

Ausgearbeitet: Architekten Dipl.-Ing. Wolfgang Martin Schäffner Wilhelmstraße 59, 83741 Aschaffenburg Tel. 06021/42410, Fax 06021/450323	Präambel Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 BauGB, des Art. 91, Abs. 3 BayBO und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern hat der Gemeinderat diese Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.
Aschaffenburg, 15.10.1998 / 26.11.1998 	Bessenbach, 05.02.1999
Die Gemeinde Bessenbach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 29.09.1998 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluß wurde am 09.10.1998 öffentlich bekannt gemacht.	Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 26.11.1998 wurde mir der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.12.1998 bis einschließlich 06.01.1999 öffentlich ausgestellt.
Die Gemeinde Bessenbach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 26.01.1999 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 26.11.1998 als Satzung beschlossen.	Genehmigungsvermerk:
Der Beschluß gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wurde am 05.02.1999 ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung 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. Die Bebauungsplanänderung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.	

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 20-kV - Kabel ÜWU, Ausübungsbereich beiderseits 1,0 m.
- NEBENANLAGEN** Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- STELLPLÄTZE UND ZUFAHRTEN** Für Stellplätze und Zufahrten gilt die "Satzung über die Herstellung von Stellplätzen".
- Flächen für Garagen außerhalb der Baugrenzen
- GARAGEN**
 - Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen oder der Flächen für Garagen zulässig.
 - max. Länge bei Grenzbebauung 8,0 m.
 - An der Grundstücksgrenze zusammentreffende Garagen in gleicher Flucht, Dachform und Dachneigung.
 - Dachform: Satteldach dem Wohnhaus entsprechend.
 - Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,0 m.
- ZUFAHRT** Die Zufahrtsbreite vor Garagen carf pro Grundstück max. 5,0 m betragen max. Steigung 10 %.
- FARBGESTALTUNG DACHDECKUNG** Harte Bedachung in braunen bis roten Tönen, grauer Asbestzement wird ausgeschlossen.
- 7,5 Breite in Meter (z.B. Straßenbreite, Vorgartentiefe).
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

SCHALLSCHUTZ FÜR DEN BEREICH IM ABSTAND BIS ZU 90 M VON DER STAATSTRASSE
 Anordnung der Ruheräume zur schallabgewandten Seite. Für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen - bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen - sind die unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und Raumnutzungen die in Tabelle 8 Zeile 2 der DIN 4109 vom Nov. 1989 aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten.
 Der Nachweis ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

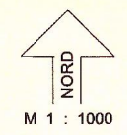
HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- Flurstücksnummern
- Höhenlinie
- Vorhandene Wohngebäude
 i = 1 Vollgeschoß, D = Dachgeschoß, S = Sockelgeschoß.
- Vorgeschlagene Wohngebäude
 Die Abmessung der Baukörper ist als Vorschlag dargestellt. Festgesetzt ist die Bauform und die Firstrichtung.
- 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 Gewerbebelärm, der höhere auf Verkehrslärm bezogen.
- BÖSCHUNGEN** Durch Erdbewegungen entstehende Böschungen sind 1:2 oder flacher anzulegen. Vorhandene oder beim Straßenbau entstehende Böschungen gehören zu den privaten Grundstücken.
- BAUMBEPFLANZUNG** Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mind. 2,5 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Telekom gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Fernmeldeanlagen erforderlich. Schutzmaßnahmen zur Gasleitungstrasse sind zu beachten.
- FASSADEN- UND DACHBEGRÜNUNG** Zur Verbesserung des Lokalklimas sollte Fassaden- und bei flachen Dächern Dachbegrünung vorgesehen werden.
- PFLANZENSCHUTZMITTEL** Auf die Verwendung von chemischen Pflanzenschutzmittel sollte aus Gründen des Grundwasser- und Bodenschutzes verzichtet werden.
- OBERFLÄCHEN-, SCHICHTEN- UND HANGDRUCKWASSER** Gegen Oberflächen-, Schichten- und Hangdruckwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.
- REGENWASSER** Private Anlagen zur Nutzung von Regenwasser werden von der Gemeinde bezuschußt (siehe gemeindl. Satzung).
- QUELL- UND DRÄNSAMMELWASSER** Quell- und Dränsammelwasser darf nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.
- 54/45dB Isophone (Berechnung s. Begründung) Tag-/Nachtwert

FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN

- FREIFLÄCHENGESTALTUNG**
 Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht bebaubaren Grundstücksteile als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt. Nach der Bauvorschriftenverordnung ist dem Landratsamt ein Plan für das Gesamtgrundstück vorzulegen. Planinhalt z.B.: Geländeschnitt, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen mit Pflanzplan, befestigte Flächen, Stellplätze... Zur Sicherung und Durchsetzung der festgesetzten Bepflanzung kann die Baugenehmigungsbehörde eine Kautions verlangen.
- STELLFLÄCHEN**
 Die Breite der Stellflächen einschließlich Garagenzufahrten darf 50 % der Straßenseite des Baugrundstücks nicht überschreiten. Ausführung mit offenen Fugen, z.B. Rasanfugen, Gittersteinen oder lediglich befestigten Fahrspuren. Treffen die Stellflächen bzw. Zufahrten zweier benachbarter Grundstücke an der Grenze zusammen, so ist dazwischen ein Pflanzstreifen anzuordnen.
- EINFRIEDUNG**
 Straßenseitig und seitlich bis zur Hausflucht, als Mauerchen bis 0,4 m Höhe oder senkrechte Lattenzäune bis 1,0 m Höhe. Rückwärtig und seitlich hinter der Hausflucht sind auch senkrechte Latten- oder Maschendrahtzäune bis 1,3 m Höhe zulässig. Betonpfosten und gemauerte Pfeiler sind nicht erlaubt.
- Neuanpflanzung von Gehölzgruppen und Einzelbäumen auf öffentlichen Grünflächen.
- Anpflanzung von heimischen Laubbäumen im Straßenraum
 Die genauen Standorte werden mit der Tiefbauplanung festgelegt. Zu verwenden sind Hochstämme mit 18-20 cm Stammumfang.
- 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:**
 Spitzahorn (Acer platanoides), Feldahorn (Acer campestre), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Rotefle (Alnus glutinosa), Rotblühende Kastanie (Aesculus carnea), Gemeine Kasanie (Aesculus hippocastanum), Hainbuche (Carpinus betulus), Esche (Fraxinus excelsior), Vogelkirsche (Prunus avium), Traubenkirsche (Prunus padus), Silberweide (Salix alba), Eberesche (Sorbus aucuparia), Winterlinde (Tilia cordata), Steleiche (Quercus pedunculata), Traubeneiche (Quercus petraea), Obstbäume.
- BEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE STRÄUCHER**
 Hainbuche (Carpinus betulus), Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Faulbaum (Rhamnus frangula), Alpenjohannisbeere (Ribes alpinum), Stachelbeere (Ribes grossularia), Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum), Heckenrose (Rosa canina), Brombeere (Rubus fruticosus), Himbeere (Rubus idaeus), Purpurweide (Salix purpurea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Schneeball (Viburnum lantana).
- NADELGEHÖLZE** Nadeleignolze sind nicht standortgerecht.

GEMEINDE BESSENBACH
ORTSTEIL KEILBERG
LANDKREIS ASCHAFFENBURG
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
WESTLICHES KRÄHENNEST
ÄNDERUNG 2



FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

Sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches treten mit der gem. § 10 BauGB erfolgten Bekanntmachung dieses Planes außer Kraft.

Grenze des Geltungsbereiches

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der BauNVO. Zulässig sind:
 1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 Ausnahmsweise werden zugelassen:
 Betriebe des Beherbergungsgewerbes

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRUNDFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO bis 0,4 GRZ
GESCHOSSFLÄCHENZAHL nach § 17 BauNVO, maßgebend sind die Baugrenzen, bis 1,2 GFZ
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
 1+5 1 Vollgeschoß zwingend, 1 als Vollgeschoß anzurechnendes Sockelgeschoß als Höchstgrenze und 1 als Vollgeschoß anzurechnendes Dachgeschoß als Höchstgrenze. Bergseite 1 Vollgeschoß zwingend, Wandhöhe bis 3,5 m über natürlichem Gelände. Talseite Wandhöhe bis 6,5 m über natürlichem Gelände. Satteldach, Dachneigung 38°-42°. Dachausbau nach BayBO, ohne Kniestock.

WOHNEINHEITEN Je Wohngebäude sind max. 3 Wohnungen zulässig.
DACHGAUBEN Einzelgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
 1. Gaubenhöhe insgesamt höchstens 1/3 der Traufhöhe.
 2. Abstand von Vorderkante Giebel mind. 1,5 m.
 3. Gaubenbänder und Blindgauben sind unzulässig.

QUERGIEBEL Quergiebel werden unter folgenden Voraussetzungen zugelassen:
 1. Dachneigung und Dachdeckung wie Hauptgebäude.
 2. Firsthöhe muß 2 Ziegeln unter dem Hauptfirst liegen.
 3. Der Anbau darf max. 50 % der Gebäudelänge des Hauptgebäudes betragen.

KRÜPPELWALM Krüppelwalm sind bis 1/3 der Giebelhöhe mit einer Schenkellänge bis 1,50 m zulässig.

MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE
 Bei Einzelhäusern mind. 440 m²
 Bei Doppelhäusern mind. 250 m²

GELÄNDEVERÄNDERUNGEN
 Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe sind im Hangbereich bis 0,80 m Höhe zulässig. Darüber hinausgehende Geländeänderungen sind mit dem Bauantrag besonders zu begründen.

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.
- Offene Bauweise, nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.
- Offene Bauweise, nur Doppelhäuser mit 42° Dachneigung zulässig.
- Doppelhäuser sind in Dachneigung, Dachform, Dachfarbe und Dachdeckung einheitlich zu gestalten.
- Besondere Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO. Die Gebäude an der mit * gekennzeichneten Grundstücksgrenze sind als Grenzbauten mit insgesamt max. 18,0 m Bauteile zulässig. Bei Grenzbauten sind Traufüberstände aus nicht brennbaren Baustoffen zum Nachbarn bis 0,3 m zugelassen.
- Baugrenze
- Firstrichtung Satteldach
 Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Planteil anzuordnen. Garagen sind von der Festsetzung nicht betroffen.
- Grenzbebauung zwingend.

VERKEHRSLÄCHEN

- Straßenfläche
- Fußweg
- Verkehrsgrün
- Straßenbegrenzungslinie

GRÜNFLÄCHEN

- Öffentliche Grünfläche
- Spielplatz