



Markt Triefenstein

Rathausstraße 2  
97855 Triefenstein OT Lengfurt  
Landkreis Main-Spessart

**Aufstellung**  
**des Bebauungsplans „Spessartstraße Teil C“, OT Lengfurt**  
**gemäß §13b BauGB**  
**Einbeziehung von Außenbereichsflächen**  
**in das beschleunigte Verfahren**

**ENTWURF**  
**Begründung**  
nach § 9 Abs. 8 BauGB

## **Inhalt**

### **1. Anlass und Ziele der Planung**

- 1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung
- 1.2 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

### **2. Rechts- und Planungsgrundlagen**

- 2.1 Übergeordnete Planungen
- 2.2 Angaben zum Baulandbedarf und zu Innenentwicklungspotentialen
- 2.3 Verfahrensrechtliche Voraussetzung
- 2.4 Beschleunigtes Verfahren / planungsrechtliche Voraussetzungen
- 2.5 Flächennutzungsplan
- 2.6 Eigentumsverhältnisse

### **3. Plangebiet**

### **4. Erschließung**

- 4.1 Verkehrliche Erschließung
- 4.2 Wasserversorgung
- 4.3 Entwässerung Niederschlagswasser / Oberflächenwasser
- 4.4 Entwässerung Schmutzwasser
- 4.5 Energieversorgung / Kommunikation
- 4.6 Abfallentsorgung
- 4.7 Nutzung erneuerbarer Energien

### **5. Textliche Festsetzungen**

- 5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- 5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- 5.3 Naturschutzrechtliche Festsetzungen
- 5.4 Hinweise

### **6. Klimaschutz**

### **7. Hochwasserschutz**

### **8. Wasserrecht**

### **9. Denkmalschutz**

### **10. Brandschutz**

### **11. Anlagen**

### **12. Verfahrensvermerk**

## **1. Anlass und Ziele der Änderung**

### **1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen ist eine konkrete Bauanfrage zur Bebauung der Flurnummer 1507, Spessartstraße in Lengfurt. Die Aufstellung bildet die Grundlage und die Rahmenbedingungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Realisierung des Vorhabens.

Mit der Ausweisung von neuen Wohnbauflächen trägt der Markt Triefenstein der konkret bestehenden Nachfrage nach Bauflächen im Bereich des Ortsteils Lengfurt Rechnung.

### **1.2 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt die Marktgemeinde Triefenstein eine auf die Flächengröße bezogene maßvolle Wohngebietsausweisung. Ein besonderes Augenmerk wird dabei auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden gelegt. Für die Teilfläche der Fl.-Nr. 1507 ist eine Reihenanlage, für die Fl.-Nr. 1496 ist ein kleines Einfamilienhaus vorgesehen. Der Bebauungsplan hat eine nachhaltige Raumnutzung sowie eine Schonung des Klimas durch energetische Festsetzungen zum Ziel.

Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist es, das vorhandene allgemeine Wohngebiet im direkten Anschluss möglichst kurzfristig um wenige Bauplätze zukunftsfähig zu erweitern. Die Charakterzüge der vorhandenen Wohnbebauung bleiben unverändert erhalten. Die Neuausweisung stellt eine sinnvolle Arrondierung in südwestlicher Richtung dar.

Das Ortsbild wird durch die Neuausweisung nur unwesentlich verändert.

Es ist beabsichtigt, die Außenbereichsflächen der Flurstücke 1507 (Teilfläche) und 1496 (Gesamtfläche), Marktgemeinde Lengfurt, dem angrenzenden vorhandenen allgemeinen Wohngebiet zuzuordnen.

Die Darstellung als allgemeines Wohngebiet ist in Anlehnung an die vorhandenen umliegenden Wohngebiete naheliegend und mit der städtebaulichen Entwicklung im Einklang.

## 2. Rechts- und Planungsgrundlagen

### 2.1 Übergeordnete Planungen

Die Ziele der Landes- und Regionalplanung ergeben sich aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 01.01.2020 und dem Regionalplan (RP) des Regionalen Planungsverbandes Würzburg (Region 2).

Im Landesentwicklungsprogramm sind folgende Grundsätze (G) und Ziele (Z) verankert:

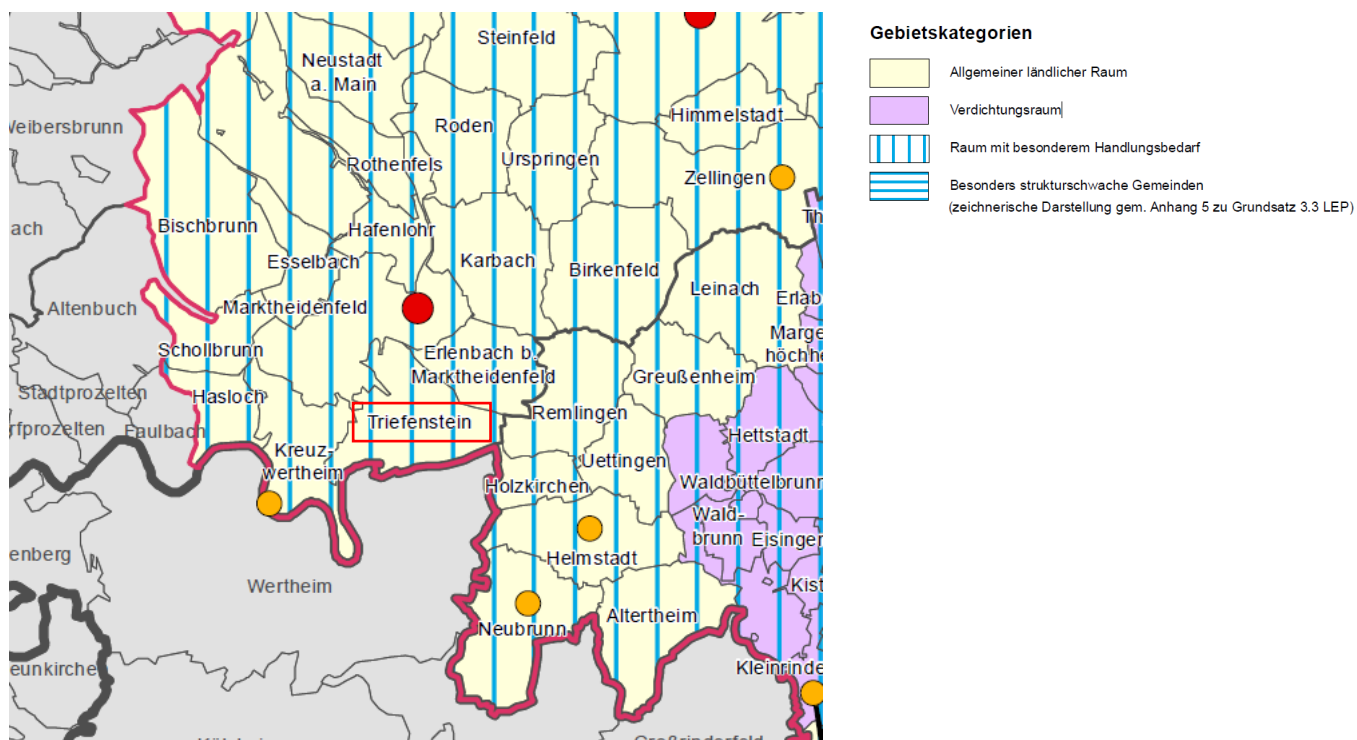
#### 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Die Marktgemeinde Triefenstein ist im Regionalplan der Region Würzburg (2) als „allgemein ländlicher Raum“ sowie im „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ eingestuft.

Abb.: 1: Ausschnitt des Regionalplans Region Würzburg (2), Lesefassung Stand 01.03.2018, Karte „Raumstruktur“



Bei dem vorliegenden Bauleitplanverfahren werden die allgemeinen Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung beachtet. Die regionalplanerische Voraussetzung ist durch die aufgezeigte Einstufung gegeben und die Anforderungen werden berücksichtigt.

## 2.2 Angaben zum Baulandbedarf und zu Innenentwicklungspotentialen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten.

Der Markt Triefenstein führt seit einigen Jahren Bewerberlisten, um den Baulandbedarf zu dokumentieren. Aktuell liegen folgende Anfragen zu Triefenstein mit seinen Ortsteilen vor:

Ortsteil Lengfurt:	39
Ortsteil Homburg:	42
Ortsteil Trennfeld:	37
Ortsteil Rettersheim:	29

Gemeindeeigene Grundstücke sind nicht vorhanden.

Ein Bedarf an Wohnbauflächen ist damit gegeben auch wenn im gesamten Ortsgebiet Triefenstein eine Vielzahl an Baulücken vorhanden ist. Alleine im Ortsteil Lengfurt sind lt. Angabe der Gemeindeverwaltung ca. 39 Bauplätze noch unbebaut. Diese befinden sich jedoch in privatem Eigentum und stehen dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung.

Der Markt Triefenstein ist bemüht, diese noch freien Flächen zu mobilisieren. Zuletzt durch eine Abfrage im Jahr 2020 zur Verkaufsbereitschaft der Grundstücke. Im Ergebnis stehen für den Ortsteil Lengfurt lediglich zwei Baugrundstücke eines Besitzers zum Verkauf. Die Abfrage für das Jahr 2022 ist noch nicht abschließend aussagekräftig.

Mit dem Angebot an neuen Bauflächen möchte der Markt Triefenstein eine Perspektive für junge Familien schaffen, in der Marktgemeinde wohnhaft zu bleiben. Dem Trend des Wegzugs der jüngeren Bevölkerung soll entgegengewirkt werden, um die Infrastruktur des Ortes auch in Zukunft zu sichern.

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

Der Bebauungsplan wirkt dem steigenden Defizit an Wohnraum entgegen. Durch die vorliegende Planung werden Brachflächen mobilisiert. Für die Grundstückseigentümer ergibt sich eine Aufwertung der Flächen, also ein wirtschaftlicher Vorteil.

### 2.3 Verfahrensrechtliche Voraussetzung

Die Marktgemeinde Triefenstein verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans das Ziel, die Außenbereichsflächen der Flurnummer 1507 (Teilfläche) und 1496 (Gesamtfläche) für dringend benötigte Wohnzwecke zu mobilisieren.

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 13.12.2022 beschlossen, den Bebauungsplan „Spessartstraße Teil C“ aufzustellen, um die rechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung auf Flächen zu begründen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

### 2.4 Beschleunigtes Verfahren / planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Spessartstraße Teile C“ wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB 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 sich an den bereits bebauten Ortsrand anschließt,
- eine Größe der Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> 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.

## 2.5 Flächennutzungsplan

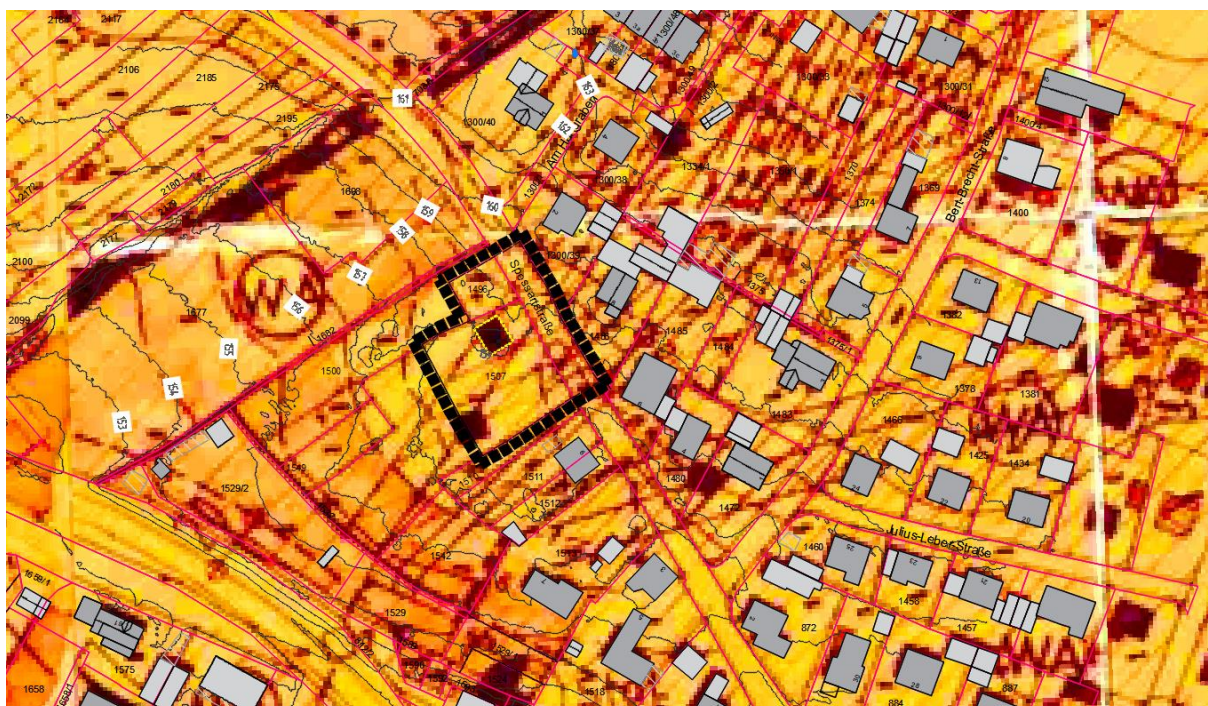
Bebauungspläne sind gem. § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot).

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Triefenstein vom Jahr 1988 ist der zu überplanende Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

In der Aufstellung des Bebauungsplans „Spessartstraße Teil C“ bleibt das allgemeine Wohngebiet erhalten.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB ist daher nicht notwendig.

Abb. 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs (ohne Maßstab)



## 2.6 Eigentumsverhältnisse

Die Flurnummer 1507 befindet sich im Privateigentum.

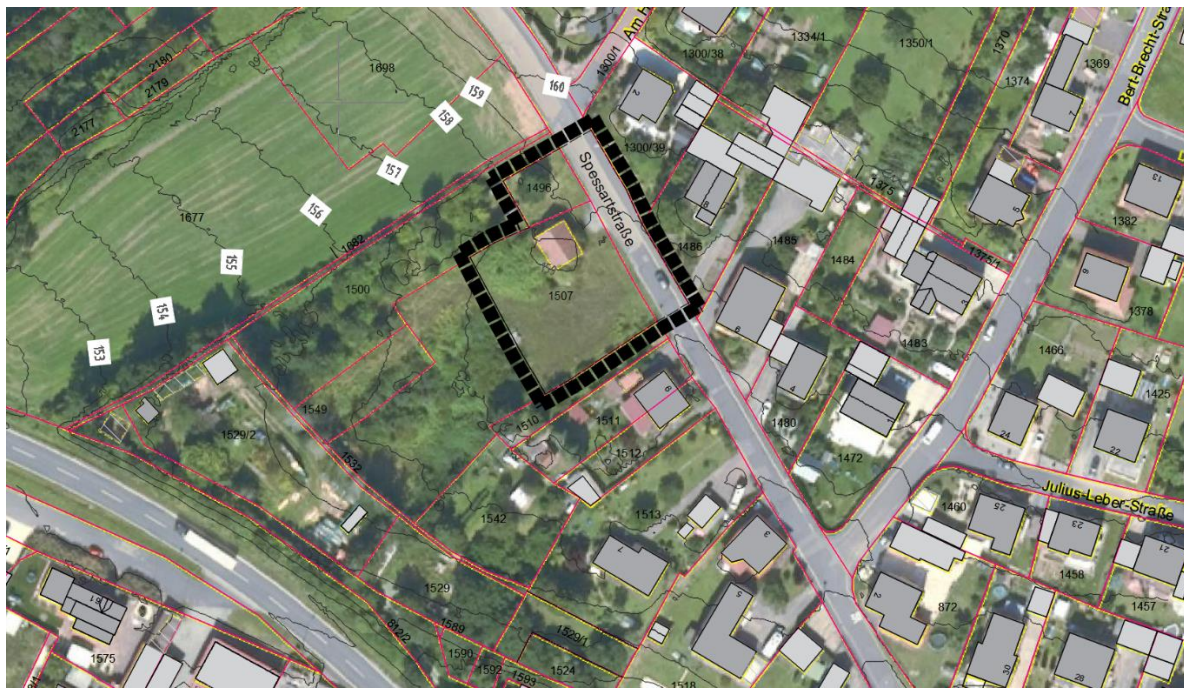
Die Flurnummer 1496 befindet sich zum Zeitpunkt der Aufstellung des B-Plans noch im Gemeindeeigentum. In der Sitzung vom 13.12.2022 wurde beschlossen, dieses Grundstück im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens an den Eigentümer der Flurnummer 1507 zu veräußern.



### 3. Plangebiet

Lage, Größe, Abgrenzung und derzeitige Nutzung des Plangebietes

Abb. 3: Luftbild Daten Bayerische Vermessungsverwaltung mit Darstellung des Geltungsbereichs (ohne Maßstab)



Das Plangebiet befindet sich im Landkreis Main-Spessart, hier in der Marktgemeinde Tiefen-stein und liegt am westlichen Ortsrandgebiet des Ortsteils Lengfurt. Es schließt unmittelbar an die vorhandene Wohnbebauung entlang der Spessartstraße an und besitzt eine Größe von ca. 1.777 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück mit der Flurnummern 1496, den nordöstlichen Teilbereich der Flurnummer 1507 sowie einen Teilbereich der Flurnummer 703/2 (Spessartstraße) der Gemarkung Lengfurt.

Der Geltungsbereich wird von folgenden Grundstücken abgegrenzt:

Im Nordwesten: Fl.-Nrn.: 1500 (Unland, vegetationslose Fläche)

Im Nordosten: Fl.-Nrn.: 1300/39 und 1486 (Wohnbauflächen)

Im Südosten: Fl.-Nr.: 1510 (Unland, vegetationslose Fläche)

Im Südwesten: Fl.-Nr.: 1507 (Unland, vegetationslose Fläche)

Die Topographie des Plangebietes gibt ein natürliches Gefälle von Nordosten nach Südwesten in Richtung Main vor. Das Gelände fällt innerhalb des Geltungsbereichs um ca. 1,5 Meter.



Der Geltungsbereich gliedert sich wie folgt:

<u>Gesamtfläche</u>	<u>1.777 m<sup>2</sup></u>
Verkehrsfläche (Spessartstraße)	113 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet (WA)	1.664 m <sup>2</sup>

Auf beiden Flurnummern (1507 und 1496) befindet sich Brachland, welches durch Mahd offen gehalten wird. Auf der Flurnummer 1507 befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs auch ein Nebengebäude/Scheune, welches der künftigen Bebauung weichen wird.

#### **4. Erschließung**

##### 4.1 Verkehrliche Erschließung

Die neue Wohnbebauung wird über die vorhandene Spessartstraße von Nordosten erschlossen.

##### 4.2 Wasserversorgung

Eine gemeindeeigene Wasserleitung ist bereits in der Spessartstraße vorhanden. Die Versorgung erfolgt über einen neuen Anschluss an diese öffentliche Wasserversorgung.

Das Plangebiet liegt in keinem festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet für Anlagen der öffentlichen Trinkwasserversorgung.

##### 4.3 Entwässerung Niederschlagswasser / Oberflächenwasser

Mit Blick auf den stetig voranschreitenden Klimawandel und die kontinuierliche Flächenversiegelung sehen wir in der Bauleitplanung großes Potential den neuen Bedingungen, wie fortlaufend sinkenden Grundwasserständen, heftigeren Regenfällen und dem Verlust von Grünflächen, entgegenwirken zu können.

Ein zentraler Punkt ist hierbei die Speicherung von Niederschlagswasser. Wir sind künftig zum einen vermehrt mit Starkniederschlägen aber zum anderen auch mit langanhaltenden Hitze- und Trockenperioden konfrontiert. Dies bekräftigt künftig zunehmend die Notwendigkeit Niederschlagswasser zwischenzuspeichern.

Um dem fortlaufenden Sinken der Grundwasserstände entgegenwirken und die Grundwasser- und Trinkwasserbestände zu sichern, ist so viel geeignetes Niederschlagswasser wie möglich in das Grundwasser zu versickern oder zur Brauchwassernutzung/Bewässerung zu speichern. Der Bebauungsplan enthält eine entsprechende Festsetzung „Niederschlagswasser“.

##### 4.4 Entwässerung Mischwasser

Das anfallende Mischwasser wird dem bestehenden gemeindeeigenen Kanal in der Spessartstraße zugeführt. Der bestehende Kanal entwässert über die gemeindeeigene Kläranlage.

#### 4.5 Energieversorgung / Kommunikation

Die Marktgemeinde Triefenstein ist an das Energieversorgungsunternehmen „Bayernwerk“ angeschlossen. Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen geplant und errichtet. Eine Anbindung an das Telekommunikationsnetz erfolgt über eine Erweiterung des örtlichen Versorgungsnetzes.

#### 4.6 Abfallentsorgung

Die Beseitigung der entstehenden Haus- und Sonderabfälle wird durch die Satzung des Landkreises Main-Spessart geregelt. Die Entsorgung übernimmt der Landkreis Main-Spessart.

#### 4.7 Nutzung erneuerbarer Energien

Bei der Errichtung von Gebäuden werden aus Gründen des Klimaschutzes bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgeschrieben. Solarthermie (Solar- und Photovoltaikanlagen) zur Nutzung von Solarenergie ist, binnen 3 Jahren nach Fertigstellung der Gebäude, auf mindestens 30 % der Dachflächen vorzusehen. Auf das Erneuerbare-Energie-Wärme-gesetz (EEWärmG) wird hingewiesen.

### 5. Textliche Festsetzungen

Zur Bildung der Rahmenbedingungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung sind folgende Festsetzungen erforderlich:

#### 5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

##### Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die vorhandene umgebende Bebauung und als Erweiterung des vorhandenen allgemeinen Wohngebietes wird als zulässige Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude,
2. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

### Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird auf die Obergrenze lt. BauNVO mit 0,4 festgesetzt.

### Zahl der Vollgeschosse / Geschossflächenzahl

Die rechnerische Überprüfung der Vollgeschosse vor allem im Dach- und Kellergeschoss stellt einen hohen Zeitaufwand für Gemeinden und Ämter dar. Daher wird auf eine Festlegung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse bzw. einer Geschossflächenzahl verzichtet.

Die Höhe der Gebäude wird über eine festgesetzte maximale Wandhöhe geregelt.

### Höhe der Gebäude

In Anlehnung an die Höhenentwicklung der Nachbarbebauung wird für den gesamten Geltungsbereich eine maximale Wandhöhe straßenseitig von 6.50 m festgesetzt.

Die Wandhöhe wird gemessen von Oberkante Straße in Gebäudemitte bis Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit Dachhaut.

Die Wandhöhe (WH) für Garagen straßenseitig auf maximal 3.50 m festgesetzt.

Die Wandhöhe wird gemessen von Oberkante Straße in Gebäudemitte bis Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit Dachhaut.

### Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich wird unter Berücksichtigung des umgebenen Ortsbildes eine offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.

Zugelassen werden Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die ausgewiesenen Baugrenzen festgesetzt.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.

### Zahl der Wohneinheiten

Mit der Festsetzung einer maximalen Zahl an Wohneinheiten wird der noch größeren Ausnutzung der Wohnbauflächen durch Investoren vorgebeugt.

Auf der Fl.-Nr. 1596 ist maximal 1 Wohneinheit zulässig.

Für die Fl.-Nr. 1507 ist eine Grundstücksteilung mit einer Reihenhausanlage geplant.

Hier sind maximal 4 Wohneinheiten für die gesamte Reihenhausanlage zulässig.

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

Zum Schutz des Bodens und Grundwassers werden aus wasserwirtschaftlicher Sicht die folgenden Festsetzungen getroffen:

#### Oberflächenwasser

Der Geltungsbereich weist ein leichtes Gefälle von Nordost nach Südwest auf.

Geeignete Maßnahmen gegen zufließendes Oberflächenwasser (z. B. Anheben Fußbodenhöhen, Erdwall, Sperrvorrichtungen o. ä.) sind vom Grundstücksbesitzer eigenverantwortlich durchzuführen.

Die Gebäude sind bis mindestens 25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

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

#### Niederschlagswasser

Um dem fortlaufenden Sinken der Grundwasserstände, aufgrund vermehrter Starkniederschläge aber auch langanhaltender Hitze- und Trockenperioden, entgegen zu wirken und die Grundwasser- und Trinkwasserbestände zu sichern, ist so viel geeignetes Niederschlagswasser wie möglich in das Grundwasser zu versickern oder zur Brauchwassernutzung/Bewässerung zu speichern.

Hierbei wird empfohlen, dass vor Inkrafttreten des Bebauungsplans nachgewiesen ist, dass der Untergrund für eine Versickerung geeignet ist. Es ist unter Anderem sicher zu stellen, dass der zu durchsickernde Boden frei von Belastungen (Z0) ist.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird es für erforderlich gehalten, folgende Festsetzung zum Umgang mit Niederschlagswasser zu treffen:

Zum Umgang mit Niederschlagswasser wird auf DEA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, A 102, A 138 und A 117 hingewiesen.

Anfallendes Niederschlagswasser ist grundsätzlich getrennt von häuslichem Abwasser zu beseitigen. Es ist in Zisternen zu speichern, um es in Trockenperioden für die Gartenbewässerung und/oder als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) nutzen zu können.

Überschüssiges Niederschlagswasser ist in das Grundwasser zu versickern. Grundsätzlich ist eine Versickerung über den bewachsenen Oberboden in das Grundwasser einer Einleitung in ein Oberflächengewässer vorzuziehen.

Bei einer Versickerung sind die Vorgaben der aktuell geltenden Regeln der Technik (DWA-M 153, DWA-A 102), der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Bei einer Einleitung des Niederschlagswassers in ein Oberflächengewässer sind die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) zu berücksichtigen. Sollte die NWFreiV bzw. die TREN OG nicht greifen, wäre eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Main-Spessart zu beantragen.

Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern. Bei den geplanten Vorhaben sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.

#### Schutzgut Boden

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

Bereits bei der Planung ist für einen möglichst geringen Bodeneingriff zu sorgen, um gemäß der abfallrechtlichen Zielhierarchie (§ 6 KrWG) Bodenaushub zunächst zu vermeiden bzw. wiederzuverwerten. Für überschüssiges Aushubmaterial und den jeweiligen Verwertungs- bzw. Entsorgungsweg sind die rechtlichen und technischen Anforderungen (§ 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 Stand 1997 sowie DepÄV) maßgeblich und die Abnahmekriterien eines Abnehmers zu berücksichtigen. Hier empfiehlt sich eine frühzeitige Einbeziehung in die Planung und entsprechende Vorerkundungsmaßnahmen.

Anfallender, nicht kontaminierter Bodenaushub sollte vorrangig wieder an dem Ort, an dem er ausgehoben wurde, wiederverwendet werden. Ist dies nicht möglich, ist eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung des Bodenaushubs in räumlicher Nähe anzustreben.

#### Oberflächenbefestigung

Um möglichst viel Niederschlagswasser wieder dem Grundwasserspiegel zuzuführen, sind Stellplätze, Zufahrten und Wege entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist.

Eine Anbindung an die Mischwasserkanalisation ist nicht zulässig.

Zur Schonung unserer Ressourcen sind zur Befestigung der Stellplätze und der Zuwegung vorrangig Recycling-Baustoffe (RC-Baustoffe) zu verwenden.

Informationen sind unter [www.rc-baustoffe.bayern.de](http://www.rc-baustoffe.bayern.de) zu finden.

Zur Förderung des Grünanteils und somit der Aufnahme von Niederschlagswasser sind sämtliche Flächen, welche nicht für die Zuwegung oder für Stellplätze benötigt werden zu begrünen.

#### Ausschluss fossiler Energieträger

Zur Verbesserung der Luftqualität dürfen in Verbrennungsanlagen Kohle, Öl und Abfälle aller Art weder zu Heiz- und Feuerungszwecken, noch zum Zwecke der Beseitigung verbrannt werden.

#### Solarenergie

Aus Gründen des Klimaschutzes sind, binnen 3 Jahren nach Fertigstellung der Gebäude, auf mindestens 30 % der Dachflächen (im gesamten Geltungsbereich) bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie (Solar- und/oder Photovoltaikanalgen) vorzusehen.

### 5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

#### Dachform

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung wird für die Hauptgebäude ausschließlich das Satteldach zugelassen. Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldach oder Flachdach möglich. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht werden Flachdächer nur in Verbindung mit einer extensiven Begrünung zugelassen.

#### Dachneigung

In Anlehnung an die Nachbarbebauung wird eine Dachneigung von 0 – 42 ° zugelassen.



### Dacheindeckung

Zur Anpassung an die vorhandene Bebauung werden ausschließlich Dachziegel in den Farben naturrot und anthrazit zugelassen.

### Anpassungsgebot

Zur Wahrung des Ortsbildes sind zusammengebaute Doppelhaushälften einheitlich zu gestalten. Dies gilt für Dachform und Dachneigung, Material, Form und Farbe der Dacheindeckung, Gestaltung und Größe der Dachüberstände an Ortgang und Traufe.

### Garagen

Um Klarheit über die Zulässigkeit von Garagen und Carports zu erlangen, wird erläutert, dass Garagen und Carports nur innerhalb der Baugrenzen, offenen Stellplätze auch außerhalb zulässig sind. Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5.0 m Tiefe einzuhalten.

Garagen sind mit Flachdach oder einem dem Hauptgebäude in Dachform und Dachneigung angepasstem Dach auszuführen. Diese Festsetzung wurde getroffen, um eine möglichst einheitliche Dachlandschaft zu erhalten.

### Einfriedungen

Um eine straßenseitige Einhausung zu vermeiden, wird die maximale Höhe von Einfriedungen straßenseitig auf 1.20 m, zu Nachbarn bzw. im rückwärtigen Bereich maximal auf 2.0 m (siehe verfahrensfreie Einfriedungen Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 BayBO) festgesetzt.

Zäune müssen über einen Mindestbodenabstand von 15 cm. verfügen, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

Als Einfriedungen sind lebende Hecken, Maschendraht-, Stabgitter- und Holzzäune zugelassen.

Einfriedungen aus Kunststoffmaterial sind unzulässig.

### Abstandsflächen

Für die Ermittlung der Abstandsflächen ist Art. 6 BayBO maßgebend. Sofern im Planteil mittels Maßzahl im Kreis andere Abstandsflächentiefen festgesetzt wurden, gilt Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO.

Da es sich bei der Fl.-Nr. 1496 um ein sehr kleines Baugrundstück handelt (ca. 220 m<sup>2</sup>) und zudem der nördlich angrenzende Flurstreifen der Fl.-Nr. 1500 nicht für eine Bebauung geeignet ist, wurde zur Schaffung eines ausreichend großen Baufensters für die nordöstliche Baugrenze der Fl.-Nr. 1496 ein verkürzter Abstand von 2.0 m festgesetzt.

### 5.3 Naturschutzrechtliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan beinhaltet einen naturschutzfachlichen Beitrag (saP) vom 14.12.2022 des Landschaftsarchitekturbüros Maier Landplan, Bürgermeister-Fröbel-Weg 4, 97892 Kreuzwertheim. Dieser ist Bestandteil des Bebauungsplans.

### 5.4 Hinweise

#### Brandschutz

Auf Grundlage der technischen Regeln zur Wasserversorgung Rohrnetz/Löschwasser (Arbeitsblatt W405 vom Februar 2008) stellt der Markt Triefenstein über das vorhandene Trinkwassernetz eine Mindestlöschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von 2 Stunden zur Verfügung.

Zur Löschwasserentnahme sind eingebaute Unterflurhydranten mit Hinweisschildern für den Brandschutz zu kennzeichnen. Auf das Regelwerk Arbeitsblatt W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" und die einschlägige DIN Norm 4066 "Feuerwehrzeichen" wird hingewiesen.

#### Stellplatzsatzung des Marktes Triefenstein

Richtzahlen für den Stellplatzbedarf Wohnnutzungen gem. § 3 Abs. 1 Stellplatzsatzung:

Einfamilienhäuser	2	Stellplätze je Wohnung
(das sind Einzel-, Doppel- u. Reihenhäuser, bezogen auf je eine Wohnung)		

#### Bodenfunde

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG

Wer Bodendenkmäler (wie z.B. Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste) auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### Immissionsschutz

Die schalltechnischen Orientierungswerte gem. Beiblatt zur DIN 18 005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau" (Mai 1987) betragen bei:

Allgemeines Wohngebiet (WA)

tags 55 dB

nachts 45 bzw. 40 dB

Der höhere Nachtwert gilt für Geräusche aus Straßenverkehr, der niedrigere Nachtwert für Geräusche von Industrie- Gewerbe- und Freizeiteinrichtungen sowie vergleichbaren öffentlichen Betrieben.

### Nutzung von Niederschlagswasser - Zisterne

Um dem fortlaufenden Sinken der Grundwasserstände entgegen zu wirken und die Grundwasser- und Trinkwasserbestände zu sichern wird empfohlen, so viel geeignetes Niederschlagswasser wie möglich zur Brauchwassernutzung/Bewässerung zu speichern. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind Zisternen mit einem Fassungsvermögen über 5 m<sup>3</sup> zu begrüßen.

## **6. Klimaschutz**

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

Im vorliegenden Bebauungsplan wird dies durch folgende Festsetzungen umgesetzt:

- Kompakte Bauformen durch Reihenhausanlage,
- Flächensparende Erschließung durch vorhandene Straße „Spessartstraße“,
- Verpflichtung zum Einbau einer Zisterne,
- Ausbau der Stellplätze, Zufahrten und Wege aus versickerungsfähigem Material,
- Flachdächer nur in Verbindung mit extensiver Begrünung,
- Nutzung von Solarenergie auf mindestens 30 % der Dachflächen,
- Ausschluss fossiler Brennstoffe

## **7. Hochwasserschutz**

Es ist kein amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet zu berücksichtigen.

## **8. Wasserrecht**

Die Topographie des Geländes ist leicht Richtung Südwesten geneigt. In ca. 260 m südwestlicher Entfernung befindet sich der Main.

In ca. 60 m nordwestlicher Entfernung befindet sich der sogenannte „Hartgraben“, welcher in Richtung Main entwässert.

## **9. Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich 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.

## **10. Brandschutz**

Die Belange des Brandschutzes sind bei der Baueingabe zu beachten.

Der Markt Triefenstein stellt über das vorhandene Trinkwassernetz eine Mindestlöschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von 2 Stunden zur Verfügung. Ein entsprechender Hinweis wurde aufgenommen.

In direkter Nähe, nördlich der Spessartstraße, sind eine Vielzahl von Hydranten vorhanden (s. Lageplan Hydranten).

Da sich die Hydranten in unmittelbarer Nähe zum Trinkwasserbrunnen befinden, kann davon ausgegangen werden, dass die Sicherstellung von Trink- und Löschwasser durch ausreichenden Druck gegeben ist.

## **11. Anlagen**

- 01 Naturschutzfachlicher Bericht (saP), Landschaftsarchitekturbüro Maier Landplan, Bürgermeister-Fröbel-Weg 4, 97892 Kreuzwertheim, vom 14.12.2022
- 02 Lageplan der umliegenden Hydranten

**12. Verfahrensstand**

**Aufstellungsbeschluss** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB: 13.12.2022

Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 1 BauGB: XX.XX.XXXX

**Billigungs- und Auslegungsbeschluss:** XX.XX.XXXX

Bekanntmachung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: XX.XX.XXXX

**Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:

XX.XX.XXXX – XX.XX.XXXX

Bekanntmachung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: XX.XX.XXXX

**Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:

Anschreiben (digital): XX.XX.XXXX, XXh; Frist: XX.XX.XXXX - XX.XX.XXXX

**Satzungsbeschluss** gemäß § 10 Abs. 1 BauGB: XX.XX.XXXX

Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB: XX.XX.XXXX

Aufgestellt: JB

Bürgstadt, 28.11.2022

Triefenstein, 28.11.2022

.....  
Johann und ECK

Architekten – Ingenieure GbR

Erfstraße 31a, 63927 Bürgstadt

.....  
Markt Triefenstein

Kerstin Deckenbrock, 1. Bürgermeisterin