I. FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 Bau GB und Art. 91 BayBO

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Aufstellung des Bebauungsplanes "Koenig & Bauer AG" im Ortsteil Trennfeld

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1. Abgrenzung Bereiche unterschiedlicher Nutzung

2.2. GE_a FL-Nr. 1700 (Teilfl.), 1619 (Teilfl. Weg), 1794 (Teilfl. Weg), 1794/1 (Teilfl. Weg), 1721, 1721/1
Beschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 Bau NVO i. V. m. § 1 Abs. 7 BauNVO
Hier gilt folgende Einschränkung: Der flächenbezogene Schallleistungspegel darf die Werte 60 dB (A) tags und 50 dB (A) nachts wegen der besonderen Schutzbedürftigkeit des angrenzenden Dorfgebiets (eher als Allg. Wohngebiet einzustufen) nicht überschreiten. (DIN 18005-2 Punkt 1.1)

2.3. GE_b FL-Nr. 1700 (Teilfl.)
Beschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 Bau NVO i. V. m. § 1 Abs. 7 BauNVO
Hier gilt folgende Einschränkung: Der flächenbezogene Schallleistungspegel darf die Werte 55 dB (A) tags und 40 dB (A) nachts wegen der besonderen Schutzbedürftigkeit des angrenzenden Dorfgebiets (eher als Allg. Wohngebiet einzustufen) nicht überschreiten. (DIN 18005-2 Punkt 1.1)

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1. GRZ 0,8 max. zulässige Grundflächenzahl

3.2. BMZ 9 Baumassenzahl

3.3.1. Höhe der baulichen Anlagen (siehe Schnitt A - A) im GE
Die Wandhöhe H des Gesamtgebäudes im Sinne des Art. 6 Abs. 3 BayBO darf gemessen von Punkt P1 maximal 12.00 m betragen. Die Firsthöhe darf gemessen von Punkt P1 die maximale Höhe von 16.00 m nicht überschreiten.

3.3.2. Höhe der baulichen Anlagen (siehe Schnitt A - A) im GE b
Die Wandhöhe H des Gesamtgebäudes im Sinne des Art. 6 Abs. 3 BayBO darf gemessen von Punkt P1 maximal 5,50 m betragen. Die Firsthöhe darf gemessen von Punkt P1 die maximale Höhe von 8,50 m nicht überschreiten.

3.4. Abstandsflächen dürfen sich nach der BayBO

3.5. Gestaltung der Gebäude

3.5.1. Dachformen:
Flach-, Pult- und Satteldächer

3.5.2. Dachneigungen: DN 0° - 25°

3.5.3. Garagen sind nur innerhalb der als Überbauber festgesetzten Grundstücksfläche zulässig.

3.5.4. Dachform und Dachneigung für Garagen:
Flach-, Pult- oder Satteldach 0° - 25°

3.5.5. Bei der äußeren Fassadengestaltung sind landschaftsgebundene Farben (Erdfarben) zu verwenden oder die Farben grau und weiß sowie die Farbe blau für Einzelteile.
Dach- bzw. Wandoberflächen aus Metall(profil)flächen sind nur mit einer matten und nicht reflektierenden Farbbeschichtung (max. Glanzgrad 10 bis 15 Einheiten bei einem Lichteinfallwinkel von 60°) zulässig.

3.5.6. Dacheindeckungen für Gebäude und Garagen: Farben rotbraun, grau oder schwarz.

3.5.7. Einfriedungen
Die max. Höhe der straßenseitigen Einfriedungen wird auf 2,50 m - gemessen von Oberkante Gehsteig - festgesetzt.
Entlang den übrigen Grundstücksgrenzen wird eine Höhe von max. 2,50 m festgelegt, gemessen von OK Gelände.
Das zu verwendende Zaunmaterial ist Metall.

4. BAUWEISE, BAUGRENZEN

4.1. festgesetzt wird eine abweichende offene Bauweise mit Gebäudelängen bis maximal 150m

4.2. Baugrenze

5. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

5.1. Unzulässige Anlagen
Blechgaragen

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

7. Parkplätze

8. Straßenfläche

9. Wegfläche

10. BEIPLÄNE
Beiplan zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Koenig & Bauer AG" ist der Grünordnungsplan des Ing.-Büros für Landschaftsplanung Michael Maier, Grundstraße 12 in 97836 Bischbrunn, vom 23.06.2004 geändert am 11.05.2005 und 04.10.2005 mit Erläuterungsbericht.

II. HINWEISE

1. bestehende Grundstücksgrenzen

2. 1700 Flurnummern

3. HW Maßangabe in Meter

4. bestehende Gebäude
bestehende Gebäude
bestehende Gebäude

5. A vorhandener Abwasserkanal

6. W vorhandene Wasserleitung

7. E.ON Netz GmbH, 110 - kV - Leitung, Dürrbachau - Trennfeld Ltg. Nr. D 102 mit beidseitig 30 m Leitungsschutzzone

8. E.ON Bayern AG, 20 kV - Kabel mit beidseitig 1 m Schutzzonenbereich

9. Fernmeldekabel (E.ON Netz GmbH)

10. bestehende Trafostation

11. bestehende Grünfläche

12. bestehende, versiegelte Flächen

13. A—A Schnittlinie A - A

14. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege:
Die bei Erdarbeiten auftretenden Funde von Bodenaltertümern nach Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind unverzüglich unserem Amt zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind nach Art. 8 Abs. 2 unverändert zu belassen.

15. Wasserwirtschaftsamt Würzburg:
Wasserversorgung:
Grundsätzlich sollte das Betriebswasser, für das keine Trinkwasserqualität erforderlich ist, durch Brauchwasserbrunnen gewonnen werden.

Abwasserableitung und -beseitigung:
Bei der abwasserrelevanten Erschließung ist darauf zu achten, dass Fremdwasser (Quell-, Drän- und Schichtenwasser sowie Niederschlagswasser aus Außenanlagen) nicht der Kanalisation und somit der Kläranlage zufließt. Fremdwasser ist getrennt von der Kanalisation abzuleiten.
Bei hohen Grundwasserständen sind Bauweisen zu wählen, die nicht zu dauerhaften Grundwasserabsenkungen führen (zum Beispiel wasserdichte Wannen). Gezielte Grundwasserabsenkungen sind wasserwirtschaftlich nicht vertretbar.

Niederschlagswasser:
Für die Beseitigung der Flächen innerhalb des Werksgeländes, wie Stellplätze und Zufahrtswege, sind primär versickerungsgünstige Materialien zu verwenden. Bei der Planung der Versickerung sowie entsprechender Anlagen sind Anforderungen und Vorgaben des ATV-DVWK Merkblattes M 153, Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser, hinzuzieht zu prüfen. Die darin enthaltenen Nachweise sind zu führen.

Altablagerungen:
Altablagerungen sind dem Wasserwirtschaftsamt Würzburg im Planbereich nicht bekannt. Sollten Altablagerungen angetroffen werden, sind sie in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Würzburg entsprechend zu erkunden und zu beseitigen.

16. E.ON Netz GmbH:

16.1. Bei Anpflanzungen von Bäumen auf den Ausgleichsflächen innerhalb der Leitungsschutzzone ist bei der Auswahl von Bäumen darauf zu achten, dass deren Endwuchshöhen maximal 7,50 m, bezogen auf das vorhandene Gelände betragen dürfen.

16.2. Bei allen Tiefbauarbeiten, bei denen das unterirdisch verlegte Fernmeldekabel unseres Unternehmens beschädigt werden könnte, machen wir darauf aufmerksam dass mit unserem Netzzentrum Bamberg, Außenstelle Würzburg, Bismarckstraße 9 - 11, 97080 Würzburg, Telefon 0931/300 2108 nachtzeitig (mindestens 14 Tage vor Baubeginn) Kontakt aufzunehmen ist.

16.3. Innerhalb der Leitungsschutzzone der Hochspannungsleitung ist nur eine eingeschränkte Bebauung möglich. Maßgebend sind hier die einschlägigen Normen DIN EN 50341 und DIN VDE 0105 - 100, in denen die Mindestabstände zwischen Verkehrsflächen, Bauwerken etc. zu den Leiterseilen, auch im ausgeschwungenen Zustand, festgelegt sind.

16.4. Alle Bauvorhaben (Gebäude, Straßenleuchten, Stellplätze, Fahnenmasten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Anpflanzungen, etc.), die auf Grundstücken innerhalb der Leitungsschutzzonen liegen oder unmittelbar daran angrenzen, sind der E.ON Netz GmbH zur Stellungnahme vorzulegen.

16.5. Die Bestands- und Betriebssicherheit der Hochspannungsleitung muss jederzeit gewährleistet sein. Maßnahmen zur Sicherung des Leitungsbestandes und -betriebes, wie Korrosionsschutzarbeiten, Arbeiten zur Trassenfreihaltung von betriebsgefährdenden Aufwuchs bzw., auch die Erneuerung, Verstärkung oder ein durch Dritte veranlasster Umbau auf gleicher Trasse, unter Beibehaltung der Schutzzonen, müssen ungehindert durchgeführt werden können. Dies gilt auch in gepflanzten und bestehenden Schutzgebieten jeder Art.

16.6. Innerhalb der Leitungsschutzzonen dürfen nur Gehölze mit niedrigen Wuchseigenschaften gepflanzt werden: die Auswahl der Pflanzen sollte mit der E.ON Netz GmbH abgestimmt werden.

17. Regierung von Unterfranken,
Fachbereich Brand- und Katastrophenschutz, Würzburg:

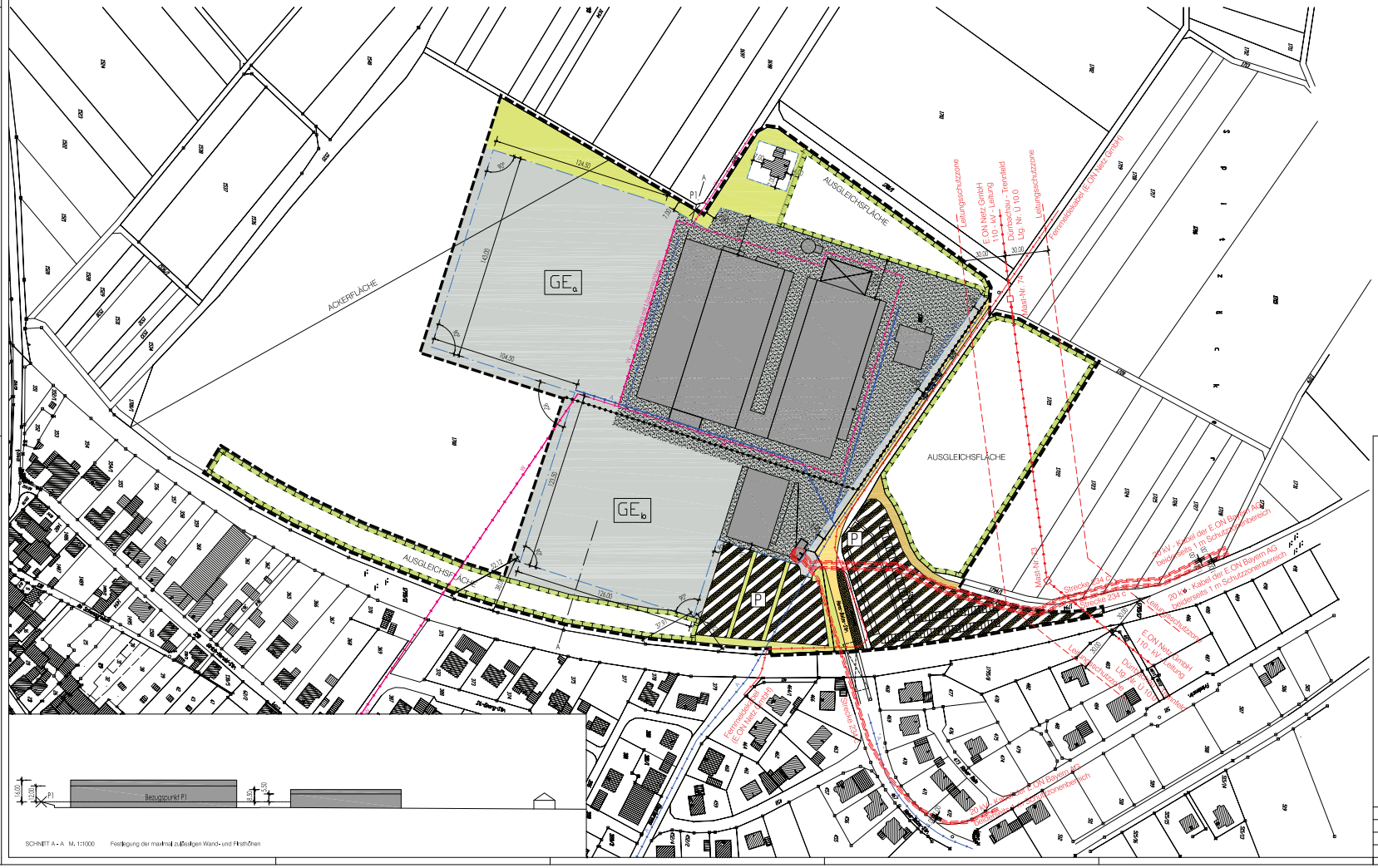
17.1. Bei Bauanträgen ist die ausreichende Versorgung mit Löschwasser zu prüfen und gegebenenfalls durch einen unterirdischen Löschwasserbehälter mit einem Mindestfassungsvermögen von 75 m³ zu gewährleisten. Innerhalb Deckungsbereiches mit einem Radius von 200 m.

17.2. Die für den aktiven Brandschutz einschlägigen Bestimmungen, Vorschriften und Normen hinsichtlich Zufahrt, Zugänglichkeit, Abstände, Wasser- und Löschwasserversorgung, elektrischer Anlagen sowie hinsichtlich Alarmierung, Ausrüstung und Ausbildung der Feuerwehr sind zu beachten.

18. Die gewählte Bepflanzung der Ausgleichsflächen ist im Beiplan zum Bebauungsplan (Grünordnungsplan) festgelegt.

19. Jedes Baugesuch ist durch nivellierte Geländeschnitte zu versehen, aus denen die Anschlußpunkte der vorhandenen Straße, sowie die geplanten Geländeveränderungen zu ersehen sind.

20. Im Bauantrag sollen Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung vorgesehen werden.
Bei Inbetriebnahme muß der Inhaber die zuständige Behörde unterrichten.



III. VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat Triefenstein hat in seiner Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes "Koenig & Bauer AG" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Triefenstein, den .....
Jürgen Nolte, 1. Bürgermeister

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

Triefenstein, den .....
Jürgen Nolte, 1. Bürgermeister

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes vom ..... in der Fassung vom ..... wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB
in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

Triefenstein, den .....
Jürgen Nolte, 1. Bürgermeister

Die Gemeinde Triefenstein hat mit Beschluß des Gemeinderats vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplans vom ..... in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Triefenstein, den .....
Jürgen Nolte, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Koenig & Bauer AG" vom ..... wurde am ..... gemäß § 10 Abs. BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Die Aufstellung des Bebauungsplans "Koenig & Bauer AG" ist damit in Kraft getreten.
Auf die Rechtsfolgen gem. § 44 Abs. 5 und § 215 Abs. 2 BauGB wurde hingewiesen.

Triefenstein, den .....
Jürgen Nolte, 1. Bürgermeister

bernd müller architekt
staatlich anerkannte
schenkgasse 11
97828 marktheidenfeld
fon +49 9391 918240
fon +49 9391 82117
info@bma-mor.de

b m a

Landschaftsplaner
Dipl.-Ing. (FH) Michael Maier
Grundstr. 12
97836 Bischbrunn
fon +49 9394 996536
fax +49 9394 996537
info@maierlandplan.de

GEMEINDE TRIEFENSTEIN/ ORTSTEIL TRENNFELD

LANDKREIS MAIN-SPESSART

AUFSTELLUNG DES

BEBAUUNGSPLANS "KOENIG & BAUER AG"

ARCHITEKT: BERND MÜLLER, BAYAK 177523

N

GEMEINDE TRIEFENSTEIN, VERTRETEN DURCH HERRN JÜRGEN NOLTE, 1. BÜRGERMEISTER

DATUM	2004-04-23	PLANINHALT	LAGEPLAN UND SCHNITT
GEÄNDERT	2005-05-11, 2005-10-04		
BEARBEITER	BECK, SCHWAB	INDEX	GEN_1b
MASSSTAB	1:1000	BLATT	1b