

I. PLANZEICHNUNG
Gemeinde Bessenbach, Ortsteil Keilberg
Bebauungs- und Grünordnungsplan "Frauengrund Nord"



II. PLANZEICHENERKLÄRUNG

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 bis 23 BauNVO)
3. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
5. Grünflächen, Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

- 6. Kompensations- und Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
7. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
8. Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
9. Versorgungsflächen, Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
10. Sonstige Festsetzungen

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- vorhandene Grundstücksnummern
geplante Grundstücksnummern
topographische Abgrenzung
Flurnummern
vorhandene Bebauung
Maßstabgabe in m
Überschneidungsbereich bestehender Bebauungspläne
Freilegung mit Schutzvorzeichen (Abt. geplant)
Höhenerlinien Bestandsgelände
Erhärtenungsarbeiten
bestehende Böschungen
geplante Böschungen
Böschungen für Verkehrsmittel
Regenrückhaltebecken (geplant)

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Überschwemmungsgebiet HQ100 Graben 'Im Gründchen' (entfällt)
amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet HQ100 Aschaff
Landschaftsschutzgebiet 'SPESSART'
Biotopkartierung mit Biotopnummer
Anbauverbotszone
Anbaubeschränkungzone

III. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808, 2831)
Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (JGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057, 1060)
Planungsrecht (PlanfV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 5), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1599, 1610)
Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch J 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523)

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 bis 23 BauNVO)
3. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)
4. Maßnahmen der Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Abstandsflächen (Art. 6 Abs. 7 Nr. 2 BauBO)
2. Ausschluss der Genehmigungsfreistellung (Art 58 Abs. 1 Satz 2 BauBO)
3. Äußere Gestaltung der Gebäude (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BauBO)
4. Stelplätze (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BauBO)
5. Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BauBO)
6. Werbeanlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BauBO)
7. Oberflächen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BauBO)

V. HINWEISE DURCH TEXT

- 1. Ablagerungen und Bodenflurde
2. Anbaubeschränkungen- und Anbauverbote
3. Brandschutz
4. Hochwasserschutz
5. Nachalkalig/Umwelt
6. Sicherung und Schutz bestehender Vegetationsbestände
7. Einschränkung bei Bodenarbeiten

- 5. Maßnahmen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
6.1. Die ASB (Naturschutzfachliche Angaben zur artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung) von Dipl.-Biol. Marcus Stübgen vom 12.12.2019 ist Teil des Bebauungsplans.
6.2. Die in der ASB aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen sind im Rahmen der Bauverfahren durchzuführen.
6.3. Die in der ASB aufgeführten CEF-Maßnahmen sind vor Beginn der Bauarbeiten durchzuführen.
6.4. Maßnahmen auf Kompensations- und Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 u. Abs. 10 BauGB)
6.5. Die im Plan dargestellten Obstbäume sind zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Standorte sind nicht bindend.
6.6. Auf der Ausgleichsfläche ist an der Grenze zum Gewerbegebiet eine 3-reihige Wildblattschnecke gemäß folgender Vorgabe zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten: Anteil Bäume und Heister ca. 40%, Anteil Stauden ca. 60%, auf 10 m Länge mind. 1 Baum. Die Stauden sollen gruppenweise zusammengesetzt werden.
6.7. Die gesamtzunehmende Fläche im Zentrum der Ausgleichsfläche ist locker mit Stämmen zu bepflanzen. Zudem wird die Hecke am südlichen Rand der Fläche durch weitere Strauchpflanzungen ergänzt.
6.8. Die dargelegten Strukturelemente sind nach Vorgabe der ASB bzw. der ökologischen Baubegleitung herzustellen. Die Standorte sind nicht bindend.
6.9. Unterhaltungsmaßnahmen auf der Ausgleichsfläche
6.10. Die Ausgleichsfläche muss innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Erschließung bzw. nach Vorgaben der ASB begrünt sein.
6.11. Die oberirdische Führung von Versorgungsleitungen ist unzulässig.
6.12. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
6.13. Die in der Planzeichnung eingehenden Wegerechte gelten zugunsten des Erschließungsträgers.
6.14. Die in der Planzeichnung eingehenden Leitungsrechte gelten zugunsten des Erschließungsträgers.
6.15. Maßnahmen zum Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
6.16. Dem Bauantrag ist für die gewerblichen und handwerklichen Nutzungen ein Schallschutznachweis nach TA Lärm (technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) beizufügen.
6.17. Die Beleuchtung innerhalb der Baugelände ist so zu gestalten, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße nicht geblendet werden können und die Leuchtdichte des Verkehrs nicht bedroht ist.
6.18. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
6.19. Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundflächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.
6.20. Zum Abfangen von Böschungen sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 2,00 m über dem Gelände, nach den zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen, zulässig.
6.21. Böschungen dürfen nur mit einer Böschungsbegrünung von max. 1,2 angelegt werden und sind zu begrünen.
6.22. Aufschüttungen sind zulässig bis zu einem Niveau von max. +1 m über den Niveau der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, jeweils bezogen auf den nächstgelegenen Punkt der Erschließungsstraße der es das Baugrundstück erreicht.
6.23. Abgrabungen sind zulässig bis zu einem Niveau von max. -1 m unter dem Niveau der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, jeweils bezogen auf den nächstgelegenen Punkt der Erschließungsstraße der es das Baugrundstück erreicht.
6.24. Abläufen in tieferliegenden Geschossen sind von der Regelung zu den zulässigen Abgrabungen ausgenommen.
6.25. Das natürliche und das geplante Gelände ist im Bauantrag darzustellen.

- 8. Sicherheits- und Grenzabstände bei Pflanzungen
8.1. Bei der Durchführung von Pflanzungen sind die Sicherheitsvorschriften des Merkblatts „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ sowie der spezifischen Versorgungsleiter zu beachten.
8.2. Bei Pflanzungen ist das Nachbanchtrecht, insbesondere die Grenzabstände, zu beachten. Zu landwirtschaftlich genutzten Flächen ist bei Baumpflanzungen ein Abstand von mind. 4,0 m einzuhalten.
9. Einwirkungen der Staatsstraße
9.1. Auf die von der Staatsstraße auf das Gewerbegebiet einwirkenden Immissionen (z.B. Lärm usw.) wird hingewiesen. Forderungen hinsichtlich erforderlicher Schutzmaßnahmen können gegenüber dem Straßenbausträger der Staatsstraße nicht geltend gemacht werden.

VI. ÜBERSICHTSLAGEPLAN



VII. VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Gemeinderat der Gemeinde Bessenbach hat in seiner Sitzung vom 03.09.2019 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Frauengrund Nord" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.09.2019 öffentlich bekanntgemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung hat in der Vorentwurf zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Frauengrund Nord" in der Fassung vom 13.09.2019 statt in der Zeit vom 16.09.2019 bis 18.10.2019 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Frauengrund Nord" in der Fassung vom 13.09.2019 hat in der Zeit vom 16.09.2019 bis 18.10.2019 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Frauengrund Nord" in der Fassung vom 09.01.2020 werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.01.2019 bis 28.02.2020 befragt.
5. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Frauengrund Nord" in der Fassung vom 09.01.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.01.2020 bis 28.02.2020 öffentlich ausgestellt.
6. Die Gemeinde Bessenbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 14.04.2020 die Aufstellung des des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Frauengrund Nord" in der Fassung vom 03.03.2020 als Sitzung beschlossen.

Official signatures and seals of the Mayor and Council members of Bessenbach, dated 16.02.2021, confirming the plan's adoption.

GEMEINDE BESSENBACH
ORTSTEIL KEILBERG
LANDKREIS ASCHAFFENBURG
Bebauungs- und Grünordnungsplan "Frauengrund Nord"

Table with columns: DATUM, STAND, BEARBEITER, BESCHLUSSTEXT, PLANINHALT, PROJEKT-NR., DATEI - BLATT, LAGEPLAN, DATUM. Includes a detailed 'ÄNDERUNGSINDEX' table listing changes to the plan.