ORIGINAL

GEMEINDE BESSENBACH

ORTSTEIL STRASSBESSENBACH
LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
HIRSCHBACHTAL III

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 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 Kaution verlangen.

STELLFLÄCHEN — 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

EINFRIEDUNG — Straßenseitig und seitlich bis zur Hausflucht als Mäuerchen 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. In der Privaten Grünfläche sind keine Einfriedungen zulässig.

Vorhandener Gehölzbestand zu erhalten.

Vorhandener Uferbewuchs zu erhalten.

Vorhandene Einzelbäume zu erhalten.

Neuanpflanzung von Gehölzgruppen und Einzelbäumen auf öffentlichen Grünflächen.

Anpflanzung von heimischen Laubbäumen im Straßenraum. Zu verwenden sind Hochstämme mit 18-20 cm Stammumfang.

Neuanpflanzung von Gehölzgruppen, Einzelbäumen und abschnittsweise Uferstauden auf privater Grünflächen (nach landschaftpflegerischen Begleitplan zum wasserrechtlichen Verfahren).
Die Anpflanzung wird von der Gemeinde vorgenommen.

PFLANZGEBOT EINZELBÄUME AUF PRIVATER FLÄCHE
An den gekennzeichneten Stellen sind Laubbäume entsprechend den u.a. Beispielen anzupflanzen. Zu verwenden sind Hochstämme mit mind. 16-18 cm Stammumfang. Die Anpflanzung wird von der Gemeinde vorgenommen.

PFLANZGEBOT HAUSBAUM
Je Baugrundstück ist mind. ein hochstämmiger heimischer Laubbaum (Hausbaum) anzupflanzen und zu unterhalten. Ab 500 m² Grundstücksgröße ist ein weiterer Baum vorzusehen. Der Standort der Bäume ist im Plan symbolisch dargestellt.

Bepflanzung am Übergang zur offenen Landschaft.
Die Baugrundstücke sind durch Baum- und Strauchgruppen abzuschirmen. Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden.

BEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE BÄUME:
Stieleiche (Quercus pedunculata), Traubeneiche (Quercus petraca), Winterlinde (Tilia cordata), Spitzahorn (Acer platanoides), Feldahorn (Acer campestre), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Hainbuche (Carpinus betulus), Roterle (Alnus glutinosa), Birke (Betula pendula), Esche (Fraxinus excelsior), Traubenkirsche (Prunus padus), Vogelkirsche (Prunus avium) Silberweide (Salix alba), Eberesche (Sorbus aucuparia), Obstbäume.
davon zur Uferbepflanzung geeignet:
Stieleiche, Hainbuche, Esche, Traubenkirsche.

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

NADELGEHÖLZE — Nadelgehölze sind nicht standortgerecht.

HINWEISE

Bestehende Grundstücksgrenze

Vorgeschlagene Grundstückstellung

5447 Flurstücksnummern

210 Höhenlinie

Vorhandene Böschung

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 Gewerbelärm, 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.

SCHICHTEN- UND HANGDRUCKWASSER
Gegen Schichten- und Hangdruckwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.

QUELL- UND DRÄNSAMMELWASSER
Quell- und Dränsammelwasser dürfen nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.

OBERFLÄCHENWASSER
Gegen Oberflächenwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.

VERSICKERUNG UND EINLEITUNG DES OBERFLÄCHENWASSERS IN DEN HIRSCHBACH
Die punktuelle Versickerung, sowie jede Einleitung in den Hirschbach bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

HEIZUNG — Es wird empfohlen zur Beheizung auf Holz- und Kohleheizungen zu verzichten.

Naturpark Spessart
Abgrenzung Erschließungs-/Schutzzone

Ausgearbeitet: Architekt Dipl.-Ing. Wolfgang Schäffner Wilhelmstraße 59 63741 Aschaffenburg Aschaffenburg, 08.12.1992/21.12.1992 15.11.1993/21.01.1994	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 Marktgemeinderat diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Bessenbach 24. Feb. 1994 Bürgermeister
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21.01.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Bessenbach 24. Feb. 1994 Bürgermeister	Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.11.1993 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.11.1993 bis einschl. 30.12.1993 öffentlich ausgelegt. Bessenbach 24. Feb. 1994 Bürgermeister
Die Gemeinde hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 21.01.1994 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 21.01.1994 als Satzung beschlossen. Bessenbach 24. Feb. 1994 Bürgermeister	Genehmigungsvermerk: AZ: 50.1-610-Nr. 112 Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht. Aschaffenburg, den 12.05.94 LANDRATSAMT i.A. Bessenbach 31. Mai 1994 Bürgermeister
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11, Abs. 3 BauGB wurde am 31.03.94 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 tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Bessenbach 31. März 1994	Bürgermeister

FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

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

Grenze des Geltungsbereiches

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA — Allgemeines Wohngebiet nach § 4 der BauNVO.

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

(I) — 1 Vollgeschoß zwingend und 1 als Vollgeschoß anzurechnendes Dachgeschoß als Höchstgrenze. Wandhöhe bis 3,5 m über natürlichem Gelände. Satteldach, Dachneigung 40°-46°. Dachausbau nach BayBO, ohne Kniestock.

(I+S) — 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 40°-46°. Dachausbau nach BayBO, ohne Kniestock.

DACHGAUBEN — Einzelgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig.
1. Schleppgauben ab 45° Dachneigung.
2. Gaubenlänge insgesamt höchstens 1/3 der Trauflänge.
3. Abstand von Ortgängen mind. 2,5 m.
4. Gaubenbänder und Blindgauben sind unzulässig.

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

KRÜPPELWALM — Krüppelwalme sind bis 1/3 Giebelhöhe zulässig.

MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE
Bei Einzelhäusern mind. 500 m²
Bei Doppelhäusern mind. 240 m²

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

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

E — Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.

ED — Offene Bauweise, nur Doppelhäuser mit 45° Dachneigung zulässig.

E,ED — Offene Bauweise, nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

Doppelhäuser sind in Dachneigung, Dachform, Dachfarbe und Dachdeckung einheitlich zu gestalten.

Baugrenze

Firstrichtung Satteldach
Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Plantell anzuordnen. Garagen sind von der Festsetzung nicht betroffen.

Grenzbebauung zwingend.

VERKEHRSFLÄCHEN

Mischverkehrsfläche

Geh- und Fußwege

P — Parkplatz

Wirtschaftswege - Erdwege

Geh- und Fahrtrecht für die hinterliegenden Grundstücke

Straßenbegrenzungslinie

GRÜNFLÄCHEN

Öffentliche Grünflächen

Spielplatz

Private Grünflächen
Zugangsrecht für die Gemeinde zur Gewässerunterhaltung.

WASSERFLÄCHE

Hirschbach

Ü — Überschwemmungsgebiet, von Einfriedungen und sonstigen Abflußhindernissen freihalten. Ausnahmsweise kann einer einfachen Einfriedung der Grundstücke im Überschwemmungsgebiet, die aus zwei waagerechten Drähten besteht, zugestimmt werden.

HOCHWASSERFREILEGUNG
Zur Hochwasserfreilegung sind Auffüllungen erforderlich. Die Auffüllungen werden nach den Plänen zum wasserrechtlichen Verfahren beim Ausbau des Hirschbaches vorgenommen.

Leitungsrecht für den Oberflächenwasserkanal in der Hangstraße

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

xxx xxx xx — Umgrenzung der Flächen, auf denen nur Wohngebäude, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten errichtet werden dürfen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB).

xxx xxx xx — Höchstbreite der Wohngebäude max. 10,0 m.

WASSERVERSORGUNG
Für die Baugrundstücke entlang der Marienstraße sind Druckerhöhungsanlagen notwendig.

ABWASSERBESEITUNG UND WASSERABFLUSS (§9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB)
Bei den im Geltungsbereich liegenden Grundstücken wird das auf Straßen und Grundstücken anfallende Niederschlagswasser über Kanäle, Gräben oder Mulden in den Hirschbach abgeleitet.
Gem. § 4 Abs. 5 der Entwässerungssatzung der Gemeinde Bessenbach vom 16.04.1992 besteht für Niederschlagswasser kein Benutzungsrecht für Kanalisation, wenn eine anderweitige Beseitigung ordnungsgemäß möglich ist. In dem bezeichneten Bereich ist daher das Niederschlagswasser wie folgt zu beseitigen:
1. Auffangen in Zisternen und Wiederverwertung als Brauchwasser im Haushalt und zur Gartenbewässerung.
   Das Überlaufwasser der Zisternen kann, mit entsprechender wasserrechtlicher Erlaubnis, punktuell in den Untergrund versickern oder in die Kanalisation eingeleitet werden.
2. Breitflächige Versickerung auf dem Grundstück.
3. Ableitung über flache, offene Mulden zum Straßenkörper oder zum Dränageanschluß.
   Autowaschplätze müssen an die Kanalisation angeschlossen werden.

NEBENANLAGEN — Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

GARAGEN UND STELLPLÄTZE
1. Je Wohnung sind mind 2 Garagen oder 2 Stellplätze nachzuweisen.
2. Zur Ausweisung der Stellplätze kann auch die Vorgartenzone zur Hälfte verwendet werden (siehe Festsetzungen Grünordnungsplan).
3. Die Größe der Stellplätze wird mit 2,3 x 5,0 m festgesetzt.

GARAGEN
1. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
2. max. Länge bei Grenzbebauung 8,0 m.
3. Talseitig der Hang- und Marienstraße sind freistehende Garagen unzulässig. Sie an den Wohnhausbaukörper anzubauen oder an der Grundstücksgrenze zusammen mit der Nachbargarage zu errichten.
4. An der Grundstücksgrenze zusammentreffende Garagen in gleicher Flucht, Dachform und Dachneigung.
5. Dachform:
   Talseitig der Erschließungsstraßen Satteldach dem Wohnhaus entsprechend.
   Bergseitig auch mit Flachdach 0°-7° zulässig.
6. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,0 m.

AUSNAHMEREGELUNG Wandhöhe talseits dem Gelände entsprechend bis 4,0 m.

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

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

FARBGESTALTUNG DACHDECKUNG
Harte Bedachung in braunen bis roten Tönen, graue Asbestzement wird ausgeschlossen.

+7,5+ — Breite in Meter (z.B. Straßenbreite, Vorgartentiefe).