

Zeichenerklärung

Planzeichen für die Festsetzungen (§ 9 BauGB, Art. 81 BayBO)

1. Art der baulichen Nutzung

WA(b) Allgemeines Wohngebiet, beschränkt (WA(b))

2. Maß der baulichen Nutzung

Füllschema der Nutzungsschablone:

WA(b)	GRZ=0,4	Baugebiet	Grundflächenzahl
o		Bauweise	

3. Bauweise, Baugrenze

o offene Bauweise Baugrenze

4. Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche

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

MI Nummer der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme

6. Sonstige Planzeichen

SI Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Nachrichtliche Übernahmen

NP Naturpark Spessart (Schutzgebiete des Naturschutzes)

TW Schutzgebiet für Trinkwassergewinnung "Tiefbrunnen Lengfurt"

Hinweise

Flurstücksgrenze Bestand 1496 Flurstücknummer

Gebäude Bestand Geländehöhenlinien Bestand

Gebäude Abbruch festgesetzte geringere Abstandsflächentiefe

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)

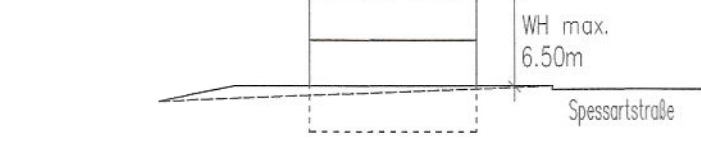
Allgemeines Wohngebiet, beschränkt (WA(b))
Zulässig sind bauliche Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO.
Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

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 Reihenhausanlage geplant. Hier sind maximal 4 Wohneinheiten für die gesamte Reihenhausanlage zulässig.

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

1.6 Nebenanlagen und Stellplätze

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO gem. § 23 BauNVO zulässig.

1.7 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 Grundstücksbesitzer 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 Lengfurt entwässert im Mischsystem. Es ist darauf zu achten, dass Fremdwasser (Quell-, Drän- und Schichtwasser sowie Niederschlagswasser aus Außeneinzugsgebieten) nicht der Kanalisation und somit der Kläranlage zufließt.

1.8 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 (TRENQV) zu beachten. Bei einer Einleitung des Niederschlagswassers in ein Oberflächengewässer sind die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENQV) zu berücksichtigen. Sollte die NWFreiV bzw. die TRENQV 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.

1.9 Schutzgut Boden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Um überflüssige Erdmassenbewegungen zu vermeiden, ist bei der Planung zukünftiger Bauvorhaben eine Anpassung an den Geländeverlauf verpflichtend. Minimale Eingriffe sind zulässig.

Mutterboden (Oberboden) ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden ist möglichst hochwertig nach den Vorgaben des § 12 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 treffen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Haufwerke 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 Nutzung zuzuführen.

Die Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Es wird empfohlen, hierfür von einem qualifizierten Fachbüro bereits im Vorfeld ein Bodenmanagementkonzept mit Massenbilanz (in Anlehnung an § 6 Abs. 1 KrWG i. V. m. Art. 1 und 2 BayAbfG) erstellen zu lassen.

Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Die materiellen Anforderungen richten sich nach dem jeweiligen Entsorgungsweg (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV).

1.10 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 güteüberwachte 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.

1.11 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.

1.12 Solarenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Auf mindestens 30 % der Dachflächen je Hauptgebäude sind, binnen 3 Jahren nach Fertigstellung der Gebäude, bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie (Solar- und/oder Photovoltaikanlagen) vorzusehen. In begründeten Ausnahmefällen kann eine gleichwertige Errichtung auch auf Nebengebäuden erfolgen.

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

Satteldach: 25° - 42°
Flachdach: 2° - 5°

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 Ortsgang und Traufe

Maßgebend für die Gestaltung ist das zuerst vorhandene Gebäude.

2.5 Garagen

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen, offene Stellplätze auch außerhalb zulässig. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m Tiefe einzuhalten. Beim Einbau eines elektrischen Garagentores kann der Stauraum von 5,0 m Tiefe entfallen. Garagen mit Satteldach sind mit gleicher Dachneigung des Hauptgebäudes 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).

Maßnahme I: Anlage von Lesestein- und Totholzhaufen und Sandplatz für die Zaunedeckung auf der Fl.-Nr. 1507. Es sind drei Flächen von jeweils ca. 15 - 20 m² und mit Lesesteinhaufen, Totholz und Sandlinsen herzustellen. Die Flächen sind jährlich für 25 Jahre zu pflegen (Freihalten von Gehölzen, Mähen von Grünflächen, Abtransport der Mahd, kein Biozideinsatz).

Maßnahme II: Anbringung und Unterhalt von sechs Fledermauskästen am Waldrand auf der Fl.-Nr. 4397/49. Die Ersatzkästen sind jährlich im Spätsommer / Herbst für 25 Jahre zu reinigen und kontrollieren (Kurzbericht an die Obere Naturschutzbehörde: Besatz Art / Anzahl, Pflege, Nutzungsanweisung, ggf. Ersatz).

Maßnahme III: Anbringung und Unterhalt von drei Vogelkästen am Waldrand auf der Fl.-Nr. 4397/49. Die Ersatzkästen sind jährlich im Spätsommer / Herbst für 25 Jahre zu reinigen und kontrollieren (Kurzbericht an die Obere Naturschutzbehörde: Besatz Art / Anzahl, Pflege, Nutzungsanweisung, ggf. Ersatz).

Maßnahme IV: Jährliche Pflegemaßnahmen für 25 Jahre an der bestehenden Hecke. Sträucherverjüngung zur Habitatschaffung von Haselmaus und Vögeln.

Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Es sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung durchzuführen, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelarten zu vermeiden bzw. zu mindern.

- Rodungsarbeiten dürfen nur im Winterhalbjahr erfolgen (01. Oktober bis 28. Februar, § 29 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG)
- Es werden CEF und sonstige Maßnahmen durchgeführt, um Beeinträchtigungen von Flora und Fauna zu vermeiden bzw. so gering wie möglich zu halten.

4. Hinweise

4.1 Brandschutz

Auf Grundlage der technischen Regeln zur Wasserversorgung Rohnetz/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. Auf das Regelwerk Arbeitsblatt W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" und die einschlägige DIN Norm 4086 "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 die Anzeige 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 fließenden 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.

4.6 Beeinträchtigungen durch die Landwirtschaft

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind Beeinträchtigungen wie z. B. Staub und Lärm hinzunehmen.

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. 308).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788), 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

Ausarbeitung des Bebauungsplans Bürgerstadt, den 28.11.2022	Nr.	Geändert :	Änderung
1.	13.04.2023	Änderung zum Satzungsbeschluss	
2.			
JOHANN und ECK Architekten - Ingenieure GbR 63927 Bürgstadt, 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 17.02.2023 per Aushang 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 27.02.2022 bis 29.03.2023 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 27.02.2022 bis 29.03.2023 öffentlich ausgelegt.

4. Die Marktgemeinde Triefenstein hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 23.05.2023 den Bebauungsplan in der Fassung vom 13.04.2023 als Sitzung beschlossen.

Triefenstein, den 24.05.2023
(Marktgemeinde)
(Kerstin Deckenbrock, 1. Bürgermeisterin)

5. Ausgefertigt

Triefenstein, den 25.05.2023
(Marktgemeinde)
(Kerstin Deckenbrock, 1. Bürgermeisterin)

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 05.06.2023 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 06.06.2023
(Marktgemeinde)
(Kerstin Deckenbrock, 1. Bürgermeisterin)