

Rechtsgrundlagen

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des **Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) geändert worden ist, der **Bayerischen Bauordnung (BayBO)** vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523) und der **(Planzeichenverordnung - PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Änderung der textlichen Festsetzungen

Die Festsetzungen der nachfolgend aufgeführten Ziffern des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Steigstraße“ entfallen mit der Rechtskraft der Änderung 1 und werden durch diese ersetzt. Im Übrigen sind die Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Steigstraße“ einzuhalten.

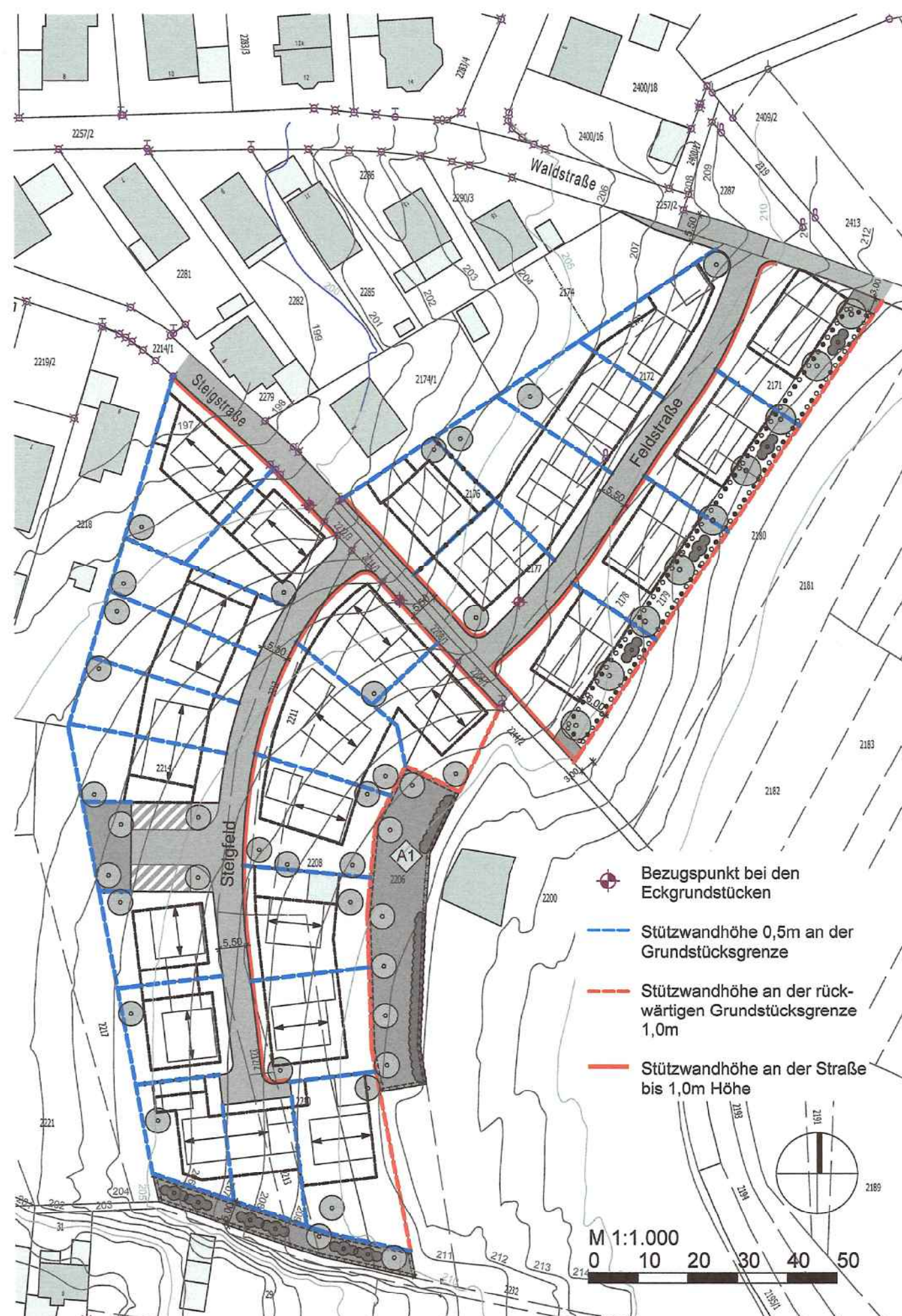
1. Baugrenze (Ziffer A 3)

Außerhalb der Baugrenzen sind auch solche verfahrensfreien Vorhaben zulässig, die der Gebietscharakteristik eines Allgemeinen Wohngebiets zugeordnet werden können.

Nach Art. 57 BayBO gehören u.a. dazu:

- Luftwärmepumpen und alle anderen technischen Gebäudeausrüstungen,
- Stellplätze / Fahrradstellflächen, Zufahrten und Wege,
- Gartenhütten und Geräteschuppen sowie sonstige Gebäude bis 75m³ Bruttorauminhalt,
- Brunnen und Zisternen,
- Schwimmbecken mit einem Beckeninhalt bis 100 m³ einschließlich dazugehöriger luftgetragener Überdachung,
- Mauern, Sichtschutzzäune, Terrassentrennwände sowie Stützmauern und Einfriedungen bis 2,0m Höhe,
- Spielplätze und Spielgeräte,
- Alle Anlagen, die der Gartennutzung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten dienen,
- Insektenhotels und Bienenhäuschen,
- Andere unbedeutende Anlagen oder unbedeutende Teile von Anlagen wie Hauseingangsüberdachungen, Sitzecken, Außentreppen, Markisen, Pergolen, Taubenhäuser, Holzstapel u.ä.

Terrassen dürfen die Baugrenze maximal um 2,50 m überschreiten.

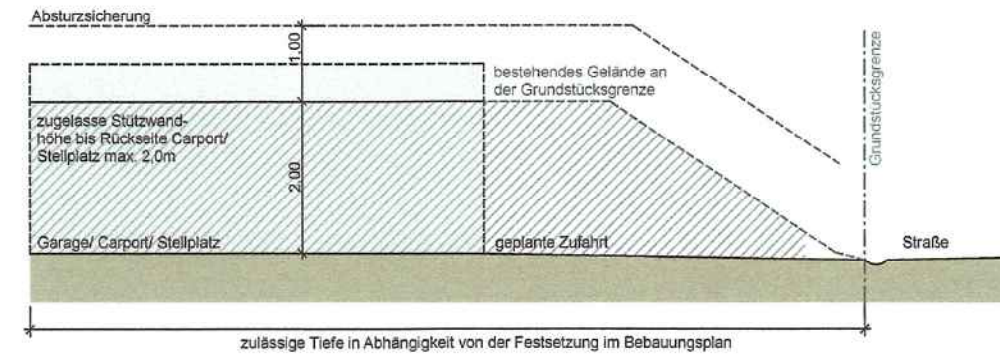


2. Geländeveränderungen (Ziffer A 8)

Zur Terrassierung des Geländes sind auf der gesamten Grundstücksfläche Auffüllungen und Abgrabungen sowie Stützmauern zulässig. Das maximal zulässige Maß ergibt sich aus der Höhendifferenz zwischen dem höchsten und niedrigsten Geländeniveau an der Grundstücksgrenze zzgl. 1,0 Meter.

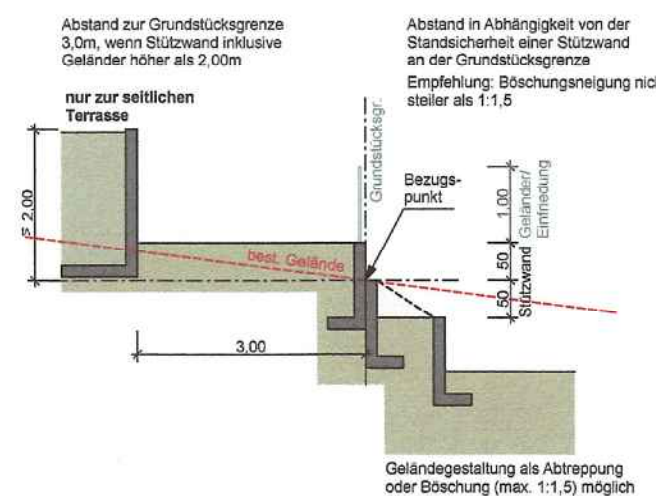
Beim Bau von Stützwänden an der Grundstücksgrenze ist folgendes zu beachten:

- An der seitlichen Grundstücksgrenze (**blau gestrichelte Linie**) sind Stützwände bis 0,50 m über Oberkante natürlichem Gelände zulässig.
- Auf Baugrundstücken, die an landwirtschaftliche Fläche oder an die Ausgleichsfläche stoßen (**rot gestrichelte Linie**) bzw. zum öffentlichen Straßenraum (**rot durchgezogene Linie**), ist auf der Grundstücksgrenze eine Stützwandhöhe bis 1,0 m Höhe über Oberkante natürlichem Gelände zulässig.
- Vor Stellplätzen, Carports und Garagen sowie neben Stellplätzen und Carports jedoch nur innerhalb der Baugrenzen sind Stützwände bis 2,0 m Höhe zulässig. Oberhalb der Stützwand ist eine entsprechende Absturzsicherung durch den Veranlasser zu errichten.



Beim Bau von sonstigen Stützwänden auf den Grundstücken ist folgendes zu beachten:

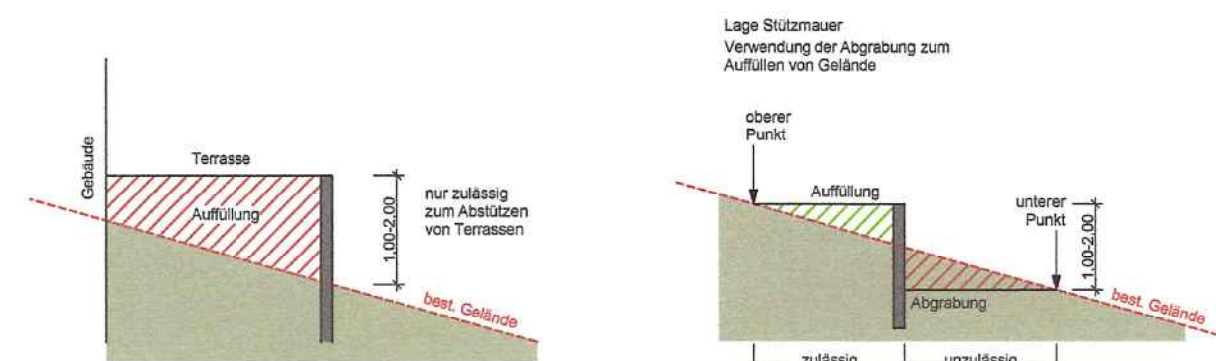
- Auf höher gelegenen Grundstücken sind beim Bau von Stützwänden die Abstandsflächenregelungen des Art.6 BayBO zu beachten, d.h., wenn Stützwände incl. Absturzsicherung 2,0 m Höhe über Oberkante natürliches Gelände an der Grundstücksgrenze (Bezugspunkt) überschreiten, ist ein Abstand von mindestens 3,0 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.
- Auf den tiefer gelegenen Grundstücken müssen Stützwände soweit zurückgesetzt werden, dass die Standsicherheit einer Stützwand auf der Grundstücksgrenze nicht beeinträchtigt wird.



Sonstige Stützwände auf den Grundstücken

Um die Höhenunterschiede auf den Grundstücken auch mit weiteren Stützmauern überbrücken zu können ohne Nachbarn zu beeinträchtigen, wird folgendes festgesetzt:

- Werden Stützmauern mit 1,0 - 2,0 m Höhe errichtet, dürfen diese nur in dem Bereich der aufzufüllenden Hälfte errichtet werden. Stützmauern unmittelbar hinter Terrassen sind zulässig.
- Für Stützmauern mit einer Höhe ≤ 1,0 m werden bezüglich der Lage keine Vorgaben gemacht.



3. Einfriedungen (Ziffer B 3)

Einfriedungen dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche maximal 1,0 m und zur seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze maximal 2,0 m hoch errichtet werden.

Sofern Stützwände errichtet werden, reduziert sich die zulässige Höhe der Einfriedung bis zur maximal zulässigen Gesamthöhe von 2,0 m. Es gilt das Maß zwischen der Oberkante natürliches Gelände bis Oberkante Einfriedung.

Von dieser Höhenbegrenzung ausgenommen sind Stützwände vor Stellplätzen, Carports und Garagen sowie neben Stellplätze innerhalb des Baufeldes (siehe 2).

Folgende Punkte werden ergänzt:

1. Bezugspunkt

Bei Grundstücken, die auf zwei Seiten an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, gilt der im Übersichtsplan dargestellte Bezugspunkt.

2. Sonstiges

Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen. Aus diesem muss hervorgehen, wo Stützwände und Böschungen geplant sind, wie hoch diese ausgebildet werden sollen und wie das anfallende Oberflächenwasser abgeleitet wird.

Verfahrensvermerke

Die Änderung des Bebauungsplans ist durch Beschluss des Gemeinderates vom 24.07.2018 gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 BauGB aufgestellt und am 03.08.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Änderung des Bebauungsplanentwurfes einschließlich der Begründung in der Fassung vom 24.07.2018 wurde im vereinfachten Verfahren nach § 13 i. V. mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.08.2018 bis einschließlich 14.09.2018 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13a i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB im selben Zeitraum am Verfahren beteiligt.

Die Gemeinde Bessenbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.09.2018 die Änderung des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Bessenbach, 26.09.2018

Franz Straub
Erster Bürgermeister

Ausgefertigt:

Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 25.09.2018 mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 25.09.2018 identisch ist.

Gemeinde Bessenbach, 26.09.2018

Franz Straub
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt vom 12.10.2018 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Bessenbach, 12.10.2018

Franz Straub
Erster Bürgermeister

GEMEINDE BESSENBACH ORTSTEIL Straßbessenbach

Bebauungs- und Grünordnungsplan
"Steigstraße" - Änderung 1

Datum: 25.09.2018

M 1:1.000



STADTPLANUNG
ENERGIEBERATUNG

Mühlstraße 43 • 63741 Aschaffenburg
Telefon 06021 411198
E-Mail p.matthiesen@planer-fm.de

R. Ne