



Markt Triefenstein  
Ortsteil Homburg

Bebauungsplan 2. Erweiterung und 3. Änderung "Würzburger Straße, Homburg"

I. FESTSETZUNGEN  
gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1. Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO 1990



2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1. Grundflächenzahl max. zulässig 0,35 GRZ 0,35

2.2. Geschosflächenzahl max. zulässig 0,7 GFZ 0,7

2.3. Zahl der Vollgeschosse II

2.3.1. max. 2 Vollgeschosse

2.4. Wohngebäude:  
Dachneigung 0 - 40 Grad

2.5. Dachgauben:

2.5.1. 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 2,00 m gestattet.  
Gauben sind bis max. 2,50 m Außenbreite zulässig.  
Hierbei sind Gauben bis 1,50 m Breite als Sattel- oder Schleppehdach, Gauben von 1,50 m Breite bis 2,50 m Breite nur als Schleppehdach zulässig. Gesamtbreite aller Gauben max. 1/3 der Trauflänge des Gebäudes.

2.5.2. Abstand der Gauben zum First mind. 1,00 m.

2.6. Höheneinstellung der Wohngebäude

2.6.1. Für Gebäude mit nebenstehendem Hausymbol (vorgeschlagener Gebäudestandort) darf die Wandhöhe (WH) im Sinne von Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO max. 6,00 m über Oberkante vorhandenem, natürlichen Gelände, gemessen talwärts am höchsten Geländepunkt innerhalb der Hauslänge, betragen.  
Die Firstrichtung ist frei wählbar.



2.7. Garagen und Stellplätze

2.7.1. Garagen und Stellplätze sind nach § 12 BauNVO zulässig.

2.7.2. Garagen mit nebenstehendem Garagensymbol (vorgeschlagener Gebäudestandort) sind mit Flachdach oder Satteldach - Dachneigung 0 - 40 Grad zu erstellen.  
Bei Grenzgaragen sind die Garagen in den Dimensionen und in der Gestaltung einander anzupassen.

2.7.3. Höheneinstellung der Garagen

Garagen mit Satteldach

Garagen mit Flachdach

2.7.4. Für die Abstandsflächen gilt Art. 6 BayBO

2.8. Einfriedungen

2.8.1. Einfriedungen ohne Sockel, Zaun 1,00 m

3. BAUWEISE UND BAUGRENZEN

3.1. Offene Bauweise

3.2. Nur Einzelhäuser zulässig

3.3. Baugrenze  
Der Abstand der Baugrenze von 5,00 m zur Remlinger Straße ist einzuhalten. Ein weiteres Herandrücken würde zu Überschreitungen der Orientierungswerte für Straßenlärm Tagzeit von 55 dB(A) Nachtzeit von 45 dB(A) führen und ist somit nicht zulässig.

3.4. Immissionsschutz  
Bei Wohngebäuden entlang der Remlinger Straße sind die Fenster der Ruheräume auf der straßenabgewandten Seite anzuordnen.

3.5. Für die Berechnung der Abstandsflächen von Hauptgebäuden gilt Art. 6 BayBO vom Juli 2017.

4. VERKEHRSLÄCHEN

4.1. Straßenverkehrsflächen



4.2. Straßenbegrenzungslinie



5. SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

5.1. Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes



II. HINWEISE

1. Bestehende Grundstücksgrenzen



2. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen



3. Flurstücknummern



4. Bestehende Gebäude



5. Maßangabe in Metern



6. Abwasserkanal vorhanden/geplant



7. Wasserleitung vorhanden/geplant



8. Geländeschmitte  
Jedes Baugesuch ist mit nivellierten Geländeschritten zu versehen, in denen die Anschlußmöglichkeiten an die bestehenden bzw. geplanten Erschließungsmaßnahmen sowie alle vorhandenen und geplanten Geländeverhältnisse dargestellt sind.

9. Für den Bebauungsplan hat Gültigkeit:

BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), letzte Änderung vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193)

BauNVO i.d.F. der Bek. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

BayBO i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), BayRS 2132-1-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375)

PlanzV i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) letzte Änderung vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

10. Nutzungs- und Festsetzungsschablone

Art der baulichen Nutzung  
Grundflächenzahl  
Geschosflächenzahl  
Anzahl der Vollgeschosse  
Bauweise



11. Für das Versetzen des vorhandenen Bildstocks auf Fl. Nr. 1361 muss eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung eingeholt werden.

12. Bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodendenkmälern nach Art. 8 Abs. 1 des Bay. Denkmalschutzgesetzes ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Gem. Art. 8 Abs. 2 BayDSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigeigt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

13. Auf die sparsame Verwendung des Trinkwassers und mit dessen sorgsamem Umgang wird hingewiesen. Es wird empfohlen anfallendes Oberflächenwasser in Zisternen zurückzuhalten, als Brauchwasser zu nutzen bzw. zu versickern, soweit nach Verschmutzungsgrad und Untergrund geeignet.  
Es sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bay. Wassergesetz zu beachten. Bei der abwassermäßigen Erschließung der Baugrundstücke ist darauf zu achten, dass Fremdwasser (Quell-, Drän- und Schichtenwasser sowie Niederschlagswasser aus Außeneinzugsgebieten) nicht der Kanalisation zugeführt wird.

14. Hochwassersicherheit  
Sämtliche Gebäudeöffnungen der geplanten baulichen Anlagen sind nach Möglichkeit ca. 0,5 m über dem bestehenden Geländeeiveau der Remlinger Straße anzuordnen.

15. Stand der Kartengrundlage September 2016

16. Bauantrag  
Mit dem Bauantrag ist für die festgesetzten Bepflanzungen ein Bepflanzungsplan mit Angaben zu Gehölzauswahl, Pflanzenqualität und Standort vorzulegen.

17. Bodenschutz  
Der anstehende Oberboden ist vollständig bis zur Wiederverwendung zu sichern (gem. DIN 18915/3).

III. FESTSETZUNGEN GRÜNDORDNUNG

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. GRÜNFLÄCHEN

1.1. VORHANDENE BÄUME  
Vorhandene Bäume, die nicht im überbauten Bereich stehen, müssen erhalten und gepflegt werden. Ihre Kronen- und Wurzelbereiche müssen während der Bauzeit gem. DIN 18920 geschützt werden.

1.2. GEPLANTE BÄUME  
Die im Plan dargestellten Bäume (ungefähre Standortangabe) sind zu pflanzen und zu pflegen.  
Artenauswahl gem. Pflanzenliste Pkt. 4.1.; Größe der Pflanzfläche innerhalb befestigter Flächen: mind. 1,50 \* 2 m

1.3. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN  
Auf den im Plan dargestellten Flächen entlang von Grundstücksgrenzen soll eine Grünfläche aus 2-3 reihigen Gehölzgruppen aus Wildsträuchern gem. Artenliste Pkt. 4.2. und aus Ziergehölzen angelegt und gepflegt werden. Der Flächenanteil der Gehölzgruppen soll mindestens 50% der privaten Grünfläche betragen. Dabei soll der Anteil der Wildsträucher mind. 30% betragen, die Wildsträucher sind vorwiegend in der äußersten Reihe zu pflanzen. Nicht bepflanzen Flächen des Grüns sollen mit Landschaftsrasen eingesät werden. Gartenhäuser, Stellplätze, Lagerflächen und sonstige befestigte Flächen sind innerhalb der privaten Grünflächen nicht zulässig.

2. DACHBEGRÜNDUNG  
Für Garagen und Nebengebäude (z.B. Carports, Unterstellhallen für Müll oder Fahrräder) mit einer Dachneigung von 0-10° ist eine extensive Dachbegrünung als Ausgleich für die Versiegelung und zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes festgesetzt.

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

4. ARTENLISTEN

4.1. ARTENLISTE BÄUME

- Mindestanforderung Pflanzqualität: Hochstamm, 3-4 xv, StU 16/18 od. Stammbusch, 3-4xv Höhe 300/350
- Acer campestre - Feldahorn
- Acer platanoides - Spitzahorn
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Corylus colurna - Baumhasel
- Crataegus laevigata "Paul's Scarlet" - Roldorn
- Crataegus lavallei - Apfelfeldorn
- Malus sylvestris - Holzapfel
- Malus floribunda - Zierapfel
- Malus tschonoskii - Zierapfel
- Prunus avium Plena - Vogelkirsche
- Pyrus calleryana Chanticleer - Stadtbirne
- Pyrus communis - Wildbirne
- Quercus robur - Stieleiche
- Sorbus aria - Mehlsbeere
- Sorbus torminalis - Eisbeere
- Tilia cordata "Greenspire" - Winterlinde, schmal Kronig
- Obstbäume, z.B. Apfel, Birne in Hochstammqualität

4.2. ARTENLISTE WILDSTRÄUCHER

- Mindestanforderung Pflanzqualität: Str 2xv od 60/100
- Pflanzabstand: 1 x 1 m
- Cornus sanguinea - Hartriegel
- Corylus avellana - Haselnuss
- Crataegus laevigata - Weissdorn
- Ligustrum vulgare - Liguster
- Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
- Rosa multiflora - Büschelrose
- Sambucus nigra - Holunder
- Viburnum lantana - wolliger Schneeball

5. UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Die Grundstücke Fl.-Nr.: 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2504, 2505, 2508, 2510 und 2949, Gemarkung Lengfurt, Landkreis Main-Spessart, werden als Ausgleichsflächen dem Bebauungs- und Grünordnungsplan 2. Erweiterung und 3. Änderung "Würzburger Straße, Homburg" mit einer Gesamtfläche von 1953 m² zugeordnet.

5.1. AUSGLEICHSFLÄCHE 1

Fl.-Nr.: 2949, Gemarkung Lengfurt mit 715 m²  
Das Grundstück liegt innerhalb der Wasserschutzzone für den Brunnen Lengfurt.

Bestand : Das Grundstück ist als Ackerland eingetragen; es wird derzeit nicht als Ackerfläche genutzt und ist mit einer krautarmen Wiesensmischung eingesät.

Planungsziel: Biotopentwicklung  
Trinkwasserschutz  
Aufwertung Landschaftsbild

Planungsinhalt: Auf dem Grundstück werden zur Schaffung einer Streubstifflähe Obstbäume in Hochstammqualität gepflanzt und unterhalten. Die Bäume müssen mit einem geeigneten Verbliss-Schutz gegen Wildverbliss geschützt werden. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist im Bereich der Ausgleichsfläche nicht

zulässig. Ein- bis zweischürige Mahd auf der Fläche bei Abfuhr des Mähguts.

Arten: Regionaltypische Sorten von Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Walnuss in Hochstammqualität.

Pflanzabstände: ca. 8 m innerhalb der Reihen  
ca. 10 m zwischen den Reihen

5.2. AUSGLEICHSFLÄCHEN 2 und 3  
Fl.-Nr. 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2504, 2505, 2508 und 2510 Gemarkung Lengfurt mit 1238 m² anrechenbarer Fläche. Die Grundstücke liegen innerhalb der Wasserschutzzone für den Brunnen Lengfurt.

Bestand : Die Grundstücke sind als Ackerland eingetragen; sie werden derzeit nicht als Ackerfläche genutzt und sind mit einer krautarmen Wiesensmischung eingesät.

Planungsziel: Biotopentwicklung  
Trinkwasserschutz

Planungsinhalt: Die Flächen werden aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen und ökologisch aufgewertet. Dazu sind auf den beiden Flächen Einzelbäume, Baumgruppen und mehrreihige Hecken aus Heistern und Sträuchern gem. der nachfolgenden Artenlisten zu pflanzen.

Einzelbäume und Baumgruppen: Die Bäume sind entsprechend der angegebenen Standorte zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Verschiebung der Standorte sind zulässig.

Artenliste: Mindestanforderung Pflanzqualität: Hochstamm, ob 14/16  
Acer campestre, Acer pseudoplatanus, Malus sylvestris, Prunus avium, Pyrus communis, Sorbus aucuparia

Hecken: Anlage von 3-5 reihigen Hecken aus Heistern und Sträuchern  
Heister: Der Anteil der Heister an der Gesamtmenge soll ca. 10% betragen. Die Heister sollen gruppenweise (3 Stück/Art) gepflanzt werden.

Artenliste: Mindestanforderung Pflanzqualität Hei 3xv ob 150/200 Acer campestre, Crataegus monogyna, Malus sylvestris, Prunus avium, Pyrus communis, Sorbus aucuparia

Sträucher: Die Sträucher sollen in Gruppen von 3/5/7 Stück/Art gepflanzt werden; es soll ein hoher Anteil an Schlehe verwendet werden.

Artenliste: Mindestanforderung Pflanzqualität: Str 2xv ob 60/100  
Pflanzabstand 1,00 \* 1,00 m, versetzte Reihen  
Cornus sanguinea, Corylus avellana, Ligustrum vulgare, Prunus spinosa, Rosa canina, Sambucus nigra, Viburnum Lantana

Die Bäume und Heister müssen mit einem geeigneten Verbliss-Schutz gegen Wildverbliss geschützt werden. Die nicht bepflanzen Flächen sind als Krautsaum anzulegen und mit Regio-Saatgut für die Region "Zentraldeutsche Mittelgebirgsregion" einzusäen. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist im Bereich der Ausgleichsfläche nicht zulässig.

6. VORGEZOGENE AUSGLEICHSMASSNAHMEN

6.1. NISTKÄSTEN  
Als vorgezogene Ausgleichsmassnahme müssen im Frühjahr 2018 im Umfeld 10 für Höhlenbrüter geeignete Nistkästen vor Beginn der Brutzeit aufgehängt werden.

7. NISTHÖHLEN  
Das Besetzen der Nisthöhlen im nächsten Frühjahr durch Brutvögel muss durch geeignete Massnahmen verhindert werden.

8. UMSETZUNG

Die festgesetzten Maßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Bezugfertigkeit der Gebäude vorzunehmen.

LAGEPLAN AUSGLEICHSFLÄCHEN



IV. VERFAHRENSVERMERKE

1. ERÖFFNUNGSBEZUSCHLUSS  
Der Markt Triefenstein hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 BauGB am ..... beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Siegel Norbert Endres 1. Bürgermeister

2. BETEILIGUNG DER BÜRGER  
Der Markt Triefenstein hat die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtliche Auswirkung der Planung gem. § 3 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom ..... bis ..... Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Siegel Norbert Endres 1. Bürgermeister

3. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE  
Der Markt Triefenstein hat die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

Siegel Norbert Endres 1. Bürgermeister

4. ENTWURFSBEZUSCHLUSS  
Der Markt Triefenstein hat am ..... diesen Bebauungsplan sowie die Begründung dieses Bebauungsplanes zum Entwurf und damit zur Offenlegung beschlossen.

Siegel Norbert Endres 1. Bürgermeister

5. SATZUNGSBEZUSCHLUSS  
Dieser Bebauungsplan und die Begründung ist vom Gemeinderat am ..... gem § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Siegel Norbert Endres 1. Bürgermeister

6. SCHLUSSBEKANNTMACHUNG  
Der Beschluss dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB in Verbindung mit Art. 26 GO und der Bekanntmachungsverordnung am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Triefenstein, den ..... Siegel Norbert Endres 1. Bürgermeister

Markt Triefenstein  
Landkreis Main - Spessart

Bebauungsplan

2. Erweiterung und 3. Änderung  
des Bebauungsplanes  
"Würzburger Straße, Homburg"

M : 1000

Planverfasser Grünordnung:  
W. LEIMEISTER DIPL.-ING (FH)  
LANDSCHAFTSARCHITEKT + STADTPLANER  
LULLUS-LEBER-STR. 21, 97 528 MARKTHEIDENFELD  
TEL. 09391/64443 \* FAX: 91 96 51

Planverfasser Bebauungsplan:  
THOMAS HARTH  
Tel.: 09391/6883 Fax.: 09391/6899  
Am Heidehaus 10a, 97028 Marktheidenfeld

Der Planverfasser:  
Marktheidenfeld, den 18.07.2017  
geändert, den 19.09.2017  
geändert, den 21.11.2017