer Bereich
HQ 100
Ø 16
A
B
C
D
E

A. FESTSETZUNGEN

A.1. FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

Sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches treten mit der gem. § 10 BauGB erfolgten Bekanntmachung dieses Planes außer Kraft.

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Grenze des Geltungsbereiches

Grenze des Geltungsbereiches - Änderung 2

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der BauNVO.
Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. dei der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- 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

GRZ 0,4 Grundflächenzahl GRZ nach § 17 BauNVO, im WA - Gebiet 0,4 GRZ.

GESCHOSSFLÄCHENZAHL

GFZ 1,2 Geschossflächenzahl GFZ nach § 17 BauNVO, im WA - Gebiet 1,2 GFZ.

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE / BAUWEISE / HÖHE DER BAULICHEN ANLAGE - ÄNDERUNG 1

H 1

Haustyp:	**H 1**
Vollgeschoss:	(I) + II : 1 VG (EG) zwingend, zusätzlich 1 SG als VG zulässig 1 DG als VG zulässig
Dachform:	Satteldach (SD)
Dachneigung:	38° - 42°
Dachausbau:	Dachausbau nach BayBO
Kniestock:	max. zulässig 0,50 - 0,90 m Höhe, gemessen an der Außenseite der Außenwand, OK RFB bis OK Sparren
Dachaufbauten:	Dachgauben entsprechend Definition zulässig. Zwerchhäuser sind nicht zulässig. Quergiebel entsprechend Definition zulässig.

H 1 a	**Haustyp:**	**H 1 a**
	Wandhöhen WH:	bergseits: max. 3,50 m über OK Gelände talseits : max. 6,50 m über OK Strassenniveau gem. Strassenmitte
	Wandhöhen Garage:	talseits : max. 3,50 m über OK Strassenniveau gem. Strassenmitte
H 1 b	**Haustyp:**	**H 1 b**
	Wandhöhen WH:	bergseits: max. 3,50 m über OK Gelände talseits : max. 7,50 m über OK Strassenniveau gem. Strassenmitte
	Wandhöhen Garage:	talseits : max. 4,50 m über OK Strassenniveau gem. Strassenmitte
H 1 c	**Haustyp:**	**H 1 c**
	Wandhöhen WH:	bergseits: max. 3,50 m über OK Strassenniveau gem. Strassenmitte talseits : max. 7,50 m über OK Gelände
	Wandhöhen Garage:	bergseits: max. 3,00 m über OK Strassenniveau gem. Strassenmitte talseits : max. 7,50 m über OK Gelände
H 1 d	**Haustyp:**	**H 1 d**
	Wandhöhen WH:	bergseits: max. 3,00 m über OK Strassenniveau gem. Strassenmitte talseits : max. 8,00 m über OK Gelände
	Wandhöhen Garage:	bergseits: max. 3,00 m über OK Strassenniveau gem. Strassenmitte talseits : max. 8,00 m über OK Gelände
H 1 e	**Haustyp:**	**H 1 e**
	Wandhöhen WH:	bergseits: max. 3,50 m über OK Strassenniveau gem. Strassenmitte talseits : max. 7,50 m über OK Gelände
	Wandhöhen Garage:	bergseits: max. 3,00 m über OK Strassenniveau gem. Strassenmitte talseits : max. 6,50 m über OK Gelände
H 1 f	**Haustyp:**	**H 1 f**
	Wandhöhen WH:	bergseits: max. 4,00 m über OK Strassenniveau gem. Strassenmitte talseits : max. 6,50 m über OK Gelände
	Wandhöhen Garage:	bergseits: max. 3,50 m über OK Strassenniveau gem. Strassenmitte talseits : max. 5,50 m über OK Gelände

WOHNEINHEITEN — Je Wohngebäude sind max. 3 Wohnungen zulässig.

GAUBEN — Unter folgenden Voraussetzungen als Einzelgauben zulässig:
1. Gaubenlänge insgesamt höchstens 1/3 der Trauflänge.
2. Gaubenbänder und Blindgauben sind unzulässig.
3. Abstand der Gauben mind. 1,50 m von der Vorderkante Giebel.
4. Gauben sind zur Aussenwand mind. um die Wandstärke zurückzusetzen.

QUERGIEBEL — Unter folgenden Voraussetzungen sind Quergiebel zulässig:
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 — Krüppelwalme sind bis zu 1/3 Giebelhöhe zulässig.

DACHDECKUNG — Für die Dachdeckung werden rote, rotbraune, graue und anthrazitfarbene Dachziegel festgesetzt.

ABSTANDSFLÄCHENREGELUNG - ÄNDERUNG 1

Abstandsflächenregelung nach der BayBO, abweichend davon

Grenzbebauung zwingend, wenn:

Garage / Garage bei Einzelhäusern. Bei Doppelhäusern sind Garagen auf beiden Seiten zulässig.

Garage / Grenze

BAUWEISEN, BAULINIEN, BAUGRENZEN

E — Nur Einzelhäuser zulässig.

ED — Nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

D — Nur Doppelhäuser zulässig.

Baugrenze

Firstrichtung. Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Planteil anzuordnen.

NORD

M. 1 : 1000

NUTZUNGSABGRENZUNG

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

GRÖSSENMASSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

Bei Einzelhäusern mind. 450 m² Grundstücksfläche.
Bei Doppelhäusern mind. 250 m² Grundstücksfläche.

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, GARAGEN, STELLPLÄTZE - ÄNDERUNG 1

NEBENANLAGEN — Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen oder der Flächen für Garagen zulässig.

AUSZUG AUS DER GEMEINDL. SATZUNG:

1. Je Wohnung sind sind mind. 2 Garagen oder 2 Stellplätze nachzuweisen.
2. Zur Ausweisung der Stellplätze kann auch die Vorgartenzone zu 60 % verwendet werden.
3. Die Größe der Stellplätze wird mit 2,3 x 5,0 m festgesetzt.

GARAGEN UND STELLPLÄTZE

GARAGEN — Flächen für Garagen.

1. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
2. Innerhalb der Baugrenze sind Stellplätze und Carports zulässig.
3. Doppelparker sind nur innerhalb geschlossener Gebäude zulässig.
4. Dachform: Satteldach dem Wohnhaus entsprechend oder Flachdach mit Dachbegrünung.
5. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie für Garagen mind. 5,0 m.
6. Max. Länge der Garage bei Grenzbebauung 8,0 m.
7. An der Grundstücksgrenze zusammentreffende Garagen in gleicher Flucht und Dachform.
8. Bei Einzelhäusern (E) sind die Garagenstandorte einseitig festgesetzt. Bei Grundstücksteilungen (ED) ist eine zusätzliche Garage an der 2. Grundstücksgrenze zulässig.

CARPORTS / STELLPLÄTZE
1. Offene Garagen (Carports) und Stellplätze sind außerhalb der Baugrenze im Vorgarten zulässig, dabei müssen Carports von der Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von mind. 1,0 m einhalten und senkrecht zur Strassenbegrenzungslinie angeordnet werden. Tore sind nicht erlaubt.
2. Carports dreiseitig offen, nur die rückwertige Seite des Carports darf geschlossen werden.

ZUFAHRT — Die Zufahrtsbreite vor Garagen darf pro Grundstück max. 5,0 m betragen max. Steigung 10%.

VERKEHRSFLÄCHEN

Verkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie

Geh - und Fussweg

Erdweg

FLÄCHEN DER VERSORGUNG UND ENTSORGUNG

TELEKOMMUNIKATIONSLEITUNGEN

Telekommunikationsleitungen sind nur unterirdisch zulässig.

Bestand 20 kV Kabelleitung. Beiderseits der Leitungsachse ist ein Schutzzonenbereich von 1,00 m einzuhalten. Bauanträge, die im Schutzbereich der 20 kV Leitung oder unmittelbar angrenzen, sind der E.ON Bayern AG vorzulegen.

Bestehende Gasleitung. Bei Baumpflanzungen sind entsprechende Sicherheitsabstände zur Gasleitung einzuhalten. Bei Unterschreitung des Abstandes sind geeignete Schutzmassnahmen vorzunehmen.

GRÜNFLÄCHEN

Öffentliche Grünflächen

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN - ÄNDERUNG 1

GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

Auffüllungen und Abgrabungen zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe sind bis 2,00 m zulässig.

BÖSCHUNGEN — Durch Erdbewegungen entstehende Böschungen sind 1:2 oder flacher anzulegen. Vorhandene oder beim Strassenbau entstehende Böschungen gehören zu den privaten Grundstücken.

STÜTZMAUERN — Stützmauern sind bis 0,80 m Höhe zulässig.

WASSERFLÄCHEN

Wasserflächen (Auerbach)

Überschwemmungsgebiet HQ 100
Aufüllungen sind nicht erlaubt.
Gebäude südlich der Auerbachstrasse müssen vor Hochwasser aus dem Auerbach geschützt werden. Sämtliche Gebäudeöffnungen (z.B. Lichtschächte und Kelleringänge) sind mind. 0,50 m über HQ 100 anzuordnen.

ENTWÄSSERUNG

OBERFLÄCHENWASSER

Gegen Oberflächen-, Schichten- und Hangdrückwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen. Für Schäden auf benachbarten Grundstücken haftet der Bauherr.

SCHMUTZWASSER — Die Schmutzwasser sind dem Kanal zuzuführen. Gegen Rückstau sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

QUELL- UND DRÄNSAMMELWASSER

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

REGENWASSER — Private Anlagen zur Nutzung von Regenwasser werden von der Gemeinde bezuschußt (siehe gemeindl. Satzung)

BRANDSCHUTZ - 1. ÄNDERUNG

Bei Gebäuden mittlerer Höhe ist der 2. bauliche Rettungsweg im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen.

A.2. FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN

FLÄCHENGESTALTUNG

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht bebaubaren Grundstücksteile als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt, Nadelholzanteil höchstens 20 %. Nach der Bauvorlagenverordnung ist den Planunterlagen ein Freiflächengestaltungsplan für das Gesamtgrundstück beizufügen. Planinhalt z. B.: Geländeschnitt, Aufteilung der Rasen - und Pflanzflächen mit Pflanzplan, befestigte Flächen, Stellplätze,....

STELLFLÄCHEN

Die Breite der Stellflächen einschließlich Garagenzufahrten und Hauseingang darf 6,0 m der Straßenlänge des Baugrundstücks nicht überschreiten. Ausführung mit offenen Fugen, z.B. Rasenfugen, Gittersteinen oder lediglich befestigten Fahrspuren.

EINFRIEDUNG

Einfriedungshöhe an der Straße und seitlich bis zur Hausflucht, als Mäuerchen bis 0,4 m Höhe oder senkrechte Lattenzäune bis 1,0 m Höhe.Rückwärtig und seitlich hinter der Hausflucht sind auch senkrechte Latten- oder Maschendrahtzäune bis 1,3 m Höhe zulässig. Innerhalb des Straßenzuges ist eine einheitliche Gestaltung zu wahren. Betonpfosten und gemauerte Pfeiler sind nicht erlaubt.

ERHALT BÄUME

Vorhandene Bäume erhalten.

PFLANZUNG BÄUME

Anpflanzung von heimischen Laubbäumen im Straßenraum und auf öffentlichem Grund. Zu verwenden sind hochstämmige heimische Laubbäume mit mind. 16 - 18 cm Stammumfang im Straßenraum und 18 - 20cm Stammumfang auf öffentlicher Grund.

PFLANZUNG OBSTBÄUME

Anpflanzung von Obstbäumen auf öffentlichen Grünflächen.

PFLANZGEBOT HAUSBAUM

Je Baugrundstück ist mind. ein hochstämmiger heimischer Laubbaum (Hausbaum) anzupflanzen und zu unterhalten. Der Standort der Bäume ist im Plan symbolisch dargestellt.

BAUMBEPFLANZUNGEN IN DER NÄHE VON VERSORGUNGSANLAGEN

Bei der Durchführung der Baumbepflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume mind. in 2,5 m Abstand zu Telekommunikationsanlagen, Gas- , Wasser- und Stromleitungen gepflanzt werden. Bei Unterschreitung sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen erforderlich.

PFLANZBEISPIEL FÜR STANDORTGERECHTE HEIMISCHE GEHÖLZE

BÄUME — Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Roterle (Alnus glutinosa), Birke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betulus), Esskastanie (Castanea sativa), Esche (Fraxinus excelsior), Walnuss (Juglans regia), Vogelkirsche (Prunus avium), Stieleiche (Quercus pedunculata), Traubeneiche (Quercus petraea), Siberweide (Salix alba), Eberesche (Sorbus aucuparia), Winterlinde (Tilia cordata), Obstbäume.

STRÄUCHER — Hainbuche (Carpinus betulus), Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Liguster ungeschnitten (Ligustrum vulgare), Schlehe (Prunus spinosa), Faulbaum (Rhamnus frangula), Alpenjohannisbeere (Ribes alpinum), Stachelbeere (Ribes grossullaria), Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum), Heckenrose (Rosa canina), Brombeere (Rubus fruticosus), Himbeere (Rubus iedaeus), Salweide (Salix caprea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Schneeball (Viburnum lantana).

KLETTERPFLANZEN — Gemeine Waldrebe (Clematis vitalba), Efeu (Hedera helix), Hopfen (Humulus lupulus), Jelängerjelieber (Lonicera Caprifolium), Wilde Wein (Parthenocissus quinquefolia), Knöterich (Polygonum aubertii), Blauregen (Wisteria sinensis), Kletterrosen, Spalierobst.

NADELGEHÖLZE — Nadelgehölze sind nicht standortgerecht. Ihr Anteil ist daher auf höchstens 20 % der Pflanzfläche zu beschränken.

B. HINWEISE

162,00 — Höhenbezug

Bestehende Grundstücksgrenze

Vorgeschlagene Grundstücksteilung

7438 — Flurstücksnummern

Vorhandene Wohngebäude
I = Vollgeschoss, S = Sockelgeschoss, D = Dachgeschoss

Vorgeschlagene Wohngebäude. Die Abmessung der Baukörper ist als Vorschlag dargestellt. Festgesetzt ist die Bauform und die Firstrichtung.

Vorhandene Neben- und Garagengebäude

Vorgeschlagene Garagenstandorte

8,5 — Breite in Meter (z. B. Straßenbreite, Vorgartentiefe).

BauNVO — Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990.

ABSTANDSREGELUNG — nach Art. 6 + 7 der BayBO

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

SCHALLTECHNISCHER ORIENTIERUNGSWERT
Nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1
Allgemeines Wohngeblet -WA- tags 55 dB, nachts 45/40 dB.
Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbelärm, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.

VERSIEGELUNG — Die Versiegelung der Baugrundstücke ist auf das notwendige Maß zu reduzieren.

SOLARENERGIE — Im Baugebiet wird die Beheizung und die Warmwasserversorgung der Gebäude mit Solarenergie empfohlen.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Der Gemeinderat hat am 29.01.2013 die Änderung 2 des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Hahlenfeld - Hahlenrain Erweiterung" beschlossen.

Bessenbach, 24. April 2013 — Straub, 1. Bürgermeister — Bürgermeister

Der Entwurf zur Änderung 2 des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde vom 18.03.2013 bis 18.04.2013 im Rahmen der Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 2 den Bürgern erläutert.

Bessenbach, 24. April 2013 — Straub, 1. Bürgermeister — Bürgermeister

Zu dem Entwurf der Änderung 2 des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 18.11.2012 wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB in der Zeit vom 18.03.2013 bis 18.04.2013 beteiligt.

Bessenbach, 24. April 2013 — Straub, 1. Bürgermeister — Bürgermeister

Die Gemeinde Bessenbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 23.04.2013 die Änderung 2 des Bebauungs- und Grünordnungsplanes gem. § 10 BauGB in der Fassung vom 28.11.2012 als Satzung beschlosssen.

Bessenbach, 24. April 2013 — Straub, 1. Bürgermeister — Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur Änderung 2 des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde gem. § 10 BauGB am 10.05.2013 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt am: 13. Mai 2013 — Siegel — Straub, 1. Bürgermeister — Bürgermeister

GEMEINDE BESSENBACH
ORTSTEIL KEILBERG
LANDKREIS ASCHAFFENBURG

PLANBEZEICHNUNG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
HAHLENFELD / HAHLENRAIN
ERWEITERUNG - ÄNDERUNG 2

PLANUNGSSTAND	MASSTAB	PLAN NR.	INDEX
ENTWURF	**1 : 500**		**A**

BLATTGRÖSSE:	BEARBEITET: MF	DATUM: 28.11.2012

INDEX	BESCHREIBUNG	DATUM
A	PLANUNGSSTAND TÖB / ÖA	28.11.2012

BAUHERREN:
GEMEINDE BESSENBACH
LUDWIG-STRAUB-STR. 2 — 63856 BESSENBACH

ARCHITEKT:
DIPL.-ING. ARCHITEKT — MARTIN SCHAFFNER
HANAUER STRASSE 1 — 63739 ASCHAFFENBURG

ARCHITEKT — BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER — KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS — 172120