



I. FESTSETZUNGEN:
gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO
1. GE b
1.1. GE b

ART DER BAULICHEN NUTZUNG:
Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4
Unzulässig sind: Einzelhandelsbetriebe.

Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Schallemissionen die folgenden Emissionskontingente $L_{eq,tag}$ nach DIN 45691 weder tags (06.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 06.00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB

Teilfläche	$L_{eq,tag}$	$L_{eq,nachts}$
GE b	55	40

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 : 2006 - 12, Abschnitt 5.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der Emissionskontingente rechnerisch nachzuweisen. Für die Erstellung des Nachweises ist ein auf dem Gebiet des Schallimmissionsbereiches erfahrenes Fachbüro einzuschalten.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:
Grundflächenzahl
Geschoßflächenzahl

Höhenabmessung der Gebäude:
Die maximale Außenwandhöhe darf 8 m betragen.
Die maximale Firsthöhe darf 12 m betragen, gemessen in der Gebäudemitte zum vorhandenen Gelände.

BAUGRENZEN:
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Abstandsregelungen des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung BayBO.

VERKEHRSFLÄCHEN:
Straßenbegrenzungslinie, Begrenzungslinie zu sonstigen Verkehrsflächen
Straßenverkehrsfläche
Gehweg

Die Sichtdreiecke sind von Baulichkeiten, Anpflanzungen Zäunen und sonstigen Sichthindernissen über 0,80 m Höhe, gemessen in Zufahrtmitte freizuhalten. Ausgenommen sind einzeln stehende Bäume mit einem Ansatz von höher als 2,5 m.

GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN UND FREIFLÄCHEN (ART: 81 BAYBO):
Zulässige Dachformen:
Zulässig sind alle Dachformen und Dachneigungen.

Die Wandverkleidungen bzw. Putze sind in gedeckten Farbklönen herzustellen.

Die max. Höhe der straßenseitigen Einfriedungen zur MSP 36 wird mit 0,80 m festgesetzt, gemessen von der OK-Gelände.

Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen wird eine max. Höhe von 2,00 m festgelegt, gemessen von OK des vorhandenen Geländes.

Zulässig sind Stahlgitter oder Maschendraht, jeweils mit und ohne Sockel, wobei die max. Sockelhöhe 90 cm betragen darf.
Von den Straßenverkehrsflächen ist ein Abstand von 0,50 m zu halten; dieser Streifen ist zu bepflanzen. Von Weg- und Wirtschaftsflächen ist ebenfalls ein Abstand 0,50 m einzuhalten.
Ergänzung: GH nicht für die Kreisstraße MSP 36.
Im Gefahrenbereich der Straße (4,50 m von Fahrbandrand) sind bauliche Anlagen gemäß Art. 2 Abs. 1 BayBO nicht zulässig.

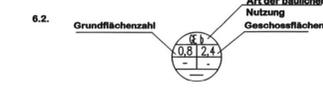
SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN:
6.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
6.2. Die OD-Grenze wird in die Verlängerung der westlichen Grenze von Fl. Nr. 294 verlegt.

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:

- 1. keine

III. HINWEISE:

- 1. Bestehende Grundstücksgrenzen
- 2. 434 Flurstücksnummern, Bestand
- 3. Geplante Grundstücksgrenzen
- 4. Bestehende Wohn- und Nebengebäude
- 5. Maßangabe in Metern
- 6. Vorhandener Oberflächenwasserkanal
- 7. Vorhandener und geplanter Mischwasserkanal
- 8. Vorhandene und geplante Wasserleitung
- 9. Werbeanlagen, die zu einer Ablenkung von Verkehrsteilnehmern und somit zu einer Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs führen können, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 Straßenverkehrsordnung wird verwiesen.
- 10. Beleuchtungsanlagen (z. B. Parkplatzbeleuchtung, Fassadenbeleuchtung u. dgl.) sind so zu errichten, dass Verkehrsteilnehmer auf der BAB A3 und der Kreisstraße MSP 36 nicht geblendet werden können.
- 11. Gegenüber dem Straßenbaustütze können keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.
- 12. Von geplanten Maßnahmen dürfen keine Emissionen ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB A3 und der Kreisstraße MSP 36 beeinträchtigen können.
- 13. Bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodentierresten nach Art. 8 Abs. 1 des Bay. Denkmalschutzgesetzes sind unverzüglich dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege, Residenzplatz 2, Tor A, 97070 Würzburg zu melden. Gem. Art. 8 Abs. 2 sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.
- 14. Der Mindestabstand von Bäumen zu unterirdischen Leitungen ist entsprechend der technischen Mitteilung GW 125 "Baumpflanzung im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" einzuhalten.
- 15. Oberflächenwasser: Es wird empfohlen anfallendes Oberflächenwasser in Zisternen zurückzuhalten, als Brauchwasser zu nutzen bzw. zu versickern, soweit nach Verschmutzungsgrad und Untergrund geeignet.
- 16. Geländeschritte: Jedes Baugebiet ist mit nivellierten Geländeschritten zu versehen, in denen die Anschlußmöglichkeiten an die bestehenden bzw. geplanten Erschließungsmaßnahmen, sowie alle vorhandenen und geplanten Geländebeziehungen dargestellt sind.
- 17. Für den Bebauungsplan hat Gültigkeit:
BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), letzte Änderung vom 24. Oktober 2016 (BGBl. I S. 1722)
BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 1548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
BayBO i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 589), BayRS 2192-1-1, zuletzt geändert durch § 3 ÄndG vom 24.07.2015 (GVBl. S. 296)
PlanzV i.d.F. vom 8.12.1990 (BGBl. I S. 58), letzte Änderung vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- 18. Stand der Kartengrundlage September 2016
- 19. Bauantrag: Mit dem Bauantrag ist für die festgesetzten Bepflanzungen ein Bepflanzungsplan mit Angaben zu Gehölzauswahl, Pflanzqualität und Standort vorzulegen.
- 20. Bodenschutz: Der anstehende Oberboden ist vollständig bis zur Wiederverwendung zu sichern (gem. DIN 18915/3).



IV. Festsetzungen Grünordnung

1. GRÜNFLÄCHEN

1.1. RAHMENGRÜN
Auf den im Plan dargestellten Flächen entlang von Grundstücksgrenzen soll ein Rahmengrün bestehend aus den im Plan dargestellten Bäumen (ungefähre Standortangabe) gem. Artenliste Pkt. 5.1. sowie aus 3-reihigen Gehölzgruppen aus Wildsträuchern gem. Artenlisten Pkt. 5.2. und aus Ziergehölzen angelegt und gepflegt werden. Der Flächenanteil der Gehölzgruppen soll mindestens 1/3 der Rahmengrünfläche betragen. Dabei soll der Anteil der Wildsträucher mind. 70 % betragen, die Wildsträucher sind vorwiegend in der äußeren Reihe zu pflanzen. Koniferen sind nicht zulässig. Nicht befestigte Flächen des Rahmengrüns sollen mit Landschaftsrauen eingesät werden. Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind innerhalb dieser Grünfläche nicht zulässig.

1.2. GRÜNFLÄCHEN
Auf den im Plan dargestellten Flächen entlang den straßenseitigen Grundstücksgrenzen werden Grünflächen angelegt und gepflegt. Auf diesen Flächen sind 3-5-reihige Gehölzgruppen wie in Pkt. 1.1. mit einem Flächenanteil von ca. 10 % anzupflanzen. Nicht befestigte Flächen des Rahmengrüns sollen mit Landschaftsrauen eingesät werden. Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind innerhalb dieser Grünfläche nicht zulässig. Die Festsetzung des Bebauungsplans zu den eingetragenen Sichtdreiecken muss bei der Bepflanzung eingehalten werden. Mindestabstand der Bäume von Stammmitte bis befestigter Fahrbandrand der Kreisstraße: 8,00 m

2. DACHBEGRÜNUNG
Betragt der Flächenanteil der Bebauung mehr als 50% der nach der GRZ verbaubaren Fläche, dann werden für diesen Mehrbetrag eine extensive Dachbegrünung als Ausgleich für die Versteigerung und zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes festgesetzt.

3. STELLPLÄTZE
Stellplatzanlagen sind zu gliedern und durch die Pflanzung von Bäumen gem. Artenliste Pkt. 5.1. sowie von Sträuchern einzugrünen. Pro 5 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen. Bei Baumstandorten in befestigten Flächen entspricht die Größe der offenen Pflanzfläche der Größe eines Stellplatzes.

4. BEFESTIGUNG
Die befestigten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches, die nicht befahren werden (z.B. Wege, Terrassen) sind so anzulegen, dass das Oberflächenwasser in den angrenzenden Vegetationsflächen durch die lebende Oberbodenschicht versickert.

5. ARTENLISTEN
5.1. ARTENLISTE BÄUME
Mindestanforderung Pflanzqualität:
Hochstamm, 3-4 xv, 8/10 16/18 od. Stammbusch, 3-4xv Höhe 300/350
Acer campestre - Feldahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Corylus colurna - Baumhasel
Crataegus laevigata - Apfelform
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus avium Plena - Vogelkirsche
Pyrus calleryana Chanticleer - Stachelbirne
Quercus robur - Stieleiche
Sorbus aria - Mehlbeere
Tilia cordata - Winterlinde
Obstbäume, z.B. Apfel, Birne in Hochstammqualität

5.2. ARTENLISTE WILDSTRÄUCHER
Mindestanforderung Pflanzqualität: Str 2xv od 6o/10o
Pflanzabstand: 1 x 1 m
Cornus sanguinea - Hartrieel
Corylus avellana - Haselnuss
Crataegus laevigata - Welschdorn
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Malus sylvestris - Holzapfel
Pyrus communis - Wildbirne
Rosa multiflora - Büschelrose
Sambucus nigra - Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

6. Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Der naturschutzrechtliche Ausgleich für den Eingriff erfolgt über die nachfolgend beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen Nr. 1 und 2 sowie über die in 6.3 beschriebenen produktionsintegrierten Kompensationsmaßnahmen (PIK).

6.1. Ausgleichsfläche 1
Fl.Nr.: 425 Gem. Rettersheim mit 2728 m²
Bestand: Wiese mit vereinzelt Obstbäumen
Auf dem Grundstück werden zur Ergänzung des Restbestandes neue Obstbäume in Hochstammqualität gepflanzt; die vorh. Obstbäume werden erhalten. Die Bäume sind entsprechend den dargestellten Standorten zu pflanzen; geringfügige Standortverschiebungen sind zulässig. Die Bäume müssen gegen Wildverbiss geschützt und dauerhaft gepflegt werden. Die Grünlandnutzung des Grundstücks soll weitergeführt werden, Düngung oder Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist im Bereich der Ausgleichsfläche nicht zulässig.

6.2. Ausgleichsfläche 2
Fl.Nr.: 510 Gem. Rettersheim mit 2099 m²
Fl.Nr.: 511 Gem. Rettersheim mit 2420 m²
Bestand: jeweils Ackerernutzung
Die beiden Grundstücke werden aus der Nutzung als Acker genommen und erhalten eine waldähnliche Aufforstung als Laubmischwald mit einer hohen Belichtung an Edellaubbäumen zur Berücksichtigung der besonderen Belange von Naturschutz und Landschaftspflege. An den Ausseegrenzen zu den Wegen und angrenzenden Grundstücken wird ein mind. 5 m breiter Waldsaum aus standortgerechten Sträuchern angelegt.
Bei der Aufforstung soll darauf geachtet werden, dass mit der Einzäunung ein Abstand von 1 m zu den angrenzenden Äckern und Flurwegen eingehalten wird. Bei der Auswahl der Baumarten und Erstellung des Pflanzplans soll der zuständige Revierleiter eingebunden werden.
Artenauswahl Wald: Carpinus betulus, Malus sylvestris, Prunus avium, Pyrus communis, Quercus robur, Sorbus aucuparia, Sorbus torminalis, Tilia cordata
Verband: ca. 2 x 1,5 m
Artenauswahl Waldsaum: Corylus avellana, Rosa canina, Sambucus nigra, Sambucus racemosa, Sambucus nigra, Viburnum lantana

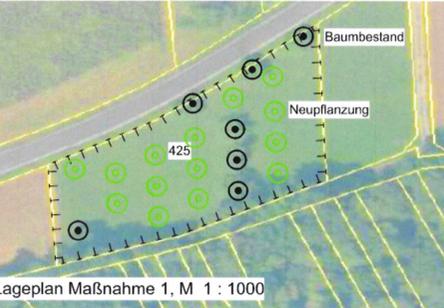
6.3. Produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen (PIK)
Der Markt Triefenstein stellt in der Gemarkung Rettersheim auf Teilflächen der gemeindeeigenen Grundstücke mit den Fl.-Nr. 209, 316, 501, 552 und 755 dauerhaft die Durchführung von produktionsintegrierten Massnahmen als Ausgleich sicher. Der jährliche Flächenbedarf für den Ausgleich über PIK beträgt insgesamt 1700m². Als geeignete Kompensationsmaßnahmen stehen sowohl die Anlage von Lerchenfenstern als auch von Blühstreifen zur Auswahl. Die Flächenauswahl muss so getroffen werden, dass immer sowohl Lerchenfenster als auch Blühstreifen angelegt werden. Die Erbringung der Kompensation über ausschließlich einen Blühstreifen ist nicht zulässig.

6.3.1. Lerchenfenster
Anlage von Lerchenfenstern erfolgt durch Verzicht auf Ansaat auf Ackerflächen mit Wintergetreide. Dabei sind pro Hektar 2-4 Fenster mit einer Mindestgröße von 20 m² bei der Ansaat auszusparen. Der Mindestabstand zur Ackergrenze beträgt 25 m, der zu Vertikalstrukturen (z.B. Gehölze oder Gebäude) beträgt 100 m; ausserdem müssen die Lerchenfenster ausserhalb von Fallrampen liegen.

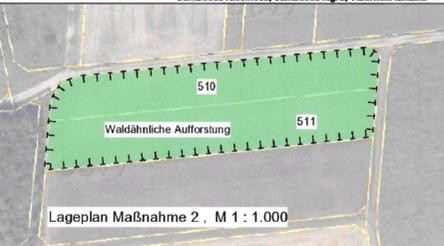
6.3.2. Blühstreifen
Im Randbereich von Äckern aus vorgenanntem Flächenpool werden Blühstreifen durch Einsatz mit einer standortgerechten Saatgutmischung regionaler Herkunft angelegt. Die Mindestbreite der Streifen beträgt 10 m, die Mindestlänge 100 m. In diesen Blühstreifen darf keine Mahd, Bodenbearbeitung oder Spritzmittelaussatz erfolgen. Die Mindestdauer beträgt 2 Jahre auf derselben Fläche, danach erfolgt die Bodenbearbeitung und Neusaat im Frühjahr bis Ende Mai oder ein Flächenwechsel.

7. UMSETZUNG
Die festgesetzten Massnahmen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude vorzunehmen.

Arten: regionaltypische Sorten von Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Walnus in Hochstammqualität
Pflanzabstände: ca. 10 m innerhalb der Reihen
ca. 13 m zwischen den Reihen



6.2. Ausgleichsfläche 2
Fl.Nr.: 510 Gem. Rettersheim mit 2099 m²
Fl.Nr.: 511 Gem. Rettersheim mit 2420 m²
Bestand: jeweils Ackerernutzung
Die beiden Grundstücke werden aus der Nutzung als Acker genommen und erhalten eine waldähnliche Aufforstung als Laubmischwald mit einer hohen Belichtung an Edellaubbäumen zur Berücksichtigung der besonderen Belange von Naturschutz und Landschaftspflege. An den Ausseegrenzen zu den Wegen und angrenzenden Grundstücken wird ein mind. 5 m breiter Waldsaum aus standortgerechten Sträuchern angelegt.
Bei der Aufforstung soll darauf geachtet werden, dass mit der Einzäunung ein Abstand von 1 m zu den angrenzenden Äckern und Flurwegen eingehalten wird. Bei der Auswahl der Baumarten und Erstellung des Pflanzplans soll der zuständige Revierleiter eingebunden werden.
Artenauswahl Wald: Carpinus betulus, Malus sylvestris, Prunus avium, Pyrus communis, Quercus robur, Sorbus aucuparia, Sorbus torminalis, Tilia cordata
Verband: ca. 2 x 1,5 m
Artenauswahl Waldsaum: Corylus avellana, Rosa canina, Sambucus nigra, Sambucus racemosa, Sambucus nigra, Viburnum lantana



6.3. Produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen (PIK)
Der Markt Triefenstein stellt in der Gemarkung Rettersheim auf Teilflächen der gemeindeeigenen Grundstücke mit den Fl.-Nr. 209, 316, 501, 552 und 755 dauerhaft die Durchführung von produktionsintegrierten Massnahmen als Ausgleich sicher. Der jährliche Flächenbedarf für den Ausgleich über PIK beträgt insgesamt 1700m². Als geeignete Kompensationsmaßnahmen stehen sowohl die Anlage von Lerchenfenstern als auch von Blühstreifen zur Auswahl. Die Flächenauswahl muss so getroffen werden, dass immer sowohl Lerchenfenster als auch Blühstreifen angelegt werden. Die Erbringung der Kompensation über ausschließlich einen Blühstreifen ist nicht zulässig.

6.3.1. Lerchenfenster
Anlage von Lerchenfenstern erfolgt durch Verzicht auf Ansaat auf Ackerflächen mit Wintergetreide. Dabei sind pro Hektar 2-4 Fenster mit einer Mindestgröße von 20 m² bei der Ansaat auszusparen. Der Mindestabstand zur Ackergrenze beträgt 25 m, der zu Vertikalstrukturen (z.B. Gehölze oder Gebäude) beträgt 100 m; ausserdem müssen die Lerchenfenster ausserhalb von Fallrampen liegen.

6.3.2. Blühstreifen
Im Randbereich von Äckern aus vorgenanntem Flächenpool werden Blühstreifen durch Einsatz mit einer standortgerechten Saatgutmischung regionaler Herkunft angelegt. Die Mindestbreite der Streifen beträgt 10 m, die Mindestlänge 100 m. In diesen Blühstreifen darf keine Mahd, Bodenbearbeitung oder Spritzmittelaussatz erfolgen. Die Mindestdauer beträgt 2 Jahre auf derselben Fläche, danach erfolgt die Bodenbearbeitung und Neusaat im Frühjahr bis Ende Mai oder ein Flächenwechsel.

7. UMSETZUNG
Die festgesetzten Massnahmen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude vorzunehmen.

V. VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortlich bekannt gemacht. § 2(1) BauGB.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Voranwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

5. Der Markt Triefenstein hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.d.F. vom als Satzung beschlossen.

Triefenstein, den
Norbert Endres, 1. Bürgermeister (Siegel)

6. Ausgefertigt
Triefenstein, den
Norbert Endres, 1. Bürgermeister

7. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist somit in Kraft getreten.
Triefenstein, den
Norbert Endres, 1. Bürgermeister (Siegel)

Markt Triefenstein
LANDKREIS MAIN - SPESART
BEBAUUNGSPLAN
"Gewerbegebiet Rettersheim"
M 1:1000

Planverfasser Grünordnung:
W. LEIMEISTER DIPL.-ING (FH)
LANDSCHAFTSARCHITEKT + STADTPLANER
JULIUS-LEBER-STR. 21, 97 828 MARKTHEIDENFELD
TEL.: 09391/6443 • FAX: 91 56 51

Planverfasser Bebauungsplan:
Ingenieurbüro für Bauen
THOMAS HARTH
Tel.: 0 93 91 / 63 83 Fax.: 0 93 91 / 63 59
Am Heidenweg 10a, 97828 Markttheidenfeld

Markttheidenfeld, den 25.01.2017
geändert, den 23.05.2017
geändert, den 18.07.2017