



**Rechtsgrundlagen**  
 Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Baualandmobilisierungsgesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) und der Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Baualandmobilisierungsgesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**A. Planungsrechtliche Festsetzungen**  
 (§ 9 BauGB und BauNVO)

— Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Sondergebiet Gutshof (§ 11 BauNVO)  
 Zulässig sind:  
 Wohnhäuser, Betriebs- und Wirtschaftsgebäude für die Landwirtschaft mit Arbeits- und Sozialräumen sowie Lager-, Fahrzeug- und Gerätehallen sowie Stallungen.

- Des Weiteren sind zulässig:  
 Wohnungen für Gäste von Veranstaltungen und privaten Feiern bzw. für Saisonarbeiter, nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe, Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO, Veranstaltungsräume für private Feiern und Cateringküche mit Nebenräumen  
 Darüber hinaus sind zulässig im Bereich des Hofes und des Schlossparks:  
 Biogärten sowie Veranstaltungen für Musik, Ausstellung oder Messe
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
 Landwirtschaftliche Wege
  - Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)  
 Grün-, Park- und Freiflächen sowie Pferdekoppeln
  - Wasserflächen, hier Teiche**
  - Hof- und Parkplatzflächen sowie sonstige befestigte Flächen**
  - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

- Artenschutz beim Freimachen des Baugebietes** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m § 44 BNatSchG)
  - Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung
    - Rodungsarbeiten sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).
    - Die Gehölze im Bereich der neu anzulegenden Parkplätze sind zu erhalten und bei einer Bautätigkeit durch einen Lattenzaun zu schützen.
    - Oberboden ist möglichst innerhalb des Baugebietes zu sichern und wieder zu verwenden. Der Boden ist fachgerecht in Mieten zu lagern. Bei der Lagerung von mehr als 3 Monaten in der Vegetationszeit ist eine Zwischenbegrünung zum Schutz von unerwünschter Vegetation und Erosion durchzuführen. Grundsätzlich ist zum Erhalt des Bodenlebens der Versiegelungsgrad innerhalb der Grundstücke sowie die Erschließung zu minimieren. Die Bodenfunktionen sind weitestgehend zu erhalten.
    - Zum Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens ist der Versiegelungsgrad innerhalb des Geltungsbereiches zu minimieren. Das anfallende Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenzone zu versickern bzw. in den Teich zu leiten.
  - Ausgleichsflächen  
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- Maßnahme 1:**  
 Auf dem Flurstück Fl. Nr. 4361 werden dem Bebauungsplan „Gutshof Unterbessenbach“ 1.000 m<sup>2</sup> direkt zugeordnet.  
 Es sind 13 hochstämmige Obstbäume mit der Qualität dreimal verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 10 bis 12 cm zu pflanzen. Nach der Pflanzung sind die Obstbäume mit je 3 Einzelpfählen (Pfähllänge 200-250 cm) zu verankern.  
 Eine Sortenauswahl für die Obstbäume ist dem Anhang des Umweltberichts mit integrierter Grünordnung und spezieller artenschutzrechtliche Prüfung beigefügt.  
 Folgende Pflegemaßnahmen sind durchzuführen bzw. Punkte zu beachten:
  - Die neu zu pflanzenden Obstbäume sind vor Verbiss zu schützen.
  - Die Stämme sind mit geeignetem weißem Stammschutz zu streichen.
  - Die Bäume sind mindestens 5 Jahre zu wässern.
  - Bei den neu gepflanzten Obstbäumen ist neben der Fertigstellungspflege ein Erziehungsschnitt durchzuführen.
  - Es sind gebietseigene Gehölze (Westdeutsches Bergland, Spessart-Rhön-Region) zu verwenden.
 Nach Pflanzung der Obstbäume ist die gesamte Streuobstwiese dauerhaft zu unterhalten.
  - Es erfolgt kein Herbizideinsatz und keine mineralische Düngung.
  - Die Wiese ist einmal im Jahr zu mähen.
  - Das Mähgut ist abzutransportieren und ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Maßnahme 2:**  
 Auf den Flur-Nummern 4369 und 4452 ist je 10 Parkplätze 1 Laubbaum (Hochstamm) zu pflanzen.

Nachfolgende Tabelle zeigt die Sortenauswahl der zu pflanzenden Bäume.

2	Acer campestre 'Eisrijk'	Kegel-Feidahorn	H, 3xv, extra weiter Stand, Db, 16-18
2	Carpinus betulus 'Frans Fontaine'	Heinbuche	H, 4xv, extra weiter Stand, Db, 16-18
1	Tilia platyphyllos 'Orebro'	Schmale Sommerlinde	H, 3xv, extra weiter Stand, mDb, 16-18

- Nach der Pflanzung sind die Hochstämme mit je 3 Einzelpfählen (Pfähllänge 200-250 cm) zu verankern, die Solitärpflanzen mit einem Pfahl.  
 Folgende Pflegemaßnahmen sind an den vorhandenen Bäumen durchzuführen bzw. Punkte zu beachten:
  - Die Stämme sind mit geeignetem weißem Stammschutz zu streichen und zusätzlich mit Bambusmatten oder ähnlichem gegen Sonneneinstrahlung zu schützen.
  - Die Bäume sind mindestens 5 Jahre zu wässern.
  - Bei den neu gepflanzten Bäumen ist neben der Fertigstellungspflege auch eine Entwicklungspflege durchzuführen.
  - Die neu zu pflanzenden Gehölze sind vor Verbiss zu schützen.
  - Es sind gebietseigene Gehölze (Westdeutsches Bergland, Spessart-Rhön-Region) zu verwenden.

- Umsetzung der Maßnahmen  
 Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes (möglichster Pflanztermin) umzusetzen.
- Maßnahmen zur Überwachung  
 Die Baumaßnahmen sowie die Erbringung der Ersatz- und Ausgleichsflächen bzw. die geplanten landschaftsplanerischen Maßnahmen sind mit einem baubegleitenden Monitoring zu überwachen.
- Umweltbericht mit integrierter Grünordnung und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung  
 Der Umweltbericht mit integrierter Grünordnung und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung des Büros für integrierte Gestaltung Maier Götzendörfer mit Datum vom 25.07.2022 ist integraler Bestandteil des Bebauungsplans.

**B. Hinweise**

1. **Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege**  
**Baudenkmäler**  
 Die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4 - 6 DSchG sind zu beachten.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

1.2 **Bodendenkmäler**  
 In den gekennzeichneten Bereichen sind bauliche Maßnahmen unterhalb der Erdoberfläche und Geländeabtragungen unzulässig.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Ansonsten gilt:  
 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 befreit 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. Die aufgefundenen 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.

2. **Artenschutz**  
 Die Ausgleichsflächen sind von der Kommune an das Bayerische Landesamt für Umwelt zu melden.

Mit dem baubegleitenden Monitoring wird die eigentliche Baumaßnahme, die Erbringung der Ersatz- und Ausgleichsflächen bzw. die geplanten landschaftsplanerischen Maßnahmen überwacht. Daraus können eventuelle Konsequenzen abgeleitet werden, um die Ziele für Natur und Landschaft zu erreichen.

3. **Immissionsschutz**  
 Nutzungsänderungen, die einer baurechtlichen Genehmigung bedürfen, sind immissionsschutzrechtlich zu bewerten.

4. **Bauanträge am Rande des Überschwemmungsgebietes**  
 Die untere Wasserrechtsbehörde ist bei Bauanträgen am Rande des Überschwemmungsgebietes zu beteiligen.

5. **Freiflächenplan**  
 Dem Bauantrag ist ein Freiflächenplan beizufügen.

6. **Plangrundlage**  
 Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster „Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2018“.

- vorhandene Flurstücksgrenze
- vorhandene Gebäude

**C. Nachrichtliche Übernahmen**

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege**
  - Baudenkmäler**
    - Inventar-Nr. D-6-71-112-33/1 - 19 Unterbessenbach 2 - 5, Schloß, Forsthaus, Verwalterhaus, Gesindehaus, Scheunen, Ställe und Nebengebäude, Tore und Heiligenfigur sowie Schloßpark
  - Bodendenkmäler**
    - Inventar-Nr. D-6 6021-0067. Archäologische Befunde im Bereich des spätneuzeitlichen Schlosses
- Flächen für den Hochwasserschutz**
  - Festgesetztes Überschwemmungsgebiet (HQ 100) der Aschaff gemäß Verordnung des Landratsamtes Aschaffenburg vom 02.02.2017
  - HQ Extrem, Ermittlungsdatum 24.01.2020
  - Überschwemmungsgefährdeter Bereich (HQ 100) des Grabens „Im Gründchen“, ermittelt durch das Ing. Büro FKS - beratende Ingenieure, Aschaffenburg vom Mai 2017
- Naturschutz**
  - Biotop mit Ordnungsnummer
  - NP 00015 Naturpark "Spessart"
- Versorgungsleitungen**
  - 20 kV-Kabel der Bayernwerk Netz GmbH mit einem Schutzstreifen von 1,0 m beiderseits der Leitungssachse
  - Trafostation
- Verkehrsflächen**
  - Bauverbotszone bis 20,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie der St 2307
  - Baubeschränkungzone bis 40,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie der St 2307

**Verfahrensvermerke**

Der Gemeinderat der Gemeinde Bessenbach hat in der Sitzung vom 29.04.2019 für das Gebiet „Gutshof Unterbessenbach“ den Aufstellungsbeschluss zum einfachen Bebauungsplan gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 17.05.2019 bis einschließlich 18.06.2019 statt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt.

Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung in der Fassung vom 15.03.2022 wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.04.2022 bis einschließlich 20.05.2022 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung informiert und im gleichen Zeitraum gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

Die Gemeinde Bessenbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.10.2022 den einfachen Bebauungsplan „Gutshof Unterbessenbach“ in der Fassung vom 25.10.2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Bessenbach, 03.01.2023  
 Christoph Ruppert  
 Erster Bürgermeister

Gemeinde Bessenbach, 03.01.2023  
 Christoph Ruppert  
 Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zum einfachen Bebauungsplan „Gutshof Unterbessenbach“ wurde am 20.04.2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Bessenbach, 23.04.2023  
 Christoph Ruppert  
 Erster Bürgermeister

**GEMEINDE BESSENBACH**  
**ORTSTEIL Unterbessenbach**  
**LANDKREIS ASCHAFFENBURG**

Einfacher Bebauungsplan "Gutshof Unterbessenbach"  
 Datum: 25.10.2022 M 1:1.000

**PLANER FM** STADTPLANUNG ENERGIEBERATUNG  
 Mühlstraße 43 • 63741 Aschaffenburg  
 Telefon 06021 411198 Fax 06021 450998  
 E-Mail p.matthiesen@planer-fm.de