

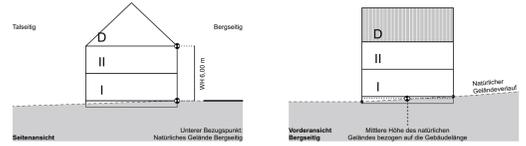
Homburg a. Main | Markt Triefenstein  
Bebauungsplan Nr. 40 "Remlinger Straße"



WA	O
GRZ 0,4	III
DN min. 15°	
WH: max. 6,00 m	

- Festsetzungen durch Planzeichen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
    - Algemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
    - GRZ: Max. zulässige Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
    - III: Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
    - WH: Wandhöhe baulicher Anlagen in Metern als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
    - offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
    - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
  - Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
    - Grünfläche - Öffentlich
    - Pflanzgebot: Laubbaum- / Obstbaumhochstamm - Ohne Standortbindung
  - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
    - Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: "Öffentliche Parkfläche"
    - Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: "Fußgängerbereich"
    - Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: "Verkehrsberuhigter Bereich"
    - Straßenbegrenzungslinie
  - Sonstige Festsetzungen**
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
    - DN: Zulässige Dachneigung; Mindestens 15°
  - Nachrichtliche Übernahme**
    - Bestehende Leitungen und Kanäle - unterirdisch
    - Überschwemmungsgebiet gem. § 78 WHG (HQ100)
  - Sonstige Hinweise durch Planzeichen**
    - Bestehende Bebauung
    - Vorgeschlagene Bebauung
    - Bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurnummern
    - Vorgeschlagene Flurstücksgrenzen
    - Bemaßung in Metern
    - Geltungsbereich rechtsgültiger Bebauungspläne
    - Höhenlinien
    - Geplante Böschungen
    - Bestehende Bäume außerhalb des Geltungsbereichs
    - Vorgeschlagene Parkplätze

- A. Textliche Festsetzungen**
- A.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**  
A.1.1 Festgesetzt wird ein "Algemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil.  
A.1.2 Im Baugebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4, 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) in Anwendung von §§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.
- A.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 - 21a BauNVO)**  
A.2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO) ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil als Höchstmaß festgelegt.  
A.2.2 Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO) ist im zeichnerischen Teil als Höchstmaß festgesetzt.  
A.2.3 Die Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) ist durch Festsetzung der max. Wandhöhe in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil als Höchstmaß festgesetzt;  
- Bergseitig ist eine Wandhöhe (WH) von max. 6,00 m zulässig.  
- Der untere Bezugspunkt für die Berechnung der Wandhöhe ist die mittlere bergseitige Höhe des natürlichen Geländes bezogen auf die Gebäudelänge.  
- Der obere Bezugspunkt zur Berechnung der Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.



- A.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**  
A.3.1 In dem Baugebiet ist eine offene Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt.  
A.3.2 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Ausweisung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- A.4. Nebenanlagen, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO, § 81 BayBO)**  
A.4.1 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports nach § 12 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen in einem Abstand von mind. 1,50 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig, sofern diese mit Sträuchern und Hecken eingegrünt werden; Ohne Eingrünung ist ein Abstand von mind. 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Dies gilt für die geschlossenen Seitenwände und nicht für die Seiten, die (bei Garagen und Carports) der Zufahrt dienen. Ausgenommen von der o.g. Abstandsregelung sind Mülltonnenboxen mit einer Höhe bis 1,20 m, die hinter straßenseitigen Einfriedungen angeordnet bzw. in Einfriedungen integriert werden.  
A.4.2 Zur Straßenbegrenzungslinie ist bei Garagen- bzw. Carportzufahrten ein Stauraum herzustellen. Bei Garagen muss dieser mind. 5,00 m, bei Carports mind. 3,00 m betragen.  
A.4.3 Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind innerhalb des Baugebietes zulässig.

- A.5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
A.5.1 Gemäß zeichnerischem Teil sind die Verkehrsflächen als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich", "Öffentliche Parkfläche" sowie "Fußgängerbereich" festgesetzt.
- A.6. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)**  
A.6.1 Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum-Hochstamm zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Laubbaumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum sind gemäß Planzeichnung zu pflanzen und zu pflegen.  
A.6.2 Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung hergestellt sein und auf Dauer erhalten werden.  
A.6.3 Als Mindestqualität für die Gehölzpflanzung werden festgelegt: Bäume (mittel- und kleinkronig) als Hochstamm, 3 x verpflanzt, 14/16 cm Stammumfang bzw. 12/14 cm Stammumfang bei Obstbaumhochstämmen.  
A.6.4 Für anzupflanzende Bäume sind standortgerechte Laubbäume in zuvor angegebenen Qualitäten zu verwenden. Die Baumkörper in der Höhe nicht überschreiten.  
A.6.5 Die Baum- und Pflanzgruben sind gemäß FLL Vorschriften (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) mit einem durchwurzelbaren Raum von mind. 12,00 m³ herzustellen. Mindestens 6,00 m² sind vollständig von Versiegelung freizuhalten und zu begrünen, die übrigen Flächen sind dauerhaft wasserdurchlässig (z.B. Rasenrasengrasflaster) und unter Anwendung eines fachgerechten verdichtungs-fähigen Baumsubstrates herzustellen. Der Stammbereich ist bei Gefährdung durch geeignete Maßnahmen zu sichern.  
A.6.6 Offene Baumscheiben sind vor dem Überfahren zu schützen.  
A.6.7 Die Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Zufahrt, Zuweg oder Stellplatz benötigt werden, zu begrünen. Steingärten (insektenfeindliche Schottergärten) sind unzulässig.  
A.6.8 Der Uferbereich zum Bischbach ist gem. der Planzeichnung als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Jegliche Bebauung sowie Einzäunung der Fläche ist unzulässig. Die Nutzung der Fläche als Lagerfläche ist unzulässig. Begrünungsmaßnahmen mit standortgerechten, heimischen hochstämmigen Laubbäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen ist zulässig.

- A.7. Anlagen zur Regenwassernutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**  
A.7.1 Zur Nutzung des anfallenden, unverschmutzten Niederschlagswassers sind auf den einzelnen Grundstücken Anlagen zur Regenwassernutzung (Retentionszisternen) zur Reduzierung des Oberflächenabflusses zu erstellen. Die Zisternen sind so zu bemessen, dass der Speicherraum für Brauchwasser mindestens 3,00 m³ und zusätzlich das Rückhaltevolumen für Dachflächen und versiegelte Grundstücksflächen mindestens 3,00 m³ beträgt.  
A.7.2 Über Überläufe ist das unverschmutzte Regenwasser verzögert in den Regenwasserkanal und anschließend in den Bischbach abzuleiten. Die maximale Abfluemenge (Drosselwasserabfluss) ist auf 1 l/s Sekunde zu begrenzen.

**Bauordnungsrechtliche Vorschriften gem. Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) – Gestaltung der baulichen Anlagen und der Grundstücke**

- A.8. Abstandsflächen**  
A.8.1 Im Geltungsbereich gelten die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 BayBO.
- A.9. Dachform, Dachneigung**  
A.9.1 Die Dachneigung der Hauptgebäude muss mindestens 15° betragen.  
A.9.2 Gärten und Carports sind mit einem flachen oder geneigten Dach zulässig.  
- Bei geneigtem Dach ist die Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.  
- Bei der Ausführung mit einem flachen Dach, sind dies vollständig mit einer extensiven Dachbegrenzung zu versehen.
- A.10. Dacheindeckung**  
A.10.1 Als Dacheindeckung sind Tonziegel und Betondachsteine in den Farben Rot bis Rotbraun und in Grau- und Anthrazitfarben zulässig.  
- Glänzende und reflektierende Materialien sind unzulässig.  
- Unbeschichtete Metalleindeckungen sind unzulässig.  
A.10.2 Für Terrassenüberdachungen, Vordächer und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind darüber hinaus abweichende Dachformen, Dachneigungen sowie Dacheindeckungen in nicht glänzenden und gedeckten Farben zulässig. Unbeschichtete Metalleindeckungen sind unzulässig.
- A.11. Dachaufbauten**  
A.11.1 Dachgauben sind grundsätzlich ab einer Dachneigung von 38° des Hauptdaches zulässig.  
- Dachgauben sind bis zu einer Einzelbreite von 2,50 m zulässig.  
- Die Summe der Dachgaubenbreite darf 1/3 der Länge der Traufwand nicht überschreiten.  
- Der Abstand zum First muss mind. 1,00 m (gemessen in der Senkrechten) und zum Ortsgang mind. 2,00 m betragen.
- A.12. Fassaden**  
A.12.1 Für die Fassadengestaltung sind nicht glänzende und nicht reflektierende Materialien in gedeckten Farben zulässig.
- A.13. Anpassungsgebot**  
A.13.1 Bei der Errichtung von Doppelhaushälften sind die später errichteten Gebäude einheitlich zu gestalten. Das gilt für die Bauflucht, die Wandhöhe, die Dachform und Dachneigung sowie für die Farbe der Dacheindeckung.
- A.14. Erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**  
A.14.1 Photovoltaikanlagen und Solarkollektoren (Art. 44a BayBO)  
- Photovoltaikanlagen und Solarkollektoren sind nur in oder auf dem Dach sowie an Fassaden von Gebäuden und an Balkongeländern zulässig. Freistehende Anlagen sind unzulässig.  
- Die Module sind in geschlossenen, rechteckigen, nicht unterbrochenen Reihen in einheitlicher Anordnung auf nicht glänzenden Konstruktionen einzubauen.  
- Die Module müssen eine matte, tiefdunkle oder farbangereichte (z.B. bei roten Dachflächen rotbraune Module, bei Fassadenanlagen in der Farbe der Fassade), monokristalline Oberfläche haben. Sofern eine rahmenlose Ausführung nicht möglich ist, sind Einbaurahmen nicht glänzend und in der Farbe der Module auszuführen.  
- Photovoltaikanlagen und Solarkollektoren sind bei geeigneten Dächern integriert oder mit gleicher Neigung in einem Abstand von max. 15 cm zur Dachhaut aufzusetzen.  
- Anlagen an Fassaden und Balkongeländern sind integriert oder parallel in einem Abstand von max. 15 cm zur Außenkante einzubauen.
- A.14.2. Luft-Wärmepumpen**  
Luft-Wärmepumpen sind zulässig.
- A.15. Geländeveränderung**  
A.15.1 Aufschüttungen und Abgrabungen zum Geländeausgleich sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.  
A.15.2 Höhenunterschiede sind durch zu bepfanzende Böschungen (Neigung mind. 1:1,5) Stützmauern oder Naturstein-trockenmauern auf dem Baugrundstück auszugleichen.
- A.16. Einfriedungen**  
A.16.1 - Straßenseitige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m entlang der Verkehrsflächen gemessen von der Oberkante Straßennuten zulässig.  
- Straßenseitige Einfriedungen sind als Zäune in Form von Staketenzäunen aus Holz oder Metall, Doppelstabmattenzäune, Hecken und Mauern zulässig.  
- Sichtschutzstreifen für Doppelstabmattenzäune sowie Stacheldrahtzäune sind unzulässig.
- A.17. Werbeanlagen**  
A.17.1 Werbeanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und an Gebäudefassaden zulässig; sie dürfen den Baukörper in der Höhe nicht überschreiten.  
A.17.2 Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie grelle Farben sind unzulässig.

- B. Textliche Hinweise**
- B.1. Entwässerung, Umgang mit Niederschlagswasser**  
B.1.1 Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Schmutzwasser ist in den Schmutzwasserkanal und Regenwasser ist in den Regenwasserkanal einzuleiten bzw. in der Retentionszisterne zu sammeln und über Überläufe in den Bischbach abzuleiten.  
B.1.2 Bei allen Grundstücksentwässerungsleitungen aus dem Trennsystem wird der Einbau von Rückstausicherungen empfohlen. Am Ende der Grundstücksentwässerungsleitung ist ein Kontrollschacht auf Privatgrund vorzusehen (siehe gemeindliche Entwässerungssatzung).  
B.1.3 Die Vorgaben der Merkblätter und Regelwerke (ATV-/DVGW-Merkblätter) insbesondere DW A 102 Teil 2, A 117 sind bei der Planung, Bemessung und Bau von Anlagen zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser zu beachten.  
B.1.4 Anschluss an das Kanalsystem  
Die Höhenanstellung der Gebäude ist der Tieflage der Kanäle anzupassen. Im Entwässerungsplan des Baugebietes ist dies nachzuweisen. Es ist eine Prüfung erforderlich, ob die zu errichtenden Gebäude mit natürlichem Gefälle an das Schmutzwasser-Kanalsystem angeschlossen werden können. Ist dies aufgrund der geplanten Höhenanstellung der Gebäude und der Topografie nicht möglich, ist zwingend eine Abwasserhebeanlage zur Ableitung des Abwassers im Unter- bzw. Kellergeschoss einzubauen. Die Straßenseitige Kanalleitung stellt die Rückstauenebene dar. Gemäß DIN 1986 haben sich die Grundstückseigentümer selbst gegen den Rückstau des Abwassers aus dem Abwasserzweig mindestens 3,00 m³ zu sichern. Die Grundstücke neben der öffentlichen Grünfläche bzw. neben dem „Bischbach“ (Gewässer III. Ordnung) müssen ihr Schmutzwasser über eine Abwasserhebeanlage in die öffentliche Kanalisation einleiten. Im Zuge der tiefbaulichen Erschließung wird im öffentlichen Raum für jedes Grundstück eine Abwasserdruckleitung bis zum Hauptkanal, welcher in der Remlinger Straße liegt, gebaut bzw. verlegt.
- B.2. Denkmalschutz**  
B.2.1 Bodenfunde sind gemäß Art. 8 BayDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Main-Spessart oder dem Bayerischen 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.  
Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLDZ zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 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 freigelegt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG) Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird verwiesen.
- B.3. Brandschutz**  
B.3.1 Die Zufahrten zu den Objekten sind für Feuerwehrfahrzeuge mit folgenden Werten auszuliegen: Achslast von 10 t oder mehr, Gesamtgewicht bis zu 18 t, Länge bis zu 10,00 m, Breite von 2,50 m und Höhe von 3,50 m. Kurvenradien sind entsprechend der DIN 14090 anzugeben. Zusätzlich sind die Vorgaben der Richtlinien über „Flächen für die Feuerwehr“ zu berücksichtigen, soweit anwendbar.  
B.3.2 Bei Installation einer Photovoltaikanlagen muss eine wirksame Einrichtung zur Freischaltung für DC-Leitungen (z.B. Feuerwehrschiebler) eingebaut werden. Eine Kennzeichnung (Gebäude, Leitungen, Sicherungskasten, etc.) ist anzubringen. Die Anwendungsregel "Maßnahmen für den DC-Bereich einer Photovoltaikanlage zum Einhalten der elektrischen Sicherheit im Falle einer Brandbekämpfung oder einer technischen Hilfeleistung (VDE-AR-E2100-712) ist zu beachten.
- B.4. Stellplatzsatzung**  
B.4.1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen, Ablösung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge des Marktes Triefenstein (Stellplatzsatzung - SPS) in ihrer jeweiligen gültigen Fassung.
- B.5. Bepflanzung**  
B.5.1 Zwischen geplanten Baumstandorten und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind Schutzabstände von 2,50 m einzuhalten (vgl. DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“).  
B.5.2 Die erforderlichen Grenzabstände für die Bepflanzung richten sich nach dem Bayerischen Nachbarrechts (Art. 47, 48 Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB)).  
B.5.3 Es gelten die fachlichen Vorgaben und Empfehlungen der "FLL-Dachbegrünungsrichtlinie" sowie der FLL-Richtlinie "Empfehlung für Baumpflanzungen" in ihrer aktuellen Fassung.  
B.5.4 Es wird empfohlen, die privaten Baumpflanzungen durch einen Einzelbaumschutz mittels Baumgitter oder Drahnosen gegen Biberfraß zu schützen.
- B.6. Boden- und Grundwasserschutz**  
B.6.1 Mutterboden (Oberboden) ist möglichst auf dem Baugrundstück getrennt von unbedeutendem Boden zu lagern und wieder zu verwenden bzw. oberflächlich einzubauen. Eine übermäßige mechanisch-dynamische Beanspruchung ist zu vermeiden. Überschüssiger Mutterboden oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 6 BBodSchV zu verwerten.  
- Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.  
- Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.  
- Laufwerke von Oberboden und Unterboden dürfen nicht schädlich verdichtet und daher nicht befahren oder als Lagerflächen genutzt werden.  
- Der belebte Oberboden und ggf. der kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder einer hochwertigen Nutzung zu zuführen.  
- Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.  
- Die materiellen Anforderungen zur weiteren Verwertung von Bodenaushub richten sich nach dem jeweiligen Entsorgungsweg (z. B. § 6 BBodSchV), Leitfäden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, ErsatzbaustoffV sowie DepV).  
B.6.2 Während der Bauphase sind Boden und Grundwasser vor Schadstoffeintrag zu schützen. Nach § 5 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind nachteilige Veränderungen der Gewässer-eigenschaften zu vermeiden, sparsame Verwendung des Wassers sowie die Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu berücksichtigen.  
B.6.3 Bei den einzelnen Vorhaben ist bei der Baugrunduntersuchung ein möglicher Altbergbau zu berücksichtigen. Des Weiteren ist auf Anzeichen alten Bergbaus (z.B. künstliche Hohlräume, altes Grubenholz, Mauerung etc.) zu achten. Werden Hinweise auf alten Bergbau angetroffen, ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen.  
B.6.4 Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten hindeuten, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde am Landratsamt Main-Spessart und das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg zu benachrichtigen. (Mittlungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

- Entwässerungssatzung §11 Herstellung und Prüfung der Grundstücksentwässerungsanlage**  
Die Marktgemeinde kann verlangen, dass die Grundstücksentwässerungsanlagen nur mit seiner Zustimmung in Betrieb genommen werden. Die Zustimmung kann insbesondere davon abhängig gemacht werden, dass seitens des vom Grundstückseigentümer beauftragten Unternehmens eine Bestätigung über die Dichtigkeit und Funktionsfähigkeit der Anlagen vorgelegt wird.
- B.1.5. Schutz vor Schichten- und Hangwasser**  
Es wird empfohlen Vorkehrungen zu treffen und baulichen Maßnahmen entsprechend der anerkannten Regeln der Technik vorzunehmen, um Schäden durch Oberflächenwasserabfluss zu verringern oder gar zu vermeiden; Sämtliche Öffnungen an Gebäuden wie Hauseingänge, Garageneinfahrten und Kellerschächte sollen mindestens 0,25 m über der natürlichen Geländeoberkante angeordnet werden. Im Falle des Baus von Kellergeschossen ist zur Absicherung die Errichtung einer wasserdichten Stalibetonwanne zu errichten. Auf den Grundsatz der Eigenverantwortung und das Gebot der Schadensreduktion gem. § 5 Abs. 2 WHG wird verwiesen.
- B.1.6. Grund-, Quell-, Drainage-, Hang- und Loder Sickerwasser**  
Das Einleiten von evtl. anfallendem Grund-, Quell-, Drainage-, Hang- und/ oder Sickerwasser in den Schmutzwasserkanal ist verboten.
- B.1.7. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENQ) sowie die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in Grundwasser (TRENQW) und das Programm „BEN“ des Landesamtes für Umwelt sind zu beachten.**
- B.2. Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage**  
B.2.1 Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage sind die einschlägigen Vorschriften des "Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches" (DVGW) zu beachten.  
B.2.2 Löschwasserversorgung  
- Ist die Löschwasserversorgung aus dem Hydrantenetz unzureichend, so ist durch andere Maßnahmen die Löschwasserversorgung sicherzustellen, z. B. Löschwasserzisternen oder Löschwasserentwürfe.  
- Die Entnahmestellen müssen sich außerhalb des Trümmerschutzens der Gebäude befinden.  
- Die DIN 14 230 für Unterirdische Löschwasserbehälter sind zu beachten. Bei den Ansaugstutzen ist die DIN 14 319 zu beachten.  
- Bei der Auswahl der Hydranten soll ein Verhältnis von ca. 2/3 Unterflurhydranten zu 1/3 Überflurhydranten eingehalten werden.
- B.3. Brandschutz**  
B.3.1 Die Zufahrten zu den Objekten sind für Feuerwehrfahrzeuge mit folgenden Werten auszuliegen: Achslast von 10 t oder mehr, Gesamtgewicht bis zu 18 t, Länge bis zu 10,00 m, Breite von 2,50 m und Höhe von 3,50 m. Kurvenradien sind entsprechend der DIN 14090 anzugeben. Zusätzlich sind die Vorgaben der Richtlinien über „Flächen für die Feuerwehr“ zu berücksichtigen, soweit anwendbar.  
B.3.2 Bei Installation einer Photovoltaikanlagen muss eine wirksame Einrichtung zur Freischaltung für DC-Leitungen (z.B. Feuerwehrschiebler) eingebaut werden. Eine Kennzeichnung (Gebäude, Leitungen, Sicherungskasten, etc.) ist anzubringen. Die Anwendungsregel "Maßnahmen für den DC-Bereich einer Photovoltaikanlage zum Einhalten der elektrischen Sicherheit im Falle einer Brandbekämpfung oder einer technischen Hilfeleistung (VDE-AR-E2100-712) ist zu beachten.
- B.4. Stellplatzsatzung**  
B.4.1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen, Ablösung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge des Marktes Triefenstein (Stellplatzsatzung - SPS) in ihrer jeweiligen gültigen Fassung.
- B.5. Bepflanzung**  
B.5.1 Zwischen geplanten Baumstandorten und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind Schutzabstände von 2,50 m einzuhalten (vgl. DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“).  
B.5.2 Die erforderlichen Grenzabstände für die Bepflanzung richten sich nach dem Bayerischen Nachbarrechts (Art. 47, 48 Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB)).  
B.5.3 Es gelten die fachlichen Vorgaben und Empfehlungen der "FLL-Dachbegrünungsrichtlinie" sowie der FLL-Richtlinie "Empfehlung für Baumpflanzungen" in ihrer aktuellen Fassung.  
B.5.4 Es wird empfohlen, die privaten Baumpflanzungen durch einen Einzelbaumschutz mittels Baumgitter oder Drahnosen gegen Biberfraß zu schützen.
- B.6. Boden- und Grundwasserschutz**  
B.6.1 Mutterboden (Oberboden) ist möglichst auf dem Baugrundstück getrennt von unbedeutendem Boden zu lagern und wieder zu verwenden bzw. oberflächlich einzubauen. Eine übermäßige mechanisch-dynamische Beanspruchung ist zu vermeiden. Überschüssiger Mutterboden oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 6 BBodSchV zu verwerten.  
- Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.  
- Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.  
- Laufwerke von Oberboden und Unterboden dürfen nicht schädlich verdichtet und daher nicht befahren oder als Lagerflächen genutzt werden.  
- Der belebte Oberboden und ggf. der kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder einer hochwertigen Nutzung zu zuführen.  
- Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.  
- Die materiellen Anforderungen zur weiteren Verwertung von Bodenaushub richten sich nach dem jeweiligen Entsorgungsweg (z. B. § 6 BBodSchV), Leitfäden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, ErsatzbaustoffV sowie DepV).  
B.6.2 Während der Bauphase sind Boden und Grundwasser vor Schadstoffeintrag zu schützen. Nach § 5 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind nachteilige Veränderungen der Gewässer-eigenschaften zu vermeiden, sparsame Verwendung des Wassers sowie die Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu berücksichtigen.  
B.6.3 Bei den einzelnen Vorhaben ist bei der Baugrunduntersuchung ein möglicher Altbergbau zu berücksichtigen. Des Weiteren ist auf Anzeichen alten Bergbaus (z.B. künstliche Hohlräume, altes Grubenholz, Mauerung etc.) zu achten. Werden Hinweise auf alten Bergbau angetroffen, ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen.  
B.6.4 Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten hindeuten, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde am Landratsamt Main-Spessart und das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg zu benachrichtigen. (Mittlungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

- Verfahrensvermerke**
- Der Marktgemeinderat des Marktes Triefenstein hat in der Sitzung am 15.11.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 40 "Remlinger Straße" mit integriertem Grundordnungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen.
  - Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Die Öffentlichkeit konnte sich gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich in der Zeit vom 28.11.2022 bis einschließlich 30.12.2022 zur Planung schriftlich oder mündlich zu äußern.
  - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.12.2023 mit Begründung wurde durch den Marktgemeinderat des Marktes Triefenstein gebilligt und der Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde gefasst.
  - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.12.2023 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.01.2024 bis einschließlich 09.02.2024 beteiligt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.12.2023 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.01.2024 bis einschließlich 09.02.2024 öffentlich ausgelegt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.12.2023 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.01.2024 bis einschließlich 09.02.2024 öffentlich ausgelegt.
  - Der Marktgemeinderat des Marktes Triefenstein hat am 23.07.2024 in der öffentlichen Sitzung die abgegebenen Stellungnahmen zum Entwurf behandelt und den Bebauungsplan Nr. 40 "Remlinger Straße" mit integriertem Grundordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.06.2024 als Satzung beschlossen.  
Markt Triefenstein, den 24.07.2024  
gez. Kerstin Deckenbrock, Erste Bürgermeisterin
  - Ausgefertigt  
Markt Triefenstein, den 24.07.2024  
gez. Kerstin Deckenbrock, Erste Bürgermeisterin
  - Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 40 "Remlinger Straße" mit integriertem Grundordnungsplan wurde am 25.07.2024 gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde 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.  
Markt Triefenstein, den 25.07.2024  
gez. Kerstin Deckenbrock, Erste Bürgermeisterin

**Bebauungsplan Nr. 40 "Remlinger Straße"**  
mit integriertem Grundordnungsplan

Homburg a. Main | Markt Triefenstein

**12.06.2024** **M 1:250**

**Markt Triefenstein**  
Landkreis Main-Spessart

Rathausstraße 2  
97855 Triefenstein OT Lengfurt  
tel.: 09395 97010  
mail: info@triefenstein.bayern.de

**Köhl**  
Beratende Ingenieure

Tiefbautechn. Büro Köhl Würzburg GmbH  
Konradstr. 9  
97072 Würzburg  
tel.: 0931 935 04-0  
mail: info@b-koehl.de

**HAINES-LEGER**  
ARCHITECTEN + STADTPLANER BDA

Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA  
Grabenberg 1  
97070 Würzburg  
tel.: 0931 19911 4252  
mail: info@haines-leger.de

Planungsbüro Glanz  
Am Wachoderrain 13  
97618 Hohenvroth  
tel.: 09771 198769  
mail: info@planungsbuero-glanz.de