

Markt Triefenstein

Ortsteil Lengfurt

Landkreis Main-Spessart



BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan

Mischgebiet „Oberes Eck“ im Ortsteil Lengfurt

Vorhabensträger: **Markt Triefenstein**
1. Bürgermeisterin Kerstin Deckenbrock
Rathausstraße 2
97855 Triefenstein

Planverfasser: Ingenieurbüro für Bauwesen
Thomas Harth 
Am Hainszaun 10a 97828 Marktheidenfeld
Tel. 0 93 91 - 63 83 harth.thomas@t-online.de

Stand: Vorentwurf 26.09.2023

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Grundlagen	Seite
1.1	Verfahrensrechtliche Voraussetzung	3
1.2	Entwicklung aus der Flächennutzungsplanung	3
1.3	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	3
1.4	Anlass und Erforderlichkeit	4
1.5	Eigentumsverhältnisse	4
1.6	Planungsalternativen	5
1.7	Verhältnis zu übergeordneten Planungen	6
2.	Plangebiet	7
	Lage, Topographie, Größe und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	
	Darstellung bisher und zukünftig	
3.	Infrastruktur	10
3.1	verkehrsrechtliche Erschließung	10
3.2	Wasserversorgung / Grundwasserschutz	11
3.3	Abwasserbeseitigung / Gewässerschutz	11
3.4	Niederschlagswasserbehandlung / Oberflächenwasserversickerung	11
3.5	Schutz vor Starkniederschlägen	13
3.6	Energieversorgung / Kommunikation	13
3.7	Nutzung erneuerbarer Energien	13
4.	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	14
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise und Baugrenzen	14
4.2	Gestaltungen der Gebäude	16
4.3	Sonstige Festsetzungen	17
4.4	Geländegestaltung	17
5.	Hinweise	18
6.	Immissionen	19
6.1	Immissionsschutz	19
6.2	Baulicher Schallschutz	20
6.3	Landwirtschaftliche Immissionen	20
6.4	Schutzabstände Aussiedlerhof	20
7.	Klimaschutz	21
8.	Hochwasserschutzgebiet	22
9.	Wasserrecht	22
10.	Umwelt- und Artenschutz, Grünordnung	22
11.	Oberflächengewässer	22
12.	Abfallentsorgung	22
13.	Altablagerungen, Bodenschutz	22
14.	Denkmalschutz	24
15.	Brandschutz	25
16.	Verwirklichung der Baumaßnahme	25

BEGRÜNDUNG

1. Grundlagen

1.1 Verfahrensrechtliche Voraussetzung

Die Gemeinde Markt Triefenstein beabsichtigt im Ortsteil Lengfurt die Festsetzung eines Mischgebietes (MI) und hat in der Gemeinderatssitzung vom 10.03.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Mischgebiet „Oberes Eck“ beschlossen.

1.2 Entwicklung aus der Flächennutzungsplanung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB vorgenommen, der Bebauungsplan Mischgebiet „Oberes Eck“ ist daher gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.3 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

Die Gemeinde Markt Triefenstein beabsichtigt mit der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Bebauungsplan zu schaffen, der die Erschließung eines Mischgebietes (MI) im Ortsteil Lengfurt ermöglicht.

Mit der Flächennutzungsplanänderung betreibt die Gemeinde Markt Triefenstein eine bedarfsgerechte und in ihrer Flächengröße maßvolle Mischgebietsausweisung. Eine nachhaltige Raumnutzung wird dabei angestrebt.

Durch das bereits nördlich vorhandene Gewerbegebiet „Oberes Eck“ ändert sich das Ortsbild durch das neu geplante kleine Mischgebiet nur unwesentlich.

Die Darstellung als Mischgebiet 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.

Das Baugesetzbuch schreibt für Bauleitplanverfahren in § 2 Abs. 4 BauGB die Durchführung einer Umweltprüfung vor. Die einzelnen voraussichtlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter mit unterschiedlicher Erheblichkeit sind im Umweltbericht des Landschaftsarchitekten Wolfgang Leimeister ermittelt und beschrieben.

1.4 Anlass und Erforderlichkeit

Anlass

In dem Gebiet der Flurnummer 4607 (Geltungsbereich), das unterschiedlich als Mischgebiet M1 und Mischgebiet M2 künftig genutzt werden soll, ist aktuell ein Baubewerber vorhanden.

Da der Geltungsbereich künftig als Mischgebiet (MI), gem. § 6 BauNVO, dargestellt werden soll, ist auch die Änderung des Flächennutzungsplanes veranlasst.

Erforderlichkeit

Mit der Mischgebietsausweisung trägt die Gemeinde Markt Triefenstein der konkret bestehenden Nachfrage nach Mischgebietsgebietsflächen im Bereich des Ortsteils Lengfurt, die innerhalb der Ortslage und auf der Grundlage des gültigen Flächennutzungsplans nicht abgedeckt werden kann, Rechnung.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen und die Voraussetzung für die Stellung eines Bebauungsplanes, Mischgebiet „Oberes Eck“, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

1.5 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück Flurnummer 4607, das innerhalb des Geltungsbereiches liegt, befindet sich in Privateigentum.

1.6 Planungsalternativen

In Lengfurt besteht kurzfristiger Bedarf an Flächen neben dem vorhandenem Gewerbegebiet. Es ist konkret ein Baubewerber vorhanden, der den Bedarf angemeldet hat, welcher sich nicht anderweitig in der Ortslage abdecken lässt.

Der bereits ortsansässige Baubewerber benötigt für seinen Betrieb, um weiter bestehen zu können, eine Ausstellung mit Lagerfläche für Baustoffe und Parkplätze. Ohne eine Erweiterungsmöglichkeit besteht die Gefahr der Abwanderung.

Es handelt sich für die kleine Gemeinde um einen wirtschaftlich wichtigen Betrieb, der bereits direkt angrenzend in nördlicher Richtung, seinen langjährigen Baustoffhandel betreibt.

Für die geplante Erweiterung des bestehenden Betriebes, der direkt oberhalb liegt, ist das Plangebiet die einzige Möglichkeit für eine Erweiterung neben dem Gewerbegebiet um eine Zersiedlung zu vermeiden.

Die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung und die Wiedernutzbarmachung von Flächen sind ausgeschöpft und werden, wenn möglich genutzt.

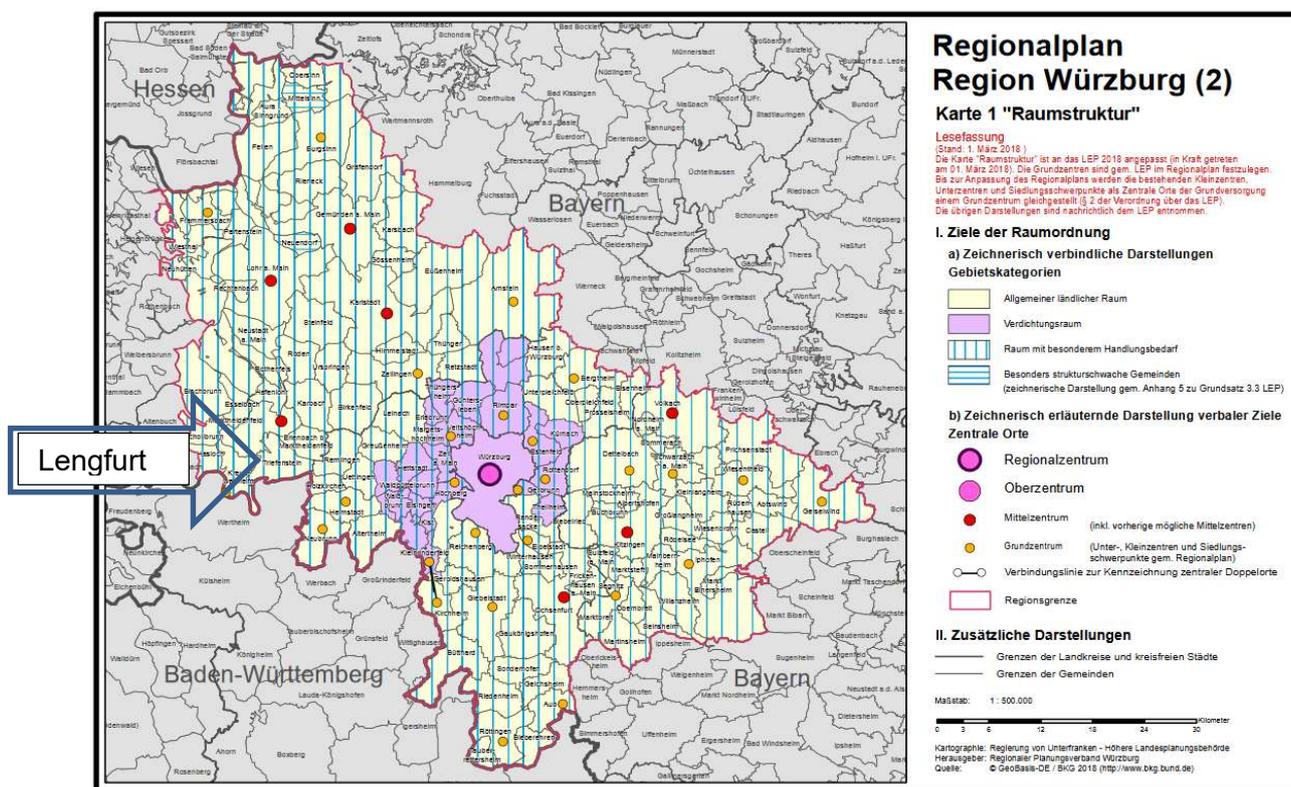
Die Belange der Wirtschaft und Landwirtschaft wurden nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch abgewogen.

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 Flächennutzungsplanes werden die vorgegebenen allgemeinen Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung beachtet, die regionalplanerische Voraussetzung ist gegeben und die Anforderungen werden berücksichtigt.

2. Plangebiet

Geltungsbereich Übersichtskarte



Abbildung ohne Maßstab:

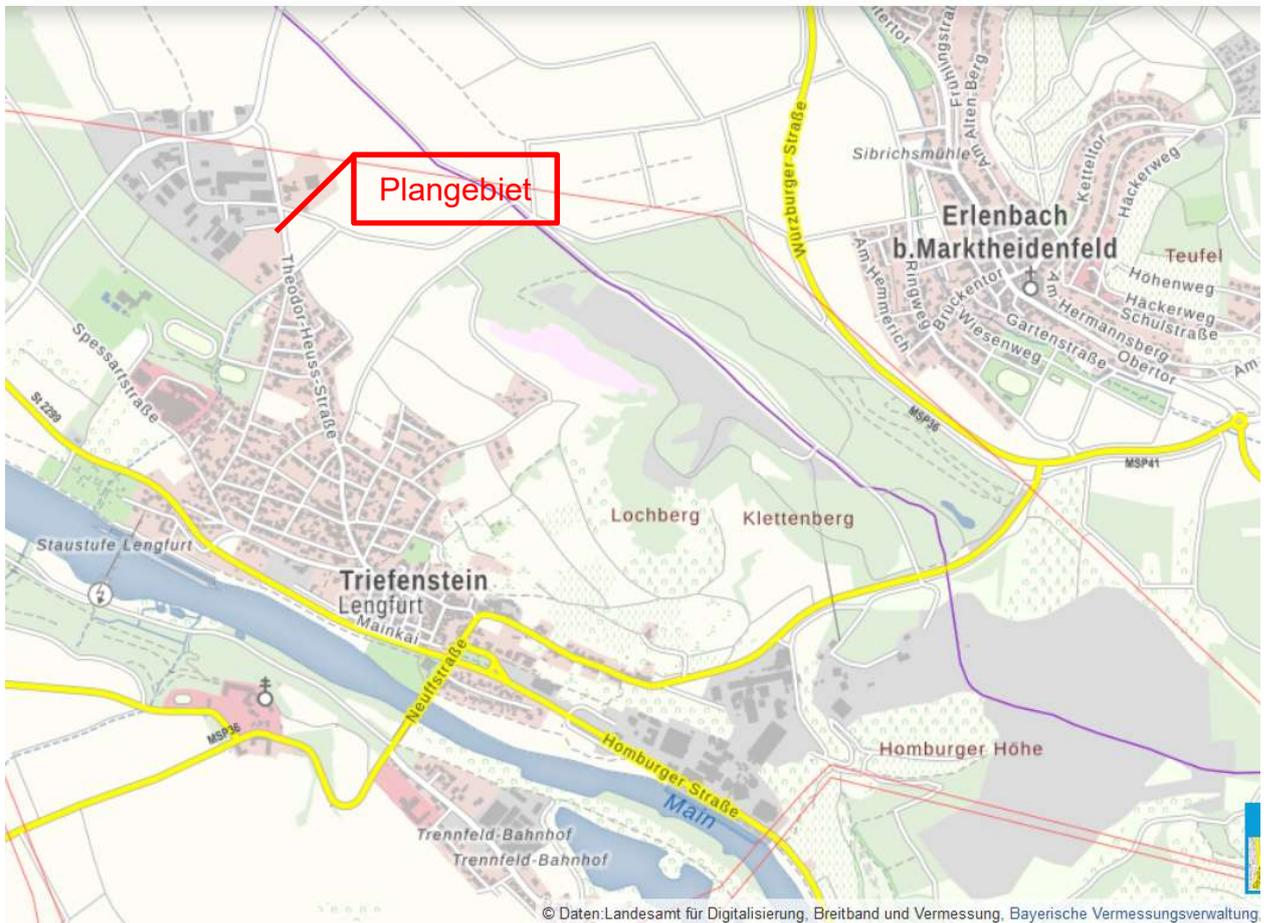
Geltungsbereich des Bebauungsplans, Ing.-Büro Thomas Harth 26.09.2023

Lage, Topographie, Größe und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Lage im Raum

Lengfurt ist ein Ortsteil der Gemeinde Markt Tiefenstein im unterfränkischen Landkreis Main-Spessart in Bayern.

Lage regional



Das geplante Mischgebiet „Oberes Eck“ liegt im Ortsteil Lengfurt der Gemeinde Markt Triefenstein am Ortsende in nordwestlicher Richtung direkt unterhalb angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet „Oberes Eck“.

Der Standort ist über das örtliche Straßennetz gut an die benachbarten Bereiche der Theodor-Heuss-Straße (Verbindungsstraße zum Gewerbegebiet) über das überregionale Verkehrsnetz angebunden.



Luftbild: Kartenauszug Geodaten Landkreis Main-Spessart

Plangebiet 

Lage

Im Osten grenzt das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen und an Gemeindebedarfsfläche an.

Im Norden und nordwestlich, an das bestehende Gewerbegebiet "Oberes Eck".

Der südwestliche und südöstliche Teil des Plangebietes grenzt an Gemeinbedarfsfläche an.

Topographische Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt höhenmäßig zwischen ca. 211 m ü.NN und 214 m ü.NN und weist ein leichtes Gefälle von Nordost nach Südwest auf.

Größe

Der in der Gemarkung Lengfurt befindliche Änderungsbereich ist insgesamt ca. 0,73 ha groß und umfasst die Fl.Nr. 4607.

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

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück mit der Fl.-Nr. 4607 der Gemarkung Lengfurt.

Umgrenzt

im Nordwesten	Fl.-Nr. 4397/8
im Norden	Fl.-Nr. 4397/20
im Südosten	Fl.-Nr. 4607/8
im Südwesten	Fl.-Nr. 4607/7
im Osten	Fl.-Nr. 4607/6

Größe Baugrundstück

Das geplante Baugrundstück umfaßt eine 0,73 ha große Fläche.

Planungsumfang

Gesamtfläche	ca.	0,73 ha	100,00 %
Baugrundstück	ca.	0,47 ha	64,38 %
Grünstreifen	ca.	0,26 ha	35,62 %

Darstellung bisher und zukünftig

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die überplante Fläche als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Der betroffene Bereich besteht ausschließlich aus unbebauten Flächen.

Die Änderung sieht ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO mit unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung vor, aufgeteilt in MI 1 und MI 2.

3. Infrastruktur

3.1 Verkehrsrechtliche Erschließung

Die Erschließung erfolgt über das innerörtliche Straßennetz sowie durch den neu zu schaffenden Anschluss an die Theodor-Heuß-Straße. Eine innere Erschließung des Plangebietes ist nicht vorgesehen.

3.2 Wasserversorgung / Grundwasserschutz

Ein Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung wird benötigt.

Von dem geplanten Vorhaben ist kein Wasserschutzgebiet für eine Wassergewinnungsanlage für die öffentliche Trinkwasserversorgung betroffen.

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 ist erforderlich und erfolgt im Mischsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird nach Anschluss an den bestehenden Kanal der gemeindeeigenen Kläranlage zugeführt. Der geplante Flächenumfang 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 50 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.

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

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

Überschüssiges Niederschlagswasser ist in das Grundwasser zu versickern. Grundsätzlich ist eine Versickerung über den bewachsenen Oberboden in das Grundwasser einer Einleitung in ein Oberflächengewässer vorzuziehen. Sofern eine Versickerung nach Gutachten nicht möglich wird, ist es dem Oberflächenkanal zuzuleiten, welcher in das Regenrückhaltebecken einleitet.

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 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.

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.

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

3.6 Energieversorgung / Kommunikation

Die Anschlüsse an die öffentlichen Netze sind erforderlich. Die Versorgung des geplanten Mischgebietes mit Strom/Gas sowie eine Anbindung an das Telekommunikationsnetz erfolgt über eine Erweiterung der örtlichen Versorgungsnetze.

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-Wärmegesetz (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 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Die Mischnutzung von Gewerbe und Wohnen wird innerhalb des Mischgebietes abgegrenzt.

Es entspricht dem geplanten Charakter des Mischgebietes und greift gleichzeitig die überwiegende Nutzungsart in der unmittelbaren Umgebung auf.

Im Plangebiet wird die MI-Fläche mit unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung gemäß § 6 BauNVO aufgeteilt in MI 1 und MI 2.

Die Nutzungen der Teilflächen innerhalb des Plangebietes wurden wie folgt festgesetzt.

Im Mischgebiet MI 1 sind gemäß § 6 BauNVO Vorhaben zulässig.

Abweichend sind gem. § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die folgenden Nutzungen nach § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2

Im Mischgebiet MI 2 sind gemäß § 6 BauNVO Vorhaben zulässig.

Abweichend sind gem. § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die folgenden Nutzungen nach § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO nicht zulässig:

- Wohngebäude
- Einzelhandelsbetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2
- Dauerarbeitsplätze

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurden die erforderlichen Immissionschutzmaßnahmen im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Schallemissionen die folgenden Emissionskontingente $L_{EK, i, k}$ nach DIN 45691 weder tags (06.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 06.00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB

Teilfläche	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
MI ₁	55	40
MI ₂	60	45

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006 -12, Abschnitt 5. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der Emissionskontingente rechnerisch nachzuweisen. Für die Erstellung des Nachweises ist ein auf dem Gebiet des Schallimmissionsschutzes erfahrenes Fachbüro einzuschalten.

Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO

Die Grundflächenzahl wird auf max. zulässig 0,60 festgesetzt. GRZ 0,60

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 das vorhandene Gelände.

Bauweise und Baugrenzen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird unter Beachtung des umgebenden Ortsbildes eine offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.

- Innerhalb des Plangebietes wird die offene Bauweise 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 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) max. 10,00 m über dem Höhenbezugspunkt, der im jeweiligen Grundstück durch Planeintragung festgelegt ist, liegen. Die Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche 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

Garagen sind mit einer Dachneigung von 0 – 45 Grad zulässig.

Höheneinstellung der Nebengebäude und Garagen

Für Nebengebäude und Garage darf die Wandhöhe (WH) max. 5,00 m über dem Höhenbezugspunkt, der im jeweiligen Grundstück durch Planeintragung festgelegt ist, liegen. Die Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche 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

Die kommunale Stellplatzordnung des Markt Triefenstein ist zu beachten.

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 Geländeverhältnisse dargestellt sind.

Einfriedungen

Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen und in Höhe und Ausführungsart mit den benachbarten Einfriedungen abzustimmen. Zu öffentlichen Verkehrsflächen straßenseitig hin darf die Höhe von Einfriedungen im Mischgebiet 2,00 m nicht überschreiten. An den übrigen Grundstücksgrenzen gelten die allgemeinen Regelungen der BayBO.

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 Wasserhaushaltgesetz 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 und somit der Kläranlage zufließt.

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.

Werbeanlagen

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.

6. Immissionen

6.1 Immissionsschutz

Mit der vorliegenden Planung wird ein Mischgebiet in unmittelbarer Nähe zu einem faktischen Gewerbegebiet entwickelt. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen zu können, sind entsprechende Maßnahmen zur Minimierung des Nutzungskonflikts festgesetzt.

Durch die vorgesehene Nutzung eines Mischgebietes (MI) ist nicht mit störenden Immissionen zu rechnen. Im Plangebiet wird die MI-Fläche mit unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung gemäß § 6 BauNVO aufgeteilt in MI 1 und MI 2.

Die Nutzungen der Teilflächen innerhalb des Plangebietes sowie die erforderlichen Immissionsschutzmaßnahmen wurden im Bebauungsplan und in der Begründung unter Punkt 4.1 festgesetzt.

Die gemischten Bauflächen wurden unter Berücksichtigung ihrer eigenen Schutzansprüche als Zwischenzonen angeordnet. Die Schutzwirkung wird u. a. auch in Verbindung mit Schutzabständen durch Festsetzungen nach §1 Abs. 4ff. BauNVO erreicht. Dadurch wird das Mischgebiet gegliedert und bestimmte Nutzungen ausgeschlossen. Somit wurde festgesetzt, dass nur solche Arten von Nutzungen, Betrieben oder Anlagen zulässig sind, die benachbarte Gebiete anderer Nutzungsarten nicht oder nicht wesentlich stören.

Hinsichtlich des Schall-Immissionsschutzes kann durch eine Emissionskontingentierung im Bebauungsplan davon ausgegangen werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Lärm auf das Schutzgut Mensch zu erwarten sind.

6.2 Baulicher Schallschutz

Um den zulässigen gewerblichen Geräuschimmissionen jeweils in Verbindung mit einwirkenden Verkehrsgeräuschen Rechnung zu tragen, wurden ferner Maßnahmen zum baulichen Schallschutz festgesetzt, die für Aufenthaltsräume ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

- Dem Bauantrag ist ein Schallschutznachweis beizulegen. Die zum Erreichen eines ausreichenden Schallschutzes notwendigen Maßnahmen sind anhand der DIN 4109 (1989) - Schallschutz im Hochbau - Abschnitt 5 - Schutz gegen Außenlärm/ Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen - zu bestimmen und zu berücksichtigen.
- Für die Bestimmung der erforderlichen Schalldämmung der Außenbauteile (Fenster, Außenwände und Dach) ist mindestens der Lärmpegelbereich III nach Tabelle 8 der DIN 4109 (1989) zugrunde zu legen.
- Schlafräume, die an den Straßenverkehr bzw. zum Gewerbegebiet zugewandten Hausseiten errichtet werden, sind mit einer schallgedämmten Lüftungsanlage (z.B. Schalldämmlüfter) auszustatten, damit die Fenster während der Nachtzeit geschlossen gehalten werden können.

6.3 Landwirtschaftliche Immissionen

Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist insbesondere zur Ente-, Saatzeit mit Staub, Geruchs- und Lärmimmissionen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen zu rechnen. Diese sind ortsüblich, unvermeidlich und müssen hingenommen werden.

6.4 Schutzabstände Aussiedlerhof

Aus Gründen der Vorsorge ist unter Berücksichtigung für lärm-, geruchs- und staubintensive land- und forstwirtschaftliche Nutzungen ein Mindestabstand von 180 m zur Wohnnutzung eingehalten. Auch aus Gründen des vorbeugenden Lärmschutzes wird ein Mindestabstand von 180 m eingehalten.

7. Klimaschutz

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 Mischgebietes:

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).

8. Hochwasserschutzgebiet

- entfällt -

9. Wasserrecht

Hochwassersicherheit

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

10. Umwelt- und Artenschutz, Grünordnung

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

11. Oberflächengewässer

Es sind weder Überschwemmungsgebiete noch Oberflächengewässer von der Planung betroffen.

12. Abfallentsorgung

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

13. 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.

Schädliche Bodenveränderungen

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Bodenschutz / Verwertung von Bodenmaterial

Es wird daher empfohlen, in der Planungs- und Ausführungsphase eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept gemäß DIN 19639 vorzusehen.

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

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

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

Haufwerke von Oberboden und Unterboden dürfen nicht schädlich verdichtet und daher nicht befahren oder als Lagerflächen genutzt werden.

Der belebte Oberboden und ggf. der kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen, und möglichst wieder einer Nutzung zuzuführen.

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

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

14. 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)

15. 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.

16. Verwirklichung der Baumaßnahme

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

aufgestellt:

Marktheidenfeld

Triefenstein, den

Fassung vom 26.09.2023

.....

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

Markt Triefenstein

Ortsteil Lengfurt

Landkreis Main-Spessart



BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan

Mischgebiet „Oberes Eck“ im Ortsteil Lengfurt

Vorhabensträger: **Markt Triefenstein**
1. Bürgermeisterin Kerstin Deckenbrock
Rathausstraße 2
97855 Triefenstein

Planverfasser: Ingenieurbüro für Bauwesen
Thomas Harth 
Am Hainszaun 10a 97828 Marktheidenfeld
Tel. 0 93 91 - 63 83 harth.thomas@t-online.de

Stand: Vorentwurf 26.09.2023

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Grundlagen	Seite
1.1	Verfahrensrechtliche Voraussetzung	3
1.2	Entwicklung aus der Flächennutzungsplanung	3
1.3	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	3
1.4	Anlass und Erforderlichkeit	4
1.5	Eigentumsverhältnisse	4
1.6	Planungsalternativen	5
1.7	Verhältnis zu übergeordneten Planungen	6
2.	Plangebiet	7
	Lage, Topographie, Größe und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches Darstellung bisher und zukünftig	
3.	Infrastruktur	10
3.1	verkehrsrechtliche Erschließung	10
3.2	Wasserversorgung / Grundwasserschutz	11
3.3	Abwasserbeseitigung / Gewässerschutz	11
3.4	Niederschlagswasserbehandlung / Oberflächenwasserversickerung	11
3.5	Schutz vor Starkniederschlägen	13
3.6	Energieversorgung / Kommunikation	13
3.7	Nutzung erneuerbarer Energien	13
4.	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	14
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise und Baugrenzen	14
4.2	Gestaltungen der Gebäude	16
4.3	Sonstige Festsetzungen	17
4.4	Geländegestaltung	17
5.	Hinweise	18
6.	Immissionen	19
6.1	Immissionsschutz	19
6.2	Baulicher Schallschutz	20
6.3	Landwirtschaftliche Immissionen	20
6.4	Schutzabstände Aussiedlerhof	20
7.	Klimaschutz	21
8.	Hochwasserschutzgebiet	22
9.	Wasserrecht	22
10.	Umwelt- und Artenschutz, Grünordnung	22
11.	Oberflächengewässer	22
12.	Abfallentsorgung	22
13.	Altablagerungen, Bodenschutz	22
14.	Denkmalschutz	24
15.	Brandschutz	25
16.	Verwirklichung der Baumaßnahme	25

BEGRÜNDUNG

1. Grundlagen

1.1 Verfahrensrechtliche Voraussetzung

Die Gemeinde Markt Triefenstein beabsichtigt im Ortsteil Lengfurt die Festsetzung eines Mischgebietes (MI) und hat in der Gemeinderatssitzung vom 10.03.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Mischgebiet „Oberes Eck“ beschlossen.

1.2 Entwicklung aus der Flächennutzungsplanung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB vorgenommen, der Bebauungsplan Mischgebiet „Oberes Eck“ ist daher gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.3 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

Die Gemeinde Markt Triefenstein beabsichtigt mit der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Bebauungsplan zu schaffen, der die Erschließung eines Mischgebietes (MI) im Ortsteil Lengfurt ermöglicht.

Mit der Flächennutzungsplanänderung betreibt die Gemeinde Markt Triefenstein eine bedarfsgerechte und in ihrer Flächengröße maßvolle Mischgebietsausweisung. Eine nachhaltige Raumnutzung wird dabei angestrebt.

Durch das bereits nördlich vorhandene Gewerbegebiet „Oberes Eck“ ändert sich das Ortsbild durch das neu geplante kleine Mischgebiet nur unwesentlich.

Die Darstellung als Mischgebiet 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.

Das Baugesetzbuch schreibt für Bauleitplanverfahren in § 2 Abs. 4 BauGB die Durchführung einer Umweltprüfung vor. Die einzelnen voraussichtlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter mit unterschiedlicher Erheblichkeit sind im Umweltbericht des Landschaftsarchitekten Wolfgang Leimeister ermittelt und beschrieben.

1.4 Anlass und Erforderlichkeit

Anlass

In dem Gebiet der Flurnummer 4607 (Geltungsbereich), das unterschiedlich als Mischgebiet M1 und Mischgebiet M2 künftig genutzt werden soll, ist aktuell ein Baubewerber vorhanden.

Da der Geltungsbereich künftig als Mischgebiet (MI), gem. § 6 BauNVO, dargestellt werden soll, ist auch die Änderung des Flächennutzungsplanes veranlasst.

Erforderlichkeit

Mit der Mischgebietsausweisung trägt die Gemeinde Markt Triefenstein der konkret bestehenden Nachfrage nach Mischgebietsgebietsflächen im Bereich des Ortsteils Lengfurt, die innerhalb der Ortslage und auf der Grundlage des gültigen Flächennutzungsplans nicht abgedeckt werden kann, Rechnung.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen und die Voraussetzung für die Stellung eines Bebauungsplanes, Mischgebiet „Oberes Eck“, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

1.5 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück Flurnummer 4607, das innerhalb des Geltungsbereiches liegt, befindet sich in Privateigentum.

1.6 Planungsalternativen

In Lengfurt besteht kurzfristiger Bedarf an Flächen neben dem vorhandenem Gewerbegebiet. Es ist konkret ein Baubewerber vorhanden, der den Bedarf angemeldet hat, welcher sich nicht anderweitig in der Ortslage abdecken lässt.

Der bereits ortsansässige Baubewerber benötigt für seinen Betrieb, um weiter bestehen zu können, eine Ausstellung mit Lagerfläche für Baustoffe und Parkplätze. Ohne eine Erweiterungsmöglichkeit besteht die Gefahr der Abwanderung.

Es handelt sich für die kleine Gemeinde um einen wirtschaftlich wichtigen Betrieb, der bereits direkt angrenzend in nördlicher Richtung, seinen langjährigen Baustoffhandel betreibt.

Für die geplante Erweiterung des bestehenden Betriebes, der direkt oberhalb liegt, ist das Plangebiet die einzige Möglichkeit für eine Erweiterung neben dem Gewerbegebiet um eine Zersiedlung zu vermeiden.

Die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung und die Wiedernutzbarmachung von Flächen sind ausgeschöpft und werden, wenn möglich genutzt.

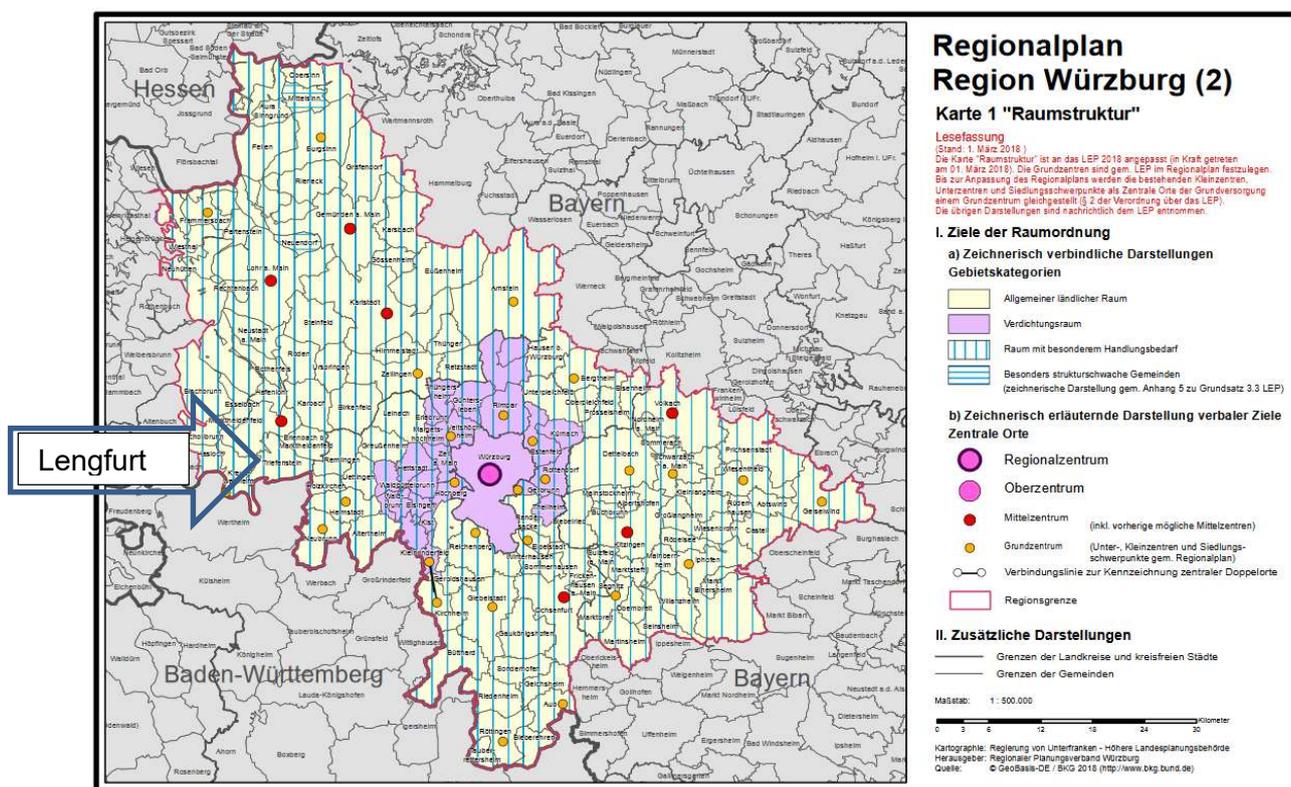
Die Belange der Wirtschaft und Landwirtschaft wurden nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch abgewogen.

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 Flächennutzungsplanes werden die vorgegebenen allgemeinen Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung beachtet, die regionalplanerische Voraussetzung ist gegeben und die Anforderungen werden berücksichtigt.

2. Plangebiet

Geltungsbereich Übersichtskarte



Abbildung ohne Maßstab:

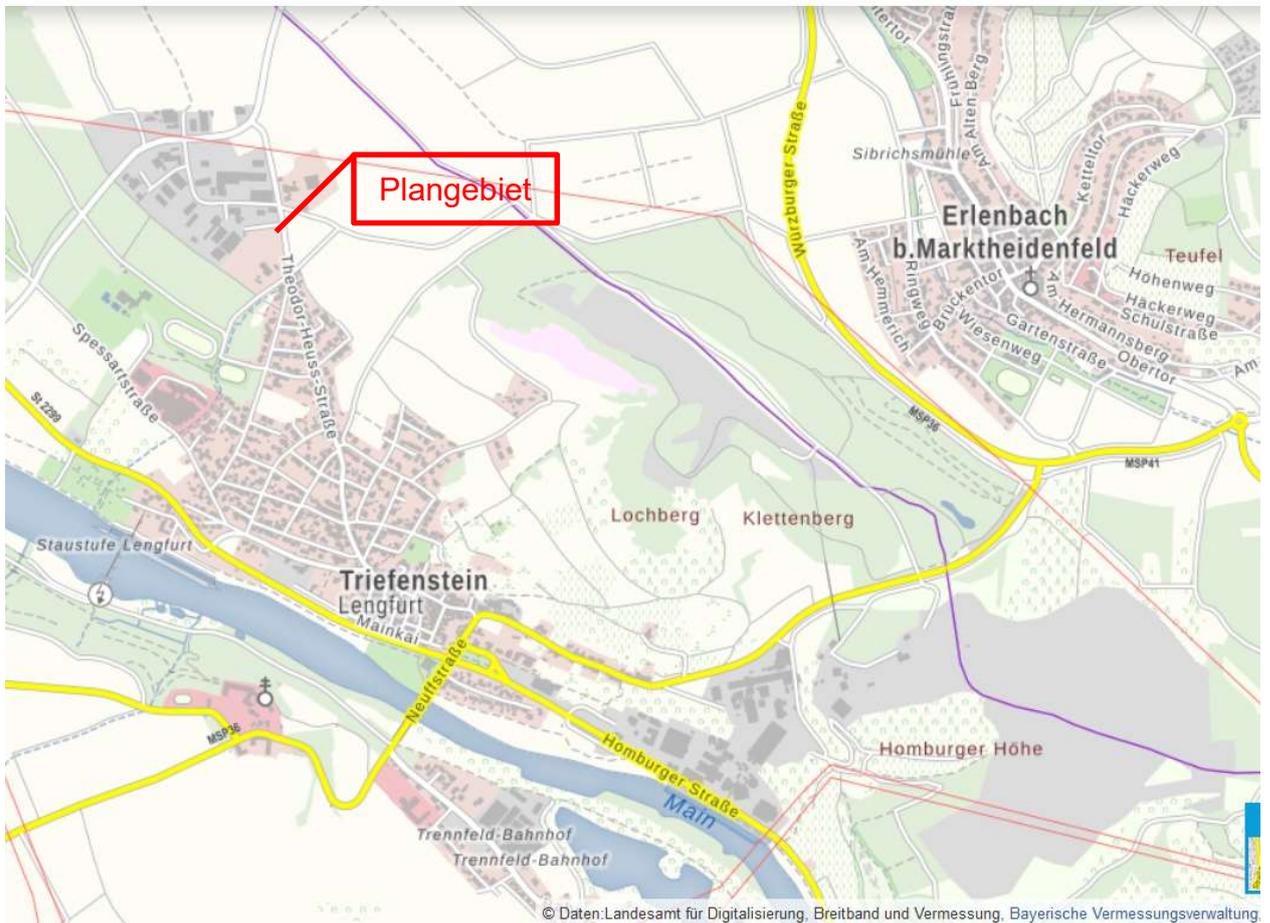
Geltungsbereich des Bebauungsplans, Ing.-Büro Thomas Harth 26.09.2023

Lage, Topographie, Größe und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Lage im Raum

Lengfurt ist ein Ortsteil der Gemeinde Markt Triefenstein im unterfränkischen Landkreis Main-Spessart in Bayern.

Lage regional



Das geplante Mischgebiet „Oberes Eck“ liegt im Ortsteil Lengfurt der Gemeinde Markt Triefenstein am Ortsende in nordwestlicher Richtung direkt unterhalb angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet „Oberes Eck“.

Der Standort ist über das örtliche Straßennetz gut an die benachbarten Bereiche der Theodor-Heuss-Straße (Verbindungsstraße zum Gewerbegebiet) über das überregionale Verkehrsnetz angebunden.



Luftbild: Kartenauszug Geodaten Landkreis Main-Spessart

Plangebiet 

Lage

Im Osten grenzt das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen und an Gemeindebedarfsfläche an.

Im Norden und nordwestlich, an das bestehende Gewerbegebiet "Oberes Eck".

Der südwestliche und südöstliche Teil des Plangebietes grenzt an Gemeinbedarfsfläche an.

Topographische Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt höhenmäßig zwischen ca. 211 m ü.NN und 214 m ü.NN und weist ein leichtes Gefälle von Nordost nach Südwest auf.

Größe

Der in der Gemarkung Lengfurt befindliche Änderungsbereich ist insgesamt ca. 0,73 ha groß und umfasst die Fl.Nr. 4607.

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

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück mit der Fl.-Nr. 4607 der Gemarkung Lengfurt.

Umgrenzt

im Nordwesten	Fl.-Nr. 4397/8
im Norden	Fl.-Nr. 4397/20
im Südosten	Fl.-Nr. 4607/8
im Südwesten	Fl.-Nr. 4607/7
im Osten	Fl.-Nr. 4607/6

Größe Baugrundstück

Das geplante Baugrundstück umfaßt eine 0,73 ha große Fläche.

Planungsumfang

Gesamtfläche	ca.	0,73 ha	100,00 %
Baugrundstück	ca.	0,47 ha	64,38 %
Grünstreifen	ca.	0,26 ha	35,62 %

Darstellung bisher und zukünftig

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die überplante Fläche als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Der betroffene Bereich besteht ausschließlich aus unbebauten Flächen.

Die Änderung sieht ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO mit unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung vor, aufgeteilt in MI 1 und MI 2.

3. Infrastruktur

3.1 Verkehrsrechtliche Erschließung

Die Erschließung erfolgt über das innerörtliche Straßennetz sowie durch den neu zu schaffenden Anschluss an die Theodor-Heuß-Straße. Eine innere Erschließung des Plangebietes ist nicht vorgesehen.

3.2 Wasserversorgung / Grundwasserschutz

Ein Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung wird benötigt.

Von dem geplanten Vorhaben ist kein Wasserschutzgebiet für eine Wassergewinnungsanlage für die öffentliche Trinkwasserversorgung betroffen.

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 ist erforderlich und erfolgt im Mischsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird nach Anschluss an den bestehenden Kanal der gemeindeeigenen Kläranlage zugeführt. Der geplante Flächenumfang 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 50 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.

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

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

Überschüssiges Niederschlagswasser ist in das Grundwasser zu versickern. Grundsätzlich ist eine Versickerung über den bewachsenen Oberboden in das Grundwasser einer Einleitung in ein Oberflächengewässer vorzuziehen. Sofern eine Versickerung nach Gutachten nicht möglich wird, ist es dem Oberflächenkanal zuzuleiten, welcher in das Regenrückhaltebecken einleitet.

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 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.

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.

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

3.6 Energieversorgung / Kommunikation

Die Anschlüsse an die öffentlichen Netze sind erforderlich. Die Versorgung des geplanten Mischgebietes mit Strom/Gas sowie eine Anbindung an das Telekommunikationsnetz erfolgt über eine Erweiterung der örtlichen Versorgungsnetze.

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-Wärme-gesetz (EEWärmG), das insbesondere für Neubauprojekten 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 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Die Mischnutzung von Gewerbe und Wohnen wird innerhalb des Mischgebietes abgegrenzt.

Es entspricht dem geplanten Charakter des Mischgebietes und greift gleichzeitig die überwiegende Nutzungsart in der unmittelbaren Umgebung auf.

Im Plangebiet wird die MI-Fläche mit unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung gemäß § 6 BauNVO aufgeteilt in MI 1 und MI 2.

Die Nutzungen der Teilflächen innerhalb des Plangebietes wurden wie folgt festgesetzt.

Im Mischgebiet MI 1 sind gemäß § 6 BauNVO Vorhaben zulässig.

Abweichend sind gem. § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die folgenden Nutzungen nach § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2

Im Mischgebiet MI 2 sind gemäß § 6 BauNVO Vorhaben zulässig.

Abweichend sind gem. § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die folgenden Nutzungen nach § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO nicht zulässig:

- Wohngebäude
- Einzelhandelsbetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2
- Dauerarbeitsplätze

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurden die erforderlichen Immissionschutzmaßnahmen im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Schallemissionen die folgenden Emissionskontingente $L_{EK, i, k}$ nach DIN 45691 weder tags (06.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 06.00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB

Teilfläche	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
MI ₁	55	40
MI ₂	60	45

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006 -12, Abschnitt 5. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der Emissionskontingente rechnerisch nachzuweisen. Für die Erstellung des Nachweises ist ein auf dem Gebiet des Schallimmissionsschutzes erfahrenes Fachbüro einzuschalten.

Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO

Die Grundflächenzahl wird auf max. zulässig 0,60 festgesetzt. GRZ 0,60

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 das vorhandene Gelände.

Bauweise und Baugrenzen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird unter Beachtung des umgebenden Ortsbildes eine offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.

- Innerhalb des Plangebietes wird die offene Bauweise 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 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) max. 10,00 m über dem Höhenbezugspunkt, der im jeweiligen Grundstück durch Planeintragung festgelegt ist, liegen. Die Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche 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

Garagen sind mit einer Dachneigung von 0 – 45 Grad zulässig.

Höheneinstellung der Nebengebäude und Garagen

Für Nebengebäude und Garage darf die Wandhöhe (WH) max. 5,00 m über dem Höhenbezugspunkt, der im jeweiligen Grundstück durch Planeintragung festgelegt ist, liegen. Die Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche 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

Die kommunale Stellplatzordnung des Markt Triefenstein ist zu beachten.

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.

Einfriedungen

Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen und in Höhe und Ausführungsart mit den benachbarten Einfriedungen abzustimmen. Zu öffentlichen Verkehrsflächen straßenseitig hin darf die Höhe von Einfriedungen im Mischgebiet 2,00 m nicht überschreiten. An den übrigen Grundstücksgrenzen gelten die allgemeinen Regelungen der BayBO.

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 Wasserhaushaltgesetz 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 und somit der Kläranlage zufließt.

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.

Werbeanlagen

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.

6. Immissionen

6.1 Immissionsschutz

Mit der vorliegenden Planung wird ein Mischgebiet in unmittelbarer Nähe zu einem faktischen Gewerbegebiet entwickelt. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen zu können, sind entsprechende Maßnahmen zur Minimierung des Nutzungskonflikts festgesetzt.

Durch die vorgesehene Nutzung eines Mischgebietes (MI) ist nicht mit störenden Immissionen zu rechnen. Im Plangebiet wird die MI-Fläche mit unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung gemäß § 6 BauNVO aufgeteilt in MI 1 und MI 2.

Die Nutzungen der Teilflächen innerhalb des Plangebietes sowie die erforderlichen Immissionsschutzmaßnahmen wurden im Bebauungsplan und in der Begründung unter Punkt 4.1 festgesetzt.

Die gemischten Bauflächen wurden unter Berücksichtigung ihrer eigenen Schutzansprüche als Zwischenzonen angeordnet. Die Schutzwirkung wird u. a. auch in Verbindung mit Schutzabständen durch Festsetzungen nach §1 Abs. 4ff. BauNVO erreicht. Dadurch wird das Mischgebiet gegliedert und bestimmte Nutzungen ausgeschlossen. Somit wurde festgesetzt, dass nur solche Arten von Nutzungen, Betrieben oder Anlagen zulässig sind, die benachbarte Gebiete anderer Nutzungsarten nicht oder nicht wesentlich stören.

Hinsichtlich des Schall-Immissionsschutzes kann durch eine Emissionskontingentierung im Bebauungsplan davon ausgegangen werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Lärm auf das Schutzgut Mensch zu erwarten sind.

6.2 Baulicher Schallschutz

Um den zulässigen gewerblichen Geräuschimmissionen jeweils in Verbindung mit einwirkenden Verkehrsgeräuschen Rechnung zu tragen, wurden ferner Maßnahmen zum baulichen Schallschutz festgesetzt, die für Aufenthaltsräume ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

- Dem Bauantrag ist ein Schallschutznachweis beizulegen. Die zum Erreichen eines ausreichenden Schallschutzes notwendigen Maßnahmen sind anhand der DIN 4109 (1989) - Schallschutz im Hochbau - Abschnitt 5 - Schutz gegen Außenlärm/ Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen - zu bestimmen und zu berücksichtigen.
- Für die Bestimmung der erforderlichen Schalldämmung der Außenbauteile (Fenster, Außenwände und Dach) ist mindestens der Lärmpegelbereich III nach Tabelle 8 der DIN 4109 (1989) zugrunde zu legen.
- Schlafräume, die an den Straßenverkehr bzw. zum Gewerbegebiet zugewandten Hausseiten errichtet werden, sind mit einer schallgedämmten Lüftungsanlage (z.B. Schalldämmlüfter) auszustatten, damit die Fenster während der Nachtzeit geschlossen gehalten werden können.

6.3 Landwirtschaftliche Immissionen

Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist insbesondere zur Ente-, Saatzeit mit Staub, Geruchs- und Lärmimmissionen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen zu rechnen. Diese sind ortsüblich, unvermeidlich und müssen hingenommen werden.

6.4 Schutzabstände Aussiedlerhof

Aus Gründen der Vorsorge ist unter Berücksichtigung für lärm-, geruchs- und staubintensive land- und forstwirtschaftliche Nutzungen ein Mindestabstand von 180 m zur Wohnnutzung eingehalten. Auch aus Gründen des vorbeugenden Lärmschutzes wird ein Mindestabstand von 180 m eingehalten.

7. Klimaschutz

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 Tiefenstein 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 Mischgebietes:

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).

8. Hochwasserschutzgebiet

- entfällt -

9. Wasserrecht

Hochwassersicherheit

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

10. Umwelt- und Artenschutz, Grünordnung

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

11. Oberflächengewässer

Es sind weder Überschwemmungsgebiete noch Oberflächengewässer von der Planung betroffen.

12. Abfallentsorgung

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

13. 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.

Schädliche Bodenveränderungen

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Bodenschutz / Verwertung von Bodenmaterial

Es wird daher empfohlen, in der Planungs- und Ausführungsphase eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept gemäß DIN 19639 vorzusehen.

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

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

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

Haufwerke von Oberboden und Unterboden dürfen nicht schädlich verdichtet und daher nicht befahren oder als Lagerflächen genutzt werden.

Der belebte Oberboden und ggf. der kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen, und möglichst wieder einer Nutzung zuzuführen.

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

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

14. 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)

15. 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.

16. Verwirklichung der Baumaßnahme

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

aufgestellt:

Marktheidenfeld

Triefenstein, den

Fassung vom 26.09.2023

.....

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