

A. FESTSETZUNGEN

A.1. FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

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

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
 Grenze des Geltungsbereiches

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
BAUGEBIET

WA
 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

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.

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 / HOHE DER BAULICHEN ANLAGE

H 1

Haustyp: Vollgeschoss: 1 als VG anzurechnendes Dachgeschoss max. 5,50 m über natürlichem Gelände max. 3,50 m über natürlichem Gelände
 Wandhöhe talwärts: max. 12,00 m
 Giebelbreite: max. 12,00 m
 Dachform: Satteldach
 Dachneigung: 35° - 45°
 Kniestock: max. 0,50 m, gemessen innen an der Außenwand, OK RFB bis UK Sparren
 Dachaufbauten: Dachgauben entsprechend Definition zulässig
 Quergiebel: entsprechend Definition zulässig

Bestehende Gebäude genießen Bestandsschutz.

QUERGIEBEL
 Unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
 1. Dachneigung und Dachdeckung wie Hauptgebäude.
 2. Firsthöhe muss 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.
 3. Der Anbau darf max. 50 % der Gebäudelänge des Hauptgebäudes betragen.
 4. Die Wandhöhe des Haupthauses gilt nicht für Quergiebel.

GAUBEN
 Unter folgenden Voraussetzungen als Einzelgauben zulässig:
 1. Schrägdachgauben sind nicht zulässig.
 2. Gaubenlänge insgesamt höchstens 1/3 der Traufhöhe.
 3. Gaubenbänder und Blindgauben sind unzulässig.
 4. Abstand der Gauben mind. 1,50 m von der Vorderkante Giebel.

KRÜPPELWALM DACHDECKUNG
 Krüppelwälder sind nicht zulässig.
 Dachdeckungen, die das Dachwasser belasten, sind nicht zulässig.

STADTERHALTUNG

 Umgrenzung zur Erhaltung baulicher Anlagen

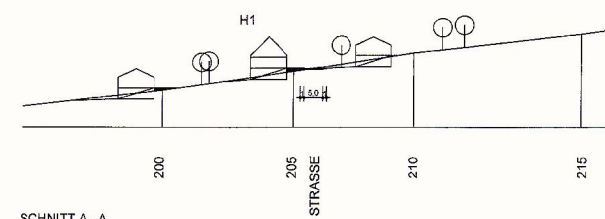
ABSTANDSREGELUNG
 Abstandsregelung nach der BayBO.
 Grenzbebauung zwingend, wenn:

Garage / Garage

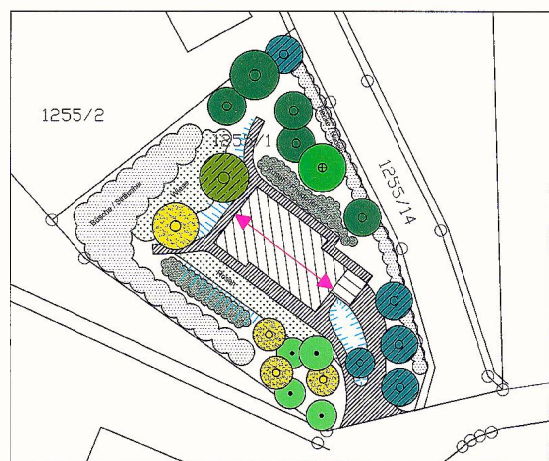
BAUWEISEN, BAULINIEN, BAUGRENZEN

Offene Bauweise.
 Nur Einzelhäuser zulässig.
 Baugrenze
 Firsttrichtung. Die Firsttrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzelzeichnung im Planfeld anzuordnen.

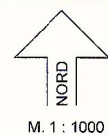
GRÖßENMASSE DER BAUGRUNDSTÜCKE
MINDESTGRÖßE DER BAUGRUNDSTÜCKE
 Bei Einzelhäusern mind. 400 m² Grundstücksfläche.



SCHNITT A - A



- BESTAND FREIFLÄCHEN** M. 1:500
- Wiese
 - Sträucher, Hecke, Büsche
 - Rosen, Rhododendron
 - Nadelbäume
 - Buchen
 - Kastanien
 - Lärchen
 - Birken
 - Kiefern
 - Wassergebundene Fläche



FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, GARAGEN, STELLPLÄTZE

NEBENANLAGEN Nebenanlagen wie z. B. Einfriedungen, Stellplätze, Mauern und Freisitze sind auch außerhalb der Baugrenzen entsprechend der BayBO zulässig.

GARAGEN UND STELLPLÄTZE
Ga Flächen für Garagen, außerhalb der Baugrenzen.

- Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen oder der Flächen für Garagen zulässig.
- Abstand von der Straßenbegrenzungslinie für Garagen mind. 5,0 m.
- Max. Dachneigung der Garage entsprechend dem Wohnhaus möglich.
- Wandhöhe Garage bergwärts bis 3,50 m und talwärts bis 4,50 m über natürlichem Gelände.
- 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.
- Carports dreiseitig offen, nur die rückwertige Seite des Carports kann geschlossen werden.

VERKEHRSFLÄCHEN

- Privater Weg
- Geh- und Fußwege
- Parkplatz
- Wirtschaftswege / Landwirtschaftswege
- Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN DER VERSORGUNG UND ENTSORGUNG

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNG
 Vorhandene Hauptversorgungsleitungen

ENTWÄSSERUNG

OBERFLÄCHENWASSER
 Gegen Oberflächenwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen. Das Oberflächenwasser ist soweit möglich auf den eigenen Grundstücken in Zisternen aufzufangen oder zur Versickerung über eine belebte Bodenschicht (z.B. Wiesensubstrat) zu bringen. Für Schäden auf benachbarten Grundstücken haftet der Bauherr.

QUELL- UND DRÄNSAMMELWASSER
 Quell- und Dränwasser dürfen nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.

A.2. FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN

FLÄCHENGESTALTUNG
 Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht bebaubaren Grundstücksteile als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt.

EINFRIEDUNG
 Einfriedungshöhe an der Straße 1,00 m, Einfriedungshöhe seitlich und rückwärtig max. 1,30 m. Innerhalb des Straßenzuges ist eine einheitliche Gestaltung zu wahren. Latenzäune sind zu bevorzugen, Betonpfosten sind nicht erlaubt.

PFLANZGEBOT HAUSBAUM

 Anpflanzung von Hausbäumen auf privatem Grund. Die Bäume sind im Plan symbolisch dargestellt, die genaue Lage und Anzahl klärt die Ausführungsplanung.

ERHALT BÄUME

 Bäume erhalten.

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

BAÜME
 Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Roterle (Ailanthus glandulosa), Birke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betulus), Eskastanie (Castanea sativa), Esche (Fraxinus excelsior), Walrus (Juglans regia), Vogelkirsche (Prunus avium), Stieleiche (Quercus pedunculata), Traubeneiche (Quercus petraea), Sibirweide (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 ungeschlitten (Ligustrum vulgare), Schlehe (Prunus spinosa), Faulbaum (Rhamnus frangula), Alpen-Phänixbeere (Ribes alpinum), Stachelbeere (Ribes grossularia), Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum), Heckenrose (Rosa canina), Brombeere (Rubus fruticosus), Himbeere (Rubus idaeus), Salweide (Salix caprea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Schneeball (Viburnum lantana).

KLETTERPFLANZEN
 Gemeine Waldrebe (Clematis vitalba), Efeu (Hedera helix), Hopfen (Humulus lupulus), Jelängerjelleber (Lonicera Caprifolium), Wilde Wein (Parthenocissus quinquefolia), Kletterich (Polygonum aubertii), Bauregen (Wisteria sinensis), Kletterrosen, Spalierobst.

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

B. HINWEISE

- Höhenlinien, Abstand 5,00 m
- Bestehende Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- 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 Firsttrichtung.
- Vorhandene Neben- und Garagengebäude
- Vorgeschlagene Garagenstandorte
- Breite in Meter (z. B. Straßenbreite, Vorgartentiefe).

Die Gemeinde Bessenbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 18.02.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.	Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Zeit vom 16.06.2003 bis 18.06.2003 im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ausgelegt.
 Bessenbach, 21.05.2004 Bürgermeister	 Bessenbach, 21.05.2004 Bürgermeister
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.05.2003 wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB in der Zeit vom 02.10.2003 bis einschließlich 03.11.2003 beteiligt.	Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.11.2003 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.02.2004 bis einschließlich 19.03.2004 öffentlich ausgelegt.
 Bessenbach, 21.05.2004 Bürgermeister	 Bessenbach, 21.05.2004 Bürgermeister
Die Gemeinde Bessenbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 20.04.2004 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 03.11.2003 als Satzung beschlossen.	Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde gem. § 10 (3) BauGB am 21.05.2004 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.
 Bessenbach, 21.05.2004 Bürgermeister	 Bessenbach, 21.05.2004 Bürgermeister
Präambel: Aufgrund des § 2 (1) und des § 10 BauGB, des Art. 91 (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.	
 Bessenbach, 21.05.2004 Bürgermeister	

GEMEINDE BESSENBACH ORTSTEIL KEILBERG LANDKREIS ASCHAFFENBURG

PLANBEZEICHNUNG BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN AN DER DORNHECKE

PLANUNGSSTAND	MASSTAB	PLAN NR.	INDEX
ENTWURF	1 : 1000		B
BLATTGRÖßE:	BEARBEITET: KK	DATUM: 18.02.2003	

INDEX	BESCHREIBUNG	DATUM
A	BESCHLUSS BÜRGERBETEILIGUNG / TOB	28.05.2003
B	BETEILIGUNG TOB / OFFENTL. AUSLEG. / SATZUNGSBESCHLUSS	03.11.2003

BAUHERREN:
GEMEINDE BESSENBACH
LUDWIG-STRAUß-STRASSE 2 63856 BESSENBACH

ARCHITEKT:
DIPL.-ING. ARCHITEKT
HANAUER STRASSE 1 63739 ASCHAFFENBURG