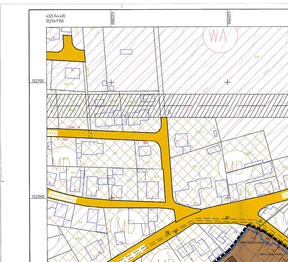


Markt Triefenstein

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 20. April 2022 (BGBl. I S. 674)

BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 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 § des Gesetzes vom Artikel 24 Abs. 1 BayVwVfG (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 Gottfried Schäffer Weg in öffentlicher Sitzung am 26.04.23 beschlossen.

II. FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1. Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1. Grundflächenzahl: max. zulässig 0,40

2.2. Höhenerstellung der Wohngebäude

Für Gebäude mit nebenstehendem Hausentwurf (vorgesehener Gebäudestandort)

darf die Wandhöhe (WH) max. 7,00 m über dem Bezugspunkt (siehe Planeinlegung Grundriss und Planeinlegung Neigungsgrad) ist, liegen.

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

2.3. Höhenerstellung der Nebengebäude und Garagen

Für Gebäude mit nebenstehendem Gebäudeentwurf (vorgesehener Gebäudestandort)

darf die Wandhöhe (WH) max. 4,00 m über dem Höhenbezugspunkt, die in jeweiligen Grundstück durch Planeinlegung 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 Firststrecke ist frei wählbar.

3.3. Nebengebäude, Stellplätze und Garagen

3.3.1. Nebengebäude und Garagen
Dachneigung 0 - 45 Grad
Dachgauben sind zulässig wenn die an der Grenze aneinanderstehen sind in den Ausmaßen und Gestaltung einander anzupassen.

3.3.2. Die Firststrecke ist frei wählbar.

4. BAUWEISE UND BAUGRENZEN

4.1. Offene Bauweise

4.2. Nur Einzelhäuser zulässig

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

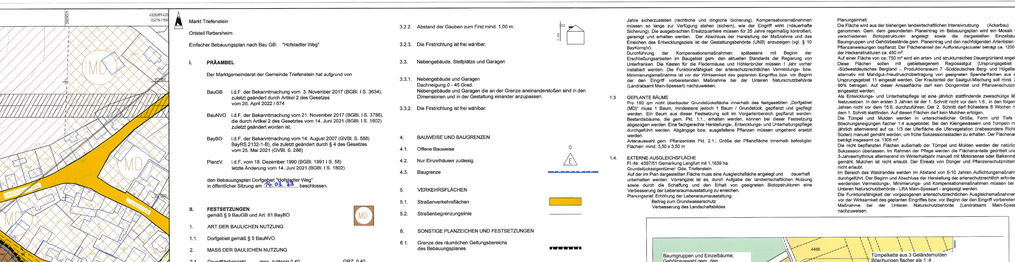
1.1. VORHANDENE BÄUME
Vorhandener Baume, die nicht im überbauten Bereich stehen, müssen erhalten und pfleglich gepflegt werden.
Die Krones und Wurzelbereiche sind während der Bauzeit gem. DIN 18920 zeichnet werden.

1.2. ARTENSCHUTZERSCHÄDLICHE VERMEIDUNGS- BZW. MINIMIERUNGSMASSNAHMEN - BIOTOPBÄUME
Die Höhlenbäume müssen mindestens 2 m Plan ausgesteinen. Die Höhlen und Fortpflanzungs- und Ruhestätten für viele Arten. Die Höhlenbäume müssen erhalten werden.
Sollen am Höhlenbaum gefällt werden soll, müssen die Höhlen von einer Fachkraft in Rahmen einer dezitogen Baubegleitung auf das Vorkommen von Fledermäusen oder anderen besonders und streng geschützten Arten (z.B. Bilche, Hohlrenntiere, Juchten Käfer etc) untersucht werden. Vor der Fällung der Baume muss Kontakt mit der Unteren Naturschutzbehörde aufgenommen werden.
Bei der Fällung von Höhlenbäumen müssen die Stammabschnitte mit Höhlen durch abschnittsweises Abtragen vorsichtig und ihre Beschädigung der Höhlenstruktur gelegen werden und nach mindestens 1 Tag mit offenen Quartierzugang liegend gelagert werden. Anschließend müssen die Stammabschnitte an einem geeigneten Trägerbaum befestigt werden.
Fällzeitraum für Biotopbäume: 01.09 - 31.10. (zu prüfenden) und 16.03. - 30.04.
Die Inhalte des Positionspapiers der Koordinationsstelle für Fledermausschutz in Bayern, in der gültigen Fassung (vgl. https://www.lanybyg.net.de/files/2020/07/vorgehensweise_auf_bis-massnahmen_fledermausbaumquartiere_2021.pdf) müssen beachtet werden.
Für die Höhlenbäume im Geltungsbereich müssen als Ausgleich für jede verlorene Höhle mindestens 2 Ersatzhöhlen artenbezogene Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.
Die Ersatzhöhlen müssen in Form von Fledermaus- (Stammkasten, Flachkasten) für vorhandenen Vogelhöhlen (Nistkasten) 1 Ersatzmöglichkeiten für Fledermaus an einem geeigneten Baum aufgehängt werden. Die Baumen mit Spaltequalitäten müssen mindestens 2 Fledermaus-Flachkasten.
Pro Baum muss mit den Baumfällg 1. naturschutzfachlich wertvoller Baum (Fledermaus-Quartier) 2 Ersatzhöhlen (Nistkasten) 1 Ersatzhöhle (Fledermaus) im Bezug genommen und dauerhaft gepflegt werden. Die Höhlen müssen von oben eingemessen und der Naturschutzbehörde gemeldet werden. Bei Ausfall eines Ersatzkastens müssen Ersatzkastens müssen mit einer Ersatzkasten Baum ausgestellt und aus der Nutzung genommen werden. Unterhaltungspflege ist für 25 Jahre sicherzustellen (rechtliche und dingliche Sicherung). Kompensationsmaßnahmen müssen so lange zur Verfügung stehen (Erhalt), wie Eingriff wirkt (Ersatzhaft Sicherung). Die ausgetauschten Ersatzquartiere müssen für 25 Jahre regelmäßig kontrolliert, gereinigt und ggf. ersetzt werden. Die dazugehörigen Nachweise müssen 10 Jahre aufbewahrt werden. Einsichten des Entwicklungsziels ist der Gestaltungsberatende (UNB) einzusenden (vgl. § 10 Bauleitplanung).
Durchführung der Ersatzmaßnahmen müssen spätestens im Rahmen der Ersatzfestsetzungsfrist im Bauleitplan gem. der schützen Standards der Regierung von Unterfranken (Stand 2020) und der Vollzugshinweise des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) - Produktionsbüro Biotopbäume der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme ist vor der Wirksamkeit des geplanten Eingriffs bzw. von Beginn der den Eingriff vorbereitenden Maßnahme bei der Unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Main-Spessart) nachzuweisen.

1.3. GRÜNANLAGEN
Pro 150 qm nicht überbauter Grundstücksfläche innerhalb des festgesetzten „Dorfgebiet (MD)" ist mindestens ein Baum 1. Ordnung (Laubbaum) anzupflanzen und pfleglich zu pflegen. Ein Baum aus dieser Festsetzung soll im Vorgartenbereich gepflanzt werden. Anpflanzung: Pflanzung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 - 20 cm. Die dauerhafte Erhaltung der fachgerechte Herstellung, Entwicklung und Unterhaltungspflege durchgeführt werden. Abgängige bzw. ausgefallene Pflanzen müssen umgehend ersetzt werden.
Artenauswahl gem. Pflanzenliste Pfl. 2.1.1. Größe der Pflanzfläche innerhalb befestigter Flächen mind. 5,00 x 5,00 m

1.4. EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHE
FL-Nr. 4300 Gemarkung Lengfurt mit 1.1036 m.
Gesamtausgleichsumme: Eine Teilfläche von 1.036 m²
Die Ausgleichsmaßnahmen müssen innerhalb eine Ausgleichsfläche angelegt und dauerhaft unterhalten werden. Die Ausgleichsmaßnahmen müssen vor Beginn der Bauarbeiten fertiggestellt werden. Die Ausgleichsmaßnahmen müssen bei der Schaffung und den Erhalt von geeigneten Biotopstrukturen eine Entwicklung und Unterhaltungspflege durchgeführt werden.
Planungsrechtliche Festsetzung zur Ausgleichsfläche:
Nutzung eines Grundwasserschutz
Verbesserung des Landschaftsbildes

Planungsmittel:
Die Fläche wird aus der bisherigen landwirtschaftlichen Intensivnutzung (Ackerbau) genommen. Dem, dem gewachsenen Planeintrag im Bebauungsplan wird ein Mosaik aus Kleinstrukturen angelegt und dauerhaft gepflegt. Es dient dem Artenschutz und Biotopverbund.
Einsichten des Entwicklungsziels ist der Gestaltungsberatende (UNB) einzusenden (vgl. § 10 Bauleitplanung).
Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen müssen spätestens im Rahmen der Ersatzfestsetzungsfrist im Bauleitplan gem. der schützen Standards der Regierung von Unterfranken (Stand 2020) und der Vollzugshinweise des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) - Produktionsbüro Biotopbäume der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme ist vor der Wirksamkeit des geplanten Eingriffs bzw. von Beginn der den Eingriff vorbereitenden Maßnahme bei der Unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Main-Spessart) nachzuweisen.



2.2. Bodenzone:
- die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten, sowie versickerungsfähige Belege bei Gehwegen und Plätzen zu verwenden.

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

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

V VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 26.04.23 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.04.23 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit einer Darlegung und Erörterung der Planungsziele und -auswirkungen wurde in der Sitzung vom 26.04.23 hat in der Zeit vom 04.05.23 bis 05.06.23 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs-Planes wurde in der Sitzung vom 26.04.23 hat in der Zeit vom 04.05.23 bis 05.06.23 durchgeführt.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.04.23 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.05.23 bis 22.06.23 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.04.23 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.04.23 bis 24.05.23 öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde hat mit Beschluss vom 26.04.23 die Bebauungsplan in der Fassung vom 26.04.23 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.04.23 als Satzung beschlossen.

Triefenstein, 26.04.23
Kerstin Deckenbrock 1. Bürgermeisterin

Markt Triefenstein
Landkreis Main-Spessart

Bebauungsplan

"Hofstadter Weg"
im Ortsteil Rettersheim

M 1:1000

Siegel Gemeindesiegelbindeschloss

Dieser Bebauungsplan besteht nur Gültigkeit mit der separat beigefügten Begründung mit Festsetzungen.

Planungsstand: Marktgemeinderat, den 13.06.2023
Entwurf vom 26.04.2023

Bearbeitung: Dipl. Ing. (FH) Landschaftsarchitekt
Dr. LORENTZEN GmbH, ING. CHV
Ingenieurbüro für Bauwesen und Umweltschutz
Dipl. Ing. (FH) Landschaftsarchitekt Thomas Hartmann

Die Planverfasser: Ingenieurbüro für Bauwesen und Umweltschutz
THOMAS HARTH
Tel.: 0 93 41 / 93 93 0 · harth-thomas@online.de
Ingenieurbüro für Bauwesen und Umweltschutz

Schnellkopie des Originalplanes im Maßstab 1:500 · Weg Nutzungsartenplan, DIN Format 297 x 210 mm