



**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. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 17484), 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 § 1 ÄndG vom 17.11.2014 (GVBl. S. 478) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - 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 nach § 9 Abs. 1 BauGB**
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)  
**WA Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO)  
 Es sind nur Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig.
  - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)  
**Höhe der baulichen Anlagen** (§ 18 BauNVO)  
 Die Wandhöhe beträgt talseits max. 6,50 m.  
 Der Bezugspunkt ist die Oberkante des natürlichen Geländes.
  - GRZ Grundflächenzahl** (§ 19 BauNVO)  
 Die maximal zulässige GRZ beträgt 0,40.
  - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)  
**Baugrenze** (§ 23 BauNVO)
  - Private Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
 nicht überbaubare Grundstücksfläche
  - Hausgärten, Vorgärten**  
 Haus- und Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten.

**4.2 Bäume**  
 Auf jedem Grundstück ist ein standortgerechter hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

**4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)

**Erhaltung von Bäumen**  
 Die im Plan dargestellten Bäume und Sträucher sind zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Bei Planung, Baumaßnahmen und Unterhaltung sind die Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten. Ausfälle sind ggf. durch entsprechende Nachpflanzungen innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

Baumfällung und Gehölzrodung ist nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar (außerhalb der für Vögel und Säugetiere kritischen Fortpflanzungszeit) zulässig.

Gebäudeabbrüche sind nur vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig. Bei einem späteren Gebäudeabbruch im Jahr sind die Gebäude vor der Durchführung von einer fachlich geeigneten Person nach Hinweisen auf Fledermäuse bzw. Gelege oder Nester mit Jungvögeln im oder am Gebäude zu kontrollieren. Die Abnahme der Wollplatten ist dann unter Aufsicht dieser fachkundigen Person durchzuführen. Um zugleich eine potenzielle Ansiedlung von Gebäudebrütern im Frühjahr zu vermeiden, sollen sie durch Vergrämung abgehalten werden. Dazu sind rechtzeitig (bis Mitte Februar) an geeigneten Stellen des Gebäudes rot-weiße Flatterbänder anzubringen.

**Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen und Terrassen**  
 Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen und Terrassen sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung gewährleistet ist.

**Geländegestaltung** (§ 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB i.v.m. Art 8 und 57 BayBO):  
 Die Geländegestaltung ist der vorgegebenen Topographie anzugleichen. Entlang der Grundstücksgrenzen darf die natürliche Geländehöhe nicht verändert werden. Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die Böschungsneigung wird auf maximal 1:1,5 begrenzt.

**Einfriedungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.v.m. Art. 8 und 57 BayBO):  
 Einfriedungen zur Straße sind höchstens 1,3 m hoch auszubilden. Die Anlage von Sockeln oder Mauern ist unzulässig.

**Externe Kompensationsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr.20 und Abs. 1a BauGB)  
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Ausgleichsfläche mit Nummer
- Anpflanzung von Bäumen
- Erhalt von Bäumen
- Anlage von Tümpeln (Erdmulden)

**Ausgleichsfläche A1**  
 Auf der Parzelle Fl.-Nr. 3182, Gemarkung Oberbessenbach, ist eine 355 m<sup>2</sup> große Fläche als extensives Grünland mit Obstbaumreihe zu entwickeln. Die Baumstandorte sind variabel.

Die im Plan dargestellten Bäume sind zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Dazu gehören ggf. auch Totholzanteile. Sofern Bäume entfernt werden müssen, ist hierfür Ersatz (Hochstämme) zu schaffen.

Anpflanzen von 3 Obstbäumen. Die Arten und ihre Pflanzqualitäten richten sich nach Tabelle 1.

- Unterhaltung:**
- ein- bis zweischürige Mahd, erste Mahd im Jahr frühestens ab dem 15.06. Abtransport des Mähgutes,
  - kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Wirtschaftsdünger,
  - neue Obstbäume: 5-7 Jahre lang jährlicher Erziehungsschnitt, danach: Erhaltungsschnitt alle 3 Jahre; Ersatz ausfallender Gehölze,
  - zu erhaltende Obstbäume: Erhaltungsschnitt alle 3 Jahre, Ersatz ausfallender Gehölze durch Obstbaum-Hochstämme.

**Ausgleichsfläche A2**  
 Auf der Parzelle Fl.-Nr. 3358, Gemarkung Oberbessenbach, ist eine 470 m<sup>2</sup> große Fläche als extensive Feuchtwiese durch Sukzession mit 2 Tümpeln (einfache Erdmulden) zu entwickeln. Der im Plan dargestellte Baum ist zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche muss dauerhaft ausgezäunt und auf die Weidenutzung verzichtet werden.

- Unterhaltung:**
- einmalige jährliche Mahd frühestens ab dem 15.06. Abtransport des Mähgutes,
  - kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Wirtschaftsdünger,
  - zu erhaltender Obstbaum: Erhaltungsschnitt alle 3 Jahre, Ersatz ausfallender Gehölze durch Obstbaum-Hochstamm.

**Tabelle 1: Pflanzliste für standortgerechte Obstbaum-Hochstämme (Beispiele)**  
 Es sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze mit der Pflanzqualität 2xv 10-12 (Mindestangabe) zu verwenden.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Äpfel	Malus domestica i.S.	Birnen	Pyrus communis i.S.
Bohnäpfel		Gräfin von Paris	
Brettacher		Gellerts Butterbirne	
Rambur			
Stemrenette		Kirschen	Prunus avium i.S.
Berlepsch		Herzkirsche	
		Knorpekirsche	

**Vollzugsfrist** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB i.v.m. Art. 7 BayBO)  
 Die externen Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Erschließung bzw. nach Gebrauchsabnahme der Gebäude und Nutzflächen herzustellen.

**6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

**GFL** Geh-, Fahr- und Leitungsrechte mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger und einem Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger zu belastende Fläche

**7. Sonstige Planzeichen**

**Ga/Na** Garagen / Nebenanlagen  
 Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

**1. Hauptfirstrichtung**  
 Ist im Plan eine Hauptfirstrichtung angegeben, ist diese maßgebend.

**2. Dachneigung**  
 Es sind nur Dachneigungen zwischen 30° und 45° zulässig.

**3. Quergiebel/Gauben**  
**3.1 Gauben**  
 Es ist nur eine Gaubenform je Gebäude zulässig.

**4. Abstandsflächen**  
 Es gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Abs. 1 - 6 und 8 BayBO. Für Garagen und Nebenanlagen richten sich die Abstandsflächen nach den Regelungen des Art. 6 Abs. 9 BayBO.

**C. Hinweise**

**1. 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 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. Freiflächengestaltung**  
 Den Bauantragsunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen  
**Geländegestaltung** (§ 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB i.v.m. Art 8 und 57 BayBO):  
 Die Geländegestaltung ist der vorgegebenen Topographie anzugleichen. Entlang der Grundstücksgrenzen darf die natürliche Geländehöhe nicht verändert werden. Eine Prüfung erfolgt mit der Abgabe des Bauantrages. Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die Böschungsneigung wird auf maximal 1:1,5 begrenzt.

- vorhandene Flurstücksgrenze
- vorhandene Gebäude

- Verfahrensvermerke**
- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 22.10.2013 für das Gebiet „Brunnenwiese - Erweiterung“ den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.04.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
  - Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 27.04.2015 bis einschließlich 13.05.2015. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.05.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.06.2015 bis einschließlich 17.07.2015 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 28.07.2015 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.07.2015 als Satzung beschlossen.
  - Ausgefertigt:  
 Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil dieses Bebauungsplans in der Fassung vom 28.07.2015 mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 28.07.2015 identisch ist.
  - Der Satzungsbeschluss zum dem Bebauungsplan wurde am 11.09.2015 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Bessenbach, 28.07.2015  
 Franz Straub  
 Erster Bürgermeister

Gemeinde Bessenbach, 30.07.2015  
 Franz Straub  
 Erster Bürgermeister

Gemeinde Bessenbach, 12.09.2015  
 Franz Straub  
 Erster Bürgermeister

**GEMEINDE BESSENBACH**  
**ORTSTEIL OBERBESSENBACH**

Bebauungs- und Grünordnungsplan  
 "Brunnenwiese - Erweiterung"  
 M 1:1.000  
 28.07.2015

**PLANERGRUPPE**  
**HYTREK**  
**THOMAS**  
**WEYELL**  
**WEYELL**

Freie Architekten und Städtebauarchitekten  
 Mühlstraße 43  
 63741 Aschaffenburg  
 Tel.: 06021/41 11 98  
 Fax: 06021/41 09 98  
 Mail: a.burg@htww.de  
 Internet: www.htww.de