



# GEMEINDE BESSENACH ORTSTEIL KEILBERG LANDKREIS ASCHAFFENBURG

## BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NÖRDLICHES FRÜHFELD



### HINWEISE

- Bethehende Grundstücksgrenze
- - - - - Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- Flussschuldnenn
- Höhenlinie
- 1/2/3 Vorhandene Wohngebäude  
1 = 1 Vollgesch., 2 = Dachgesch., 3 = Sockelgesch.
- 1/2/3 Vorgeschlagene Wohngebäude  
Die Abmessung der Baukörper ist als Vorschlag dargestellt. Festgesetzt ist die Bauform und die Finischrichtung.
- 1/2/3 Vorhandene Neben- und Garagegebäude
- 1/2/3 Vorgeschlagene Garagegebäude
- 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 - W, tags 55 dB, nachts 45 dB  
Bei zwei angegebenen Nachwerten ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbeterritorien, der höhere auf Verkehrsmittel bezogen.
- GEWEREBETRIEB Der Dachdecker- und Spenglerbetrieb Hugo genießt Bestandsschutz.
- BEPFLANZUNG/BERANKLUNG Die straßenseitige Fassade der Spenglerreiheliste sollte mit Kletterpflanzen versehen werden.
- BÖSCHUNGEN Durch Erdveränderungen entstehende Böschungen sind 1:2 oder flacher anzulegen. Vorhandene oder beim Straßenbau entstehende Böschungen gehören zu den privaten Grundstücken.
- SCHICHTEN- UND HANDRUCKWASSER Gegen Schichten- und Handdruckwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.
- QUELL- UND DRÄNSAMMELWASSER Quell- und Dränammelwasser dürfen nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.
- OBERFLÄCHENWASSER Gegen Oberflächenwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.

### SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- NEBENANLAGEN** Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen oder der Flächen für Garagen zulässig.
- GARAGEN UND STELLPLATZ**
  1. Die Wohnung sind mind 2 Garagen oder 2 Stellplätze nachzuweisen.
  2. Zur Ausweisung der Stellplätze kann auch die Vorgartenzone zur Hälfte verwendet werden (siehe Festsetzungen Grünordnungsplan).
  3. Die Größe der Stellplätze wird mit 2,3 x 5,0 m festgesetzt.
 Fläche für Garagen außerhalb der Baugrenzen
- 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 zusammenstoßende Garagen in gleicher Flucht, Dachform und Dachneigung.
  4. Dachform: Satteldach dem Wohnhaus entsprechend.
  5. Abstand von der Straßeneingangslinie mind. 5,0 m.
 Die Zufahrtstreie vor Garagen darf pro Grundstück max. 5,0 m betragen max. Steigung 10 %.
- ZUFABRT** Die Zufahrtstreie vor Garagen darf pro Grundstück max. 5,0 m betragen max. Steigung 10 %.
- FARBGESTALTUNG AUSSENWÄNDE** Gestrichelte Töne, z.B. Ocker-Brauntöne sind zu bevorzugen. Grelle Töne, auch weiß, sollen vermieden werden. Vor Ausführung sind der Genehmigungsbehörde Farbproben am Bau vorzulegen.
- FARBGESTALTUNG DACH-DECKUNG** Harter Belichtung in braunen bis roten Tönen, grauer Asbestzement wird ausgeschlossen.
- Breite in Meter (z.B. Straßeneinziele, Vorgarteneinziele).
- 20 KV-Kabel des ÖWU Sicherheitsabstand beiderseits 1,0 m.

### FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN

- FREIFLÄCHENGESTALTUNG** Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht bebaubaren Grundstücke als grüner Bereich festgesetzt. Nach der Bauveränderung ist dem Landschaftsamt ein Plan für die Gesamtgründstück vorzulegen. Pflanzflächen, z.B. Geländeschutz, Auflockerung der Rasen- und Pflanzflächen mit Pflanzplan, betriebl. Flächen, Stellplätze, zur Sicherung und Durchsetzung der festgesetzten Begrünung kann die Baugenehmigungsbehörde eine Kautions verlangen.
- STELLPLÄTZE** Die Breite der Stellflächen einschließlich Garagenzufahrt nach 50 % der Straßenlänge des Baugrundstücks nicht überschreiten, höchstens jedoch 10 m. Ausführung mit offener Fugen, z.B. Rasenfugen, Gittersteinen oder lediglich festgelegten Fahrsparren. Treffen die Stellflächen bzw. Zufahrten zweier benachbarter Grundstücke an der Grenze zusammen, so ist dazwischen ein Pflanzstreifen anzuvordern.
- EINFRIEDRUNGEN AUF DER SÜDSEITE DER STRASSE "IM WIESENGRUND"** Straßenseitig und seitlich bis zur Hausflucht, als Mäuerchen bis 0,40 m Höhe oder senkrechte Latenzäune bis 1,00 m Höhe. Rückwärtig und seitlich hinter der Hausflucht sind auch senkrechte Latenz- oder Maschenröhrlätze bis 1,30 m Höhe zulässig. Betonpfosten und gemauerte Pfeiler sind nicht erlaubt.
- Neuanspflanzung von Einzelbäumen auf öffentlichen Grünflächen.** Je Baugrundstück und Höchststamm mit 18-20 cm Stammumfang. Anpflanzung von heimischen Laubbäumen im Straßenumfeld. Zu verwenden sind Höchststamm mit 18-20 cm Stammumfang.
- PFLANZGEBOT HAUSBAUM** Je Baugrundstück ist mind. ein hochstämmiger heimischer Laubbau (Hausbaum) anzupflanzen und zu unterhalten. Ab 500 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße ist ein weiterer Baum vorzusehen. Der Standort der Bäume ist im Plan symbolisch dargestellt.
- Bepflanzung am Übergang zur offenen Landschaft.** Die Baugrundstücke sind durch Baum- und Strauchgruppen abzusichern. Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden.
- BEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE BÄUME** Stieleiche (Quercus pedunculata), Traubeneiche (Quercus petraea), Winterlinde (Tilia cordata), Spitzahorn (Acer platanoides), Feldahorn (Acer campestre), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Hainbuche (Carpinus betulus), Rotle (Alnus glutinosa), Birke (Betula pendula), Esche (Fraxinus excelsior), Traubeneiche (Prunus padus), Vogelkirsche (Prunus avium) Silberweide (Salix alba), Eberesche (Sorbus aucuparia), Obstbaum, Obstbaum, davon zur Überbepflanzung geeignet: Stieleiche, Hainbuche, Esche, Traubeneiche.
- BEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE STRÄUCHER** Haintriegel (Cornus stolonifera), Weißdorn (Crataegus monogyna), Hainbuche (Carpinus betulus), Hasel (Corylus avellana), Faulbaum (Rhamnus frangula), Brombeere (Rubus fruticosus), Himbeere (Rubus idaeus), Stachelbeere (Rubus grossularia), Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum), Alpenjohannisbeere (Ribes alpinum), Heckenrose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Schneeball (Viburnum lantana - nicht an Spektplatz), Purpurweide (Salix purpurea), davon zur Überbepflanzung geeignet: Hasel, Brombeere, Schw. Holunder, Johannisbeere, Purpurweide.
- NADELGEHÖLZE** Nadelgehölze sind nicht standortgerecht.

### FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

- Sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches treten mit dem § 12 BauGB erfolglos in Kraft.
- Grenze des Geltungsbereiches
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
  - 1. Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der BauNVO.
  - Zulässig sind:
    1. Wohngebäude.
    2. die 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:
    1. Betriebe des Bergbau- und Bergbauwesens.
    2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- 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 VOLLGESCHOSS
    1. Vollgesch. und 1. ab Vollgesch. anzurechnendes Dachgesch.
    2. Wände bis 3,5 m über natürlichem Gelände.
    3. Satteldach, Dachneigung 40°-46°.
    4. Dachausbau nach BayBO, ohne Kriechst.
  - DACHGAUBEN** Erdgaubens sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
    1. Schieflagen ab 43° Dachneigung.
    2. Gaubenhöhe insgesamt höchstens 1/3 der Traufhöhe.
    3. Abstand von Ortseingängen mind. 2,5 m.
    4. Gaubendächer und Blingdächer sind unzulässig.
 Quergiebel werden zugassen, wenn sie sich dem Hauptbaukörper unterordnen.
  - KRÜPPELWÄLM** Krüppelwände sind bis 1/3 Giebelhöhe zulässig.
  - MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE**
    - Bei Einzelhäusern mind. 400 m<sup>2</sup>
    - Bei Doppelhäusern mind. 230 m<sup>2</sup>
  - GELÄNDEVERÄNDERUNGEN** Auflockerung, Abgrabungen und Stützmauern zur Erhaltung der festgesetzten Wände sind ausnahmsweise bis 0,80 m Höhe zulässig. Ausnahmen sind mit dem Bauamt besonders zu begründen.
  - BAUWEISE, BAULINEN, BAUGRENZEN**
    - Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.
    - Offene Bauweise, nur Doppelhäuser mit 46° Dachneigung zulässig.
    - Doppelhäuser sind in Dachform, Dachfläche und Dachdeckung einheitlich zu gestalten.
    - Baugrenze
    - Früchtigung Satteldach
    - Die Früchtigung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Plan anzuzuerkennen. Garagen sind von der Fassung nicht betroffen.
    - Grenzbebauung zwingend.

Ausgegeben: Anordn. Dipl.-Ing. Wolfgang Schäferer Wählerstraße 50 63744 Aschaffenburg Aschaffenburg, 02.07.1994/09.11.1993 18.02.1994	Präambel Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 BauGB, des Art. 91, Abs. 3 BayVO und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern hat der Gemeinderat dieses Beschlusses, bestehend aus der Planzeichnung und den nebeneinander liegenden Festsetzungen in der Sitzung beschlossen.
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17.09.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.10.1994 bekanntgemacht.	Bessenbach 30. März 1994 Bürgermeister
Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 17.09.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB beschlossen.	Bessenbach 30. März 1994 Bürgermeister
Die Durchführung des Anordnungsverfahrens gemäß § 11, Abs. 3 BauGB wurde am 11.06.94 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag den Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.	Bessenbach 20. Juni 1994 Bürgermeister

13.03.94