



**BEBAUUNGSPLAN**  
**SONSTIGES SONDERGEBIET**  
**„BETREUUNG, BILDUNG, SPORT UND FREIZEIT**  
**SPESSARTSTRASSE“**

in Triefenstein OT Lengfurt  
Landkreis Main-Spessart

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN**  
**MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

Aufgestellt.  
Marktheidenfeld, den 11.03.2021  
Geändert: 14.12.2021

.....  
architekten gruber | hettiger | haus

# **INHALTSVERZEICHNIS**

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND BEGRÜNDUNG**

ZUM BEBAUUNGSPLAN „BETREUUNG, BILDUNG, SPORT UND FREIZEIT  
SPESSARTSTRASSE“

### **1. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

### **2. STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION**

- 2.1 Lage des Plangebiets
- 2.2 Flächennutzungsplan
- 2.3 Räumlicher Geltungsbereich
- 2.4 Lage, Abgrenzung und Nutzung des Planungsbereichs

### **3. GEGENSTAND DER PLANUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

- 3.1 Beschreibung der Planung
- 3.2 Landschaftsschutzgebiet

### **4. FESTSETZUNGEN**

- 4.1 Art der baulichen Nutzung
- 4.2 Maß der baulichen Nutzung
- 4.3 Bauweise, Baugrenzen
  - 4.3.1 Abstandsflächen
  - 4.3.2 Dächer
- 4.4 Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sportanlagen
- 4.5 Verkehrsflächen
- 4.6 Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung
- 4.7 Hauptversorgungs- und Hauptabwasseranlagen
- 4.8 Grünflächen, Flächen für Wald
- 4.9 Wasserflächen
- 4.10 Sonstige Planzeichen
- 4.11 Nebengebäude, Nebenanlagen
  - 4.11.1 Nebengebäude, Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
  - 4.11.2 Stellplätze und Garagen gem. § 12 Abs. 6 BauGB
  - 4.11.3 Nebengebäude, Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen gem. § 23 Abs. 5 und § 14 Abs. 1-3 BauNVO
- 4.12 Freiflächen
- 4.13 Einfriedungen
- 4.14 Fassadengestaltung
- 4.15 Außenbeleuchtung
- 4.16 Geländeänderungen
- 4.17 Bodenaushub

## **5. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

## **6. HINWEISE**

- 6.1 Nutzungsschablone
- 6.2 Schallschutz
- 6.3 Bodendenkmäler

## **7. LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN**

### **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

- 7.1 Erhalt und Neupflanzung von Gehölzen
  - 7.1.1 Vorhandene Bäume
  - 7.1.2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) – Biotopbäume
  - 7.1.3 Geplante Bäume
  - 7.1.4 Vorhandene Gehölzbestände, Hecken und Böschungsvegetation
  - 7.1.5 Artenliste Bäume
- 7.2 Maßnahmen zum Schutz von Flora und Fauna
  - 7.2.1 Schutz von Zauneidechsen – Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme
  - 7.2.2 Schutz von Hirschkäfern
  - 7.2.3 Oberbodenabtrag
  - 7.2.4 Artenschutz bei Fällungs- und Abrissarbeiten
- 7.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung  
von Boden, Natur und Landschaft
  - 7.3.1 Interne Ausgleichsfläche A1
  - 7.3.2 Externe Ausgleichsfläche A2
  - 7.3.3 Gehölzauswahl für Ausgleichsflächen – Bäume und Hecken
- 7.4 Ökologische Baubegleitung
- 7.5 Umsetzung
  - 7.5.1 Ausgleichsmaßnahmen
  - 7.5.2 Pflanzmaßnahmen
- 7.6 Bauantrag

## **1. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

Der Markt Triefenstein beabsichtigt die Aufstellung und Fortentwicklung eines sonstigen Sondergebiets nach §11 BauNVO für Zwecke der Betreuung, Bildung, Sport und Freizeit im Ortsteil Lengfurt.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Betreuung, Bildung, Sport und Freizeit Spessartstraße“ als sonstiges Sondergebiet des Markts Triefenstein ist die Legitimierung der im betreffenden Gebiet bereits seit langem für den Gemeinbedarf gewachsenen Nutzungen und Baulichkeiten sowie die Weiterentwicklung des Gebiets für den Gemeinbedarf.

Durch die Stilllegung und Nutzungsaufgabe des im Planungsgebiet liegenden gemeindlichen Hallenbads ergibt sich die Notwendigkeit, für dieses eine zukünftige Nachnutzung zu definieren und zu ermöglichen.

Die vorhandene Schulturnhalle der Grundschule, die für den Schulbetrieb der bereits generalsanierten Grundschule zwingend benötigt wird, ist im höchsten Grade sanierungsbedürftig, wofür Planungs- und Genehmigungssicherheit hergestellt werden muss.

Weiterhin wird seitens des Markts Triefenstein angestrebt, die kommunale Nutzung zu Gunsten des Gemeinwohls zu verdichten und im Gebiet einen Kindergarten in Synergie mit der bestehenden und generalsanierten Grundschule zu ermöglichen.

Der Gemeinderat des Markts Triefenstein hat daher am 03.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Betreuung, Bildung, Sport und Freizeit Spessartstraße“ als sonstiges Sondergebiet nach §11 BauNVO beschlossen.

Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung ist die Legitimierung und Weiterentwicklung der vorhandenen Strukturen sowie die Fortentwicklung und Erweiterung der gemeinbedarflichen Nutzungen im Planungsgebiet.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da die Fläche

- an die bestehende Ortslage anschließt, unter Wahrung eines Pufferabstandes zwischen Wohn- und Erholungsnutzung,
- direkt über die bestehenden Ortsstraßen und Feldwirtschaftswegen erschlossen werden kann und
- eine Konzentrierung der Bildungs-, Betreuungs-, und Erholungsinfrastruktur bewirkt.

## 2. STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

### 2.1 LAGE DES PLANGEBIETS

Die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsgebiets „Betreuung, Bildung, Sport und Freizeit Spessartstraße“ befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Lengfurt und grenzt südwestlich direkt an die innerörtliche Spessartstraße an. Die Staatsstrasse St 2299 verläuft parallel südwestlich in ca. 250 m Entfernung.

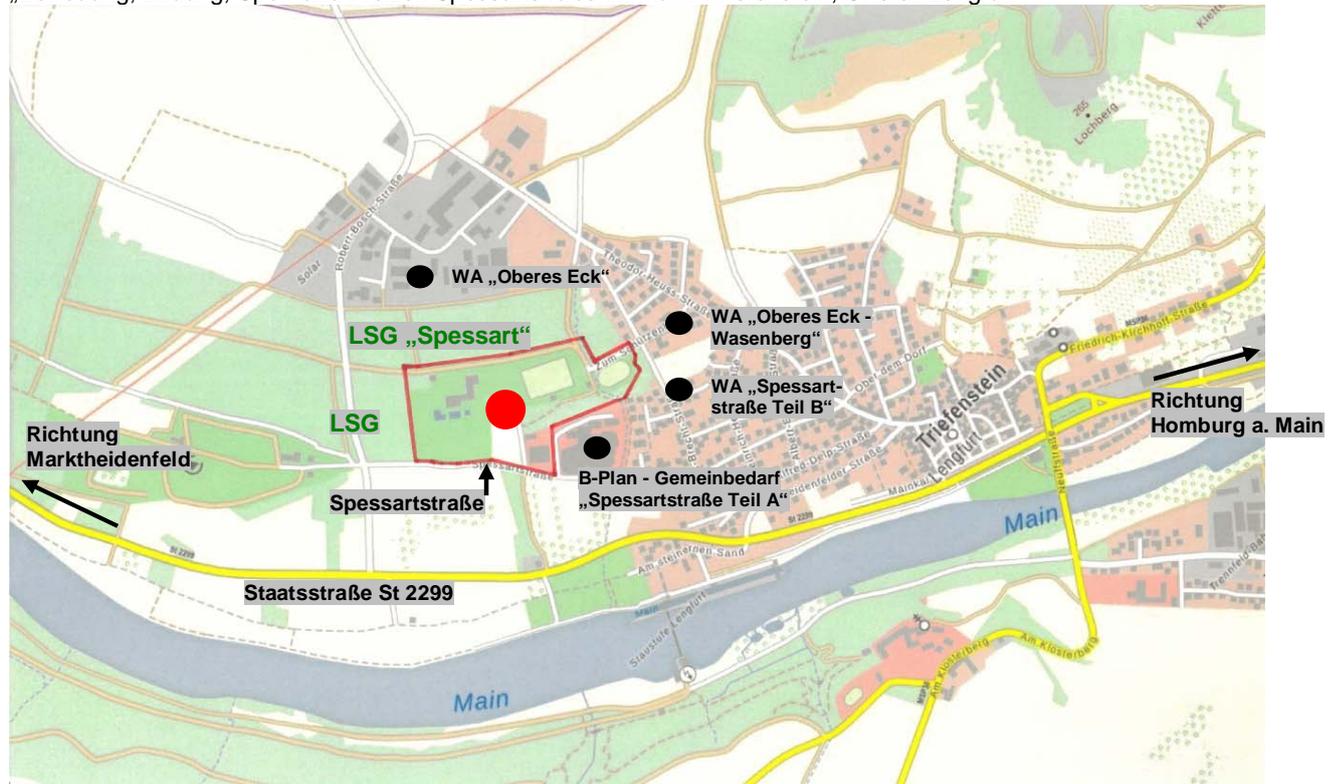
Die Fläche des Planungsbereichs grenzt an folgende bestehende Bebauungsplangebiete an:

- südöstlich an die beiden Allgemeinen Wohngebiete „Oberes Eck – Wasenberg“ und „Spessartstraße – Teil B“
- südlich an den Bebauungsplan „Spessartstraße Teil A“ mit Flächen für den Gemeinbedarf, in dem eine berufsgenossenschaftliche Bildungsstätte angesiedelt ist

Nordwestlich sowie nordöstlich schließt sich an den Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets das Landschaftsschutzgebiet „Spessart“ als zusammenhängende Waldfläche an.

Das Plangebiet „Betreuung, Bildung, Sport und Freizeit Spessartstraße“ verzahnt sich von der Lage her zwar mit dem Ortsgebiet Lengfurt, überschreitet jedoch die Ortsgrenzen in südlicher Richtung. Das Plangebiet ist daher insgesamt als Außenbereich zu betrachten.

Lage des Planungsbereichs des Bebauungsplanes  
„Betreuung, Bildung, Sport und Freizeit Spessartstraße“ im Markt Triefenstein, Ortsteil Lengfurt



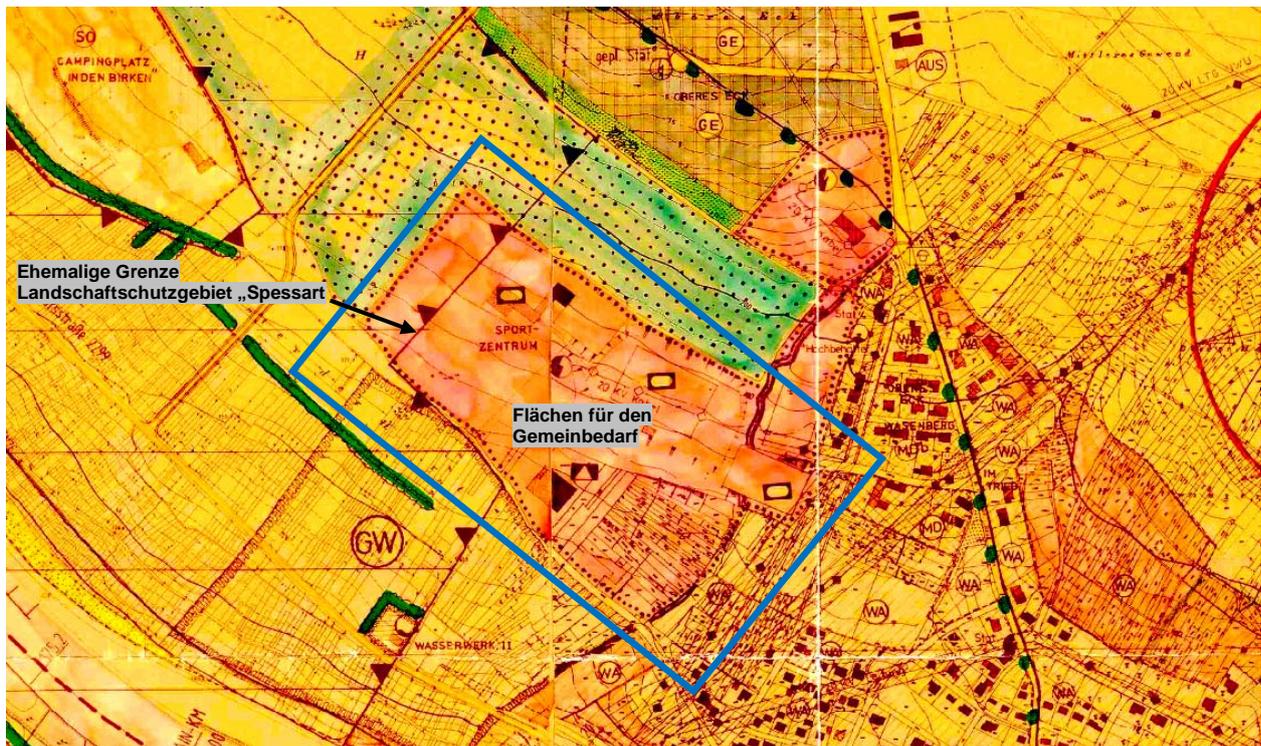
**Markt Triefenstein, Landkreis Main-Spessart  
Bebauungsplan Sonstiges Sondergebiet „Betreuung, Bildung, Sport und Freizeit  
Spessartstraße“ – OT Lengfurt  
Begründung zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan**

## 2.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Grundlage für das Planungsgebiet „Betreuung, Bildung, Sport und Freizeit Spessartstraße“ ist der geltende Flächennutzungsplan „Gesamtflächennutzungsplan Markt Triefenstein“ des Markts Triefenstein vom Februar 1990 mit Auflagen, genehmigt von der Regierung von Unterfranken mit Datum vom 07.03.1990.

Das Planungsgebiet ist schon seit geraumer Zeit und vielfältig bebaut. Der hierzu fehlende Bebauungsplan soll im Zuge dieses Verfahrens erstellt werden. Das Planungsgebiet soll in ein sonstiges Sondergebiet nach §11 der BauNVO transferiert werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Betreuung, Bildung, Sport und Freizeit Spessartstraße“ wurde vom Marktgemeinderat des Markts Triefenstein mit Beschluss vom 03.12.2019 beschlossen.



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Markts Triefenstein

**Markt Triefenstein, Landkreis Main-Spessart  
Bebauungsplan Sonstiges Sondergebiet „Betreuung, Bildung, Sport und Freizeit  
Spessartstraße“ – OT Lengfurt  
Begründung zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan**

## 2.3 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Betreuung, Bildung, Sport und Freizeit Spessartstraße“ liegt am nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde Lengfurt, Ortsteil des Markts Triefenstein.

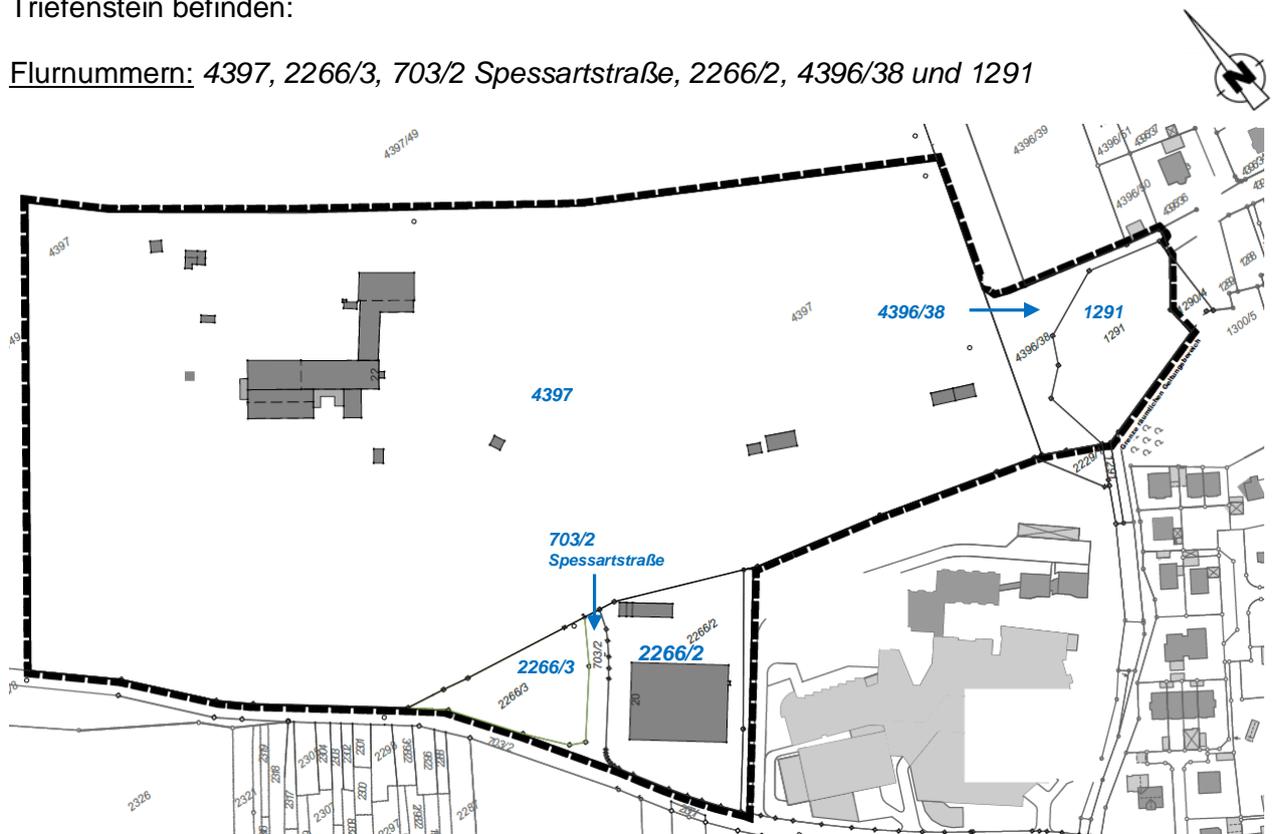
Südöstlich schließen an das geplante Bebauungsgebiet die zwei Allgemeinen Wohngebiete „Oberes Eck – Wasenberg“ sowie „Spessartstraße – Teil B“ an. Südlich wird der Planungsbereich durch die Spessartstraße, die in den Hauptort führt, abgegrenzt. Südlich befindet sich noch das Baugebiet mit Flächen für den Gemeinbedarf „Spessartstraße – Teil A“, auf welchem eine berufsgenossenschaftliche Bildungsstätte beheimatet ist.

Der Planungsbereich „Betreuung, Bildung, Sport und Freizeit Spessartstraße“ ist im Nordwesten und im Nordosten vom Landschaftsschutzgebiet „Spessart“ mit einer zusammenhängenden Waldfläche umgeben.

Die Staatsstraße St 2299, Verbindung von Marktheidenfeld und Homburg a.Main verläuft parallel, südwestlich in ca. 250 m Entfernung. Zwischen der Spessartstraße und der Staatsstraße liegen nicht überplante landwirtschaftliche Flächen.

Im Geltungsbereich Bebauungsplan „Betreuung, Bildung, Sport und Freizeit Spessartstraße“ sind die Flurstücke mit folgenden Flurnummern enthalten, welche sich im Eigentum des Markts Triefenstein befinden:

Flurnummern: 4397, 2266/3, 703/2 Spessartstraße, 2266/2, 4396/38 und 1291



Übersicht Lageplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Betreuung, Bildung, Sport und Freizeit Spessartstraße“

**Markt Triefenstein, Landkreis Main-Spessart  
Bebauungsplan Sonstiges Sondergebiet „Betreuung, Bildung, Sport und Freizeit  
Spessartstraße“ – OT Lengfurt  
Begründung zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan**

## 2.4 LAGE, ABGRENZUNG UND NUTZUNG DES PLANUNGSBEREICHS

Der Planungsbereich des Bebauungsplanes „Betreuung, Bildung, Sport und Freizeit Spessartstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan „Gesamtflächennutzungsplan Markt Triefenstein“ für den Ortsteil Lengfurt als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen.

Im Planungsbereich liegen ausschließlich und bereits seit langer Zeit für das Gemeinwohl genutzte bzw. bebaute Flächen. Diese Flächen setzen sich aus sechs Grundstücken mit den Flurnummern 4397, 2266/3, 703/2 Spessartstraße, 2266/2, 4396/38 und 1291 zusammen.

Der Geltungsbereich des Plangebiets wird im Südosten durch die beiden Allgemeinen Wohngebiete „Oberes Eck – Wasenberg“ sowie „Spessartstraße – Teil B“ begrenzt. Weiterhin schließt der Geltungsbereich „Betreuung, Bildung, Sport und Freizeit Spessartstraße“ im Süden das Planungsgebiet „Spessartstraße – Teil A“ an.

Im Nordwesten sowie im Nordosten umschließt den Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets das Landschaftsschutzgebiet „Spessart“ mit einer nicht überplanten, zusammenhängenden Waldfläche.

Südlich wird der Planungsbereich durch die Spessartstraße, die in den Hauptort führt, abgegrenzt.

Die Staatsstraße St 2299 verläuft parallel südwestlich in ca. 250 m Entfernung. Zwischen der Spessartstraße und der Staatsstraße liegen nicht überplante Landwirtschaftliche Flächen.

Die beplante Fläche des Planungsbereichs umfasst 101.618,64 m<sup>2</sup>.



Luftbild des Planungsbereichs des Bebauungsplanes „Betreuung, Bildung, Sport und Freizeit Spessartstraße“

### **3. GEGENSTAND DER PLANUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

#### **3.1 BESCHREIBUNG DER PLANUNG**

Der gegenständliche Planungsbereich des Bebauungsplanes „Betreuung, Bildung, Sport und Freizeit Spessartstraße“ ist zusammen mit dem südlich anschließenden, kleinflächigen Bebauungsplan „Spessartstraße – Teil A“, der zweckgebunden eine Ausbildungsstätte ausweist, im gesamten Geltungsbereich des Flächennutzungsplans über alle Ortsteile hinweg für den „Gemeinbedarf“ ausgewiesen.

Die Flächen innerhalb des Planungsgebiets werden bereits seit langer Zeit für Zwecke des Gemeinbedarfs genutzt und weisen entsprechende Bebauungen und Ausprägungen auf.

So sind im Bebauungsplangebiet bereits vorhanden:

- eine Grundschule
- ein Freibad (Waldbad Triefenstein) mit Liegewiesen
- eine Schulturnhalle mit einem Verkehrserziehungsplatz sowie ein angrenzendes, mittlerweile stillgelegtes Hallenbad
- ein Sportplatzareal mit Fußballplatz, Laufbahn und Weitsprunganlage einschl. einem Vereinsheim und Nebengebäuden
- sowie eine Tennisplatzanlage mit drei Tennisplätzen einschl. Vereinsgebäude

Für die zuvor beschriebenen öffentlichen Einrichtungen ist ein großflächiger Parkplatz innerhalb des Bebauungsplangebiets vorhanden.

Das gesamte Planungsgebiet ist bereits voll erschlossen und verkehrstechnisch von Süden über die Spessartstraße mittels zentraler Zufahrtsstraße an den Ortsbereich angebunden. Die Zufahrt zum Sportplatzgelände, zur Schulturnhalle, zum ehemaligen Hallenbad und zum Tennisplatzareal erfolgt südöstlich durch das Wohngebiet „Oberes Eck – Wasenberg“ über die Straße -Zum Schützenhaus-.

Die bestehenden Nutzungen werden mit dem Bebauungsplan „Betreuung, Bildung, Sport und Freizeit Spessartstraße“ bestätigt. Die Planung des Baugebiets orientiert sich weitestgehend an die vorhandenen Strukturen.

Zugunsten des Gemeinbedarfs sieht die Planung zur Weiterentwicklung des Gebiets weiterhin vor, einen zusätzlichen Nutzungsbereich (Nutzungsbereich **SO 2**) südwestlich im Planungsgebiet als Teilfläche mit ca. 6.270 m<sup>2</sup> aus der Liegewiese des Freibads zu etablieren, der den zukünftigen gemeindlichen Bedarf (z. B. eines Kindergartens) berücksichtigt.

Für die geplanten sechs Nutzungsbereiche **SO 1** bis **SO 6** werden zulässige und unzulässige Nutzungen definiert.

Wesentlich ist dies für den Nutzungsbereich **SO 4**, der das stillgelegte Hallenbad beinhaltet. Hierfür soll eine Nachnutzung, auch durch einen privaten Nutzer oder Investor, ermöglicht werden. Sollte sich ein derartiges Szenario entwickeln, so wäre hierfür eine Zugangs- und Erschließungssituation herzustellen. Eine fachgerechte und barrierefreie Zugänglichkeit bzw.

**Markt Triefenstein, Landkreis Main-Spessart  
Bebauungsplan Sonstiges Sondergebiet „Betreuung, Bildung, Sport und Freizeit  
Spessartstraße“ – OT Lengfurt  
Begründung zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan**

Erschließung des Hallenbad- und Turnhallenareals von Süden ist aufgrund des in diesem Bereich sehr steilen Geländes nicht möglich.

Durch die geplante Ausweisung des Baugebiets „Betreuung, Bildung, Sport und Freizeit Spessartstraße“ als sonstiges Sondergebiet für den Gemeinbedarf wird sichergestellt, dass der wachsende Markt Triefenstein auch zukünftig ausreichende Flächen für den Gemeinbedarf zur Verfügung hat.

### **3.2 LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET**

Zu Beginn der Erstellung des Entwurfs des Bebauungsplanes „Betreuung, Bildung, Sport und Freizeit Spessartstraße“ mit Stand 11.03.2021 verlief gemäß gültigem Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1990 des Markts Triefenstein die Gebietsgrenze des Landschaftsschutzgebiets „Spessart“ nordwestlich quer durch die definierte „Fläche für den Gemeinbedarf“, welche innerhalb des geplanten Bebauungsplangebiets.

Die Gebietsgrenze des Landschaftsschutzgebiets „Spessart“ verlief durch das Freibadgelände, parallel mit einem Abstand von ca. 60 m bis 65 m, zur nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes. Dies stellte einen Konflikt zwischen Schutzgebiet und Planungsgebiet dar.

Die Grenze des Landschaftsschutzgebiets wurde daher im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans in einem separaten Verfahren aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes verschoben. Der Flächenausgleich erfolgt im nordöstlich anschließenden Waldgebiet.

Im Rahmen des Verfahrens zur Neuordnung des Landschaftsschutzgebiets wurde der Grenzverlauf des Landschaftsschutzgebiets sowie auch die Grenzen des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes neu vermessen. Die neuen Grenzen wurden entsprechend im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes übernommen.

## **4. FESTSETZUNGEN**

§ BauGB, Art. 81 BayBO

### **4.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes „Betreuung, Bildung, Sport und Freizeit Spessartstraße“ kann nicht als Sondergebiet, das der Erholung dient, nach § 10 BauNVO ausgewiesen werden. Das bestehende Freibad (Waldbad Triefenstein) dient der Öffentlichkeit im Allgemeinen zwar zur Erholung, entspricht aber nicht der überwiegenden Eigenart des Gebiets mit dessen vorhandenen bzw. geplanten Anlagen bzw. Einrichtungen.

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen des Bebauungsplangebiets, für die in den §§ 2 – Kleinsiedlungsgebiete bis § 10 – Sondergebiete der BauNVO bauliche Nutzungen nicht zutreffen, wird das Planungsgebiet „Betreuung, Bildung, Sport und Freizeit Spessartstraße“ nach der besonderen Art seiner baulichen Nutzung als **sonstiges Sondergebiet** gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

Das sonstige Sondergebiet dient den Zwecken der Betreuung, Bildung, Sport und Freizeit.

**Markt Triefenstein, Landkreis Main-Spessart  
Bebauungsplan Sonstiges Sondergebiet „Betreuung, Bildung, Sport und Freizeit  
Spessartstraße“ – OT Lengfurt  
Begründung zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan**

Alle zulässigen Nutzungen müssen einen "dienenden" Charakter für die Zweckbestimmung "Betreuung, Bildung, Sport und Freizeit" haben. Bauliche Anlagen im Sinne von Gebäuden nach § 2 Abs.2 BayBO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In dem Bebauungsplangebiet sind bereits fünf Nutzungseinheiten vorhanden:

- eine Grundschule mit Nebengebäuden und Freiflächen
- ein Freibad (Waldbad Triefenstein) mit Funktions- und Nebengebäuden, massiv errichteter Terrassenanlage in Stufenform sowie großzügige Liegewiesenflächen
- eine Schulturnhalle mit einem Verkehrserziehungsplatz und ein angrenzendes, mittlerweile stillgelegtes Hallenbadgebäude
- ein Sportplatzareal mit Fußballplatz, Laufbahn und Weitsprunganlage, ein Vereinsheim und Nebengebäude
- sowie eine Tennisplatzanlage mit drei Tennisplätzen einschl. Vereins- und Nebengebäude

Für den sechsten Nutzungsbereich **SO 2** wird eine Teilfläche aus der südwestlichen Liegewiese des Freibads für ein separates Grundstück abgetrennt. Der Markt Triefenstein plant auf dem neu entstehenden Grundstück einen Kindergarten zu errichten.

Das Baugebiet "Betreuung, Bildung, Sport und Freizeit Spessartstraße" ist in sechs separate Nutzungsbereiche aufgeteilt. In den einzelnen Nutzungsbereichen sind entsprechend nachfolgender Auflistung folgende Zweckbestimmungen bzw. Nutzungen zulässig und unzulässig:

**SO 1 ZWECKBESTIMMUNG BILDUNG**

Bestehende Nutzung:

- Grundschule

zulässige Nutzungen:

Allgemeinbildende Schulen, Grundschule

unzulässige Nutzungen:

alle sonstigen Nutzungen

**SO 2 ZWECKBESTIMMUNG BETREUUNG**

**Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen**

zulässige Nutzungen:

Kindergärten, Kinderkrippe, Tagesstätte für Kinder, Kinderhorte, Eltern-Kind-Gruppe, Sozialpädagogische Einrichtung der Kinder- und Jugendhilfe, Fürsorgeeinrichtungen, Tagespflege für ältere Menschen, Altersheime, Altenpflegeheime, Seniorenpflegeheime (Wohn- und Pflegeeinrichtungen), Einrichtungen für Behinderte

unzulässige Nutzungen:

Spielhallen / Glücksspiel, Konzerthallen, Discotheken, Vergnügungsstätten, Kirchliche Nutzungen, Kontaktladen für Drogenabhängige, Obdachlosenunterkünfte, Schlafstätten für Nichtsesshafte, Gemeinschaftsunterkünfte für Asylbewerber, Kulturelle Zwecke jeglicher Art, Schulen jeglicher Art sowie gesundheitliche, sportliche und gewerbliche Zwecke jeder Art

**Markt Triefenstein, Landkreis Main-Spessart  
Bebauungsplan Sonstiges Sondergebiet „Betreuung, Bildung, Sport und Freizeit  
Spessartstraße“ – OT Lengfurt  
Begründung zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan**

**SO 3 ZWECKBESTIMMUNG BETREUUNG**

Bestehende Nutzung:

- Freibad mit Liegewiese

zulässig sind für das Freibad:

dem Betrieb eines Freibads dienende Gebäude und Bauwerke,  
Schwimmbekken einschl. Sprungtürmen und üblichen Spieleinrichtungen,  
Flächenbefestigungen als Verkehrs- und Liegeflächen oder Liege-Terrassen

unzulässige Nutzungen für das Freibad:

alle sonstigen Nutzungen

zulässig sind für die Liegewiese:

Liegeflächen für Schwimmbadbesucher auf natürlichen Freiflächen,  
Spielplatzeinrichtungen, Sandflächen für Beachvolleyball, Federball, Boccia/Boule

unzulässige Nutzungen für die Liegewiese:

Flächenanlagen für den Ballsport, außer Sandflächen für Beachvolleyball, Federball, Boccia/Boule,  
Flächenbefestigungen als Liegeflächen oder Terrassen  
sowie alle sonstigen Nutzungen

**SO 4 ZWECKBESTIMMUNG SOZIALEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE  
UND EINRICHTUNGEN**

Bestehende/geplante Nutzungen:

- Bestehende Schulturnhalle
- Zukünftige Nutzung für derzeit stillgelegtes Hallenbad
- Vereinsräume

zulässige Nutzungen:

Grundschule, Förderschule, Berufsfachschule, Berufskolleg,  
Bürgerhaus / Gemeindezentrum / Konferenz, Rathaus,  
Bibliotheken / Lesesaal, Kunsthallen / Museen / Ausstellung / Galerie,  
Schauspielhäuser / Theater / Freibühne, Proberäume für Musik / Schauspiel / bildende Künste,  
Discothek, Tanzlokal,  
Krankenhäuser / Kliniken, Ärztehäuser / Privatkliniken, Praxen aller Fachrichtungen,  
Rettungswache, Hospiz,  
Medizinische Bäder und Saunaanlagen,  
Büronutzung,  
Großhandel, Lagerflächen,  
Gastronomie, Hotellerie / Beherbergung aller Art, Restaurants,  
Hallentennisplatz, Hallenbad, Schießstände, Sporthallen und dem Zweck dienende Außensport-  
flächen, Sporthallen mit Mehrzwecknutzung,  
Mehrzweckhallen, Geräteturnhallen, Thermalbäder, Spaßbäder,  
Fitnesscenter / Fitnessstudios, Kegel- und Bowlingcenter, Tennis-, Squash-, Badmintonanlage,  
Soccer-Anlagen, Kletterhallen,  
Kindergärten, Kinderkrippe, Tagesstätte für Kinder, Kinderhorte, Eltern-Kind-Gruppe,  
Sozialpädagogische Einrichtung der Kinder- und Jugendhilfe, Fürsorgeeinrichtungen,  
Tagespflege für ältere Menschen, Altersheime, Altenpflegeheime, Seniorenpflegeheime  
(Wohn- und Pflegeeinrichtungen), Einrichtungen für Behinderte, Frauenhaus

unzulässige Nutzungen:

Spielhallen / Glücksspiel, Vergnügungsstätten,  
Kirchliche Nutzungen,  
Kontaktladen für Drogenabhängige, Obdachlosenunterkünfte, Schlafstätten für Nichtsesshafte,  
Gemeinschaftsunterkünfte für Asylbewerber

**Markt Tiefenstein, Landkreis Main-Spessart  
Bebauungsplan Sonstiges Sondergebiet „Betreuung, Bildung, Sport und Freizeit  
Spessartstraße“ – OT Lengfurt  
Begründung zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan**

**SO 5 ZWECKBESTIMMUNG SPORT**

**Bestehende Nutzung:**

- Tennisplatz und Vereinsgebäude Tennisverein

zulässige Nutzungen:

für den Betrieb eines Tennisvereins dienende Gebäude, Bauwerke und Flächen wie Tennisplätze und Vereinsheim sowie Infrastrukturgebäude und –bauwerke, befestigte Verkehrs-, Nutzungs- und KFZ-Stellflächen im ausschließlich für den Vereinsbetrieb erforderlichen Umfang

unzulässige Nutzungen:

alle sonstigen Nutzungen

**SO 6 ZWECKBESTIMMUNG SPORT**

**Bestehende Nutzung:**

Sportanlagen und Vereinsgebäude Ballsport und Leichtathletik

zulässige Nutzungen:

Außensportflächen als Rasenflächen für Ballsport jeglicher Art, befestigte Außensportanlagen für Leichtathletik wie Laufbahnen, Weit- und Hochsprunganlagen, Weitwurfanlagen, Allwetterplatzanlagen, für den Betrieb eines Sportvereins dienende Gebäude, Bauwerke und Flächen wie Vereinsheim und Infrastrukturgebäude und -bauwerke, befestigte Verkehrs-, Nutzungs- und KFZ-Stellflächen im ausschließlich für den Vereinsbetrieb erforderlichen Umfang

unzulässige Nutzungen:

alle sonstigen Nutzungen

## 4.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Die maximale Bebaubarkeit innerhalb der Bauräume im Bebauungsplangebiet „Betreuung, Bildung, Sport und Freizeit Spessartstraße“ wird über die Begrenzung der Grundflächenzahl **GRZ** sowie über maximal zulässige Grundfläche **GR 1** für versiegelte, wasserundurchlässige und maximal zulässige Grundfläche **GR 2** für wasserdurchlässige Flächen sowie durch die Festlegung maximaler Wandhöhen **WH** und Firsthöhen **FH** reguliert.

### Grundflächenzahlen

Aus Sicht des Naturschutzes und aus wasserwirtschaftsrechtlichen Gesichtspunkten werden die wasserundurchlässig versiegelten Flächen so geringfügig wie möglich gehalten.

Auf dem Grundstück des Nutzungsbereichs **SO 2** ist bisher keine Bebauung vorhanden. Für diese Fläche wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß festgesetzt.

Für die fünf weiteren Nutzungsbereiche **SO 1**, **SO 3**, **SO 4**, **SO 5** und **SO 6**, auf denen bestehende Gebäude, versiegelte und befestigte wasserundurchlässige sowie befestigte wasserdurchlässige Flächen vorhanden sind, wurde statt einer maximal zulässigen Grundflächenzahl GRZ maximal zulässige Grundflächen **GR 1** und **GR 2** in m<sup>2</sup> als Höchstmaße festgesetzt.

**Markt Tiefenstein, Landkreis Main-Spessart**  
**Bebauungsplan Sonstiges Sondergebiet „Betreuung, Bildung, Sport und Freizeit**  
**Spessartstraße“ – OT Lengfurt**  
**Begründung zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan**

Hierzu wurden die überbauten Flächen, die versiegelten wasserundurchlässigen und wasserdurchlässigen Flächen im Bestand ermittelt. Für evtl. geplante Neu- oder Anbauten bzw. neue versiegelte Flächen wurde zu den wasserundurchlässigen bzw. wasserdurchlässigen Bestandsflächen ein Flächen-Zuschlag addiert, wonach folgende Grundflächenzahl GRZ bzw. Grundflächenzahlen GR 1 und GR 2 als Höchstmaße festgesetzt wurden:

Festsetzung für Nutzungsbereich **SO 2**:

**GRZ 0,4** Grundflächenzahl als Höchstmaß z. B. 0,4

Festsetzung für Nutzungsbereiche **SO 1, SO 3, SO 4, SO 5** und **SO 5**:

**GR 1** max. 100 m<sup>2</sup> Maximal zulässige Grundfläche für mit baulichen Anlagen überdeckte Flächen und künstlich befestigte/versiegelte Flächen z. B. 100 m<sup>2</sup>

**GR 2** max. 1.000 m<sup>2</sup> Maximal zulässige Grundfläche für wasserdurchlässig angelegte Flächen z. B. 1.000 m<sup>2</sup>

Die zulässige **GZR** und die zulässigen **GR 1** und **GR 2** dürfen durch Grundflächen der in der Mitanrechnungsregel gem. § 19 Abs. 4 Sätze 1-3 BauNVO beschriebenen Anlagen nicht überschritten werden.

**Wandhöhen, Firsthöhen**

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen im Bebauungsplan „Betreuung, Bildung, Sport und Freizeit Spessartstraße“ werden über maximal zulässige Wandhöhen **WH** und Firsthöhen **FH** festgesetzt.

Für die ausgewiesenen Nutzungsbereiche im Plangebiet wurden die vorhandenen Wand- und Firsthöhen der bestehenden Gebäude für die Bemessung der zulässigen Wand- und Firsthöhen zu Grunde gelegt. Auch die festgesetzten zulässigen Dachformen und Dachneigungen wurden bei den festgesetzten Wand- und Firsthöhen berücksichtigt.

Entsprechend wurden für die sechs Nutzungsbereiche unterschiedliche Höchstmaße für Wandhöhen **WH** und Firsthöhen **FH** zugelassen.

**WH 4,00 m** als Höchstmaß Wandhöhe (WH) baulicher Anlagen, z. B. 4,00 m Senkrecht an der Außenwand gemessenes Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem äußersten Schnittpunkt der senkrechten Wandfläche mit der Dachhaut.

**FH 8,00 m** als Höchstmaß Firsthöhe (FH) baulicher Anlagen, z. B. 8,00 m Senkrecht an der Außenwand gemessenes Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und der obersten Kante des Daches. Bei Flachdächern ermittelt sich die First- bzw. Dachhöhe bis zum obersten Punkt der Attika.

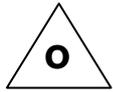
Ermittlung der Wand- und Firsthöhen:

Als unterer Bezugspunkt zur Ermittlung von Wandhöhen bzw. Firsthöhen baulicher Anlagen wird das Höhenniveau des geplanten Geländes in Wandmitte bzw. das dortige mittlere Höhenniveau festgesetzt.

## 4.3 BAUWEISE, BAUGRENZEN

### Bauweise

Im sonstigen Sondergebiet des Bebauungsplanes „Betreuung, Bildung, Sport und Freizeit Spessartstraße“ sind bauliche Anlagen in der **offenen Bauweise** gem. § 22 Abs. 2 BauNVO in folgenden drei Nutzungsbereichen zulässig:



- SO 1** bestehende Grundschule
- SO 5** bestehendes Tennisplatzareal
- SO 6** bestehendes Sportplatzareal

Im Plangebiet sind bereits bestehende Gebäude vorhanden, deren Gebäudelänge über 50 m beträgt, sodass für zwei Nutzungsbereiche eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO nicht festgesetzt werden kann.

Die Größe und Form einer Bebauung im Nutzungsbereiche **SO 2** ist noch völlig offen.

Im Zuge der Entwurfsplanung im Nutzungsbereich **SO 2** sollen auf dem Grundstücksareal ausreichende Möglichkeiten und Spielraum für die Anordnung eines mind. 6-gruppigen Kindergartengebäudes unter Berücksichtigung der vorhandenen Topographie gegeben sein.

Eine **Abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise ohne Längenbegrenzung** wird für folgende drei Nutzungsbereiche festgesetzt:



- SO 2** neues Grundstück für geplanten Kindergarten
- SO 3** bestehendes Freibad mit Funktions- und Nebengebäuden
- SO 4** bestehende Schulturnhalle und angrenzendes, stillgelegtes Hallenbadgebäude

### Baugrenzen



Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 23 Abs. 3 BauNVO den Eintragungen in der Planzeichnung entsprechend festgesetzt.

#### 4.3.1 Abstandsflächen

Es gelten gem. Festsetzungen im Bebauungsplan „Betreuung, Bildung, Sport und Freizeit Spessartstraße“ vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB.

Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich nach der Wandhöhe; sie wird senkrecht zur Wand gemessen. Wandhöhe ist das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Bei gestaffelten Wänden, bei Dächern oder Dachaufbauten sowie bei vor die Außenwand vortretenden Bauteilen oder Vorbauten ist die Wandhöhe für den jeweiligen Wandabschnitt, Dachaufbau, Vorbau oder das jeweilige Bauteil gesondert zu ermitteln. Das sich ergebende Maß ist H.

Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 H, mindestens 3,00 m.

**Markt Tiefenstein, Landkreis Main-Spessart  
Bebauungsplan Sonstiges Sondergebiet „Betreuung, Bildung, Sport und Freizeit  
Spessartstraße“ – OT Lengfurt  
Begründung zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan**

#### 4.3.2 Dächer

Im gesamten Plangebiet des Bebauungsplanes „Betreuung, Bildung, Sport und Freizeit Spessartstraße“ sind **alle Dachformen** mit **Dachneigungen DN von 0° bis 45°** zulässig. **Firstrichtungen sind frei wählbar.**

#### Dachflächen

zulässig sind:

- Dacheindeckung von Gebäuden mit geneigten Dächern mit roten, rot-braunen oder grau bis anthrazitfarbenen Materialien
- bei Pult- und Flachdächern Metalleindeckung
- Dachbegrünung
- in die Dachflächen integrierte oder auf den Dachflächen angebrachte Solar- und Photovoltaikanlagen zur Energiegewinnung
- Dachaufbauten ab 35° Dachneigung
- Gaubenbreite max. 50% der Dachlänge  
Beidseitig der Dachgauben bis zum Ortgang Mindestabstand von 1/6 der Gesamtdachlänge.

nicht zulässig sind:

- stark reflektierende oder glänzenden Materialien
- Blindgauben sowie Wandscheiben in Fronten von Gauben mit mehr als 50 cm Breite

#### 4.4 FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF FLÄCHEN FÜR SPORTANLAGEN

Für sämtliche Flächen der Nutzungsbereiche **SO 1** bis **SO 6** innerhalb des Planungsgebiets des Bebauungsplanes „Betreuung, Bildung, Sport und Freizeit Spessartstraße“ wurden Flächen für den **Gemeinbedarf** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ausgewiesen.

Zulässig sind sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.

Einrichtungen und Anlagen:



**SO 1** Flächen für Schule



**SO 2 + SO 4** Fläche für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



**SO 4** Fläche für Sondernutzung; Sozialen, gesundheitlichen, kulturellen, sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Öffentliche Verwaltung, Schule



Flächen für Sportanlagen:

T = Zweckbestimmung Sportplatz, Tennis **SO 5**



A = Zweckbestimmung Sportplatz, Allwetterplatz **SO 4**

SP = Zweckbestimmung Sportplatz, Ballsport und Leichtathletik **SO 6**

Flächen für  
Sport- und Spielanlagen

#### 4.5 VERKEHRSFLÄCHEN

Die verkehrstechnische Erschließung des Bebauungsplangebiets „Betreuung, Bildung, Sport und Freizeit Spessartstraße“ erfolgt über die bereits bestehende Infrastruktur über die südlich in das Gebiet stoßende Spessartstraße.

Folgende Verkehrs- und Straßenflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB sind im Plangebiet im Bestand vorhanden, geplant sowie zulässig:

-  **Straßenverkehrsfläche**
-  **Spessartstraße sowie geplante öffentliche Erschließungsstraße**  
mit grüner Straßenbegrenzungslinie

##### **Straßenverkehrsfläche Spessartstraße Bestand**

Der südwestliche Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplangebiets verläuft entlang der Ortsstraße Spessartstraße. Im Anschluss an das Grundstück der Grundschule führt eine Einfahrt von der Spessartstraße in das Plangebiet. Durch das Baugebiet verläuft die Spessartstraße zwischen Grundschule, Erholungswald und der großen Parkfläche bis zum Eingang des Freibads.

Bis zum oberen Ende des Grundstückes der Grundschule ist ein einseitiger Gehsteig vorhanden. Im Bereich des Gehsteigs halten die Schulbusse für die Schüler zum Ein- und Aussteigen.

Nach dem Grundschulgrundstück führt die Straße ohne Gehsteig als Rettungsweg weiter entlang des großen Parkplatzes bis zum Eingang des Freibads. Vor einem Nebeneingang des Freibads zum Technikraum ist eine für PKW's abgesperrte Parkfläche für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge vorhanden.

##### **Straßenverkehrsfläche geplant**

Entlang des nordöstlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplangebiets verläuft im Anschluss an die oberen Nutzungsbereiche **SO 4** bis **SO 6**, Tennisplatzanlage, bestehende Schulturnhalle und der Sportplatzanlage, ein vorhandener Wirtschaftsweg als Schotterweg.

Vom bestehenden Wirtschaftsweg, zwischen Sportplatzgelände und der bestehenden Schulturnhalle, ist eine befestigte Zufahrt geplant, um für die Schulturnhalle und für die zukünftige Nutzung des stillgelegten Hallenbadgebäudes einen fachgerechten und barrierefreien Zugang zu schaffen.

Die geplante Erschließungsstraße zum Schulturnhallen- und Hallenbadareal ist mit einer Fahrbahnbreite von 4,50 m vorgesehen, damit zwei PKW's nebeneinander in die Zufahrt ein- bzw. ausfahren können. Ein einseitiger Gehsteig mit 1,50 m Breite für Fußgänger ist ebenfalls geplant.

Über die neue Zufahrt vom bestehenden Wirtschaftsweg zur Schulturnhalle und zum ehemaligen Hallenbadgebäude ist auch die Erreichbarkeit für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge gewährleistet. Die geplante Erschließungsstraße mündet auf eine Parkfläche für die Nutzer der Schulturnhalle und für die zukünftigen Nutzer des stillgelegten Hallenbads. Die Parkfläche wird so angelegt sein, dass entsprechend der gültigen Vorschriften für Stand- und Wendeflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ausreichend Platz vorhanden ist.

**Markt Triefenstein, Landkreis Main-Spessart**  
**Bebauungsplan Sonstiges Sondergebiet „Betreuung, Bildung, Sport und Freizeit**  
**Spessartstraße“ – OT Lengfurt**  
**Begründung zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan**



**Straßenverkehrsfläche, nicht öffentliche Erschließungsstraße**

Innerhalb des Bebauungsgebiets führt für Schüler und Fußgänger ein bestehender interner, nicht öffentlicher Erschließungsweg vom Eingangsbereich des Freibads zum Haupteingang des stillgelegten Hallenbads, zur Schulturnhalle. Weiterhin verläuft der Weg zum Sportplatzgelände, welcher nur bei Bedarf für die Nutzer und Besucher der Sportplatzanlage zugänglich ist.



**Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
vorhandener Wirtschaftsweg, geschottert**

Das Bebauungsplangebiet „Betreuung, Bildung, Sport und Freizeit Spessartstraße“ wird im Südwesten über die Zufahrt von der Spessartstraße erschlossen.

Eine zweite Zufahrt in das Plangebiet ist im Westen vorhanden. Zwischen den Wohngebieten „Oberes Eck – Wasenberg“ und „Spessartstraße – Teil B“ verläuft die Straße „Zum Schützenhaus“. Diese Straße mündet vor dem ehemaligen Bolzplatz in einen bestehenden, geschotterten Wirtschaftsweg, der in geradewegs zur Einfahrt des bestehenden Sportplatzgeländes führt und sich in diesem Bereich gabelt.

Zum einen führt der Wirtschaftsweg weiter entlang des offenen Entwässerungsgrabens „Hartgraben“ weiter zum an das Sportplatzgelände angrenzenden Erholungswald. Zum Anderen verläuft der bestehende Wirtschaftsweg weiter entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze des Plangebiets zwischen der Waldfläche des Landschaftsschutzgebiets und den Nutzungsbereichen **SO 6** – Sportplatzanlage, **SO 4** – bestehende Schulturnhalle/ehemaliges Hallenbadgebäude sowie **SO 5** – Tennisplatzanlage.

Über den Wirtschaftsweg gelangen die Nutzer der Schulturnhalle, die Besucher der zukünftigen Nutzung des ehemaligen Hallenbads sowie die Tennisvereinsmitglieder zur Tennisplatzanlage. Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge erreichen die rückwärtig gelegenen Gebäude der zuvor genannten Nutzungsbereiche über die vorhandene Feuerwehrezufahrt aus dem Gewerbegebiet „Oberes Eck“ bzw. von der Spessartstraße aus über die Robert-Bosch-Straße zum bestehenden Wirtschaftsweg, der entlang der Geltungsbereichsgrenze verläuft. Die Löschwasserversorgung im Planungsgebiet gesichert.

Müllentsorgungsfahrzeuge können jedoch den bestehenden Wirtschaftsweg nicht befahren, um die drei zuvor genannten Nutzungsbereiche **SO 4** bis **SO 6** anzufahren. Die Müllbehälter dieser drei Bereiche müssen von den Nutzern zur Entleerung zum Haupteingang des Freibads gebracht werden.

Nach dem Tennisplatzareal befindet sich eine Wegkreuzung des Wirtschaftsweges. Gerade aus weiter sowie Richtung Nordosten führt der Wirtschaftsweg in das Waldgebiet des Landschaftsschutzgebiets „Spessart“.

Linker Hand führt ein weiterer bestehender, geschotterter Weg herunter zu den Tennisplatzanlagen und auf den rückwärtigen Bereich des Freibads und des ehemaligen Hallenbadgebäudes. Für das Freibadgelände ist im Bereich der bestehenden Funktionsgebäude des Freibads eine Einfahrt für die Mitarbeiter zur Versorgung des Freibads vorhanden.

Für den Nutzungsbereich **SO 4** – Schulturnhalle/ehemaliges Hallenbadgebäude wurde im rückwärtigen Bereich der bestehenden Gebäude ebenfalls eine Zufahrt und Freifläche vorgesehen, um bei Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten an die Gebäudefassaden zu gelangen.

**Markt Tiefenstein, Landkreis Main-Spessart**  
**Bebauungsplan Sonstiges Sondergebiet „Betreuung, Bildung, Sport und Freizeit**  
**Spessartstraße“ – OT Lengfurt**  
**Begründung zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan**



**Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**  
**öffentliche Parkfläche, Bestand/geplant**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Betreuung, Bildung, Sport und Freizeit Spessartstraße“ ist eine große Parkfläche vorhanden, die gleichermaßen den Besuchern des Freibads, der Schulturnhalle, des ehemaligen Hallenbads, der Sportplatzanlage sowie Lehrern und Angestellten der Grundschule zur Verfügung steht.

Auf der bestehenden Parkplatzfläche ist im Bereich des Eingangs des geplanten neuen Kindergartens (**SO 2**) für die Kindergartenkinder-Eltern eine „Kiss and Ride Zone“ geplant.

Um für alle Nutzungsbereiche eine ausreichende Anzahl an Parkplätzen ausweisen zu können bzw. um einen barrierefreien Zugang zur Schulturnhalle/ehemaliges Hallenbad zu schaffen, wird im Bereich der Schulturnhalle ein weitere Parkfläche errichtet. Auf dieser Fläche besteht für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge eine Wendemöglichkeit.



**Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**  
**öffentliche Parkfläche mit integriertem Verkehrserziehungsplatz**  
**GR 1 max. 40% / GR 2 max. 50% / Grünfläche mind. 10%**

Nach der Einfahrt in das Plangebiet ist gegenüber der bestehenden Grundschule ein öffentlicher Parkplatz geplant, der für die Lehrer und Angestellten der Grundschule und für die Mitarbeiter des geplanten Kindergartens vorgesehen ist.

Auf der Parkfläche werden Markierungen eines Verkehrserziehungsplatzes integriert. Die Lehrkräfte und Beschäftigten der Schule und des Kindergartens können zu Zeiten der Radfahrausbildung zum Parken auf die Parkflächen des Freibads oder der Turnhalle ausweichen.



**Öffentlicher Fußweg**

Zwischen dem Grundstück der bestehenden Grundschule, dem angrenzenden Areal der berufsgenossenschaftlichen Bildungsstätten und dem Sportplatzgelände liegt entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs des Plangebiets ein vorhandenes Waldstück, welches als Erholungswald ausgewiesen ist. Durch die Waldfläche führt ein öffentlicher Fußweg. Dieser beginnt im Plangebiet kurz nach dem Grundschulgrundstück und führt durch den Wald hinauf zum bestehenden Sportplatz auf einen bestehenden Wirtschaftsweg, welcher zwischen dem offenen Entwässerungsgraben „Hartweg“ entweder am ehemaligen Bolzplatz vorbei in das Wohngebiet führt oder weiter auf den bestehenden Wirtschaftsweg führt, der oberhalb des Sportplatzes entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft.



**Sichtfeld**

Im Kreuzungsbereich der Ortsverbindungsstraße Spessartstraße in das Bebauungsplangebiet sind Sichtfelder mit einer jeweiligen Schenkellänge von 50 m ausgewiesen. Die Flächen innerhalb der Sichtfelder sind von allen Anlagen, Einbauten, Bewuchs, Ablagerungen und dergleichen freizuhalten, soweit eine Höhe von 0,80 m, gemessen von der Fahrbahnoberkante der Straße, nicht überschritten wird.

#### **4.6 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, ABFALLENTSORGUNG**



##### **Zweckbestimmung Umspannstation Elektrizität**

Am oberen Ende des großen Parkplatzes ist im Bereich des Freibad-Haupteingangs ein bestehendes Gebäude, eine Umspannstation für Elektrizität vorhanden. Im Bebauungsplan ist das bestehende Gebäude mit dem zuvor genannten Planzeichen ausgewiesen.



##### **Zweckbestimmung Abfall**

Container-Stellplatz Entsorgung Recycling

Am unteren Rand des großen Parkplatzes stehen für die Bevölkerung öffentliche Wertstoffcontainer für Behälterglas und Metallverpackungen zur Verfügung. Der Wertstoffcontainerplatz auf dem großen Parkplatz ist mit dem zuvor genannten Planzeichen ausgewiesen.

#### **4.7 HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN**

##### **Wasser / Abwasser / Energieversorgung / sonstige Versorgungseinrichtungen**

Das Planungsgebiet „Betreuung, Bildung, Sport und Freizeit Spessartstraße“ ist aufgrund der langjährigen Nutzung bereits voll erschlossen. Auch Glasfaserverkabelung wurde in jüngster Zeit verlegt.

Bedarf an evtl. notwendigen zusätzlichen Erschließungen weiterer Medien sind im Rahmen der jeweiligen Bauvorhaben / Bauanträge zu prüfen.

##### **Trinkwasser**

Das sonstige Sondergebiet liegt vollständig im Einzugsgebiet des in der Nähe liegenden Tiefbrunnens Lengfurt, welcher der öffentlichen Trinkwasserversorgung sowie im zugehörigen Vorrang- und Vorbehaltsgebiet für die Wasserversorgung dient.

Derzeit wird vom Markt Triefenstein ein umfassendes Sanierungskonzept für den Tiefbrunnen Lengfurt erstellt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Betreuung, Bildung, Sport und Freizeit Spessartstraße“ werden keine zusätzlichen Gefährdungspotentiale in dem Plangebiet geschaffen. Im Plangebiet befinden sich bereits seit Jahren etliche Nutzungen, die bereits mit Trinkwasser versorgt werden. Größere bauliche Veränderungen im Plangebiet sind nicht geplant und werden durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung so geringfügig wie möglich gehalten.

Im Plangebiet entsteht nur ein weiterer Nutzungsbereich, der Nutzungsbereich **SO 2**, für den geplanten Kindergartenneubau.

##### **Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die bestehende öffentliche Abwasseranlage in der Spessartstraße des Markt Triefenstein, welche als Mischsystem ausgebaut ist.

**Markt Triefenstein, Landkreis Main-Spessart  
Bebauungsplan Sonstiges Sondergebiet „Betreuung, Bildung, Sport und Freizeit  
Spessartstraße“ – OT Lengfurt  
Begründung zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan**

Das Schmutz- und Oberflächenwasser aus den Nutzungsbereichen sind dem öffentlichen Mischwasserkanal zuzuführen. Gegen Rückstau sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen

Um das öffentliche Abwasser-Kanalnetz zu entlasten werden folgende Maßnahmen im Geltungsbereich des sonstigen Sondergebiets empfohlen:

- Dach- und Fassadenbegrünung
- Zwischenspeicherung von Dachwasser über Zisternen zur Bewässerung von Grünanlagen  
Die Überläufe können an den Mischwasserkanal angebunden werden.

Die befestigten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs, die nicht befahren werden, sind so anzulegen, dass das Oberflächenwasser in den angrenzenden Vegetationsflächen durch die belebte Oberschicht versickert.

### **Gasversorgung**

Die Versorgung der Nutzungsbereiche innerhalb des Bebauungsplangebiets mit Gas ist vorhanden und wird durch eine Gas-Hauptleitung der Bayernwerk Netz GmbH gesichert.

### **Stromversorgung**

Die Versorgung der Nutzungsbereiche mit Strom ist vorhanden und wird durch eine 20 kV Mittelspannungskabelleitungen der Bayernwerk Netz GmbH gesichert.

### **Versorgungsleitungen**

Entsprechend der technischen Mitteilung GW 125 „Baumpflanzung im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ und der DIN 18920 muss ein Mindestabstand bei Bäumen und tief-wurzelnden Sträuchern zu unterirdischen Leitungen von 2,50 m eingehalten werden.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sowie in einem separaten Lageplan im Bebauungsplan wurden die bestehenden Leitungsführungen der Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen, einschl. der entsprechenden Schutzzonenbereiche beiderseits der Leitungssachse, eingezeichnet.

Im Bebauungsplan sind folgende Planzeichen für die bestehenden Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen festgesetzt:

—◆—◆— **Hauptversorgungsleitung unterirdisch**



#### **Trinkwasser-Hauptleitung**

mit Schutzzonenbereich von 1,00 m beiderseits der Leitungssachse



#### **Abwasser-Hauptleitung**

mit Schutzzonenbereich von 1,00 m beiderseits der Leitungssachse



#### **Gas-Hauptleitung**

mit Schutzzonenbereich von 1,00 m beiderseits der Leitungssachse



#### **Strom-Hauptleitung**

20 kV Mittelspannungskabelleitung mit Schutzzonenbereich von 1,00 m beiderseits der Leitungssachse

## 4.8 GRÜNFLÄCHEN, FLÄCHEN FÜR WALD

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Betreuung, Bildung, Sport und Freizeit Spessartstraße“ sind folgende Grün- und Waldflächen vorhanden, welche mit folgenden Planzeichen ausgewiesen und festgesetzt sind:



### Grünflächen

- Interne Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz von Zauneidechsen zwischen Parkfläche mit integriertem Verkehrserziehungsplatz und dem Nutzungsbereich **SO 2**.
- Grünstreifen mit einer Breite von 10,00 m innerhalb des Nutzungsbereichs **SO 3** – Freibad entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze zur Spessartstraße.
- Interne Ausgleichsfläche A1 (ehemaliger Bolzplatz) mit Planungsziel Erhöhung der Lebensraumausstattung und Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes sowie mit Maßnahmen zum Schutz von Zauneidechsen.
- Freiflächen als Grünflächen innerhalb der Nutzungsbereiche **SO 4** – Schulturnhalle/ehemaliges Hallenbad und **SO 5** – Tennisplatzareal mit drei vorhandenen Tennisplätze als Ascheplätze und Freiflächen mit Waldbestand sowie ohne versiegelte bzw. befestigte Flächen.
- Grünflächen innerhalb des Nutzungsbereichs **SO 6** – Sportplatzanlage. Die Fußballplatzfläche besteht aus Rasen, die bestehenden Leichtathletikanlagen Laufbahn und Weitsprunganlage sind als Aschebahnen ausgebaut. Auf dem Sportplatzgelände sind Fahrwege und Parkflächen sowie bestehende Gebäude in geringstem Umfang vorhanden. Das Sportplatzareal ist umgeben von großflächigen Grünflächen im Bestand. Hierdurch besteht für den Nutzungsbereich **SO 6** ein überwiegend grüner Charakter.



### Waldfläche, Zweckbestimmung Erholungswald

Zwischen dem Grundstück der bestehenden Grundschule, dem angrenzenden Areal der berufsgenossenschaftlichen Bildungsstätten und dem Sportplatzgelände liegt entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs des Plangebiets ein vorhandenes Waldstück, welches vorher in keinem der angrenzenden Bebauungsplangebiete enthalten war.

Die bestehende Waldfläche wurde in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Betreuung, Bildung, Sport und Freizeit Spessartstraße“ einbezogen, um den Wald zukünftig im Bestand zu schützen. Der bestehende Wald ist im Bebauungsplan als Erholungswald ausgewiesen.



### Zweckbestimmung Freibad mit Liegewiese

Bereits seit 1981 besteht das bestehende Freibad (Waldbad Triefenstein) und ist im Planungsgebiet seitdem etabliert. Zum Freibad gehören großzügige Liegewiesenflächen, die mit dem zuvor dargestellten Planzeichen im Nutzungsbereich **SO 3** ausgewiesen sind.

Zugunsten des geplanten Kindergartenneubaus durch den Markt Triefenstein wurde im südlichen Bereich der Liegewiesen eine Teilfläche als Grundstücksfläche für den Nutzungsbereich **SO 2** heraus genommen. Um die entfallene Liegewiesenfläche auszugleichen, wurde im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebiets eine an das Freibadgelände angrenzende und bisher ungenutzte Wald- und Wiesenfläche des Markt Triefensteins, welche gegenüber des Tennisplatzareals liegt, zum Freibadareal hinzugenommen und im Bebauungsplan als weitere Liegewiese des Freibads festgesetzt.



### Wasserbecken für Freibad

Die bestehenden Wasserbecken des Freibads sind im Plangebiet mit diesem Planzeichen ausgewiesen.

## 4.9 WASSERFLÄCHEN

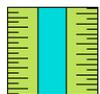
Im östlichen Bereich des Bebauungsplangebiets „Betreuung, Bildung, Sport und Freizeit Spessartstraße“ verläuft der „Hartgraben“ als offener Entwässerungsgraben. Es handelt sich hierbei um ein zeitweise trockenfallendes Gewässer III. Ordnung in kommunaler Unterhaltungslast. Für den Hartgraben besteht keine Anlagengenehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG i.V. mit § 36 WHG, noch liegen dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg Kenntnisse über die Ermittlung eines Überschwemmungsgebiets vor. Der Hartgraben ist nicht als Wildbach deklariert, zeichnet sich jedoch durch ein streckenweises großes Gefälle und Einzugsgebiet aus. Es muss mit rasch und stark wechselnden Abflüssen und zweitweise hohem Feststofftransport gerechnet werden („wildbachtypische Eigenschaften“).

In der Vergangenheit wurden Ausbaumaßnahmen am Hartgraben umgesetzt, mit dem Ziel eine möglichst schadlose Vorflut für das in diesem Bereich anfallende Niederschlagswasser zu schaffen.

Der offene Entwässerungsgraben Hartgraben bleibt im Bestand erhalten. Der parallel verlaufende und den Hartgraben überquerende geschotterte Wirtschaftsweg bleibt unverändert im Bestand erhalten. Auch der Ausbau des angrenzenden, ehemaligen Bolzplatzes, unter dem sich die ehemalige Hausmülldeponie des Markts Triefenstein befindet, zur internen Ausgleichsfläche **A1** mit Planungsziel Erhöhung der Lebensraumausstattung und Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes, tangiert den Hartgraben im Bestand nicht.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist ein Systemschnitt des Hartgrabens als Bestand vorhanden.

Bei den Festsetzungen ist der bestehende Hartgraben mit folgendem Planzeichen und den folgenden Festsetzungen ausgewiesen:



### **Fläche vorhandener Entwässerungsgraben „Hartgraben“**

Zeitweise trockenfallendes Gewässer III. Ordnung mit Schutzzonenbereich / Pufferstreifen von 1,00 m beiderseits der Grabenmitte, welcher frei von sämtlichen Anlagen, Auffüllungen, Einfriedungen und dergleichen zu halten ist

Die freizuhaltenden Pufferstreifen dienen z. B. der Sicherung des Hochwasserabflussbereichs, der Unterhaltung, des Ausbaues, der Erhaltung der natürlichen Entwicklungsmöglichkeiten des Gewässers und dgl..

## 4.10 SONSTIGE PLANZEICHEN



### **Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes**

(§ 9 Abs. 7 BauGB)



### **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**

zur Abgrenzung des Maßes der Nutzung der sechs Nutzungsbereiche **SO 1** bis **SO 6** innerhalb des Baugebiets

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind die Abgrenzungslinien unterschiedlicher Nutzungen für die sechs Planungsbereiche auf einem separaten Lageplan dargestellt und vermaßt.

#### **4.11 NEBENGEBÄUDE, NEBENANLAGEN**

##### **4.11.1 Nebengebäude, Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB:**

Nebengebäude und Nebenanlagen sind auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Als bauliche Nebenanlagen sind nur zulässig:

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Das sind ausschließlich Toilettenanlagen, Garten- und Gewächshausanlagen, Lager-/Gerätegebäude, Unterstellhallen.

##### **4.11.2 Stellplätze und Garagen gem. § 12 Abs. 6 BauGB:**

Überdachte Stellplätze, Carports und Garagen sind generell nicht zulässig.

##### **4.11.3 Nebengebäude, Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen gem. § 23 Abs. 5 und § 14 Abs. 1-3 BauNVO:**

zulässig sind:

- Nebengebäude, Nebenanlagen, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.
- Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen.
- Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen.

Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Soweit baulich untergeordnete Anlagen im Sinne des Satzes 3 zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen innerhalb von Gebäuden nicht bereits nach den §§ 2 bis 13 zulässig sind, gelten sie auch dann als Anlagen im Sinne des Absatzes 1 Satz 1, wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.

nicht zulässig sind:

- Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung sowie Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, einschließlich der Kleintierhaltungszucht.

#### **4.12 FREIFLÄCHEN**

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sollen begrünt werden, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden.

Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind nur zulässig, soweit ihre Zweckbestimmung dies erfordert.

Zur Reduzierung von versiegelten Flächen sollen Verkehrsflächen, Einfahrten, Stellflächen für PKW und Hofflächen soweit technisch möglich in (teil-) versickerungsfähigen Belägen hergestellt werden (z. B. wasserdurchlässiges Pflaster, Pflaster mit hohem Fugenanteil, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,6. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

#### **4.13 EINFRIEDUNGEN**

Zulässig sind Einfriedungen gemäß BayBO Art. 57 Abs. 7 Satz a) (verfahrensfreie Bauvorhaben und Nachbarrechtgesetz für das Land Bayern) sowie Mauern einschl. Stützmauern und Einfriedungen, Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände mit einer Höhe bis zu 2,00 m.

#### **4.14 FASSADENGESTALTUNG**

zulässig sind:

- Putzfassaden und hinterlüftete Vorhangfassaden aller Art und Materialien

nicht zulässig sind:

- grelle Farben für Putze und Wandbekleidungen an Außenwänden
- stark reflektierende oder glänzende Materialien
- Werbeanlagen, die in öffentliche Verkehrswege hineinragen
- unangemessen große Werbeanlagen
- selbstleuchtende Werbeanlagen sowie be- oder hinterleuchtete Werbeanlagen mit Blink- oder Wechselschaltung

#### **4.15 AUSSENBELEUCHTUNG**

Es ist eine bedarfsgerechte sowie umwelt-, arten- und insektenfreundliche Beleuchtung zu installieren. Die Lampengehäuse müssen daher nach oben und an den Seiten geschlossen sein. Der Abstrahlwinkel ist nach unten zu richten und ist bis max. 50° zulässig. Die zu verwendenden LED-Leuchtmittel sollen eine warmweiße Farbtemperatur und geringe Ultraviolett- und Blauanteile aufweisen – geeignet ist Farbtemperatur bis 3.000 K (z. B. die Lichtfarbe Amber (1.800 K) ). Die Höhe des Lichtmastes sollte auf max. 3,00 m in der Höhe beschränkt werden.

#### **4.16 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN**

Geländeänderungen im Gebäudeumgriff sind als Absenkungen des geplanten Geländeebene gegenüber dem natürlichen vorhandenen Gelände am Gebäude bis zu 2,00 m zulässig.

Geländeänderungen im Gebäudeumgriff sind als Auffüllungen des geplanten Geländeebene gegenüber dem natürlichen vorhandenen Gelände am Gebäude bis zu 2,00 m zulässig.

#### **4.17 BODENAUSHUB**

Der anstehende Oberboden muss vollständig abgetragen und bis zur Wiederverwendung gem. DIN 18915 gesichert werden.

Es sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Bodenaushub zu treffen, z. B.:

- Wiederverwendung des Bodenaushubs vor Ort im Plangebiet durch Maßnahmen wie Anhebung der Erdgeschossfußbodenhöhe
- flachgründige Verlegung von Kanälen
- nicht vermeidbaren Bodenaushub möglichst hochwertig vor Ort verwerten z. B. durch Geländemodellierung (Spielhügel o. ä.)

Für dennoch überschüssigen Bodenaushub sind regionale Verwertungswege vorab zu klären und ggf. Zwischenlager zu planen.

### **5. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**



Landschaftsschutzgebiet LSG „Spessart“

**Markt Tiefenstein, Landkreis Main-Spessart  
 Bebauungsplan Sonstiges Sondergebiet „Betreuung, Bildung, Sport und Freizeit  
 Spessartstraße“ – OT Lengfurt  
 Begründung zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan**

## 6. HINWEISE

### 6.1 NUTZUNGSSCHABLONE

Beispiel und Füllschema der Nutzungsschablone:

<b>SO 5 Sport</b>	
<b>GR 1</b> max. 200 m <sup>2</sup>	<b>GR 2</b> max. 2.400 m <sup>2</sup>
<b>WH</b> max. 4,00 m	<b>FH</b> max. 8,00 m
	<b>DN</b> 0° - 45°

Art der baulichen Nutzung	
Maximal zulässige Grundfläche für mit baulichen Anlagen überdeckte Flächen u. künstlich befestigte/versiegelte Flächen	Maximal zulässige Grundfläche für wasserdurchlässig angelegte Flächen
<b>WH</b> Wandhöhe max. zugelassen	<b>FH</b> Firsthöhe max. zugelassen
<b>Bauweise</b>	<b>Dachneigung</b>

### 6.2 SCHALLSCHUTZ

**Im Planungsgebiet wirken Sport- und Freizeitlärmimmissionen ein.**

Die zu erwartenden Schallimmissionen sind aus der Schallimmissionsprognose Sport- und Freizeitlärm des Ingenieurbüros Wölfel Engineering GmbH, 97204 Höchberg, Berichtsnummer Y0118.003.01.001 vom 12.10.2020 zu entnehmen.

Für die Bewertung der Geräuschimmissionen aus den Nutzungen der Sport- und Freizeitanlagen ist die Sportanlagenlärmschutzverordnung, 18. BImSchV /4/, maßgebend. Dort sind folgende Beurteilungszeiträume zu zulässige Immissionsrichtwerte (IRW) für WA- und MI-Gebiete festgelegt:

Beurteilungszeiträume	
tags,	außerhalb der Ruhezeiten (NRZ) werktags 08:00 - 20:00 Uhr sonntags 09:00 - 13:00 Uhr und 15:00 - 20:00 Uhr
tags,	innerhalb der Ruhezeiten (RZ) werktags 06:00 - 08:00 Uhr und 20:00 - 22:00 Uhr sonntags 07:00 - 09:00 Uhr, 13:00 - 15:00 Uhr und 20:00 - 22:00 Uhr
nachts,	werktags 22:00 - 06:00 Uhr sonntags 22:00 - 07:00 Uhr

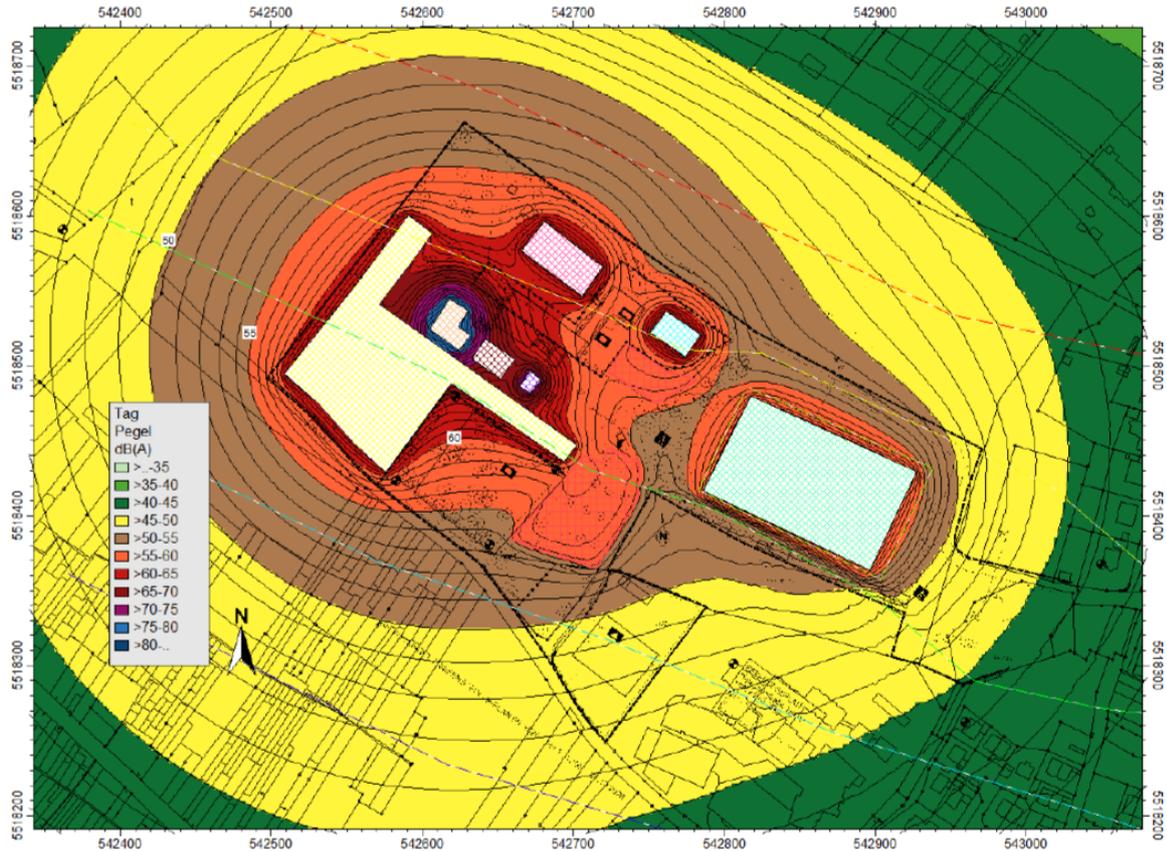
Immissionsrichtwerte (IRW)	IRW WA dB(A)	IRW MI dB(A)
tags, außerhalb der Ruhezeiten	55	60
tags, innerhalb der Ruhezeiten		
am Morgen	50	55
im Übrigen	55	60
nachts lauteste Stunde	40	45

Einzelne kurzfristige Geräuschspitzen sollen die o. g. IRW tags um nicht mehr als 30 dB und nachts nicht mehr als 20 dB überschreiten.

**Markt Triefenstein, Landkreis Main-Spessart  
Bebauungsplan Sonstiges Sondergebiet „Betreuung, Bildung, Sport und Freizeit  
Spessartstraße“ – OT Lengfurt  
Begründung zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan**

**Flächenhafte Darstellung des Beurteilungspegels:**

Beurteilungszeit NRZ (werktags), Berechnungshöhe 3,0 m ü. GOK



**Bewertung, Maßnahmen:**

Die Berechnungen zeigen, dass an den Immissionsorten außerhalb des Bebauungsplan-gebiets die zulässigen Immissionsrichtwerte der 18.BImSchV sowohl außerhalb der Ruhezeit werktags als auch in der sonntäglichen Ruhezeit sowie nachts sicher eingehalten werden.

In der näheren Umgebung sind keine weiteren Sport- und Freizeitnutzungen vorhanden, so dass auch einer Richtwertausschöpfung durch die untersuchten Nutzungen nichts entgegen steht.

Aufgrund der ermittelten Überschreitungen sind im Nutzungsbereich **SO 2** Schallschutzmaßnahmen notwendig.

Diese Maßnahmen können sein:

- Abrücken der Bebauung
- Vermeidung von Immissionsorten in den Bereichen mit Überschreitung durch z. B. Grundrissorientierung mit Anordnung von nicht schutzbedürftigen Räumen wie Sanitär-räume etc. oder keine offenbaren Fenster von Aufenthaltsräumen in die Bereiche mit Überschreitung
- Abschirmende Maßnahmen (z. B. Wand, Wall etc.)

Die Bereiche mit Überschreitung können der flächenhaften Darstellung der Beurteilungspegel entnommen werden. Es wird empfohlen bei der Planung zur Gebäudeordnung und Raumaufteilung von geplanten Bauanlagen die nötigen Schallschutzmaßnahmen, unter Berücksichtigung des genauen Bereichs der Liegewiese des Freibads, zu prüfen.

### **6.3 BODENDENKMÄLER**

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 Bay DSchG unterliegen.

Werden Bodendenkmäler vom Eigentümer des Grundstücks als auch von Firmen, die auf dem Grundstück Bauarbeiten ausführen, aufgefunden, so sind diese unverzüglich anzuzeigen und mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde Abstimmungen vorzunehmen.

Aufgefundene 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.

## 7. LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

### FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB



Flächenumgrenzung mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.



Umgebung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

### 7.1 ERHALT UND NEUPFLANZUNG VON GEHÖLZEN

#### 7.1.1 Vorhandene Bäume



Alle vorhandenen Bäume, die nicht im Baufeld von geplanten Gebäuden und deren befestigten Außenbereichen stehen, müssen erhalten und gepflegt werden.

Ihre Kronen- und Wurzelbereiche müssen während der Bauzeit mit einem Lattengeviert gem. DIN 18920 geschützt werden.

#### 7.1.2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) – Biotopbäume



Die Höhlenbäume innerhalb des Nutzungsbereichs **SO 2** – Kindergartengrundstück sind im Plan ausgewiesen. Die Höhlen sind Fortpflanzungs- und Ruhestätten für viele Arten. Die Höhlenbäume müssen erhalten und dauerhaft gepflegt werden.

Sofern ein Höhlenbaum gefällt werden soll, müssen die Höhlen von einer Fachkraft im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung auf das Vorkommen von Fledermäusen oder anderen besonders und streng geschützten Arten (z. B. Bilche, Höhlenbrüter, xylobionte Käfer etc.) untersucht werden. Vor der Fällung der Bäume muss Kontakt mit der Unteren Naturschutzbehörde aufgenommen werden.

Bei der Fällung von Höhlenbäumen müssen die Stammabschnitte mit Höhlen durch abschnittsweises Abtragen vorsichtig und ohne Beschädigung der Höhlenstruktur geborgen werden und noch mindestens 1 Tag mit offenem Quartierzugang liegend gelagert werden. Anschließend müssen die Stammabschnitte an einem geeigneten Trägerbaum befestigt werden.

Zeitpunkt für die Fällung: Mitte September bis Mitte Oktober

Die Inhalte des Positionspapiers der Koordinationsstelle für Fledermausschutz in Bayern (jwls. gültige Fassung)

([https://www.tierphys.nat.fau.de/files/2021/07/empfehlung\\_vermeidung\\_cef\\_fcs-masnahmen\\_fledermausbaumquartiere\\_2021.pdf](https://www.tierphys.nat.fau.de/files/2021/07/empfehlung_vermeidung_cef_fcs-masnahmen_fledermausbaumquartiere_2021.pdf))

müssen beachtet werden.

**Markt Triefenstein, Landkreis Main-Spessart  
Bebauungsplan Sonstiges Sondergebiet „Betreuung, Bildung, Sport und Freizeit  
Spessartstraße“ – OT Lengfurt  
Begründung zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan**

Für die Höhlenbäume im Nutzungsbereich **SO 2** müssen als Ausgleich für eine evtl. spätere Rodung nachfolgende artenbezogene Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden:

- Pro Baum muss 1 Fledermauskasten und 1 Nistkasten für höhlenbrütende Vogelarten an einem geeigneten Baum aufgehängt werden
- Pro Baum muss 1 naturschutzfachlich wertvoller Baum (Biotopbaum) im Umfeld der Rodung (möglichst im Radius von 1000 m) dauerhaft aus der Nutzung genommen und dauerhaft gepflegt werden. Die Bäume müssen per GPS eingemessen und der Naturschutzbehörde gemeldet werden. Bei Ausfall eines Biotopbaumes muss in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde unverzüglich ein anderer Baum ausgewählt und aus der Nutzung genommen werden.

Unterhaltungspflege ist für 25 Jahre sicherzustellen (rechtliche und dingliche Sicherung). Kompensationsmaßnahmen müssen so lange zur Verfügung stehen (sichern), wie der Eingriff wirkt (=dauerhafte Sicherung).

Der Abschluss der Herstellung der Maßnahme und das Erreichen des Entwicklungsziels ist der Gestattungsbehörde (UNB) anzuzeigen (vgl. § 10 BayKompV).

Durchführung der Kompensationsmaßnahmen:

spätestens mit Beginn der Erschließungsarbeiten im Baugebiet gem. den aktuellen Standards der Regierung von Unterfranken.

Die Kästen für die Fledermäuse und Höhlenbrüter müssen 1 Jahr vorher installiert werden.

### 7.1.3 Geplante Bäume

Die im Plan dargestellten Bäume (ungefähre Standortangabe) müssen gepflanzt werden. Artenauswahl gem. Pflanzenliste Pkt. 7.1.5

Größe der Pflanzfläche innerhalb befestigter Flächen: mind. 3,50 x 3,50 m

### 7.1.4 Vorhandene Gehölzbestände, Hecken und Böschungsvegetation

Die im Plan dargestellten Gehölzbestände, Hecken sowie die Böschungsvegetation müssen erhalten und gepflegt werden.

Rodungen für Baustellenzufahrten sowie Lagerflächen, Gartenhäuser, Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind innerhalb dieser Flächen nicht zulässig.

### 7.1.5 Artenliste Bäume

Mindestanforderung Pflanzqualität:

Hochstamm, 3-4 xv, StU mDB 16/18 od. Stammbusch, 3-4xv mDB Höhe 300/350

Artenauswahl:

Acer campestre (Feldahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Malus floribunda (Zierapfel), Malus tschonoskii (Zierapfel), Pyrus calleryana Chanticleer (Stadtbirne), Pyrus communis (Wildbirne), Sorbus aria (Mehlbeere), Sorbus torminalis (Elsbeere), Tilia cordata (Winterlinde), Obstbäume, z.B. Apfel, Birne, jeweils in Hochstammqualität

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind Abweichungen von der aufgeführten Artenliste möglich.

## **7.2 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ VON FLORA UND FAUNA**

### **7.2.1 Schutz von Zauneidechsen – Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme**



Zum Schutz von Zauneidechsen müssen auf den im Plan ausgewiesenen Flächen (Parkplatz P+V) rechtzeitig vor Beginn von Erdarbeiten (Bodenabtrag und -andeckung) Vergrämungsarbeiten durchgeführt werden. Dazu müssen vorhandene Individuen eingesammelt und umgesiedelt werden.

Auf dem im Westen an den Parkplatz angrenzenden Übergangsbereich zu den vorhandenen Gehölzbeständen werden mindestens 2 neue Quartierstrukturen für Zauneidechsen für die Umsiedlung angelegt.

Durch die Errichtung eines Folienzaunes auf allen Seiten der Bearbeitungsfläche muss das spätere Wiedereinwandern von einzelnen Individuen verhindert werden.

Die Maßnahmen müssen hinsichtlich der Herstellung der Strukturen, der Terminierung und Durchführung gem. den fachlichen Vorgaben in Pkt. 8.2.1. und 8.2.2. der „*Arbeitshilfe zu speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung **Zauneidechse**, Relevanz-prüfung – Erhebungsmethoden – Maßnahmen*“ Stand Juli 2020 des Bayerischen Landesamts für Umweltschutz LfU ausgeführt werden.

### **7.2.2 Schutz von Hirschkäfern**



Als Schutzmaßnahme für den Hirschkäfer muss in dem nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Waldbestand an einer geeigneten Stelle (besonnter, lichter Standort im Bereich von Alteichen) eine Hirschkäferwiege gem. der einschlägigen Fachliteratur „*Hessen-Forst Artenschutzinfo Nr. 2 – Der Hirschkäfer in Hessen*“ angelegt und erhalten werden.

Dazu wird eine ca. 50 cm tiefe Mulde ausgehoben, in die die Eichenstamm-Abschnitte senkrecht gestellt werden. Die Zwischenräume werden mit Sägemehl, Eichen-Hackschnitzel und Eichenrinde verfüllt.

Die Auswahl des Standortes muss in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

### **7.2.3 Oberbodenabtrag**

Oberbodenarbeiten für Bauarbeiten müssen auf den Zeitraum außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der bodenbrütenden Vogelarten beschränkt werden und können nur in der Zeit vom 15. August bis zum 15. März durchgeführt werden.

Falls die Baumaßnahmen innerhalb des Brutzeitraumes (Mitte März bis Anfang August) durchgeführt werden müssen, so müssen die betroffenen Flächen vorher auf mögliche Neststandorte durch fachkundiges Fachpersonal überprüft werden.

### **7.2.4 Artenschutz bei Fällungs- und Abrissarbeiten**

Bei der Fällung von Bäumen und bei dem Abriss oder Umbau von Gebäuden ist vor Beginn der Arbeiten zu prüfen, ob sich dort Fledermäuse oder besetzte Vogelnester befinden.

Sollten Tiere nachgewiesen werden, so ist die Untere Naturschutzbehörde umgehend zu informieren, um geeignete Maßnahmen abzustimmen.

### **7.3 FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**

Der naturschutzfachliche Ausgleich für den Eingriff erfolgt über die nachfolgend festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen.

Gartenhäuser, Stellplätze, Lagerflächen oder sonstige befestigte Flächen sind innerhalb der Ausgleichsflächen nicht zulässig.

#### **7.3.1 Interne Ausgleichsfläche**



Fläche: ca. 0,3564 ha

Auf der im Plan dargestellten Fläche im östlichen Teil des Geltungsbereichs muss eine Ausgleichsfläche angelegt und dauerhaft unterhalten werden. Dabei ist das vorrangige Ziel, Biotopstrukturen für die Zauneidechse, aber auch z. B. für die Haselmaus und für Heckenbrüter, zu schaffen.

Planungsziel:

- Erhöhung der Lebensraumausstattung
- Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes

Planungsinhalt:

Die Fläche wird aus der bisherigen Nutzung/Unterhalt als Sportgelände (ehemaliger Bolzplatz) genommen und der vorhandene Ballfangzaun wird zurückgebaut.

Gem. Planeintrag werden die dargestellten Bäume und Hecken angelegt, gem. Artenliste und Pflanzanweisung aus Punkt 7.3.3 bepflanzt und dauerhaft gepflegt.

Die Kernfläche wird differenziert gestaltet mit den unterschiedlichen Quartierstrukturen für die Zauneidechse gem. den fachlichen Vorgaben des LfU in der „*Arbeitshilfe zu speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung **Zauneidechse**, Relevanzprüfung – Erhebungsmethoden – Maßnahmen*“ Stand Juli 2020 des Bayerischen Landesamts für Umweltschutz LfU ausgeführt werden.

#### **7.3.2 Externe Ausgleichsfläche**



Lage: Grundstück mit Flummer 4397/51, Gemarkung Lengfurt

Fläche: ca. 1,1639 ha

Auf der im Plan dargestellten Fläche muss eine Ausgleichsfläche angelegt und dauerhaft unterhalten werden.

Vorrangziel ist es, durch Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung sowie durch die Schaffung und den Erhalt von geeigneten Biotopstrukturen eine Verbesserung der Lebensraumausstattung zu erreichen.

Planungsziel:

- Erhöhung der Lebensraumausstattung
- Beitrag zum Grundwasserschutz
- Verbesserung des Landschaftsbildes

**Markt Triefenstein, Landkreis Main-Spessart  
Bebauungsplan Sonstiges Sondergebiet „Betreuung, Bildung, Sport und Freizeit  
Spessartstraße“ – OT Lengfurt  
Begründung zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan**

Planungsinhalt:

Die Fläche wird aus der bisherigen landwirtschaftlichen Intensivnutzung (Ackerbau) genommen.

Gem. dem gesonderten Planeintrag im Bebauungsplan wird ein Mosaik aus verschiedenen Biotopstrukturen angelegt sowie die dargestellten Einzelbäume, Baumgruppen und Gehölzbestände gem. Artenliste und Pflanzanweisung aus Punkt 7.3.3 bepflanzt.

Die nicht bepflanzten Flächen werden der natürlichen Sukzession überlassen.

Im Rahmen der Pflege werden die Flächenanteile gedrittelt und im 3-Jahres-Rhythmus alternierend gemäht. Im Bereich des Waldrandes werden im Abstand von 6-10 Jahren Auflichtungsmaßnahmen durchgeführt.

### **7.3.3 Gehölzauswahl für Ausgleichsflächen A1 und A2**

#### **Bäume**

Die Bäume sind bei freier Standortwahl unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben zum Grenzabstand zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Artenliste:

Mindestanforderung Pflanzqualität; Hochstamm oB 14/16

Acer campestre, Acer pseudoplatanus, Malus sylvestris, Prunus avium, Pyrus communis, Quercus petraea, Quercus robur, Sorbus torminalis, Tilia cordata

#### **Aufforstungscluster**

Aufforstung der dargestellten Cluster in der Ausgleichsfläche A 2 mit Bäumen (90%) und Sträuchern in den Randbereichen (10%).

Artenliste Bäume:

wie vor, jedoch Pflanzqualität 1+1 o.B. 50/80

Artenliste Sträucher:

wie nachfolgend, jedoch Pflanzqualität 1+1 o.B. 50/80

#### **Hecken**

Anlage von mehrreihigen Hecken aus Heistern und Sträuchern

Heister:

Der Anteil der Heister an der Gesamtmenge soll ca. 10% betragen. Die Heister sollen gruppenweise (3 Stück/Art) gepflanzt werden.

Artenliste:

Mindestanforderung Pflanzqualität Hei 3xv oB 150/200

Acer campestre, Cornus mas, Crataegus monogyna, Malus sylvestris, Prunus avium, Pyrus communis, Sorbus torminalis

Sträucher:

Die Sträucher sollen in Gruppen von 3/5/7 Stück/Art gepflanzt werden; es soll ein hoher Anteil an Schlehe verwendet werden.

**Markt Triefenstein, Landkreis Main-Spessart  
Bebauungsplan Sonstiges Sondergebiet „Betreuung, Bildung, Sport und Freizeit  
Spessartstraße“ – OT Lengfurt  
Begründung zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan**

Artenliste:

Mindestanforderung Pflanzqualität: Str 2xv oB 60/100, Pflanzabstand 1,00 x 1,00 m, versetzte Reihen

Cornus sanguinea, Corylus avellana, Ligustrum vulgare, Prunus spinosa, Rosa canina, Rubus fruticosus, Sambucus nigra, Sambucus racemosa, Viburnum lantana, Viburnum opulus

Die Bäume und Heister müssen mit einem geeigneten Verbiss-Schutz gegen Wildverbiss geschützt werden. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind Abweichungen von der aufgeführten Artenliste möglich.

## **7.4 ÖKOLOGISCHE BAUBEGLEITUNG**

Der Abriss von Gebäuden und die Fällung von Höhlenbäumen sowie alle erforderlichen Minimierungs- und Ausgleichmaßnahmen (Anbringen von Stammabschnitten mit Höhlen, Anbringen von Nistkästen, Auswahl der Ersatzbäume für die Nutzungsaufgabe) müssen bei der Standortauswahl und Ausführung mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und durch eine Ökologische Baubegleitung von sachkundigem Fachpersonal begleitet werden.

## **7.5 UMSETZUNG**

### **7.5.1 Ausgleichsmaßnahmen**

Die in Punkte 7.2.1 – 7.2.3 und 7.3 festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen müssen spätestens ein Jahr nach dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan vollständig umgesetzt werden.

Beginn und Abschluss der Herstellungsmaßnahmen sind der Unteren Naturschutzbehörde – Landratsamt Main-Spessart – anzuzeigen.

Die Ausgleichsflächen sind auf Dauer zu erhalten.

### **7.5.2 Pflanzmaßnahmen**

Die festgesetzten Maßnahmen zur Pflanzung von Bäumen aus Punkt 7.1.3 müssen spätestens im Winterhalbjahr nach der Fertigstellung der Gebäude umgesetzt werden.

Die festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Es muss eine fachgerechte Herstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege durchgeführt werden.

Ausgefallene Gehölze müssen unverzüglich ersetzt werden.

## **7.6 BAUANTRAG**

Bei Neubau- und Umbaumaßnahmen von Gebäuden muss mit dem Bauantrag für die festgesetzten Bepflanzungen aus Punkt 7.1.3 ein Bepflanzungsplan mit Angaben zur Gehölzauswahl, Pflanzenqualität und Standort sowie mit Angaben zu den Bestandsbäumen vorgelegt werden.

Triefenstein, den 14.12.2021

.....  
Kerstin Deckenbrock  
1. Bürgermeisterin Markt Triefenstein