

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. 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 24.10.2015 (BGBl. I S. 1722), 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 § 3 ÄndG vom 24.07.2015 (GVBl. S. 296) 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

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA 1 - 5 Allgemeines Wohngebiet 1 - 5 (§ 4 BauNVO)
Es sind nur Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauNVO)

Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)
Die Wandhöhe wird im WA 2, 3 und 4 mit maximal 6,50 m sowie im WA 1, 5 mit maximal 4,50 m festgesetzt.

Bezugspunkt
Der Bezugspunkt für die festgesetzten Wandhöhen ist Oberkante Straße. Er ist anzusetzen vor der Mittelachse des Gebäudes.
- GRZ Grundflächenzahl** (§ 19 BauNVO)
Die zulässige GRZ beträgt 0,35.
- GFZ Geschossflächenzahl** (§ 20 BauNVO)
Die zulässige GFZ beträgt 0,80.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO)

Zwingende Grenzbebauung einseitig
Zwingende Grenzbebauung beidseitig
- Baugrenze** (§ 23 BauNVO)
Im WA 2 sind Unterkellerungen von Garagen/Nebenanlagen auch zur Nutzung von Aufenthaltsräumen zulässig.
Zufahrten, Stellplätze und Wege sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Hausformen** (§ 22 BauNVO)
Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.
- Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In Wohngebäuden auf Grundstücken bis maximal 399 m² Größe ist maximal eine Wohneinheit zulässig. Auf größeren Grundstücken sind in Wohngebäuden maximal drei Wohneinheiten zulässig.
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche
Landwirtschaftlicher Weg

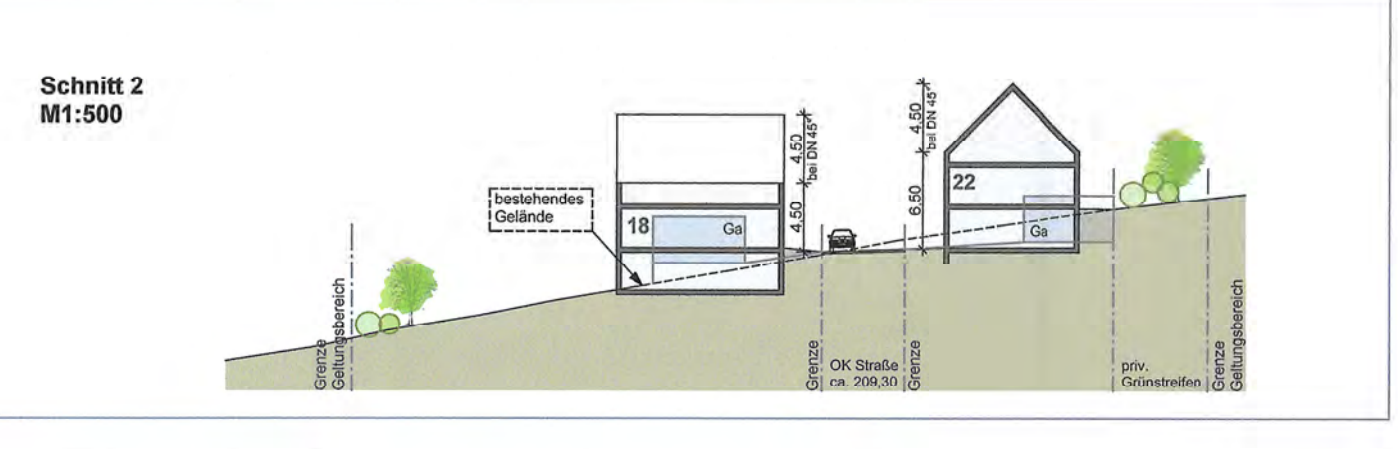
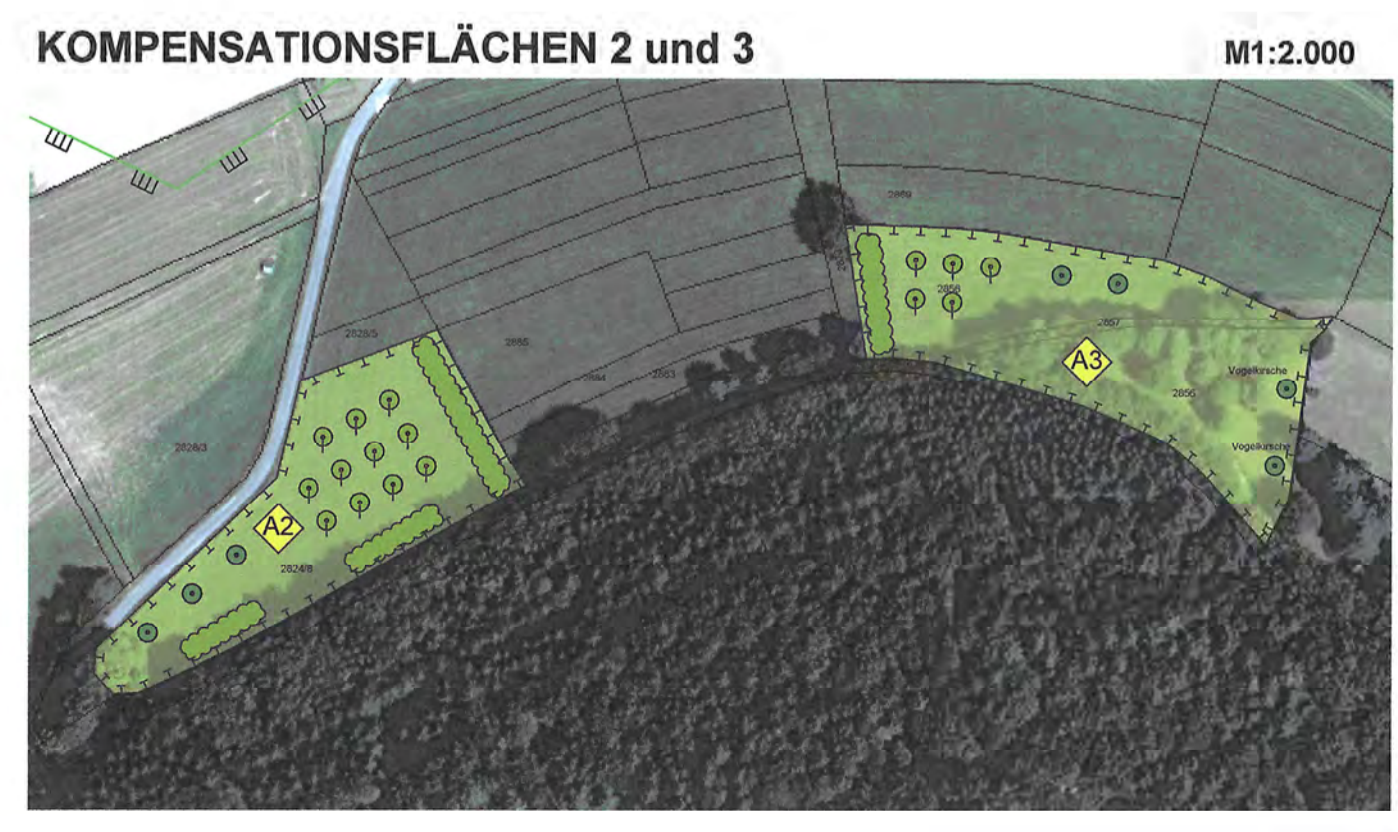
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Öffentlicher Parkplatz
Verschiebungen der Standorte bis maximal 3,0 m sind zulässig.
- Öffentliche und private Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche
Private Grünfläche
- Haus- und Vorgärten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Pro Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Die Verwendung von Nadelgehölzen und nicht standortgerechten Ziergehölzen wird auf einen Anteil von max. 15 % beschränkt. Diese dürfen nur in Gebäudenähe verwendet werden.

KOMPENSATIONSFLÄCHEN 2 und 3

M1:2.000

Die erforderlichen Grünflächen sind Sträucher nach Tabelle 2 zu pflanzen. Die Arten und ihre Pflanzqualität richten sich nach Tabelle 2.



- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16, 20, 25 und Abs. 1a und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Es ist ein 5 m breiter öffentlicher Grünstreifen für eine Bepflanzung mit standortgerechten, heimischen Sträuchern und für die Umsetzung von Maßnahmen zugunsten der Zauneidechse anzulegen.
75 % des Pflanzstreifens sind mit einer 3-reihigen Strauchpflanzung zu bepflanzen, Pflanzabstand zwischen den Reihen 1,50 m, innerhalb der Reihen 1,0 m, Abstand zur Grundstücksgrenze 1,0 m.
Die Straucharten sind gem. Tabelle 2 zu wählen.
Innerhalb bzw. am südlichen Rand der Bepflanzung sind folgende Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen zugunsten der Zauneidechse durchzuführen:
- Errichtung eines kleinräumigen Mosaiks aus vegetationsfreien und grasig-krautigen Flächen und verbuchten Bereichen / Gehölzen**
- Anlage von Kleinstrukturen (Steinschüttung, südexponierte Stein-Sand-Schüttungen, Hackelschutt, Totholz) als neue Sonntage, Liege- und Aufenthaltsmöglichkeiten und Winterquartiere**
- Entwicklung bzw. Wiederherstellung von linearen Strukturen (Raine, Hecken, Gebüsche, Säume) zur Vernetzung bestehender geeigneter Habitatstrukturen**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Sträuchern**
Es ist ein 6 m breiter Pflanzstreifen zur Anpflanzung einer Baumreihe mit hochstämmigen Laubbäumen und standortgerechten, heimischen Sträuchern anzulegen. Die Bäume sind nach Planeintrag zu pflanzen, Abstand innerhalb der Reihe 12,50 m, Abstand zur Grundstücksgrenze 4,0 m.
50 % der Länge des Pflanzstreifens sind mit einer 3-reihigen Strauchpflanzung zu bepflanzen, Pflanzabstand zwischen den Reihen 1,50 m, innerhalb der Reihen 1,0 m, Abstand zur Grundstücksgrenze 2,0 m.
Die Baumarten sind unter Beachtung der Tabelle 1 zu wählen, Obstbäume sind ausgeschlossen.
Die Straucharten sind gem. Tabelle 2 zu wählen.
In die Randoingrünung ist auf gesamter Länge ein 0,30 m hoher Wall mit einer Böschungsnähe von 1:1,5 zu integrieren.
- Anpflanzen von Bäumen**
Die im Plan auf der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzten Bäume sind zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte sind verbindlich. Verschiebungen der Standorte bis maximal 3,0 m sind zulässig. Die Arten und ihre Pflanzqualität richten sich nach Tabelle 1.
Neue Baumstandorte müssen mindestens 8 m² unversiegelte Baumscheibenfläche aufweisen.

Tabelle 1
Die in der Tabelle aufgeführten Pflanzqualitäten sind Mindestangaben.

Deutscher Name	Wissenschaftl. Name	Qualität
Feldahorn	Acer campestre	H 3xv mB 16-18
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	H 3xv mB 16-18
Spilzahorn	Acer platanoides	H 3xv mB 16-18
Hainbuche	Carpinus betulus	H 3xv mB 16-18
Holzahorn	Malus silvestris	H 3xv mB 16-18
Vogelkirsche	Prunus avium	H 3xv mB 16-18
Traubeneiche	Quercus petraea	H 3xv mB 16-18
Stieleiche	Quercus robur	H 3xv mB 16-18
Winterlinde	Tilia cordata	H 3xv mB 16-18
Sommerlinde	Tilia platyphyllos	H 3xv mB 16-18
Obstbäume		H 2xv 14-16

Tabelle 2
Die in der Tabelle aufgeführten Pflanzqualitäten sind Mindestangaben.

Deutscher Name	Wissenschaftl. Name	Qualität
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Str 2xv Co h 100-150
Hasel	Corylus avellana	Str 2xv Co h 100-150
Weißdorn	Crataegus monogyna	Str 2xv Co h 100-150
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	Str 2xv Co h 100-150
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare	Str 2xv Co h 100-150
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Str 2xv Co h 100-150
Schlehdorn	Prunus spinosa	Str 2xv Co h 100-150
Hundsrose	Rosa canina	Str 2xv Co h 100-150
Weinrose	Rosa rubiginosa	Str 2xv Co h 100-150
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	Str 2xv Co h 100-150
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	Str 2xv Co h 100-150

- Artenschutz vor/ beim Freimachen des Baugebiets**
Die erforderlichen Baufeldräumungen (Abtrag der Bodenvegetation) sind nur im Zeitraum von Mitte November bis Mitte Februar zulässig. Zu anderen Zeitpunkten erst nach Freigabe durch einen Gutachter.
- Schutz des Oberbodens**
Oberboden ist innerhalb des Baugebietes zu sichern und möglichst wieder zu verwenden. Der Boden ist fachgerecht in Mieten zu lagern (DIN 18915). Bei der Lagerung von mehr als 3 Monaten in der Vegetationszeit ist eine Zwischenbegrünung zum Schutz von unerwünschter Vegetation und Erosion durchzuführen (DIN 18917).
- Beleuchtungsanlagen**
Die Beleuchtungsanlagen sind so aufzustellen, dass die Anlockwirkung auf Insekten sowie eine Störung von Tieren im Umfeld vermieden wird. Leuchtkörper und Reflektoren sind so auszurichten, dass der Lichtkegel nicht auf angrenzende Bereiche gerichtet ist.
Im öffentlichen Straßenraum ist nur die Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln ohne UV-Anteil zulässig (Natriumdampf-Hochdrucklampen oder Leuchtdioden).
- Versickerung**
Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen und Terrassen sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist.
- Dachmaterialien**
Dachflächen, die an den Regenwasserkanal angeschlossen werden, dürfen nicht mit Eindeckungen versehen werden, die eine Lösung von Metallen in das Niederschlagswasser ermöglichen.
- Kompensationsmaßnahmen**
Ausgleichsfläche A 1 (Fl. Nr. 2260)
Maßnahmen:
Aufgabe der intensiven Grünlandnutzung und Entwicklung von extensivem Grünland. Anpflanzung einer Reihe mit 6 heimischen, hochstämmigen Einzelbäumen entlang der Baugrundstücke sowie einer 3-reihigen Strauchpflanzung entlang des Friedhofes. Pflanzabstand zwischen den Reihen 1,50 m, innerhalb der Reihen 1,0 m, Abstand zur Grundstücksgrenze 1,0 m.
Die Baum- und Strauchreihen sind auf Höhe der Aussegnungshalle zu unterbrechen, um auch zukünftig den freien Ausblick aus der Halle zu ermöglichen. Die Baumarten sind unter Beachtung der Tabelle 1 zu wählen, Obstbäume sind hier jedoch ausgeschlossen,

da sie keine genügend große Krone zur landschaftlichen Einbindung des Baugebietes ausbilden.
Die Straucharten sind gem. Tabelle 2 zu wählen.

Pflege/Unterhaltung:
Ein- bis zweischürige Mahd, erste Mahd im Jahr frühestens ab dem 15.06. (in den ersten 5 Jahren mehrjähriges Mähen mit 3 Pflegegängen zur Aushagerung der Fläche), Abtransport des Mähgutes. Kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Wirtschaftsdünger. Die Gehölze sind zu pflegen und zu unterhalten.

7.8.2 Ausgleichsfläche A 2 (Fl. Nr. 2824/8)
Maßnahmen:
Aufgabe der intensiven Grünlandnutzung und Entwicklung von extensivem Grünland. Anpflanzung von zwei linienförmigen Baumhecken, einmal vertikal zum Hang in der Grundstücksmitte, zum anderen abschnittsweise entlang des Weges im westlichen Teil. Die Wiesenfläche ist mit 3 Einzelbäumen (z.B. Walnuss, Speierling) und 5 Wildobstbäumen zu überstellen. In 2 Bäumen soll eine Anstanzstange für Greifvögel errichtet werden, damit die Triebe der Bäume geschont werden.
Pflege/Unterhaltung:
Ein- bis zweischürige Mahd, erste Mahd im Jahr frühestens ab dem 15.06. (in den ersten 5 Jahren mehrjähriges Mähen mit 3 Pflegegängen zur Aushagerung der Fläche), Abtransport des Mähgutes. Später ist auch eine extensive Beweidung möglich. Kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Wirtschaftsdünger. Die bestehenden Gehölze sind zu erhalten und zu pflegen.

7.8.3 Ausgleichsfläche A 3 (Fl. Nr. 2856)
Maßnahmen:
Aufgabe der intensiven Grünlandnutzung und Entwicklung von extensivem Grünland. Anpflanzung einer linienförmigen Baumhecke vertikal zum Hang (Westseite). Die nördliche Wiesenfläche ist mit 2 Einzelbäumen (z.B. Walnuss, Speierling) und 3 Wildobstbäumen zu überstellen. In einem Baum soll eine Anstanzstange für Greifvögel errichtet werden, damit die Triebe der Bäume geschont werden. Die bestehenden Gehölze sind zu erhalten und zu pflegen.
Pflege/Unterhaltung:
Ein- bis zweischürige Mahd, erste Mahd im Jahr frühestens ab dem 15.06. (in den ersten 5 Jahren mehrjähriges Mähen mit 3 Pflegegängen zur Aushagerung der Fläche), Abtransport des Mähgutes. Kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Wirtschaftsdünger. Später ist auch eine extensive Beweidung möglich. Die bestehenden Gehölze sind zu erhalten und zu pflegen.

8. Sonstige Planzeichen
Ga/Na Garagen/Nebenanlagen

Geländeveränderungen
Zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhen sind Auffüllungen und Abgrabungen zulässig.
Zur Terrassierung des Geländes sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,00 m, an der seitlichen Grundstücksgrenze bis 0,50 m zugelassen. Die maximale Höhe der Stützmauer richtet sich nach der Sohle am Fuße des Abhanges und nach dem ursprünglichen Geländeneiveau. Der Nachweis über die Erforderlichkeit von Stützmauern und die Einhaltung der Höhe ist im Bauantrag zu führen.

Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen und Hausformen (§ 1 Abs. 4 i. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO)
Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 81 Abs. 1 Bay BO)

- Dachgestaltung** (Art. 81 Abs. 1 Nr.1 BayBO)
Ist im Plan eine Firstrichtung angegeben, gilt diese für den Hauptfirst. Quergestellte Firste sind für Zwerchhäuser und quergestellte Giebel zulässig.
Dachneigung
Die Dachneigung wird im WA 1, 2 und 3 mit 30° bis 42° und im WA 4 und 5 mit maximal 45° festgesetzt.
Anbauten wie z. B. Wintergärten oder Terrassenüberdachungen sowie Garagen und Nebenanlagen dürfen auch geringere Dachneigungen aufweisen.
Die Dächer von Doppelhaushälften müssen die gleiche Dachneigung aufweisen.
Dachfarbe
Die Dächer sind in roten bis rotbraunen Farbtönen oder anthrazitfarben einzudecken. Glänzende Farben oder glasierte Dachsteine/Ziegel sind unzulässig.
- Dachaufbauten**
Insgesamt darf der Anteil von Gauben, Zwerchhäusern und quergestellten Giebeln maximal die Hälfte der Dachbreite betragen.
- Gauben**
Gauben sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Die maximale Breite einer Gaube beträgt 2,50 m. Insgesamt darf die Breite der Gauben 1/3 der jeweiligen Dachlänge nicht überschreiten.
Je Einzelhaus ist nur eine Dachgaubenform zulässig.
- Zwerchhäuser und quergestellte Giebel**
Die Breite von Zwerchhäusern und quergestellten Giebeln darf maximal ein Drittel der Fassadenbreite bzw. bei mittig angeordneten Zwerchhäusern oder Giebeln maximal die Hälfte der Fassadenbreite aufweisen.
- 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.

Systemskizze Dachaufbauten

- Einfriedungen**
Einfriedungen dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche maximal 1,0 m und zur seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze maximal 2,0 m hoch errichtet werden.
Sockelmauern zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur bis zu einer Höhe von 0,5 m und zur rückwärtigen Grundstücksgrenze nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.
Sofern Stützmauern errichtet werden, reduziert sich die zulässige Höhe der Einfriedung bis zu der maximal zulässigen Gesamthöhe von 2,0 m. Es gilt das Maß zwischen dem Fuß der Stützmauer bis Oberkante Einfriedung.
- Hinweise**
1. **Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege**
Bei Erdarbeiten zutage kommende Bodendenkmäler sind nach Art. 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayr. Landesamt für Denkmalpflege, Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

- Kampfmittel**
Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist durch eine geeignete Fachfirma das Plangebiet auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern zu untersuchen. Sofern Bombenblindgänger vorgefunden werden, sind diese fachmännisch zu entschärfen und zu entfernen.
- Keller**
Werden Doppelhäuser ohne Keller gebaut, ist durch geeignete bauliche Vorkehrungen die Standsicherheit des eigenen Gebäudes auch für den Fall zu gewährleisten, dass der spätere Nachbar auf seinem Grundstück ein Gebäude mit Keller errichtet. Gleiches gilt auch beim Bau von Garagen oder Nebenanlagen an der Grundstücksgrenze zu Doppelhäusern.
- Oberflächenwasser/ Schichtenwasser**
Aufgrund der Hanglage des Planungsbereiches ist insbesondere bei Starkniederschlägen mit wild abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen.
Gegen das eventuelle stellen- und zeitweise zu erwartende Schichtenwasser sind bei den einzelnen Bauvorhaben entsprechende Vorkehrungen zu treffen und das anfallende Wasser gesondert abzuleiten.
- Hangrutschgefahr**
Werden im Hang größere und wesentliche Eingriffe wie z.B. Anschnitte hinter dem Gebäude oder Absperrungen von ggf. schichtwasserführenden Sandschichten vorgenommen, kann dies die Standsicherheit des Hanges so weit herabsetzen, dass ein Standsicherheitsrisiko gegeben ist. Alle Veränderungen im Gleichgewichtszustand des Hanges wie z.B. die hangseitige Baugrubenböschung sind deshalb rechnerisch hinsichtlich der Auswirkungen auf die Gesamtstabilität zu untersuchen.
- Stützwände**
Für Stützwände über 1,0 Meter wird eine Statik benötigt.
vorhandene Flurstücksgrenze
geplante Grundstücksgrenze
vorhandene Gebäude

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat Bessenbach hat in der Sitzung vom 24.11.2015 für das Gebiet „Steigstraße“ den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.01.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 11.01.2016 bis einschließlich 19.02.2016. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.02.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.03.2016 bis einschließlich 18.04.2016 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im gleichen Zeitraum.
- Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 26.04.2016 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.04.2016 als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt:
Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil dieses Bebauungsplans in der Fassung vom 26.04.2016 mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 26.04.2016 identisch ist.
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 23.05.2016 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Bessenbach, 26.04.2016
Franz Straub
Erster Bürgermeister

Gemeinde Bessenbach, 26.04.2016
Franz Straub
Erster Bürgermeister

Gemeinde Bessenbach, 23.05.2016
Franz Straub
Erster Bürgermeister

GEMEINDE BESSENBACH
ORTSTEIL STRASSBESSENBACH

Bebauungs- und Grünordnungsplan
"Steigstraße"

26.04.2016 **M 1:1.000**

PLANDRUPPE
HYTREC
THOMAS
WEYBELL
WYBELL

Freie Architekten und
Stadttebauarchitekten

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