

Zeichenerklärung

Planzeichen für die Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2 BauNVO)

WA	Allgemeines Wohngebiet (WA)
----	-----------------------------

- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone:

WA	GRZ=0,4	Baugebiet	Grundflächenzahl
o	WH = siehe Festsetzungen	Bauweise	Wandhöhe

- 3. Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

o	offene Bauweise	Baugrenze
---	-----------------	-----------

- 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	öffentliche Verkehrsfläche
--	----------------------------

- 5. Maßnahmen und Flächen f. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
--	--

Mi	Nummer der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme
----	--

- 6. Sonstige Planzeichen

S	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
---	--

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

Nachrichtliche Übernahmen

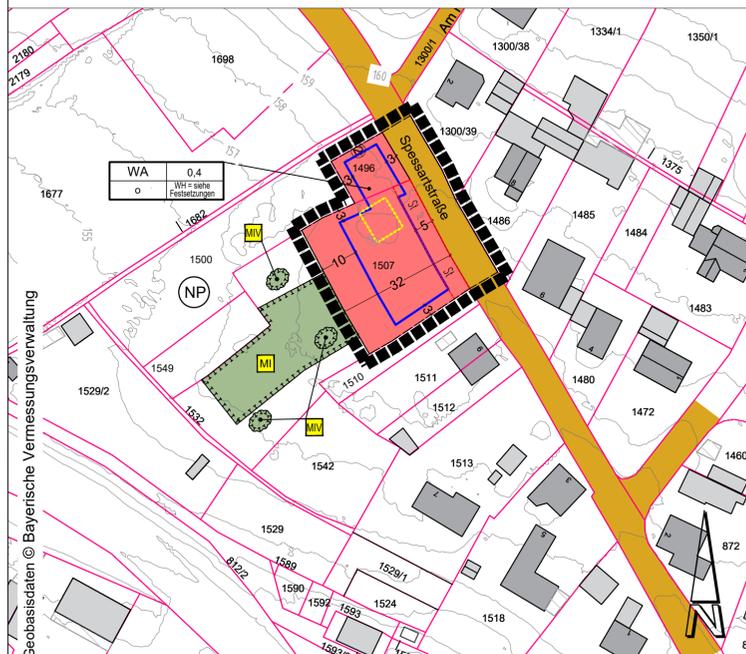
NP	Naturpark Spessart (Schutzgebiete des Naturschutzes)
----	--

Hinweise

	Flurstückgrenze Bestand	1496	Flurstücknummer
--	-------------------------	------	-----------------

	Gebäude Bestand		Geländehöhenlinien Bestand
--	-----------------	--	----------------------------

	Gebäude Abbruch
--	-----------------



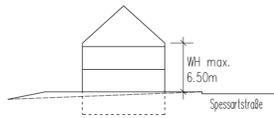
Textteil

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB, BauNVO)

- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet (WA)
Zulässig sind bauliche Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO.
Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

- 1.2 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die ausgewiesenen Baugrenzen festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt.

- 1.3 Höhe der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)
Die maximale Höhe der Gebäude wird wie folgt festgelegt:



Wandhöhe (WH) straßenseitig (Spessartstraße) max. 6.50 m (s. Schemaschnitt), gemessen von OK Straße in Gebäudemitte bis Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit Dachhaut.

Garagen:
WH straßenseitig max. 3.50 m, gemessen von OK Straße in Gebäudemitte bis OK Dachhaut bzw. OK Attika.

- 1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)
Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

Zugelassen werden Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen.

- 1.5 Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Auf der Fl.-Nr. 1496 ist max. 1 Wohneinheit zulässig.

Für die Fl.-Nr. 1507 ist eine Grundstücksteilung mit einer Reihenanlage geplant. Hier sind maximal 4 Wohneinheiten für die gesamte Reihenanlage zulässig.

Sollte keine Grundstücksteilung zur Ausführung kommen, sind maximal 5 Wohneinheiten im gesamten Geltungsbereich zulässig.

- 1.6 Oberflächenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB)
Der Geltungsbereich weist ein leichtes Gefälle von Nordost nach Südwest auf. Geeignete Maßnahmen gegen zufließendes Oberflächenwasser (z. B. Anheben Fußbodenhöhen, Erdwall, Sperrvorrichtungen o. ä.) sind vom Grundstückbesitzer eigenverantwortlich durchzuführen. Die Gebäude sind bis mindestens 25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Die Gemeinde Lenfurt entwässert im Mischsystem. Es ist darauf zu achten, dass Fremdwasser (Quell-, Drän- und Schichtwasser sowie Niederschlagswasser aus Außen Einzugsgebieten) nicht der Kanalisation und somit der Kläranlage zufließt.

- 1.7 Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Zum Umgang mit Niederschlagswasser wird auf DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser", A 102, A 138 und A 117 hingewiesen.

Anfallendes Niederschlagswasser ist getrennt von häuslichem Abwasser zu beseitigen. Es ist in Zisternen zu speichern, um es in Trockenperioden für die Gartenbewässerung und/oder als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) nutzen zu können.

Überschüssiges Niederschlagswasser ist in das Grundwasser zu versickern. Grundsätzlich ist eine Versickerung über den bewachsenen Oberboden in das Grundwasser einer Einleitung in ein Oberflächengewässer vorzuziehen.

Bei einer Versickerung sind die Vorgaben der aktuell geltenden Regeln der Technik (DWA-M 153, DWA-A 102), der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENÖG) zu beachten. Bei einer Einleitung des Niederschlagswassers in ein Oberflächengewässer sind die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENÖG) zu berücksichtigen. Sollte die TRENÖG nicht greifen, wäre eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Main-Spessart zu beantragen.

Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern. Bei den geplanten Vorhaben sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.

- 1.8 Schutzgut Boden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Um überflüssige Erdmassenbewegungen zu vermeiden, ist bei der Planung künftiger Bauvorhaben eine Anpassung an den Geländeverlauf verpflichtend. Minimale Eingriffe sind zulässig.

Bereits bei der Planung ist für einen möglichst geringen Bodeneingriff zu sorgen, um gemäß der abfallrechtlichen Zielhierarchie (§ 6 KrWG) Bodenaushub zunächst zu vermeiden bzw. wiederzuverwerten. Für überschüssiges Aushubmaterial und den jeweiligen Verwertungs- bzw. Entsorgungsweg sind die rechtlichen und technischen Anforderungen (§ 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 Stand 1997 sowie DepÄV) maßgeblich und die Abnahmekriterien eines Abnehmers zu berücksichtigen. Hier empfiehlt sich eine frühzeitige Einbeziehung in die Planung und entsprechende Vorerkundungsmaßnahmen.

Anfallender, nicht kontaminierter Bodenaushub sollte vorrangig wieder an dem Ort, an dem er ausgehoben wurde, wiederverwendet werden. Ist dies nicht möglich, ist eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung des Bodenaushubs in räumlicher Nähe anzustreben.

Beim Erdaushub ist der Mutterboden seitlich zu lagern und abschließend wieder als oberste Schicht einzubauen bzw. einer geeigneten Verwendung zuzuführen.

- 1.9 Oberflächenbefestigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. Art. 7 BayBO)
Stellplätze, Zufahrten und Wege sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist. Eine Anbindung an die Mischwasserkanalisation ist nicht zulässig.

Zur Schonung unserer Ressourcen sind zur Befestigung der Stellplätze und der Zuwegung vorrangig Recycling-Baustoffe (RC-Baustoffe) zu verwenden. Informationen sind unter www.rc-baustoffe.bayern.de zu finden.

Oberflächenversiegelungen sind zu minimieren.

Zur Förderung des Grünanteils und somit der Aufnahme von Niederschlagswasser sind sämtliche Flächen, welche nicht für die Zuwegung oder für Stellplätze benötigt werden zu begrünen.

- 1.10 Ausschluss fossiler Energieträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
Zur Verbesserung der Luftqualität dürfen in Verbrennungsanlagen Kohle, Öl und Abfälle aller Art weder zu Heiz- und Feuerungszwecken, noch zum Zwecke der Beseitigung verbrannt werden.
- 1.11 Solarenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)
Auf mindestens 30 % der Dachflächen (im gesamten Geltungsbereich) sind, binnen 3 Jahren nach Fertigstellung der Gebäude, bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie (Solar- und/oder Photovoltaikanlagen) vorzusehen.

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

- 2.1 Dachform
Wohngebäude: Satteldach
Garagen und Nebengebäude: Sattel-, Flachdach
Flachdächer nur in Verbindung mit einer extensiven Begrünung.

- 2.2 Dachneigung
0° - 42°

- 2.3 Dacheindeckung
Zugelassen werden Dachziegel in den Farben naturrot und anthrazit.

- 2.4 Anpassungsgebot
Zusammengebaute Doppelhaushälften sind einheitlich zu gestalten. Dies gilt für:
 - Dachform und Dachneigung
 - Material, Form und Farbe der Dacheindeckung
 - Gestaltung und Größe der Dachüberstände an Ortgang und Traufe

Maßgebend für die Gestaltung ist das zuerst vorhandene Gebäude.

- 2.5 Garagen
Gargen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen, offene Stellplätze auch außerhalb zulässig. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m Tiefe einzuhalten. Garagen sind mit Flachdach oder einem dem Hauptgebäude in Dachform und Dachneigung angepasstem Dach auszuführen. Grenzgaragen sind in gleicher Dachform und in gleicher Dachneigung zu errichten.

- 2.6 Einfriedungen
Die maximale Höhe von Einfriedungen beträgt straßenseitig 1,20 m, zu Nachbarn bzw. im rückwärtigen Bereich maximal 2,0 m (siehe verfahrensfreie Einfriedungen Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 BayBO). Zäune müssen über einen Mindestbodenabstand von 15 cm verfügen, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Als Einfriedungen sind lebende Hecken, Maschendraht-, Stabgitter- und Holzzäune zugelassen. Einfriedungen aus Kunststoffmaterial sind unzulässig.

- 2.7 Abstandsflächen
Für die Abstandsflächen ist Art. 6 BayBO maßgebend. Sofern im Planteil mittels Maßzahl (im Kreis) andere Abstandsflächentiefen festgesetzt wurden gilt Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO.

3. Naturschutzrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der naturschutzfachliche Beitrag vom 14.12.2022 des Landschaftsarchitekturbüros Maier Landplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes (s. Anlage 01 zur Begründung).

4. Hinweise

- 4.1 Brandschutz
Auf Grundlage der technischen Regeln zur Wasserversorgung Rohrmetz/Löschwasser (Arbeitsblatt W405 vom Februar 2008) stellt der Markt Triefenstein über das vorhandene Trinkwassernetz eine Mindestlöschwassermenge von 48 m³/h für die Dauer von 2 Stunden zur Verfügung. Zur Löschwasserentnahme sind eingebaute Unterflurhydranten mit Hinweisschildern für den Brandschutz zu kennzeichnen. Auf das Regelwerk Arbeitsblatt W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" und die einschlägige DIN Norm 4066 "Feuerwehrzeichen" wird hingewiesen.

- 4.2 Stellplatzsatzung des Marktes Triefenstein
Richtzahlen für den Stellplatzbedarf Wohnnutzungen gem. § 3 Abs. 1 Stellplatzsatzung:

Einfamilienhäuser	2 Stellplätze je Wohnung
(das sind Einzel-, Doppel-, u. Reihenhäuser, bezogen auf je eine Wohnung)	

- 4.3 Bodenfunde
Art. 8 Abs. 1 BayDSchG
Wer Bodendenkmäler (wie z.B. Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste) auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

- 4.4 Immissionsschutz
Die schalltechnischen Orientierungswerte gem. Beiblatt zur DIN 18 005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau" (Mai 1987) betragen bei:
Allgemeines Wohngebiet (WA)
tags 55 dB
nachts 45 bzw. 40 dB

Der höhere Nachtwert gilt für Geräusche aus Straßenverkehr, der niedrigere Nachtwert für Geräusche von Industrie- Gewerbe- und Freizeiteinrichtungen sowie vergleichbaren öffentlichen Betrieben.

- 4.5 Nutzung von Niederschlagswasser - Zisterne
Um dem fortlaufenden Sinken der Grundwasserstände entgegen zu wirken und die Grundwasser- und Trinkwasserbestände zu sichern wird empfohlen, so viel geeignetes Niederschlagswasser wie möglich zur Brauchwassernutzung/Bewässerung zu speichern. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind Zisternen mit einem Fassungsvermögen über 5 m³ zu begrüßen.

Rechtsgrundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1, 2 G zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23.12.2022 (GVBl. S. 704).
- Das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes zur Änd. des Umweltschadensgesetzes, des Umweltinformationsgesetzes und weiterer umweltrechtlicher Vorschriften vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6).
- Die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 Erstes G zur Änd. des Elektro- und ElektronikgeräteG, der EntsorgungsfachbetriebeVO und des BundesnaturschG vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723).
- Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)

Markt Triefenstein OT Lengfurt Landkreis Main-Spessart

Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13b BauGB "Spessartstraße Teil C"

M 1:1000

Entwurf des Bebauungsplans Bürgerstadt, den 28.11.2022	Nr.	Geändert :	Änderung
	1.		
	2.		
JOHANN und ECK Architekten - Ingenieure GbR 63927 Bürgerstadt , Erfstraße 31A			

Verfahrensvermerk:
1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 13.12.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Spessartstraße Teil C" nach § 13b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.11.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.11.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

4. Die Marktgemeinde Triefenstein hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom den Bebauungsplan in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Triefenstein, den
(Marktgemeinde) (Siegel)

(Kerstin Deckenbrock, 1. Bürgermeisterin)

5. Ausgefertigt
Triefenstein, den
(Marktgemeinde) (Siegel)

(Kerstin Deckenbrock, 1. Bürgermeisterin)

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Marktgemeinde 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.

Triefenstein, den
(Marktgemeinde) (Siegel)

(Kerstin Deckenbrock, 1. Bürgermeisterin)