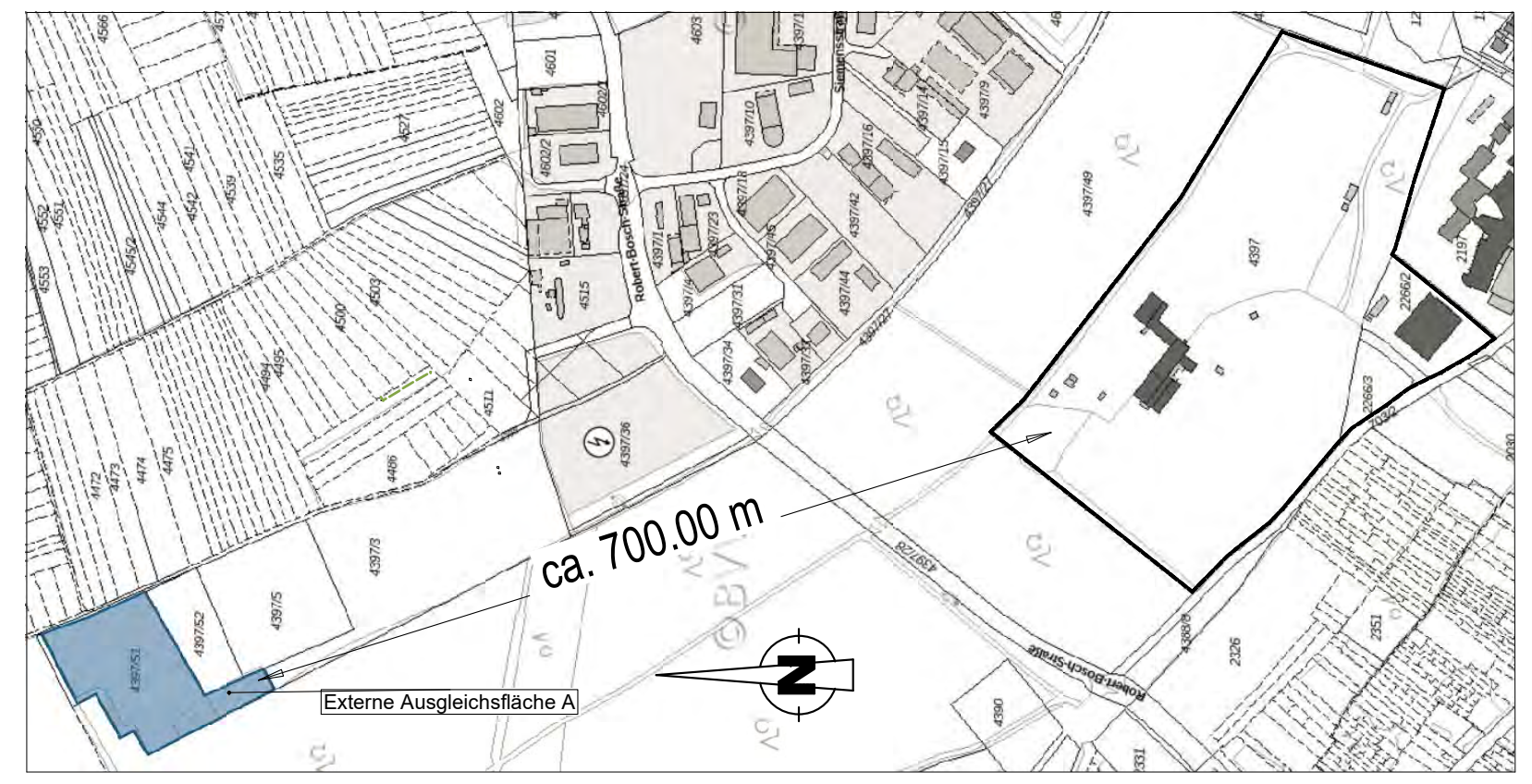
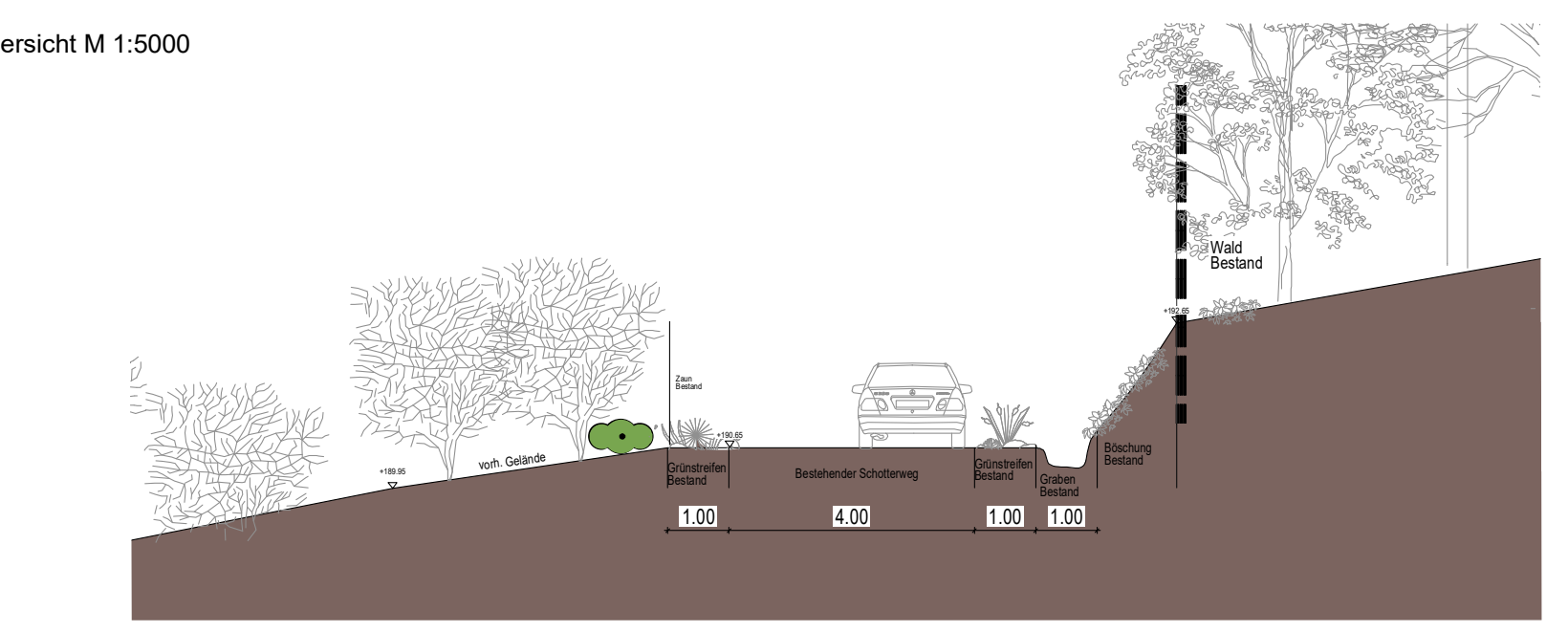
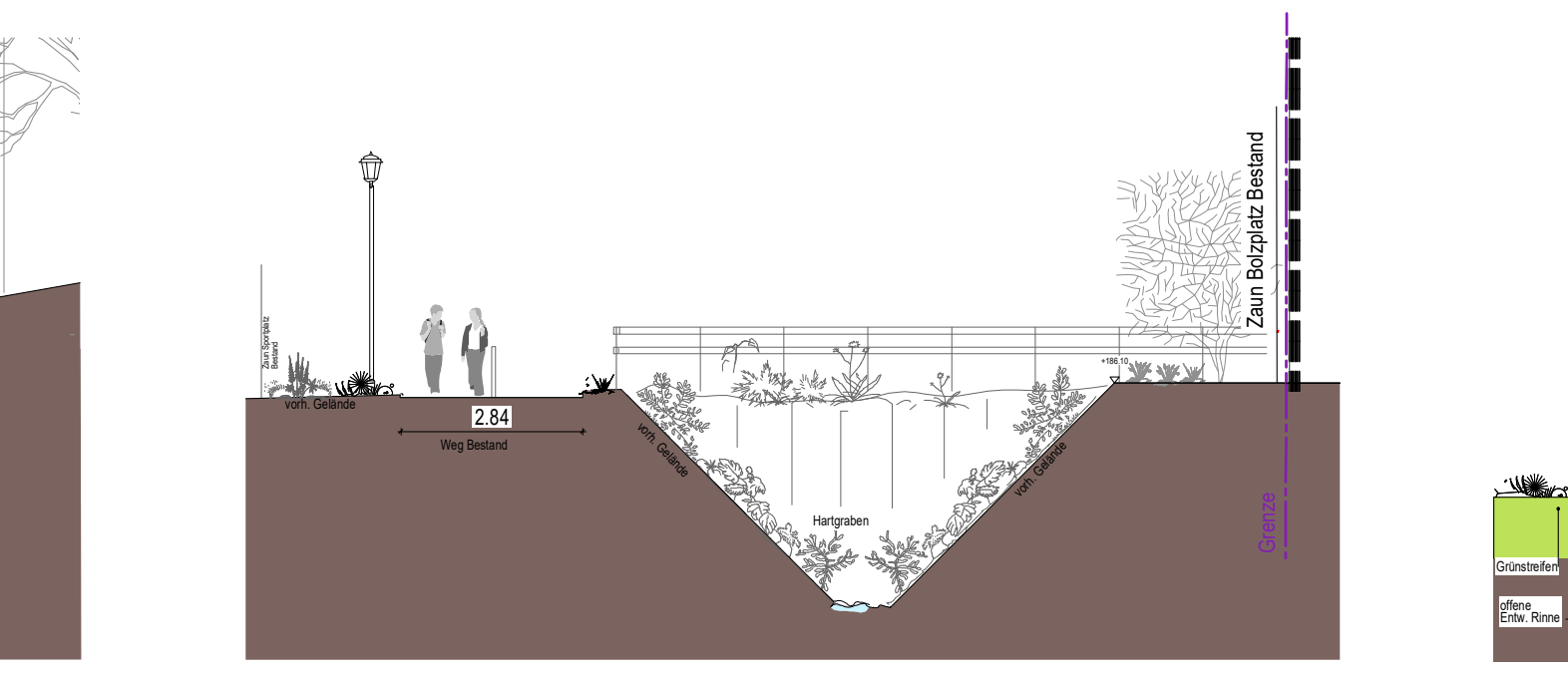


Externe Ausgleichsfläche

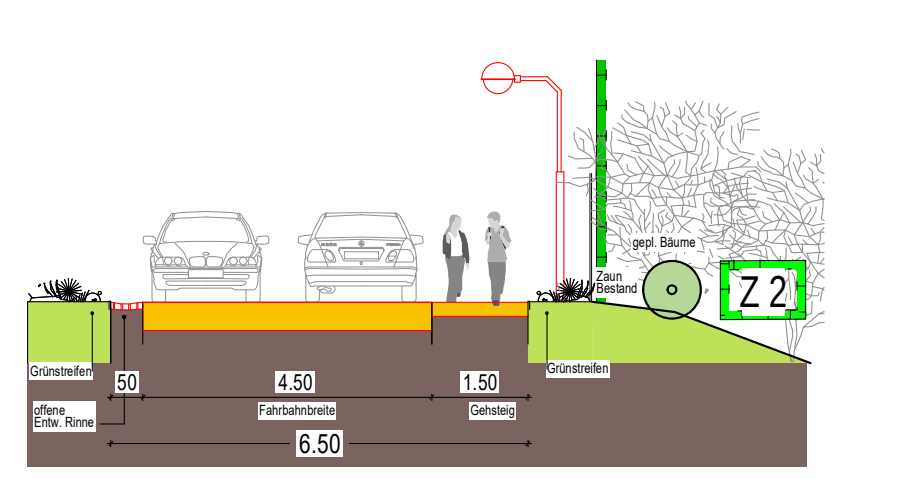
A Übersicht M 1:5000



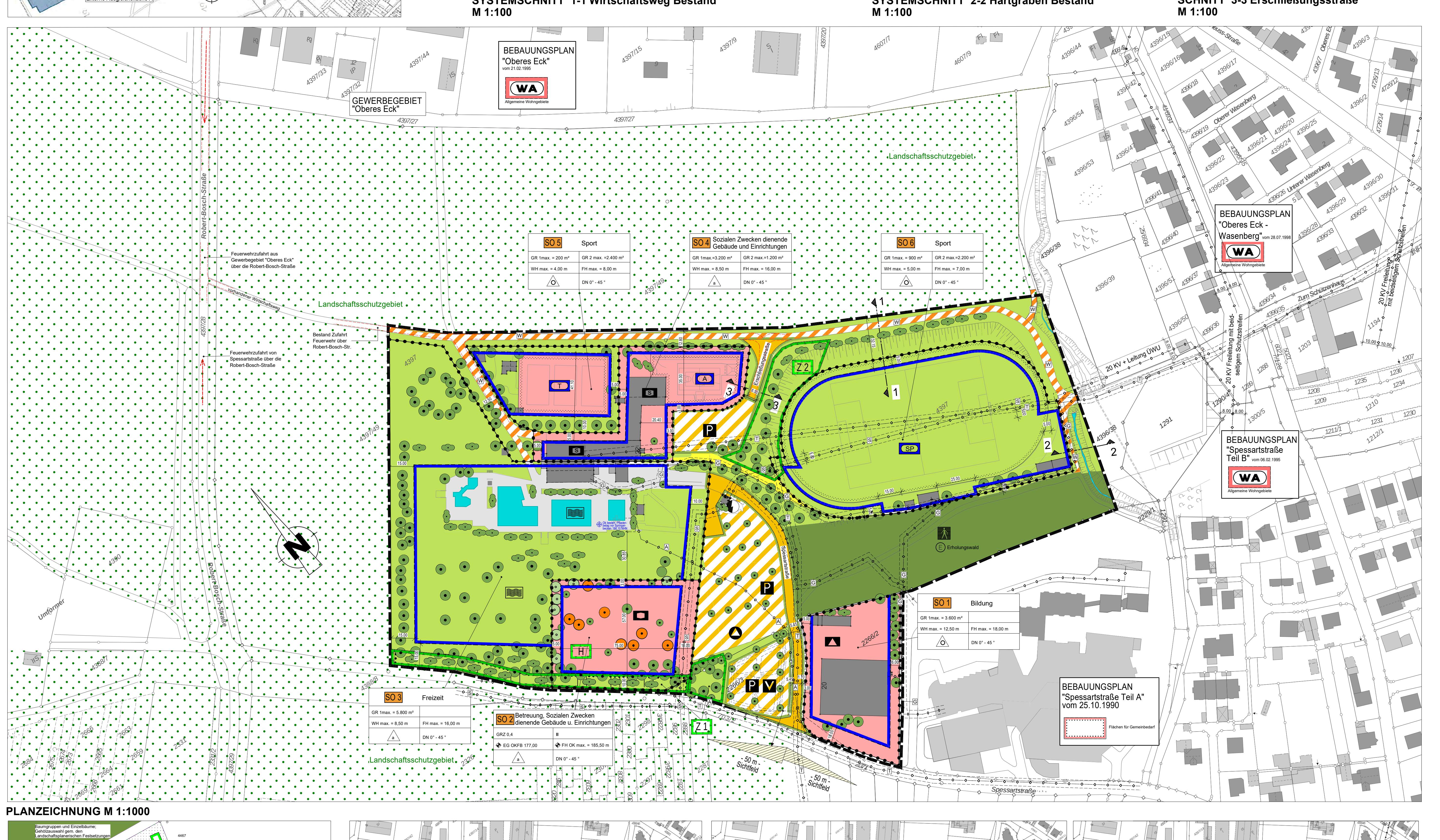
SYSTEMSCHNITT 1-1 Wirtschaftsweg Bestand
M 1:100



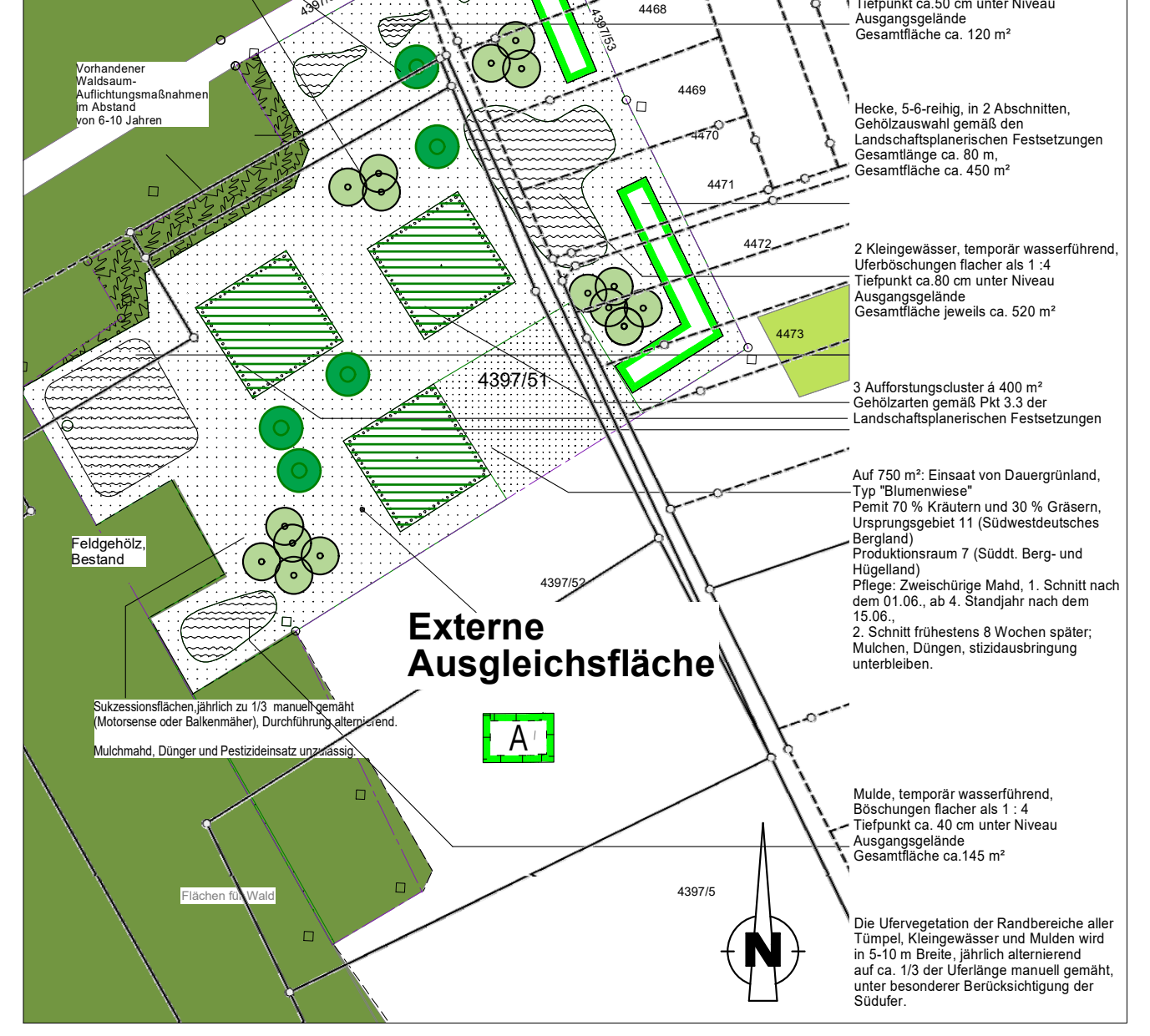
SYSTEMSCHNITT 2-2 Hartgraben Bestand
M 1:100



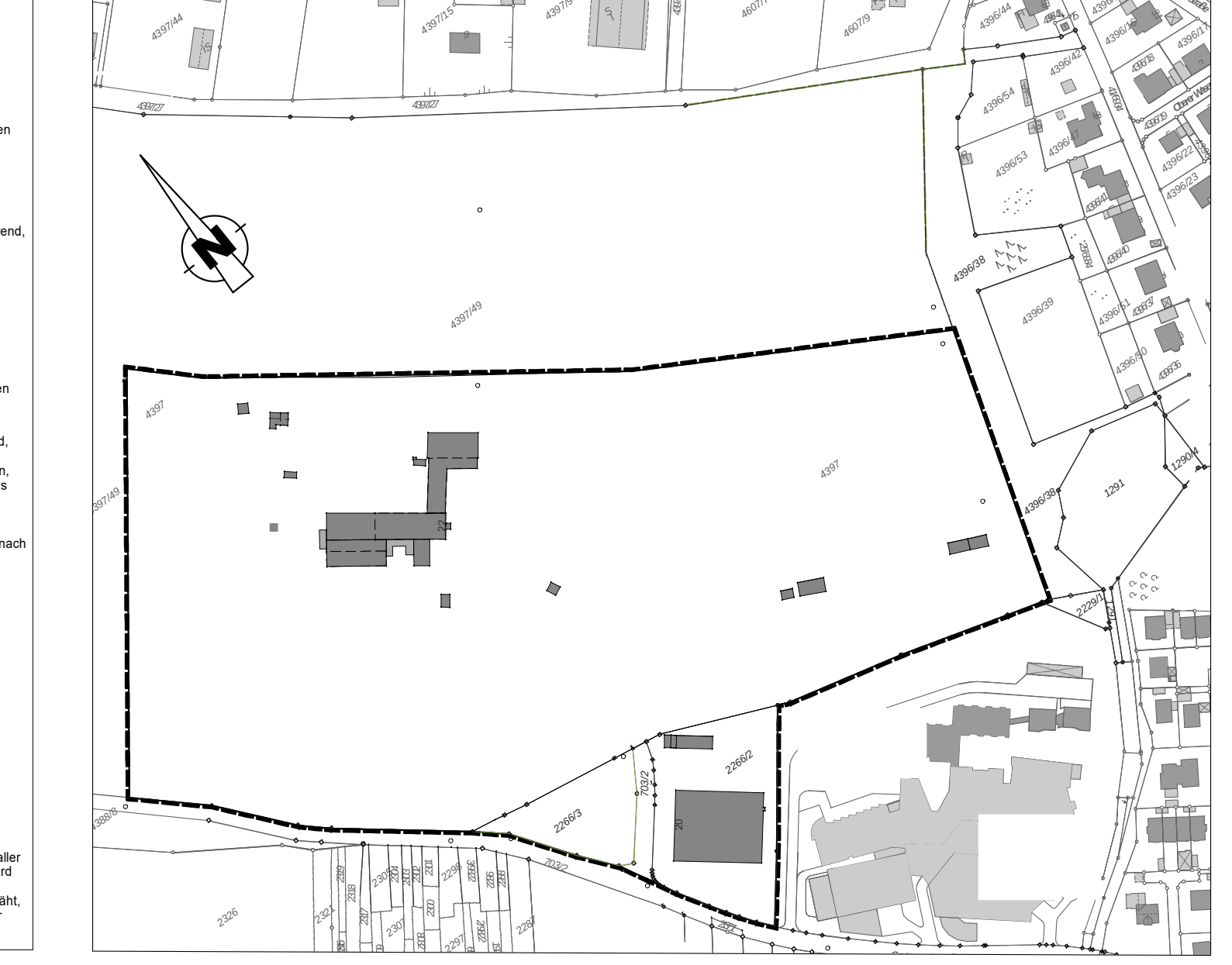
SCHNITT 3-3 Erschließungsstraße
M 1:100


BEBAUUNGSPLAN
"Oberes Eck"
vom 21.02.1995
WA
Allgemeine Wohngebiete
GEWERBEGEBIET
"Oberes Eck"
BEBAUUNGSPLAN
"Oberes Eck - Wasenberg" vom 28.07.1998
WA
Allgemeine Wohngebiete
BEBAUUNGSPLAN
"Spessartstraße Teil B" vom 06.02.1995
WA
Allgemeine Wohngebiete
BEBAUUNGSPLAN
"Spessartstraße Teil A"
vom 25.10.1990
Flächen für Gemeinbedarf
Robert-Bosch-Straße
Landschaftsschutzgebiet
Feuerwehrzufahrt aus Gewerbegebiet "Oberes Eck" über die Robert-Bosch-Straße
Bestand Zufahrt Feuerwehr über Robert-Bosch-Str.
Feuerwehrzufahrt von Spessartstraße über die Robert-Bosch-Straße
vorhandener Wirtschaftsweg
SO 5 Sport
GR 1max. = 200 m² | GR 2 max. =2.400 m²
WH max. = 4,00 m | FH max. = 8,00 m
o | DN 0° - 45 °
SO 4 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
GR 1max.=3.200 m² | GR 2 max.=1.200 m²
WH max. = 8,50 m | FH max. = 16,00 m
a | DN 0° - 45 °
SO 6 Sport
GR 1max. = 900 m² | GR 2 max.=2.200 m²
WH max. = 5,00 m | FH max. = 7,00 m
o | DN 0° - 45 °
SO 3 Freizeit
GR 1max. = 5.800 m²
WH max. = 8,50 m | FH max. = 16,00 m
a | DN 0° - 45 °
SO 2 Betreuung, Sozialen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
GRZ 0,4 | II
EG OKFB 177,00 | FH OK max. = 185,50 m
a | DN 0° - 45 °
SO 1 Bildung
GR 1max. = 3.600 m²
WH max. = 12,50 m | FH max. = 18,00 m
o | DN 0° - 45 °
Erschließungsstraße
Z 1
Z 2
H
T
A
S
SP
P
P V
Ok besteh. Pflasterbelag vor Springerbecken 186,10 NHN
Erholungswald
Spessartstraße
Zum Schützenhaus
Oberer Wasenberg
Unterer Wasenberg
20 KV + Leitung ÜWU
20 KV Freileitung mit beidseitigem Schutzstreifen
Umformer
- 50 m - Sichtfeld
- 50 m - Sichtfeld
4397
4397/49
4397/28
2266/2
2266/3
1
2
3

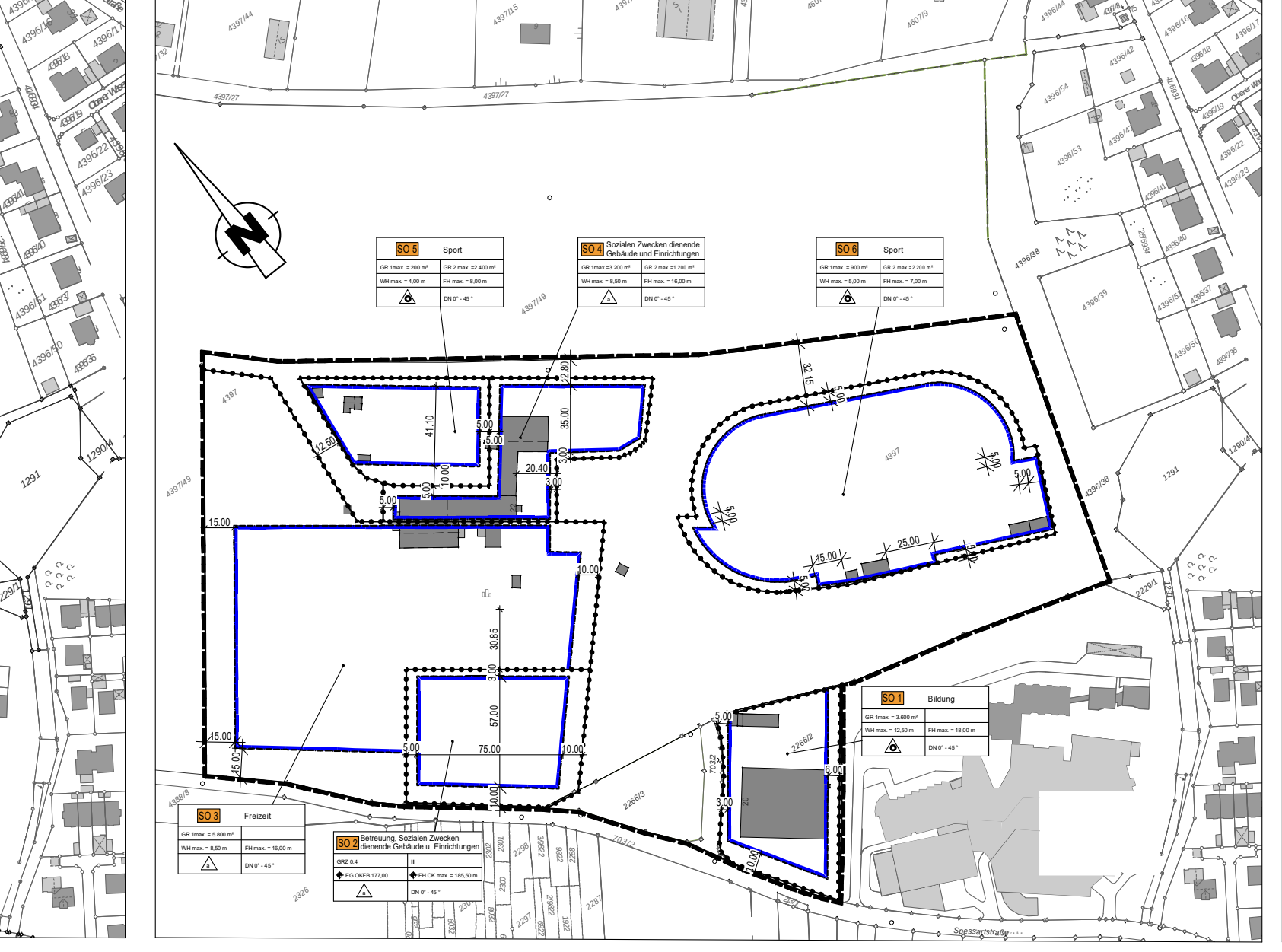
PLANZEICHNUNG M 1:1000


Baumgruppen und Einzelbäume; Gehölzauswahl gem. den Landschaftsplanerischen Festsetzungen
Vorhandener Waldsaum-Auflichtungsmaßnahmen im Abstand von 6-10 Jahren
Feldgehölz, Bestand
Sukzessionsflächen,jährlich zu 1/3 manuell gemäht (Motorsense oder Balkenmäher), Durchführung alternierend.
Mulchmahd, Dünger und Pestizideinsatz unzulässig.
Flächen für Wald
Tümpelkette aus 3 Geländemulden Böschungen flacher als 1 :4 Tiefpunkt ca.50 cm unter Niveau Ausgangsgelände Gesamtfläche ca. 120 m²
Hecke, 5-6-reihig, in 2 Abschnitten, Gehölzauswahl gemäß den Landschaftsplanerischen Festsetzungen Gesamtlänge ca. 80 m, Gesamtfläche ca. 450 m²
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 Pkt 3.3 der Landschaftsplanerischen Festsetzungen
Auf 750 m²: Einsaat von Dauergrünland, Typ "Blumenwiese" Pemit 70 % Kräutern und 30 % Gräsern, Ursprungsgebiet 11 (Südwestdeutsches Bergland) Produktionsraum 7 (Südt. 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, stizidausbringung unterbleiben.
Mulde, temporär wasserführend, Böschungen flacher als 1 : 4 Tiefpunkt ca. 40 cm unter Niveau Ausgangsgelände Gesamtfläche ca.145 m²
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.
Externe Ausgleichsfläche
A
4397/51
4397/50
4397/53
4397/52
4397/5
4467
4468
4469
4470
4471
4472
4473
N

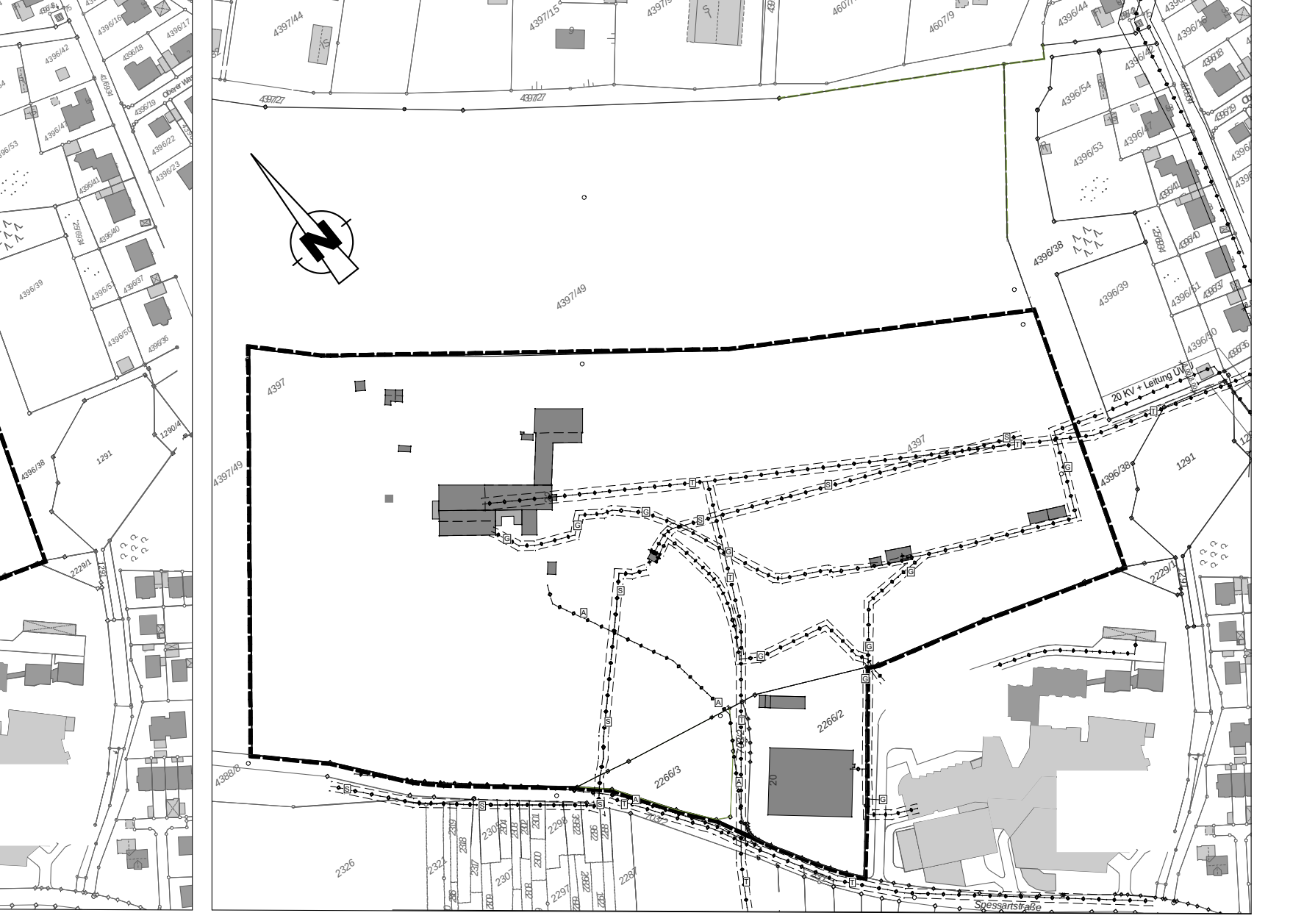
Externe Ausgleichsfläche A M 1:1000



Übersicht Lageplan + Geltungsbereich M 1:2500


SO 5 Sport
SO 4 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
SO 6 Sport
SO 3 Freizeit
SO 2 Betreuung, Sozialen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
SO 1 Bildung

Übersicht M 1:2500
- Nutzungsbereiche
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen mit Bemaßung
- Baugrenzen mit Bemaßung



Übersicht Lageplan + bestehende Leitungsführungen M 1:2500

I. FESTSETZUNGEN

§9 BauGB, Art. 81BayBO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

SO 1- 6 Sonstiges Sondergebiet gemäß §11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Betreuung, Bildung, Sport und Freizeit

Das Baugebiet ist in 6 separate Nutzungsbereiche aufgeteilt. In den einzelnen Nutzungsbereichen sind entsprechend nachfolgender Auflistung folgende Nutzungen bzw. Zweckbestimmungen zulässig, bzw. unzulässig:

SO 1 Zweckbestimmung Bildung
Bestehende Nutzung: Grundschule

zulässige Nutzungen:
Allgemeinbildende Schulen, Grundschule
unzulässige Nutzungen:
alle sonstigen Nutzungen

SO 2 Zweckbestimmung Betreuung
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

zulässige Nutzungen:
Kindergärten, Kinderkrippe, Tagesstätte für Kinder, Kinderhorte, Eltern-Kind-Gruppe, Sozialpädagogische Einrichtung der Kinder- und Jugendhilfe, Fürsorgeeinrichtungen, Tagespflege für ältere Menschen, Altersheime, Altenpflegeheime, Seniorenpflegeheime (Wohn- und Pflegeeinrichtungen), Einrichtungen für Behinderte
unzulässige Nutzungen:
Spielhallen / Glücksspiel, Konzerthallen, Discotheken, Vergnügungsstätten, Kirchliche Nutzungen, Kontaktladen für Drogenabhängige, Obdachlosenunterkünfte, Schlafstätten für Nichtsesshafte, Gemeinschaftsunterkünfte für Asylbewerber, Kulturelle Zwecke jeglicher Art, Schulen jeglicher Art, sowie gesundheitliche, sportliche und gewerbliche Zwecke jeder Art

SO 3 Zweckbestimmung Freizeit
Bestehende Nutzung: Freibad mit Liegewiese

zulässig sind für das Freibad:
Dem Betrieb eines Freibades dienende Gebäude und Bauwerke, Schwimmbecken einschl. Sprungtürmen und üblichen Spieleinrichtungen, Flächenbefestigungen als Verkehrs- und Liegeflächen oder Liege-Terrassen
unzulässige Nutzungen für das Freibad: alle sonstigen Nutzungen
zulässig sind für die Liegewiese:
Liegeflächen für Schwimmbadbesucher auf natürlichen Freiflächen, Spielplatzeinrichtungen, Sandflächen für Beachvolleyball, Federball, Boccia/Boule
unzulässige Nutzungen für die Liegewiese:
Flächenanlagen für den Ballsport, außer Sandflächen für Beachvolleyball, Federball, Boccia/ Boule. Flächenbefestigungen als Liegeflächen oder Terrassen sowie alle sonstigen Nutzungen

SO 4 Zweckbestimmung Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Bestehende / geplante Nutzungen:
- Bestehende Schulturnhalle
- Zukünftige Nutzung für derzeit stillgelegtes Hallenbad
- Vereinsräume

zulässige Nutzungen:
Grundschule, Förderschule, Berufsfachschule, Berufskolleg, Bürgerhaus / Gemeindezentrum / Konferenz, Bibliotheken / Lesesaal, Kunsthallen / Museen / Ausstellung / Galerie, Schauspielhäuser / Theater / Freibühne, Proberäume für Musik / Schauspiel / bildende Künste, Discothek, Tanzlokal, Krankenhäuser / Kliniken, Ärztehäuser / Privatkliniken, Praxen aller Fachrichtungen, Rettungswache, Hospiz, Medizinische Bäder und Saunaanlagen, Büronutzung, Großhandel, Lagerflächen, Gastronomie, Hotelerie / Beherbergung aller Art, Restaurants, Hallentennisplatz, Hallenbad, Schießstände, Sporthallen und dem Zweck dienene Außensportflächen, Sporthallen mit Mehrzwecknutzung, Mehrzweckhallen, Geräteturnhallen, Thermalbäder, Spaßbäder,Fitnesscenter / Fitnessstudios, Kegel- und Bowlingcenter, Tennis-, Sqash-, Badmintonanlage, Soccer-Anlagen, Kletterhallen, Kindergärten, Kinderkrippe, Tagesstätte für Kinder, Kinderhorte, Eltern-Kind-Gruppe, Sozialpädagogische Einrichtung der Kinder- und Jugendhilfe, Fürsorgeeinrichtungen, Tagespflege für ältere Menschen, Altersheime, Altenpflegeheime, Seniorenpflegeheime (Wohn- und Pflegeeinrichtungen), Einrichtungen für Behinderte, Frauenhaus, Rathaus
unzulässige Nutzungen:
Spielhallen / Glücksspiel, Vergnügungsstätten, Kirchliche Nutzungen, Kontaktladen für Drogenabhängige, Obdachlosenunterkünfte, Schlafstätten für Nichtsesshafte, Gemeinschaftsunterkünfte für Asylbewerber

SO 5 Zweckbestimmung Sport
Bestehende Nutzung:
Tennisplatz und Vereinsgebäude Tennisverein

zulässige Nutzungen: Für den Betrieb eines Tennisvereins dienende Gebäude, Bauwerke und Flächen wie Tennisplätze und Vereinsheim sowie Infrastrukturgebäude und –bauwerke, befestigte Verkehrs-, Nutzungs- und KFZ-Stellflächen im ausschließlich für den Vereinsbetrieb erforderlichen Umfang.
unzulässige Nutzungen: alle sonstigen Nutzungen

SO 6 Zweckbestimmung Sport
Bestehende Nutzung:
Sportanlagen und Vereinsgebäude Ballsport und Leichtathletik

zulässige Nutzungen: Außensportflächen als Rasenflächen für Ballsport jeglicher Art, befestigte Außensportanlagen für Leichtathletik wie Laufbahnen, Weit- und Hochsprunganlagen, Weitwurfanlagen, Allwetterplatzanlagen, BMX-Strecke, für den Betrieb eines Sportvereins dienende Gebäude, Bauwerke und Flächen wie Vereinsheim und Infrastrukturgebäude und -bauwerke, befestigte Verkehrs-, Nutzungs- und KFZ-Stellflächen im ausschließlich für den Vereinsbetrieb erforderlichen Umfang.
unzulässige Nutzungen: alle sonstigen Nutzungen

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ 0,4	Grundflächenzahl als Höchstmaß z. B. 0,4
GR 1 max. 100 m²	Maximal zulässige Grundfläche für mit baulichen Anlagen überdeckte Flächen und künstlich befestigte/versiegelte Flächen z. B. max. 100 m²
GR 2 max. 1.000 m²	Maximal zulässige Grundfläche für wasserdurchlässig angelegte Flächen z. B. max. 1.000 m²

Die zulässigen GRZ, GR 1 und GR 2 dürfen durch Grundflächen der in der Mitanrechnungsregel gem. § 19 Abs. 4 Sätze 1-3 BauNVO beschriebenen Anlagen nicht überschritten werden.

Zulässige Wandhöhen (WH) und Firsthöhen (FH) baulicher Anlagen für die Nutzungsbereiche SO1 sowie SO3 bis SO6 :

WH 4,00 m als Höchstmaß Wandhöhe (WH) baulicher Anlagen z.B. 4,00 m
Senkrecht an der Außenwand gemessenes Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem äußersten Schnittpunkt der senkrechten Wandfläche mit der Dachhaut.

FH 8,00 m als Höchstmaß Firsthöhe (FH) baulicher Anlagen z.B. 8,00 m
Senkrecht an der Außenwand gemessenes Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und der obersten Kante des Daches. Bei Flachdächern ermittelt sich die First- bzw. Dachhöhe bis zum obersten Punkt der Attika.

Ermittlung der Wand- und Firsthöhen:
Als unterer Bezugspunkt zur Ermittlung von Wandhöhen bzw. Firsthöhen baulicher Anlagen wird das Höhenniveau des geplanten Geländes in Wandmitte bzw. das dortige mittlere Höhenniveau festgesetzt.

Bezugspunkt Erdgeschossfußbodenhöhe (EG OKFB) und zulässige Firsthöhen (FH) baulicher Anlagen für den Nutzungsbereich: SO2 :

Im Nutzungsbereich **SO 2** wird die Höhenlage der baulichen Anlagen durch Festsetzungen maximal zulässiger Bezugshöhen beestimmt. Der untere und der obere Bezugspunkt sind auf Normalhöhennull (NHN) bezogen. Von den festgesetzten Bezugshöhen (Oberkante festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe EG OKFB Fertigfußboden sowie Oberkante maximal zulässige Firsthöhe FH OK) kann bis zu +/- 30 cm abgewichen werden.

EG OKFB 177,00 Festgesetzte Bezugshöhe in m über NHN für bauliche Anlagen für Oberkante (OK) Fertigfußboden Erdgeschoss

FH OK max. 185,50 Maximal zulässige Firsthöhe in m über NHN für bauliche Anlagen für Oberkante (OK) First
Die festgesetzte max. zulässige NHN orientiert sich an die am nächstgelegenen baulichen Anlage des angrenzenden Freibadgeländes - OK befestiger Außenbelag am Sprungturm des Springerbeckens. Senkrecht an der obersten Kante des Daches gemessen. Bei Pultdächern wird die max. zulässige Oberkante (OK) durch den hochseitigen Dachabschluss und bei Flachdächern wird die max. zulässige Oberkante (OK) durch den obersten Punkt der Attika bestimmt.

II maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

o	Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
a	abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise ohne Längenbegrenzung
▬	Baugrenze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen den Eintragungen in der Planzeichnung entsprechend festgesetzt.

3.1 Abstandsflächen:
Es gelten vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB.
Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich nach der Wandhöhe; sie wird senkrecht zur Wand gemessen. Wandhöhe ist das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Bei gestaffelten Wänden, bei Dächern oder Dachaufbauten sowie bei vor die Außenwand vortretenden Bauteilen oder Vorbauten ist die Wandhöhe für den jeweiligen Wandabschnitt, Dachaufbau, Vorbau oder das jeweilige Bauteil gesondert zu ermitteln. Das sich ergebende Maß ist H. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 H, mindestens 3,00 m.

3.2 Dächer:

DN 0°- 45° Dachneigung von 0° bis 45°
alle Dachformen zulässig
die Firstrichtungen sind frei wählbar

Dachflächen
zulässig sind:
- Dacheindeckung von Gebäuden mit geneigten Dächern mit roten, rot-braunen oder grau bis anthrazitfarbenen Materialien
- bei Pult- und Flachdächern Metalleindeckung
- Dachbegrünung bei Dächern mit DN von 0°-10° für bauliche Anlagen, auch für Garagen und Nebengebäude (z.B. Carports, Unterstellhallen für Mülltonnen oder Fahrräder) ist eine extensive Dachbegrünung als Ausgleich für die Versiegelung und zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes festgesetzt.
- in die Dachflächen integrierte oder auf den Dachflächen angebrachte Solar- und Photovoltaikanlagen zur Energiegewinnung
- Dachaufbauten ab 35° Dachneigung
- Gaubenbreite max. 50% der Dachlänge
Beidseitig der Dachgauben bis zum Ortgang Mindestabstand von 1/6 der Gesamtdachlänge.
nicht zulässig sind:
- stark reflektierende oder glänzende Materialien
- Blindgauben sowie Wandscheiden in Fronten von Gauben mit mehr als 50 cm Breite

4. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF FLÄCHEN FÜR SPORTANLAGEN

🟥	Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Einrichtungen und Anlagen:

▲	Schule
⬢	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
S	Sondernutzung; Sozialen, gesundheitlichen, kulturellen, sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Öffentliche Verwaltung, Schule
▭	Sportanlagen: T= Zweckbestimmung Sportplatz, Tennis A= Zweckbestimmung Sport, Allwetterplatz SP= Zweckbestimmung Sportplatz, Ballsport und Leichtathletik
⬚	Flächen für Sport- und Spielanlagen

5. VERKEHRSFLÄCHEN

🟧	Straßenverkehrsfläche Spessartstraße sowie geplante öffentliche Erschließungsstraße
▬	Straßenbegrenzungslinie
🟨	Straßenverkehrsfläche nicht öffentliche Erschließungsstraße
W	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung vorhandener Wirtschaftsweg, geschottert
P	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche
P V	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche mit integriertem Verkehrserziehungsplatz GR1 max. 40% / GR2 max. 50% / Grünfläche mind. 10%
🚶	Öffentlicher Fußweg
▨	Sichtfeld von allen Anlagen, Einbauten, Bewuchs, Ablagerungen und dergleichen freizuhalten, soweit eine Höhe von 0,80 m, gemessen von der Fahrbahnoberkante der Straße, nicht überschritten wird

6. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, ABFALLENTSORGUNG

◐	Zweckbestimmung Umspannstation Elektrizität
▲	Zweckbestimmung Abfall, Container-Stellplatz Entsorgung Recycling

7. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

-•-•-	Hauptversorgungsleitungen unterirdisch
T	Trinkwasser-Hauptleitung mit Schutzzonenbereich von 1,00 m beiderseits der Leitungsachse
A	Abwasser-Hauptleitung mit Schutzzonenbereich von 1,00 m beiderseits der Leitungsachse
G	Gas-Hauptleitung mit Schutzzonenbereich von 1,00 m beiderseits der Leitungsachse
S	Strom-Hauptleitung 20 kV Mittelspannungskabelleitungen mit Schutzzonenbereich von 1,00 m beiderseits der Leitungsachse

Wasser / Abwasser / Energieversorgung / sonstige Versorgungseinrichtungen:
Das Planungsgebiet ist aufgrund der langjährigen Nutzung bereits voll erschlossen. Auch Glasfaserverkabelung wurde in jüngster Zeit verlegt. Bedarf an evtl. notwendigen zusätzlichen Erschließungen weiterer Medien sind im Rahmen der jeweiligen Bauvorhaben / Bauanträge zu prüfen.

Wasserversorgung
Die Versorgung des Geltungsbereiches mit Trinkwasser ist vorhanden und wird durch Anschluss an das örtliche Netz gesichert.

Abwasserbeseitigung
Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die bestehende öffentliche Abwasseranlage, in der Spessartstraße des Markt Triefenstein, welche als Mischsystem ausgebaut ist. Das Schmutz- und Oberflächenwasser aus den Nutzungsbereichen sind dem öffentlichen Mischwasserkanal zuzuführen. Gegen Rückstau sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

Um das öffentliche Abwasser-Kanalnetz zu entlasten werden folgende Maßnahmen im Geltungsbereich empfohlen:
- Dach- und Fassadenbegrünung.
- Zwischenspeicherung von Dachwasser über Zisternen zur Bewässerung von Grünanlagen.
Die Überläufe können an den Mischwasserkanal angebunden werden.Die befestigten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches, die nicht befahren werden, sind so anzulegen, dass das Oberflächenwasser in den angrenzenden Vegetationsflächen durch die belebte Oberbodenschicht versickert.

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

Gasversorgung
Die Versorgung der Nutzungsbereiche mit Gas ist vorhanden und wird durch eine Gas-Hauptleitung der Bayernwerk Netz GmbH gesichert.

Stromversorgung
Die Versorgung der Nutzungsbereiche mit Strom ist vorhanden und wird durch eine 20 kV Mittelspannungskabelleitungen der Bayernwerk Netz GmbH gesichert.

Versorgungsleitungen Abstandsregelung
Entsprechend der technischen Mitteilung GW 125 „Baumpflanzung im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ und der DIN 18920 muss ein Mindestabstand bei Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern zu unterirdischen Leitungen von 2,50 m eingehalten werden.

8. GRÜNFLÄCHEN, FLÄCHEN FÜR WALD

🟩	Grünflächen
E	Waldfläche, Zweckbestimmung Erholungswald
🟩	Zweckbestimmung Freibad mit Liegewiese
🟦	Wasserbecken für Freibad

9. WASSERFLÄCHEN

▥	Fläche vorhandener Entwässerungsgraben „Hartgraben“ zeitweise trockenfallendes Gewässer III. Ordnung mit Schutzzonenbereich / Pufferstreifen von 1,00 m beiderseits der Grabenmitte, welcher frei von sämtlichen Anlagen, Auffüllungen, Einfriedungen und dergleichen zu halten ist

10. SONSTIGE PLANZEICHEN

▬ ▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
•—•—•	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes

11. NEBENGEBÄUDE, NEBENANLAGEN

11.1 Nebengebäude, Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB:
Nebengebäude und Nebenanlagen sind auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Als bauliche Nebenanlagen sind nur zulässig:
Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Das sind ausschließlich Toilettenanlagen, Garten- und Gewächshausanlagen, Lager-/Gerätegebäude, Unterstellhallen.

11.2 Stellplätze und Garagen gem. § 12 Abs. 6 BauGB:
Überdachte Stellplätze, Carports und Garagen sind generell nicht zulässig.

11.3 Nebengebäude, Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen gem. § 23 Abs. 5 und § 14 Abs. 1-3 BauNVO:
zulässig sind:
- Nebengebäude, Nebenanlagen, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.
- Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen.
- Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen.
Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Soweit baulich untergeordnete Anlagen im Sinne des Satzes 3 zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen innerhalb von Gebäuden nicht bereits nach den §§ 2 bis 13 zulässig sind, gelten sie auch dann als Anlagen im Sinne des Absatzes 1 Satz 1, wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.

nicht zulässig sind:
- Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung sowie Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, einschließlich der Kleintiererhaltungszucht

12. FREIFLÄCHEN

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sollen begrünt werden, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden.

Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert.
Zur Reduzierung von versiegelten Flächen sollen Verkehrsflächen, Einfahrten, Stellflächen für PKW und Hofflächen soweit technisch möglich in (teil-) versickerungsfähigen Belägen hergestellt werden (z. B. wasserdurchlässiges Pflaster, Pflaster mit hohem Fugenanteil, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,6. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

Empfehlung bezüglich 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.

13. EINFRIEDUNGEN

Zulässig sind Einfriedungen gemäß Art. 57 Abs.1 Nr. 7 Buchst. a BayBO (verfahrensfreie Bauvorhaben und Nachbarrechtgesetz für das Land Bayern) sowie Mauern einschl. Stützmauern und Einfriedungen, Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände mit einer Höhe bis zu 2,00 m.

14. FASSADENGESTALTUNG

zulässig sind:
- Putzfassaden und hinterlüftete Vorhangfassaden aller Art und Materialien

nicht zulässig sind:
- grelle Farben für Putze und Wandbekleidungen an Außenwänden
- stark reflektierende oder glänzende Materialien
- Werbeanlagen, die in öffentliche Verkehrswege hineinragen
- unangemessen große Werbeanlagen
- selbstleuchtende Werbeanlagen sowie be- oder hinterleuchtete Werbeanlagen mit Blink- oder Wechselschaltung

weiter zulässig ist Fassadenbegrünung:
Bei Fassadenlängen größer 5 m ohne Durchdringungen mit Türen oder Fenstern wird eine Fassadenbegrünung mit standortgerechten, mehrjährigen und ausdauernden Schling- oder Kletterpflanzen gem. den nachfolgenden Pflanzvorgaben empfohlen.
Pflanzanweisung:
Für die Pflanzung zur Fassadenbegrünung 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

15. AUSSENBELEUCHTUNG

Es ist eine bedarfsgerechte sowie umwelt-, arten- und insektenfreundliche Beleuchtung zu installieren. 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 zu verwendenden LED-Leuchtmittel sollen eine warmweiße Farbtemperatur und geringe Ultraviolett- und Blauanteile auf weisen - geeignet sind Farbtemperaturen von 2700 bis maximal bis 3000 K . Die Höhe des Lichtmastes sollte auf max. 3 m in der Höhe zu beschränkt werden.

16. GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

Geländeveränderungen im Gebäudeumgriff sind als Absenkungen des geplanten Geländeniveaus gegenüber dem natürlichen vorhandenen Gelände am Gebäude bis zu 2,00 m zulässig.
Geländeveränderungen im Gebäudeumgriff sind als Auffüllungen des geplanten Geländeniveaus gegenüber dem natürlichen vorhandenen Gelände am Gebäude bis zu 2,00 m zulässig.

17. BODENAUSHUB, BODENSCHUTZ

Der anstehende Oberboden muss vollständig abgetragen und bis zur Wiederverwendung gem. DIN 18915 gesichert werden.
Es sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Bodenaushub zu treffen, z. B.:
- Wiederverwendung des Bodenaushubs vor Ort im Plangebiet durch Maßnahmen wie Anhebung der Erdgeschossfußbodenhöhe
- flachgründige Verlegung von Kanälen
- nicht vermeidbaren Bodenaushub möglichst hochwertig vor Ort verwerten z. B. durch Geländemodellierung (Spielhügel o. ä.)
Für dennoch überschüssigen Bodenaushub sind regionale Verwertungswege vorab zu klären und ggf. Zwischenlager zu planen.
Oberbodenarbeiten können nur im Zeitraum von 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 einer Schwarzbrache bis Baubeginn bzw. Baufertigstellung sowie
b. vorherige Überprüfung der betroffenen Flächen auf mögliche Neststandorte durch fachkundiges Fachpersonal.

18. SCHALLSCHUTZ, LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN

Der Schallimmissionsschutz im Plangebiet SO 2 ist in den Bereichen mit Überschreitung der zulässigen Richtwerte durch aktive oder passive Lärmschutzmaßnahmen im Rahmen der Gebäude- und Freiflächenplanung für geplante Gebäude, z.B. Kindergarten, Kindertagesstätten etc., sicherzustellen.
Mögliche Maßnahmen siehe unter III. Hinweise Punkt 3. Schallschutz.

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

⁘	Landschaftsschutzgebiet LSG

III. HINWEISE

1. PLANZEICHEN

—	Bestehende Grundstücksgrenzen
4397	Flurstücksnummern
■	Vorhandene Gebäude
▭	Vorhandene versiegelte Flächen
4.00	Maßangabe in Metern
- - -	Hilfslinie Feurwehrzufahrt
1 1	Lage Geländeschnitte

2. NUTZUNGSSCHABLONE

Beispiel und Füllschema der Nutzungsschablone:

SO 5	Sport
GR 1max. = 200 m²	GR 2 max. =2.400 m²
WH max. = 4,00 m	FH max. = 8,00 m
o	DN 0° - 45 °

Art der baulichen Nutzung	
Maximal zulässige Grundfläche für mit baulichen Anlagen überdeckte Flächen u. künstlich befestigte/versiegelte Flächen	Maximal zulässige Grundfläche für wasserdurchlässig angelegte Flächen
WH Wandhöhe max. zugelassen bzw. für SO 2 EG OKFB 177,00 in m über NHN,festgesetzte Bezugshöhe bauliche Anlagen für OK Fertigfußboden EG	**FH** Firsthöhe max. zugelassen bzw. für SO 2 FH OK max. 185,50 in m über NHN, max. zulässige Firsthöhe baulicher Anlagen für OK First
Bauweise	**Dachneigung**

3. SCHALLSCHUTZ

Im Planungsgebiet wirken Sport- und Freizeitlärmimmissionen ein.
Die zu erwartenden Schallimmissionen sind aus der Schallimmissionsprognose Sport- und Freizeitlärm des Ingenieurbüros Wölfel Engineering GmbH, 97204 Höchberg, Berichtsnummer Y0118.003.01.002 vom 10.05.2022 zu entnehmen.

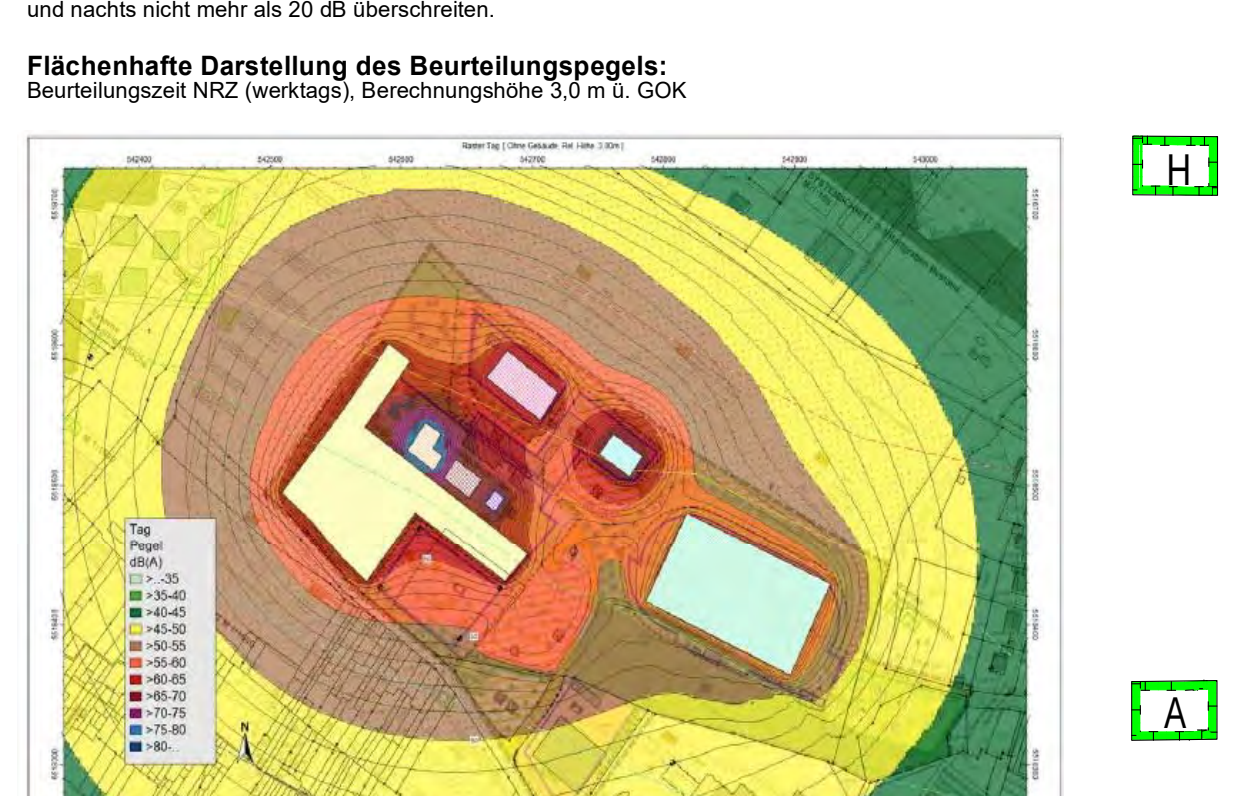
Für die Bewertung der Geräuschimmissionen aus den Nutzungen der Sport- und Freizeitanlagen ist die Sportanlagenlärmschutzverordnung, 18. BImSchV /4/, maßgebend. Dort sind folgende Beurteilungszeiträume zu zulässige Immissionsrichtwerte (IRW) für WA- und MI-Gebiete festgelegt:

Beurteilungszeiträume		
tags,	außerhalb der Ruhezeiten (NRZ)	
	werktags	08:00 - 20:00 Uhr
	sonntags	09:00 - 13:00 Uhr und 15:00 - 20:00 Uhr
tags,	innerhalb der Ruhezeiten (RZ)	
	werktags	06:00 - 08:00 Uhr und 20:00 - 22:00 Uhr
	sonntags	07:00 - 09:00 Uhr, 13:00 - 15:00 Uhr und 20:00 - 22:00 Uhr
nachts,	werktags	22:00 - 06:00 Uhr
	sonntags	22:00 - 07:00 Uhr

Immissionsrichtwerte (IRW)		IRW WA dB(A)	IRW MI dB(A)
tags,	außerhalb der Ruhezeiten	55	60
tags,	innerhalb der Ruhezeiten		
	am Morgen	50	55
	im Übrigen	55	60
nachts	lauteste Stunde	40	45

Einzelne kurzfristige Geräuschspitzen sollen die o. g. IRW tags um nicht mehr als 30 dB und nachts nicht mehr als 20 dB überschreiten.

Flächenhafte Darstellung des Beurteilungspegels:
Beurteilungszeit NRZ (werktags), Berechnungshöhe 3,0 m ü. GOK



Bewertung, Maßnahmen:
Die Berechnungen zeigen, dass an den Immissionsorten außerhalb des Bebauungsplangebietes die zulässigen Immissionsrichtwerte der 18.BImSchV sowohl außerhalb der Ruhezeit werktags als auch in der sonntäglichen Ruhezeit sowie nachts sicher eingehalten sind.
In der näheren Umgebung sind keine weiteren Sport- und Freizeitnutzungen vorhanden, so dass einer Richtwertausschöpfung durch die untersuchten Nutzungen nichts entgegen steht.

Ein Lageplan für den Nutzungsbereich SO 2 mit der Zweckbestimmung "Betreuung" - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - bzw. ein Gebäudeplan für eine z. B. Kindertagesstätte liegen zum derzeitigen Planungsstand noch nicht vor. Bei der Planung einer baulichen Anlage, z. B. Kindertagesstätte, ist darauf zu achten, dass in den Teilbereichen mit Überschreitung der zulässigen Richtwerte, in der nördlichen Grundstücksecke, angrenzend zum Freibad, der Schallimmissionsschutz durch weitere Maßnahmen sichergestellt wird.

- Abrücken der Bebauung
- Vermeidung von Immissionsorten in den Bereichen mit Überschreitung durch z. B. Grundrissorientierung mit Anordnung von nicht schutzbedürftigen Räumen wie Sanitärräume etc. oder keine öffenbaren Fenster von Aufenthaltsräumen in die Bereiche mit Überschreitung
- Abschirmende Maßnahmen (z. B. Wand, Wall etc.)

Die Bereiche mit Überschreitung können der flächenhaften Darstellung der Beurteilungspegel entnommen werden.

4. BODENDENKMÄLER

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 Bay DSchG unterliegen. Werden Bodendenkmäler vom Eigentümer des Grundstücks als auch von Firmen, die auf dem Grundstück Bauarbeiten ausführen, aufgefunden, so sind diese unverzüglich anzuzeigen und mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde Abstimmungen vorzunehmen. Aufgefundene Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

IV. LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

⁙	Flächenumgrenzung mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
▭	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

● 1. ERHALT UND NEUPFLANZUNG VON GEHÖLZEN
1.1. VORHANDENE BÄUME
Alle vorhandenen Bäume, die nicht im Baufeld von geplanten Gebäuden und deren befestigten Außenbereichen stehen, müssen erhalten und gepflegt werden. Ihre Kronen- und Wurzelbereiche müssen während der Bauzeit mit einem Lattengeviert gem. DIN 18920 geschützt werden.

● 1.2. VORGEZOGENE AUSGLEICHSMASSNAHMEN (CEF-MASSNAHMEN) -BIOTOPBÄUME
Die Höhlenbäume innerhalb des Nutzungsbereiches SO 2 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 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 Koodinationsstelle für Fledermausschutz in Bayern (jwls. gültige Fassung) (vgl. https://www.tierphys.nat.fau.de/files/2021/07/empfehlung_ vermeidung_cef_fcs-massnahmen_fledermausbaumquartiere_2021.pdf) müssen beachtet werden.
Für die Höhlenbäume im Nutzungsbereich SO 2 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 aufgehängt werden.
- 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). Der Abschluss der Herstellung der Maßnahme und das Erreichen des Entwicklungsziels ist der Gestattungsbehörde (UNB) anzuzeigen (vgl. § 10 BayKompV). Durchführung der CEF-Maßnahmen: Zeitpunkt gem. Pkt. 5. nach den aktuellen Standards der Regierung von Unterfranken.

● 1.3. GEPLANTE BÄUME
Die im Plan dargestellten Bäume (ungefähre Standortangabe) müssen gepflanzt werden.
Artenauswahl gem. Pflanzenliste Pkt. 1.5.
Größe der Pflanzfläche innerhalb befestigter Flächen: mind. 3,50 x 3,50 m

1.4. VORHANDENE GEHÖLZBESTÄNDE, HECKEN UND BÖSCHUNGSVEGETATION
Die im Plan dargestellten Gehölzbestände, Hecken sowie die Böschungsvegetation müssen erhalten und gepflegt werden. Rodungen für Baustellenzufahrten sowie Lagerflächen, Gartenhäuser, Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind innerhalb dieser Flächen nicht zulässig.

1.5 ARTENLISTE BÄUME
Mindestanforderung Pflanzqualität: Hochstamm, 3-4 xv, StU mDB 16/18 od.
Stammbusch, 3-4xv mDB Höhe 300/350. Artenauswahl:
Acer campestre (Feldahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Malus floribunda (Zierapfel), Malus tschonoskii (Zierapfel),
Pyrus calleryana Chanticleer (Stadtbirne), Pyrus communis (Wildbirne), Sorbus aria (Mehlbeere), Sorbus torminalis (Elsbeere), Tilia cordata (Winterlinde),
Obstbäume, z.B. Apfel, Birne jeweils in Hochstammqualität. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind Abweichungen von der aufgeführten Artenliste möglich.

Z 1 2. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VON FLORA UND FAUNA
2.1. Vorgezogene Ausgleichsmassnahmen (CEF-Maßnahmen) - Schutz von Zauneidechsen
Zum Schutz von Zauneidechsen müssen auf den im Plan ausgewiesenen Flächen (Parkplatz P+V), Fl.-Nr. 2266/3, vor der Baufeldfreimachung Vergrämungsarbeiten durchgeführt werden. Dazu müssen vorh. Individuen eingesammelt und umgesiedelt werden. Auf der im Plan dargestellten westlich angrenzenden Fläche einschließlich des Waldrandbereiches müssen folgende Quartierstrukturen für Zauneidechsen gem. der Arbeitshilfe des LfU angelegt werden: Lesesteinhaufen nach Methode karch mit Mindestgrößen 2-3 m breit, 5-10 m lang und 1 m hoch, mit Hohlräumen und vorgelagertem Sandbett (2m² mit Einbaustärke 30 cm), Totholzelemente (Wurzelstöcke, Reisighaufen und Baumstümpfe) Auf der CEF-Fläche für Fl.-Nr. 2266/3 sind jeweils mind. 2 entsprechende Quartierstrukturen anzulegen. Durch die Errichtung eines Folienzaunes auf allen Seiten der Bearbeitungsfläche muss die Wiedereinwanderung von einzelnen Individuen in das Baufeld bis zur Baufertigstellung verhindert werden. Die Vergrämungs- bzw. ggfls. Umsiedlungsmaßnahmen sind gem. der Arbeitshilfe des LfU zur Zauneidechse 2020 durchzuführen. Neben der Erstellung der Maßnahme ist die Entwicklung, Pflege und Unterhalt der Ausgleichsfläche rechtlich zu sichern. Hierfür sind die Offenlandflächen alternierend im Dreijahresturnus auf jeweils ca. 1/3 der Fläche im Winterhalbjahr manuell zu mähen (Motorsense, Balkenmäher); Mulchen ist nicht zulässig. Der Einsatz von Dünger und Pestiziden ist auf der Fläche ebenfalls unzulässig.Alle Maßnahmen müssen hinsichtlich der Herstellung der Strukturen, der Terminierung und Durchführung gem. den fachlichen Vorgaben in Pkt. 8.2.1 und 8.2.2. der *„Arbeitshilfe zu speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung Zauneidechse, Relevanzprüfung – Erhebungsmethoden – Maßnahmen“* Stand Juli 2020 des Bay. Landesamtes für Umweltschutz LfU ausgeführt werden.

Z 2 2.2. SCHUTZ VON ZAUNEIDECHSEN
Zum Schutz von Zauneidechsen müssen auf der im Plan ausgewiesenen Fläche (Parkplatz P mit Zufahrt) vor der Baufeldfreimachung Vergrämungsarbeiten gem. Pkt. 2.1. durchgeführt werden. Auf der im Plan dargestellten Entsiegelungsfläche einschließlich der angrenzenden Böschung müssen außerdem jeweils 2 neue Quartierstrukturen für Zauneidechsen gem. Pkt. 2.1. angelegt werden. Die Entsiegelungsflächen müssen als artenreiche Wiese mit einer Regio-Saatgutmischung (Ursprungsgebiet 21 Produktionsraum 4 -Hessisches Berg- und Hügelland – mit Kräuteranteil mind. 50%) eingesät werden.

H 2.3. SCHUTZ VON HIRSCHKÄFERN
Als Schutzmaßnahme für den Hirschkäfer muss in dem nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Waldbestand an einer geeigneten Stelle
(besonnter, lichter Standort im Bereich von Alteichen) eine Hirschkäferwiege gem. der einschlägigen Fachliteratur „Hessen-Forst Artenschutzinfo Nr. 2 – Der Hirschkäfer in Hessen“ angelegt und erhalten werden. Dazu wird eine ca. 50 cm tiefe Mulde ausgehoben, in die die Eichenstamm-Abschnitte senkrecht gestellt werden. Die Zwischenräume werden mit Sägemehl, Eichen-Hackschnitzel und Eichenrinde verfüllt. Die Auswahl muss in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

3. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
Der naturschutzfachliche Ausgleich für den Eingriff erfolgt über die nachfolgend festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen. Gartenhäuser, Stellplätze, Lagerflächen oder sonstige befestigte Flächen sind innerhalb der Ausgleichsflächen nicht zulässig.

A 3.1. EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHE
Fl.-Nr. 4397/51 Gemarkung Lengfurt mit 1,1639 ha.
Grundstückseigentümer: Markt 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 aus Pkt. 3.2. bepflanzt. Bei der Pflanzung muss beachtet werden, dass eine ausreichende Besonnung der Kleingewässer und Tümpel dauerhaft gewährleistet wird. Der Flächenanteil der Aufforstungscluster beträgt ca.1200 m², der Heckenstruktu-ren 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 1.06., in den folgenden Jahren nicht vor dem 15.06. 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. Die Ausgleichsfläche ist auf Dauer zu erhalten.

● 3.2. GEHÖLZAUSWAHL FÜR AUSGLEICHSFLÄCHEN
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 dargestellten Cluster in der Ausgleichsfläche A 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 terminalis
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, Rocanina, 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.

4. ÖKOLOGISCHE BAUBEGLEITUNG
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 Höhlenbäumen 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.

5. UMSETZUNG
Die festgesetzten CEF-Maßnahmen aus Pkt. 1.2 und 2.1. -2.2 müssen vorgezogen, d.h. mind. 1 Jahr vor Baufeldfreimachung, vollständig umgesetzt werden. Die Funktionsfähigkeit der vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ist vor der Wirksamkeit des geplanten Eingriffes bzw. vor Beginn der den Eingriff vorbereitenden Maßnahmen bei der Unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Main-Spessart) nachzuweisen.
Die festgesetzten Maßnahmen aus Pkt. 3.1. (Externe Ausgleichsfläche) müssen spätestens Beginn der den Eingriff vorbereitenden Maßnahmen fachgerecht umgesetzt sein. Die festgesetzten Maßnahmen zur Pflanzung von Bäumen sind spätestens imWinterhalbjahr nach Umsetzung der Planung (Wirksamkeit der Eingriffe) fachgerecht umzusetzen. Die festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Eine fachgerechte Herstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege ist sicherzustellen (rechtliche Sicherung). Ausgefallene Gehölze müssen unverzüglich ersetzt werden.
Beginn und Abschluss der Herstellung der Maßnahmen sind jeweils der Unteren Naturschutzbehörde – LRA Main-Spessart - anzuzeigen.

6. BAUANTRAG
Bei Neubau- und Umbaumaßnahmen von Gebäuden muss mit dem Bauantrag für die festgesetzten Bepflanzungen aus Pkt. 1.3. ein Bepflanzungsplan mit Angaben zur Gehölzauswahl, Pflanzenqualität und Standort sowie mit Angaben zum Erhalt oder geplanten Rodung von Bestandsbäumen und zu den Ersatzbäumen vorgelegt werden.

7. MONITORING
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, Pflege und Erhalt des Zauneidechsenhabitats, Erziehungsschnitt neu gepflanzter Obstbäume, Auflichtungsmaßnahmen am Waldrand, Pflege- und Optimierungsmaßnahmen Kleingewässer etc.) enthalten.

V. VERFAHRENSVERMERKE

Die Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom ...03.12.2019..... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ...13.10.2020....... ortsüblich bekannt gemacht.

Markt Triefenstein......11.03.2021.........
(Marktgemeinde)
....
(Bürgermeister)n) (Siegel)

Die Bürgerbeteiligung gemäss § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.03.2021 hat

in der Zeit vom 15. März 2021 bis 16.April 2021 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des ***Bebauungsplans in der Fassung vom 11.03.2021*** wurden zur Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und gleichzeitig stattfindender Frühzeitiger Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 21BauGB) liegen neben den Planunterlagen (Plankarte inkl. Grünordnungsplan) und dazugehörige Begründung auch nachfolgende umweltbezogenen Informationen: Schallimmissionsuntersuchung, Begründung zur Grünordnung mit Umweltbericht, Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

in der Zeit vom 15.März 2021 bis 16.April 2021 beteiligt.

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB werden die Planunterlagen zusätzlich in das Internet eingestellt und können auf der Internetseite unter https://www.markt-triefenstein.de/laufende-bauleitplanungen/ eingesehen und heruntergeladen werden.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ...11.03.2021.... wurden mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ....15.03.2021...... bis ...16.04.2021... öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des ***Bebauungsplans in der Fassung vom 14.12.2021*** wurden zur Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und gleichzeitig stattfindender Frühzeitiger Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 21BauGB) liegen neben den Planunterlagen (Plankarte inkl. Grünordnungsplan) und dazugehörige Begründung auch nachfolgende umweltbezogenen Informationen: Schallimmissionsuntersuchung, Begründung zur Grünordnung mit Umweltbericht, Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

in der Zeit vom 01.Februar 2022 bis 04.März 2022 beteiligt.

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB werden die Planunterlagen zusätzlich in das Internet eingestellt und können auf der Internetseite unter https://www.markt-triefenstein.de/laufende-bauleitplanungen/ eingesehen und heruntergeladen werden.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom .....14.12.2021..... wurden mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ....01.02.2022...... bis ...04.03.2022... öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des ***Bebauungsplans in der Fassung vom 26.07.2022*** wird nach §§ 3 und 4 (BauGB) eine verkürzte Nachauslegung erfolgen.

in der Zeit vom 26.Juli 2022 bis 16. September 2022 beteiligt.

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB werden die Planunterlagen zusätzlich in das Internet eingestellt und können auf der Internetseite unter https://www.markt-triefenstein.de/laufende-bauleitplanungen/ eingesehen und heruntergeladen werden.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom....26.07.2022... wurden mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB in der Zeit vom..26.07.2022. bis..16.09.2022.. öffentlich ausgelegt.

Die Marktgemeinde Triefenstein hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom ...15.11.2022... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.11.2022 als Satzung beschlossen.

Markt Triefenstein, den ....15.11.2022.......... ....
(Marktgemeinde) (Bürgermeisterin)

Ausgefertigt

Markt Triefenstein, den ....21.11.2022.......... ....
(Marktgemeinde) (Siegel) (Bürgermeisterin)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ....22.11.2022.......gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Markt Triefenstein, den .....22.11.2022.......... ....
(Marktgemeinde) (Bürgermeisterin)

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

BEBAUUNGSPLAN
„Betreuung, Bildung, Sport und Freizeit Spessartstraße“
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

MARKT TRIEFENSTEIN
LANDKREIS MAIN-SPESSART

AUFTRAGGEBER:

MARKT TRIEFENSTEIN

VERTRETEN DURCH DIE
1.BÜRGERMEISTERIN

FRAU KERSTIN DECKENBROCK

RATHAUSSTRASSE 2
97855 TRIEFENSTEIN

MARKT
TRIEFENSTEIN

architekten gruber | hettiger | haus
karlstadt | marktheidenfeld
untere viehmarktstraße 2, 97753 karlstadt, fon: 09353/90908-0, fax: 09353/90908-11
fahrgasse 5, 97828 marktheidenfeld, fon: 09391/91828-0, fax: 09391/91828-11

AUFGESTELLT: 11.03.2021 GEÄNDERT: 14.12.2021
ERGÄNZT: 26.07.2022 GEÄNDERT: 15.11.2022

MAßSTAB: 1:1000

H/B = 900 / 2100

Allplan 2020