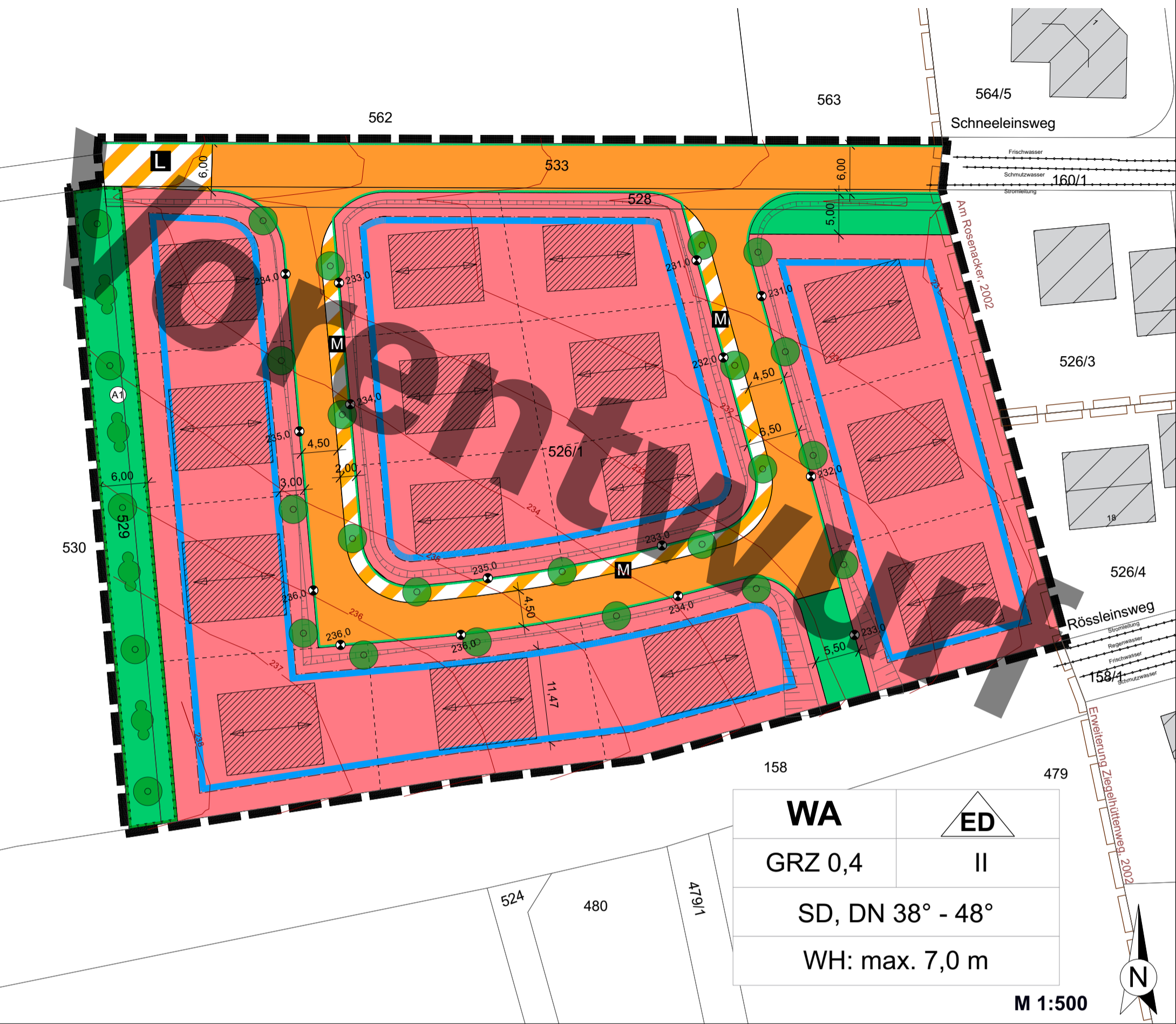


Rettersheim | Markt Triefenstein
Bebauungsplan Nr. 41 "Schneeleinsweg / Rössleinsweg"



WA
GRZ 0,4
SD, DN 38° - 48°
WH: max. 7,0 m
M 1:500

Festsetzungen durch Planzeichen

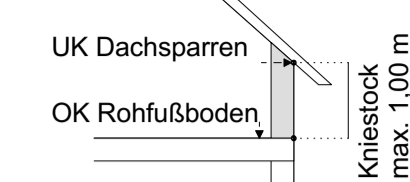
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG)
4. Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauBG)

- 5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG)
6. Sonstige Festsetzungen
7. Nachrichtliche Übernahme
8. Sonstige Hinweise durch Planzeichen

- Öffentliche Grünfläche
Pflanzgebot: Laubbaum- / Obstbaumhochstamm
Pflanzgebot: Sträucher - Ohne Standortbindung
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) - Gestaltung der baulichen Anlagen und der Grundstücke

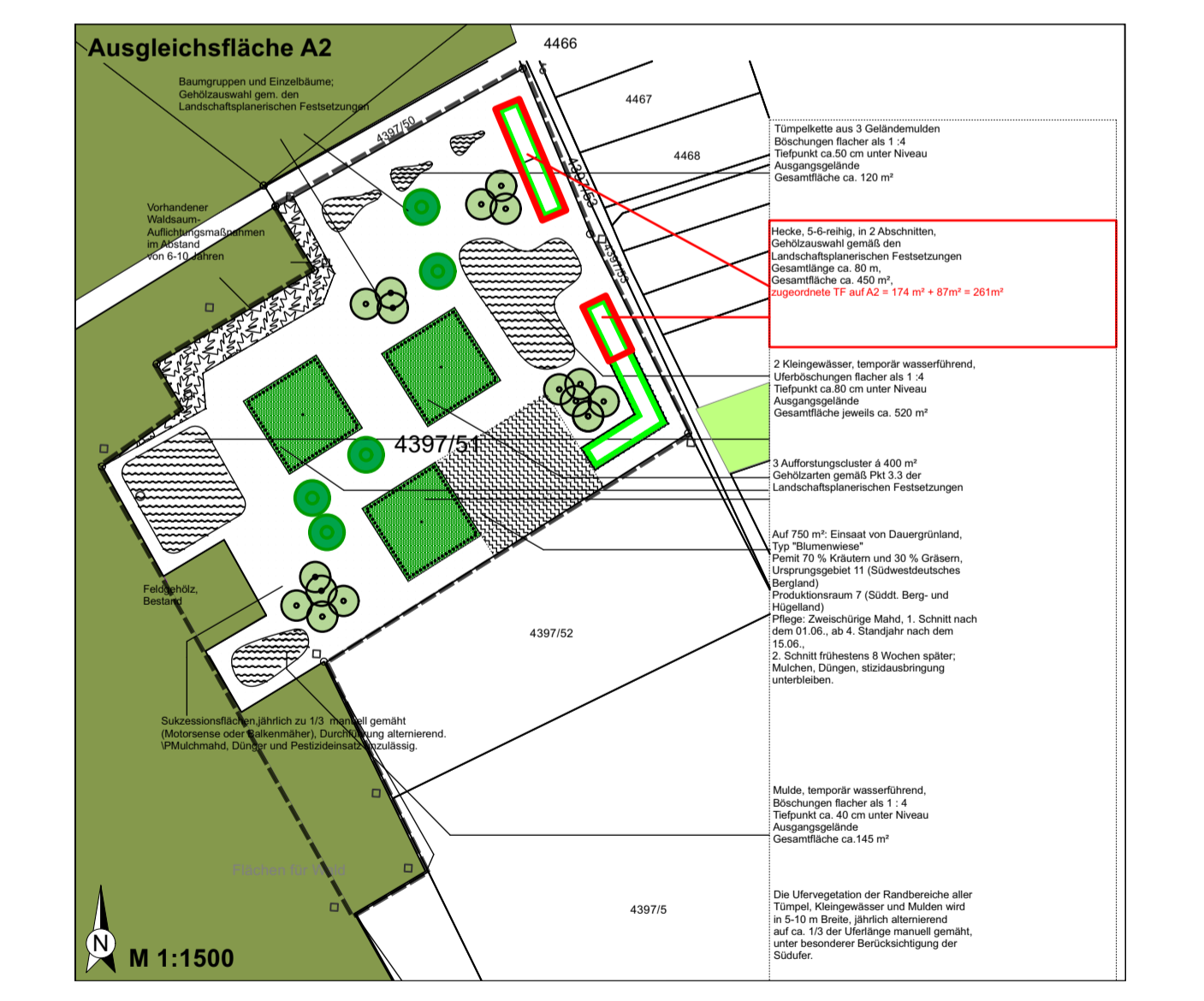
- A 9. Abstandflächen
A 10. Kniestock
A 11. Dachform, Dachneigung
A 12. Dacheindeckung
A 13. Dachaufbauten
A 14. Fassaden
A 15. Anpassungsgebot
A 16. Erneuerbare Energien



A 6.8 Die privaten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Zufahrt, Zuweg oder Stellplatz benötigt werden, zu begrünen. Steingärten (insektenfeindliche Schottergärten) sind unzulässig.

A 16. Erneuerbare Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauBG)
A 16.1 Photovoltaikanlagen und Solarkollektoren (Art. 44a BayBO)
A 16.2 Luft-Wärmepumpen

Weiterhin wird dem Bauabschnitt eine je eine 174 m² und eine 87 m² große Teilfläche (gesamt 261 m²) mit einer 5-freihigen Hecken im Norden einer Ökotoptfläche auf Fl.Nr. 4397/51 der Gemarkung Lengfurt als externe Ausgleichsfläche A 2 zugeordnet.



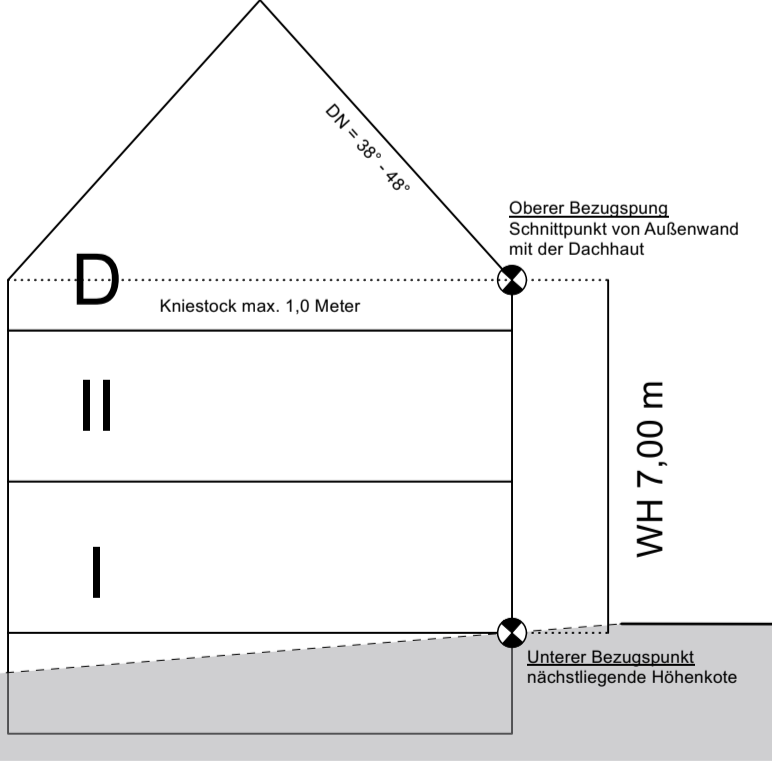
- A 7. Artenschutz
A 8. Anlagen zur Regenwassernutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauBG)

A. Textliche Festsetzungen

- A 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG und §§ 1-15 BauNVO)
A 1.2 Im Baugebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO
A 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG, § 16 - 20 BauNVO)
A 2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO) ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone
A 2.2 Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO) ist im zeichnerischen Teil
A 2.3 Die Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) ist durch Festsetzung der max. Wandhöhe

- A 4. Nebenanlagen, Carports und Garagen
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
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 BauBG)
A 5.1 Gemäß zeichnerischem Teil sind die Verkehrsflächen als "Öffentliche Straßenverkehrsflächen" und als öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Mehrzweckstreifen" (M) sowie "Landwirtschaftlicher Verkehrsweg" (L) festgesetzt.
A 6. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauBG)
A 6.1 Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter mittel- oder kleinkroniger Laubbaum (Baum II. oder III. Ordnung) oder Obstbaumhochstamm gemäß Pflanzenvorschlagsliste B (Anlage 1, Umweltbericht, Seite 11) ohne Standortbindung zu pflanzen.



- A 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG, § 22 BauNVO)
A 3.1 In dem Baugebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
A 3.2 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Ausweisung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

- A 6.5 Die Baum- und Pflanzgruben im Straßenraum sind gemäß FLL Vorschriften (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) mit einem durchwurzelbaren Raum von mind. 12,00 m² herzustellen.
A 6.6 Die übrigen öffentlichen Grünflächen und Straßenebenenflächen werden mit einer gebietsheimischen, kraut- und artenreichen Wiesenmischung (Regio-Saatgut) eingesät und nach Bedarf gemäht.
A 6.7 Die Massierung von Nadelgehölzen und das Anlegen von strengen Hecken aus Koniferen (z.B. Thuja bzw. Nadelgehölze) mit Formschnitt ist nicht zulässig.

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 Löschwasser Versorgung
- Ist die Löschwasser Versorgung aus dem Hydrantennetz unzureichend, so ist durch andere Maßnahmen die Löschwasser Versorgung sicherzustellen, z. B. Löschwasserzisternen oder Löschwasserteriche.

- 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.
B 3.2 Bei Installation von Photovoltaikanlagen muss eine wirksame Einrichtung zur Freischaltung für DC-Leitungen (z.B. Feuerwehrschieber) eingebaut werden.

- 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 Nachbarrecht (Art. 47, 48 Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBG)).
B 5.3 Es gelten die fachlichen Vorgaben und Empfehlungen der "FLL-Dachbegrenzungsrichtlinie" sowie der FLL-Richtlinie "Empfehlung für Baumpflanzungen" in ihrer aktuellen Fassung.

- B 6. Boden- und Grundwasserschutz
B 6.1 Mutterboden (Oberboden) ist möglichst auf dem Baugrundstück getrennt von unbelebtem Boden zu lagern und wieder zu verwenden bzw. oberflächlich einzubauen.
B 6.2 Während der Bauphase sind Boden und Grundwasser vor Schadstoffeintrag zu schützen.
B 6.3 Bei den einzelnen Vorhaben ist auf der Baugrundsuntersuchung ein möglicher Altbergbau zu berücksichtigen.
B 6.4 Sollten bei den Aushubarbeiten organooptische 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.

- B 7. Denkmalschutz
B 7.1 Bodenfunde sind gemäß Art. 8 BayDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Main-Spessart oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
B 7.2 Auf die Abhandlung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 DSchG wird verwiesen.

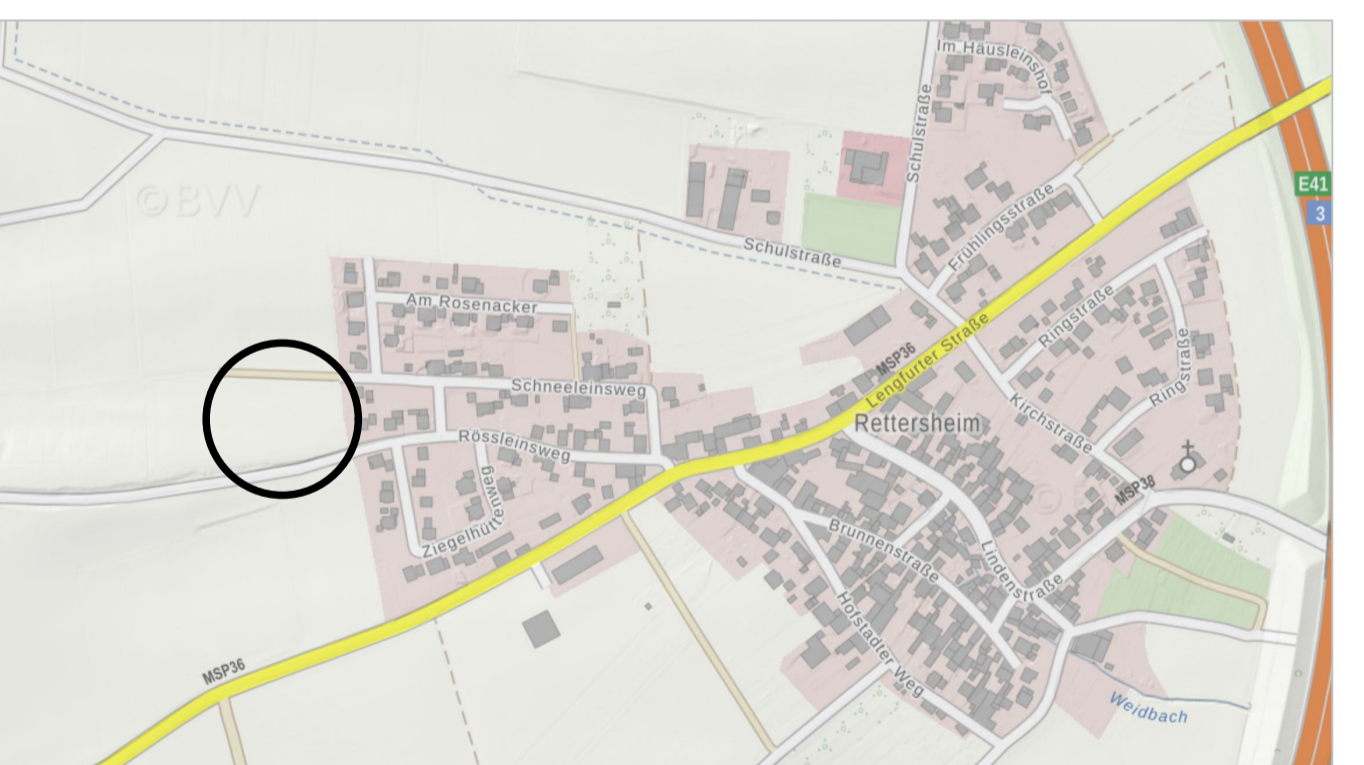
- B 8. Kampfmittel
B 8.1 Sollten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt sein, sollten diese unverzüglich dem Kampfmittelbeseitigungsdienst oder der nächsten Polizeidienststelle mitgeteilt werden.
B 9. Immissionen
B 9.1 Land wirtschaftlich genutzte Flächen:
Im Norden, Westen und Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet.
B 9.2 Lärm-schutz bei Luft-Wärmepumpen:
Im Hinblick auf die Verminderung von Geräuschbelastungen innerhalb des Plangebietes ist der "LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen" des Arbeitsgremium Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionschutz (LAI) zu berücksichtigen.

- B 10. Gutachten
B 10.1 Das Baugrundsuntersuchen für die Erschließung des Wohnbaugebietes in Rettersheim, Stand 16. Oktober 2023, erstellt durch das Büro Geotechnik Badel GmbH, ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans (Anlage 2). Die im Gutachten formulierten Hinweise zum Baugrund, zu Leitungs- und Straßenbau sowie Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrunds sind zu beachten.

Verfahrensvermerkte Regelverfahren

- 1. Der Marktgemeinderat des Marktes Triefenstein hat in seiner öffentlichen Sitzung am ... gem. § 2 Abs. 1 BauBG die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 41 "Schneeleinsweg / Rössleinsweg" mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauBG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ... mit Begründung und Umweltbericht hat in der Zeit von ... bis einschließlich ... stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauBG für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ... mit Begründung und Umweltbericht hat in der Zeit von ... bis einschließlich ... stattgefunden.
4. Der Marktgemeinderat des Marktes Triefenstein hat am ... in der öffentlichen Sitzung die abgegebenen Stellungnahmen zum Vorentwurf behandelt.

Mark Triefenstein, den ... (Siegel)
Kerstin Deckenbrock, Erste Bürgermeisterin
Das Landratsamt Main-Spessart hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ... gemäß § 4 Abs. 2 BauBG in der Zeit von ... bis einschließlich ... (Siegel Genehmigungsbehörde)
Ausgefertigt Markt Triefenstein, den ... (Siegel)
Kerstin Deckenbrock, Erste Bürgermeisterin
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 41 "Schneeleinsweg / Rössleinsweg" mit integriertem Grünordnungsplan wurde am ... gemäß § 10 Abs. 3 S. 2 BauBG öffentlich bekannt gemacht.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauBG und die §§ 214 und 215 BauBG wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.



Bebauungsplan Nr. 41 "Schneeleinsweg / Rössleinsweg" mit integriertem Grünordnungsplan
Rettersheim | Markt Triefenstein

Vorentwurf 05.07.2024 M 1:500

Markt Triefenstein Landkreis Main-Spessart
Rathausstraße 2
97855 Triefenstein OT Lengfurt
tel.: 09395 97010
mail: info@triefenstein.bayern.de

Köhl Beratende Ingenieure
Tiefbautechnik, Büro Köhl Würzburg GmbH
Konradstr. 9
97072 Würzburg
tel.: 0931/3 55 00-0
mail: info@ib-koehl.de

HAINES-LEGER ARCHITECTEN + STADTPLANER BDA
Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA
Grabenberg 1
97070 Würzburg
tel.: 0931 | 9911 4252
mail: info@haines-leger.de

Planungsbüro Glanz
Planungsbüro Glanz
Am Wächolderain 13
97618 Hoherroth
tel.: 097711 98769
mail: info@planungsbuero-glanz.de