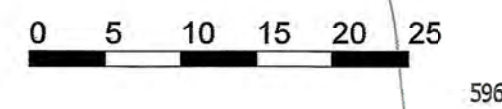


WA1	o
GRZ	0,4
WH	6,50m
DN	30°-45°

WA2	o
GRZ	0,4
WH	6,50m
DN	max. 45°



Rechtsgrundlagen

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), der Bayer. Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 1 ÄndG vom 17.11.2014 (GVBl. S. 478) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 - 6 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten werden die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 - 3 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.2.1 Wandhöhe (WH)

Die Wandhöhe wird mit maximal 6,50 m über Bezugspunkt festgesetzt.

Bezugspunkt

Die Bezugspunkte für die einzelnen Baufelder sind im Plan jeweils in Metern über NN angegeben.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1 und 3 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

4. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Auf den Grundstücken sind in Wohngebäuden maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 1a BauGB)

6.1 Anpflanzen von Bäumen ohne Standortbindung

6.1.1 Anpflanzen von Bäumen

Je Baugrundstück ist ein Laubbau (Mindestpflanzgröße 20/25 cm Stammumfang in 1 m Höhe) gemäß der Pflanzlisten D.1 oder D.2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.2 Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser

Stellplätze, Wege, Zufahrten und sonstige befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sind so herzustellen, dass Niederschläge versickern oder in angrenzende Pflanzflächen entwässert werden können.

6.3 Gehölzrodungen

Eingriffe in Gehölzbestände dürfen nur in der Zeit vom 01.10. - 28.02. durchgeführt werden (§ 39 Abs. 5 BNatSchG). Baumfällungen von größeren Bäumen (≥ 60 cm) sind nur zwischen Mitte September und Mitte Oktober zulässig.

6.4 Artenschutz

Rechtzeitig vor Abbruch der Anwesen ist eine Überprüfung vorzunehmen, ob europarechtlich geschützte Tierarten betroffen sind. Über das Ergebnis ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren. Ggf. erforderliche Maßnahmen sind durchzuführen.

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Ga Garagen

Na Nebenanlagen

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 BayBO)

1. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

1.1 Dachgestaltung

1.1.1 Dachformen

Im WA1 sind nur Satteldächer zulässig.

1.1.2 Firstrichtung

Ist im Plan eine Firstrichtung angegeben, gilt diese für den Hauptfirst. Quergestellte Firste sind für Zwerchhäuser und quergestellte Giebel zulässig.

1.1.3 Dachneigung

Die Dachneigung (DN) wird wie folgt festgesetzt:

Satteldächer mit mindestens 30° und maximal 45°.

Die Dächer von Garagen sind mit der gleichen Dachneigung wie die des Haupthauses oder als begrüntes Flachdach auszubilden.

Anbauten wie z. B. Wintergärten oder Terrassenüberdachungen dürfen auch geringere Dachneigungen aufweisen.

1.2 Dachaufbauten

1.2.1 Gauben

Gauben sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Die Breite der Gauben darf 1/3 der jeweiligen Dachlänge nicht überschreiten. Es ist nur eine Dachgaubenform je Gebäude zulässig.

1.2.2 Zwerchhäuser und quergestellte Giebel

Die Breite von Zwerchhäusern und quergestellten Giebeln darf maximal die Hälfte der Fassadenbreite aufweisen.

1.2.3 Abstände

Der Abstand der Firsthöhe von Gauben, Zwerchhäusern und quergestellten Giebeln zur Firsthöhe des Hauptdaches muss mindestens 0,60 m betragen.

Der seitliche Abstand von Gauben, Zwerchhäusern und quergestellten Giebeln zur Giebelwand muss mindestens 1,00 m betragen.

2. Einfriedungen

Einfriedungen dürfen seitlich und rückwärtig 2,00 m über Oberkante Gelände, zur öffentlichen Verkehrsfläche 1,00 m über Oberkante Gehweg nicht überschreiten.

Mauern sind zur Blumenstraße nur als Sockel- oder Stützmauer bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig.

3. Abstandsflächen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO)

Die Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 Abs. 1 - 4, Abs. 5 Satz 1, Abs. 6 und 8 BayBO.

Die Länge und Wandhöhe grenzständiger Garagen, Carports und Nebenanlagen richtet sich nach Art. 6 Abs. 9 BayBO.

C. Hinweise

1. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege

Bei Erdarbeiten zutage kommende Bodendenkmäler sind nach Art. 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Oberflächenwasser/ Schichtenwasser

Aufgrund der Hanglage des Planungsbereiches ist, insbesondere bei Starkniederschlägen, mit wild abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen.

Gegen das eventuell stellen- und zeitweise zu erwartende Schichtwasser sind bei den einzelnen Bauvorhaben entsprechende Vorkehrungen zu treffen und das anfallende Wasser gesondert abzuleiten.

3. Sonstiges

abzubrechende Gebäude

bestehende Bebauung

vorhandene Flurstücksgrenze

Geländehöhen lt. Vermessung

Geplante Höhen

D. Pflanzliste

1. Laubbäume I. Ordnung

Folgende Bäume sind vorrangig zu pflanzen:




Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Walnuss
Ulmus carpinifolia	Feldulme

2. Laubbäume II. Ordnung

Folgende Bäume sind vorrangig zu pflanzen:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Heimbuche
Crataegus laevigata	Rotdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Malus in Sorten	Apfel
Prunus in Sorten	Kirsche, Pflaume etc
Pyrus in Sorten	Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere

Verfahrensvermerke

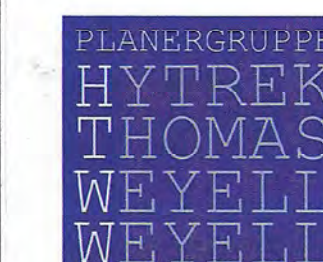
- Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 24.02.2015 beschlossen, den Bebauungsplan „Stadtberg - Vierzeckklinger“ zu ändern und im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.03.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Begründung in der Fassung vom 24.02.2015 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB in der Zeit vom 13.03.2015 bis einschließlich 17.04.2015 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB erfolgte im gleichen Zeitraum.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 18.05.2015 bis einschließlich 12.06.2015 erneut öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der erneuten öffentlichen Auslegung informiert und im gleichen Zeitraum gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.
 - Der Gemeinderat hat am 30.06.2015 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 30.06.2015 als Satzung beschlossen.
- 
 Franz Straub
 Erster Bürgermeister
 Gemeinde Bessenbach, 30.06.2015
- Ausgefertigt:
Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil dieses Bebauungsplans in der Fassung vom 30.06.2015 mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 30.06.2015 identisch ist.
- 
 Franz Straub
 Erster Bürgermeister
 Gemeinde Bessenbach, 30.06.2015
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 08.04.2016 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
- 
 Franz Straub
 Erster Bürgermeister
 Gemeinde Bessenbach, 08.04.2016
- Die 6. Änderung des Bebauungsplans „Stadtberg - Vierzeckklinger“ ersetzt in diesem Teilbereich den Bebauungsplan „Stadtberg - Vierzeckklinger“.

GEMEINDE BESSENBACH ORTSTEIL KEILBERG

6. Änderung des Bebauungsplans "Stadtberg - Vierzeckklinger"

30.06.2015

M 1:500



Freie Architekten und
Städtebauarchitekten

Mühlstraße 43 63741 Aschaffenburg
Tel.: 06021/41 11 98 Fax: 06021/45 09 98
Mail: a.burg@htww.de Internet: www.htww.de