

GEMEINDE BESSENBACH
ORTSTEIL OBERBESSENBACH
LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
KIRCHENÄCKER - LOH II



Präambel
Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 BauGB, des Art. 98, Abs. 3 BayBO und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern hat der Marktgemeinderat diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Bessenbach, 28. Juli 1995

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.07.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.08.1991 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.01.1995 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.02.1995 bis einschließlich 20.03.1995 öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 19.05.1995 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 11.05.1995 als Satzung beschlossen.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11, Abs. 3 BauGB wurde am 03.07.95 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft.

Aschaffenburg, 16.06.1994, 26.01.1995
11.05.1995

Aschaffenburg, 16.06.1994, 26.01.1995
11.05.1995

FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN

FREIFLÄCHENGESTALTUNG
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht bebaubaren Grundstücksteile als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt. Nach der Bauvorlagenverordnung ist dem Ländraisamt ein Plan für das Gesamtgrundstück vorzulegen. Planinhalt z.B.: Geländeschritt, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen mit Pflanzplan, befestigte Flächen, Stellplätze. Zur Sicherung und Durchsetzung der festgesetzten Bepflanzung kann die Baugenehmigungsbehörde eine Kautions verlangen.

STELLPLÄTZE
Die Breite der Stellflächen einschließlich Garagenzufahrten darf 50 % der Straßenlänge des Baugrundstücks nicht überschreiten, höchstens jedoch 10 m. Ausführung mit offenen Fugen, z.B. Rasenfugen, Gittersteinen oder lediglich befestigten Fahrspuren. Treffen die Stellflächen bzw. Zufahrten zweier benachbarter Grundstücke an der Grenze zusammen, so ist dazwischen ein Pflanzstreifen anzuordnen.

EINFRIEDUNGEN
Straßenseitig und seitlich bis zur Hausflucht, als Mauerchen bis 0,40 m Höhe oder senkrechte Lattenzäune bis 1,00 m Höhe. Rückwärtig und seitlich hinter der Hausflucht sind auch senkrechte Latten- oder Maschendrahtzäune bis 1,30 m Höhe zulässig.

PFLANZGEBOT HAUSBAUM
Je Baugrundstück ist mind. ein hochstämmiger heimischer Laubbaum (Hausbaum) anzupflanzen und zu unterhalten. Der Standort der Bäume ist im Plan symbolisch dargestellt.

BEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE BÄUME:
Stieleiche (Quercus pedunculata), Traubeneiche (Quercus petraea), Winterlinde (Tilia cordata), Spitzahorn (Acer platanoides), Feldahorn (Acer campestre), Brombeere (Rubus fruticosus), Himbeere (Rubus idaeus), Stachelbeere (Ribes grossularia), Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum), Alpenjohannisbeere (Ribes alpinum), Heckenrose (Rosa carina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Schreebball (Viburnum lantana - nicht am Spielplatz), Purpurweide (Salix purpurea), davon zur Uferbepflanzung geeignet: Hasel, Brombeere, Schw. Holunder, Johannisbeere, Purpurweide.

BEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE STRÄUCHER:
Weißdorn (Crataegus monogyna), Hainbuche (Carpinus betulus), Hasel (Corylus avellana), Faulbaum (Rhamnus frangula), Brombeere (Rubus fruticosus), Himbeere (Rubus idaeus), Stachelbeere (Ribes grossularia), Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum), Alpenjohannisbeere (Ribes alpinum), Heckenrose (Rosa carina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Schreebball (Viburnum lantana - nicht am Spielplatz), Purpurweide (Salix purpurea), davon zur Uferbepflanzung geeignet: Hasel, Brombeere, Schw. Holunder, Johannisbeere, Purpurweide.

NADELGEHÖLZE
Nadelgehölze sind nicht standortgerecht.

HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- Flurstücksnummern
- Höhenlinie
- Vorhandene Böschung
- Vorhandene Wohngebäude
- Vorgeschlagene Wohngebäude
- Vorhandene Neben- und Garagengebäude
- Vorgeschlagene Garagenstandorte

ABSTANDSREGELUNG nach Art. 6 + 7 der BayBO.

GARAGEN
Nach Art. 7 Abs. 5 BayBO als Grenzgarage bis 50 m² Nutzfläche zulässig.

SCHALLTECHNISCHER ORIENTIERUNGSWERT
Nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1
Allgemeines Wohngebiet -WA- tags 55 dB, nachts 45/40 dB.
Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbeelarm, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.

IMMISSIONSSCHUTZ
Das Baugebiet ist mit Geruchs- und Lärmimmissionen durch den angrenzenden Schafstall und Sportplatz vorbelastet. Es ist daher im Umgriff des Bebauungsplanes mit entsprechenden Immissionen zu rechnen.

BÖSCHUNGEN
Durch Erdbewegungen entstehende Böschungen sind 1:2 oder flacher anzulegen. Vorhandene oder beim Straßenbau entstehende Böschungen gehören zu den privaten Grundstücken.

HANG-, SCHICHTEN- UND DRUCKWASSER
Hang-, Schichten- und Druckwasser ist in eigenen Leitungen dem Vorfluter zuzuführen. Bei den Bauvorhaben sind Vorkehrungen zu treffen.

QUELL- UND DRÄNSAMMELWASSER
Quell- und Dränwasser darf nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.

OBERFLÄCHENWASSER
Geger Oberflächenwasser sind bei den Bauvorh. Vorkehrungen zu treffen. Das Oberflächenwasser ist schadlos abzuleiten.

SCHWERSPAT
Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes liegt die ehemalige Schwerspattgrube 'Amaltingluck'.

FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

Sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches treten mit dem gem. § 12 BauGE erfolgten Bekanntmachung dieses Planes außer Kraft.

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
GRUNDFLÄCHENZAHL nach § 7 BauNVO bis 0,4 GRZ
GESCHOSSFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO, maßgebend sind die Baugrenzen bis 1,2 GFZ
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
1 Vollgeschosß zwingend und 1 als Vollgeschosß anzurechnendes Sockelgeschosß als Höchstgrenze. Bergseite 1 Vollgeschosß zwingend, Wandhöhe bis 3,5 m über natürlichem Gelände. Talseite Wandhöhe bis 6,5 m über natürlichem Gelände. Satteldach, Dachneigung 35°-40°. Dachausbau nach BayBO, ohne Kniestock.

DACHGAUBEN
Einzelgauben als Spitzgauben oder in Form von Quergiebeln sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
1. Dachneigung des Wohnhauses mind. 40°
2. Gaubenlänge insgesamt höchstens 1/3 der Trauflänge.
3. Abstand von Ortsgängen mind. 2,5 m.
4. Gaubenbänder und Blindgauben sind unzulässig.

QUERGIEBEL
Quergiebel werden zugelassen, wenn sie sich dem Hauptbaukörper unterordnen.

KRÜPPELWALM
Krüppelwäme sind bis 1/3 Giebelhöhe zulässig.

WOHNEINHEITEN
Je Wohngebäude sind max. 3 Wohnungen zulässig.

GELÄNDEVERÄNDERUNGEN
Auflügelungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe sind ausnahmsweise bis 0,80 m Höhe zulässig. Ausnahmen sind mit dem Bauantrag besonders zu begründen.

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.
Baugrenze
Firstrichtung Satteldach
Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Planteil anzuordnen. Garagen sind von der Festsetzung nicht betroffen.
Grenzbebauung zwingend.

VERKEHRSFLÄCHEN
Straßenfläche
Gehweg
Wirtschaftsweg - Erdweg
Straßenbegrenzungslinie

GRÜNFLÄCHEN
Öffentliche Grünflächen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN
GARAGEN UND STELLPLÄTZE
1. Je Wohnung sind mind 2 Garagen oder 2 Stellplätze nachzuweisen.
2. Zur Ausweisung der Stellplätze kann auch die Vorgartanlage zur Hälfte verwendet werden (siehe Festsetzungen Grünordnungsplan).
3. Die Größe der Stellplätze wird mit 2,3 x 5 m festgesetzt.

GARACENS
1. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
2. max. Länge bei Grenzbebauung 8,0 m.
3. An der Grundstücksgrenze zusammenstreichende Garagen in gleicher Dachform und Dachneigung.
4. Dachform: Satteldach dem Wohnhaus entsprechend. Für die Bergseite der Straße liegende Baugrundstücke sind Flachdächer zulässig.
5. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,0 m.

ZUFAHRT
Die Zufahrtsbreite vor Garagen darf pro Grundstück max. 5,0 m betragen max. Steigung 10 %.

FARBGESTALTUNG AUSSENWÄNDE
Gedekte Töne, z.B. Ocker-Brauntöne sind zu bevorzugen. Grelle Töne, auch weiß, sollen vermieden werden. Vor Ausführung sind der Genehmigungsbehörde Farbproben am Bau vorzulegen.

FARBGESTALTUNG DACHDECKUNG
Harte Beschichtung in braunen bis roten Tönen, grauer Asbestzement wird ausgeschlossen.
Breite in Meter (z.B. Straßenbreite, Vorgartentiefe).

Umgrenzung der Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen oder Sicherungsmaßnahmen zu treffen sind.
Früherer Schwerspattgrubenbau
Vor Baubeginn sind vom Eigentümer Baugrunduntersuchungen und sofern erforderlich besondere technische Maßnahmen zur Bauwerksgründung vorzunehmen.