



# GEMEINDE BESSENBACH ORTSTEIL STRASSBESSENBACH LANDKREIS ASCHAFFENBURG BEBAUUNGSPLAN „MÄRTESÄCKER - Haidäcker“

Ausgearbeitet:  
Architekt Dipl.-Ing. Wolfgang Schäffner  
Aschaffenburg, Wilhelmstraße 59  
Telefon 06021/44 101

Aschaffenburg, 20. 2.76  
geändert, 16.12.76

Der Bebauungsplanentwurf hat gem. § 2 Abs. 6 BBauG vom 27. 12. 76 bis 31. 1. 77 öffentlich ausgelegen.

Bessenbach, Bürgermeister

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan vom 16. 12. 76 gem. § 10 BBauG am 17. 2. 77 als Satzung beschlossen.

Bessenbach, Bürgermeister

Genehmigungsvermerk:

Der genehmigte Bebauungsplan ist gem. § 12 BBauG vom bis öffentlich ausgelegt worden. Die Genehmigung und Auslegung ist am bekanntgemacht worden. Damit ist der Plan gem. § 12 BBauG am rechtsverbindlich geworden.

Bessenbach, Bürgermeister

B. HINWEISE

Bestehende Grundstücksgrenze  
Flurstücksnummern  
Vorgeschlagene Grundstücksteilung  
Abwasserkanal  
Höhenlinien  
Vorhandenes Wohngebäude  
II = 2 Vollgeschosse  
IS = 1 Sockelgeschos  
ID = 1 Dachgeschos  
Vorhandenes Nebengebäude

57/50cB(A) Äquivalenter Dauerschall  
SCHALLSCHUTZ Bei Überschreitung des Planungsrichtpegels sind geeignete bauliche und sonstige Schallschutzmaßnahmen nach der Bekanntmachung des Bayer.Statsministeriums des Innern vom 13.1.73 (MAB.S.252) zu berücksichtigen.

SCHICHTENWASSER Gegen Schichtenwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.

ZEICHENERKLÄRUNG

A. FESTSETZUNGEN

Die Tiefbauplanung des Ing.-Büros Dipl.-Ing. O. Breitenbach, Kleinostheim, vom Okt. 1975 ist Beiplan des Bebauungsplanes. Aus ihr sind Geländeänderungen und Straßenböschungen ersichtlich, die in den Baugesuchen durch nivellierte Geländeschnitte nachzuweisen sind. Der Geländeschnitt vom 20.02.1976 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grenze des Geltungsbereiches

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

**WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung. Planungsrichtpegel 55/40 dB(A).

**MD** Dorfgebiet nach § 5 der Baunutzungsverordnung. Planungsrichtpegel 60/45 dB(A).

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRUNDFLÄCHENZAHL Bei 1 + 2 Vollgeschossen = 0,4  
GESCHOSSFLÄCHENZAHL Bei 1 Vollgeschos = 0,5  
Bei 2 Vollgeschossen = 0,8

Höchstwerte maßgebend sind die Baugrenzen u. Baulinien

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

II bis 5,0 2 Vollgeschosse zwingend, Traufhöhe bis 6,0 m.

II bis 5,0 2 Vollgeschosse, Bergseite 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, Traufhöhe bis 6,0 m je nach Gelände. Talseite 2 Vollgeschosse zwingend, Traufhöhe 6,0 m.

I+IS bis 5,0 1 Vollgeschos und 1 Sockelgeschos als Höchstgrenze Bergseite 1 Geschos zwingend, Traufhöhe bis 3,5 m. Talseite Traufhöhe bis 6,0 m.

DACHFORM Satteldach. Dachneigung 25°-30°. Dachausbau nach BayBo. Nur liegende Dachfenster ohne Kniestock.

MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE Bei Einzelhäuser mind. 350 qm  
Bei Doppelhäusern mind. 450 qm  
Bei Hausgruppen mind. 250 qm

GA KZUFABHRT Garagen, Dachform Flachdach oder Satteldach dem Wohnhaus entsprechend. Nebeneinanderliegende Garagen in gleicher Flucht und Dachform. Abstand von der Straßbegrenzungslinie mind. 5,0 m. Für die Garagen wird die Grenzbebauung festgelegt.

MAX. LÄNGE 8,0 m

AUSNAHMEBEGLUNG In Art. 7, Abs. 5 BayBo wird erweitert.

1. Traufhöhe Straßenseite bis 4,15 m  
2. Traufhöhe talwärts bis 5,0 m (Hanggelände)  
3. Firsthöhe, die sich bei gleicher Dachneigung wie das Wohnhaus ergibt.

Grenzbebauung zwingend.

NEBENANLAGEN Nebenanlagen und Garagen außerhalb der Baugrenzen sind nicht zulässig.

FIRSTRICHTUNG

ABSTANDSBEGLUNG nach den Art. 6 + 7 der BayBo.

Offene Bauweise  
offene Bauweise nur Doppelhäuser zulässig.  
offene Bauweise nur Gruppenhäuser zulässig.  
geschlossene Bauweise  
Straßenbegrenzungslinie  
Baulinie (zwingend)  
Baugrenze (nicht zwingend)  
Breite der Straßen, Wege und Vorgartenflächen  
Verkehrsfläche  
Flächen für Versorgungsanlagen. Bsp.: Trafostation  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
Grünfläche. Bsp.: Spielplatz. Dem Landratsamt ist ein Plan mit der Einrichtung und Bepflanzung vorzulegen.

EINFRIEDUNG

a) Straßenseite Mauern bis 0,30 m Höhe oder Hecken mit Spanndraht 1,0 m hoch. Stützmauern im Hangbereich bis 1,0 m Höhe.

b) Seitlich und rückwärtig Bis 1,30 m Höhe, keine Betonpfosten.

PFLANZGEBOT Pflanzstreifen mit 5,0 m Tiefe. Pro 50 qm Pflanzstreifen sind 1 Hochstamm und 20 Sträucher zu pflanzen.

Bsp.: a) für Hochstämme - Traubeneiche, Hainbuche, Sandbirke, Winterlinde, Vogelkirsche  
b) für Sträucher - Hasel, Faulbaum, Schlehendorn.

FREIPLÄCHENGESTALTUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE nach Art. 8 a BayBo. Mit dem Bauantrag ist ein Plan mit der Freiflächengestaltung vorzulegen. Bsp.: Darstellung der Rasenflächen, Pflanzstreifen, Baumbestand befestigte Flächen, Mülltonnenstellplätze, Wäschertrockenplätze.

Sichtflächen Nutzung nicht höher als 0,80 m über Straße.  
20 kV Hochspannungskabel.  
Sicherheitsstreifen beiderseits 1,0 m.