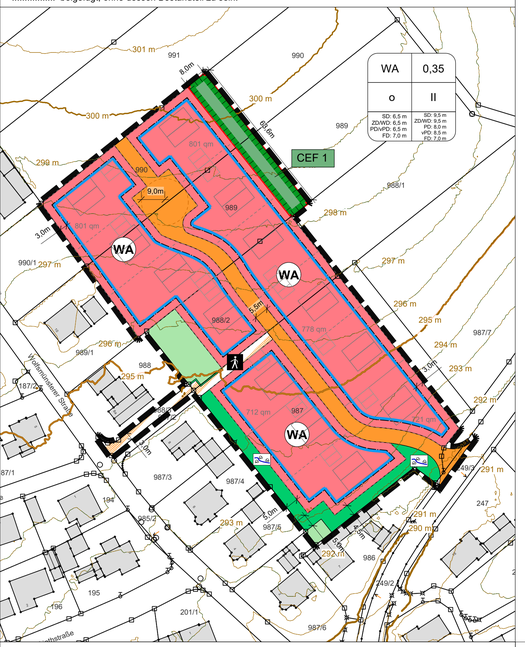
PRÄAMBEL

Die Stadt Gemünden a. Main erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Hofrieth III" in der Fassung vom ..... als Satzung.

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan besteht aus der Planzeichnung einschließlich der Festsetzungen durch Planzeichen (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen (Teile B und C).

Dem Bebauungsplan mit Grünordnungsplan werden die Begründung und der Umweltbericht in der Fassung vom ..... beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.



A. Festsetzungen durch Planzeichen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o — Offene Bauweise

Baugrenze (mit Bestimmungslinie gestrichelt)

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Fussgängerbereich

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünfläche (Öffentlich)

Sickermulde

Grünfläche (Privat)

SCHUTZ, PFLEGE,ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 5 Abs. 2 Nr.10 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (CEF 1: Reptilien)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

HINWEISE

987 — vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)

290 m — Höhen in m ü. NHN
Grundlage für die Erschließungsplanung stellt die fachtechnische Geländevermessung dar

vorhandene Gebäude

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)
Bauweise	Vollgeschosse
Wandhöhe	Gebäudehöhe

Nutzungsschablone

Externe Ausgleichsfläche M.:1.1.500
Fl.nr. 800, Gemarkung Seifriedsburg, 7.712 qm)

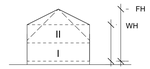


Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (externe Ausgleichsfläche siehe B 5.3 CEF 2: Feldlerche)

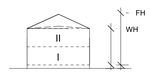
Erhalt der Obstgehölze

Mögliche Gebäutetypen unter Beachtung der max. zulässigen Höhen (Firsthöhe, Wandhöhe, Gebäudehöhe) sowie Dachform und - neigung

Satteldach:
22°- 45°, Traufseitige Wandhöhe max. 6,5 m; Firsthöhe max. 9,5 m



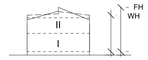
Walmdach/Zeltdach:
5°- 25°; Traufseitige Wandhöhe max. 6,5 m; Firsthöhe max. 9,5 m



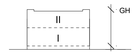
Pultdach:
5°- 15°; niedrigere Wandhöhe max. 6,5 m; höhere Wandhöhe/Firsthöhe max. 8,0 m



Versetztes Pultdach:
5° - 22°; Wandhöhe max. 6,5 m; Firsthöhe max. 8,5 m



Flachdach:
0°- 4°; Gebäudehöhe max. 7,0 m (inkl. Attika)



Abkürzungen Dachformen:

SD	Satteldach
WD	Walmdach
ZD	Zeltdach
PD	Pultdach
vPD	versetztes Pultdach
FD	Flachdach

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes 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 Bebauungsplans 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 Bebauungsplans in der Fassung vom .....hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom [Datum] 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 ....., im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten (z.B. Lesegeräte) im Rathaus bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
6. Die Stadthat mit Beschluss des Stadrates vom ....., den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

(Siegel) Stadt Gemünden a. Main, den .....

.....
Andreas Wirth
Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

(Siegel) Stadt Gemünden a. Main, den .....

.....
Andreas Wirth
Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt 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 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

(Siegel) Stadt Gemünden a. Main, den .....

.....
Andreas Wirth
Erster Bürgermeister

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) / Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 4 und Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Gaststätte) im Plangebiet nicht zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) und Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB) / Bauweise und Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) inkl. Festsetzung der Höhenlage

Die maximal zulässige Firsthöhe und traufseitige Wandhöhe gilt entsprechend des gewählten Haustyps (vgl. Schnittzeichnungen). Gemessen wird von der fertigen Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut bzw. Oberkante Attika.

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf maximal 0,30 m über dem zukünftigen Niveau der Erschließungsstraße liegen (Bezugspunkt ist der zur Erschließungsstraße angrenzende Mittelpunkt der Grundstücksseite) oder bergseitig maximal mit dem Gelände identisch sein (Bezugspunkt ist hier der höchste Schnittpunkt des bestehenden Geländes mit dem Gebäude).

2.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die max. Grundflächenzahl beträgt 0,35.

2.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die durch Gebäude und Gebäudeteile überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Diese dürfen nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen der BayBO eingehalten werden. Terrassen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Im WA sind maximal II Vollgeschosse zulässig (Haustypen A, B, C, D, E).

2.5 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

3. Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sowie Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Nebenanlagen ohne Feuerstätte (z.B. Gartenhäuser, Geräteschuppen, Holzlege, Freisitze etc.) sowie Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, auch in Richtung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Öffentlicher Fußweg", nicht jedoch in Richtung „Öffentlicher Verkehrsflächen" (Erschließungsstraßen).

Vor Garagen und Carports ist zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Stauraum von mind. 5,0 m einzuhalten. Dieser Stauraum darf zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingefriedet werden.

Soweit Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen als Grenzbebauung ausgeführt werden, gelten die Maßgaben gemäß Art. 6 Abs.7 BayBO. Bei Nebenanlagen bezieht sich die mittlere Wandhöhe von bis zu 3,5 m auf das natürliche Gelände, bei Grenzgaragen (einschließlich Carports) wird das Gelände ab 0,15 m über Höhe der Erschließungsstraße an der straßenseitigen Garagenmitte gemessen (vgl. Festsetzung C.4).

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

4.1 Öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Sickermulde, ist zu begrünen und ist von baulichen Anlagen freizuhalten.

5. Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

5.1 Verringerung der Flächenversiegelung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Kies- und Schottergärten sind unzulässig.

Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, sind wasserdurchlässige Beläge zu wählen (z.B. Rasengittersteine).

5.2 Insektenschonende Beleuchtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenschonende, nach unten abstrahlende Leuchtmittel (warmweiße LED-Lampen mit einer Farbtemperatur zwischen 2700 und 3000 Kelvin) zu verwenden. Alternativ können vergleichbare insektenschonende Leuchtmittel nach dem Stand der Technik verwendet werden.

5.3 interne und externe Ausgleichsflächen sowie CEF-Maßnahmen

CEF 1: Reptilien
Die interne Ausgleichsfläche dient als CEF-Maßnahme der im Rahmen des Bebauungsplans vorbereitende Eingriffe in ein Zauneidechsenhabitat.

Entwicklungsziel sind drei Zauneidechsenhabitate in Kombination mit Extensivgrünland. Folgende Maßnahmen sind hierfür umzusetzen (vgl. Planzeichnung), Teilflächen der Fl.Nrn.990 und 989, Gemarkung Seifriedsburg, 509 qm:

- drei Habitate à 4 qm mit Lesesteinhaufen und Sandlinsendie Körnung der Steine liegt zwischen 5-40 cm. Ein Teil der Steinhaufen ist in den Grund abzusenken ca. 0,5m, um frostfreie Bereiche zu schaffen. Die Stellen sind jeweils mit einer Hundsrose (Rosa canina) zu bepflanzen. Die Haufen sind alle drei Jahre im September fachgerecht freizustellen.
- Extensivgrünland mit Ansaat Wiesenblühmischung (60% Wildkräuter und 40% Grasanteil) Die Pflege des Extensivgrünlandes erfolgt ab Ende September durch einmalige Mahd mit Mahdgutabfuhr.

CEF 2: Feldlerche
Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff in den Lebensraum der Feldlerche wird eine externe CEF-Fläche (Fl.Nr. 800 Gmkg. Seifriedsburg – Teilfläche Fläche 7.143 qm) für den Ausgleich von insgesamt einem Feldlerchenrevier zugeordnet. Die Maßnahmen sind gleichzeitig vorgezogene CEF-Maßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG für die Feldlerche und sind so durchzuführen, dass diese zum Eingriffszeitpunkt wirksam sind und der Erhalt der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte weiterhin gewahrt ist. Vorgesehen sind folgende Maßnahmen:

- Einsaat einer standortspezifischen Saatmischung regionaler Herkunft (21 - Hessisches Bergland) unter Beachtung der standorttypischen Segetalvegetation auf 50 % der Fläche aus niedrigwüchsigen Arten mit Mindestbreite von 10 m und Mindestlänge von 100 m, Ansaat mit reduzierter Saatgutmenge (max. 50-70 % der regulären Saatgutmenge) zur Erzielung eines lückigen Bestands, Fehlstellen im Bestand sind zu belassen.
- Anlage eines selbstbegrünenden Brachestreifens mit jährlichem Umbruch auf 50 % der Fläche mit Mindestbreite von 10 m und Mindestlänge von 100 m.
- kein Dünger- und Pflanzenschutzmittel-Einsatz sowie keine mechanische Unkraut-bekämpfung auf den Blühund Brachestreifen. Ausgenommen nach Absprache mit der UNB zur Beseitigung von Problemunkräutern.
- keine Mahd, keine Bodenbearbeitung während der Brutzeit von Anfang März bis Ende August.
- Herstellung der Funktionsfähigkeit der Blühstreifen durch jährliche Pflege mit Pflegeschnitt vor Brutbeginn bis Anfang März, Kein Mulchen.
- Erhaltung von Brache / Blühstreifen auf derselben Fläche für mindestens 2 Jahre (danach Bodenbearbeitung und Neuansaat i.d.R. im Frühjahr bis Ende Mai) oder Flächenwechsel. Bei einem Flächenwechsel ist die Maßnahmenfläche bis zur Frühjahrsbestellung zu erhalten, um Winterdeckung zu gewährleisten.

Eine Teilfläche von 2.030 qm wird dem Verhaben Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Hofrieth III" für den naturschutzfachlichen Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen) zugeordnet.

Die Ausgleichsflächen sind dauerhaft zu erhalten und zu sichern.

5.4 Pflanzungen innerhalb der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pro Grundstück ist mindestens ein mittelkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen (Pflanzqualität: Hochstamm, Obstbaum Stammumfang mind. 8-10 cm, Laubbaum mind. 10-12 cm, vgl. Artenliste in der Begründung).

5.5 Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der Baugrundstücke hat eine Rückhaltung von Niederschlagswasser in Form von Retentionszisternen mit min. 5 m³ mit kombinierter Regenwassernutzung zu erfolgen. Die Zisternen sind mit einem Überlauf an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen.

5.6 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG

- Zauneidechse
  - Beginn der Arbeiten ab ~April eines Jahres (nach Ende der Überwinterungs- / Ruhephase der Zauneidechsen).
  - Sämtliche Versteckmöglichkeiten sind zu entfernen (Steinhaufen, Holzhaufen, Hecken, etc.).
  - Die Vegetation ist bis Baubeginn kurzzuhalten (Vergrämung) => Voraussetzung für die Vergrämung ist ein voll funktionstüchtige Ersatzhabitat.
  - Es ist ein Reptilienschutzzaun (kein Amphibienschutzzaun) mit glatter Oberfläche zu stellen. Andernfalls können die Zauneidechsen mit ihren Krallen den Zaun überwinden. => zur Verhinderung der Einwanderung in das Plangebiet.
  - Der Reptilienschutzzaun ist so zu stellen, dass die Zauneidechsen (Bereich um den Fundort am Wohngebiet), nicht in das Baugebiet laufen ca. 40 m in die jeweiligen Richtungen vom Fundort.
  - Kontrolle des Reptilienschutzzaunes auf Funktion (Vermeidung von Schlupflöchern und Wiederkehr der Zauneidechse in das Plangebiet).
  - Der Zaun bleibt bis zur Fertigstellung der Baumaßnahmen bestehen, um eine Rückkehr der Zauneidechsenindividuen zu vermeiden.
- Bodenbrüter Feldvögel
  Die Erschließung der betroffenen Ackerflächen des Planungsgebietes darf nur zwischen dem 01.10. und dem 28.02. erfolgen (Bauzeitenbeschränkung zum Schutz der Feldvögel), damit eine Tötung bzw. Störung von Feldvögeln ausgeschlossen werden kann. Ist die Einhaltung der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, hat eine Vergrämung durch Schwarzbrache zu erfolgen. Diese Vergrämung hat von dem 01. März ab durchgehend bis zur Baufeldräumung zu erfolgen. Dabei muss das Aufkommen jeglicher Vegetation durch regelmäßigen Umbruch verhindert werden. Der Umbruch hat spätestens alle zwei Wochen zu erfolgen. Für die Zu-lässigkeit der Vergrämung muss die Maßnahme II – Anlage einer Blühfläche voll funktionsfähig fertiggestellt sein und zur Verfügung stehen. Wird die Vergrämung nicht rechtzeitig begonnen oder nicht konsequent fachgerecht umgesetzt, ist die Bauzeitenbeschränkung zwingend einzuhalten.
- Gebüsch- und Heckenbrüter
  Rodungsarbeiten dürfen nur im Winterhalbjahr erfolgen (01. Oktober bis 28. Februar, § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatschG). Für Biotopbäume ist der empfohlene Fällzeitraum 11.09. - 31.10. zu beachten. (hierfür ist eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 39 Abs. 5 BNatSchG zu beantragen) zu beachten, da sich die Fledermäuse noch nicht in der Winterruhe befinden.
  Bei den Baumaßnahmen sind die angrenzenden Bäume bzw. Sträucher während der Bautätigkeit durch einen Lattenzaun zu schützen.
- Fledermäuse (siehe B 5.2)

C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art 81 BayBO)

1. Gestaltung der Wohngebäude

1.1 Gebäudeform

Die längere Seite des Gebäudes muss in Richtung der Hauptfirstrichtung liegen. Winkelhäuser sind zulässig.

1.2 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind Satteldach, Walmdach, Zeltdach, (versetztes) Pultdach, Flachdach.

Die Dachneigung gilt entsprechend des gewählten Haustyps (vgl. Schnittzeichnungen).

1.3 Dacheindeckung und Dachaufbauten

Flachdächer bis 4° Dachneigung sind zu begrünen, ausgenommen Flächen für solare Nutzung. Bei den übrigen Dachformen hat die Dacheindeckung in rot bis rotbraun oder anthrazit zu erfolgen.

Solaranlagen (Photovoltaik, Solarthermie) sind innerhalb der Dachfläche auf Haupt- und Nebengebäuden zulässig.

1.4 Anpassungspflicht bei Doppelhäusern

Bei Doppelhäusern besteht Anpassungspflicht hinsichtlich Dachneigung, Dacheindeckung, Dachaufbauten, Dachüberstände an Ortgang und Traufe.
Maßgebend ist das zuerst beantragte Gebäude.

2. Gestaltung der Garagen / Zahl der Stellplätze

2.1 Gestaltung der Garagen

Die Gestaltung aneinander gebauter Grenzgaragen ist aufeinander abzustimmen (Anpassungspflicht).

Das Aufstellen von Blechgaragen ist unzulässig.

2.2 Zahl der Stellplätze

Die zu erbringende Stellplätze richten sich nach der aktuell gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Gemünden.

3. Einfriedungen

Einfriedungen des Grundstückes sind nicht vorgeschrieben.

Für Einfriedungen sind ausschließlich sichtdurchlässige Metall- und Holzzäune (nach BayBO sind 2,0 m zulässig). und/oder Hecken aus Laubgehölzen zulässig, Sockel sind unzulässig.
Bezugspunkt im Anschluss an „Öffentliche Verkehrsflächen" ist deren zukünftige Höhe. An den verbleibenden Grundstücksgrenzen ist das bestehende und vermessene Gelände maßgeblich (vgl. Höhenlinien).

Mauern und Gabionen sind als Einfriedungen unzulässig (mit Ausnahme von Stützmauern zur Überwindung von Höhenunterschieden, siehe Festsetzung C.4). Die Gesamthöhe mit Zaun darf eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.

4. Geländegestaltung (Aufschüttungen und Abgrabungen)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind zulässig, soweit sie der Höhenanpassung der zulässigen baulichen Anlagen an die Höhe der zukünftigen Erschließungsstraße bzw. an die bestehende (vermessene) Geländehöhe an den verbleibenden Grundstücksgrenzen dienen.

An den seitlichen Grundstücksgrenzen sind Aufschüttungen und Abgrabungen einschließlich Stützmauern im Bereich von Grenzgaragen und deren Zufahrten zulässig. An seitlichen und rückwärtigen, unbebauten Grundstücksgrenzen ist in einem Abstand von mind. 1 m das Gelände auf das bestehenden (vermessene) Geländeniveau anzupassen. Die Anpassung hat entweder in Form von begrünten Böschungen (Böschungsneigung max. 1 zu 2 (Höhe zu Länge) und/oder mit Stützmauern (Natursteinmauern, L-Steine etc.) zu erfolgen (max. Höhe der Stützmauer 1,0 m, Mindestabstand zwischen zwei Mauerelementen 1,0 m).

D. Hinweise

1. Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen. Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.
2. Für die Erdarbeiten ist die DIN 18915 zu beachten. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.
3. Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten:
   Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze
   Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze
4. Bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Ablufteinrichtungen, Wärmepumpen) gelten in der Summe folg. Immissionsrichtwerte für Lärm an fremden Wohnräumen im allgemeinen Wohngebiet:
   tags (06.00-22.00): 55 dB(A), nachts (22.00-06.00): 40 dB(A).
5. Die mit einer guten landwirtschaftlichen Praxis verbundenen Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen durch die weiterhin stattfindende landwirtschaftliche Bewirtschaftung umliegender Flächen sind, auch am Wochenende, zu tolerieren und zu akzeptieren.
6. Die Anlieger haben auf ihren Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers bzw. zur Herstellung der sonstigen öffentlichen Flächen notwendigen Böschungen, Stützmauern und Betonrückenstützen zu dulden und zu unterhalten.



© Bayerische Vermessungsverwaltung

Vorentwurf

N

Stadt Gemünden a. Main

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Hofrieth III"

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: mw / le

datum: 14.09.2026 ergänzt:

TEAM 4
90491 nürnberg oedenberger str. 65
www.team4-planung.de

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH
telefon 0911/39357-0
info@team4-planung.de