



Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Allgemeine Festsetzungen:
 Neu angepflanzte Bäume sind mit Stammschutz zu versehen. Die Baumstandorte sind variabel und können verschoben werden.
 Die Unterhaltung und Pflege der Anpflanzungen ist sicherzustellen.
 Bewirtschaftung des extensiven Grünlandes ohne Einsatz von Spritzmitteln und Düngern.
 Erstpflege: Mähen mit Entfernung des Schnittgutes im 1. Jahr.
 Danach: erstmalige jährliche Mahd bis 30.06., 2. Mahd vor der Ernte.
 Mulchen ist möglich, die Flächen können auch durch extensive Beweidung offen gehalten werden. Mahd der Krautstümpfe spätestens alle 5 Jahre mit Entfernung des Schnittgutes.

Fläche 1:
 Obstweiese auf Teilfläche von Fl.Nr. 4414, Größe: ca. 1,90 ha
Maßnahmen: Pflege, Nachpflanzung von Obstbäumen, extensive Bewirtschaftung der Bäume und des Grünlandes, die Unterhaltung und Pflege ist sicherzustellen.

Fläche 2:
 Obstbaumallee am Franziskusweg, Teilflächen von Fl.Nr. 4447 und Fl.Nr. 4462, Größe: ca. 1,5 ha, davon auf Fl.Nr. 4447 und Fl.Nr. 4462 je ca. 0,75 ha
Maßnahmen: Pflege und Nachpflanzung/Erneuerung der Obstbaumreihen, extensive Pflege/Herstellung der Wiesenflächen als 10 m breiter Streifen beidseitig des Weges zur Förderung von Krautstümpfen entlang der angrenzenden Ackerflächen.
 Alle 5 Bäume muss eine Anstanzstange für Greifvögel errichtet werden, damit die Triebe der Bäume geschont werden.

Fläche 3:
 Wiese und Obstweide auf Teilfläche von Fl.Nr.4440, Größe: ca. 1,87 ha
Maßnahmen: Pflege, Nachpflanzung, extensive Bewirtschaftung der Obstweide; Anpflanzung eines Feldgehölzes und von Einzelbäumen mit Baum- und Strauchschicht sowie vorgelagerten Krautstümpfen.
 Ergänzende Anpflanzung spezieller Arten, wie z.B. Elsbeere, Mehlbeere, Spierlilie, Walnuss.

Die aufgeführten Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3. Wasserver- und -Abwasserentsorgung
 Die Wasserver- und die Schmutzwasserentsorgung ist gesichert.
 Bei der Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ist Folgendes zu beachten:
 Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken darf nicht ungedrosselt abgeleitet werden.
 Niederschlagswasser auf befestigten Flächen ist vor Einleitung in ein Speicherbecken vorzubehalten, z. B. in Mulden mit darunterliegender Rigole.
 Sowohl der Drosselabfluss aus den Rückhalteeinrichtungen der Dachflächen als auch aus den Rückhalteeinrichtungen der Hof- und Parkflächen ist auf $Q_{Dr} = 2 \text{ l/s pro } 1.000 \text{ m}^2$ angeschlossene Fläche zu beschränken.
 Die Art der Speicherung sowie die Behandlung des Niederschlagswassers sind in einem Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Bauwerber festzulegen.
 Der Nachweis der Speicherung bzw. der Behandlung ist der Bauaufsicht beizufügen und der Gemeinde vorzulegen.
 Die Ableitung des anfallenden Regenwassers ist damit ebenfalls gesichert.

Textliche Festsetzungen

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
GE Gewerbegebiet (§ 9 BauNVO)
 Zulässig sind:
 Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke.
 Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonale sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind, sind allgemein zulässig. Dabei darf die Wohnnutzung jedoch maximal 30% der überbauten Fläche betragen und 150 m² Wohnfläche nicht überschreiten (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).
 Ausnahmsweise können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden.
 Sexshops und Bordelle sowie Vergnügungstätten und Spielhallen sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)
Wandhöhe
 Die Wandhöhe wird mit maximal 12,0 m über der nach Erschließung angelegten Geländeoberfläche festgesetzt. Die zulässige Höhe überschreitende technisch bedingte und in der Masse untergeordnete Bauteile können ausnahmsweise zugelassen werden.
- FH Firsthöhe**
 Die Firsthöhe wird mit maximal 17,00 m festgesetzt.
- GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**
 Die GRZ wird mit maximal 0,80 festgesetzt.
- GFZ Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)**
 Die GFZ wird mit maximal 1,60 festgesetzt.
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
a
 Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt.
 In der abweichenden Bauweise sind auch Gebäudelängen über 60,0 m zulässig.
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)**
 Zwingende Grenzbebauung einseitig
 Zwingende Grenzbebauung beidseitig
 Sofern eine zwingende Grenzbebauung festgesetzt ist, wird die Wandhöhe von baulichen Anlagen auf maximal 8,00 m begrenzt.
 Sofern die Bauhöhe der baulichen Anlagen 6,00 m nicht überschreitet, gilt die Grenzbebauung für die gesamte Länge. Bei höheren Gebäuden wird das Maß auf 30,0 m begrenzt.

- 7. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 Gilt nur für die Grundstücke, die mit einem Stern (*) gekennzeichnet sind.
 Hinsichtlich der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile sind an den zu errichtenden Gebäuden mit schutzbedingten Räumen die Anforderungen nach Tabelle 8 der Norm DIN 4109 einzuhalten. Für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile sind dabei die Lärmpegelbereiche II bis IV gemäß DIN unter Berücksichtigung der Korrekturwerte der Tabelle 9 der DIN 4109 zugrunde zu legen.
 Der Nachweis ist mit der Baueingabe einzureichen.
- 8. Sonstige Planzeichen**
 Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, hier Bauverbotszone von 20,0 m entlang der St 2307 gemäß Art. 23 BayStVG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
 Innerhalb der Bauverbotszone ist Werbung unzulässig.
 Innerhalb der Baubeschränkungzone (20,0 m bis 40,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie) gelten folgende einschränkende Bestimmungen:
 Die Werbung darf nur am Ort der Leistung angebracht werden. Die Werbung am Ort der Leistung muss so gestaltet werden, dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeugführers nach aller Erfahrung nicht erforderlich ist. Dies bedeutet, dass sie nicht überdimensioniert, blendfrei, nicht beweglich, in Sekundärbrüchelten erfassbar oder nur zur unter-schweligen Wahrnehmung geeignet sein darf. Die amtliche Beschilderung darf nicht beeinträchtigt werden. Eine Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.
- Leitungsstränge zu Gunsten der Versorgungsträger
- 161.85**
 Geländehöhe lt. Vermessung
 gepflanztes Grundstück mit Größenangabe
 vorhandene Flurstücksgrenze
 geplante Flurstücksgrenze

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Dach- und Fassadengestaltung**
 Die zulässige Dachneigung beträgt maximal 25°.
 Dachneigungen, von denen Niederschlagswasser eingeleitet wird, dürfen nicht aus korrosionsfähigen Materialien wie Kupfer, Zink oder Blei bestehen.
 Fassaden sind in gedeckten Farbönen auszustatten. Grelle Farböne sind unzulässig.
- 2. Einfriedung**
 Einfriedungen sind nur aus Metall oder Maschendraht mit Stahlrohrpfosten bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.
- C. Nachrichtliche Übernahmen**
- 1. Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**
 110 KV-Freileitung der E.ON Netz GmbH mit einer beidseitig der Leitungssache zu beachtenden Baubeschränkungzone von 22,50 m.
 Gashochdruckleitung der NRM Netznetze Rhein-Main GmbH mit einer beidseitig der Leitungssache zu beachtenden Baubeschränkungzone von 4,0 m.
 Telekommunikationskabel der Telekom mit einer beidseitig der Leitungssache zu beachtenden Baubeschränkungzone von 1,0 m.

D. Hinweise

- 1. Hoch- und Mittelspannungsleitungen**
 Leitungsschutzzone der 110 KV-Freileitung Aschaffenburg - Weibershöhe der E.ON Netz GmbH, Ltg. Nr. U 27,0
 Im Zuge der Genehmigungsverfahren sind der E.ON Netz GmbH alle Bauvorhaben (Gebäude, Straßen, Beleuchtungsanlagen, Fahnenmaste etc.) innerhalb der Baubeschränkungzone zu einer endgültigen Stellungnahme vorzulegen.
 Hier sind die einzelnen 4,00-Ebenen (Oberkanten der Bodenplatten, Straßen- und Fuß-punkthöhen) in mNN mitzuteilen. Bezugspunkt ist ein Höhenbolzen (Alu-Kegel) an einem der Ecksteile am unteren Mastschaft des Gittermastes Nr. M 63 mit einer Höhe von 169,87 mNN.
 Innerhalb der Baubeschränkungzone dürfen Gebäude unter Beachtung der maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen folgende Maße nicht überschreiten:
 Bereich D max. 170,50 mNN
 Bereich E max. 173,50 mNN
 Bereich F max. 178,00 mNN
 Bereich G max. 183,50 mNN
 Außerhalb der Baubeschränkungzone sind die maximal zulässige Wand- und Firsthöhen gemäß B-Plan uneingeschränkt realisierbar. Ausgenommen sind Tankstellen.
 Zelektro, Fahnenmaste, Biotop- und Tankanlagen etc., die bezüglich der Abstände zur Leitung separat abgestimmt werden müssen.
 Die Dachhaut von Gebäuden muss in harter Bedachung, nach DIN 4102, Teil 7, ausgeführt werden.
 Das Anpflanzen von Gehölzen mit niedrigen Wuchseigenschaften ist zulässig. Grundsätzlich darf in den Baubeschränkungszonen weder Erdraubholz gelagert noch dürfen sonstige Maßnahmen durchgeführt werden, die das bestehende Erdniveau unzulässig erhöhen. Sind solche Veränderungen des Geländes unvermeidbar, so ist in jedem Fall die vorherige Zustimmung erforderlich.
 Bei Brauchwasserkollektoren bzw. Photovoltaikanlagen auf oder an Gebäuden sowie Freiflächenanlagen ist vom Betreiber der Schattenwurf der vorhandenen Maste und Leitersäle zu akzeptieren. Dies gilt auch bei einer Anpassung/Erneuerung von Masten, die eine Änderung der Höhe bzw. der Grundabmessungen des Mastes bedingen und ggf. eine aufrufende Änderung des Schattenwurfes verursachen.
 Bei unzulässigen Witterungsverhältnissen können Eisbrocken und Schneematschkumpen von den Traversen (seitliche Ausleger) und von den Leitersälen abfallen. Unter den Leitersälen muss unter Umständen auch mit Vogelkot gerechnet werden, insbesondere im Bereich eventueller Parkflächen und Gebäude. Für witterungs- und naturbedingte Schäden hierdurch wird keine Haftung übernommen.
 Durch die im Nahbereich vorhandenen elektrischen und magnetischen Felder der Freileitungen können besonders empfindliche elektronische Geräte gestört werden.
 Sofern Grundstückeinzugänge aus elektrisch leitendem Material errichtet werden, ist der Zaun einschließlich der Zaunpfosten zu errichten.
 Durch die Wirkung des elektrischen Feldes bei bestimmten Witterungsverhältnissen, insbesondere bei Regen, Nebel oder Raureif, können Geräusche entstehen.
 Die Bestände- und Betriebszustände der Hochspannungsleitung müssen jederzeit gewährleistet sein. Maßnahmen zur Sicherung des Leitungsbestandes und -betriebes, wie Korrosionsschutzarbeiten, Arbeiten zur Trassenfreihaltung von betriebsgefährdendem Aufwuchs bzw. auch die Erneuerung, Verstärkung oder ein durch Dritte veranlasster Umbau auf gleicher Trasse, unter Beachtung der Schutzzone, müssen ungehindert durchgeführt werden können. Für Inspektions- und Wartungsarbeiten müssen der Zugang und die Zufahrt mittels LKW zur Leitungstrasse / zu den Leitersälen uneingeschränkt möglich sein.
 Der Einsatz eines Turmdrehturms, Autokranes, einer Hebebohle, einer Betonpumpe oder sonstigen großen Baumaschinen innerhalb der Baubeschränkungzone ist aufgrund der Abstände zwischen den Leitersälen und dem vorhandenen Gelände nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich.
 Der Standort, die Auslegerhöhe und der Schwenkbereich der vorgenannten Transport- und Baumaschinen sind separat mit der E.ON Netz GmbH abzustimmen.
 Der Drehkreis eines Auslegers sollte stets außerhalb der Baubeschränkungzone liegen. Auf die erhöhten Gefahren bei Arbeiten in der Nähe der Hochspannungsleitung wird ausdrücklich aufmerksam gemacht.
- 2. Landesamt für Denkmalpflege**
 Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten betrifft die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

- 5. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 (3) BauGB)**
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht kein Verdacht auf Schadstoffbelastung des Bodens.
 Gefährdungen für die Nutzung und die Umwelt sind dennoch auszuschließen.
 Gegebenenfalls kontaminierter Erdaushub ist entsprechend der abfallrechtlichen Vorschriften zu entsorgen.
 Bei der Entsorgung von Erdaushub sind die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen vom Bauherrn eigenverantwortlich einzuhalten.
- 6. Fahrzeugverkehr auf der BAB A3**
 Beleuchtungsanlagen sind so zu errichten, dass Verkehrsteilnehmer auf der BAB A3 nicht geblendet werden. Es dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, die von der BAB A3 eingesehen werden können. Von den Gewerbebetrieben dürfen keine Emissionen ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB A3 beeinträchtigen.
- 7. Private Verkehrsflächen**
 Private Verkehrsflächen sind so zu befestigen, dass keine Verschmutzung der öffentlichen Verkehrsfläche entsteht.
- 8. Freiflächenplan**
 Nach der Bauvorschriftenverordnung ist mit den Planunterlagen ein Freiflächenstellungsplan vorzulegen. Der Plan ist beim Landratsamt (Untere Naturschutzbehörde) einzureichen.
 Planinhalt: Geländeschnitt, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen mit Pflanzplan, befestigte Flächen, Stellplätze, Versickerungsflächen etc., Laubbäume sind nach den Pflanzbeispielen und den dort festgelegten Mindestanzahlen zu pflanzen.

- Pflanzbeispiele für standortgerechte Gehölze:**
- Bäume**
 Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Hainbuche (Carpinus betulus), Walnuss (Juglans regia), Vogelkirsche (Prunus avium), Stieleiche (Quercus robur), Eberesche (Sorbus aucuparia), Spierlilie (Sorbus domestica), Mehlbeere (Sorbus intermedia), Elsbeere (Sorbus torminalis), Winterlinde (Tilia cordata).
- Sträucher**
 Kornelkirsche (Cornus mas), Hartweige (Cornus sanguinea), Weißdorn (Crataegus monogyna), Hasel (Corylus avellana), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare), Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Schlehdorn (Prunus spinosa), Bergjohannisbeere (Ribes alpinum), Heckenrose (Rosa canina), Weinrose (Rosa rubiginosa), Kartoffelrose (Rosa rugosa), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Traubenholunder (Sambucus racemosa), Gemeiner Schneeball (Viburnum lantana), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus).
- Pflanzqualität:** Sträucher, min. 16 - 18 cm
Nadelgehölze
 Nadelgehölze sind nicht standortgerecht.
- 9. Löschwasserressourcen**
 Für das Gebiet kann eine Löschwasserreserve von 192m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung gestellt werden.
- 10. Bebauungsplan „Beetacker, 1. EA“**
 Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Beetacker, 2. EA“ werden die Festsetzungen der Teilflächen, die sich mit dem Bebauungsplan „Beetacker, 1. EA“ überschneiden, durch diesen ersetzt.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 27.11.2012 beschlossen, den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Beetacker, 2. Erschließungsabschnitt“ zu ändern und die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen. Dieser Beschluss wurde am 07.12.2012 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ordentlich bekannt gemacht.

Die Änderung des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.12.2012 bis einschließlich 14.01.2013 öffentlich aus-gelegen. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im selben Zeitraum am Verfahren beteiligt.

Die Gemeinde Bessenbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 29.01.2013 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Beetacker, 2. Erschließungsabschnitt“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Bessenbach, 30.01.2013
 Franz Straub, Erster Bürgermeister

Gemeinde Bessenbach, 30.01.2013
 Franz Straub, Erster Bürgermeister

Gemeinde Bessenbach, 05.02.2013
 Franz Straub, Erster Bürgermeister

Die Satzung wurde im Amtsblatt vom 15.02.2013 öffentlich bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungsplanes tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Bessenbach, 05.02.2013
 Franz Straub, Erster Bürgermeister

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Beetacker, 2. Erschließungsabschnitt“ ist rechtskräftig seit dem 20.01.2012.

GEMEINDE BESSENBACH
LANDKREIS ASCHAFFENBURG

1. Änderung des BEBAUUNGSPLANES UND GRÜNORDNUNGSPLANES "Gewerbegebiet Beetacker, 2. Erschließungsabschnitt"

PLANERGRUPPE
HYTREK THOMAS WEYELL WEYELL

Freie Architekten und Städtebauarchitekten
 Mühlstraße 43 63471 Aschaffenburg
 Tel.: 06021/4111198 Fax: 06021/450998
 Mail: a.burg@hww.de Internet: www.hww.de

Maßstab: 1:1.000 Datum: 19.11.2012 Unterschrift: