

Markt Triefenstein

Ortsteil Rettersheim

Landkreis Main-Spessart



BEGRÜNDUNG

zur Aufstellung des Bebauungsplanes

nach § 13b BauGB

Einbeziehung von Außenbereichsflächen

in das beschleunigte Verfahren

„Hofstadter Weg“

Ortsteil Rettersheim

Fassung vom: 13.09.2022

erstellt von:

Ingenieurbüro für Bauwesen

Thomas Harth 

Am Hainszaun 10a 97828 Marktheidenfeld
Tel. 0 93 91 - 63 83 harth.thomas@t-online.de

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Grundlagen	3
1.1	Verfahrensrechtliche Voraussetzung	3
1.2	Beschleunigtes Verfahren / planungsrechtliche Voraussetzungen	3
1.3	Flächennutzungsplan	4
1.4	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	4
1.5	Anlass und Erforderlichkeit	5
1.6	Eigentumsverhältnisse	5
1.7	Verhältnis zu übergeordneten Planungen	5
1.8	Innenentwicklungspotenziale und Angaben zum Baulandbedarf	6
2.	Plangebiet	9
	Lage, Topographie, Größe und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	
	Darstellung bisher und zukünftig	
3.	Infrastruktur	12
3.1	verkehrsrechtliche Erschließung	12
3.2	Wasserversorgung / Grundwasserschutz	12
3.3	Abwasserbeseitigung / Gewässerschutz	12
3.4	Niederschlagswasserbehandlung / Oberflächenwasserversickerung	13
3.5	Schutz vor Starkniederschlägen	14
3.6	Energieversorgung / Kommunikation	14
3.7	Nutzung erneuerbarer Energien	14
4.	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	15
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise und Baugrenzen	15
4.2	Gestaltungen der Gebäude	16
4.3	Sonstige Festsetzungen	17
4.4	Geländegestaltung	17
5.	Hinweise	17
6.	Immissionsschutz / Klimaschutz	20
7.	Hochwasserschutzgebiet	21
8.	Wasserrecht	21
9.	Grünordnung	21
10.	Oberflächengewässer	22
11.	Abfallentsorgung	22
12.	Altablagerungen, Bodenschutz	22
13.	Denkmalschutz	23
14.	Brandschutz	23
15.	Verwirklichung der Baumaßnahme	23

BEGRÜNDUNG

1. Grundlagen

1.1 Verfahrensrechtliche Voraussetzung

Die Gemeinde Markt Triefenstein entwickelt im Südwesten des Ortsteils Rettersheim eine Fläche, die bisher landwirtschaftlich genutzt wird. Auf dieser Fläche soll, angrenzend an die vorhandene Bebauung im Norden und Osten, die Einbeziehung von Außenbereichsflächen erfolgen und zur Bebauung gemäß § 5 BauNVO an das bestehende Dorfgebiet (MD) ermöglicht werden.

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 16.06.2020 beschlossen, den Bebauungsplan „Hofstadter Weg“ aufzustellen um die Zulässigkeit von Bebauung auf Flächen zu begründen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Der geplante Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

1.2 Beschleunigtes Verfahren / planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Hofstadter Weg“ wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, beschlossen.

§ 13b BauGB ermöglicht die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren. Die Anwendung dessen ist möglich, da

- die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird
- die Fläche schließt sich an den bereits bebauten Ortsrand an
- eine Größe der Grundfläche von weniger als 10.000 m² festgesetzt wird
- durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

1.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Markt Triefenstein ist die überplante Fläche als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot).

Eine Abweichung von der Flächennutzungsplanung, die weder qualitativ noch quantitativ zu mehr als geringfügigen Verschiebungen der Darstellungen der bebauten und unbebauten Flächen führt, kann aus nachfolgend aufgeführten Gründen toleriert werden.

Der Bebauungsplan umfasst ein kleines, bereits weitgehend bebautes Gebiet. Das Gebiet setzt sich aus einer Fläche von 0,99 ha für Bebauung und 0,09 ha Grünfläche zusammen. Die Fläche wird aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen und ökologisch aufgewertet.

Durch den gering festgestellten Abweichungsgrad wird die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt.

1.4 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes betreibt die Gemeinde Markt Triefenstein eine bedarfsgerechte und in ihrer Flächengröße maßvolle Dorfgebietsausweisung. Eine nachhaltige Raumnutzung wird dabei angestrebt.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist, das Dorfgebiet in Rettersheim um wenige Grundstücke kurzfristig und zukunftsfähig zu erweitern. Die Errichtung von Gebäuden soll unter Wahrung des angrenzend bestehenden Dorfgebietscharakters ermöglicht werden. Das Ortsbild ändert sich durch das neu geplante Gebiet nur unwesentlich.

Es ist beabsichtigt, Teile der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 150, 152, 151, 291, 290 und 289 der Gemarkung Rettersheim dem Dorfgebiet (MD) zuzuordnen.

Die Darstellung als Dorfgebiet steht mit der städtebaulichen Entwicklung im Einklang.

Aufgrund der bereits vorhandenen Infrastruktur und Erschließung sind keine oder nur geringe Belastungen für Natur und Umwelt zu erwarten. Die Schutzgüter sind nicht mit großer Erheblichkeit betroffen.

1.5 Anlass und Erforderlichkeit

Anlass

Der Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen ist eine Bauanfrage für die Bebauung des Grundstückes Fl.-Nr. 150 „Hofstadter Weg“ in Rettersheim. Die Aufstellung bildet die Grundlagen und die Rahmenbedingungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Realisierung des Vorhabens.

Erforderlichkeit

Mit der Dorfgebietsausweisung trägt die Gemeinde Markt Triefenstein der konkret bestehenden Nachfrage nach Bauflächen im Bereich des Ortsteils Rettersheim, die innerhalb der Ortslage nicht abgedeckt werden kann, Rechnung.

1.6 Eigentumsverhältnisse

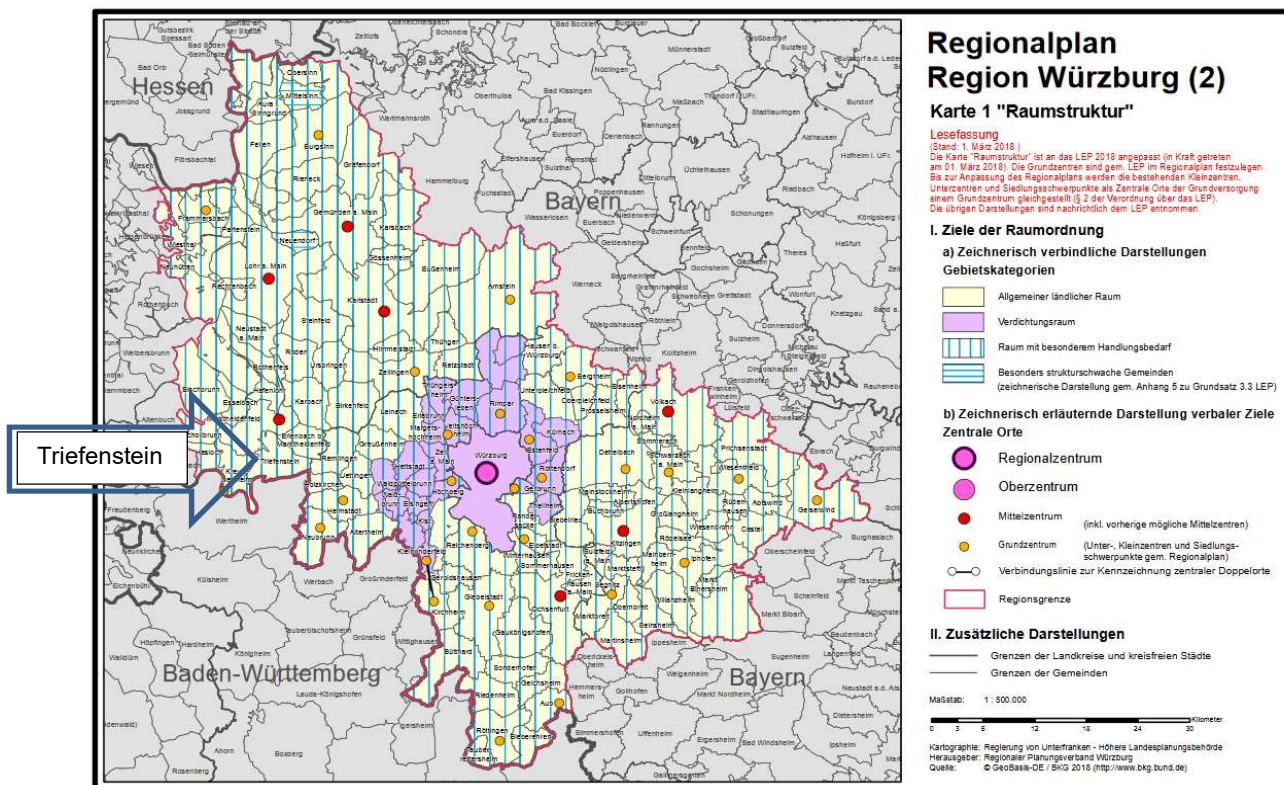
Die Grundstücke Flurnummer mit den Fl.-Nrn. 150, 152, 151, 291, 290 und 289 der Gemarkung Rettersheim, die innerhalb des Geltungsbereiches liegen, befinden sich in Privateigentum.

1.7 Verhältnis zu übergeordneten Planungen

Landes- und Regionalplanung

Relevante Ziele und Grundsätze für das geplante Mischgebiet ergeben sich aus dem **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)** Stand 01.01.2020 und dem **Regionalplan (RP) des Regionalen Planungsverbandes Würzburg (Region 2)**.

Die Gemeinde Markt Triefenstein ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern und im Regionalplan der Region Würzburg (2) als „allgemein ländlicher Raum“ sowie im „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ eingestuft.



Karte „Raumstruktur“ des Regionalplanes Region Würzburg (2), Lesefassung Stand 01.03.2018

Pfeilbeschriftung vom Ing.-Büro Thomas Harth

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die vorgegebenen allgemeinen Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung beachtet, die regionalplanerische Voraussetzung ist gegeben und die Anforderungen werden berücksichtigt.

1.8 Innenentwicklungspotenziale und Angaben zum Baulandbedarf

Zur Aktivierung von Brachflächen sowie leerstehenden Gebäuden wird zur Bearbeitung einer Bestandsanalyse ein Leerstandsmanagement für die gesamte Gemeinde Markt Triefenstein aufgebaut, um die Nachverdichtungspotentiale festzuhalten.

Die Gemeinde bemüht sich seit längerem sehr um die Innenentwicklung und spricht immer wieder Immobilien- und Grundstückseigentümer an um evtl. Verkäufe anzuregen. Auch in den Bürgermeistersprechstunden werden die Eigentümer betreffender Gebäude oder

Grundstücke angesprochen, die im historischen Ortskern bzw. im Gemeindegebiet leerstehenden Objekte dem freien Markt zum Verkauf zur Verfügung zu stellen.

Die Bemühungen zur Förderung der Innenentwicklung werden von der Gemeinde weiterhin praktiziert und auf eine verstärkte Nutzung der vorhandenen innerörtlichen Potentiale wird seitens der Gemeinde hingewirkt.

Angaben zum Baulandbedarf

„Der Markt Triefenstein ist bemüht, den regelmäßigen Anfragen (=Bewerberliste) nach Bauplätzen in allen Ortsteilen nachzukommen um auch künftig Bauplätze für Bauwillige innerhalb der Gemarkungsgrenze Triefenstein zur Verfügung stellen zu können.

Ein Bedarf ist damit gegeben, auch wenn im gesamten Ortsgebiet Triefenstein, somit auch im Gemeindeteil Rettersheim, eine Anzahl von Baulücken besteht. Diese Bauplätze befinden sich in privatem Eigentum und sind in der Regel nicht verfügbar.

Der Markt Triefenstein hat verschiedene Bemühungen zur Mobilisierung dieser Bauplätze unternommen.

Zuletzt durch eine Abfrage der Verkaufsbereitschaft im Juli 2020, mit dem Ergebnis, dass leider nur 2 von ca. 200 Bauplatz Besitzern verkaufsbereit war.

Im Übrigen hat die Betrachtung der Einwohnerentwicklung im gesamten Gemeindegebiet bis zum Jahr 2031 ein Bevölkerungsrückgang von ca. 2,6 % prognostiziert.

Vor allem in den Altersgruppen der unter 20-Jährigen (ca. -18,5 %) sowie der 20-64-Jährigen (ca. -26,1 %) ist mit einem Rückgang zu rechnen. Demgegenüber steigt die Bevölkerung der über 65-Jährigen um ca. +35 % an. Für eine positive und stabile demografische Entwicklung ist ein Mindestmaß an Baulandpotenzial erforderlich.

Hauptgrund für den Bevölkerungsrückgang ist der sog. 'natürliche Saldo'. D.h. dass die Geburtenrate deutlich unterhalb der Sterblichkeitsrate liegt. Dieser Verlust kann nur durch Zuwanderungen ausgeglichen werden.

Diesem Trend möchte der Markt Triefenstein mit der Bereitstellung neuer attraktiver Bauflächen entgegen treten. Auch durch neue Mitbürger kann und soll die Infrastruktur des Ortes gesichert werden.

Hiermit soll dem v.g. Rückgang v.a. der jüngeren Bevölkerung entgegen gewirkt werden. Weiterhin geht der Markt Triefenstein davon aus, dass durch das Fehlen entsprechender Entwicklungsmöglichkeiten für freistehende Einfamilienhäuser in der Umgebung der entsprechende Bedarf u.a. im Bereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes abgedeckt werden kann.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist es die Aufgabe der Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist.

Der Bebauungsplan wirkt sich somit positiv auf den Mangel an Wohnraum aus. Durch die Ermöglichung von mehr Wohnraum wird dem hohen Druck auf den Immobilienmarkt entgegengekommen. Durch die vorliegende Planung werden die Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke erhöht und für die Grundstückseigentümer stellt dies auch einen wirtschaftlichen Vorteil dar.

2. Plangebiet

Lage, Abgrenzung und derzeitige Nutzung des Planungsgebietes

Räumlicher Geltungsbereich



Luftbild: Kartenauszug Geodaten des Landkreises Main-Spessart

Plangebiet 

Plangebiet Geltungsbereich

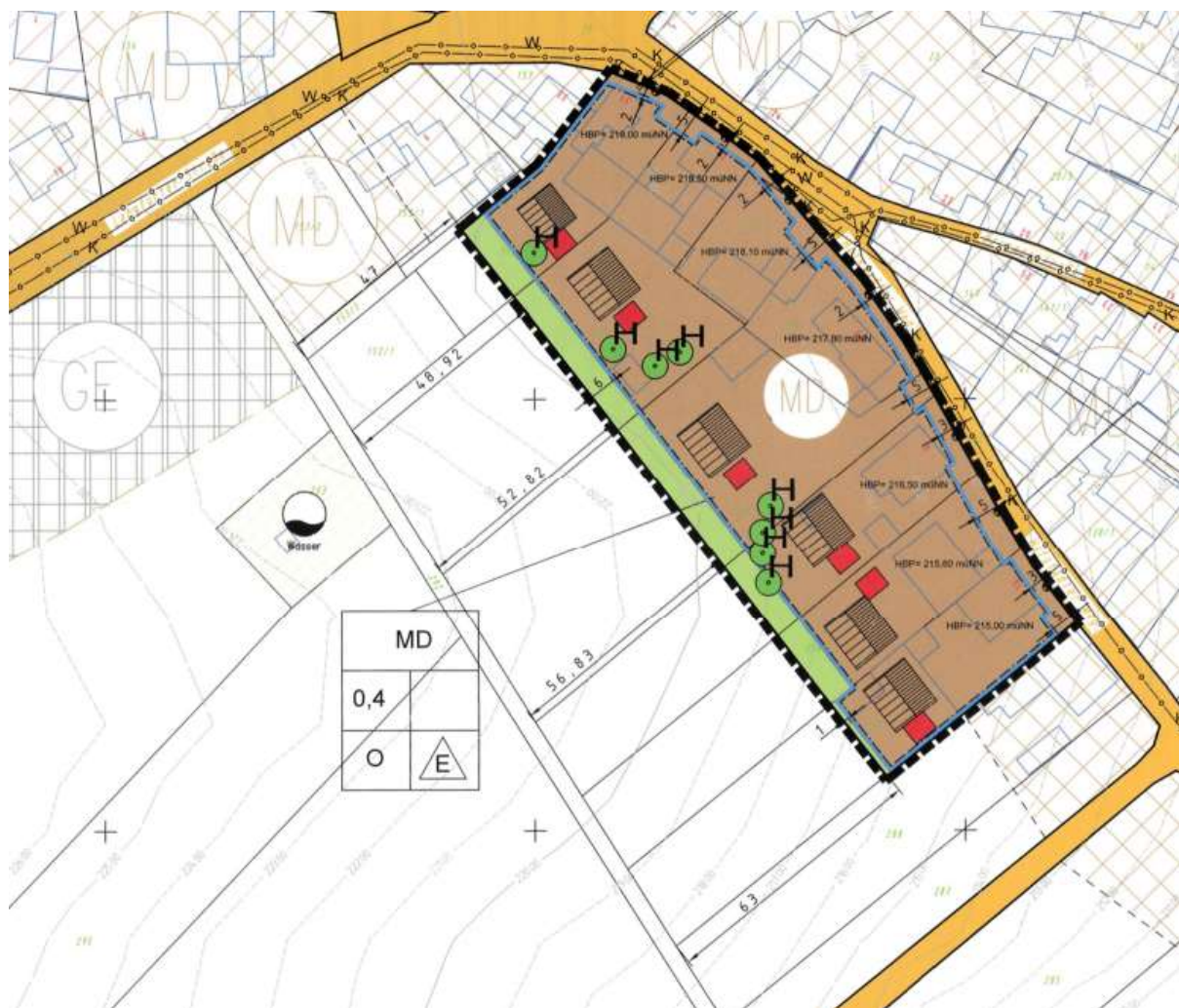


Abbildung: Geltungsbereich, ohne Maßstab



Der Geltungsbereich umfasst Teilbereiche der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 150, 152, 151, 291, 290 und 289 der Gemarkung Rettersheim der Gemarkung Rettersheim.

Lage

Die betroffenen Grundstücke befinden sich am südwestlichen Ortsrand von Rettersheim und sind im Flächennutzungsplan der Marktgemeinde zum einen Teil als Dorfgebiet (MD), zum anderen Teil als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird ohne Verfahren im Wege der Berichtigung angepasst.

Umgrenzt sind sie

im Nordwesten	Fl.-Nr. 153/1 Fl.-Nr. 152 mit einem Grenzabstand von 47 m zu Fl.-Nr. 292
im Norden	Fl.-Nr. 153
im Südosten	Fl.-Nr. 288
Im Südwesten	Fl.-Nr. 289 mit einem Grenzabstand von 63 m zu Fl.-Nr. 292
Im Nordosten	Fl.-Nr. 152, 151, 149/1, 149, 150, 291, 290, 289

Topographische Gegebenheiten

Die Topographie des Plangebietes gibt ein natürliches Gefälle von Westen nach Osten (Richtung Main) vor.

Größe

Der in der Gemarkung Rettersheim befindliche Änderungsbereich ist insgesamt 1,27 ha groß.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt.

Größe der Baugrundstücke

Die neu geplanten Baugrundstücke umfassen eine 0,99 ha große Fläche. Der Abstand von der unteren Baugrenze beträgt in nordwestlicher Richtung 47,00 m + 6,00 m = 53,00 m, in südwestlicher Richtung 63,00 m + 1,00 m = 64,00 m.

Planungsumfang

Gesamtfläche	ca.	0,99 ha	100,00 %
Baugrundstücke	ca.	0,90 ha	90,90 %
Grünstreifen	ca.	0,09 ha	9,10 %

Darstellung bisher und zukünftig

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die überplante Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die Fläche wird aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen und ökologisch aufgewertet. Der betroffene Bereich besteht hauptsächlich aus unbebauten Flächen.

Die Änderung sieht ein Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO

3. Infrastruktur

3.1 Verkehrsrechtliche Erschließung

Die Erschließung erfolgt über das innerörtliche Straßennetz. Eine innere Erschließung des Plangebietes ist nicht vorgesehen. Bei Grundstücksteilung erfolgt die Nutzung privater Grundstücke als Wege und Zufahrten über Vereinbarungen mit den jeweiligen Grundstückseigentümern z. B. als Geh- und Fahrrechte mit Eintragung ins Grundbuch.

3.2 Wasserversorgung / Grundwasserschutz

Ein Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung ist vorhanden bzw. erfolgt bei Grundstücksteilung über eigene Leitungsrechte z. B. Eintragung von Grunddienstbarkeiten ins Grundbuch.

Von dem geplanten Vorhaben ist kein festgesetztes Trinkwasserschutzgebiet für Anlagen der öffentlichen Trinkwasserversorgung betroffen.

Bei geplanten Baumaßnahmen sind die Bodeneingriffe auf das erforderliche Minimum zu beschränken. Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern. Um einer lokalen Verschlechterung der Grundwasserneubildung und damit einhergehenden negativen Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt vorzubeugen, sind Flächenversiegelungen so gering wie möglich zu halten. Bei dem geplanten Vorhaben sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.

3.3 Abwasserbeseitigung / Gewässerschutz

Ein Anschluss an das öffentliche Entwässerungsnetz besteht im Mischsystem bzw. erfolgt bei Grundstücksteilung über eigene Leitungsrechte z. B. Eintragung von Grunddienstbarkeiten ins Grundbuch. Das anfallende Mischwasser wird dem bestehenden Kanal der gemeindeeigenen Kläranlage zugeführt. Der geplante Flächenumgriff ist sehr klein und verursacht keine größeren Auslastungen.

Die Nachrechnung des bestehenden Kanalsystems wurde gemäß ATV-Arbeitsblatt A 118 Kap. 6.2.2 als Nachweisverfahren die hydrodynamische Berechnung mittels synthetischen Niederschlagsreihen von 52 Jahren berechnet. Ziel dieser Nachweisberechnung ist es, die Sicherheit des Kanalnetzes in Bezug auf Überstauerscheinungen im Rahmen der empfohlenen Häufigkeit aufzuzeigen. Als Bezugsniveau gilt die Höhe der Schachtabdeckungen. Die tatsächliche Überstauhäufigkeit des betreffenden Kanalstrangs beläuft sich unter der empfohlenen Häufigkeit für Wohngebiete nach ATV A 118 von $n = 0,33$. Somit ist der bestehende Kanal ausreichend bemessen.

3.4 Niederschlagswasserbehandlung / Oberflächenwasserversickerung

Die Gemeinde Markt Triefenstein strebt eine verstärkte Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser an, um hierdurch eine Entlastung ihres Kanalsystems sowie eine Verbesserung der Grundwasserneubildung zu erreichen. Es ist beabsichtigt bei baulichen Maßnahmen eine möglichst konsequente Umsetzung der Regenwasserversickerung vorzusehen.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist unbelastetes Niederschlagswasser grundsätzlich getrennt von häuslichem Schmutzwasser zu entsorgen. Um die bestehende Mischwasserkanalisation aber hydraulisch zu entlasten, wird empfohlen, die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers zu reduzieren.

Möglichkeiten sind:

- Dach- und Fassadenbegrünung
- Dachwasser über Zisternen zwischen zu speichern und zur Bewässerung von Grünanlagen zu nutzen
- Versickerung von nicht schädlichem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone
- die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten, sowie versickerungsfähige Belege bei Gehwegen und Plätzen zu verwenden

Soll zukünftig eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser angestrebt werden, sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Es wird aufgrund der Fläche der

Grundstücke jedoch davon ausgegangen, dass die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) greift.

Sollte die NWFreiV nicht greifen, wäre eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Main-Spessart zu beantragen.

3.5 Schutz vor Starkniederschlägen

Das Plangebiet liegt in einem leicht hängigen Geländebereich (Geländeneigung im Mittel ca. 4-5% in nordöstlicher Richtung zum Ortsrand) mit überwiegend ackerbaulicher Nutzung. Im Hinblick auf die lokalen Auswirkungen (Schäden) von Starkregenereignissen sollte ein Schutz vor Oberflächenabfluss hergestellt werden. Eine Sockelhöhe von mind. 0,25 m über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster, sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

3.6 Energieversorgung / Kommunikation

Die Anschlüsse an die öffentlichen Netze sind vorhanden. Die Versorgung des geplanten Dorfgebietes mit Strom/Gas sowie eine Anbindung an das Telekommunikationsnetz erfolgt über eine Erweiterung der örtlichen Versorgungsnetze bzw. über eigene Leitungsrechte . z. B. Eintragung von Grunddienstbarkeiten ins Grundbuch.

3.7 Nutzung erneuerbarer Energien

Aus Gründen der Umweltvorsorge werden bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien empfohlen. Solarthermische Anlagen, Photovoltaikanlagen und transparente Wärmedämmung sind zugelassen und ausdrücklich erwünscht. Zur Nutzung von Solarenergie wird insbesondere die Errichtung solarthermischer und/oder Photovoltaikanlagen auf geeigneten Dachflächen empfohlen. Auf das Erneuerbare-Energie-Wärmegegesetz (EEWärmG), das insbesondere für Neubauvorhaben gilt, wird hingewiesen.

4. Festsetzungen zur baulichen Nutzung

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise und Baugrenzen

Art der baulichen Nutzung

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird ein Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

Es entspricht dem geplanten Charakter des Dorfgebietes und greift gleichzeitig die überwiegende Nutzungsart in der unmittelbaren Umgebung auf. Vorhanden sind ein Metallbau- und ein landwirtschaftlicher Betrieb.

Es dient der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben.

Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten wird vorrangig Rücksicht genommen. Die Möglichkeit der Erweiterung soll dem Landwirt somit gegeben werden.

Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO

Die Grundflächenzahl wird auf max. zulässig 0,4 festgesetzt. GRZ 0,4

Aufgrund der Lage und im Hinblick auf die benachbarte Bebauung, wurden für die Höheneinstellung der Wohngebäude zweigeschossig wirkende Gebäude festgesetzt. Die Höheneinstellung der Wohngebäude dient der möglichst harmonischen Einfügung in das Gelände und ist entsprechend der Nachbarbebauung vorgesehen.

Die Begrenzung der baulichen Höhenentwicklung im Plangebiet erfolgt durch konkrete Höhenangaben. Diese Höhenangaben beziehen sich auf den Höhenbezugspunkt, der im jeweiligen Grundstück durch Planeintragung festgelegt ist.

Bauweise und Baugrenzen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird unter Beachtung des umgebenden Ortsbildes

- eine offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.
- als Bauform sind nur Einzelhäuser zulässig.
- die Standorte für die Bebauung sind durch die Baugrenzen festgelegt.
- für die Berechnung der Abstandsflächen von Hauptgebäuden gilt Art. 6 BayBO.

4.2 Gestaltungen der Gebäude

Dachformen Gebäude

Es sind alle Dachformen für Gebäude zulässig. Dachneigung 0 – 45 Grad.

Dachgauben Wohngebäude

Um die ortsbildprägenden Dachflächen nicht durch Aufbauten zu beeinträchtigen, ist es erforderlich Einschränkungen bezüglich der Gaubengröße und Gestaltung vorzunehmen. Dachgauben sind grundsätzlich ab einer Dachneigung von 38 Grad des Hauptdaches zulässig. Ab 35 Grad Dachneigung des Hauptdaches sind ausnahmsweise Einzelgauben mit einer Breite von bis zu 2,00 m gestattet. Abstand der Gauben (höchster Punkt der Gaube) zum First (Hauptgebäude) mindestens 1,00 m. Dachgauben sind nur für Wohngebäude zulässig.

Höheneinstellung der Gebäude

Für Gebäude darf die Wandhöhe (WH) im Sinne von Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO max. 7,00 m über dem Höhenbezugspunkt, der im jeweiligen Grundstück durch Planeintragung festgelegt ist, liegen. Die Wandhöhe ist das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Firstrichtung

Die Firstrichtung kann frei gewählt werden.

Nebengebäude, Stellplätze und Garagen

Nebengebäude und Garagen sind mit einer Dachneigung von 0 – 45 Grad zulässig. Falls sie an der Grenze aneinander stoßen, sind sie in den Dimensionen und in der Gestaltung einander anzupassen.

Für die Höheneinstellung der Nebengebäude und Garagen gilt die maximale Höhe von 4,00 m über dem Höhenbezugspunkt, der im jeweiligen Grundstück durch Planeintragung festgelegt ist, liegt. Die Wandhöhe ist das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Die Firstrichtung ist frei wählbar. Für die Abstandsflächen gilt Art. 6 BayBO

4.3 Sonstige Festsetzungen

Geländeschnitte

Jedes Baugesuch ist mit nivellierten Geländeschnitten zu versehen, in denen die Anschlussmöglichkeiten an die bestehenden bzw. geplanten Erschließungsmaßnahmen sowie alle vorhandenen und geplanten Geländebeziehungen dargestellt sind.

4.4 Geländegestaltung

Abgrabungen oder Aufschüttungen dürfen nur im Einvernehmen mit der Gemeinde Markt Triefenstein vorgenommen werden, wenn sie sich aufgrund des natürlichen Gefälles nicht vermeiden lassen.

5. Hinweise

Auffinden von Bodendenkmälern

Bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodendenkmälern nach Art. 8 Abs. 1 des Bay. Denkmalschutzgesetzes ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Gem. Art. 8 Abs. 2 BayDSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort 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.

Umgang mit Trink- und Oberflächenwasser

Auf die sparsame Verwendung des Trinkwassers und mit dessen sorgsamem Umgang wird hingewiesen. Es wird empfohlen anfallendes Oberflächenwasser in Zisternen zurückzuhalten, als Brauchwasser zu nutzen bzw. zu versickern, soweit nach Verschmutzungsgrad und Untergrund geeignet.

Es sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bay. Wassergesetz) zu beachten.

Bei der abwassermäßigen Erschließung der Baugrundstücke ist darauf zu achten, dass Fremdwasser (Quell-, Drän- und Schichtenwasser sowie Niederschlagswasser aus Außeneinzugsgebieten) nicht der Kanalisation zugeführt wird.

Bodenschutz / Grundwasserschutz

Gemäß § 1a (2) BauGB ist auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden auch während der Bauarbeiten zu achten und die Bodenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu begrenzen. Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund von Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern. Bodenarbeiten sollten gemäß vorhandener Richtlinien (z. B. DIN 18915) ausgeführt werden. Die Inanspruchnahme von baulich bisher nicht beeinträchtigten Freiflächen während der Bauarbeiten ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bodenkörper, die in Folge der Bauarbeiten Beeinträchtigungen aufweisen, sind wieder herzustellen. Unbelastetes Aushubmaterial, insbesondere anstehender Boden, sollte soweit möglich innerhalb des Baugebietes für den Massenausgleich eingesetzt werden. Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelastetes Material (Z0 LAGA) zu verwenden.

Sollten z. B. bei Tiefbauarbeiten altlastenverdächtige Flächen oder sonstige Bodenverunreinigungen vorgefunden werden, sind Erkundung und ggf. Sanierung mit dem Landratsamt und dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg auf der Grundlage der Bodenschutzgesetze abzustimmen.

Bei hohen Grundwasserständen bzw. dem Auftreten von Schichtenwasser sind geeignete Bauweisen zu wählen (zum Beispiel: wasserdichte Wannen). Gezielte Grundwasserabsenkungen sind wasserwirtschaftlich nicht vertretbar.

Landwirtschaftliche Immissionen

Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist insbesondere zu Ernte-, Saatzeit mit Staub, Geruchs- und Lärmimmissionen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen zu rechnen.

Teilung der Grundstücke

Eine Teilung der Grundstücke ist ohne entsprechende Grunddienstbarkeiten nicht zulässig.

Hinweise aufgrund der unmittelbaren Nähe zur BAB A3 und der Kreisstraße MSP 36

Aufgrund der unmittelbaren Nähe und des derzeitigen und künftigen Verkehrs auf der BAB A3 wird für das Planungsgebiet folgendes hingewiesen:

- Beleuchtungsanlagen (Hofraumbelichtung, Parkplatzbelichtung, Fassadenbelichtung und dgl.) müssen so erstellt werden, dass Verkehrsteilnehmer auf der BAB A3 und der Kreisstraße MSP 36 nicht geblendet werden
- Werbeanlagen, die zu einer Ablenkung von Verkehrsteilnehmern und somit zu einer Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs führen können, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 Straßenverkehrsordnung wird verwiesen.
- Oberflächen- und sonstiges Abwasser dürfen nicht der Entwässerungsanlage der BAB A3 zugeführt werden.
- Von der geplanten Maßnahme dürfen keine Emissionen ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit auf der BAB A3 und der Kreisstraße MSP 36 beeinträchtigen können.
- Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden. Vorsorglich wird auf die Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Inneren vom 03.08.1988 Nr. II B/8-4641.1-001/87 (MABl. Nr. 16/1988) hingewiesen und nachfolgend die zur Bemessung von Schallschutzmaßnahmen erforderlichen Angaben mitgeteilt:

AS Marktheidenfeld - AS Wertheim/Lengfurt
Verkehrsbelastung lt. SVZ DTV 2015
Prognose für 2020
LKW-Anteil Tag/Nacht Prognose
Steigungen kleiner als

62.132 Kfz./24 Std.
70.000 Kfz./24 Std.
20/40%
5%

6. Immissionsschutz / Klimaschutz

Die Schallschutzanforderungen der DIN 4109-01:2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen sind zu erfüllen. Grundlage der Bemessung des baulichen Schallschutzes sind die „maßgeblichen Außenlärmpegel“ gem. DIN 4109-1.

Zur Beurteilung einer möglichen Lärmbelästigung der Bewohner durch den Verkehrslärm der südöstlich vorbeiführenden Autobahn A3 wurde zudem die Lärmimmissionsprognose zum Planfeststellungsverfahren des 6-streifigen Ausbaus der A3 herangezogen. Bei der vorliegenden Immissionsprognose wurden die Lärminderungsmaßnahmen (Lärmschutzwall und Lärmschutzwand) berücksichtigt. Der Isophonenkarte ist zu entnehmen, dass am Standort Fl.-Nrn. 150, 152, 151 291, 290 und 289 Gemarkung Rettersheim von einer deutlichen Unterschreitung des Nacht-Immissionsgrenzwertes von 54 dB(A) nach der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) auszugehen ist.

Unzulässige Schallimmissionen sind daher nicht zu erwarten.

Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB wird den Erfordernissen und Belangen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen.

Die Gemeinde Markt Triefenstein legt Wert auf ein ökologisch und klimafreundlich ausgerichtetes Baugebiet. Im vorliegenden Bebauungsplan wird diesem Auftrag nach besten Möglichkeiten Rechnung getragen. Dies ist durch eine kompakte Siedlungserweiterung an die bestehende Ortslage und durch eine flächensparende Erschließung ausführbar. Es wird angeregt und befürwortet, dass alle Beteiligten, im Rahmen Ihrer Möglichkeiten einen Beitrag zur Begrenzung des Klimawandels leisten.

Klimaschutzbezogene Ziele des neuen Baugebietes:

Minimierung des Wärmebedarfs von Gebäuden insbesondere durch

- technische Vorkehrungen gegen Wärmeverluste (Wärmedämmung) mit Regelungen zum energetischen Gebäudestandard analog zu den Energieeffizienz-Standards der einschlägigen KfW-Förderprogramme
- ausgerichtete Stellung der Baukörper und zulässige Dachneigungen ermöglichen eine optimale passive und aktive Nutzung der Solarenergie

Möglichst CO₂-freie Deckung des verbleibenden Wärmeenergiebedarf entweder durch

- die Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Solarthermie, Geothermie etc.)
- CO₂-minimierte Heizsysteme oder
- durch die Nutzung von Wärmenetzen (Nah-oder Fernwärme aus KWK-Anlagen oder anderen Wärmequellen)

Durch die Maßnahmen wird zur Luftreinhaltung wesentlich beigetragen, und dem Klimawandel entgegenwirkt (vorbeugender Klimaschutz).

7. Hochwasserschutzgebiet

- entfällt -

8. Wasserrecht

Topographisch ist das Gelände leicht geneigt. Gewässer befinden sich nicht in der Nähe.

9. Grünordnung

Der Bebauungsplan beinhaltet den Grünordnungsplan, des Landschaftsarchitekten Wolfgang Leimeister Marktheidenfeld, dieser ist Teil des Bebauungsplanes.

10. Oberflächengewässer

Es sind weder Überschwemmungsgebiete noch Oberflächengewässer von der Planung betroffen.

11. Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftsgemäß durch ein vom Landkreis Main-Spessart konzessioniertes Unternehmen.

12. Altablagerungen, Bodenschutz

Im Altlastenkataster ABuDIS sind für das Planungsgebiet keine Flächen enthalten. Schädliche Bodenveränderungen sind nicht bekannt. Sollten z. B. bei Tiefbauarbeiten altlastenverdächtige Flächen oder sonstige Bodenverunreinigungen vorgefunden werden, sind Erkundung und ggf. Sanierung mit dem Landratsamt Main-Spessart und dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg auf der Grundlage der Bodenschutzgesetze abzustimmen.

Einen fachgerechten Umgang mit dem Schutzgut Boden ist wie folgt zu gewährleisten:

- Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen und abseits des Baustellenbetriebes getrennt zu lagern. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Der DIN 19731 sind qualitätserhaltende Hinweise zum Umgang mit dem Bodenmaterial zu entnehmen.
- Oberboden- und kulturfähiges Unterbodenmaterial soll möglichst auf dem Grundstück für die Anlage von Vegetationsflächen wiederverwendet werden. Hierzu wird die DIN 18915 Kapitel 7 zur Anwendung empfohlen.
- Überschüssiges Oberbodenmaterial, das nicht am Entstehungsort sinnvoll wiederverwendet werden konnte, kann unter Beachtung des § 12 BBodSchV und der DIN 19731 ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen verwertet werden.
- Bei den Verwertungsmöglichkeiten für darüber hinaus anfallenden Aushub sind die rechtlichen und materiellen Anforderungen (z. B. Verfüll-Leitfaden, LAGA M 20 oder DepV) zu beachten.

13. Denkmalschutz

Im überplanten Bereich befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler.

Ein entsprechender Hinweis, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalpflegebehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDschG unterliegen, wurde im Bebauungsplan mit aufgenommen. (Siehe auch Ziffer 5 Hinweise)

14. Brandschutz

Bei den Baueingaben sind die Belange des Brandschutzes zu beachten. Insbesondere ausreichende Erreichbarkeit mit Feuerwehrfahrzeugen, die Ausstattung mit Hydranten sowie die ausreichende Bereitstellung von Löschwasser gemäß den einschlägigen Normen und Richtlinien.

15. Verwirklichung der Baumaßnahme

Der vorgesehene Baubeginn wird zeitnah nach Abschluss der Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgen.

aufgestellt:

Marktheidenfeld

Fassung vom 13.09.2022

Triefenstein, den

.....

Ingenieurbüro für Bauwesen

Thomas Harth 

Am Hainszaun 10a 97828 Marktheidenfeld
Tel. 0 93 91 - 63 83 harth.thomas@t-online.de

Markt Triefenstein

1. Bürgermeisterin

Kerstin Deckenbrock