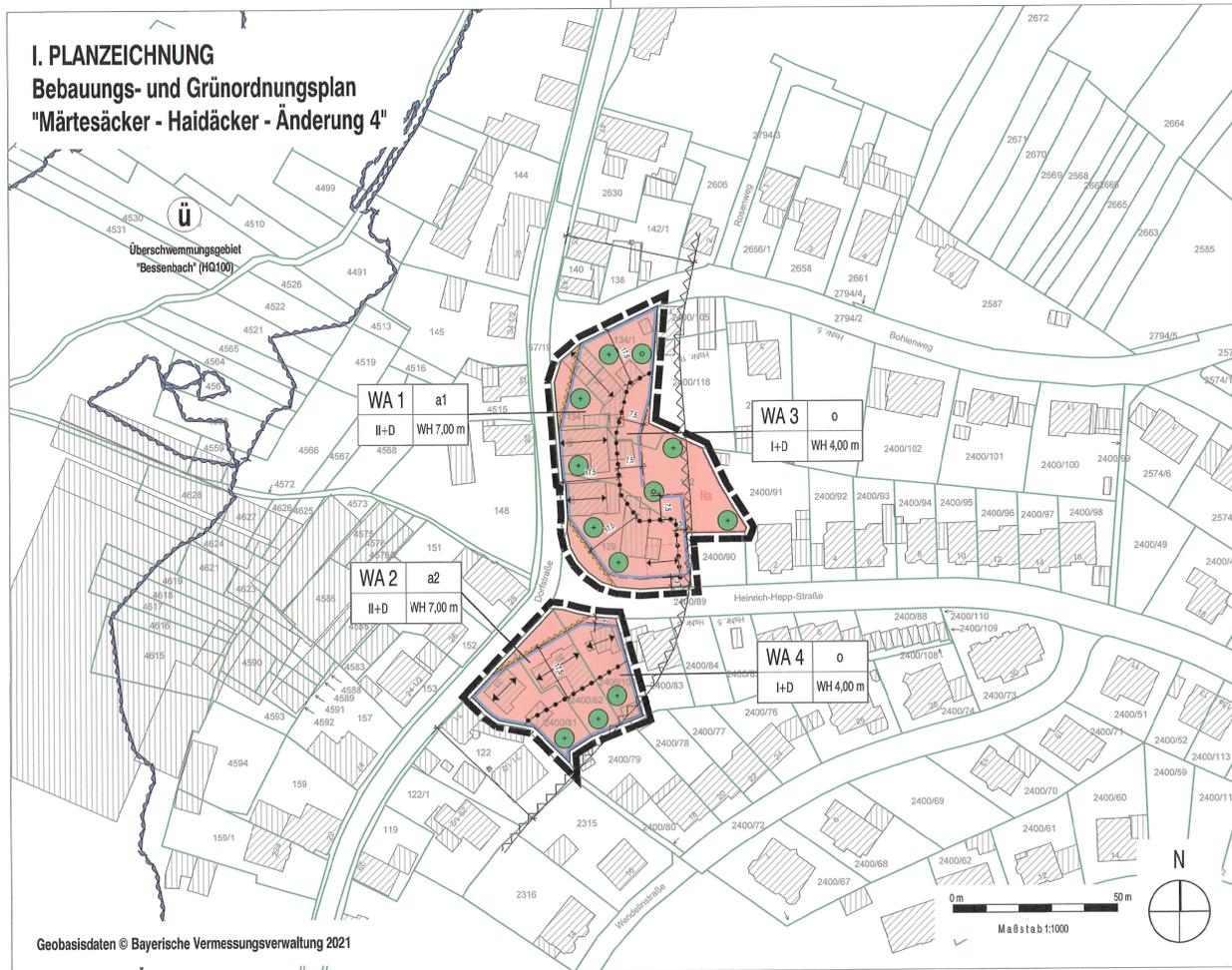


I. PLANZEICHNUNG

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Märtesäcker - Haidäcker - Änderung 4"



II. PLANZEICHNERKLÄRUNG

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA 1-4 allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO)

WH max. zulässige Wandhöhe
 II+D Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (in diesem Fall zwei Vollgeschosse + Dachgeschoss)

3. Bauweise, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

↔ Hauptfistrichtung zwingend
 — Baugrenze
 a1 abweichende Bauweise 1 (lt. textl. Festsetzungen)
 a2 abweichende Bauweise 2 (lt. textl. Festsetzungen)

4. Sonstige Festsetzungen

●●●●● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
 ■■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 — Sichtflächen: Nutzungen nicht höher als 0,8 m über OK Straße (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Na Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)
 ● geplanter Hausbaum ohne Standortbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Bereich mit Anlagenehmigungspflicht (entlang der St 2307 gemäß Art. 24 BayNatVG)
 Überschwemmungsgebiet Bessenbach: HQ100 (gemäß Berechnung b-4-cornul vom 28.10.2023)

C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1608 Flurnummer
 vorhandene Flurstücksgrenze
 vorhandene Bebauung (Haupt- und Nebengebäude)
 beispielhafte Stellung neuer Baukörper (Haupt- und Nebengebäude)
 7,0 Maßangabe in m
 vorhandener Hausbaum (Übernahme aus Luftbild)

III. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286)

Bestehender Bebauungsplan (§ 30 BauGB)

Im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Märtesäcker - Haidäcker“ treten die Festsetzungen des Urbebauungs- und Grünordnungsplans „Märtesäcker - Haidäcker“ vom 17.02.1977 sowie seiner bisherigen drei Änderungen außer Kraft.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO)

Die in der Planzeichnung mit WA 1-4 bezeichneten Bereiche werden nach § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden-, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen und Gartenbaubetriebe zugelassen werden.

Nicht zulässig sind Tankstellen, auch nicht ausnahmsweise.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 bis 21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die textliche Festsetzung der max. zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Festsetzung der max. zulässigen Wandhöhe (WH) und der max. zulässigen Anzahl an Vollgeschossen gemäß Planeinschrieb.

Die Grundflächenzahl (GRZ) bezieht sich auf das gesamte Baugrundstück und darf maximal 0,4 betragen.

Die max. zulässige Wandhöhe (WH) ist entsprechend der Vorgaben des Art. 6 Abs. 4 BayBO senkrecht zur Wand zu ermitteln.

Der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit der traufseitigen Gebäudewand.

Der untere Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Wandfläche mit dem Gelände.

Auffüllungen und Stützmauern zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe (WH) sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

Die gemäß Planeinschrieb festgesetzten Dachgeschosse (D) dürfen ein Vollgeschoss ergeben.

3. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

Als Bauweise werden per Planeinschrieb zwei abweichende Bauweisen (a1 + a2) sowie die offene Bauweise (o) festgesetzt.

In der abweichenden Bauweise 1 (a1) darf auf eine seitliche Grundstücksgrenze gebaut werden.

In der abweichenden Bauweise 2 (a2) darf auf zwei seitliche Grundstücksgrenzen gebaut werden.

In beiden abweichenden Bauweisen kann ein seitlicher Grenzsanbau ausnahmsweise zugelassen werden, auch wenn die seitliche Grundstücksgrenze Verwirklungen aufweist und demnach mit zwei aneinander angrenzenden Gebäudewänden auf die Grundstücksgrenze gebaut wird (vgl. Bohlenweg 1a und Dorfstraße 41).

In der offenen Bauweise (o) werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (entsprechend den Abstandsflächenvorschriften der BayBO) errichtet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den festgesetzten Baugrenzen gemäß Planzeichnung.

Garagen und Carports sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Terrassen, Zufahrten, Stellplätze, Wege und Einfriedungen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, wie bspw. Gartenhäuser, sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen bis zu einer Größe von 25 m² umbauter Raum zulässig.

4. Grünflächen, Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

Je vollendeter 300 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter heimischer Laubbau (siehe Pflanzempfehlungen) zu pflanzen und zu unterhalten.

Die Pflanzgebote werden in der Planzeichnung als Hausbaum symbolisch dargestellt.

Die bereits auf den Grundstücken vorhandene Laubbäume können mit angerechnet werden.

Die unverbauten Freiflächen der Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.

Flächige Stein- und Schottergärten sowie die Verwendung von Geotextilien und -planen sind nicht zulässig.

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung abgeschlossen sein.

Die Grundstückseigentümer sind für die ordnungsgemäße und fachgerechte Pflege und Erhaltung verantwortlich.

Ausgetallene Bäume sind durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

Den Bauvorlagen ist ein qualifizierter Freilächengestaltungsplan beizufügen.

5. Maßnahmen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Vor Baumfällungen oder Gebäudeabbrüchen ist von einer biologisch ausgebildeten Person zu prüfen, ob Brut-, Nist- oder Zufluchtsstätten von Vögeln (z. B. Hausrotschwanz, Mehlschwalben, Mauersegler, Dohlen) und Säugetieren (Fledermäuse) betroffen sind, um ggf. Vorkehrungen zur Vermeidung des Schädigens von artenschutzrechtlich geschützten Tierarten zu treffen.

Das Ergebnis dieser Überprüfung ist der Unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen vorzulegen. Je nach Ergebnis kann auch die Bereitstellung neuer Quartiere angeordnet werden.

Höhlenbäume sind grundsätzlich zu erhalten. Sollte dies nicht möglich sein, ist gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde eine einvernehmliche Lösung zu erarbeiten.

Zur Vermeidung des Tötens und Verletzens von Vögeln und Fledermäusen ist die Baumfällung/Gehölzrodung nur außerhalb der Fortpflanzungszeit im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar (§ 30 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG) vorzusehen.

6. Maßnahmen zum Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Verkehrslärm (insbesondere zur Nachtzeit) sind für schutzbedürftige Räume, wenn diese zur St 2307 hin exponiert sind, bauliche Schallschutzmaßnahmen am Gebäude vorzusehen. Es wird aber empfohlen durch lärmgünstige Raumanordnung Abhilfe zu schaffen.

Die Anforderungen an die Schalldämmmaße von Außenbauteilen sind gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau; Dieses Regelwerk kann im Bauamt zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden) in der zum Zeitpunkt der Abnahme des Gebäudes baurechtlich eingeführten Fassung zu ermitteln. Alternativ können auch Maßnahmen auf der Sicherer Seite in Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde getroffen werden.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gestaltung der Gebäude (Art 81. Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

1.1 Dachflächen

Die Dächer sind als symmetrisches Satteldach mit einer Dachneigung von 30°-45° auszuführen.

Garagen und Carports dürfen hiervon abweichend auch mit einem Flachdach (DN 0°-5°) ausgeführt werden. Wird dennoch das

Satteldach gewählt, ist dieses dem Hauptbaukörper anzugleichen.

Die Dachflächen der Satteldächer sind mit unglasierten Ziegel- oder Betondachsteinen in roter, rotbrauner, schwarzer oder anthrazit Farbgebung auszuführen.

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf den Dachflächen zulässig.

1.2 Außenwandflächen

Die Verwendung glänzender oder reflektierender Materialien sowie grelle Fassadenstriche und -verkleidungen sind nicht zulässig.

Als Referenz für unzulässige grelle Farben werden die nachfolgenden Farben aus dem RAL-Farbspektrum herangezogen: Nr. 1003 "Signalgelb", Nr. 2010 "Signalorange", Nr. 3001 "Signalrot", Nr. 4008 "Signalviolett", Nr. 5005 "Signalblau" und Nr. 6032 "Signalgrün". Die Festsetzung gilt auch für ähnliche Farben aus anderen Farbspektren.

2. Gestaltung der Stellplätze (Art 81. Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

Die Anzahl, Lage, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze ist entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Bessenbach in Ihrer jeweils gültigen Fassung nachzuweisen.

V. HINWEISE DURCH TEXT

1. Nachhaltigkeit/Umwelt

Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Brauchwasser wird empfohlen eine Zisterne für die Gartenbewässerung zu errichten. Ebenso soll nach Möglichkeit die Solarenergie genutzt werden. Die Begrünung von Gebäudefassaden zur Verbesserung der lufthygienischen Verhältnisse mit Rank- und Kletterpflanzen wird empfohlen. Dies gilt insbesondere für ungegliederte, fensterlose Fassadenbereiche.

2. Pflanzempfehlungen für standortgerechte heimische Gehölze

2.1 Vorbemerkung

Bei der Durchführung von Pflanzungen sind die erforderlichen Schutz- und Sicherheitsabstände zu Ver- und Entsorgungsleitungen sowie zu Verkehrswegen zu berücksichtigen. Es wird diesbezüglich auf die Anforderungen des "Merkblatts über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 2013) verwiesen.

2.2 Pflanzliste

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Acer campestre 'Elsrijk'	Kegelefeldahorn	H, 3xv, extra weiter Stand, Db, 16 - 18
Acer platanoides 'Cleveland'	Spitz-Ahorn	H, 3xv, extra weiter Stand, mDb, 16 - 18
Carpinus betulus	Hainbuche, Hagbuche, Weißbuche	H, 3xv, extra weiter Stand, Db, 18 - 20
Carpinus betulus 'Frans Fontaine'	Säulen-Heimbuche	Sol, 4xv, mDb, 250 - 300
Cornus mas	Kornelkirsche	H, 3xv, extra weiter Stand, Db, 14 - 16
Mespilus germanica	Echte Mispel	H, 3xv, extra weiter Stand, Db, 16 - 18
Morus alba 'Frutless'	Weißer fruchtlose Maulbeere	H, 3xv, extra weiter Stand, mDb, 16 - 18
Sorbus aria 'Magnifica'	Echte Mehlbeere	H, 3xv, extra weiter Stand, Db, 16 - 18
Tilia cordata 'Rancho'	Kleinkrone Winter-Linde	H, 3xv, extra weiter Stand, mDb, 16 - 18
Tilia platyphyllos 'Ürebro'	Schmale Sommer-Linde	H, 3xv, extra weiter Stand, mDb, 16 - 18

3. Bodeneraltertümer

Gemäß Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodeneraltertümern unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und/oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4. Schichten- und Handdruckwasser

Gegen Schichten- und Handdruckwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen. Anfallendes Schichten- und Handdruckwasser ist in eigenen Leitungen dem Vorfluter zuzuführen.

5. Überflutungen und Starkregen

Das Plangebiet befindet sich etwa 90 m östlich des ermittelten, aber bisher nicht förmlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten, Überschwemmungsgebiets (HQ100) des Bessenbaches.

Eine Gefährdung durch Hochwasser kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden, insbesondere da es infolge von Starkregenereignissen auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen kann.

Durch das Wasserschiffsaamt wird eine hochwasserrangepasste Bauweise empfohlen. Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sollten bis 25 cm über Gelände konstruktiv so gestaltet werden, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Weitere Hinweise zu baulichen Maßnahmen finden sich in der "Hochwasserschutzfibel" des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (9. Auflage).

6. Niederschlagswasser

Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringerschmutzte Niederschlagswasser soll nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden, sondern auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.

Niederschlagswasser, das nicht vor Ort versickert oder als Brauchwasser genutzt werden kann, soll einer Retentionsfläche zugeführt und dort versickert werden. Falls dies nicht möglich ist, kann das Niederschlagswasser ggf. gepuffert direkt in ein Gewässer oder nach den Maßgaben der kommunalen Entwässerungssatzung in einen öffentlichen Misch- oder Regenwasserkanal eingeleitet werden.

Es ist zu prüfen, ob es für die Versickerung von Niederschlagswasser einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf. Die allgemein anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten (NWFReV, TRENGW, DWA-M 153, DWA-A 138).

7. Bodenschutz, Altlasten

Der belebte Oberboden und ggf. der kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischengelagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder einer Nutzung zuzuführen.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen.

8. Staatsstraße 2307 (Dorfstraße)

8.1 Einwirkende Immissionen

Auf die von der Staatsstraße aus westlicher Richtung auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen (z.B. Lärm, Erschütterungen, Abgase usw.) wird hingewiesen. Forderungen hinsichtlich erforderlicher Schutzmaßnahmen können gegenüber dem Straßenbausträger der Staatsstraße nicht geltend gemacht werden. Eine Schallimmissionsprognose für die Orsdurchfahrt aus dem Jahr 2015 kann bei der Bauverwaltung eingesehen werden.

8.2 Anlagenehmigungspflicht

Baurechtliche oder nach anderen Vorschriften erforderliche Genehmigungen dürfen in dem gekennzeichneten Bereich mit Anlagenehmigungspflicht nur im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde erteilt werden. Das Einvernehmen darf nur verweigert oder von Auflagen abhängig gemacht werden, soweit dies für die Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, besonders wegen der Sichtverhältnisse, Verkehrsfährdung, Bebauungsgestaltung erforderlich ist. Die weiteren rechtlichen Bestimmungen, bspw. hinsichtlich der Errichtung von Zufahrten zu Staatsstraßen, sind zu prüfen.

VI. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Bessenbach hat in der Sitzung vom 23.11.2021/25.10.2022 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Märtesäcker - Haidäcker - Änderung 4" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.12.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung gem. § 13a Abs. 3 BauGB zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Märtesäcker - Haidäcker - Änderung 4" hat in der Zeit vom 19.12.2022 bis einschließlich 09.01.2023 stattgefunden.

3. Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 9 Abs. 2 BauGB, sowie die der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB für den Vorentwurf zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Märtesäcker - Haidäcker - Änderung 4" in der Fassung vom 14.10.2022 hat in der Zeit vom 30.01.2023 bis einschließlich 03.03.2023 stattgefunden.

4. Die Gemeinde Bessenbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.04.2023 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Märtesäcker - Haidäcker - Änderung 4" in der Fassung vom 20.03.2023 als Sitzung beschlossen.

Bessenbach, den 15.05.23

Christoph Ruppert, 1. Bürgermeister



5. Der Satzungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Märtesäcker - Haidäcker - Änderung 4" wurde am 31.05.23 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan "Märtesäcker - Haidäcker - Änderung 4" ist damit in Kraft getreten.

Bessenbach, den 31.05.23

Christoph Ruppert, 1. Bürgermeister



GEMEINDE BESSENBACH

OT STRAßBESSENBACH

LANDKREIS ASCHAFFENBURG

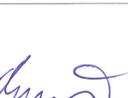
Bebauungs- und Grünordnungsplan "MÄRTESSÄCKER - HAI DÄCKER - ÄNDERUNG 4"

Bernd Müller Architekt und Stadtplaner | Hauptstraße 69, 97851 Rothenfels

ÄNDERUNGSINDEX		
DATEI - BLATT	BESCHREIBUNG	DATUM
Vent_1	Vorentwurf zur Abstimmung	11.08.2022
Vent_1	Vorentwurf zur Billigung	14.10.2022
Ent_1	Entwurf zum Billigungsbeschluss	20.03.2023

ARCHITEKT BERND MÜLLER, BAYAK 177523

GEMEINDE BESSENBACH, VERTRETEN DURCH CHRISTOPH RUPPERT, 1. BÜRGERMEISTER



DATUM	20.03.2023	PLANINHALT	Lageplan DFK
STAND	Entwurf	PROJEKT - NR.	2022-10
BEARBEITER	EB, FH	DATEI - BLATT	Ent_1