GEMEINDE BESSENBACH

ORTSTEIL STRASSBESSENBACH
LANDKREIS ASCHAFFENBURG

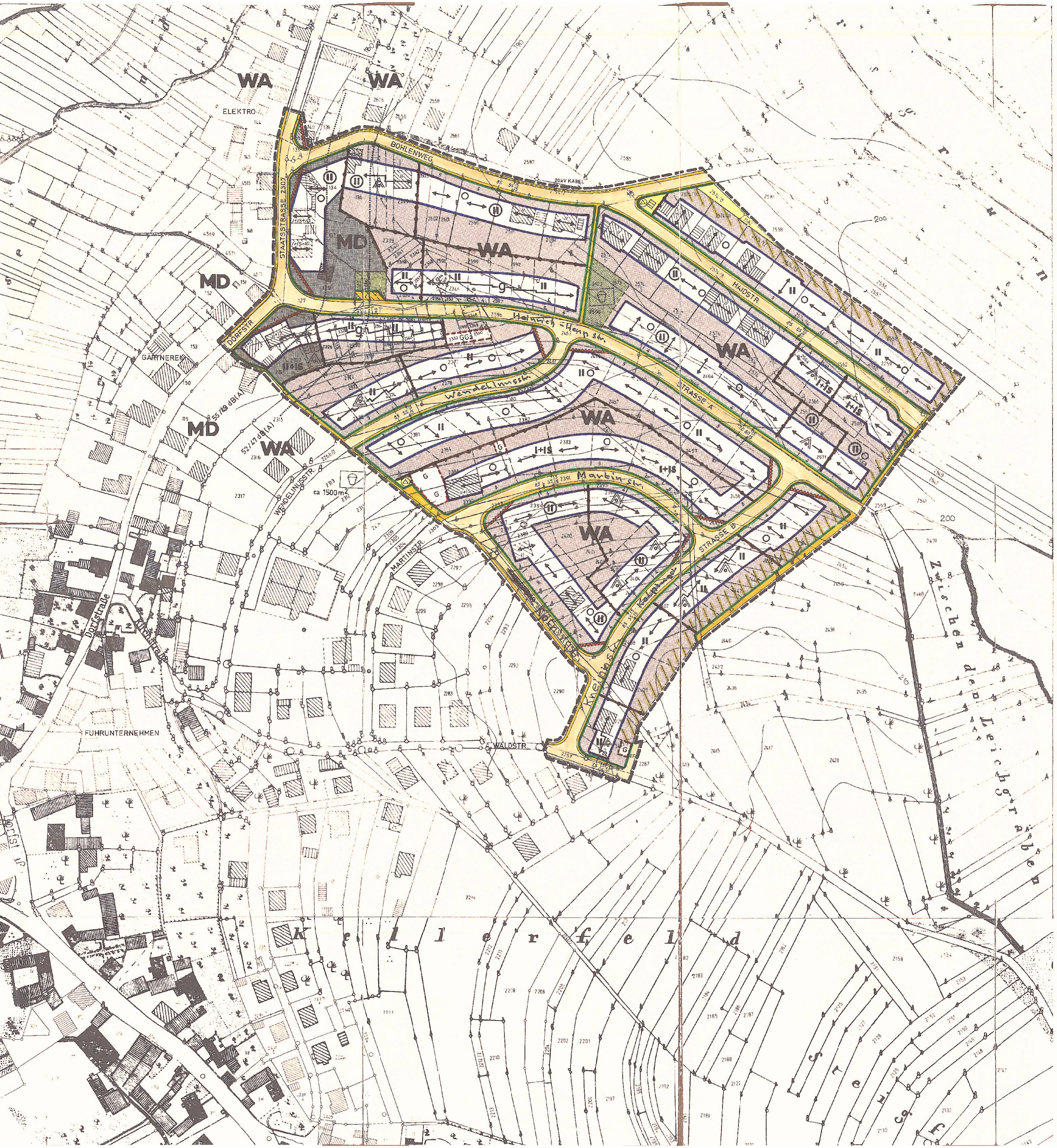
BEBAUUNGSPLAN

MÄRTESÄCKER - HAIDÄCKER

ÄNDERUNG 1

NORD

M 1:1000



Ausgearbeitet:

Architekt Dipl.Ing. Wolfgang Schäffner
Wilhelmstraße 33 8750 Aschaffenburg
Telefon (06021/44101

Aschaffenburg, 29.10.1980

Der Bebauungsplanentwurf hat gem. § 2a Abs. 6 BBauG vom bis öffentlich ausgelegen.

Bessenbach, Bürgermeister

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan vom gem. § 10 BBauG am als Satzung beschlossen.

Bessenbach, Bürgermeister

Genehmigungsvermerk

Der genehmigte Bebauungsplan ist gem. § 12 BBauG am ortsüblich bekanntgemacht worden. Damit ist der Plan gem. § 12 BBauG am rechtsverbindlich geworden.

Bessenbach Bürgermeister

HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenze
- 2403 Flurstücksnummern
- Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- 200 Höhenlinie
- Vorhandene Wohngebäude
  - II = 2 Vollgeschosse
  - IS = 1 Sockelgeschoß
  - ID = 1 Dachgeschoß
- Vorhandenes Nebengebäude
- SCHICHTENWASSER — Gegen Schichtenwasser sind bei den Bauvornaben Vorkehrungen zu treffen.
- 55/49 dB(A) ····· Äquivalenter Dauerschall

FESTSETZUNGEN

- Grenze des Geltungsbereiches

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA — Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung. Planungsrichtpegel 55/4o dB(A)
- MD — Dorfgebiet nach § 5 der Baunutzungsverordnung. Planungsrichtpegel 6o/45 dB(A).

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, maßgebend sind die Baugrenzen und Baulinien.

- GRUNDFLÄCHENZAHL — Bei 1-3 Vollgeschossen o,4 GRZ
- GESCHOSSFLÄCHENZAHL — Bei 1 Vollgeschoß o,5 GFZ; Bei 2 und 3 Vollgeschossen o,8 GFZ

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

- II — 2 Vollgeschosse zwingend, Traufhöhe bis 6,5 m über Gelände Satteldach Dachneigung 30°-38°, Dachausbau nach BayBO, ohne Kniestock, nur liegende Dachfenster.
- I+IS — 1 Vollgeschoß und 1 als Vollgeschoß anzurechnendes Sockelgeschoß als Höchstgrenze. Bergseite 1 Vollgeschoß zwingend. Traufhöhe bis 3,5 m über Gelände. Talseite Traufhöhe bis o,5 m über Gelände. Satteldach Dachneigung 30°-38°. Dachausbau nach BayBO, ohne Kniestock, nur liegende Dachfenster.
- II — 2 Vollgeschosse, Bergseite 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze Traufhöhe bis 6,5 m je nach Gelände, Talseite 2 Vollgeschosse zwingend, Traufhöhe 6,5 m über Gelände Satteldach Dachneigung 30°-38°, Dachausbau nach BayBO ohne Kniestock, nur liegende Dachfenster.
- II+IS — 2 Vollgeschosse und 1 als Vollgeschoß anzurechnendes Sockelgeschoß. Bergseite 2 Vollgeschosse zwingend, Traufhöhe bis 6,5 m über Gelände, Talseite Traufhöhe bis 8,5 m je nach Gelände. Satteldach 30°-38°. Dachausbau nach BayBO ohne Kniestock nur liegende Dachfenster.

- ABSTANDSREGELUNG — nach den Art. 6 + 7 der BayBO.
- MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÖCKE — Bei Einzelhäusern mind. 55o m²; Bei Doppelhäusern mind. 35o m²; Bei Gruppenhäusern mind. 25o m²
- AUFFÜLLUNGEN UND STÜTZMAUERN — Auffüllungen und Stützmauern zur Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe sind ausnahmsweise bis 1,o m Höhe zulässig.

Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend de-
Einzelheiten in der Einzelschrift ersichtlich.

- Firstrichtung Staffelung
- Firstrichtung Satteldach
- o — Offene Bauweise
- Offene Bauweise und Doppelhäuser zulässig
- Offene Bauweise nur Hausgruppen zulässig.
- Die Hausgruppen und Doppelhäuser sind gemeinschaftlich oder in Abstimmung untereinander durchzuführen. § 31 b, Abs 3 BBauG
- g — Geschlossene Bauweise
- NEBENANLAGEN — Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenze nicht zulässig.
- G GGz — Fläche für Garagen außerhalb der Baugrenzen
- GARAGEN
  1. Nach Art. 7 (5) BayBO als Grenzgarage bis 5o qm Nutzfläche zulässig.
  2. max. Länge 8,o m.
  3. Nebeneinanderliegende Garagen in gleicher Flucht und Dachform.
  4. Dachform: Flachdach 0°-7° oder Satteldach (siehe Ausnahmeregelung).
  5. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,o m.
  6. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
  7. Talseits sind die Garagen in den Hauskörper einzubeziehen, der Garagenfußboden darf nicht höher als die Straße liegen.
- AUSNAHMEREGELUNG
  1. Traufhöhe bis 2,75 m, talseits dem Gelände entsprechend bis 4,6 m.
  2. Satteldächer, dem Wohnhaus entsprechend, wenn die Garagen benachbarter Wohngebäude an der gemeinsamen Grenze in gleicher Flucht und Dachform errichtet werden.
- ZUFAHRT — Die Zufahrtsbreite vor Garagen darf pro Grundstück max. 5,o m betragen. Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pflanzstreifen zwischen den Einfahrten anzuordnen.

- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- +so+ — Breite der Straßen, Wege und Vorgartenflächen
- Grünflächen
- Spielplatz
- Verkehrsflächen
- Sichtflächen. Nutzung nicht höher als o,8 m über Straße
- Fläche für Landwirtschaft
- Fläche für Versorgungsanlagen (Trafostation)
- 20 kV-Hochspannungskabel; Sicherheitsstreifen beiderseits 1,o m.

FREIFLÄCHENGESTALTUNG UND GELÄNDESCHNITT

nach § 9, Abs. 1 Nr. 25 BBauG werden die nicht bebaubaren Grundstücksteile als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt. Nach Art. 8a BayBO ist dem Landratsamt ein Plan für das Gesamtgrundstück vorzulegen:
Planinhalt Bsp.: a) vorhandener Baumbestand, b) Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen, c) befestigte Flächen, d) Stellplätze, e) Geländeschnitt.

Je 3oo m² Grundstücksgröße ist mind. ein hochwüchsiger Laubbaum ('Hausbaum') zu pflanzen und zu unterhalten. Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. Nadelholzanteil höchstens 2o %.

EINFRIEDUNG

- a.) Straßenseite — Mauern bis o,3o m Höhe oder Hecken mit Spanndraht 1,o m an Sichtdreiecken o,8 m hoch. Stützmauern im Hangbereich bis 1,o m Höhe.
- b.) Seitlich und rückwärtig — Bis 1,3o m Höhe, keine Betonpfosten.

BEPFLANZUNG AM OBERGANG ZUR OFFENEN LANDSCHAFT

1. Hinterpflanzung des Zaunes mit Strauchgruppen.
2. 2.3 Hochstämme im rückwärtigen Teil Pflanzware 3xv. St.U. 18-2o cm.

Beispiel für Sträucher: Cornus mas (Kornelkirsche), Corylus avellana (Haselnuß) Rhamnus frangula (Faulbaum), Prunus spinosa (Schlehendorn), Sambucus racemosa (Traubenholunder), Carpinus betulus (Hainbuche).

Beispiel für Bäume: Quercus petraea (Traubeneiche), Fagus silvatica (Rotbuche), Betula verrucosa (Birke), Sorbus aucuparia (Eberesche), Salix caprea (Salweide).