

I. FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 BauGB 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 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 7 BauNVO
Hier gilt folgende Einschränkung: Der flächenbezogene Schalleistungspegel darf die Werte 60 dB (A) tags und 50 dB (A) nachts wegen der besonderen Schutzbedürftigkeit des angrenzenden Dorfgeliebts (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 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 7 BauNVO
Hier gilt folgende Einschränkung: Der flächenbezogene Schalleistungspegel darf die Werte 55 dB (A) tags und 40 dB (A) nachts wegen der besonderen Schutzbedürftigkeit des angrenzenden Dorfgeliebts (eher als Allg. Wohngebiet einzustufen) nicht überschreiten. (DIN 18005-2 Punkt 1.1)
3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- 3.1. GRZ 0,8
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 die maximale Höhe von 8,50 m nicht überschreiten.
- 3.4. Abstandsflächen richten sich nach der BayBO

- 3.5. Gestaltung der Gebäude
- 3.5.1. Dachformen:
Flach-, Pult- und Satteldächer
Dachneigungen: DN 0° - 25°
- 3.5.2. Garagen sind nur innerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksfläche zulässig.
- 3.5.3. Dachform und Dachneigung für Garagen:
Flach-, Pult- oder Satteldach 0° - 25°
- 3.5.4. 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 Metallprofilblechen sind nur mit einer matten und nicht reflektierenden Farbbeschichtung (max. Glanzgrad 10 bis 15 Einheiten bei einem Lichteinfallwinkel von 60°) zulässig.
- 3.5.5. Farbe (Erdfarben) zu verwenden oder die Farben grau und weiß sowie die Farbe blau für Einzelteile.
Dach- bzw. Wandoberflächen aus Metallprofilblechen 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. Einfriedigungen
Die max. Höhe der straßenseitigen Einfriedigungen 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 Gebäudehöhen bis maximal 150m
- 4.2. Baugrenze
5. SONSTIGE FESTSETZUNGEN
- 5.1. Unzulässige Anlagen
Blechgaragen
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
7. Parkplätze
8. Straßenfläche
9. Wegfläche

- ## II. HINWEISE
1. bestehende Grundstücksgrenzen
 2. Flurnummern
 3. Maßgabe in Meter
 4. bestehende Gebäude
bestehende Gebäude
bestehende Gebäude
 5. vorhandener Abwasserkanal
 6. vorhandene Wasserleitung
 7. E.ON Netz GmbH, 110 - KV - Leitung, Dürnbachau - Trennfeld Ltg. Nr. Ü 10.0 mit beiderseits 30 m Leitungsschutzzone
 8. E.ON Bayern AG, 20 KV - Kabel mit beiderseits 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 Bodentalenturnern 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. Wasserversorgungsamt Würzburg:
Wasserversorgung:
Grundsätzlich sollte das Betriebswasser, für das keine Trinkwasserqualität erforderlich ist, durch Brauchwasserbrunnen gewonnen werden.
Abwasserableitung und -beseitigung:
Bei der abwasseremittierenden Erschließung ist darauf zu achten, dass Fremdwasser (Quell-, Drän- und Schichtenwasser sowie Niederschlagswasser aus Außeneinzugsgebieten) nicht der Kanalisation und somit der Kläranlage zuleitet. Fremdwasser ist getrennt von der Kanalisation abzuleiten. Bei hohen Grundwasserständen sind Bauweisen zu wählen, die nicht zu dauerhaften Grundwasseransammlungen führen (zum Beispiel: wasserdichte Wannen). Gezielte Grundwasserabsenkungen sind wasserwirtschaftlich nicht vertretbar.
Niederschlagswasser:
Für die Befestigung der Flächen innerhalb des Werksgeländes, wie Stellplätze und Zufahrtswege, sind primär versickerungsfähige Materialien zu verwenden. Bei der Planung der Versickerung sind entsprechender Anlagen sind Anforderungen und Vorgaben des ATV-DWK Merkblattes M 153, Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser, frühzeitig zu prüfen. Die darin enthaltenen Nachweise sind zu führen.
Altablagerungen:
Altablagerungen sind dem Wasserversorgungsamt Würzburg im Planbereich nicht bekannt. Sollten Altablagerungen angetroffen werden, sind sie in Abstimmung mit dem Wasserversorgungsamt Würzburg entsprechend zu erkunden und zu beseitigen.

16. E.ON Netz GmbH:
Bei Anpflanzungen von Bäumen auf den Ausgleichsflächen innerhalb der Leitungsschutzzone ist bei der Auswahl von Bäumen darauf zu achten, dass deren Endwuchshöhe maximal 7,50 m, bezogen auf das vorhandene Gelände betragen dürfen.
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 rechtzeitig (mindestens 14 Tage vor Baubeginn) Kontakt aufzunehmen ist.
Innerhalb der Leitungsschutzzone der Hochspannungseileitung 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.
Alle Bauvorhaben (Gebäude, Straßeneuchten, Stellplätze, Fahnenmasten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Anpflanzungen, etc.), die auf Grundstücken innerhalb der Leitungsschutzzone liegen oder unmittelbar daran angrenzen, sind der E.ON Netz GmbH zur Stellungnahme vorzulegen.
Die Bestands- und Betriebssicherheit der Hochspannungseileitung muss jederzeit gewährleistet sein. Maßnahmen zur Sicherung des Leitungsbestandes und -betriebes, wie Korrosionsschutzarbeiten, Arbeiten zur Trassenreinhaltung von betriebsgefährdendem Aufwuchs bzw. auch die Erneuerung, Verstärkung oder ein durch Dritte veranlasster Umbau auf gleicher Trasse, unter Beibehaltung der Schutzzone, müssen ungehindert durchgeführt werden können. Dies gilt auch in geplanten und bestehenden Schutzgebieten jeder Art.
Innerhalb der Leitungsschutzzone 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:
Bei Bauanträgen ist die ausreichende Versorgung mit Löschwasser zu prüfen und gegebenenfalls durch einen unterirdischen Löschwasserbehälter mit einem Mindest Fassungsvermögen von 75 m³ zu gewährleisten, innerhalb Deckungsbereiches mit einem Radius von 200 m.
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.
Die gewählte Bepflanzung der Ausgleichsflächen ist im Beiplan zum Bebauungsplan (Grünordnungsplan) festzulegen.
Jedes Baugesuch ist durch nivellierte Geländeschnitte zu versehen, aus denen die Anschließpunkte der vorhandenen Straße, sowie die geplanten Geländeänderungen zu ersehen sind.
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 25.02.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Koenig & Bauer AG" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.06.2004 ortsbüchlich bekanntgemacht.
Triefenstein, 09.08.2004
Jürgen Nolte, 1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 23.06.2004 in der Fassung vom 23.06.2004 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.08.2004 bis 24.09.2004 öffentlich ausgestellt. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt (§ 4 Abs. 2 BauGB).
Triefenstein, 27.09.2004
Jürgen Nolte, 1. Bürgermeister

Der ergänzte Entwurf des Bebauungsplanes vom 23.06.2004 in der Fassung vom 04.10.2005 wurde mit der Begründung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.12.2005 bis 05.01.2006 erneut öffentlich ausgestellt. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.
Triefenstein, 09.01.2006
Jürgen Nolte, 1. Bürgermeister

Die Gemeinde Triefenstein hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 14.02.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes vom 23.06.2004 in der Fassung vom 04.10.2005 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Triefenstein, 01.06.2006
Jürgen Nolte, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Koenig & Bauer AG" vom 14.02.2006 wurde am 09.06.2006 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsbüchlich bekanntgemacht.
Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Koenig & Bauer AG" ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen gem. § 44 Abs. 5 und § 215 Abs. 2 BauGB wurde hingewiesen.
Triefenstein, 09.06.2006
Jürgen Nolte, 1. Bürgermeister

b m a
Landschaftsplaner
Dipl.-Ing. (FH) Michael Maier
Grundstr. 12
97836 Bischbrunn
fon +49 9391 918240
fon +49 9391 82117
info@bma-mar.de

MAYER
LANDPLAN
fon +49 9394 996536
fax +49 9394 996537
info@mayerlandplan.de

GEMEINDE TRIEFENSTEIN/ ORTSTEIL TRENNFELD LANDKREIS MAIN-SPESSART

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS "KOENIG & BAUER AG"

ARCHITEKT: BERND MÜLLER, BAYAK 177523
GEMEINDE TRIEFENSTEIN, VERTRETEN DURCH
HERRN JÜRGEN NOLTE, 1. BÜRGERMEISTER

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

SCHNITT A - A M. 1:1000 Festlegung der maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen