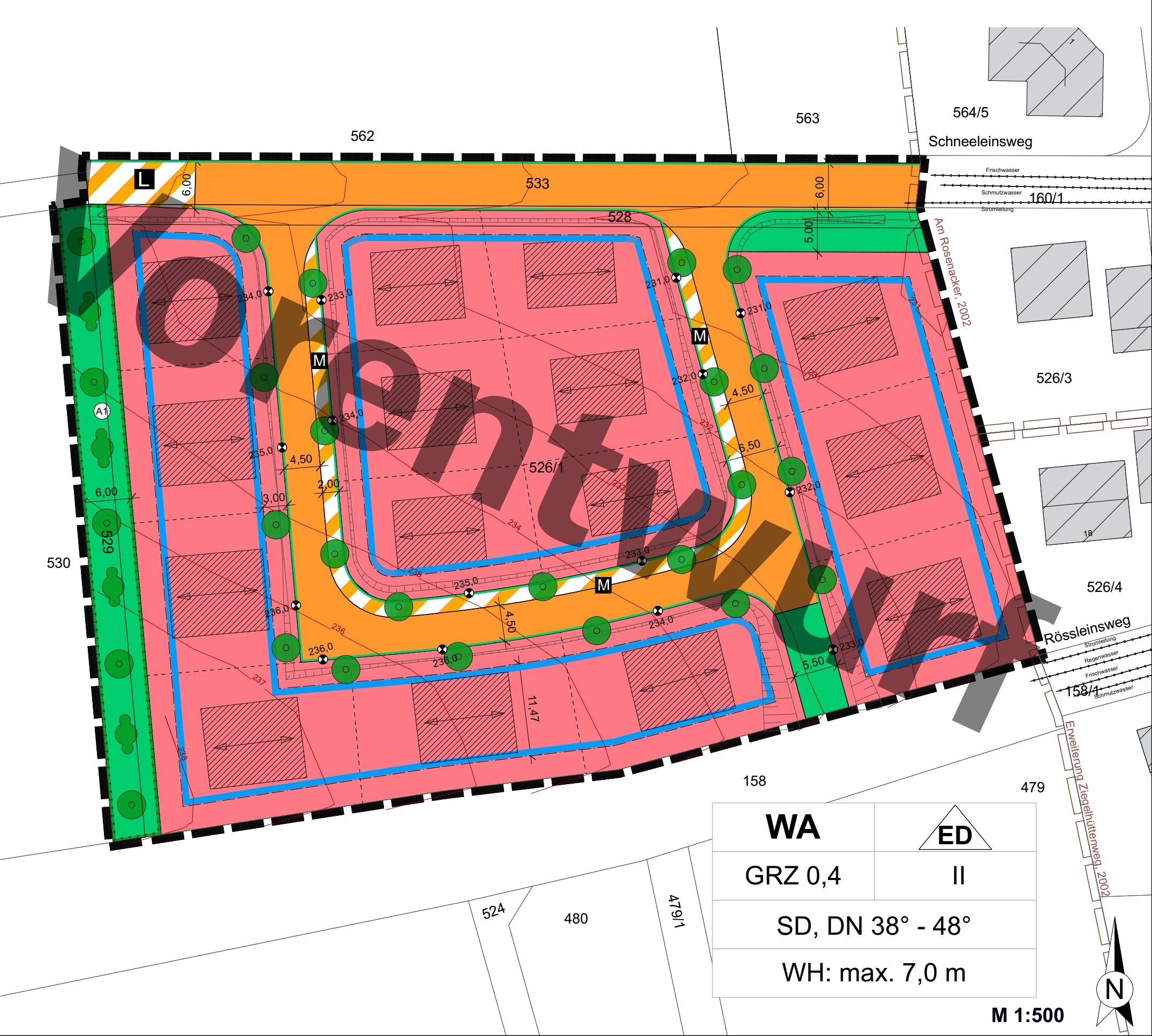


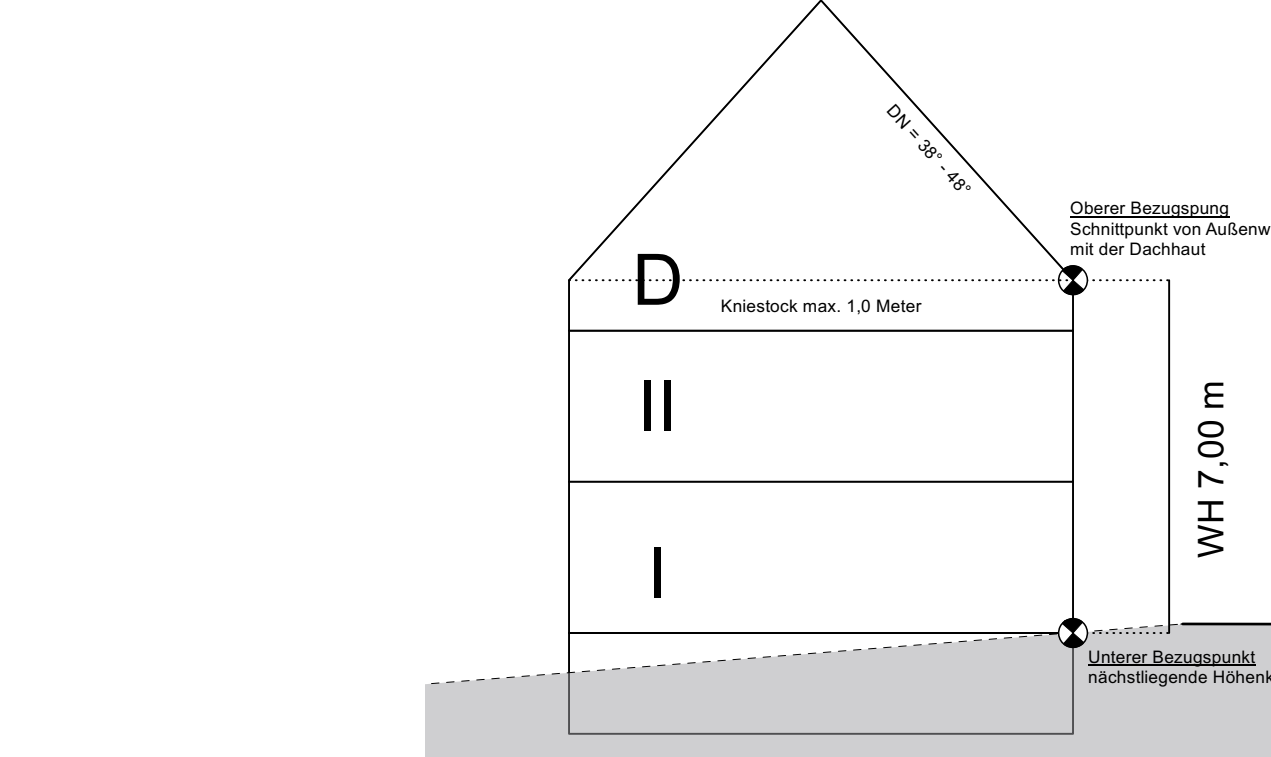
Rettersheim | Markt Triefenstein
Bebauungsplan Nr. 41 "Schneeleinsweg / Rössleinsweg"



A. Textliche Festsetzungen

- A 1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
A 1.1 Festgesetzt ist ein "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO.
A 1.2 Im Baugebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, 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 - 20 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;
- Die maximale Wandhöhe (WH) ist mit max. 7,00 m festgesetzt;
- Als unterer Bezugspunkt zur Berechnung der Wandhöhe gilt der in der Planzeichnung nächstliegende Bezugspunkt (UBP). Der Bezugspunkt ist als Höhenkote in Meter über Normalnull (m ü. NN) festgesetzt.
- Der obere Bezugspunkt zur Berechnung der Wandhöhe ist der Schnittpunkt von Außenwand mit der Dachhaut an der Traufe.



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

Festsetzungen durch Planzeichen

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Unterer Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen in Metern über Normalnull (§ 18 BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2, Nr. 3 BauNVO, § 20 BauNVO)
- Wandhöhe baulicher Anlagen in Metern als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)
- Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
4. **Pflanzgebote und Pflanzbindungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche
- Pflanzgebot: Laubbaum- / Obstbaumhochstamm - Ohne Standortbindung
- Pflanzgebot: Sträucher - Ohne Standortbindung
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche A1, siehe Festsetzung A 6.10)

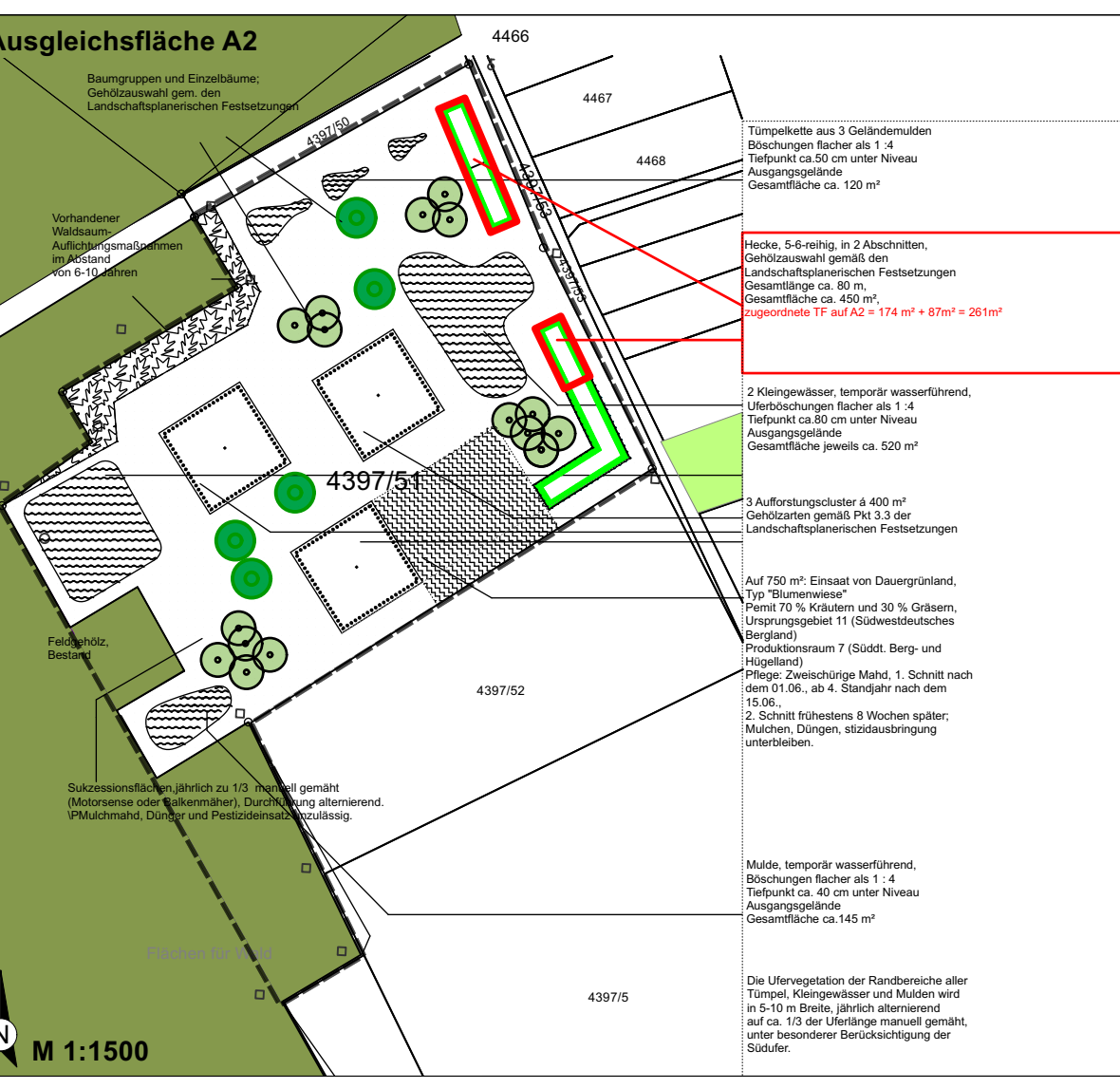
- A 4. **Nebenanlagen, Carports und Garagen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO, § 81 BayBO)
A 4.1 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports nach § 12 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen in einem Abstand von mind. 1,50 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig, sofern 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 zeichnerischen 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 BauGB)
A 6.1 Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter mittel- oder kleinkroniger Laubbaum (Baum I. oder III. Ordnung) oder Obstbaumhochstamm gemäß Pflanzen-vorschlagsliste B (Anlage 1, Umweltbericht, Seite 11) ohne Standortbindung zu pflanzen.
A 6.2 Für die Laubbaumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum sind groß- oder mittelkronige Laubbäume (Baum I. oder II. Ordnung) gemäß Pflanzenvorschlagsliste A (Anlage 1, Umweltbericht, Seite 11, Pflanzgebot Laubbaumhochstamm mit Standortbindung) in der festgesetzten Stückzahl anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten.
Im Straßenraum richten sich die genauen Standorte der Bäume nach den erforderlichen Zufahrten, der Lage der Stellplätze und den endgültigen Grundstückszuschnitten.
A 6.3 Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung abgeschlossen sein.
Sämtliche Pflanzungen und Ansaaten sind vom jeweiligen Eigentümer ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei wesentlichen Ausfällen der Pflanzung (über 10 %) ist auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung auf Kosten des Eigentümers in der bis dahin erreichten Größe zu verlangen.
A 6.4 Als Mindestqualität für die Gehölzpflanzung im öffentlichen Straßenraum werden festgelegt: groß- oder mittelkronige Laubbäume (Baum I. oder II. Ordnung) als Hochstamm, 3 x verpflanzt (STU 16 – 18)
Für die Pflanzungen von mittel- oder kleinkronigen Laubbäumen (Baum II. oder III. Ordnung) auf Privatgrundstücken sind als Mindestgröße Hochstämme, 2 x verpflanzt (STU 10 – 12) zu verwenden.
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. Mindestens 6,00 m² sind vollständig von Versiegelung freizulassen und zu begrünen, die übrigen Flächen sind dauerhaft wasserdurchlässig (z.B. Rasenfestenpflaster) und unter Anwendung eines fachgerechten verdichtungsunfähigen Baumsubstrates herzustellen. Der Stammbereich ist bei Gefährdung durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Offene Baumscheiben sind vor dem Überfahren zu schützen.
A 6.6 Die übrigen öffentlichen Grünflächen und Straßenbenutzflächen 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.

5. **Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: "Mehrzweckstreifen"
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: "Landwirtschaftlicher Verkehrsweg"
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
6. **Sonstige Festsetzungen**
- SD Satteldach
- DN Dachneigung, 38° - 48°
- Firstrichtung der Hauptgebäude
7. **Nachrichtliche Übernahme**
- Bestehende Leitungen und Kanäle - unterirdisch
8. **Sonstige Hinweise durch Planzeichen**
- Bestehende Bebauung
- Vorgeschlagene Bebauung
- Bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurnummern
- Vorgeschlagene Flurstücksgrenzen
- Bemaßung in Metern
- Geltungsbereiche der Bebauungspläne "Am Rosenacker" und "Erweiterung Ziegelhüttenweg"
- Höhenlinien
- Geplante Böschungen

- 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 6.9 Befestigte Flächen auf privaten Grundstücken, Garagenzufahrten, Stellplätzen etc. sind mit einem versickerungsbegünstigten Belag, z.B. Pflaster mit Splitt- oder Rasenfugen zu befestigen.
A 6.10 Für die Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft wird diesem Bebauungsplan entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs eine 6,00m breite öffentliche Grünfläche auf Fl.Nr. 529 der Gemarkung Rettersheim als Ausgleichsfläche A1 mit 470 m² zugeordnet und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.
Dort ist die Pflanzung eines dreireihigen Feldgehölzes mit heimischen Landschaftsgehölzen (Ursprungsgebiet 4.1 „Westdeutsches Bergland, Spessart-Rhön-Region“) gemäß Pflanzen-vorschlagsliste C (Anlage 1, Umweltbericht, Seite 8) vorgesehen. Die Randflächen sind mit Regioaatgut (Herkunftsgebiet UG 21 „Hessisches Bergland“) einzusäen und 1 x jährlich zu mähen.

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



- A 7. **Artenschutz**
A 7.1 Eine Schädigung von Brutplätzen bodenbrütender Vogelarten wird durch einen Beginn der Baumaßnahmen vor der Brutzeit der Vögel ausgeschlossen. Falls die Baumaßnahmen innerhalb des Brutzeitraums, also zwischen Mitte März und Ende Juli liegen sollten, so sind von Anfang März bis Baueignitt mittels kontinuierlicher Schwarzbarche Bodenbrüter auszuschließen oder die betroffenen Flächen müssen auf mögliche Neststandorte durch einen Fachmann geprüft werden.
A 8. **Anlagen zur Regenwassernutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
A 8.1 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.
Die maximale Abflussmenge (Drosselwasserabfluss) ist auf 1 l/s zu begrenzen.

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

- A 9. **Abstandsflächen**
A 9.1 Im Geltungsbereich gelten die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 BayBO.
A 10. **Kniestock**
A 10.1 Der Kniestock ist bis zu einer Höhe von max. 1,00 m, gemessen von der Oberkante des Rohfußbodens des Dachgeschosses bis zur Unterkante der Dachsparren an der Außenfassade, zulässig.
A 11. **Dachform, Dachneigung**
A 11.1 Als Dachform sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 38° bis 48° zulässig.
A 11.2 Die Firstrichtung der Hauptgebäude ist entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.
A 11.3 Garagen und Carports sind mit Flach- oder Satteldach zulässig.
- Bei Satteldachausführung ist die Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.
- Bei der Ausführung mit Flachdächern sind diese vollständig mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
A 12. **Dacheindeckung**
A 12.1 Als Dacheindeckung sind Tonziegel und Betondachsteine in den Farben Rot bis Rotbraun und in Grau- und Anthrazitönen zulässig. Glänzende und reflektierende Materialien sowie unbeschichtete Metalleindeckungen sind unzulässig.
A 12.2 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 13. **Dachaufbauten**
A 13.1 - Dachgauben und Zwerchgiebel 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 14. **Fassaden**
A 14.1 Für die Fassadengestaltung sind natürliche Materialien und gedeckten Farben zulässig.
A 14.2 Glatte, glänzende, polierte und großflächige Kunststoff- oder Metallverkleidungen sowie glänzender Putz in hellen, leuchtenden Farben sind unzulässig.
A 15. **Anpassungsgebot**
A 15.1 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 16. **Erneuerbaren Energien** (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)
A 16.1 **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 Feldern in einheitlicher Anordnung auf nicht glänzenden Konstruktionen einzubauen.
- Die Module müssen eine matte, tiefdunkle oder farbangepasste (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 Einbauarmen 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 16.2 **Luft-Wärmepumpen**
Luft-Wärmepumpen sind zulässig.
A 17. **Geländeveränderung**
A 17.1 Aufschüttungen und Abgrabungen zum Geländeausgleich sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.
A 17.2 Höhenunterschiede sind durch zu bepfflanzende Böschungen (Neigung mind. 1: 1,5), Stützmauern oder Naturstein-Trockenmauern auf dem Baugrundstück auszugleichen.
A 18. **Einfriedigungen**
A 18.1 - Straßenseitige Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m (gilt nicht für Hecken) entlang der Verkehrsflächen gemessen von der Oberkante Straßenrand zulässig.
- Straßenseitige Einfriedigungen sind als Zäune in Form von Staketenzäunen aus Holz oder Metall, Doppelstabmattenzäune, Hecken und Mauern zulässig.
- Sichtschutzstreifen für Doppelstabmattenzäune sowie Stacheldrahtzäune sind unzulässig.
A 18.2 Einfriedungen zur freien Landschaft sind sokkolo auszuführen bzw. muss der Abstand zwischen dem geplanten Gelände und der Unterkante der Einfriedung min. 15 cm betragen.

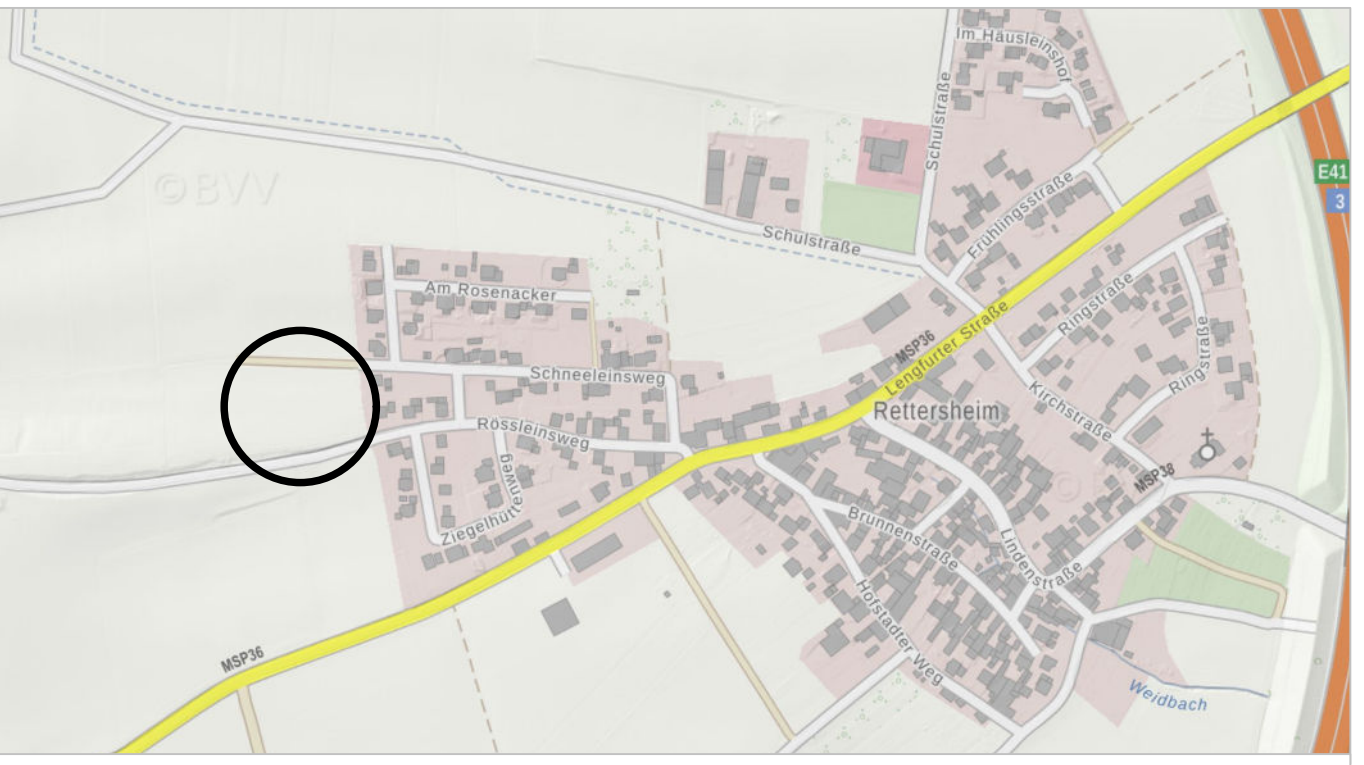
- A 19. **Textliche Hinweise**
B 1. **Entwässerung, Umgang mit Niederschlagswasser**
B 1.1 Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Schmutzwasser ist in den Schmutzwasserkanal und Regenwasser ist in den Regenwasserkanal einzuleiten.
B 1.2 Bei allen Grundstücksentwässerungsanlagen an das 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/DVVWK-Merkblätter) insbesondere M153, DWA 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 Kanalnetz**
Die Höheneinstellung der Gebäude ist der Tiefenlage der Kanäle anzupassen. Im Entwässerungsplan des Baugesuchs ist dies nachzuweisen. Es ist eine Prüfung erforderlich, ob die zu errichtende Gebäude mit natürlichem Gefälle an das Schmutzwasser-Kanalnetz angeschlossen werden können. Ist dies aufgrund der geplanten Höheneinstellung der Gebäude und der Topografie nicht möglich, ist zwingend eine Abwasserbehebung zur Ableitung des Abwassers im Unter- bzw. Kellergeschoss einzubauen. Die Straßenoberkante stellt die Rückstauebene dar. Gemäß DIN 1986 haben sich die Grundstückseigentümer selbst gegen den Rückstau des Abwassers aus dem Abwasserstetz zu sichern.
Die Marktgemeinde kann verlangen, dass die Grundstücksentwässerungsanlagen nur mit ihrer 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.
A 5. **Schutz vor Schichten- und Hangwasser**
Bauwerke und Bauwerksöffnungen, die bei einem Starkniederschlag durch breitflächigen Oberflächenabfluss gefährdet werden könnten, sollen höhenmäßig ausreichend über der Geländeoberkante angeordnet oder auf andere Weise geschützt werden. Eventuell ist zum Schutz eine wasserdichte Stahlbetondecke zu erstellen.
B 1.6 **Grund-, Quell-, Drainage-, Hang- und dicker Wasser**
Das Einleiten von evtl. anfallendem Grund-, Quell-, Drainage-, Hang- und dicker Wasser in den Schmutzwasserkanal ist verboten.
B 1.7 Die **Niederschlagswasserfreistellungsverordnung** (NWFreiV) und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENÖG) sowie die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in Grundwasser (TRENGW) 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 **Löschwasseranordnung**
- Ist die Löschwasseranordnung aus dem Hydrantenetz unzureichend, so ist durch andere Maßnahmen die Löschwasseranordnung sicherzustellen, z. B. Löschwasserzisternen oder Löschwasserleiche.
- Die Entnahmestellen müssen sich außerhalb des Trümmerschattens der Gebäude befinden.
- Die DIN 14 230 für Unterirdische Löschwasserbehälter ist 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 DIN 14090 auszuliegen. Zusätzlich sind die Vorgaben der Richtlinien über „Flächen für die Feuerwehr“ zu berücksichtigen, soweit anwendbar. Bei Installation von Photovoltaikanlagen muss eine wirksame Einrichtung zur Freischaltung für DC-Leitungen (z.B. Feuerweherschalter) 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 3.2 **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 (ACBG)).
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 6. **Boden- und Grundwasserschutz**
B 6.1 Mutterboden (Oberboden) ist möglichst auf dem Baugrundstück getrennt von unbedientem 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.
- Aufwerke von Oberboden und Unterboden dürfen nicht schädlich verdichtet und daher nicht befahren oder als Liegeflächen genutzt werden.
- Der beliebte Oberboden und ggf. der kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder einer hochwertigen Nutzung zuzuführen.
- Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufäche.
- Die materiellen Anforderungen zur weiteren Verwertung von Bodenaushub richten sich nach dem jeweiligen Entsorgungsweg (z. B. § 6 BBodSchV, Leitfaden 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, eine 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 Altbau 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 Wasserwirtschaftsamts Aschaffenburg zu benachrichtigen. (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

- B 7. **Denkmalschutz**
B 7.1 Bodenfund 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 BLfD 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 freigeht oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG)
- Auf die Ahndung 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 **Landwirtschaftlich genutzte Flächen**
Im Norden, Westen und Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet. Durch deren Bewirtschaftung ist mit Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) auch am Abend oder Wochenende zu rechnen. Diese Beeinträchtigungen sind zu dulden.
B 9.2 **Lärm**
Im Hinblick auf die Vermeidung 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 Arbeitsgremiums Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI) zu berücksichtigen. (https://www.lai-immissionsschutz.de/Aktuelles.html#newsID=974)
B 10. **Gutachten**
B 10.1 **Das Baugrundgutachten** für die Erschließung des Wohnbaugebiets 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 Leitungen- und Straßenbau sowie Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrunds sind zu beachten.

- Verfahrensvermerke Regelverfahren
1. Der Marktgemeinderat des Marktes Triefenstein hat in seiner öffentlichen Sitzung am _____ gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 41 "Schneeleinsweg / Rössleinsweg" mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB 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 BauGB 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.
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ mit Begründung und Umweltbericht wurde durch den Marktgemeinderat gebilligt und der Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde gefasst.
Die Veröffentlichung wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ mit Begründung und Umweltbericht wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit E-Mail vom _____ gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit von _____ bis einschließlich _____ beteiligt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von _____ bis einschließlich _____ im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt.
7. Der Marktgemeinderat des Marktes Triefenstein hat am _____ in der öffentlichen Sitzung die abgegebenen Stellungnahmen zum Entwurf behandelt und den Bebauungsplan Nr. 41 "Schneeleinsweg / Rössleinsweg" mit integriertem Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Markt Triefenstein, den
Kerstin Deckenbrock, Erste Bürgermeisterin (Siegel)
Das Landratsamt Main-Spessart hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom _____ AZ _____ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.
..... (Siegel Genehmigungsbehörde)
Ausgefertigt
Markt Triefenstein, den
Kerstin Deckenbrock, Erste Bürgermeisterin (Siegel)
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 41 "Schneeleinsweg / Rössleinsweg" mit integriertem Grünordnungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 S. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht 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 mit der Bekanntmachung 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



Bebauungsplan Nr. 41
"Schneeleinsweg / Rössleinsweg"
mit integriertem Grünordnungsplan

Rettersheim | Markt Triefenstein

Vorentwurf	05.07.2024	M 1:500
Markt Triefenstein Landkreis Main-Spessart		
	Markt Triefenstein Landkreis Main-Spessart	Rathausstraße 2 97855 Triefenstein OT Lengfurt tel.: 09395 97010 mail: info@triefenstein.bayern.de
Tiefbautechn. Büro Köhl Würzburg GmbH Konradstr. 9 97072 Würzburg tel.: 0931/3 55 00-0 mail: info@b-koehl.de		
Haines-Leger Architekten+Stadtplaner BDA Grabenberg 1 97070 Würzburg tel.: 0931 9911 4252 mail: info@haines-leger.de		
Planungsbüro Glanz Am Wacholderrain 13 97618 Hohenroth tel.: 09771 98769 mail: info@planungsbuero-glanz.de		