



Begründung

Bebauungsplan Nr. 40
„Remlinger Straße“
mit integriertem Grünordnungsplan

Homburg a. Main | Markt Triefenstein

Entwurf
12. Dezember 2023





Markt Triefenstein

Landkreis Main-Spessart
Rathausstraße 2
97855 Triefenstein OT Lengfurt

Tel.: 09395 | 97010
Fax: 09395 | 970115
Mail: info@triefenstein.bayern.de

Köhl ■■■

Beratende Ingenieure

Tiefbautechn. Büro Köhl Würzburg GmbH

Bearbeitung:
Christian Dehmer

Büro
Konradstraße 9
97072 Würzburg
Tel.: 0931 | 3 55 00 - 0
Mail: info@ib-koehl.de



Dipl.-Ing. (FH) Sylvia Haines,
M.Sc. Architektin BDA, Stadtplanerin SRL

Bearbeitung:
Eugen Ulmann, M.Sc. Stadtplanung

Büro
Grabenberg 1
97070 Würzburg
Tel.: 0931 | 99 11 42 52
Mail: info@haines-leger.de



Planungsbüro Glanz
Bearbeitung:
Miriam Glanz, Landschaftsarchitektin

Büro
Am Wacholderrain 13
97618 Hohenroth
Tel.: 09771 | 98769
Fax: 09771 | 2492
Mail: info@planungsbuero-glanz.de

Inhaltsverzeichnis

A. Einleitung	
1. Anlass und Ziel des Bebauungsplans	4
2. Begründung für die Darstellung neuer Wohnbauflächen	4
3. Lage und Größe sowie Nutzungen des Geltungsbereichs	7
4. Planungsrechtliche Voraussetzungen	9
4.1. Rechtliche Grundlagen	9
4.2. Übergeordnete Planungsvorhaben	10
5. Bestehendes Planungsrecht	13
5.1. Flächennutzungsplan	13
5.2. Rechtskräftige Bebauungspläne	13
6. Rahmenbedingungen	14
6.1. Wassersensibler Bereich	14
6.2. Ver- und Entsorgung, Entwässerung	14
6.3. Baugrundgutachten	16
B. Inhalt des Bebauungsplans	
7. Begründung der textlichen Festsetzungen	19
7.1. Art der baulichen Nutzung	19
7.2. Maß der baulichen Nutzung	19
7.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	21
7.4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	21
7.5. Verkehrsfläche	21
7.6. Grünordnung	22
7.7. Artenschutz	23
7.8. Umgang mit Niederschlagswasser	24
8. Begründung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften	25
8.1. Abstandsflächenregelung	25
8.2. Dachform / Dachneigung und Dacheindeckung	25
8.3. Dachaufbauten	25
8.4. Fassaden	26
8.5. Anpassungsgebot	26
8.6. Erneuerbare Energien	26
8.7. Geländeveränderung	28
8.8. Einfriedungen	28
8.9. Werbeanlage	29
9. Flächenbilanz	29
C. Anlagen	

A. Einleitung

1. Anlass und Ziel des Bebauungsplans

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 40 "Remlinger Straße" ist die Absicht des Marktes Triefenstein, der hohen Nachfrage der örtlichen Bevölkerung nach Baugrundstücken für neues Wohnen in Homburg a. Main nachzukommen und entsprechende Wohnbauflächen auszuweisen.

Für die das Planungsgebiet wurden folgende Ziele formuliert:

- Ausweisung von Grundstücken für Einzel- oder Doppelhäuser sowie ggf. kleinere Mehrfamilienhäuser
- Schaffung der Möglichkeit zur Errichtung von Praxisräumen
- Erschließung über die Remlinger Straße (Stichstraße mit Wendehammer)
- Einbindung von öffentlichen Stellplätzen
- Fortführung des Gehsteiges entlang der Remlinger Straße
- Sicherung eines Grünstreifens mit Bepflanzung entlang des Bischbachs
- Umsetzung eines nachhaltigen Regenwasserkonzepts (Trennsystem)

2. Begründung für die Darstellung neuer Wohnbauflächen

Demografische Entwicklung, Statistik und Prognosen

Zur Sicherstellung einer sparsamen und schonenden Flächeninanspruchnahme bei der Flächennutzungsplanung und der Bebauungsplanung wird eine Wohnflächenbedarfsermittlung anhand der „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach den §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg dargelegt.

Um den Flächenbedarf zu ermitteln, müssen zum einen der fiktive Einwohnerzuwachs (EZ1) durch den Belegungsdichterückgang und zum anderen der prognostizierte Einwohnerzuwachs (EZ2) ermittelt werden. Zur Ermittlung des gesamten erforderlichen Wohnbauflächenbedarfs (EZ) werden die Werte EZ1 und EZ2 addiert und mit dem zu ermittelnden Orientierungswert zur Bruttomindestwohndichte gegengerechnet.

Die Berechnung des absoluten zusätzlichen Flächenbedarfs erfolgt anschließend auf der Basis der dargelegten Flächenpotenziale durch Abzug bereits vorhandener Wohnbauflächenpotenziale in der Stadt. Bestehende Innenentwicklungspotenziale können nur dann für eine Flächeninanspruchnahme mit einkalkuliert werden, wenn ihre Aktivierung realistisch ist.

- Einwohnerzahl des Marktes Triefenstein: **4.448 EW**
(4. Quartal 2022, Bayerisches Landesamt für Statistik)
- Raumordnerische Funktion:
Allgemein ländlicher Raum / Raum mit besonderem Handlungsbedarf
(Quelle: Regionalplan Region Würzburg (2) Karte 1 "Raumstruktur", Stand 03.02.2023)
- Bruttowohnmindestdichte **50 EW/ha** (gem. Merkblatt der Plausibilitätsprüfung, Baden-Württemberg)

Ermittlung des (fiktiven) Einwohnerzuwachses

Zur Ermittlung des fiktiven Einwohnerzuwachses durch den Belegungsdichterückgang (kleinere Haushalte aber mehr Wohnfläche) wird auf der Basis der aktuellen Einwohnerzahl ein Wachstum von 0,3 %^{*1} pro Jahr auf den Planungszeitraum von 11 Jahren (Zieljahr 2033) angenommen:

$$\frac{4.448 \text{ EW} \times 0,3 \% \times 11 \text{ Jahre}}{100\%} = \text{fiktiver Einwohnerentwicklung (EZ-1)} \quad \mathbf{147 \text{ EW}}$$

*1auf Basis der Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach den §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau, Baden-Württemberg 15.02.2017

Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung

Angesichts der Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamts bis zum angestrebten Zieljahr deutet sich an, dass die Einwohnerzahl auf 4.397 zurückgehen wird. Eine alternative Betrachtung mittels der extrapolierten Veränderungsrate der letzten 10 Jahre legt nahe, dass die Bevölkerung in Markt Triefenstein auf 4.804 Einwohner anwachsen könnte. Zur Berechnung einer realistischen Entwicklung der Einwohnerentwicklung (EZ-2) wird der Mittelwert (4.600) beider Entwicklungsszenarien herangezogen.

$$\begin{array}{r} \text{prognostizierte Einwohnerzahl im Zieljahr 2033} & 4.600 \text{ EW} \\ - \text{ Einwohnerzahl gem. Statistik kommunal (2022)} & - 4.448 \text{ EW} \\ \hline = \text{Prognostizierte Einwohnerentwicklung (EZ-2)} & \mathbf{152 \text{ EW}} \end{array}$$

Wohnbauflächenbedarf (relativ)

Die Ermittlung des zukünftigen Wohnbauflächenbedarfs erfolgt durch Addition des Bedarfs aus Belegungsdichterückgang (EZ1) und prognostizierter Einwohnerentwicklung (EZ2) sowie Division des Orientierungswertes zur Bruttowohnraumdicke.

Die Berechnung des relativen zusätzlichen Flächenzuwachses wird wie folgt vorgenommen:

$$\begin{array}{l} \text{Ermittelter Einwohnerzuwachs (EZ = EZ-1 + EZ-2) / (EW/ha)} \\ = \text{ha Bedarf Wohnbaufläche} \\ \text{Ermittelter Einwohnerzuwachs EZ: } 147 + 152 / 50 \text{ EW/ha} \\ = \mathbf{\text{Bedarf Wohnbaufläche (relativ)}} \quad \mathbf{5,98 \text{ ha}} \end{array}$$

Der Wohnbauflächenbedarf bis zum Zieljahr 2033 beträgt demnach 5,98 ha.

Der absolute Wohnflächenbedarf, der sich aus der Subtraktion der bereits vorhandenen Wohnbauflächenpotentiale in der Gemeinde (z.B. Baulücken) von dem relativen Wohnbauflächenbedarf ergibt, entspricht im Fall des Marktes Triefenstein dem relativen Bedarf, da keine Aktivierungen vorhandener Flächen im Innenbereich gegenwärtig möglich sind (siehe Absatz Baulandnachfrage).

Des Weiteren prognostiziert das Statistische Landesamt Bayern für den Markt Triefenstein einen Rückgang der Altersgruppe der 18 bis unter 40- Jährigen um ca. 15 % im Jahr 2033 gegenüber dem Jahr 2019. Hingegen wird die Gruppe der 65- Jährigen oder Älteren voraussichtlich im selben Zeitraum um ca. 45 % steigen. Die Überalterung der Gemeinde ergibt sich

vor allem aus der natürlichen Bevölkerungsbewegung (mehr Sterbefälle als Lebendgeburten). Eine Zuwanderung junger Bevölkerung wirkt dem entgegen. Diese soll mittels der Ausweisung attraktiver Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser im Rahmen des Bebauungsplanes gefördert werden.

Baulandnachfrage

Der kontinuierliche Bedarf an Wohnbauflächen zeigt sich in den laufenden Anfragen nach Bauflächen beim Markt Triefenstein. Trotz der Bemühungen der Gemeinde, die Innenentwicklung durch Leerstandsmanagement und Baulückenaktivierung zu fördern, kann dieser Bedarf nicht gedeckt werden. Bei der Verkaufsbereitschaftsabfrage im Juli 2020 waren nur 7 von etwa 200 privaten Bauflächen zum Verkauf verfügbar. Eine erneute Abfrage im Jahr 2021 ergab, dass nur ein*e Eigentümer*in verkaufsbereit war, aber insgesamt 10 Eigentümer*innen ihre Absicht zur Bebauung ihrer Grundstücke bekundet haben. (Keine aus Homburg a. Main)

Im Jahr 2022 wurden in der gesamten Gemarkung des Marktes Triefenstein 149 Eigentümer*innen angeschrieben. Lediglich 40 Personen haben eine Rückmeldung gegeben. Von den Rückmeldungen haben insgesamt nur zwei Eigentümer*innen (keine*r aus Homburg a. Main) Interesse an einem Verkauf geäußert. Zudem haben zwei weitere Personen eine Bauabsicht mitgeteilt.

Demnach stehen der Gemeinde die Baulücken und die Leerstände als Entwicklungspotenzial nicht bzw. nur in marginalem Umfang zur Verfügung.

Fazit

Die Entwicklungspotenziale im Innenbereich stehen der Gemeinde nicht bzw. nur in marginalem Umfang zur Verfügung.

Für eine weiterhin positive und stabile demografische Entwicklung ist ein Mindestmaß an Baulandpotential erforderlich.

Daher verfolgt der Markt Triefenstein mit der Neuausweisung eines Wohnbaugebietes in Homburg a. Main das Ziel, insbesondere jungen Familien Bauland zur Verfügung zu stellen.

Angesichts der Auswirkungen des demografischen Wandels ist es zudem sinnvoll, barrierefreien Wohnraum zu schaffen. Dieser Bedarf orientiert sich an den zukünftigen Anforderungen der Bevölkerung, weshalb die geplante Ausweisung von Wohnflächen eine bedarfsgerechte Entwicklung im Sinne einer organischen Siedlungsentwicklung darstellt.

Außerdem werden vor allem Ein-Personenhaushalte immer häufiger. Der Trend zu Haushalten mit weniger Personen führt dazu, dass die Bevölkerung insgesamt mehr Wohnfläche beansprucht und somit der Bedarf an Wohnraum steigt.

Zudem ist anzunehmen, dass internationale Migrationsbewegungen aufgrund von Kriegen und Klimawandel zunehmen werden. Infolgedessen wird Deutschland als wirtschaftlich und politisch stabiles Land weiterhin als bevorzugtes Einwanderungsziel gelten, was zusätzlichen Bedarf an Wohnraum generieren wird.

Auf diese Weise trägt der Markt Triefenstein zur Sicherung und Stärkung der Zukunftsfähigkeit des Ortsteils Homburg a. Main bei.

Unabhängig von dem Bedarf an Wohnraum, besteht ein Bedarf nach einem Baugrund für eine Arztpraxis, welcher innerhalb der Vorgaben des Bebauungsplans gedeckt werden kann.

Mit dem Bebauungsplan wird eine vorhandene Fläche, die von 3 Seiten von Bebauung umgeben ist, im Sinne der Innenentwicklung aktiviert, so dass dem Ziel „Innen vor Außen“ Rechnung getragen werden kann.

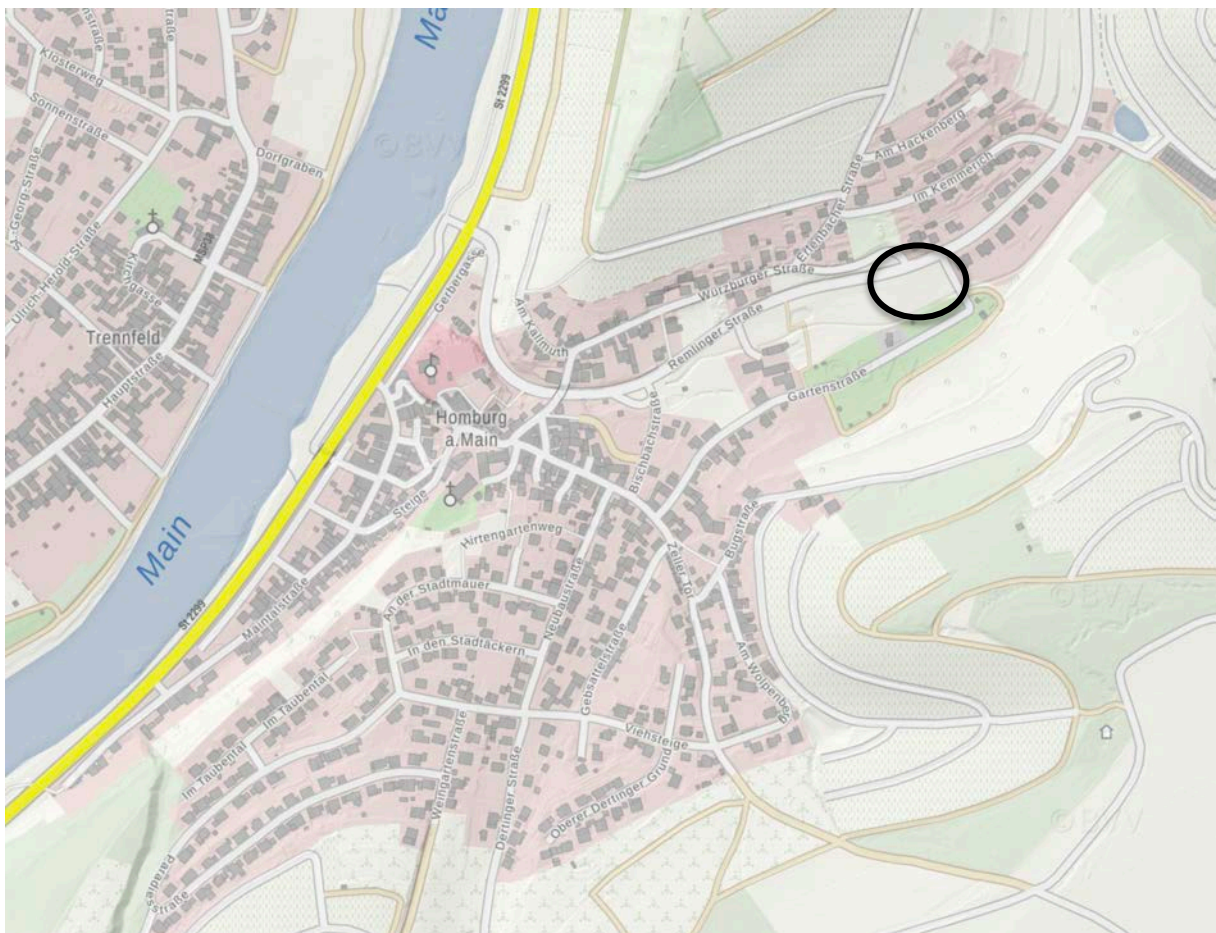
3. Lage und Größe sowie Nutzungen des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich an der Remlinger Straße im Osten des Ortsteils Homburg a. Main. Im Süden grenzt das Plangebiet der Bischbach an, der teilweise dicht mit Gehölzen bewachsen ist.

Die Begrenzung im Norden erfolgt durch die Remlinger Straße (30er-Zone), während im Osten die Gartenstraße (30er-Zone) an den Geltungsbereich angrenzt. An der westlichen Grenze schließt sich eine Wiese an.

Östlich und nördlich sowie weiter südlich des Geltungsbereichs befinden sich Wohnbebauungen mit ein- bis zweigeschossigen Einzelhäusern in offener Bauweise. Derzeit ist der Geltungsbereich sehr strukturarm und wird als Wiese genutzt, die als Brachfläche betrachtet werden kann.

Die Neustrukturierung des Gebiets ermöglicht eine Nachverdichtung im Innenbereich und entspricht dem Ziel der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, dem der Markt Triefenstein folgt. Das Gelände des Plangebiets weist ein Gefälle von ca. 7% auf. Von der Remlinger Straße (ca. 187 m ü. N.N.) zum Bischbach (ca. 184 m ü. N.N.) fällt das Gelände um etwa 3 Meter.



Lage des Geltungsbereichs, unmaßstäblich, Grundkarte © Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung



Luftbild / Geltungsbereich, unmaßstäblich, Quelle: Markt Triefenstein

Insgesamt beträgt die Größe des Geltungsbereiches ca. 2.500 m².

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flächen:

Fl.-Nr.	Tatsächliche Nutzung* <small>*Quelle: Information zur Grundsteuererklärung, https://atlas.bayern.de/, Aufgerufen am 27.04.2023</small>	Nutzung gem. Flächennutzungsplan (5. Änderung von 1998)	Eigentums- verhältnisse
761/1	Grünland / Wiese	Große Teilfläche: Allgemeines Wohngebiet Kleine Teilfläche: Unbestimmt	Markt Triefenstein

Der Geltungsbereich wird abgegrenzt:

Im Norden	
Fl.-Nr.	Nutzung
1450 / 5	Verkehrsfläche „Remlinger Straße“
Im Süden	
Fl.-Nr.	Nutzung
763	Fließgewässer „Bischbach“

Im Osten	
Fl.-Nr.	Nutzung
762	Verkehrsfläche „Gartenstraße“
Im Westen	
Fl.-Nr.	Nutzung
761	Grünland

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1. Rechtliche Grundlagen

Rechtliche Grundlagen für die Aufstellung und die Festsetzungen des Bebauungsplans sind:

- Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 01.06.2023
- Regionalplan des Regionalen Planungsverbandes Würzburg (Region 2): nichtamtliche Lesefassung, Stand: 27.10.2023
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Bayerisches Wassergesetz (BayWG) vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. November 2021 (GVBl. S. 608) geändert worden ist

Der Bebauungsplan "Remlinger Straße" wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor, weil

- der Schwellenwert von 20.000 m. gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB bezogen auf die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, bei einer Fläche des Geltungsbereiches von ca. 2.500 m., weit unterschritten wird,
- durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder Landesrecht unterliegen,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannte Schüttgüter bestehen: FHH- oder Vogelschutzgebiete befindet sich nicht in räumlicher Nähe des Planungsgebietes.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der Markt Triefenstein macht von den Anwendungsmöglichkeiten des § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB wie folgt Gebrauch:

- Verkürztes Aufstellungsverfahren: Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Der Öffentlichkeit wird gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- Keine Umweltprüfung: Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.
- Kein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft: Da der Schwellenwert für die zulässige Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; die Ermittlung und Bereitstellung von Ausgleichsflächen sind daher nicht erforderlich.

4.2. Übergeordnete Planungsvorhaben

Relevante Ziele und Grundsätze für das geplante Baugebiet ergeben sich aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 (LEP) und dem Regionalplan des Regionalen Planungsverbandes Würzburg (Region 2) (RP).

Der Markt Triefenstein ist im Landesentwicklungsprogrammes Bayern als allgemeinen ländlichen Raum eingestuft und liegt in einer Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf.

Ziele und Grundsätze sind wie folgt vorgegeben:

Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 (LEP)

LEP 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.

LEP 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,

- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

Zu 2.2.5. (B) Es ist Aufgabe der öffentlichen Hand, den ländlichen Raum insgesamt – mit seinen beiden Subkategorien – unter Wahrung seiner Eigenarten und gewachsenen Strukturen als gleichwertigen und eigenständigen Lebensraum zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Hierzu sind notwendig: [...]

- der Erhalt und die Weiterentwicklung der eigenständigen, gewachsenen Siedlungsstrukturen und des jeweiligen Siedlungscharakters mit bedarfsgerechten Wohnraumangeboten in angemessenem Umfang, auch durch Reaktivierung prägender Brachen, [...]

Die umfassende Stärkung des ländlichen Raumes trägt zur Schaffung zum Erhalt gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen bei. Damit können auch der Entwicklungsdruck auf die Verdichtungsräume abgemildert und die Abwanderungstendenz junger, gut ausgebildeter Menschen abgeschwächt werden.

LEP 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

LEP 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

LEP 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

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

Zu 3.3 (B) Die Anbindung neuer Siedlungsflächen (d.h. Flächen, die zum dauernden oder mindestens regelmäßig vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt werden sollen) an geeignete Siedlungseinheiten ist ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung von Zersiedelung. Insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels wird mit der Anbindung neuer Siedlungsflächen ein wirtschaftlicher Ausbau und Unterhalt sowie eine ausreichende Auslastung technischer Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen erreicht.

LEP 6.2.3 Photovoltaik

(G) In den Regionalplänen können Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen festgelegt werden.

Regionalplan Region Würzburg (2)

RP A II 2.7 Ländlicher Raum

(Z) Es ist anzustreben, einer Zersiedelung der Landschaft vor allem im Rahmen der Bauleitplanung rechtzeitig vorzubeugen. Insbesondere zwischen Verkehrs- und Siedlungsachsen und zwischen den Siedlungseinheiten an den Verkehrs- und Siedlungsachsen kommt der Erhaltung und Vernetzung ausreichend großer, ungestörter Freiflächen eine besondere Bedeutung zu.

RP B II 1.1 Siedlungsleitbild

(G) [...] Bei der angestrebten nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind folgende Erfordernisse in besonderer Weise zu berücksichtigen:

- Den Belangen des Naturhaushalts und der Landschaft ist Rechnung zu tragen.
- Die weitere Siedlungsentwicklung hat unter Nutzung v.a. der im Landesentwicklungsprogramm aufgezeigten Möglichkeiten so flächensparend wie möglich zu erfolgen.
- Die zusätzliche Versiegelung ist so gering wie möglich zu halten, eine Reduzierung bereits versiegelter Flächen soll angestrebt werden.
- Bei der weiteren Siedlungsentwicklung sind die Erfordernisse des Hochwasserschutzes verstärkt zu beachten.
- Bei Planung und Nutzung der Baugebiete ist auf einen sparsamen und umweltfreundlichen Energie- und Wasserverbrauch hinzuwirken.

RP B II 2.1 Maßnahmen zur Verhinderung der Zersiedlung

(G) In der Region ist eine Siedlungsstruktur anzustreben, die den besonderen Erfordernissen des Landschaftsraumes, unter Berücksichtigung der charakteristischen Landschafts- und Ortsbilder, Rechnung trägt. [...]

RP B II, 3.2 Wohnungsbau

(Z) [...]

Vor Inanspruchnahme neuer Flächen am Rande bestehender Siedlungseinheiten sollen verstärkt Maßnahmen zur Entwicklung von brachliegenden oder minder genutzten Gebieten im Innenbereich durchgeführt werden.

RP X, 5.2.1 Sonnenenergienutzung

(G) Es soll angestrebt werden, dass Anlagen zur Sonnenenergienutzung in der Region bevorzugt innerhalb von Siedlungseinheiten errichtet werden, sofern eine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes ausgeschlossen werden kann.

5. Bestehendes Planungsrecht

5.1. Flächennutzungsplan (FNP)

Der Markt Triefenstein verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) für das gesamte Gemeindegebiet aus dem Jahr 1990. Seit der Rechtskraft wurden insgesamt 14. Änderungen in Teilbereichen vorgenommen; zuletzt im Jahr 2022.

Gemäß der 5. Teiländerung des FNP aus dem Jahr 1998 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zum Großteil als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Ein kleiner Teil ist undefiniert. Damit wird der Bebauungsplan weitgehend aus dem FNP entwickelt.

Der Teilbereich, der mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmt, wird im Zuge der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst. Die Berichtigung des FNP erfolgt nach Rechtskraft des Bebauungsplanes; Sie stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung findet.

Entsprechend den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes wird das Planungsgebiet im FNP als „Wohnbaufläche“ und „Grünfläche“ dargestellt.



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (5. Teiländerung) von 1998, unmaßstäblich, Quelle: Markt Triefenstein

5.2. Rechtskräftige Bebauungspläne

Im Norden und Osten grenzen an das Plangebiet die Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne „Würzburger Straße“ (Rechtskraft 06.11.1991) mit der 1. Erweiterung und 1. Änderung (Rechtskraft 21.03.1997) an.

6. Rahmenbedingungen

6.1. Wassersensibler Bereich

Das Planungsgebiet liegt in einem wassersensiblen Bereich, welcher das gesamte Grundstück Fl-Nr. 761/1 umfasst.

Wassersensibler Bereich kennzeichnet den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.“ (vgl.: lfu.bayern.de, Detailinformation zu Geodaten-dienst, Stand: 28.11.2023)

Nach Aussage des Wasserwirtschaftsamtes besteht in diesem Gewässerabschnitt jedoch keine Anlagengenehmigungspflicht nach §36 WHG i.V.m. Art..20 BayWG. Ein Überschwemmungsgebiet für den Bischbach (Gewässern dritter Ordnung) wurde bislang nicht ermittelt.

Aufgrund der in Gewässernähe, der topographischen Gegebenheiten sowie der Größe des Einzugsgebiets kann eine vom Bischbach ausgehende Überflutungsgefahr bei Starkregenereignissen nicht ausgeschlossen werden.

Daher wird empfohlen bauliche Anlagen in einer dem Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, um Schäden durch Überflutungen zu verringern oder gar zu vermeiden.

Der Grundsatz der Eigenverantwortung und das Gebot der Schadensreduktion sind in § 5 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verankert.

6.2. Ver- und Entsorgung, Entwässerung Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung wird zukünftig über die Remlinger Straße durch die kommunale Abfallwirtschaft das Landratsamt Main-Spessart organisiert. Die Abfallwirtschaftsatzung des Landkreises Main-Spessart in aktuellster Fassung ist zu beachten.

Technische Erschließung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen für Strom, Wasser, Abwasser und Telekommunikation sind in den Remlinger Straße vorhanden und können entsprechend in das Plangebiet erweitert werden. Im Zuge der Erweiterung des Leitungsnetzes in das Plangebiet sind bei der Verlegung der trinkwasserführenden Leitungen die einschlägigen allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten. Bei allen Grundstücksentwässerungsleitungen an das Trennsystem wird der Einbau von Rückstausicherungen empfohlen. Am Ende der Grundstücksentwässerungsleitung ist ein Kontrollschacht auf Privatgrund vorzusehen (siehe gemeindliche Entwässerungsatzung).

Die Vorgaben der Merkblätter und Rege/werke (ATV-/DVWK-Merkblätter) insbesondere DWA A 102 Teil 2, A 117 sind bei der Planung, Bemessung und Bau von Anlagen zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser zu beachten.

Anschluss an das Kanalnetz

Die Höheneinstellung der Gebäude ist der Tieflage der Kanäle anzupassen. Im Entwässerungsplan des Baugesuchs ist dies nachzuweisen. Es ist eine Prüfung erforderlich, ob die zu errichtende Gebäude mit natürlichem Gefälle an das Schmutzwasser-Kanalnetz angeschlossen werden können. Ist dies aufgrund der geplanten Höheneinstellung der Gebäude und der Topografie nicht möglich, ist zwingend eine Abwasserhebeanlage zur Ableitung des Abwassers im Unter- bzw. Kellergeschoss einzubauen. Die Straßenoberkante stellt die Rückstauenebene dar. Gemäß DIN 1986 haben sich die Grundstückseigentümer selbst gegen den Rückstau des Abwassers aus dem Abwassernetz zu sichern.

Die Grundstücke neben der öffentlichen Grünfläche bzw. neben dem „Bischbach“ (Gewässer III. Ordnung) müssen ihr Schmutzwasser über eine Abwasserhebeanlage in die öffentliche Kanalisation einleiten. Im Zuge der tiefbaulichen Erschließung wird im öffentlichen Raum für jedes Grundstück eine Abwasserdruckleitung bis zum Hauptkanal, welcher in der Remlinger Straße liegt, gebaut bzw. verlegt.

Entwässerungssatzung §11 Herstellung und Prüfung der Grundstücksentwässerungsanlage

Die Marktgemeinde kann verlangen, dass die Grundstücksentwässerungsanlagen nur mit seiner Zustimmung in Betrieb genommen werden. Die Zustimmung kann insbesondere davon abhängig gemacht werden, dass seitens des vom Grundstückseigentümer beauftragten Unternehmens eine Bestätigung über die Dichtigkeit und Funktionsfähigkeit der Anlagen vorgelegt wird.

Schutz vor Schichten- und Hangwasser

Bauwerke und Bauwerksöffnungen, insbesondere neben der öffentlichen Grünfläche bzw. neben dem „Bischbach“, die bei einem Starkniederschlag durch breitflächigen Oberflächenabfluss gefährdet werden könnten, sollen höhenmäßig ausreichend über der Geländeoberkante angeordnet oder auf andere Weise geschützt werden. Eventuell ist zum Schutz eine wasserdichte Stahlbetonwanne zu erstellen.

Grund-, Quell-, Drainage-, Hang- und I oder Sickerwasser

Das Einleiten von evtl. anfallendem Grund-, Quell-, Drainage-, Hang- und/ oder Sickerwasser in den Schmutzwasserkanal ist verboten.

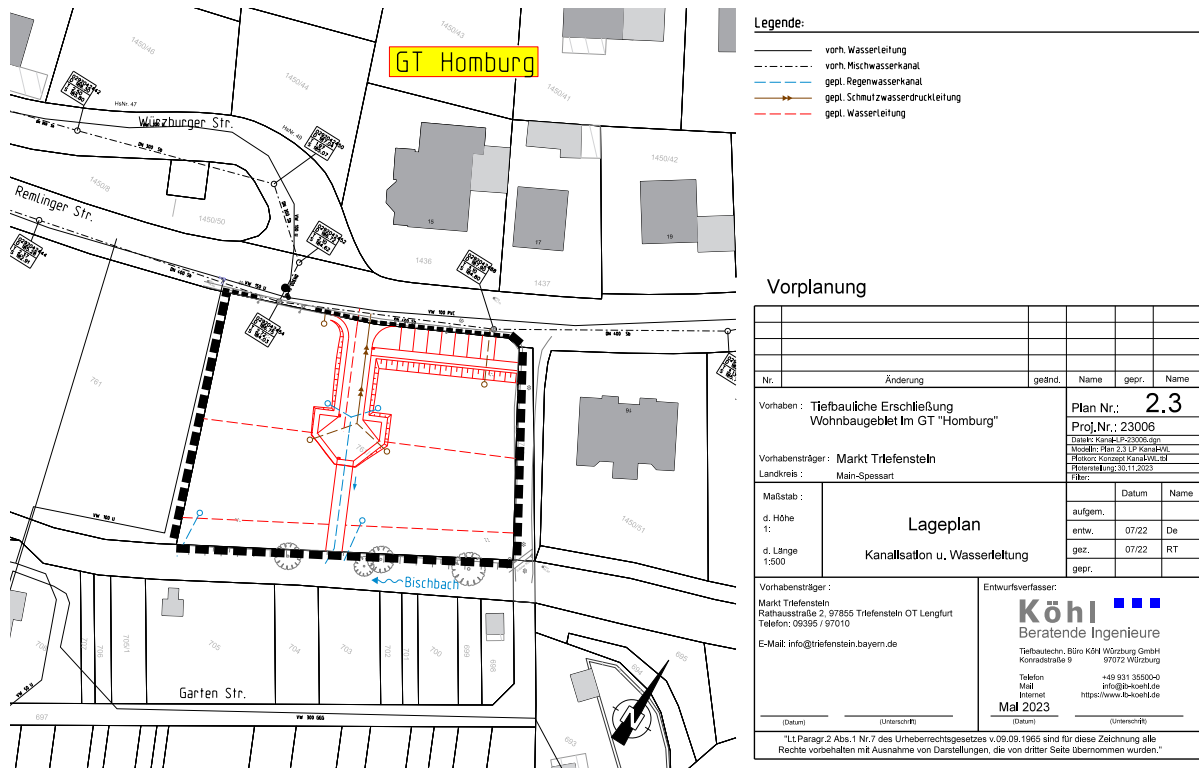
Entwässerung Niederschlagswasser

Im angrenzenden Baugebiet wird das Abwasser und Niederschlagswasser über ein Mischsystem abgeführt.

Für das neue Baugebiet soll ein Trennsystem zur Entwässerung eingerichtet werden.

Um ein Trennsystem zu gewährleisten sind Anlagen zur Regenwassernutzung (Retentionszisternen) zur Reduzierung des Oberflächenabflusses vorgeschrieben

Die Zisternen sind so zu bemessen, dass der Speicherraum für Brauchwasser mindestens 3,00 m³ und zusätzlich das Rückhaltevolumen für Dachflächen und versiegelte Grundstücksflächen mindestens 3,00m³ beträgt. Über Überläufe soll das unverschmutzte Regenwasser verzögert in den geplanten Regenwasserkanal und anschließend in den Bischbach abgeleitet werden. Die entsprechenden Leitungen sollen in der öffentlichen Grünfläche verlegt werden. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENNOG) sind zu beachten.



Geplantes Abwassersystem, unmaßstäblich, Quelle/Planung: Büro Köhl, Stand 07.2022

6.3. Baugrundgutachten

Das Baugrundgutachten für die Erschließung des Wohnbaugebiets in Homburg a. Main, Projekt: 23.0848A vom 17. Juli 2023, erstellt durch das Büro Geotechnik Badel GmbH, ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans (Anlage 1).

Die im Gutachten formulierten Hinweise zum Baugrund, zu Leitungsbau und Straßenbau sowie Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrunds sind im Gutachten nachzulesen und verbindlich zu beachten.

Wichtige Erkenntnisse aus dem Gutachten sind:

Wasserführung

- Wasser konnte in RKS 2 und 3 in einer Tiefe von 4,05 bzw. 4,28 m eingemessen werden, während die übrigen Baugrundaufschlüsse trocken waren. Es handelt sich dabei vermutlich um ein oberflächennahes Sickerwasservorkommen, das in den etwas grobkörnigeren Baugrundsichten zirkuliert. {...} Nach einer Phase noch länger andauernder Niederschläge oder z.B. nach Schneeschmelze ist daher von noch etwas höheren Wasserständen auszugehen. {...} (vgl. Anlage 1, Baugrundgutachten, Seite 5)

Chemischen Analysen

- Zur Beurteilung möglicher Bodenbelastungen wurde eine Mischprobe aus dem Lößlehm der RKS 2+4 von 2-3 m entnommen, die vom Untersuchungslabor auf die Parameter gemäß LAGA Tab. II-1.2-2 (Feststoff) und Tab. II-1.2-3 (Eluat) und auf die ergänzenden Parameter nach Deponieverordnung untersucht wurde. {...} Bei der Auswertung des Laborbefundes nach der Deponieverordnung konnten keine Grenzwertüberschreitungen festgestellt werden.

- *Bei der Auswertung (Proben aus RSK 4) des Laborbefundes konnten keine Grenzwertüberschreitungen der BM0*-Werte festgestellt werden. (vgl. Anlage 1, Baugrundgutachten, Seite 7)*
- *{...} Bei den Bodenhaufwerken sind zum Zeitpunkt des Baubeginns Analysen auf die Parameter der Ersatzbaustoffverordnung (EVB) (2021) für Boden/Baggergut BM/BG-0, BM/BG-0* oder BM/BGF0* gemäß Anlage 1, Tab. 3, durchzuführen, wenn eine Wiederverwertung des Bodenmaterials geplant ist.
Für den Fall, dass das Bodenmaterial nicht wiederverwertet, sondern deponiert werden soll, sind in Absprache mit dem zuständigen Deponiebetreiber vermutlich die Parameter nach der mit der Mantelverordnung in Kraft tretenden neuen Fassung der Deponieverordnung (DepV) zu analysieren. {...} (vgl. Anlage 1, Baugrundgutachten, Seite 8)*

Lösbarkeit und Wiedereinbaufähigkeit

- *Die Homogenbereiche O1 (Oberboden) sowie B1 bis B3 sind mit einem Bagger problemlos lösbar. Die Auffüllungen des Homogenbereiches B1 sind wegen möglicher höherer Werte der umweltrelevanten Parameter als problematisch für den Wiedereinbau anzusehen. Aus bautechnischer Sicht können die bindigen Böden der Homogenbereiche B2 und B3 nur eingebaut werden, wenn ein geeigneter Wassergehalt vorliegt und die Einbaulagen eine Mächtigkeit von 30 cm nicht überschreiten. Für den Wiedereinbau mit Verdichtungsanforderungen sind daher voraussichtlich bodenverbessernde Maßnahmen vorzusehen. (vgl. Anlage 1, Baugrundgutachten, Seite 12)*

Versickerungsfähigkeit

- *{...} Die Böden der Homogenbereiche B1–B3 sind Grundwasserhemmer bis Quasinichtleiter. Der Durchlässigkeitsbeiwert dieser Schichten beträgt ca. $k_f 10^{-6} - 10^{-11}$ m/s, so dass es um einen schwach bis sehr schwach durchlässigen Untergrund handelt. Der Sicker-test bestätigt diesen Befund. (vgl. Anlage 1, Baugrundgutachten, Seite 13)*

Erstellung der witterungsunabhängigen Zufahrten

- *{...} Im Planumbereich sind überwiegend nicht tragfähige, meist weiche bis steife Böden des Homogenbereiches B3 und seltener B2 zu erwarten. Stellenweise können Auffüllungen des Homogenbereiches B2 im Planumbereich vorkommen, die dann bis 40 cm unter der Planumsoberkante zu entfernen sind. In evtl. Auftragsbereichen ist dann eine Geländeauffüllung mit bindigen Böden bis auf das Planumsniveau durchzuführen. Die geologischen Verhältnisse sind nach kompletter Freilegung der Schutzschicht zu überprüfen. {...} (vgl. Anlage 1, Baugrundgutachten, Seite 14)*

Baugrubensicherung und Schutzmaßnahmen gegen Wasser

- *{...} Nach DIN 4124 können Baugruben oder Gräben nur bis höchstens 1,25 m bzw. 1,75 m Tiefe und Einhaltung der Vorgaben für die Geländeoberfläche ohne zusätzliche Verbau- oder Sicherungsmaßnahmen hergestellt werden. {...} Die bindigen Böden des Baugebietes sind sehr wasserempfindlich. {...} Die in den Leitungsgräben vorkommenden bindigen Böden sind daher vor Niederschlagswässern und damit vor Aufweichung zu schützen. {...} (vgl. Anlage 1, Baugrundgutachten, Seite 15)*

Straßenbau

- *Bei den Empfehlungen zum Straßenbau und der Parkplätze gehen wir von Belastungsklasse Bk0,3 nach der RStO, Tabelle 1, aus. Diese Angaben sind vom Planer zu überprüfen. Im Planumbereich liegen meist Böden der Frostempfindlichkeitsklasse F3 vor. Nach Tabelle 6 der RStO sind daher 50 cm als Ausgangswert für die Bestimmung der Mindestdicke des frostsicheren Oberbaus zu verwenden. {...} (vgl. Anlage 1, Baugrundgutachten, Seite 17)*

B. Inhalt des Bebauungsplans

7. Begründung der textlichen Festsetzungen

7.1. Art der baulichen Nutzung

(A 1.1) Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung „Errichtung von Wohngebäuden“ wird das Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Jedoch sind auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig, sodass beispielsweise auch eine Arztpraxis errichtet werden kann.

(A 1.2) In dem Baugebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4-5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) in Anwendung von § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO nicht zulässig.

Der Ausschluss bestimmter Nutzungen verfolgt das Ziel, Fehlentwicklungen und Nutzungskonflikte zu verhindern. Unzulässige Betriebe könnten unerwünscht hohes Verkehrsaufkommen in Wohngebieten verursachen oder die Lebensqualität der Bewohner durch erhebliche Lärmbelästigung beeinträchtigen. Im Fall von Tankstellen können zudem Geruchsemissionen oder Bodenverunreinigungen, beispielsweise durch Öl oder Benzin, auftreten. Durch diese festgelegten Bestimmungen wird berücksichtigt, dass sich das Planungsgebiet in einem hauptsächlich von Wohnnutzung geprägtem Umfeld befindet.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

(A 2.1) Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,4 definiert. Die Festsetzung erfolgt entsprechend dem Orientierungswert für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 17 BauNVO, um eine gute Nutzbarkeit der Grundstücke zu gewährleisten und gleichzeitig wertvolle Freiflächen zu schonen, ohne eine zu starke Verdichtung zu bewirken.

(A 2.2 + A 2.3) Um die Verträglichkeit der Bebauung mit der bestehenden Umgebung sicherzustellen und ein harmonisches städtebauliches Bild zu gewährleisten, wurden die maximale Anzahl der Vollgeschosse und die maximal zulässige Wandhöhe festgelegt.

Die Festsetzungen dienen der Vermeidung überdimensionierter Gebäude. Entsteht durch den Ausbau des Dachgeschosses unter Einhaltung der festgesetzten Wandhöhe und der Dachgestaltung ein Vollgeschoss mehr, als die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse regelt, so ist dies zulässig. Bei der Ausführung ist Art. 45 BayBO zu berücksichtigen.

Die Nutzung des Dachgeschosses als Vollgeschoss bietet bessere Möglichkeiten bei der Gestaltung der Gebäude in dem geeigneten Gelände. Auf diese Weise kann den Anforderungen nach mehr Wohnraum und einem sparsamen sowie schonenden Umgang mit Grund und Boden entsprochen werden.

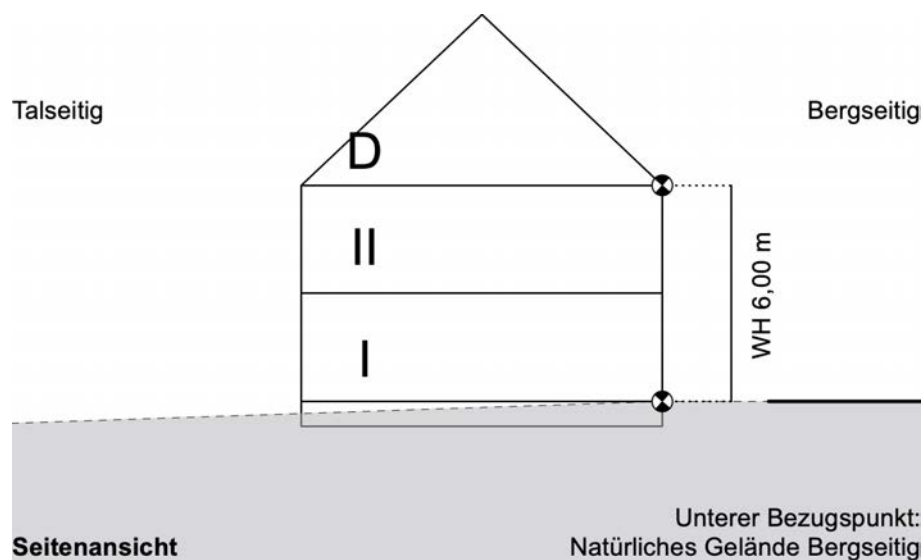
Um die Verträglichkeit der Bebauung mit der bestehenden Umgebung sicherzustellen und ein harmonisches städtebauliches Bild zu gewährleisten, wurde i.V.m der Anzahl der Vollgeschosse eine maximale Wandhöhe von 6,00 m festgesetzt.

Die Festsetzung dient der Vermeidung überdimensionierter Gebäude.

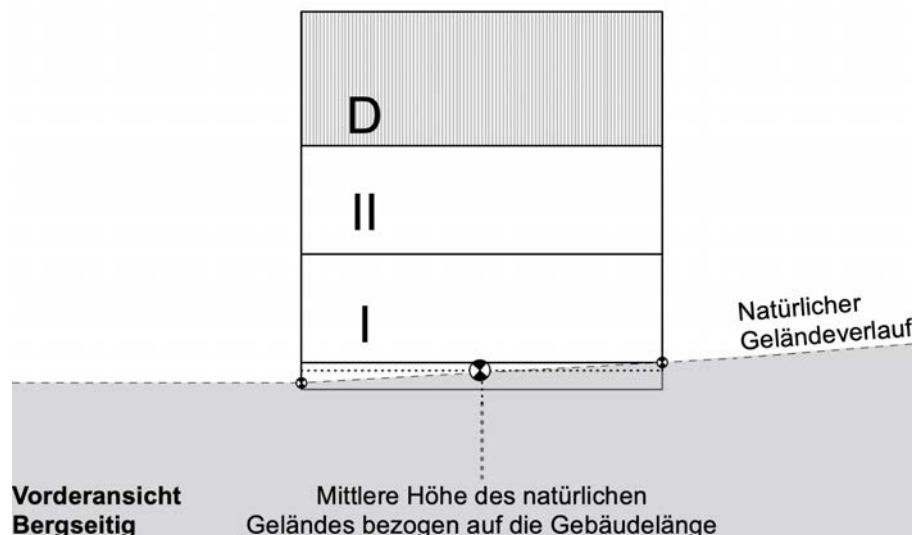
Um eine harmonische Höhenstellung der Gebäude in dem geneigten Gelände zu sichern, wurden zudem folgende Festsetzungen getroffen:

- Der untere Bezugspunkt für die Berechnung der Wandhöhe ist die mittlere bergseitige Höhe des natürlichen Geländes bezogen auf die Gebäudelänge.
- Der obere Bezugspunkt zur Berechnung der Wandhöhe ist der Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut an der Traufe.

Die Definition des unteren und oberen Bezugspunktes für die Bestimmung der Wandhöhe sichert eine harmonische Höheneinstellung der einzelnen Gebäude in dem geneigten Gelände. Der Bezug zum natürlichen Gelände ist aufgrund der starken Neigung sinnvoll, da die Gebäude sich gleichmäßig in den Hang einfügen, unabhängig davon, ob sie eher straßenseitig oder zurückversetzt angeordnet werden.



Schemazeichnungen, Bestimmung der Wandhöhe, unmaßstäblich, eigene Darstellung



Schemazeichnungen, Bestimmung des unteren Bezugspunktes der Gebäudehöhe, unmaßstäblich, eigene Darstellung

7.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

(A 3.1 und A 3.2) Um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden, werden für das festgesetzte allgemeine Wohngebiet Baugrenzen in Form von Baufenstern festgelegt. Auf diese Weise wird ergänzend zur zulässigen Grundflächenzahl definiert, welche Grundstücksflächen durch Hauptgebäude überbaut werden dürfen. Im gesamten Geltungsbereich sind Gebäude in einer offenen Bauweise zulässig, um das bisherige Erscheinungsbild der Wohnsiedlung fortzuführen. Mit der Regelung können Einzel- und Doppelhäuser, Hausgruppen sowie kleine Mehrfamilienhäuser errichtet werden.

7.4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(A 4.1 und A 4.2) Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports nach § 12 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen in einem Abstand von min. 1,50 m vom Straßenrand zulässig, sofern diese mit Sträuchern und Hecken eingegrünt werden. Ansonsten ist ein Abstand von min. 3,00 m zum Straßenraum einzuhalten.

Zur Straßenbegrenzungslinie ist bei Garagen- bzw. Carportzufahrten ein Stauraum herzustellen. Bei Garagen muss dieser mind. 5,00 m, bei Carports mind. 3,00 m betragen.

Die Festsetzungen haben das Ziel, eine größtmögliche Flexibilität bei der Errichtung von Nebenanlagen zu ermöglichen und gleichzeitig Beeinträchtigungen des städtebaulichen Erscheinungsbilds durch Nebenanlagen zu vermeiden. Der festgesetzte Stauraum vor Garagen und Carports trägt sowohl zum sicheren Verkehrsfluss als auch zur Vermeidung von unübersichtlichen Ausfahrtbereichen (Gefahrenstellen) bei.

Die festgesetzte Ausnahme für Mülltonnenboxen ermöglicht eine gestalterisch unproblematische Integration der Abstellflächen für Mülltonnen in Straßennähe.

(A 4.3) Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen, sind ebenfalls außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Festsetzung dient der Sicherung einer größtmöglichen Flexibilität bei der Errichtung von Nebenanlagen, die z.B. für die Ver- und Entsorgung des Vorhabens erforderlich werden.

7.5. Verkehrsfläche

(A 5.) Im Norden grenzt das Planungsgebiet an die Remlinger Straße. Von dieser soll das Gebiet durch eine Stichstraße erschlossen werden.

Zur Sicherstellung der vorgeschlagenen Erschließung sind gemäß dem zeichnerischen Teil die Stichstraße mit Wendehammer als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt. Dadurch soll erreicht werden, dass die Erschließung weniger als bloße Verkehrsfläche, sondern vielmehr als ein Quartiersplatz wahrgenommen wird.

Entlang der Remlinger Straße ist eine 6,00 m tiefe und eine 27,00 m breite Fläche festgesetzt, in der die Möglichkeit besteht, öffentliche Parkplätze herzustellen und denm bestehenden Gehsteig entlang der Remlinger Straße in das Plangebiet weiterzuführen.

Die detaillierten Planungen der Verkehrsfläche, des Gehsteigs und der Parkplatzfläche sind kein verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans und erfolgen auf nachgelagerter Ebene.

7.6. Grünordnung

Bestand

Das Flurstück Nr. 761/1 der Gemarkung Homburg wird als Grünland genutzt. Es ist sehr grasreich und artenarm, teilweise sind (vor allem von den Straßenrändern) auch Störungszeiger vorhanden.

Entlang des Bischbachs im Süden (Außerhalb des Geltungsbereichs) ist ein nährstoffreicher Staudensaum mit dominanter Brennnessel, Giersch und Glatthafer ausgebildet. Der Bischbach wird von einzelnen Schwarz-Erlen, Eschen, und Weiden begleitet, die auf der Uferböschung stehen. Im Unterwuchs finden sich auch Hartriegel, Hasel, Schwarzer Holunder sowie Ziergehölze aus den südlich angrenzenden Kleingärten.

Auf den östlich anschließenden Flächen stehen Obstbaumhochstämme unterschiedlichen Alters.

Im Geltungsbereich und der unmittelbaren Umgebung liegen keine Schutzgebiete nach § 23 bis 29 BNatSchG und keine in der amtlichen Biotopkartierung erfassten Biotope.

Weder der sehr lückige Gehölzbewuchs am Bischbach noch die ruderalen Staudenfluren sind als Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder Art. 23 BayNatSchG anzusprechen.

Konzept

Um eine Durchgrünung des kleinen Baugebietes zu erreichen, wird je angefangener 200 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter klimafester Laubbaum-Hochstamm gepflanzt. Weiterhin werden 2 Laubbaumhochstämme im Bereich der Parkplatzflächen vorgesehen.

Folgende Mindest-Pflanzqualität ist vorzusehen: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14/16 bzw. 12/14 bei Obstbäumen.

Dafür werden mittel- bis kleinkronige Bäume gemäß der nachfolgenden Vorschlagsliste empfohlen:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Aesculus hippocastaneum	Kastanie
Aesculus x carnea	Rotblühende Kastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Celtis australis	Zürgelbaum
Juglans regia	Walnuß
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Parrotia persica	Eisenholzbaum
Pyrus calleryana "Chanticleer"	Stadtbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere

sowie Obstbaumhochstämme in regionalen Sorten

Die Baumgruben sind entsprechend der FLL-Vorschriften mit einem durchwurzelbaren Raum von mind. 12,00 m³ herzustellen. Mindestens 6,00 m² der Oberfläche sind vollständig von Versiegelung freizuhalten und zu begrünen, die übrigen Flächen sind dauerhaft

wasserdurchlässig (z.B. Rasenfugenpflaster) und unter Anwendung eines fachgerechten verdichtungsfähigen Baumsubstrates herzustellen.

Insbesondere im Bereich der Parkplätze ist der Stammbereich durch geeignete Maßnahmen zu sichern, die offenen Baumscheiben vor dem Überfahren zu schützen.

Die festgesetzten Baumpflanzungen müssen innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung abgeschlossen sein

Bei der Gestaltung der Gärten ist zu berücksichtigen, dass alle Grundstücksflächen, die nicht als Zufahrt, Zuweg oder Stellplatz benötigt werden, zu begrünen sind. Steingärten (insektenfeindliche Schottergärten) sind unzulässig.

Die Massierung von Nadelgehölzen und das Anlegen von strengen Hecken aus Koniferen (z.B. Thuja, Eibe) mit Formschnitt ist nicht zulässig.

Im Süden des Geltungsbereichs wird als Pufferbereich zum Bischbach eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die von Bebauung freigehalten und nicht eingezäunt wird. Dieser 5 m breite Streifen darf nicht als Lagerfläche genutzt werden. Der Streifen dient auch dem Gewässerunterhalt und als Pflweg.

Eine Begrünung mit standortgerechten, heimischen hochstämmigen Laubbäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Wiesenansaat, Entwicklung von Staudenfluren) ist zulässig.

7.7. Artenschutz

Die Grünlandfläche im Geltungsbereich ist für eine Reihe von streng geschützten Arten Teil eines (untergeordneten) Nahrungslebensraums.

Fledermäuse der Kulturlandschaft nutzen den Bischbach und die südseitig angrenzenden Gehölzstrukturen als landschaftliche Leitlinie auf ihren Transferflügen von Quartierstrukturen im Siedlungsbereich und den angrenzenden Grünflächen in Richtung der strukturreichen Hänge und landwirtschaftlich genutzten Hochflächen.

Eine Beeinträchtigung dieser Transferstruktur ist nicht zu erwarten, weil die Gehölzstrukturen entlang des Bachs außerhalb des Geltungsbereichs liegen und demzufolge erhalten bleiben. Durch die öffentliche Grünfläche mit einer Breite von 5 m und die vorgesehene Begrünung wird diese Struktur entlang des Geltungsbereichs möglicherweise sogar aufgewertet.

Artenschutzrechtliche Tatbestände im Sinne eines **Schädigungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bzw. Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG** können durch den Bebauungsplan „Remlinger Straße“ in Homburg a. Main hinsichtlich der Fledermäuse der Kulturlandschaft ausgeschlossen werden.

Die Grünlandflächen sind zu hochwüchsig für die Zauneidechse und aufgrund ihres hohen Grasanteils arm an Insekten, die als Nahrung dienen könnten. Offene Bodenflächen als Sonnenplätze fehlen ebenso wie Versteckmöglichkeiten auf der Fläche.

Vorkommen weiterer streng geschützter Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wie Feldhamster, Biber oder Haselmaus sind aufgrund fehlender Lebensräume auszuschließen.

Der Geltungsbereich ist ergänzender Nahrungslebensraum für eher weit verbreitete gehölzbrütende Vogelarten wie Amsel, Blaumeise, Goldammer, Girlitz, Haussperling, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke einzustufen. Sie brüten in den umgebenden Gärten und Gehölzstrukturen. Eine Brut der Arten im Geltungsbereich kann aufgrund der Lebensraumansprüche ausgeschlossen werden.

Mit der Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs geht dieser ergänzende Nahrungslebensraum verloren. Die neuentstehenden Außenanlagen und Gärten werden wieder als Nahrungslebensraum und evtl. sogar als Brutlebensraum für die weit verbreitenden gehölzbrütenden Vogelarten dienen.

Der vergleichsweise kleinflächige und zeitlich befristete Verlust eines Nahrungslebensraums ist unter Berücksichtigung der neuentstehenden Strukturen und der umfangreichen Ausweichflächen in der Umgebung nicht erheblich.

Der Tatbestand eines Schädigungs- oder Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG ist für diese Vogelarten nicht erfüllt, da ausreichende Ausweich-Nahrungslebensräume in der Umgebung zur Verfügung stehen

Für bodenbrütende Vogelarten wie Feldlerche und Schafstelze ist das Gebiet zu klein und durch die umgebenden Gebäude und Gehölze zu unübersichtlich. Weiterhin ist die Fläche durch Hunde und Katzen sehr gestört. Es wird davon ausgegangen, dass Bodenbrüter das Areal meiden, so dass auch kein Tatbestand eines Schädigungs- oder Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG zu erwarten ist.

7.8. Umgang mit Niederschlagswasser

(A 7.) Zur Nutzung des anfallenden, unverschmutzten Niederschlagswassers sind auf den einzelnen Grundstücken Anlagen zur Regenwassernutzung (Retentionszisternen) zur Reduzierung des Oberflächenabflusses zu erstellen.

Die Zisternen sind so zu bemessen, dass der Speicherraum für Brauchwasser mindestens 3,00 m² und zusätzlich das Rückhaltevolumen für Dachflächen und versiegelte Grundstücksflächen mindestens 3,00m² beträgt.

Über Überläufe ist das unverschmutzte Regenwasser dann verzögert über die Regenwasserkanalisation in den Bischbach abzuleiten. Die maximale Ablaufmenge (Drosselwasserabfluss) ist auf 1 l / pro Sekunde zu begrenzen. Die Festsetzung dient v.a. der besseren Berechenbarkeit der Abflussmenge und gewährleistet einen geordneten Abfluss.

Nachhaltigkeitsaspekte:

Durch die Rückhaltung von Niederschlagswasser mittels Zisternen wird der Oberflächenabfluss deutlich reduziert und das bestehende Abwasserkanalnetz entlastet. Zudem kann das in Zisternen aufgefangene Niederschlagswasser zur Bewässerung von Grünflächen, Toilettenspülungen oder anderen nicht-trinkwassernahen Zwecken genutzt werden, was die Trinkwasserressourcen schont und den Frischwasserverbrauch senkt. Darüber hinaus kann die Nutzung des aufgefangene Niederschlagswasser langfristig auch zu Kosteneinsparungen führen, da sie die Abhängigkeit vom Frischwasser v.a. für die Gartenbewässerung verringert.

8. Begründung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften gemäß Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) – Gestaltung der baulichen Anlagen und der Grundstücke

8.1. Abstandsflächenregelung

(A 8.) Im Geltungsbereich gelten die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in ihrer jeweils gültigen Fassung. Die Vorschriften sichern die Umsetzung einer qualifizierten städtebaulichen Dichte unter Wahrung gesunder Wohnverhältnisse und einer ausreichenden Belichtung und Belüftung.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports nach § 12 BauNVO bleiben bei den Abstandsflächen unberücksichtigt (vgl. Art. 6 BayBO). Nebenanlagen und Garagen müssen allerdings zum öffentlichen Raum einen Mindestabstand einhalten (vgl. oben „Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen“).

8.2. Dachform / Dachneigung und Dacheindeckung

(A 9.1) Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass bei Hauptgebäuden nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung vom min. 15° zulässig sind. Durch die Vorgaben fügt sich das neue Baugebiet in die städtebauliche Struktur der Umgebung ein und sichert ein weitgehend geschlossenes Ortsbild mit geneigten Dächern. Gleichzeitig ist eine hohe Flexibilität in der Gestaltung der Dächer gewährleistet, bei der sowohl traditionelle fränkische Dächer (steilgeneigtes Satteldach) als auch moderne flachgeneigte Dachformen wie Walmdächer, Pultdächer oder versetzte Pultdächer möglich sind.

(A 9.2) Aus gleichen Gründen sind Garagen und Carports in Dachform, und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdächer bei Garagen und Carports sind nur zugelassen, wenn diese mit einer extensiven Dachbegrünung begrünt werden. Begrünte Dächer leisten einen Beitrag zum nachhaltigen Umgang mit dem anfallenden Regenwasser sowie zur Verbesserung des Mikroklimas.

(A 10.1) Die Festsetzungen zu Materialien und Farben für die Dachdeckung (Tonziegel oder Betondachsteine in nicht glänzenden und nicht reflektierenden Materialien in den Farben Rot bis Rotbraun und in Grau und Anthrazittönen) gewährleisten eine weitgehend einheitliche Gestaltung und gute Einbindung in die vorherrschende Bebauung.

Zum Schutz des Grundwassers vor Eintragungen sind nur beschichtete Metalleindeckungen zulässig.

(A 10.2) Auf Grund ihrer untergeordneten Größenordnung und zur Gewährleistung einer angemessenen Gestaltungsfreiheit sind für Terrassenüberdachungen, Vordächer und dgl. darüber hinaus abweichende Dachformen, Dachneigungen sowie Dacheindeckungen in nicht glänzenden und gedeckten Farben zulässig.

8.3. Dachaufbauten

(A 11.) Die Festsetzungen zu Dachaufbauten dienen der Erhaltung einer weitgehend ungestörten Dachlandschaft und einer harmonischen Integration in die bestehende städtebauliche Struktur der Umgebung. Damit wird das authentische Stadtbild gesichert.

8.4. Fassaden

(A 12.) Für die Fassadengestaltung sind nicht glänzende und nicht reflektierende Materialien zulässig. Die Festsetzung sichert einen Spielraum bei der Gestaltung der Fassaden und verhindert durch den Ausschluss glänzender und reflektierender Materialien negative Auswirkungen auf das Umfeld (Bspw. Blendung).

8.5. Anpassungsgebot

(A 13.) Bei der Errichtung von Doppelhaushälften sind die später errichteten Gebäude hinsichtlich Bauflucht, Wandhöhe, Dachform, Dachneigung sowie Farbe der Dacheindeckung deckungsgleich zu gestalten. Maßgebend ist dabei das zuerst errichtete Gebäude. Diese Festsetzung trägt zur Sicherung eines ansprechenden Ortsbildes innerhalb des neuen Wohnquartiers bei.

8.6. Erneuerbare Energien

(A 14.) Gemäß Art. 44a der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in ihrer aktuellsten Fassung sind auf geeigneten Dachflächen Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie in angemessener Auslegung zu errichten. Zudem ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG), insbesondere § 52 GEG in seiner aktuellsten Fassung, verbindlich zu berücksichtigen

Die wirksame Nutzung regenerativer Energien (hier Sonnenenergie: Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen) ist durch die getroffenen Festsetzungen im Plangebiet geregelt;

Solaranlagen sind bei geneigten Dächern integriert oder mit gleicher Neigung aufzusetzen, um eine Beeinträchtigung des städtebaulichen Erscheinungsbilds zu vermeiden. Eine dachflächenparallele Anordnung von Solaranlagen in möglichst geringem Abstand zur Dachhaut (max. 15 cm), sichert eine gestalterische Verbindung der Anlagen mit dem Dach. Die Module wirken damit weniger dominant und fügen sich in den Gesamtcharakter des Gebäudes ein.

Um willkürlich wirkende Anordnungen (wie z.B. Abtreppungen) bei der Umsetzung von Solaranlagen auf dem Dach zu vermeiden, sind die Module in geschlossenen, rechteckigen und nicht unterbrochenen Feldern anzuordnen.

Die Verwendung tiefdunkler oder rotbrauner, monokristalliner Oberflächen dient der Reduktion der Sichtbarkeit bzw. optischen Dominanz der Module und damit der Sicherung eines weitgehend ruhigen Erscheinungsbildes der Dachlandschaft.

Zudem arbeiten monokristalline Solarmodule mit einem Wirkungsgrad von bis zu 22 % deutlich effektiver als polykristalline Module. Durch die Verwendung nicht glänzender Module werden mögliche Blendwirkungen und damit verbundene Beeinträchtigungen vermieden.

Die Farbe der Module soll nach Möglichkeit mit der Farbe der Dachdeckung übereinstimmen; bei roten bzw. rotbraunen Ziegeldächern sind Module mit roten bzw. rot-braunen Folierungen und grauen Dachdeckungen dunkelgraue Module zu bevorzugen. Damit kann die Sichtbarkeit der Module weiter reduziert werden.

Das Anbringen von Solarmodulen an Fassaden und Balkonen ist zulässig.

Die Festsetzungen dienen der städtebaulichen Integration von Solaranlagen von Anlagen an Fassaden. Freistehende Anlagen sind unzulässig, da diese das Ortsbild aufgrund der fehlenden baulichen Einbindung i.d.R. stark beeinträchtigen.

Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften zu Solaranlagen dienen der geordneten Nutzung regenerativer Energien und leisten einen wichtigen Beitrag zum Ziel des Freistaats Bayern, den Anteil der erneuerbaren Energien an der Stromerzeugung zu erhöhen. Die Nutzung erneuerbarer Energien ist auch im Zusammenhang mit dem geplanten Nahwärmenetz sinnvoll und explizit gewünscht.

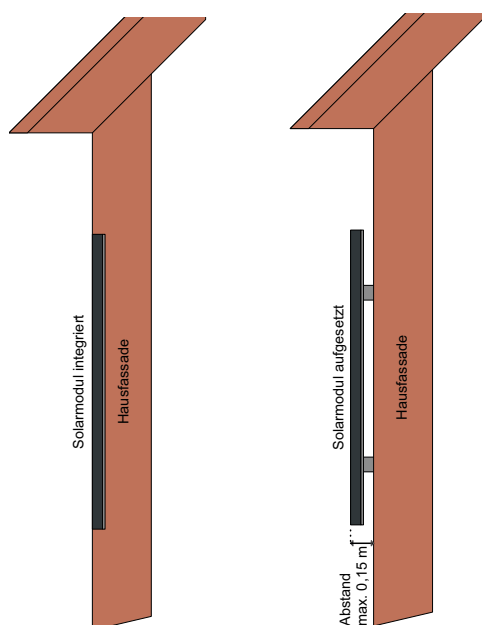
Nachhaltigkeitsaspekte:

Die Nutzung von Sonnenenergie zur Stromerzeugung trägt dazu bei, den Bedarf an nicht erneuerbaren Energiequellen wie fossilen Brennstoffen zu reduzieren und den CO₂-Ausstoß zu verringern. Zudem leisten PV-Anlagen einen Beitrag zur Energieunabhängigkeit.

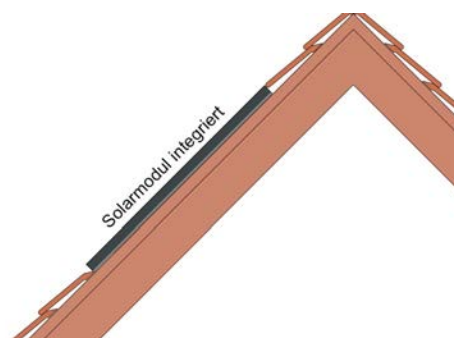
Obwohl die anfänglichen Investitionskosten für Photovoltaik-Anlagen hoch sein können, bieten sie langfristige Energiekostensparnisse, da der produzierte Strom kostenfrei ist und die Anlagen über Jahrzehnte hinweg betrieben werden können.

Durch Nutzung von Sonnenenergie können verschiedene Energiebedarfe gedeckt werden. Mit Solarkollektoren kann hauptsächlich zur Erzeugung von Warmwasser und Raumwärme (Unterstützung der Heizung) verwendet werden, während die Photovoltaikanlage Elektrizität erzeugt. Der erzeugte Solarstrom kann dann auch direkt für den Betrieb der Wärmepumpe genutzt werden, was den Eigenverbrauch erhöht und die Abhängigkeit von teurem Netzstrom reduziert.

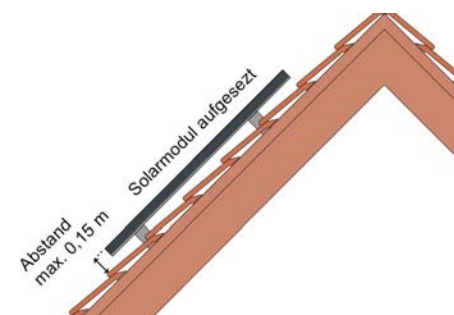
Insgesamt trägt Photovoltaikanlagen und Solarkollektoren zu einer nachhaltigen Energieerzeugung bei, die umweltfreundlich, klimaschonend und ressourcenschonend ist. Sie spielt eine bedeutende Rolle bei der Bewältigung globaler Herausforderungen wie dem Klimawandel und der Energiewende und bereiten den Weg hin zu einer nachhaltigen und sauberen Energiezukunft.



**Solarmodul an Fassade
unmaßstäblich, eigene Darstellung**



**Solarmodul Integriert
unmaßstäblich, eigene Darstellung**



**Solarmodul aufgesetzt,
unmaßstäblich, eigene Darstellung**



Farbangepasste Solarmodul, unmaßstäblich, eigene Darstellung

(A 14.2) Luft-Wärmepumpen

Die Nutzung von Umweltenergie mittels Wärmepumpe ist ein probates Mittel zur Gebäudebeheizung. Die Anlagen sollen nach Möglichkeit nicht im einsehbaren Bereich angeordnet werden oder entsprechend verkleidet werden.

Im Hinblick auf die Vermeidung von Geräuschbelästigungen innerhalb des Plangebietes wird auf das Faltblatt "Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft" des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) für die Planung, den Kauf, die Installation und den Betrieb von Luft-Wärmepumpen hingewiesen.

8.7. **Geländeveränderung**

(A 15.) Zur Vermeidung von willkürlichen Aufschüttungen und Abgrabungen und damit zur Sicherung einer harmonischen Geländeeinstellung sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig. Höhenunterschiede sind durch bepflanzte Böschungen oder durch Stützmauern auszugleichen.

Als Stützmauern bieten sich insbesondere Trockenmauern aus Naturstein an, da diese neben ihrem naturnahem Erscheinungsbild einen wertvollen Lebensraum für eine Vielzahl an Lebewesen z.B. Insekten und Reptilien bieten.

8.8. **Einfriedungen**

(A 16.) Straßenseitige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m entlang der Verkehrsflächen gemessen von der Oberkante Straßenrand zulässig. Straßenseitige Einfriedungen sind als Zäune in Form von Staketenzäunen aus Holz oder Metall, Doppelstabmattenzäune, Hecken und Mauern zulässig. Sichtschutzstreifen für die Doppelstabmattenzäune sind aus Gründen der Straßenraumqualität aber unzulässig.

Die Festsetzungen zu straßenseitigen Einfriedungen sichern eine harmonische Weiterführung des Raumbildes der umgebenden Wohnsiedlungen sowie einen attraktiven Übergang zwischen öffentlichen und privaten Räumen. Zudem sollen Sichtbezüge und kommunikative Austauschmöglichkeiten zwischen öffentlichen und privaten Freiräumen gefördert werden.

8.9. Werbeanlage

(A 17.) Werbeanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und an Gebäudefassaden zulässig; sie dürfen den Baukörper in der Höhe nicht überschreiten. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie grelle Farben sind unzulässig.

Die vorgesehenen Festsetzungen für Werbeanlagen dienen dazu, eine weitgehend harmonische äußere Gestaltung von Anlagen der Außenwerbung sicherzustellen und gleichzeitig eine baugestalterisch negative Wirkung im Plangebiet zu vermeiden.

9. Flächenbilanz

Die Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans stellen sich wie folgt dar:

Geplante Nutzung im Geltungsbereich	Flächen in m²	Anteil %
Allgemeines Wohngebiet	1.839 m ²	73,6
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	303 m ²	12,2
Grünfläche – Öffentlich	356 m ²	14,2
Gesamtfläche	2.498 m²	100,0%

C. Anlagen

Anlage 1

„Baugrundgutachten für die Erschließung des Wohnbaugebiets in Homburg a. Main“,
Projekt: 23.0848A, Büro Geotechnik Badel GmbH, Stand 17. Juli 2023