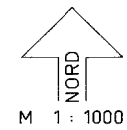


GEMEINDE BESSENBACH
ORTSTEIL KEILBERG
LANDKREIS ASCHAFFENBURG
BEBAUUNGS- und GRÜNORDNUNGSPLAN
RECKWIESE



Präambel
 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, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Bessenbach, 25. III. 1987 Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 23.11.1984 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.11.1984 ortsüblich bekannt gemacht.

Bessenbach, 25. III. 1987 Bürgermeister

Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 9.4.1986 wurde mit der Begründung gemäß § 2a, Abs. 6 BBAuG in der Zeit vom 12.5.1986 bis einschließlich 16.6.1986 öffentlich ausgelegt.

Bessenbach, 25. III. 1987 Bürgermeister

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 31.7.1986 den Bebauungsplan gem. § 10 BBAuG in der Fassung von 31.7.1986 als Satzung beschlossen.

Bessenbach, 25. III. 1987 Bürgermeister

Genehmigungsvermerk:
 Mit/ohne Auflagen gemäß § 11 BBAuG mit Vfg. vom 23.04.87 Nr. 11/11-610-112 Gul/uo genehmigt.
 Aschaffenburg, den 23.04.1987
 Landratsamt Aschaffenburg
 L. [Signature]

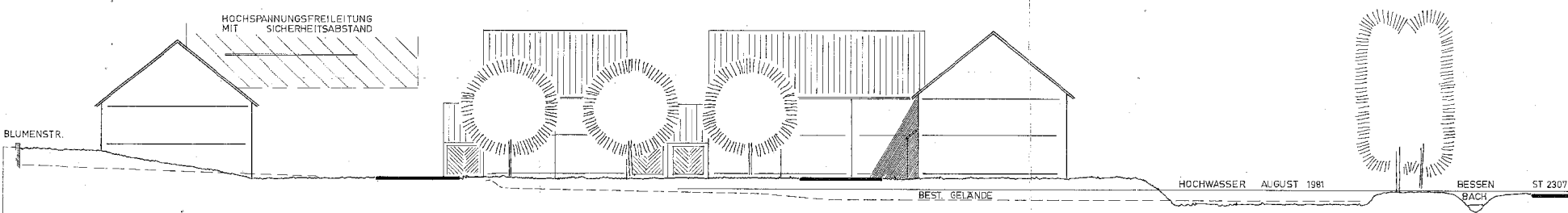
Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 0. IV. 1987 gem. § 12 BBAuG bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
 Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Bessenbach, 30. IV. 1987 Bürgermeister

Ausgearbeitet:
 Architekt Dipl.-Ing. Wolfgang Schaffner
 Wilhelmstraße 59 8750 Aschaffenburg
 Telefon 06021-44101

Aschaffenburg, 11.12.1985/9.4.1986/31.7.1986

GELÄNDESCHNITT M 1:200



FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN

- FREIFLÄCHENGESTALTUNG**
 Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBAuG werden die nicht bebaubaren Grundstücke als gärtnerisch zu gestalten- den Flächen festgesetzt. Nadelholzteile höchstens 20%
- STELLFLÄCHEN**
 Die Breite der Stellflächen einschl. Garagenzufahrten darf 50% der Straßenlänge des Baugrundstücks nicht überschreiten. Treffen die Stellflächen zweier benachbarter Grundstücke an der Grenze zusammen, so ist dazwischen ein Pflanzstreifen anzuordnen.
- EINFRIEDUNGEN**
 Einfriedungshöhe an der Blumenstraße: 0,3 m hohe Hecken oder Mauerchen, seitlich und rückwärtig sind 0,8 m hohe Zäune erlaubt. Bei den an Anger liegenden Grundstücken sind bis zu den Häusern keine Einfriedungen zulässig, um den Platzcharakter zu bewahren. Ab der vorderen Hausflucht sind seitlich und rückwärtig ebenfalls 0,8 m hohe Zäune möglich. Vorge-schrieben werden senkrechte Latenzäune. Sollten ausnahmsweise Maschendrahtzäune verwendet werden, so sind diese in einer Pflanzung zu führen. Betonpfeiler und -pfosten sind ausgeschlossen.
 Zu pflanzende Einzelbäume auf dem Anger. Zu verwenden sind 6 Hochstämmen mit mind. 10-20 cm Stammumfang.
 Pflanzgebiet Parkstreifen
 Die privaten Parkstreifen sind durch Bepflanzung zu begrenzen und zu unterbrechen. Dabei sind hochstämmige Laubbäume zu verwenden. Bis zur Verkabelung der 20 kV-Leitung ist der Schutzbereich zu beachten, in dem die Gehölze 7 m Höhe nicht überschreiten dürfen.
 Bepflanzung des Spielplatzes
 Der Spielplatz ist mit Bäumen und Sträuchern gegenüber der Bebauung abzuschirmen.
 Pflanzgebiet Hausbaum
 Je Baugrundstück ist mind. ein hochwüchsiger Laubbau (Hausbaum) zu pflanzen und zu unterhalten. Die Bäume sind in Plan symbolisch dargestellt.
 Bepflanzung an Übergang zur offenen Landschaft. Die südlich gelegenen Baugrundstücke sind durch Baum- und Strauchgruppen abzuschirmen. Dabei sind ausschließ- lich standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden.
 Pappeln am Bessenbach. Die Bäume sind zu erhal- ten, jedoch langfristig durch einen standortge- rechten Uferbewuchs zu ersetzen, z.B. Erlen, Weiden, Schneebäll, Faulbaum.
- Pflanzbeispiele für große Bäume (Hausbäume, Pflanzung auf dem Anger)**
 Quercus pedunculata (Stieleiche), Tilia cordata (Winterlinde), Betula nigra (Schwarzbirke), Acer platanoides (Spitzahorn).
- Pflanzbeispiele für kleinere Bäume (Vorgärten, Hausbäume)**
 Sorbus aucuparia (Eberesche), Carpinus betulus (Hain- buche), Acer campestre (Feldahorn), Acer platanoides "Globosum" (Kugelspitzahorn), Obstbäume.
- Pflanzbeispiele für Sträucher**
 Cornus sanguinea (Hartriegel), Crataegus monogyna (Weißdorn), Prunus spinosa (Schlehdorn), Corylus avellana (Hasel), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum opulus (Schneebäll), Euonymus europaeus (Pflaumenblücher), Ribes alpinum (Alpenjohannisbeere), Rosa canina (Heckenrose), Ribes grossularia (Stachelbeere).

HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenze
 - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 - 170 Höhenlinie
 - Bsp. 900 Flurstücksnummer
 - ☐ Vorhandene Wohngebäude
 I = 1 Vollgeschoss, II = 2 Vollgeschosse.
 - ☐ vorgeschlagene Wohngebäude
 Die Abmessung der Baukörper ist als Vorschlag dar- gestellt. Festgesetzt ist die Bauform und die Firstrichtung.
 - ☐ Vorhandene Nebengebäude
- FREIFLÄCHENGESTALTUNG**
 Nach der Bauvorschriftenverordnung ist dem Landratsamt ein Plan für das Gesamtgrundstück vorzulegen.
 Planinhalt Bsp.: Geländeschritt, vorhandener Gehölzbestand, Auftei- lung der Rasen- und Pflanzflächen, befestigte Flächen, Stellplätze ...
- SCHICHTEN- UND HANGRÜCKWASSER**
 Gegen Schichten- und Hangrückwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkeh- rungen zu treffen.
- GRUNDWASSER**
 Im Talgrund ist ein erhöhter Grundwasserstand zu erwarten. Evtl. Un- terkellerung als wasserdichte Wanne ausbilden.
- ABSTANDSREGELUNG** nach Art. 6 + 7 BayBO.
- HEIZUNG**
 Umweltfreundliche Energie (Elektro- oder Gasheizung) ist zu bevorzugen.
SCHALLTECHNISCHER ORIENTIERUNGSWERT
 Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der niedrigere auf Industrie- und Gewerbebereich, der höhere auf Verkehrsraum bezogen.
 Beurteilungspegel nach DIN 18005, Entwurf 82

FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

- Sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches treten mit der gem. § 12 BBAuG erfolgten Bekanntmachung dieses Planes außer Kraft.
- ■ ■ ■ ■ Grenze des Geltungsbereiches
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- MDB**
 Eingeschränktes Dorfgebiet nach §§ 1 + 5 BauNVO.
 Die in Ziff. 1 + 2 des Abs. 2 von § 5 BauNVO zulässige Tier- haltung darf max. 0,5 Großvieheinheiten od. 1 Stück Großvieh nicht überschreiten.
 Die in Ziff. 6 des Abs. 2 von § 5 BauNVO zulässige Nutzung darf das Wohnen nicht wesentlich stören.
 Einliegerwohnungen sind nur entlang der Blumenstraße zulässig.
 Schalltechnischer Orientierungswert 60 dB(A) tags, 50/45 dB(A) nachts.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- GRUNDFLÄCHENZAHL** Bei 1 + 2 Vollgeschossen = 0,4 GRZ
- GESCHOSSFLÄCHENZAHL** Bei 1 Vollgeschos = 0,5 GFZ
 Bei 2 Vollgeschossen = 0,8 GFZ
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE**
- I 1 Vollgeschos und 1 als Vollgeschos anzuzehendes Sockel- geschos als Höchstgrenze, bergseits 1 Vollgeschos zwingend, Wandhöhe bis 3,5 m über Gelände, talseits Wandhöhe bis 6,5 m über Gelände, Satteldach Dachneigung 35°-40°, ohne Kniestock, Dachausbau nach BayBO.
- II 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, Wandhöhe bis 6,5 m über Gelände, Satteldach, Dachneigung 35°-40°, ohne Kniestock, Dachausbau nach BayBO.
- DACHGAUBEN**
 Einzelgauben als Spitzgauben sind unter folgenden Voraus- setzungen zulässig:
 1. Dachneigung des Wohnhauses mind. 40°.
 2. Gaubenlänge insgesamt höchstens 1/3 der Trauflänge.
 3. Abstand von Ortsgängen mind. 2,5 m.
 Gaubenbänder, Blind- oder Schleppgauben sind unzulässig.
- DACHDECKUNG**
 Nur rot-rotbraunes Material verwenden.
- MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE**
 Bei Einzelhäusern mind. 500 m²
 Bei Doppelhäusern mind. 180 m²
 Bei Hausgruppen mind. 100 m²
- REGELBREITE DER BAUGRUNDSTÜCKE** = 5,5 m
- AUFFÜLLUNGEN**
 Auffüllungen bis 1,60 m über bestehendem Gelände, siehe Geländeschritt und den Hochwasserabfluschnachweis des Besse- nbaches des Ing.-Büros Breitenbach. Die Böschungen sind 1:2 oder flacher auszubilden. Beeinträchtigungen der Nachbar- grundstücke sind auszuschließen.
- BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE**
 Firstrichtung. Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzelzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen.
- ☐ Offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig.
 ☐ Offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig.
- Bei Hausgruppen und Doppelhäusern sind die Dächer in Material, Farbe und Dachnei- gung einheitlich zu gestalten.
 Baugrenze
- VERKEHRSLÄCHEN**
- ☐ Straßenfläche
 - ☐ Geh- und Fußwege
 - ☐ Mischverkehrsfläche
 - ☐ Straßenbegrenzungslinie
- GRÜNFLÄCHEN**
- ☐ Öffentliche Grünflächen - Anger,
 - ☐ Öffentliche Grünflächen - Spielplatz -
 - ☐ Private Grünfläche - Retentionsraum -
- SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
NEBENANLAGEN sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.
- GARAGEN UND STELLPLATZE**
1. Je Wohnung sind 2 Stellplätze oder Garagen nachzu- weisen.
 2. Der Anger außerhalb von Stellplätzen frei bleiben.
- ☐ Flächen für Garagen.
- GARAGEN**
1. Nach Art. 7 (5) BayBO als Grenzgarage bis 50 m² Nutz- fläche zulässig.
 2. max. Länge bei Grenzbebauung 8,0 m.
 3. An der Grundstücksgrenze zusammenstreichende Garagen in gleicher Dachform.
 4. Dachform: Satteldach dem Wohnhaus entsprechend (siehe Ausnahmeregelung für Garagen).
 5. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,0 m.
 6. Garagen sind nur innerhalb der Flächen für Garagen od. im Wohnhaus zulässig.
- AUSNAHMEREGLUNG FÜR GARAGEN**
 Satteldächer dem Wohnhaus entsprechend, sind an der Grund- stücksgränze zulässig.
 Grenzbebauung zwingend
- ZUFABRT**
 Die Zufahrtsbreite vor Garagen darf pro Grundstück max. 5,0 m betragen.
- ☐ Gemeinschaftsstellplätze
 Breite in Metern (z.B. Straßenbreite).
- ☐ Wasserlauf - Bessenbach -
 20 kV-Hochspannungskabel Sicherheitsstreifen beiderseits 1,0 m.
- ☐ 20 kV-Hochspannungsfreileitung, Sicherheitsabstand siehe Planeintrag. Bis zur Verkabelung ist eine Unterbauung des Sicherheitsabstandes nur mit Zustimmung des Oberlandwer- kes möglich.
- ☐ Staatsstraße 2307
 Bauverbotszone 20 m vom Fahrbandrand, Zufahrten und Zugänge zur Staatsstraße sind nicht zulässig.
- ☐ Überschwemmungsgebiet