



PLANZEICHENERKLÄRUNG :

A) für die Festsetzungen:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- In diesen Verfahren festzusetzende Baulinien u. -grenzen.
- Straßenbegrenzungslinie
- Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- Baugrenze Landschaftsschutzgrenze
- Straßenverkehrsflächen
- Grünfläche für Kleinkinder-Spielplatz und Parkanlagen
- Fläche für Umspannstation
- von Bebauung freizuhaltende Grundstücksflächen
- Breite der Straßen-, Wege- u. Vorgartenfl.
- Flächen für Garagen heimische Gehölze
- Garagenausbildung: Traufhöhe an der Einfahrtsseite 2,75 m über Gehsteighinterkante und an der Faltseite - nur bei Hanggaragen zulässig - max. 4,50 m; Sattel- oder Flachdach 0 - 5; auf gestalterisch einwandfreien Übergang Hauptgebäude/Garagenanbau ist zu achten.
- TEKTUR VOM 15.02.79:
- Firstrichtung der Gebäude
- Zwingend Untergeschoß und 1 Vollgeschoß mit Satteldach max. 36° Traufhöhe bergseitig 350m, talseitig bis 600m. Dachgauben sind unzulässig.
- Zwingend 2 Vollgeschoße mit Satteldach max. 36° Traufhöhe talseitig bis 700m. Dachgauben sind unzulässig.
- Spielplatz
- Sonderbaufläche für die Deutsche Bundespost
- Parkanlage
- Parkplatz
- Sichtdreiecke, siehe Punkt 9 der "Weiteren Festsetzungen"
- nur Doppelhäuser zulässig
- privater Grünstreifen für Bäume, Hochstauden u.ä.

B) für die Hinweise:

- bestehende Grundstücksgrenzen
- Vorschlag für die Teilung der Grundstücke
- Flurstücksnummern
- Hauptversorgungsleitungen A=Abwasser / W=Wasserl.
- vorhandene Wohngebäude
- UII = vorh. Untergeschoß und 2 Vollgeschoße
- UID = vorh. Untergeschoß, 1 Vollgesch. u. ausgeb. Dachg.
- UIID = vorh. Untergeschoß, 2 Vollgesch. u. ausgeb. Dachg.
- vorhandene Nebengebäude

Weitere Festsetzungen:

1. Das Baufeld ist gem. § 4 der Baunutzungsverordnung als **Allgemeines Wohngebiet** festgesetzt. Schall-Planungsrichtpegel siehe Ziffer 11 unten!
2. Für das Baugelände wird **offene Bauweise** festgesetzt.
3. **Untergeschossene Nebenanlagen** sind nach § 14 der BauVO im Rahmen der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
4. **Mindestgröße** der Baugrundstücke 450 qm.
5. **Höchstmaß** der baulichen Nutzung gem. § 19 der BauVO: 1 Vollgesch. GRZ 04-GRZ 0,5 2 Vollgesch. GRZ 04-GRZ 0,8
6. **Gebäudeabstandsregelung** nach der BayBO.
7. **Erdgeschoss** sind höchstens 1,00 m hoch (0,25 m über d. 0,75 m Baum) und in Straßenung erheblich ausserhalb auszuführen. Maschenröhren sind zu hinterpflanzen. Betonpfosten sind unzulässig.
8. Die gem. § 9 FStrG vorgeschriebene **Arbeitsverbotzone** ist von sämtlichen Einbauten - ausgenommen Einfriedigungen - freizuhalten. Zufahrten und Zugänge von den Baugrundstücken unmittelbar zur B 8 werden nicht gestattet. Die Baugrundstücke sind in einem Abstand von mind. 3,50 m, gemessen vom Fahrbandrand der Bundesstraße, für und vorüber einzufriedigen und jederzeit geschlossen zu halten.
9. Innerhalb der **Sichtdreiecke** dürfen Pflanzungen, Stängel und sonstige Stämme oder vorübergehende Anlagen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind Einfriedigungen, sofern sie in gut durchsichtiger Bauweise errichtet und dementsprechend unterhalten werden. **HINWEIS:** In die Gebäude oberhalb der Höhe 220 m ü. NN. sind **Brückverankerungsanlagen** für die Wasser-versorgung vorzusehen.

Ergänzung gemäß Gemeindebeschluss vom 23.10.1975:

11. Für die Wohngebäude entlang der Bundesstraße sind geeignete und ausreichende bauliche und sonstige Schallschutzmaßnahmen nach der Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 13.3.73 (MABl. S. 252) erforderlich (Schallschutzfenster - Aufenthaltsräume auf der lärmbewandten Wohnhausseite), sollte der äquivalente Dauerschallpegel den zulässigen Planungsrichtpegel für ein allgemeines Wohngebiet von 55/40 dB(A) um mehr als 10 dB(A) d. i. 65/50 überschreiten.

Weitere Hinweise:

Der im Osten sehr unregelmäßig zur landwirtschaftlichen Anschlussfläche abgegrenzte Geltungsbereich wird bei einer eventuellen Flurbereinigung begründet werden. Dabei kann sich die rückwärtige Begrenzung der äußeren Bauzeile verschieben (Beachtung bei Einfriedigungen). - Flurbereinigungsamt / Schreiben vom 20.5.75 - vorgeschlagene **Straßenregelprofile:**
 3,5 m = beschränkt befahrbarer Wohnweg
 8,0 m = 5,0 Fahrbahn und 2 x 1,25 Gehsteige
 8,0 m = 6,0 Fahrbahn und 2 x 1,50 Gehsteige

Ergänzung gemäß den Hinweisen der Regierung v. Ufr. vom 02.07.76:

12. Entlang der B 8 wird für die 12 Doppelhaus-Grundstücke mit den Grenz-Garagen-Gruppen eine **geschlossene Bauweise** mit differenzierter Bebauung festgesetzt d. i. Fl.Nr. 2106 teilw. bis Fl.Nr. 2144 teilw..
13. Garagen können auch ohne Einhaltung der Abstandsflächen an den seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn sie wegen der Geländeneigung eine größere Firsthöhe als 2,75 m erhalten. Die talseitige Traufhöhe darf dann max. 4,50 m betragen.
14. Gemäß Art. 62 Abs. VII Ziff. 1 b der BayVO ist vor den Garageneinfahrten ein Stauraum von mind. 5,00 m Tiefe einzuhalten. Ausnahmen hiervon bleiben der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde vorbehalten.
15. Bei den Grundstücken mit einem **Pflanzgebot** sollen folgende Bäume und Sträucher Verwendung finden:
 Feldahorn - acer campestre
 Sandbirke - betula pendula
 Hornbuche - carpinus betulus
 Robuche - fagus sylvatica
 Esche - fraxinus excelsior
 Vogelkirsche - prunus avium
 Traubeneiche - prunus padus
 Hartriegel - cornus sanguinea
 Hasel - corylus avellana
 Schiedorn - prunus spinosa
 Feldrose - rosa arvensis
 Salweide - salix caprea
 Wolliger Schneeball - viburnum lantana
 Platzbedarf je Pflanze 100 qm
 Den Buanträgen ist ein **Begrünungsplan** beizufügen.
16. Pfeilzeichen für Grenzsanbau:
 zwingende Wohnhaus-Grenzbeb.
 zwingende Garagen-Grenzbeb.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BAuG vom bis in öffentlich ausgestellt.
, den (Gemeinde)
 (Siegel) (Bürgermeister)

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 BAuG als Satzung beschlossen.
, den (Gemeinde)
 (Siegel) (Bürgermeister)

Die Regierung (den Landratsamt) hat den Bebauungsplan mit Entschließung (Vorfügung) vom Nr. gemäß § 11 BAuG (in Verbindung mit der Verordnung vom 23. 10. 1963 - GVBl. S. 327 i. d. F. von 25. 11. 1969 - GVBl. S. 370) genehmigt.
, den (Sitz der Genehmigungsbehörde)
 (Siegel) i. d.

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom bis in gemäß § 12 Satz 1 BAuG öffentlich ausgestellt. Die Genehmigung und die Ablegung sind am ortsfühlich durch bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 rechtsverbindlich.
, den (Gemeinde)
 (Siegel) (Bürgermeister)

ARCHITEKTUR- UND INGENIEURBÜRO
ARCHITEKT W. GOLDHAMMER
DIPL. ING. ANTON SCHMITZ
 ASCHAPPENBURG - ERRENGASSE 2 - TEL. 22808

PROJEKT
BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE
OBERBESSENBAACH LANDKREIS
ASCHAPPENBURG FÜR DAS GEBIET
"HOHENSTEINFELD"

NR. 1
 MASSSTAB 1:1000
 GEM. Nr. 24.475
 DATUM 26.4.1972
 1.3.77

Hohensteinfeld