

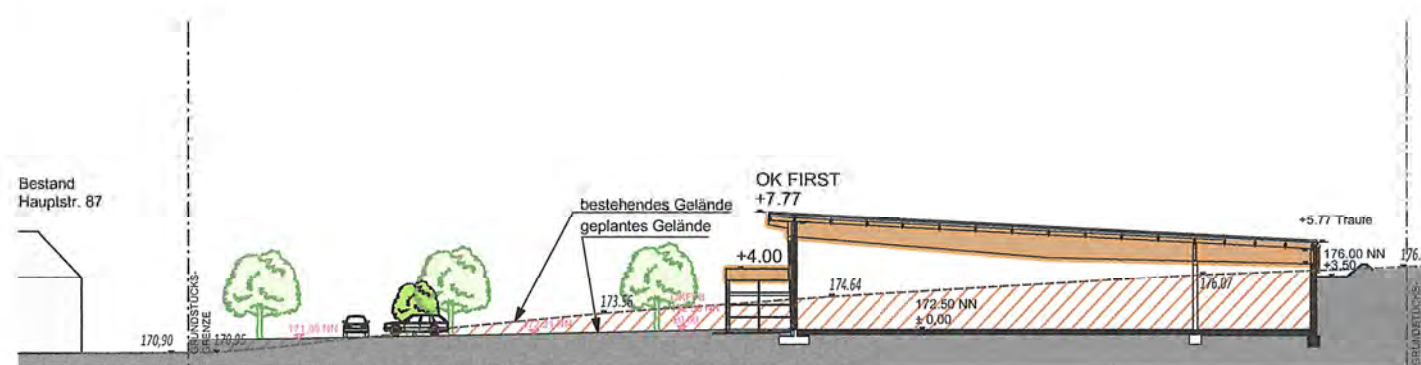


Bebauungs- und Grünordnungsplan M 1:1.000



Gestaltungsplan M 1:1.000

**Schemaschnitt M 1:500**



**Rechtsgrundlagen**

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 24.10.2015 (BGBl. I S. 1722), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), der Bayer. Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 3 ÄndG vom 24.07.2015 (GVBl. S. 296) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

**A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
**SO** Lebensmittel - Vollsormenter (§ 11 BauNVO)  
 1.1 Der Planbereich wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel / Lebensmittel-Vollsormenter festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
**Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)**  
 Die Wandhöhe wird mit maximal 8,0 m über Oberkante geplantes Gelände festgesetzt.  
**GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**  
 Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt.  
**VK Verkaufsfläche**  
 Die Verkaufsfläche wird mit maximal 1.400 m<sup>2</sup> festgesetzt.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
**a abweichende Bauweise**  
 Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind auch Gebäudelängen über 50,0 m zulässig.  
**Baugrenze (§ 23 BauNVO)**  
 Die Seitenlängen von baulichen Anlagen dürfen die Maße von 92,0 m x 53,0 m nicht überschreiten.  
**Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Flächen für den überörtlichen Verkehr  
 Fuß- und Radweg  
 Straßenbegleitgrün  
**Freizuhaltende Sichtflächen**  
 Innerhalb von Sichtflächen dürfen sichtbehindernde Anlagen jeglicher Art, wie Einfriedungen, Bewuchs, Aufschüttungen, Stapel usw., eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.  
**Ein- und Ausfahrt**  
**Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**  
 Entlang der St 2307 besteht ein Zu- und Abfahrtsverbot zu oder von privaten Grundstücken.  
 Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, hier Bauverbotszone von 20,0 m entlang der St 2307 gemäß Art. 23 BayStrVG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)  
 Innerhalb der Bauverbotszone ist Werbung unzulässig.  
 Innerhalb der Baubeschränkungszone (bis 40,0m hinter der Straßenbegrenzungslinie) gelten folgende einschränkende Bestimmungen:  
 Werbung ist nur am Ort der Leistung zulässig. Die Werbeanlagen nach StVO sind in Erstzuständigkeit von der Straßenverkehrsbehörde in ihrer Wirkung auf den Verkehr außerhalb der geschlossenen Ortschaft zu bewerten (Pylone etc.).

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a BauGB)**  
**5.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
 Die Ackerfläche ist umzubrechen und anschließend mit Regio-Saatgut mit hohem Kräuteranteil (z. B. RSM 8.1) einzusäen.  
 Auf der Fläche sind 15 Obstbäume in drei Reihen zu pflanzen. Die Arten und Pflanzqualitäten richten sich nach Tabelle 1.  
 Die Wiese ist ein- bis zweimal im Jahr zu mähen, die erste Mahd im Jahr nicht vor dem 15.06.. Das Mähgut ist abzutransportieren. In den ersten fünf Jahren ist mehrjähriges Mähen mit drei Pflegegängen zur Aushagerung der Fläche erforderlich.  
 Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Wirtschaftsdünger ist unzulässig.  
 Die Obstbäume sind in den ersten 5 - 7 Jahren jährlich zu schneiden (Erziehungsschnitt), danach alle drei Jahre (Erhaltungsschnitt). Bei Ausfall eines Obstbaumes ist eine gleichwertige Ersatz-pflanzung vorzunehmen.  
 Es sind 2 Ansitzstangen für Greifvögel zu errichten.  
**5.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
 Die im Plan dargestellten Flächen zur Eingrünung sind verbindlich. Innerhalb dieser Flächen ist die Anordnung von Stellplätzen und Nebenanlagen unzulässig. Die Bepflanzung ist zu 80% gemäß den Pflanzenauswahllisten der Tabellen 1 und 2 herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.  
**Anpflanzen von Bäumen**  
 Die im Plan dargestellten Bäume sind zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Standorte sind verbindlich. Verbindlich ist jedoch die Anzahl der dargestellten Bäume. Die Arten und Pflanzqualitäten richten sich nach Tabelle 1.  
**Anpflanzen von Sträuchern**  
 Auf den Flächen zur Eingrünung sind Sträucher gemäß folgender Vorgabe zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten:  
 Mindestens 70% der jeweiligen Grundstückslänge als dreireihige Pflanzung auf einer Breite von 5 m, bei schmaleren Flächen ab 3,0 m Breite mindestens zweireihige Strauchpflanzung. Verwendung von Sträuchern nach Tabelle 2.

**Bepflanzung der Stellplatzflächen**  
 Je fünf Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum aus der Tabelle 1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bäume sind entweder zwischen den Stellplätzen oder unmittelbar dahinter anzuordnen. Neue Baumstandorte müssen mindestens 8 m<sup>2</sup> unversiegelte Baumscheibe aufweisen. Bestehende Bäume können angerechnet werden. Bepflanzung des Randbereichs der Stellplätze an der Südseite mit einem dichten Streifen aus Sträuchern auf einer Breite von 3 m. Die Arten und ihre Pflanzqualitäten richten sich nach Tabelle 2.

**5.3 Pflanzlisten**

Es sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Die in den Tabellen aufgeführten Pflanzqualitäten sind Mindestangaben.

**Tabelle 1: Bäume**

Deutscher Name	Wissenschaftl. Name	Qualität
Feldahorn	Acer campestre	H 3xv mB 16-18
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	H 3xv mB 16-18
Spitzahorn	Acer platanoides	H 3xv mB 16-18
Hainbuche	Carpinus betulus	H 3xv mB 16-18
Holzappel	Malus sylvestris	H 3xv mB 16-18
Vogelkirsche	Prunus avium	H 3xv mB 16-18
Traubeneiche	Quercus petraea	H 3xv mB 16-18
Stieleiche	Quercus robur	H 3xv mB 16-18
Winterlinde	Tilia cordata	H 3xv mB 16-18
Sommerlinde	Tilia platyphyllos	H 3xv mB 16-18

**Tabelle 2: Sträucher**

Deutscher Name	Wissenschaftl. Name	Qualität
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Str 2xv, h 100-150
Hasel	Corylus avellana	Str 2xv, h 100-150
Weißdorn	Crataegus monogyna	Str 2xv, h 100-150
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	Str 2xv, h 100-150
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare	Str 2xv, h 100-150
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Str 2xv, h 100-150
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	Str 2xv, h 100-150
Hundsrose	Rosa canina	Str 2xv, h 100-150
Weinrose	Rosa rubiginosa	Str 2xv, h 100-150
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	Str 2xv, h 100-150

**Tabelle 3: Obstbaum-Hochstämme (Beispiele)**

Deutscher Name	Wissenschaftl. Name	Qualität
Apfel	Malus domestica i.S.	H 2xv 10-12
"Bohnepf" / "Bretbacher" / "Rambur" / "Sternenette" / "Berlepsch"		
Birne	Pyrus communis i.S.	H 2xv 10-12
"Gräfin von Paris" / "Gelferts Butterbäume" / "Herzkirsche" / "Knorperkirsche"		
Kirsche	Prunus avium i.S.	H 2xv 10-12

- Schutz des Oberbodens**  
 Oberboden ist innerhalb des Baugebietes zu sichern und wieder zu verwenden. Der Boden ist fachgerecht in Mieten zu lagern (DIN 18915). Bei der Lagerung von mehr als 3 Monaten in der Vegetationszeit ist eine Zwischenbegrünung zum Schutz von unerwünschter Vegetation und Erosion durchzuführen (DIN 18917).
- Dacheindeckung**  
 Dachflächen, die an den Regenwasserkanal angeschlossen werden, dürfen nicht mit Eindeckungen versehen werden, die eine Lösung von Metallen in das Niederschlagswasser ermöglichen.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**  
**Leitungsrechte**  
 Es wird ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH festgesetzt.  
**Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**  
 Die Anlieferung ist nur in der Zeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr zulässig.
- Sonstige Planzeichen**  
**Umgrenzung von Flächen für Stellplätze**  
**Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)**  
 175,91 Bestandshöhe lt. Vermessung  
 +171,85 Geplante Geländehöhe

**B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 81 BayBO)**

- Dächer**  
 Es sind nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis maximal 7° Dachneigung (DN) zulässig.
- Werbeanlagen**  
 Werbeanlagen sind nur an der Fassade zulässig, nicht jedoch über Dach (siehe auch A.4).
- Einfriedungen**  
 Es sind ausschließlich Einfriedungen aus Maschendraht- oder Stahlgitterzäunen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
- Abstandsflächen**  
 Ist im Plan ein Abstandsmaß mit Maßangabe dargestellt, darf abweichend von der Abstandsflächenregelung nach BayBO die Abstandsflächentiefe bis auf dieses Maß verkürzt werden.

**C. Hinweise**

- Landesamt für Denkmalpflege**  
 Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmal-schutzbehörde 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.
- Niederschlagswasserentsorgung**  
 Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist in geeigneter Weise gedrosselt in den Bessenbach zu leiten. Zur Einleitung des auf Stellplätzen anfallenden Niederschlagswassers ist eine Vorbehandlung erforderlich.  
 Es sind nur Anschlüsse mit einer ausreichenden und fachgerechten Rückstausicherung zugelassen.  
 Hinsichtlich der Zusammensetzung und Beschaffenheit von gewerblichem Abwasser ist das DVA-Merkblatt M 115 zu beachten.
- Löschwasserversorgung**  
 Für die Löschwasserversorgung ist als Grundschutz mind. 1.600 l Löschwasser pro Minute über einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich.
- Artenschutz beim Freimachen des Baugebietes**  
 Zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Regelungen des § 44 BNatSchG sind die Bauwerkdrumung sowie Gehölzrodungen nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig. Die Schwarzbrache ist bis Baubeginn bzw. bis zum Einsäen oder zur Bepflanzung, sowohl für die Erschließungsmaßnahmen als auch auf den Grundstücken zu erhalten. Die artenschutzrechtlichen Regelungen des § 44 BNatSchG gelten unabhängig vom BauGB.

- Freiflächengestaltung**  
 Zur Darstellung und Erläuterung der grünordnungsplanerischen Maßnahmen ist dem Bauantrag ein Freiflächenplan beizufügen.  
 Aufschüttungen sind an das vorhandene Gelände anzupassen und nicht höher als 1,0 m Höhe vorzunehmen, damit der ursprüngliche Charakter erhalten bleibt. Die Böschungsneigung wird auf maximal 1:3 begrenzt.  
 Im Zuge der Bodenarbeiten dürfen die Grün- und Ausgleichsflächen im Südosten nur bei geeigneter Witterung befahren werden, um Bodenverdichtungen zu vermeiden.
- Plangrundlage**  
 Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster „Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2013“.
- Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Keilberg Süd - Verbrauchermarkt“, Änderung 1 ersetzt den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Keilberg Süd - Verbrauchermarkt“.**
- Sonstiges**  
 Vorhandene Flurgrenze (zwischen Straßbessenbach und Keilberg)  
 vorhandene Flurstücksgrenze  
 Bestandsgebäude

**D. Nachrichtliche Übernahmen**

- Überschwemmungsgefährdeter Bereich des Bessenbachs und des Michelbachs (Quelle: b-i-t-consult Stuttgart)

**Verfahrensvermerke**

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 15.12.2015 für das Gebiet „Keilberg Süd - Verbrauchermarkt“, Änderung 1 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 05.02.2016 bis einschließlich 22.02.2016. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.02.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.03.2016 bis einschließlich 11.04.2016 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im gleichen Zeitraum.
- Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 26.04.2016 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.02.2016 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Bessenbach, 26.04.2016  
 Franz Straub  
 Erster Bürgermeister

Gemeinde Bessenbach, 26.04.2016  
 Franz Straub  
 Erster Bürgermeister

Gemeinde Bessenbach, 26.04.2016  
 Franz Straub  
 Erster Bürgermeister

Gemeinde Bessenbach, 27.05.2016  
 Franz Straub  
 Erster Bürgermeister

**GEMEINDE BESSENBACH  
 ORTSTEIL KEILBERG  
 Bebauungs- und Grünordnungsplan  
 "Keilberg Süd- Verbrauchermarkt", Änderung 1**

**23.02.2016 M 1:1.000**

**PLANERGRUPPE HTW**  
 Freie Architekten und Städtebauarchitekten  
 Mühlsstraße 43 63741 Aschaffenburg  
 Tel.: 06021/41 11 98 Fax: 06021/41 09 98  
 Mail: a.burg@htw.de Internet: www.htw.de