

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

Entwurf vom: 15.12.2021

Entwurf geändert, 13.09.2022

erstellt von:

Ingenieurbüro für Bauwesen

Thomas Harth 

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

wesentliche Änderungen:

1.3 Flächennutzungsplan

Entwurf 15.12.2021

Entwurf geändert, 13.09.2022

Der Bebauungsplan umfasst ein kleines, bereits weitgehend bebautes Gebiet. Das Gebiet setzt sich aus einer Fläche von **0,97 ha** für Bebauung und **0,16 ha Grünfläche** zusammen. Die Fläche wird aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen und ökologisch aufgewertet.

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.

2. Plangebiet

Räumlicher Geltungsbereich

Entwurf 15.12.2021

Entwurf geändert, 13.09.2022



2. Plangebiet

Geltungsbereich

Entwurf 15.12.2021

Entwurf geändert, 13.09.2022



2. Plangebiet

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 Flächen-nutzungsplan wird ohne Verfahren im Wege der Berichtigung angepasst.

Entwurf 15.12.2021

Entwurf geändert, 13.09.2022

Umgrenzt sind sie	Umgrenzt sind sie
im Nordwesten	im Nordwesten
Fl.-Nr. 153/1	Fl.-Nr. 153/1
Fl.-Nr. 152 mit	Fl.-Nr. 152 mit
einem Grenzabstand von 38 m zu Fl.-Nr. 292	einem Grenzabstand von 47 m zu Fl.-Nr. 292
im Norden	im Norden
Fl.-Nr. 153	Fl.-Nr. 153
im Südosten	im Südosten
Fl.-Nr. 288	Fl.-Nr. 288
Im Südwesten	Im Südwesten
Fl.-Nr. 289 mit	Fl.-Nr. 289 mit
einem Grenzabstand von 54 m zu Fl.-Nr. 292	einem Grenzabstand von 63 m zu Fl.-Nr. 292
Im Nordosten	Im Nordosten
Fl.-Nr. 152, 151,	Fl.-Nr. 152, 151,
149/1, 149, 150, 291, 290, 289	149/1, 149, 150, 291, 290, 289

2. Plangebiet

Größe der Baugrundstücke

Entwurf 15.12.2021

Entwurf geändert, 13.09.2022

<p><u>Größe der Baugrundstücke</u></p> <p>Die neu geplanten Baugrundstücke umfassen eine 0,97 ha große Fläche. Der Abstand von der unteren Baugrenze beträgt in nordwestlicher Richtung 48,00 m, in südwestlicher Richtung 64,00 m.</p>	<p><u>Größe der Baugrundstücke</u></p> <p>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.</p>
---	---

2. Plangebiet

Planungsumfang

Entwurf 15.12.2021

<u>Planungsumfang</u>			
Gesamtfläche	ca.	1,27 ha	100,00 %
<hr/>			
Baugrundstücke	ca.	0,97 ha	76,50 %
Grünstreifen	ca.	0,16 ha	12,50 %
Straße	ca.	0,14 ha	11,00 %

Entwurf geändert, 13.09.2022

<u>Planungsumfang</u>			
Gesamtfläche	ca.	0,99 ha	100,00 %
<hr/>			
Baugrundstücke	ca.	0,90 ha	90,90 %
Grünstreifen	ca.	0,09 ha	9,10 %

3 Infrastruktur

3.1 Verkehrsrechtliche Erschließung

Entwurf 15.12.2021

Entwurf geändert, 13.09.2022

<p>Die Erschließung erfolgt über das innerörtliche Straßennetz. Eine innere Erschließung des Plangebietes ist nicht vorgesehen.</p>	<p>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.</p>
---	--

3 Infrastruktur

3.2 Wasserversorgung / Grundwasserschutz

Entwurf 15.12.2021

Entwurf geändert, 13.09.2022

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

3 Infrastruktur

3.3 Abwasserbeseitigung / Gewässerschutz

Entwurf 15.12.2021

Entwurf geändert, 13.09.2022

<p>Ein Anschluss an das öffentliche Entwässerungsnetz besteht im Mischsystem bzw. erfolgt bei Grundstücksteilung über eigene Leitungsrechte.</p>	<p>Ein Anschluss an das öffentliche Entwässerungsnetz besteht im Mischsystem bzw. erfolgt bei Grundstücksteilung über eigene Leitungsrechte z. B. Eintragung von Grunddienstbarkeiten ins Grundbuch.</p>
--	---

3 Infrastruktur

3.6 Energieversorgung / Kommunikation

Entwurf 15.12.2021

Entwurf geändert, 13.09.2022

<p>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.</p>	<p>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.</p>
--	---