

Präambel:
Aufgrund des § 10 BauGB, des Art. 81 (2 und 3) BayBO und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern erlässt der Gemeinderat folgende Satzung, bestehend aus den nachfolgenden textlichen Ausführungen sowie der nebenstehenden Planzeichnung.

A. FESTSETZUNGEN
A.1. FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN
Sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereichs treten mit der gem. § 10 BauGB erfolgten Bekanntmachung dieses Planes außer Kraft.

RAUMLICHER GELTUNGSBEREICH
Grenze des Geltungsbereiches - Bebauungsplan "Hofgartenstraße" und zugehörige Ausgleichsfläche

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
BAUGEBIET

WA
Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Bau NVO.
Schalltechnischer Orientierungswert nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1: Allgemeines Wohngebiet - WA - tags 50 dB, nachts 45/40 dB.
Bei zwei angegebenen Nachwerten ist der niedrigere auf Industrie-, Gewerbe- und Freizeitanlagen sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.

MD
Dorfgebiet nach § 5 Bau NVO.
Schalltechnischer Orientierungswert nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1: Dorfgebiet - MD - tags 50 dB, nachts 50 / 45 dB.
Bei zwei angegebenen Nachwerten ist der niedrigere auf Industrie-, Gewerbe- und Freizeitanlagen sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ nach § 17 BauNVO als Höchstgrenze, maßgebend sind die Baugrenzen
GRZ 0.4 Im WA-Gebiet
GRZ 0.6 Im MD-Gebiet
GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ nach § 17 BauNVO als Höchstgrenze, maßgebend sind die Baugrenzen
GFZ 1.2 Im WA-Gebiet
GFZ 1.2 Im MD-Gebiet

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE / HOHE DER BAULICHEN ANLAGE

H1
Hauptstyp: H1
Vollgeschoss: ① + D - 2 Geschosse zwingend, 1 DG zulässig
Wandhöhe: tags/abends max. 6,50 m über natürlichem Gelände bezogen auf die Mitte des Hauptgebäudes.
Dachform: Satteldach (SD) + Puttdach (PD), Versatz der Dachflächen max. 1,50 m
Dachneigung: 15° - 25°
Dachaufbauten: Gauben und Quergiebel sind nicht zulässig

H2
Hauptstyp: H2
Vollgeschoss: ① + D - 2 Geschosse zwingend, 1 DG zulässig
Wandhöhe: tags/abends max. 6,50 m entsprechend Definition Satteldach (SD)
Dachform: Satteldach (SD)
Dachneigung: 35° - 42°
Dachaufbauten: Gauben und Quergiebel sind entsprechend Definition zulässig

DEFINITION WANDHOHE
Die Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand, bezogen auf die Mitte des Hauptgebäudes.

DEFINITION DACHGAUBEN
Gauben sind bei Satteldächern ab einer Dachneigung des Hauptdaches von mind. 35° zulässig. Die Länge eines einzelnen Gaubensdaches darf max. 1/3 der Länge des Hauptdaches, die Summe der Gauben eine Länge von max. 1/2 der Länge des Hauptdaches nicht überschreiten. Der Gaubenfirst muss mind. 0,50 m unter dem First des Hauptdaches liegen. Gauben können zurückgesetzt oder bundig mit der Außenwand errichtet werden.

DEFINITION QUERGIEBEL
Untergeordnete Quergiebel bis zu 50 % der Gebäudebreite und mit Wandhöhen bis max. 3,00 m über der OK. RFB des oberen Geschosses sind bei Satteldächern zulässig. Der Quergiebelfirst muss mind. 0,50 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

KRÜPPELWALM
Krüppelwalm sind nicht zulässig.

DACHEINDECKUNG
Dacheindeckungen sind in den Farben rot, braun bis anthrazit zulässig.

BAUWEISEN, BAULINIEN, BAUGRENZEN

○ offene Bauweise gem. § 22 BauNVO
— Baugrenze

Grenzbebauung zwingend, wenn:
Wohnhaus / Grenze
Wohnhaus / Wohnhaus
Garage / Grenze
Garage / Garage
Wohnhaus / Grenzbebauung möglich

Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzelzeichnung im Planteil anzuordnen.

Nur Einzelhäuser zulässig
Nur Doppelhäuser zulässig. Das zuerst gebaute Haus gibt die Dachform und die Dachneigung vor.
Nur Hausgruppen zulässig. Das zuerst gebaute Haus gibt die Dachform und die Dachneigung vor.

NUTZUNGSABGRENZUNG
- - - - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

VERKEHRSLÄCHEN
offentliche Verkehrsflächen
private Verkehrsflächen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN
GELÄNDEVERÄNDERUNGEN
Aufluffungen und Abgrabungen sind bis 0,80 m zulässig. Größere Geländeänderungen sind mit dem Bauantrag zu begründen.

STUTZMAUERN
Stützmauern sind bis 0,80 m Höhe zulässig.

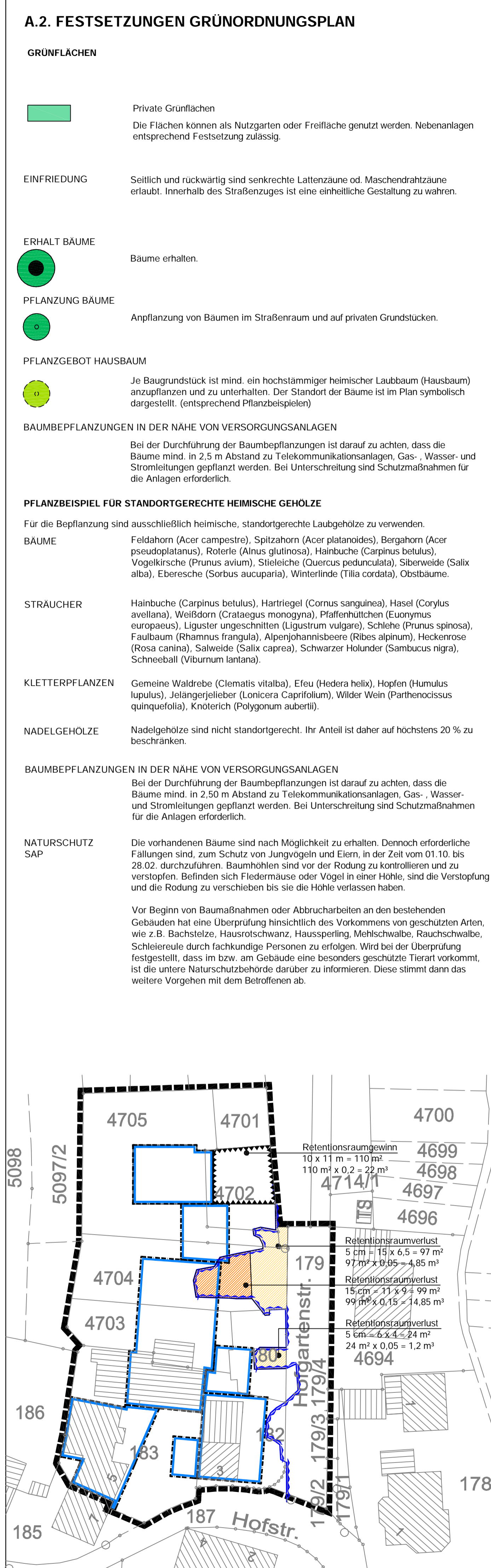
NEBENANLAGEN
Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind Anlagen und Einrichtungen die dem Nutzungszweck der im Baubereich gelegenen Grundstücke oder des Baubereichs selbst dienen und in seiner Eigenart nicht widersprechen.
Die Nebenanlagen sind nach § 23 Abs. 5 BauNVO ausserhalb bebaubarer Flächen zulässig.
Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
- Im rückwärtigen Gartenbereich sind Nebenanlagen bis 15,00 m² Grundfläche mit einer Wandhöhe von max. 2,50 m und mit bis zu 12° Dachneigung zulässig.
- Nebenanlagen, welche die Abstandsflächen nicht einhalten sind je Grundstücksgrenze bis zu einer Länge von 9,00 m, auf einem Grundstück insgesamt nicht länger als 15,00 m zulässig.
- Bei der zulässigen Länge der Grenzbebauung ist auch die Grenzbebauung von Garagen und Carports mitzurechnen.

GARAGEN UND CARPORTS
STELLPLATZANZAHL
Es gilt die Stellplatzanzahl des der Gemeinde Bessenbach in der jeweils gültigen Fassung.
GARAGEN UND CARPORTS
1. Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
2. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Carports nur grenzständig, oder mit eigener Abstandsfläche zulässig. Hierfür ist ein isolierte Befriedung erforderlich.
3. Doppelparker sind nur innerhalb geschlossener Gebäude zulässig.
4. Dachneigung: 0° - 25°
5. Wandhöhe max. bis 3,50 m über natürlichem Gelände.
6. An der Grundstücksgrenze zusammenstehende Garagen und Carports in gleicher Flucht und Dachform.
7. Max. Länge der Garagen bei Grenzbebauung 9,00 m.
8. Garagen müssen von der vorderen Grundstücksgrenze einen Abstand von mind. 5,00 m einhalten (Stauraum), ansonsten mit einem Garagentorfront ausgestattet sein.
9. Carports müssen von der vorderen Grundstücksgrenze einen Abstand von mind. 1,00 m einhalten und senkrecht zur Baulinie angeordnet werden, gemessen an der Vorderkante Dach / Traufe.

GA
Fläche für Garagen und Carports

ENTWASSERUNG MISCHSYSTEM
DACH- UND OBERFLÄCHENWASSER
Dach- und Oberflächenwasser werden im öffentlichen Mischwasserkanal abgeführt. Gegen Oberflächenwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.
SCHMUTZWASSER
Das Schmutzwasser der Grundstücke wird im öffentlichen Mischwasserkanal abgeführt.
QUELL- UND DRANSAMMELWASSER
Quell- und Dransammelwasser dürfen nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.
DRAINAGEWASSER
Drainagewasser darf nicht in den Abwasserkanal eingeleitet werden.
SCHICHTEN- UND HANDRUCKWASSER
Im Baubereich ist aufgrund der Hanglage mit Schichtenwasser zu rechnen. Gegen Schichtenwasser kann die Ausführung einer weißen Wärme oder Abdichtung als Dickbeschichtung mit Drainmatten erforderlich sein. Die in die Drainage eingeleiteten Schichtenwasser dürfen nicht an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.
Dem Bauherrn wird die Erstellung eines Bodengutachtens vor Beginn der Baumaßnahme empfohlen.

ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET
HQ-100-LINIE / ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET
Abschätzung hydraulische Berechnung. Erstellt durch ERNST-+CO Beratende Ingenieure GmbH aus Freilburg.
Es dürfen keine abflussbehindernden Einbauten (z. B. Einfriedungen, Zaune, dicke Hecken) sowie Auffüllungen erfolgen. Die Lagerung von Stoffen, die bei Hochwasser abtreiben oder zu einer Gewässerverunreinigung führen können, ist nicht erlaubt.
Im Bereich des Überschwemmungsgebiets sind die Öffnungen geplanter Gebäude (Eingänge, Kellerfenster, Lichtschächte, Treppengänge, etc.) erst über einem Niveau vom HQ 100 + Freibord zulässig.
Oberkante Fußboden Erdgeschoss: 50,00 cm über HQ 100 (Freibord)
Wasserstand Bessenbach bei Ablauf eines HQ 100: Geltungsbereich Süd: 178,45 m u.NN, Geltungsbereich Nord: 178,05 m u.NN.
HQ-100-LINIE / RETENTIONSRAUM AUSGLEICH
Flächen für Abgrabungen zum Retentionsraumaussgleich. Im Überschwemmungsgebiet dürfen nur Abgrabungen entsprechend der Planung zum Retentionsraumaussgleich vorgenommen werden. Die Abgrabungshöhe beträgt 20 cm.
HQ-100-LINIE / RETENTIONSRAUMVERLUST
Flächen für Auffüllungen. Im Überschwemmungsgebiet dürfen nur Auffüllungen entsprechend der Planung zum Retentionsraumaussgleich vorgenommen werden. Die Auffüllhöhen liegen zwischen 5 - 15 cm.



PLANUNGS-, NUTZUNGS- UND REGULIERUNGS-, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

GRÜNFLÄCHEN
Private Grünflächen
Die Flächen können als Nutzgarten oder Freifläche genutzt werden. Nebenanlagen entsprechend Festsetzung zulässig.

EINFRIEDUNG
Seitlich und rückwärtig sind senkrechte Latenzzaune od. Maschendrahtzaune erlaubt. Innerhalb des Straßenzuges ist eine einheitliche Gestaltung zu wahren.

ERHALT BAÜME
Baume erhalten.

PFLANZUNG BAÜME
Anpflanzung von Bäumen im Straßenraum und auf privaten Grundstücken.

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

BAUMBEPFLANZUNGEN IN DER NAHE VON VERSORGENSANLAGEN
Bei der Durchführung der Baumbepflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume mind. in 2,5 m Abstand zu Telekommunikationsanlagen, Gas-, Wasser- und Stromleitungen gepflanzt werden. Bei Unterschreitung sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen erforderlich.

PFLANZBEISPIEL FÜR STANDORTGERECHTE HEIMISCHE GEHÖLZE
Für die Bepflanzung sind ausschließlich heimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.
BAÜME
Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Roterle (Alnus glutinosa), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium), Stieleiche (Quercus pedunculata), Silberweide (Salix alba), Eberesche (Sorbus aucuparia), Winterlinde (Tilia cordata), Obstbäume.
STRÄUCHER
Hainbuche (Carpinus betulus), Hartfriege (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Liguster ungeschnitten (Ligustrum vulgare), Schlehe (Prunus spinosa), Faulbaum (Rhamnus frangula), Alpenhahnenbesen (Ribes alpinum), Heckenrose (Rosa canina), Salweide (Salix caprea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Schneeball (Viburnum lantana).
KLETTERPFLANZEN
Gemeine Waldrebe (Clematis vitalba), Efeu (Hedera helix), Hopfen (Humulus lupulus), Jodangerepfeiler (Lonicera Caprifolium), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia), Kriecherich (Polygonum auerit).
NADELGEHÖLZE
Nadelgehölze sind nicht standortgerecht. Ihr Anteil ist daher auf höchstens 20 % zu beschränken.

BAUMBEPFLANZUNGEN IN DER NAHE VON VERSORGENSANLAGEN
Bei der Durchführung der Baumbepflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume mind. in 2,50 m Abstand zu Telekommunikationsanlagen, Gas-, Wasser- und Stromleitungen gepflanzt werden. Bei Unterschreitung sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen erforderlich.

NATURSCHUTZ SAP
Die vorhandenen Bäume sind nach Möglichkeit zu erhalten. Dennoch erforderliche Fällungen sind, zum Schutz von Jungvögeln und Eiern, in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Baumhöhlen sind vor der Rodung zu kontrollieren und zu verstopen. Befindlich sind Fledermäuse oder Vogel in einer Höhle, sind die Verstopfung und die Rodung zu verschieben bis die Höhle verlassen haben.
Vor Beginn von Baumaßnahmen oder Abbrucharbeiten an den bestehenden Gebäuden hat eine Überprüfung hinsichtlich des Vorkommens von geschützten Arten, wie z. B. Bachstelze, Hausrotschwanz, Haussperling, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Schleieneule durch fachkundige Personen zu erfolgen. Wird bei der Überprüfung festgestellt, dass im bzw. am Gebäude eine bedrohte geschützte Tierart vorkommt, ist die untere Naturschutzbehörde darüber zu informieren. Diese stimmt dann das weitere Vorgehen mit dem Betroffenen ab.

PLANUNGSSTAND
MASSTAB
PLAN NR.
INDEX
GENEHMIGUNG 1 : 500 C

BLATTGRÖSSE:
BEARBEITET:
DATUM: 09.11.2011

INDEX
BESCHREIBUNG
DATUM

A Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung / frühzeitige Behördenbeteiligung 09.11.2011
B Beteiligung der Träger öffentlicher Belange / Öffentliche Auslegung 31.01.2012
C Satzungsbeschluss 20.03.2012

BAUWERKEN:
GEMEINDE BESSENBACH
LUDWIG - STRAUB - STR. 2 63856 BESSENBACH

ARCHITEKT:
DIPL.-ING. ARCHITEKT
HUBERTUSSTRASSE 2
MARTIN SCHÄFFNER
63801 KLEINOSTHEIM

Verfahrensvermerk Bebauungsplan:

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.09.2011 die Neuaufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.11.2011 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 09.11.2011 wurde am in der Zeit vom 21.11.2011 bis 22.12.2011 durchgeführt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 09.11.2011 hat in der Zeit vom 21.11.2011 bis 22.12.2011 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 31.01.2012 wurde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.02.2012 bis 19.03.2012 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 31.01.2012 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.02.2012 bis 19.03.2012 öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde Bessenbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 20.03.2012 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.03.2012 als Satzung beschlossen.
Da der Bebauungsplan aus dem Flächenzonenplanplan heraus entwickelt wurde, bedarf der Bebauungsplan nicht der Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB, sondern kann gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung in Kraft gesetzt werden.

..... den (Siegel)
(Bürgermeister)

7. Ausgefertigt
..... den (Siegel)
(Bürgermeister)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
..... den (Siegel)
(Bürgermeister)

GEMEINDE BESSENBACH
LANDKREIS ASCHAFFENBURG

PLANBEZEICHNUNG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
"HOFGARTENSTRASSE"

PLANUNGSSTAND
MASSTAB
PLAN NR.
INDEX
GENEHMIGUNG 1 : 500 C

BLATTGRÖSSE:
BEARBEITET:
DATUM: 09.11.2011

INDEX
BESCHREIBUNG
DATUM

A Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung / frühzeitige Behördenbeteiligung 09.11.2011
B Beteiligung der Träger öffentlicher Belange / Öffentliche Auslegung 31.01.2012
C Satzungsbeschluss 20.03.2012

BAUWERKEN:
GEMEINDE BESSENBACH
LUDWIG - STRAUB - STR. 2 63856 BESSENBACH

ARCHITEKT:
DIPL.-ING. ARCHITEKT
HUBERTUSSTRASSE 2
MARTIN SCHÄFFNER
63801 KLEINOSTHEIM