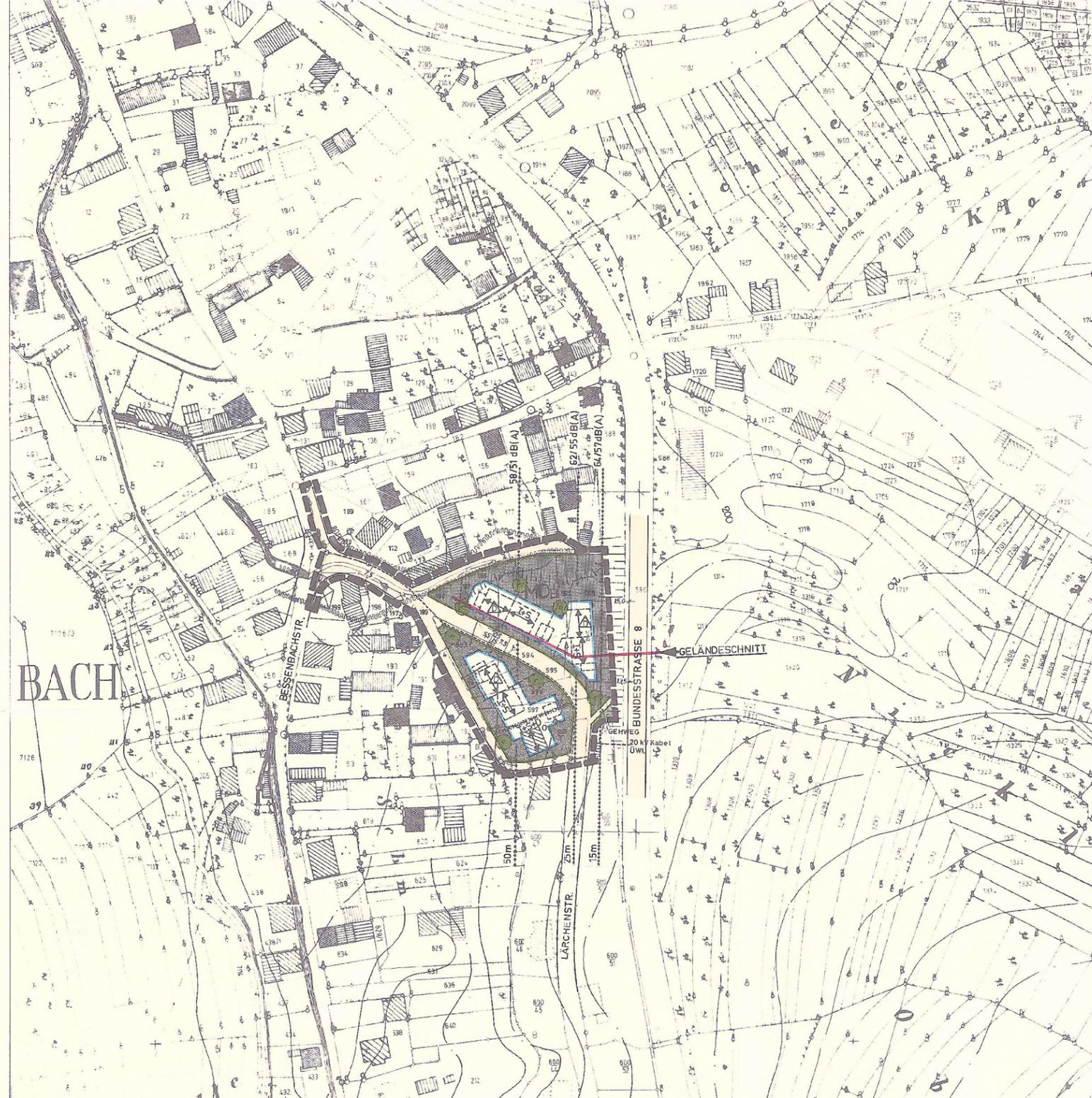
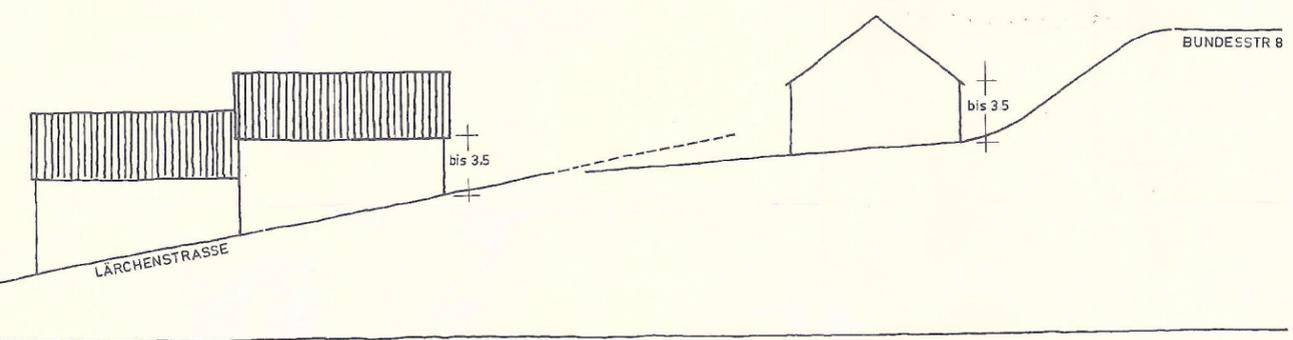


GEMEINDE BESSENBACH
ORTSTEIL OBERBESSENBACH
LANDKREIS ASCHAFFENBURG
BEBAUUNGSPLAN
SCHMIDSWIESEN



GELÄNDESCHNITT M 1:200



HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenze
- - - - - Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Vorhandene Wohngebäude
- Vorgeschlagene Wohngebäude
- Die Abmessung der Baukörper ist als Vorschlag dargestellt. Festgesetzt ist die Bauform und die Firstrichtung.
- Vorhandene Neben- oder Garagengebäude
- Vorgeschlagene Garagenstandorte
- SCHICHTEN- UND HANGDRUCKWASSER**
- Gegen Schichten- und Hangdruckwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen. Anfallendes Sickerwasser ist in eigenen Leitungen den Verfluter zuzuführen.
- FREIFLÄCHENGESTALTUNG**
- Nach der Bauvorlagenverordnung ist dem Landratsamt ein Plan für das Gesamtgrundstück vorzulegen. Planinhalt Bsp.: Geländeschritt, Vorhandener Gehölzbestand, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen, befestigte Flächen, Stellplätze ...
- SCHALLTECHNISCHE ORIENTIERUNGSMERTE**
- Bei zwei angegebenen Nachwerten ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbelärm, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.
- 62/55 dB(A) Beurteilungspegel der Bundesstraße 8 (15 m, 25 m, 50 m).

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 BBauG, des Art. 91 Abs. 3 BayBO und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern hat der Gemeinderat diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Bessenbach 21. VIII. 1984

 2. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 26.7.79 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortstüblich bekannt gemacht.

Bessenbach 21. VIII. 1984

 2. Bürgermeister

Der Bebauungsplanentwurf hat mit der Begründung gem. § 2a Abs. 6 BBauG vom 18.06.84 bis einschließlich 20.07.84 öffentlich ausgelegen.

Bessenbach 21. VIII. 1984

 2. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan vom 27.02.84 gem. § 10 BBauG am 27.07.84 als Satzung beschlossen.

Bessenbach 21. VIII. 1984

 2. Bürgermeister

Genehmigungsvermerk:
 Mit ohne Auflagen gemäß § 11 BBauG mit Vfg. vom 18.02.83 Nr. 1011-610-144-Sp-Hc. genehmigt.
 Aschaffenburg, den 27.02.1985
 Landratsamt Aschaffenburg
 1. A.

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 01.03.85 gem. § 12 BBauG bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Bessenbach 10. März 1985
 Bürgermeister

Ausgearbeitet:
 Architekt Dipl.-Ing. Wolfgang Schäffner
 Wilhelmsraße 59 8750 Aschaffenburg
 Telefon 06021/41101
 Aschaffenburg, 30.08.1983 / 27.02.1984

FESTSETZUNGEN

Sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches treten mit der gen. § 12 BBauG erfolgten Bekanntmachung dieses Planes außer Kraft.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

 Eingeschränktes Dorfgebiet nach §§ 1+5 BauNVO. Die in Ziff. 1+2 des Absatzes 2 des § 5 BauNVO zulässige Tierhaltung darf max. 0,5 GV (Großvieheinheit) oder 1 Stück Großvieh nicht überschreiten. 1 GV entspricht 500 kg Lebendgewicht.
 Schalltechnischer Orientierungspegel: 60 dB(A) tags
 50/45 dB(A) nachts

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
GESCHOSSFLÄCHENZAHL (Höchstwerte nach § 17 BauNVO)
 Bei 1 Vollgeschöß = 0,5 GFZ
 Bei 2 Vollgeschossen = 0,8 GFZ
 Bei 3 Vollgeschossen = 1,0 GFZ
GRUNDFLÄCHENZAHL (Höchstwerte nach § 17 BauNVO)
 Bei 1 - 3 Vollgeschossen = 0,4 GRZ

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
 1 Vollgeschöß und 1 Sockelgeschöß als Höchstgrenze, bergseits 1 Vollgeschöß zwingend Wandhöhe bis 3,5m über Gelände. Wandhöhe abseits bis 6,5m je nach Gelände. Satteldach Dachneigung 30°-36°. Dachausbau nach BayBO, nur liegende Dachfenster, ohne Kniestock.
 I+S

1 Vollgeschöß, 1 Sockelgeschöß als Höchstgrenze und 1 Dachgeschöß, bergseits 1 Vollgeschöß zwingend Wandhöhe bis 3,5m über Gelände, Wandhöhe abseits bis 6,5m je nach Gelände. Satteldach Dachneigung 46°-52°. Gauben: länge max. 30% der Trauflänge, Abstand von Ortsgängen 1/3 der Trauflänge mind. jedoch 2,5m.
 I+S+D

ABSTANDSREGELUNG Nach Art. 6 + 7 BayBO
MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE
 Bei Einzelhäusern mind. = 500m²
 Bei Doppelhäusern mind. = 400m²

AUFFÜLLUNGEN, ABGRÄBUNGEN UND STÜTZMAUERN
 Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe sind ausnahmsweise bis 0,8m zulässig.

FIRSTRICHTUNG

 Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen.

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE

 Offene Bauweise
 Offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig
 Die Doppelhäuser sind gemeinschaftlich oder in Abstimmung untereinander durchzuführen.

 Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

 Verkehrsfläche

 Straßenbegrenzungslinie
 Bauverbotszone entlang der Bundesstraße 8. Mindestabstand vom befestigten Fahrbahnrand siehe Planeintrag. Zugänge und Zufahrten von den Baugrundstücken zur B 8 sind nicht gestattet.

GRÜNFÄCHEN

 Öffentliche Grünfläche
SONSTIGE FESTSETZUNGEN

NEBENANLAGEN
 Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenze nicht zulässig.
GARAGEN

1. Nach Art. 7 (5) BayBO als Grenzgarage bis 50m² Nutzfläche zulässig (nicht zwingend).
2. max. Länge 8,0m.
3. An der Grundstücksgrenze zusammentreffende Garagen in gleicher Dachform.
4. Dachform: Flachdach 0°-7° oder Satteldach (siehe Ausnahmeregelung).
5. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,0m.
6. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

AUSNAHMEREGLUNG FÜR GARAGEN
 Satteldächer, dem Wohnhaus entsprechend, wenn die Garagen benachbarter Wohngebäude an der gemeinsamen Grenze in gleicher Dachform errichtet werden.

STELLFLÄCHEN UND ZUFahrTEN
 Die Zufahrtsbreite vor Garagen darf pro Grundstück max. 5,0m betragen.
 Die Breite der Stellflächen einschl. der Garagenzufahrten darf 40% der Straßenlänge der Baugrundstücke nicht überschreiten, höchstens jedoch 10,0m.
 Zwischen Stellflächen bzw. Zufahrten und der seitlichen Grundstücksgrenze ist mind. ein Pflanzstreifen von 0,5m Breite anzulegen.

— 25 +
 xxxxxxxxxxxxxxxx
 Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise

FREIFLÄCHENGESTALTUNG
 Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG werden die nicht bebaubaren Grundstücksteile als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt. Nadelholzanteil höchstens 20%.

EINFRIEDUNG
 Die straßenseitige Einfriedung wird auf 0,8m Höhe festgesetzt. Die seitl. und rückwärtige bis 1,3m. Betonpfosten sind nicht erlaubt. Entlang der Bundesstr. 8 sind Tür- und Toröffnungen nicht erlaubt.

HAUSBAUM

 Je 300m² Grundstückfläche ist mind. ein hochwüchsiger heimischer Laubbaum (Hausbaum) zu pflanzen und zu unterhalten. Die Bäume sind im Plan symbolisch dargestellt.

SCHALLSCHUTZ
 Bei Neu- oder Umbau der Wohngebäude wird Schallschutz vorgeschrieben.
 1. Fenster, Schalldämmmaß 35 dB(A).
 2. Außenwände Schalldämmmaß 40 dB(A).
 3. Ruheräume zur lärmabgewandten Seite oder Lüftungseinrichtungen in schalldämmender Ausführung nach VDI-Richtlinie 2081 und VDI 2088.

Geschätztes Überschwerungsgebiet
 20 kV-Hochspannungskabel
 Sicherheitsabstand beiderseits 1,0 m.