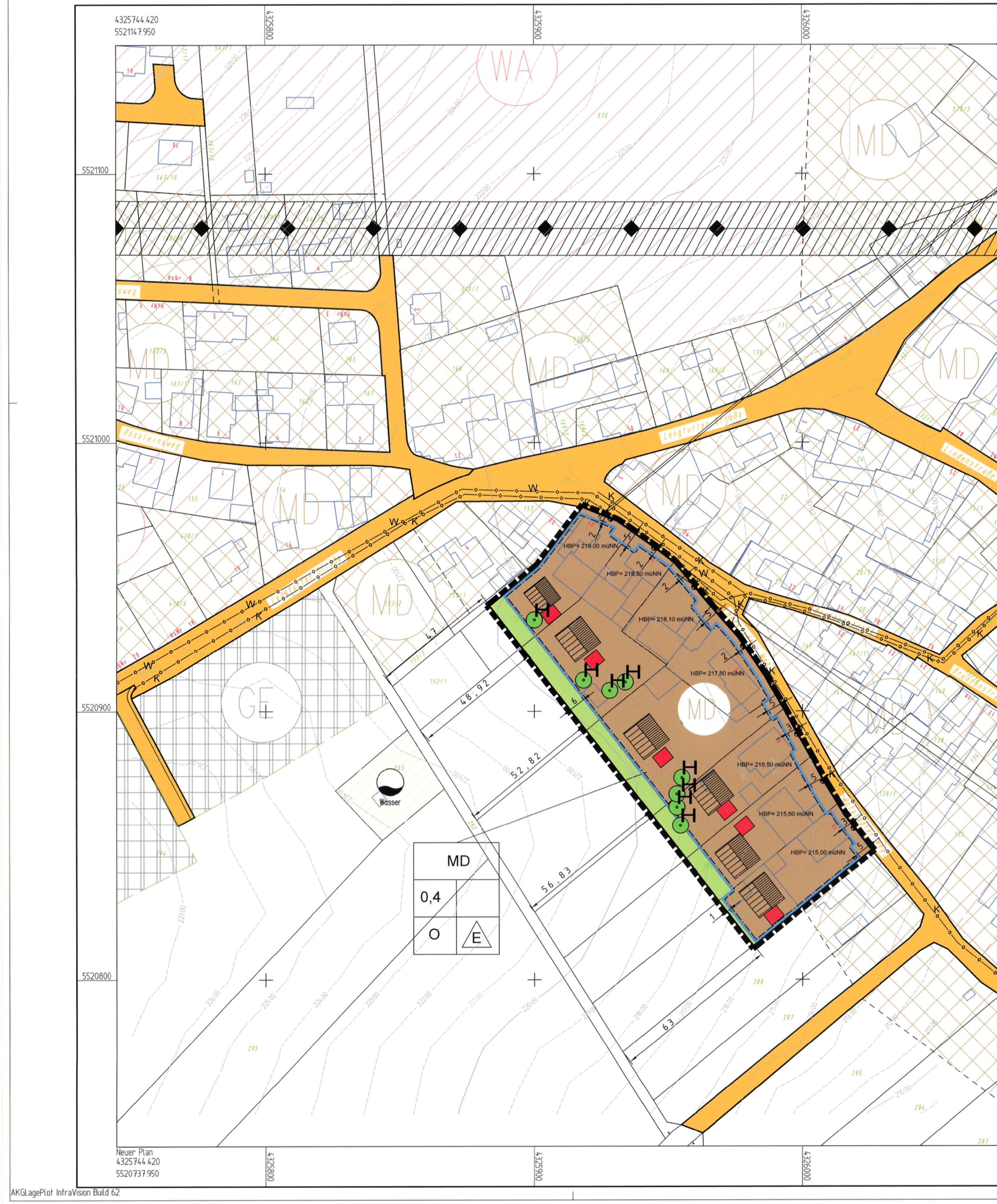


AKGLagePlot InfraVision Build 62

Markt Triefenstein

Ortsteil Rettersheim

Einfacher Bebauungsplan nach Bau GB: "Hofstadter Weg"

## I. PRÄAMBEL

Der Marktgemeinderat der Gemeinde Triefenstein hat aufgrund von

| | |
|---|---|
| BauGB | i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 / 674 |
| BauNVO | i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) zuletzt geändert worden ist. |
| BayBO | i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) BayRS 2132-1-B), die zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) |
| PlanzV | i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) letzte Änderung vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) |

den Bebauungsplan Dorfgebiet "Hofstadter Weg"
in öffentlicher Sitzung am .......................... beschlossen.

## II. FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

MD

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1. Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1. Grundflächenzahl max. zulässig 0,40 GRZ. 0,40

2.2. Höheneinstellung der Wohngebäude

Für Gebäude mit nebenstehendem Haussymbol (vorgeschlagener Gebäudestandort)

darf die Wandhöhe (WH) max. 7,00 m über dem Höhenbezugspunkt, der im jeweiligen Grundstück durch Planeintragung festgelegt ist, liegen.

Die Wandhöhe ist das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

2.3. Höheneinstellung der Nebengebäude und Garagen

Für Gebäude mit nebenstehendem Gebäudesymbol (vorgeschlagener Gebäudestandort) 🟥

darf die Wandhöhe (WH) max. 4,00 m über dem Höhenbezugspunkt, der im jeweiligen Grundstück durch Planeintragung festgelegt ist, liegen.

Die Wandhöhe ist das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

3. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

3.1. Wohngebäude:
Dachneigung 0 - 45 Grad

3.2. Dachgauben:

3.2.1. Dachgauben sind grundsätzlich ab einer Dachneigung von 38 Grad des Hauptdaches zulässig.
Ab 35 Grad Dachneigung des Hauptdaches sind ausnahmsweise Einzelgauben mit einer Breite von bis zu 2,00 m gestattet.

3.2.2. Abstand der Gauben zum First mind. 1,00 m.

3.2.3. Die Firstrichtung ist frei wählbar.

3.3. Nebengebäude, Stellplätze und Garagen

3.3.1. Nebengebäude und Garagen
Dachneigung 0 - 45 Grad.
Nebengebäude und Garagen die an der Grenze aneinanderstoßen sind in den Dimensionen und in der Gestaltung einander anzupassen.

3.3.2. Die Firstrichtung ist frei wählbar.

4. BAUWEISE UND BAUGRENZEN

4.1. Offene Bauweise 0

4.2. Nur Einzelhäuser zulässig E

4.3. Baugrenze

5. VERKEHRSFLÄCHEN

5.1. Straßenverkehrsflächen 🟧

5.2. Straßenbegrenzungslinie

6. SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

6.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

## III. FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNG

1. GRÜNORDNUNG

1.1. VORHANDENE BÄUME
Vorhandene Bäume, die nicht im überbauten Bereich stehen, müssen erhalten und gepflegt werden.
Ihre Kronen- und Wurzelbereiche müssen während der Bauzeit gem. DIN 18920 geschützt werden.

1.2. ARTENSCHUTZRECHLICHE VERMEIDUNGS- BZW. MINIMIERUNGSMASSNAHME - BIOTOPBÄUME H

Die Höhlenbäume innerhalb des Geltungsbereiches sind im Plan ausgewiesen. Die Höhlen sind Fortpflanzungs- und Ruhestätten für viele Arten. Die Höhlenbäume müssen erhalten und dauerhaft gepflegt werden.

Sofern ein Höhlenbaum gefällt werden soll, müssen die Höhlen von einer Fachkraft im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung auf das Vorkommen von Fledermäusen oder anderen besonders und streng geschützten Arten (z.B. Bilche, Höhlenbrüter, xylobionte Käfer etc.) untersucht werden. Vor der Fällung der Bäume muss Kontakt mit der Unteren Naturschutzbehörde aufgenommen werden.

Bei der Fällung von Höhlenbäumen müssen die Stammabschnitte mit Höhlen durch abschnittsweises Abtragen vorsichtig und ohne Beschädigung der Höhlenstruktur geborgen werden und noch mindestens 1 Tag mit offenem Quartierzugang liegend gelagert werden. Anschließend müssen die Stammabschnitte an einem geeigneten Trägerbaum befestigt werden.

Fällzeitraum für Biotopbäume: 11.09. - 31.10. (zu priorisieren) und 16.03. - 30.04.

Die Inhalte des Positionspapiers der Koordinationsstelle für Fledermausschutz in Bayern, in der gültigen Fassung (vgl. https://www.tierphys.nat.fau.de/files/2021/07/empfehlung_vermeidung_cef_fcs-masnahmen_fledermausbaumquartiere_2021.pdf) müssen beachtet werden.

Für die Höhlenbäume im Geltungsbereich müssen als Ausgleich für eine evtl. spätere Rodung nachfolgende artenbezogene Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden:

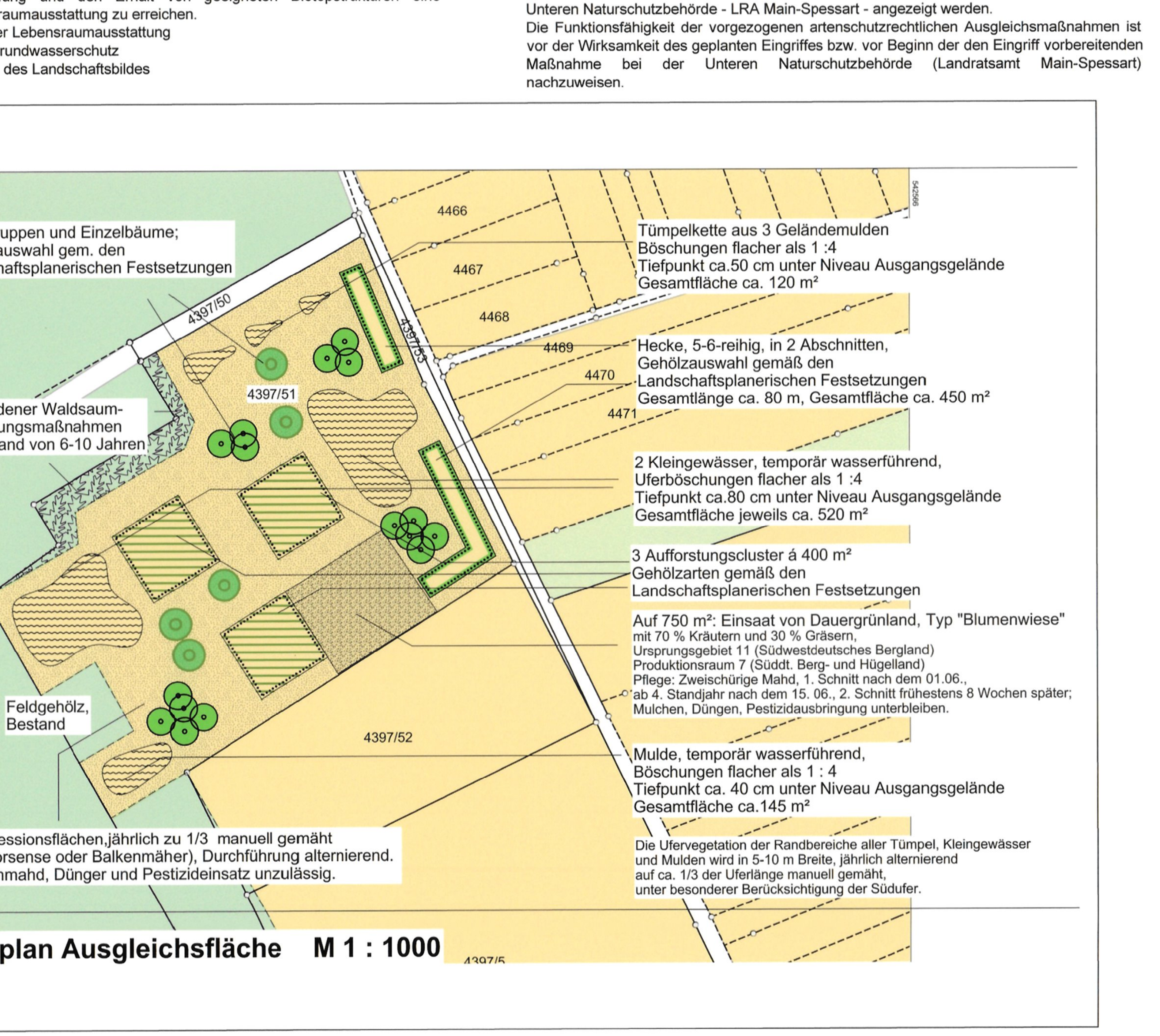
- Pro Baum muss 1 Fledermauskasten (Sommerquartier), 1 Nistkasten für höhlenbrütende Vogelarten sowie 1 Überwinterungshöhle für Fledermäuse an einem geeigneten Baum aufgehängt werden. Bei Bäumen mit Spaltenquartieren muss zudem 1 Flachkasten für Fledermäuse
- Pro Baum muss mit dem Bauantrag 1 naturschutzfachlich wertvoller Baum (Biotopbaum) im Umfeld der Rodung (möglichst im Radius von 1000 m) dauerhaft aus der Nutzung genommen und dauerhaft gepflegt werden. Die Bäume müssen per GPS eingemessen und der Naturschutzbehörde gemeldet werden. Bei Ausfall eines Biotopbaumes muss in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde unverzüglich ein anderer Baum ausgewählt und aus der Nutzung genommen werden. Unterhaltungspflege ist für 25 Jahre sicherzustellen (rechtliche und dingliche Sicherung). Kompensationsmaßnahmen müssen so lange zur Verfügung stehen (sichern), wie der Eingriff wirkt (=dauerhafte Sicherung). Die ausgebrachten Ersatzquartiere müssen für 25 Jahre regelmäßig kontrolliert, gereinigt und erhalten werden. Der Abschluss der Herstellung der Maßnahme und das Erreichen des Entwicklungsziels ist der Gestattungsbehörde (UNB) anzuzeigen (vgl. § 10 BayKompV).

Durchführung der Kompensationsmaßnahmen: spätestens mit Beginn der Erschließungsarbeiten im Baugebiet gem. den aktuellen Standards der Regierung von Unterfranken. Die Kästen für die Fledermäuse und Höhlenbrüter müssen 1 Jahr vorher installiert werden. Die Funktionsfähigkeit der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme ist vor der Wirksamkeit des geplanten Eingriffes bzw. vor Beginn der den Eingriff vorbereitenden Maßnahme bei der Unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Main-Spessart) nachzuweisen.

1.3 GEPLANTE BÄUME
Pro 150 qm nicht überbauter Grundstücksfläche innerhalb des festgesetzten „Dorfgebiet (MD)" muss 1 Baum, mindestens jedoch 1 Baum / Grundstück, gepflanzt und gepflegt werden. Ein Baum aus dieser Festsetzung soll im Vorgartenbereich gepflanzt werden. Bestandsbäume, die gem. Pkt. 1.1., erhalten werden, können bei dieser Festsetzung abgezogen werden. Eine fachgerechte Herstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege durchgeführt werden. Abgängige bzw. ausgefallene Pflanzen müssen umgehend ersetzt werden.
Artenauswahl gem. Pflanzenliste Pkt. 2.1.; Größe der Pflanzfläche innerhalb befestigter Flächen: mind. 3,50 x 3,50 m

1.4. EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHE
Fl.-Nr. 4397/51 Gemarkung Lengfurt mit 1,1639 ha.
Grundstückseigentümer: Gde. Triefenstein
Auf der im Plan dargestellten Fläche muss eine Ausgleichsfläche angelegt und dauerhaft unterhalten werden. Vorrangziel ist es, durch Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung sowie durch die Schaffung und den Erhalt von geeigneten Biotopstrukturen eine Verbesserung der Lebensraumausstattung zu erreichen.
Planungsziel: Erhöhung der Lebensraumausstattung
Beitrag zum Grundwasserschutz
Verbesserung des Landschaftsbildes

Planungsinhalt:
Die Fläche wird aus der bisherigen landwirtschaftlichen Intensivnutzung (Ackerbau) genommen. Gem. dem gesonderten Planeintrag im Bebauungsplan wird ein Mosaik aus verschiedenen Biotopstrukturen angelegt sowie die dargestellten Einzelbäume, Baumgruppen und Gehölzbestände gem. Planeintrag und den nachfolgenden Artenlisten und Pflanzanweisungen bepflanzt. Der Flächenanteil der Aufforstungscluster beträgt ca. 1200 m², der Heckenstrukturen ca. 450 m².
Auf einer Fläche von ca. 750 m² wird ein arten- und strukturreiches Dauergrünland angelegt. Diese Flächen sollen mit gebietseigenem Regiosaatgut (Ursprungsgebiet 11 -Südwestdeutsches Bergland -, Produktionsraum 7 -Süddeutsches Berg- und Hügelland-) alternativ mit Mahdgut-/Heudruschübertragung von geeigneten Spenderflächen aus dem Ursprungsgebiet 11 eingesät werden. Der Krautanteil der Saatgut-Mischung soll mind. 70 - 90% betragen. Auf dieser Ansaatfläche darf kein Düngemittel und Pflanzenschutzmittel eingesetzt werden;
Als Entwicklungs- und Unterhaltspflege ist eine jährlich stattfindende zweischürige Mahd festzusetzen. In den ersten 3 Jahren ist der 1. Schnitt nicht vor dem 1.6., in den folgenden Jahren nicht vor dem 15.6. durchzuführen. Der 2. Schnitt darf frühestens 8 Wochen nach dem 1. Schnitt stattfinden. Auf diesen Flächen darf kein Mulchen erfolgen.
Die Tümpel und Mulden werden in unterschiedlicher Größe, Form und Tiefe mit Böschungsneigungen flacher 1:4 ausgebildet. Bei den Kleingewässern und Tümpeln muss jährlich alternierend auf ca. 1/3 der Uferfläche die Ufervegetation (insbesondere Richtung Süden) manuell gemäht werden, um frühe Sukzessionsstadien zu erhalten. Der Flächenanteil beträgt insgesamt ca. 1305 m².
Die nicht bepflanzten Flächen außerhalb der Tümpel und Mulden werden der natürlichen Sukzession überlassen. Im Rahmen der Pflege werden die Flächenanteile gedrittelt und im 3-Jahresrhythmus alternierend im Winterhalbjahr manuell mit Motorsense oder Balkenmäher gemäht. Mulchen ist nicht erlaubt. Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist nicht erlaubt.
Im Bereich des Waldrandes werden im Abstand von 6-10 Jahren Auflichtungsmaßnahmen durchgeführt. Der Beginn und Abschluss der Herstellung der artenschutzrechtlich erforderlich werdenden Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen müssen bei der Unteren Naturschutzbehörde - LRA Main-Spessart - angezeigt werden.
Die Funktionsfähigkeit der vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ist vor der Wirksamkeit des geplanten Eingriffes bzw. vor Beginn der den Eingriff vorbereitenden Maßnahme bei der Unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Main-Spessart) nachzuweisen.


Baumgruppen und Einzelbäume;
Gehölzauswahl gem. den
Landschaftsplanerischen Festsetzungen
Tümpelkette aus 3 Geländemulden
Böschungen flacher als 1 :4
Tiefpunkt ca.50 cm unter Niveau Ausgangsgelände
Gesamtfläche ca. 120 m²
4466
4467
4468
4469
4470
4471
4397/50
4397/51
4397/52
4397/5
Hecke, 5-6-reihig, in 2 Abschnitten,
Gehölzauswahl gemäß den
Landschaftsplanerischen Festsetzungen
Gesamtlänge ca. 80 m, Gesamtfläche ca. 450 m²
Vorhandener Waldsaum-
Auflichtungsmaßnahmen
im Abstand von 6-10 Jahren
2 Kleingewässer, temporär wasserführend,
Uferböschungen flacher als 1 :4
Tiefpunkt ca.80 cm unter Niveau Ausgangsgelände
Gesamtfläche jeweils ca. 520 m²
3 Aufforstungscluster á 400 m²
Gehölzarten gemäß den
Landschaftsplanerischen Festsetzungen
Auf 750 m²: Einsaat von Dauergrünland, Typ "Blumenwiese"
mit 70 % Kräutern und 30 % Gräsern,
Ursprungsgebiet 11 (Südwestdeutsches Bergland)
Produktionsraum 7 (Süddt. Berg- und Hügelland)
Pflege: Zweischürige Mahd, 1. Schnitt nach dem 01.06.,
ab 4. Standjahr nach dem 15. 06., 2. Schnitt frühestens 8 Wochen später;
Mulchen, Düngen, Pestizidausbringung unterbleiben.
Feldgehölz,
Bestand
Mulde, temporär wasserführend,
Böschungen flacher als 1 : 4
Tiefpunkt ca. 40 cm unter Niveau Ausgangsgelände
Gesamtfläche ca.145 m²
Sukzessionsflächen,jährlich zu 1/3 manuell gemäht
(Motorsense oder Balkenmäher), Durchführung alternierend.
Mulchmahd, Dünger und Pestizideinsatz unzulässig.
Die Ufervegetation der Randbereiche aller Tümpel, Kleingewässer
und Mulden wird in 5-10 m Breite, jährlich alternierend
auf ca. 1/3 der Uferlänge manuell gemäht,
unter besonderer Berücksichtigung der Südufer.

**Lageplan Ausgleichsfläche M 1 : 1000**

Gehölzauswahl für Ausgleichsfläche:

**Bäume**
Die Bäume sind gem. Planeintrag (ungefähre Standortangabe) unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben zum Grenzabstand zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Artenliste:
Mindestanforderung Pflanzqualität; Hochstamm oB 14/16
Acer campestre, Acer pseudoplatanus, Malus sylvestris, Prunus avium, Pyrus communis, Quercus petraea, Quercus robur, Sorbus torminalis, Tilia cordata

**Aufforstungscluster**
Aufforstung der Cluster in der Ausgleichsfläche mit Bäumen (90%) und Sträuchern in den Randbereichen (10%).
Artenliste Bäume: wie vor, jedoch Pflanzqual. 1+1 o.B. 50/80
Artenliste Sträucher: wie nachfolgend, jedoch Pflanzqual. 1+1 o.B. 50/80

**Hecken**
Anlage von mehrreihigen Hecken aus Heistern und Sträuchern
Heister: Der Anteil der Heister an der Gesamtmenge soll ca. 10% betragen. Die Heister sollen gruppenweise (3 Stck/Art) gepflanzt werden.

Artenliste:
Mindestanforderung Pflanzqualität Hei 3xv oB 150/200
Acer campestre, Cornus mas, Crataegus monogyna, Malus sylvestris, Prunus avium, Pyrus communis, Sorbus torminalis
Sträucher: Die Sträucher sollen in Gruppen von 3/5/7 Stck/Art gepflanzt werden; es soll ein hoher Anteil an Schlehe verwendet werden.

Artenliste:
Mindestanforderung Pflanzqualität: Str 2xv oB 60/100
Pflanzabstand 1,00 x 1,00 m, versetzte Reihen
Cornus sanguinea, Corylus avellana, Ligustrum vulgare, Prunus spinosa, Rosa canina, Rubus fruticosus, Sambucus nigra, Sambucus racemosa, Viburnum lantana, Viburnum opulus
Die Bäume und Heister müssen mit einem geeigneten Verbiss-Schutz gegen Wildverbiss geschützt werden.
In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind Abweichungen von der aufgeführten Artenliste möglich.

1.5. RAHMENGRÜN 🟩
Auf den im Plan dargestellten Flächen entlang von Grundstücksgrenzen soll ein Rahmengrün aus einer 3-reihigen Gehölzpflanzung aus gebietseigenen, standortangepassten Baumen II. Ordnung, Solitärsträuchern und Wildsträuchern gem. Artenlisten Pkt. 2.1. - 2.3. aus Ziergehölzen angelegt werden. Dabei soll der Anteil der Wildsträucher mind. 70 % betragen, die Wildsträucher sind vorwiegend in den beiden äußersten Reihe zu pflanzen. Koniferen in allen Arten und Sorten sowie Prunus laurocerasus sind nicht zugelassen. Eine fachgerechte Herstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege zum Erhalt der Hecke muss durchgeführt werden.
Abgängige bzw. ausgefallene Pflanzen müssen umgehend ersetzt werden.
Die nicht bepflanzten Rahmengrünflächen zur freien Landschaft hin sollen mit gebietseigenem Regiosaatgut (UG_21; Blühwiesen-/Saummischung mit mind. 70 % Krautanteil) eingesät werden. Als Entwicklungs- und Unterhaltspflege ist eine jährlich stattfindende zweischürige Mahd festzusetzen. In den ersten 3 Jahren ist der 1. Schnitt nicht vor dem 1.6., in den folgenden Jahren nicht vor dem 15.6. durchzuführen. Der 2. Schnitt darf frühestens 8 Wochen nach dem 1. Schnitt stattfinden. Auf mindestens 20% der nicht bepflanzten Fläche des Rahmengrüns müssen jährlich Altgrasbestände bis zum Frühjahr/Sommer des nächsten Jahres erhalten werden. Es darf kein Mulchen erfolgen.
Auf diesen Ansaatflächen dürfen keine Düngemittel und Pflanzenschutzmittel eingesetzt werden; die Mahd darf nicht vor dem 15.6. erfolgen.
Gartenhäuser, Stellplätze, Lagerflächen, sonstige befestigte Flächen und Kies- bzw. Splittflächen sind innerhalb der Rahmengrünflächen nicht zulässig; Das Rahmengrün darf nicht von Wegen, die aus den Grundstücken nach Norden hin herausführen, durchschnitten werden. Ausgenommen davon sind die beiden bestehenden Grundstücksausfahrten aus Fl.-Nr. 151 und Fl.-Nr. 289.

1.6. FASSADENBEGRÜNUNG
Bei Fassadenlängen größer 5 m ohne Durchdringungen mit Türen oder Fenstern wird eine Fassadenbegrünung mit standortgerechten, mehrjährigen und ausdauernden Schling- oder Kletterpflanzen gem. Artenliste aus Pkt. 2.4. empfohlen.

1.7. VORGARTEN
Die nicht befestigten Flächen in den Vorgärten dürfen aus Gründen der Ökologie und des Ortsbildes nicht als Kies- oder Splittflächen angelegt werden. Diese Flächen müssen als gärtnerisch gestaltete Pflanzflächen oder Rasen angelegt und unterhalten werden.

2. ARTENLISTEN

2.1. ARTENLISTE BÄUME
Für die Pflanzung der Bäume aus Pkt. 1.3 und 1.5. gelten:
Mindestanforderung Pflanzqualität: Hochstamm, 3-4 xv, mDB, StU 16/18 od. Stammbusch, 3-4xv Höhe 300/350
Artenauswahl:
Acer campestre (Feldahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Crataegus laevigata „Paul´s Scarlet" (Rotdorn), Crataegus lavallei (Apfeldorn), Malus floribunda (Zierapfel), Malus tschonoskii (Zierapfel), Prunus avium Plena (Vogelkirsche), Pyrus calleryana Chanticleer (Stadtbirne), Pyrus communis (Wildbirne), Sorbus aria (Mehlbeere), Tilia cordata „Greenspire" (Winterlinde, schmalkronig), Obstbäume, z.B. Apfel, Birne in Hochstammqualität

2.2. ARTENLISTE SOLITÄRSTRÄUCHER
Für die Pflanzung der Solitärsträucher im Rahmengrün aus Pkt. 1.5. gelten:
Anteil an der Gehölzmenge: 10%
Mindestanforderung Pflanzqualität: Hei 2xv Co 150/200
Artenauswahl:
Carpinus betulus (Hainbuche), Cornus mas (Kornelkirsche), Corylus avellana (Haselnuss), Crataegus laevigata (Weissdorn), Malus sylvestris (Wildapfel), Prunus avium (Vogelkirsche), Pyrus communis (Holzbirne)

2.3. ARTENLISTE WILDSTRÄUCHER
Für die Pflanzung der Gehölze im Rahmengrün aus Pkt. 1.5. gelten:
Mindestanforderung Pflanzqualität: Str 2xv Co 60/100, Pflanzabstand: 1 x 1 m
Artenauswahl:
Cornus sanguinea (Hartriegel), Corylus avellana (Haselnuss), Crataegus laevigata (Weissdorn), Ligustrum vulgare (Liguster), Sambucus nigra (Holunder), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

2.4. ARTENLISTE FASSADENBEGRÜNUNG
Für die Pflanzung zur Fassadenbegrünung gem. Pkt. 1.6. gelten:
Mindestanforderung Pflanzqualität: 2xv Co 60/100, bei Rosen A-Qualität
Artenauswahl:
Clematis in Arten/Sorten (Waldrebe), Hedera helix (Efeu), Humulus lupulus (Hopfen), Vitis vinifera (Wein), Parthenocissus quinquefolia und Parthenocissus tricuspidata Veitchii (Wilder Wein), Kletterrosen in Sorten

3. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGS- BZW. MINIMIERUNGSMASNAHME - FÄLLUNGS-, ABRISS- UND BAUARBEITEN
Bei der Fällung von Bäumen und bei dem Abriss oder Umbau von Gebäuden ist vor Beginn der Arbeiten zu prüfen, ob sich dort Fledermäuse oder besetzte Vogelnester befinden. Sollten Tiere nachgewiesen werden, so ist die Untere Naturschutzbehörde umgehend zu informieren, um geeignete Maßnahmen abzustimmen.
Die Fällung von Höhlenbäume sowie alle erforderlichen Minimierungs- und Ausgleichmaßnahmen (Anbringen von Stammabschnitten mit Höhlen, Anbringen von Nistkästen, Auswahl der Ersatzbäume für die Nutzungsaufgabe) müssen bei der Standortauswahl und Ausführung mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und durch eine Ökologische Baubegleitung einer geeigneten Fachkraft begleitet werden

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

5. ARTENSCHUTZRECHLICHE VERMEIDUNGS- BZW. MINIMIERUNGSMASSNAHME BODENSCHUTZ
Der anstehende Oberboden muss vollständig abgetragen und bis zur Wiederverwendung gem. DIN 18915 gesichert werden. Oberbodenarbeiten können nur im Zeitraum vom 01.09.-15.03. durchgeführt werden.
Falls die Bauarbeiten innerhalb des Brutzeitraumes (Anfang März bis Ende August) durchgeführt werden müssen, so müssen folgende Vermeidungsmaßnahmen für Feldvögel/Bodenbrüter durchgeführt werden:
a. Baufeldfreimachung vor Anfang März und anschließender Erhalt eine Schwarzbrache bis Baubeginn bzw. Baufertigstellung
b. vorherige Überprüfung der betroffenen Flächen auf mögliche Neststandorte durch fachkundiges Fachpersonal überprüft werden.

6. EINFRIEDUNG
Grundstückseinfriedungen sind als sockellose Zäune auszubilden.

7. DACHBEGRÜNUNG
Für Garagen und Nebengebäude (z.B. Carports, Unterstellhallen für Müll oder Fahrräder) mit einer Dachneigung von 0 - 10° ist eine extensive Dachbegrünung als Ausgleich für die Versiegelung und zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes festgesetzt.

8. AUSSENBELEUCHTUNG
Im Plangebiet sind zur Beleuchtung von Verkehrsflächen nur Lampen mit einem UV-armen, arten- und insektenfreundlichen Lichtspektrum zulässig (geringer Ultraviolett- und Blauanteil im Farbspektrum). Geeignet sind z.B. LED´s mit Farbtemperaturen 2700 - maximal 3000 K. Die Lampengehäuse müssen daher nach oben und an den Seiten geschlossen sein. Der Abstrahlwinkel ist nach unten zu richten und ist bis max. 50° zulässig. Die Höhe von Lichtmasten sollte auf max. 3 m beschränkt werden.

9. VOGELSCHLAG
Zur Reduzierung von Kollisionsschäden durch Vogelschlag wird für Glasflächen an Fenstern und Türen größer 1,5 m² und für Verglasungen von Wintergärten die Anbringung von Vogelschutzfolien an den Glasflächen gem. Bericht „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben" der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten empfohlen.

10. ABSTANDSREGELUNG
Der Mindestabstand von Bäumen zu unterirdischen Leitungen ist entsprechend der technischen Mitteilung GW 125 „Baumpflanzung im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" einzuhalten.

11. BAUANTRAG
Mit dem Bauantrag muss ein Bepflanzungsplan mit Angaben zum Erhalt oder geplanten Rodung von Bestandsbäumen und zum Ersatzbaum gem. Pkt. 1.2. sowie für die festgesetzten Bepflanzungen aus Pkt. 1.3 und 1.5 ein Bepflanzungsplan mit Angaben zur Gehölzauswahl, Pflanzenqualität und Standort eingereicht werden.
Die festgesetzten Maßnahmen zur Pflanzung von Bäumen und des Rahmengrüns aus Pkt. 1.3. und 1.5 müssen im 1. Winterhalbjahr, spätestens jedoch 1 Jahr, nach der Fertigstellung des Gebäudes umgesetzt werden. Der Beginn und Abschluss der Herstellung der unter Pkt. 1.3 und Pkt. 1.5 aufgeführten Maßnahmen müssen bei der Unteren Naturschutzbehörde - LRA Main-Spessart - angezeigt werden.

12. MONITORING
Der Beginn und Abschluss der Herstellung der artenschutzrechtlich erforderlich werdenden Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen müssen bei der Unteren Naturschutzbehörde - LRA Main-Spessart - angezeigt werden.
Die Dokumentation aller durchgeführten Kompensations-, Begrünungs- und Pflegemaßnahmen gem. den Festsetzungen muss in den ersten 5 Jahren jährlich und anschließend alle 5 Jahre mit anschließender Vorlage der dokumentierten Kontrollergebnisse bei der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt werden. Die Dokumentation soll Angaben zu den durchgeführten Herstellungs-, Pflege- und Unterhaltsmaßnahmen (Mahdzeitpunkt, Kontrolle der Fledermauskästen, Neupflanzung bzw. Erhalt bestehender Bäume, Auflichtungsmaßnahmen am Waldrand, Pflege- und Optimierungsmaßnahmen Kleingewässer etc.) enthalten.

## IV. HINWEISE

1. Bestehende Grundstücksgrenzen
2. Flurstücksnummern 604
3. Bestehende Gebäude
4. Maßangabe in Metern 12.10
5. Höhenschichtlinien (Meterlinien) 297.00
6. Abwasserkanal vorhanden/geplant K
7. Wasserleitung vorhanden/geplant W
8. Höhenbezugspunkt HBP= 300,10 müNN

9. Geländeschnitte
Jedes Baugesuch ist mit nivellierten Geländeschnitten zu versehen, in denen die Anschlußmöglichkeiten an die bestehenden bzw. geplanten Erschließungsmaßnahmen sowie alle vorhandenen und geplanten Geländeverhältnisse dargestellt sind.

10. Baunutzungs- und Festsetzungsschablone

| Art der baulichen Nutzung | MD | |
|---|---|---|
| Grundflächenzahl | 0,4 | |
| Bauweise | O | E Bauweise |

11. Auffinden von Bodendenkmälern
Bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodendenkmäler nach Art. 8 Abs. 1 des Bay. Denkmalschutzgesetzes ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
Gem. Art. 8 Abs. 2 BayDSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort 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.

12. Umgang mit Trink- und Oberflächenwasser
Auf die sparsame Verwendung des Trinkwassers und mit dessen sorgsamen Umgang wird hingewiesen. Es wird empfohlen anfallendes Oberflächenwasser in Zisternen zurückzuhalten, als Brauchwasser zu nutzen bzw. zu versickern, soweit nach Verschmutzungsgrad und Untergrund geeignet.
Es sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltgesetz und Bay. Wassergesetz) zu beachten.
Bei der abwassermäßigen Erschließung der Baugrundstücke ist darauf zu achten, dass Fremdwasser (Quell-, Drän- und Schichtenwasser sowie Niederschlagswasser aus Außeneinzugsgebieten) nicht der Kanalisation zugeführt wird.

13. Stand der Kartengrundlage Oktober 2019

14. Bodenschutz / Grundwasserschutz
Gemäß § 1a (2) BauGB ist auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden auch während der Bauarbeiten zu achten und die Bodenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu begrenzen. Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund von Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern. Bodenarbeiten sollten gemäß vorhandener Richtlinien (z. B. DIN 18915) ausgeführt werden. Die Inanspruchnahme von baulich bisher nicht beeinträchtigten Freiflächen während der Bauarbeiten ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bodenkörper, die in Folge der Bauarbeiten Beeinträchtigungen aufweisen, sind wieder herzustellen. Unbelastetes Aushubmaterial, insbesondere anstehender Boden, sollte soweit möglich innerhalb des Baugebietes für den Massenausgleich eingesetzt werden.
Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelastetes Material (Z0 LAGA) zu verwenden. Die oberste Bodenschicht (Mutterboden/Oberboden) ist wieder zum gleichen Zweck als Mutterboden zu verwenden.

15. Hochwassersicherheit
Infolge von Starkregenereignissen können Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind sämtliche Gebäudeöffnungen der geplanten baulichen Anlagen nach Möglichkeit ca. 0,25 m über dem Geländeniveau anzuordnen. Eine Sockelhöhe von mind. 0,25 m über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

16. Altablagerungen, Bodenschutz
Schädliche Bodenveränderungen
Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Bodenschutz / Verwertung von Bodenmaterial
Es wird daher empfohlen, in der Planungs- und Ausführungsphase eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept gemäß DIN 19639 vorzusehen.
Mutterboden (Oberboden) ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten, und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden ist möglichst hochwertig nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten.
Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.
Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.
Haufwerke von Oberboden und Unterboden dürfen nicht schädlich verdichtet und daher nicht befahren oder als Lagerflächen genutzt werden.
Der belebte Oberboden und ggf. der kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen, und möglichst wieder einer Nutzung zuzuführen.
Die Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Es wird empfohlen, hierfür von einem qualifizierten Fachbüro bereits im Vorfeld ein Bodenmanagementkonzept mit Massenbilanz (in Anlehnung an § 6 Abs. 1 KrWG in Verb. mit Art. 1 und 2 BayAbfG) erstellen zu lassen.
Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Die materiellen Anforderungen richten sich nach dem jeweiligen Entsorgungsweg (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV).

17. Landwirtschaftliche Immissionen
Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist insbesondere zu Ernte-, Saatzeit mit Staub, Geruchs- und Lärmimmissionen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen zu rechnen.

18. Beleuchtungsanlagen
Beleuchtungsanlagen (z. B. Hofraumbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Fassadenbeleuchtung u. dgl.) sind so zu errichten, dass Verkehrsteilnehmer auf der BAB A3 und der Kreisstraße MSP 36 nicht geblendet werden können.

Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.

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.

19. Werbeanlagen
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.

20. Oberflächen- und sonstige Abwasser dürfen nicht der Entwässerungsanlage der BAB A3 zugeführt werden.

21. Niederschlagswasser
Es wird empfohlen unbelastetes Niederschlagswasser getrennt vom häuslichen Schmutzwasser zu entsorgen um die bestehende Mischwasserkanalisation zu entlasten und die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers zu reduzieren.
Möglichkeiten sind:
- Dach- und Fassadenbegrünung
- Dachwasser über Zisternen zwischen zu speichern und zur Bewässerung von Grünanlagen zu nutzen.
- Versickerung von nicht schädlichem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone.
- die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten, sowie versickerungsfähige Belege bei Gehwegen und Plätzen zu verwenden.

Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind zu beachten.
Sollte die (NWFreiV) nicht greifen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Main-Spessart zu beantragen.

22. Eine Teilung der Grundstücke ist ohne entsprechende Grunddienstbarkeiten nicht zulässig.

## V VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ...................... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..................... ortsüblich bekannt gemacht.

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

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ...................... hat in der Zeit vom ...................... bis ...................... stattgefunden.

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

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ........................ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ........................ bis .................. öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ................................ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ............................... als Satzung beschlossen.

Triefenstein, den ........................ Siegel

.........................................................................
Kerstin Deckenbrock 1. Bürgermeisterin

7. Das Landratsamt Main-Spessart hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ................................ AZ ................................gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Siegel Genehmigungsbehörde

8. Ausgefertigt

Triefenstein, den ...................... Siegel

.........................................................................
Kerstin Deckenbrock 1. Bürgermeisterin

9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ............................. 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 Triefenstein zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Triefenstein, den ........................ Siegel

.........................................................................
Kerstin Deckenbrock 1. Bürgermeisterin

# Markt Triefenstein
Landkreis Main-Spessart

## Bebauungsplan

## "Hofstadter Weg"
im Ortsteil Rettersheim

M 1:1000

Dieser Bebauungsplan besitzt nur Gültigkeit mit der separat beiliegenden Begründung mit Festsetzungen.

Planungsstand: Entwurf

Marktheidenfeld, den 13.09.2022
geändert am 17.01.2023

Der Planverfasser: ........................

185 557

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

Der Planverfasser: ........................

41 055

Ingenieurbüro für Bauwesen
THOMAS HARTH
Tel.: 0 93 91 / 63 83; harth.thomas@t-online.de
Am Hainszaun 10a; 97828 Marktheidenfeld

H/Triefens/Rettersheim/Bebauungsplan Hofstadter Weg/Begruendung BBP einfacher 2023/ M 1:1000 24.01.2023 16:28