

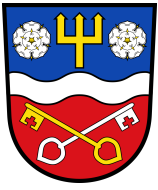


Bebauungsplan Nr. 41
„Schneeleinsweg / Rössleinsweg“
mit integriertem Grünordnungsplan

Rettersheim | Markt Triefenstein

Vorentwurf
05.07.24





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	5
3.	Lage und Größe sowie Nutzungen des Geltungsbereichs	7
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	10
4.1.	Rechtliche Grundlagen	10
4.2.	Übergeordnete Planungsvorhaben	10
5.	Bestehendes Planungsrecht	13
5.1.	Flächennutzungsplan (FNP)	13
5.2.	Rechtskräftige Bebauungspläne	14
6.	Rahmenbedingungen	14
6.1.	Ver- und Entsorgung	14
6.2.	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	20
7.4.	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	20
7.5.	Verkehrsfläche	21
7.6.	Anlagen zur Regenwassernutzung	22
8.	Begründung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften	23
8.1.	Abstandsregelung	23
8.2.	Dachform / Dachneigung und Dacheindeckung	23
8.3.	Dachaufbauten	24
8.4.	Fassaden	24
8.5.	Anpassungsgebot	24
8.6.	Erneuerbare Energien	25
8.7.	Geländeveränderung	27
8.8.	Einfriedungen	27
9.	Flächenbilanz	27

C. Hinweis zu Grünordnungsplan, artenschutzrechtliche Beurteilung und Umweltbericht

D. Anlagen

A. Einleitung

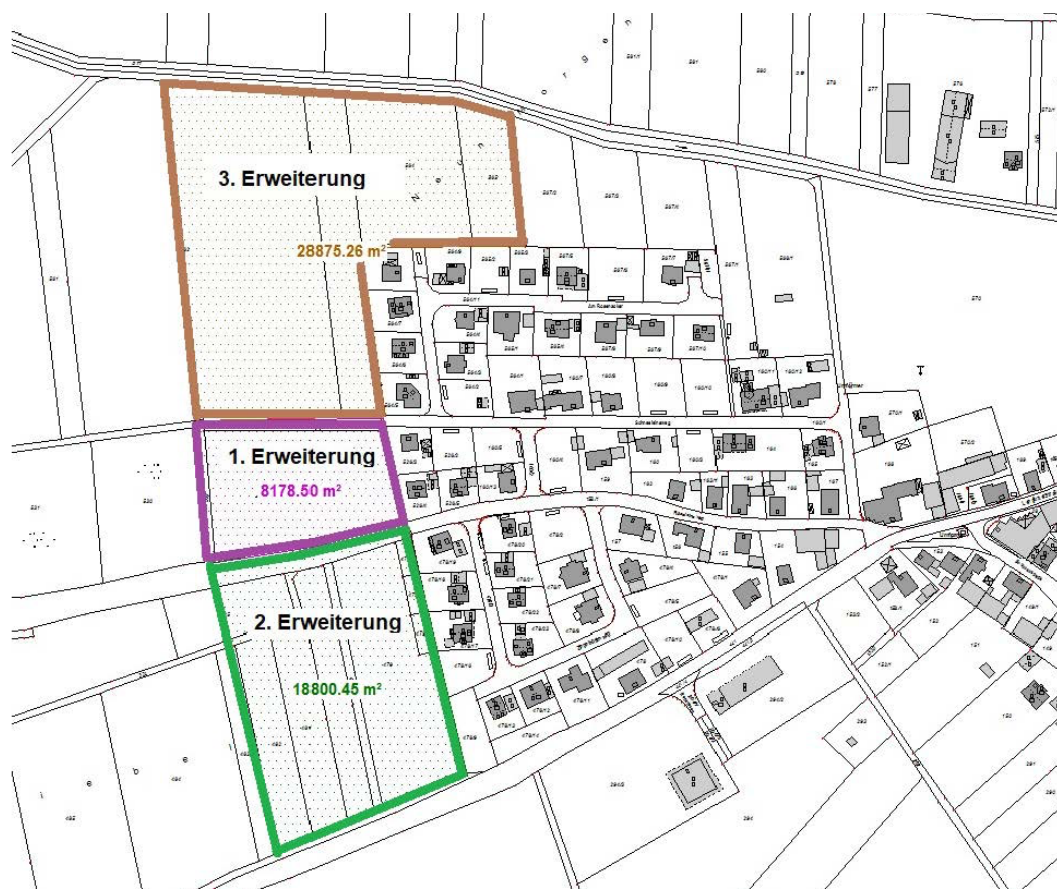
1. Anlass und Ziel des Bebauungsplans

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans „Schneeleinsweg / Rössleinsweg“ ist die Absicht des Marktes Triefenstein, der hohen Nachfrage der örtlichen Bevölkerung nach Baugrundstücken für neues Wohnen nachzukommen und entsprechende Wohnbauflächen im Sinne einer Umlegung der vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen auszuweisen. Der Bebauungsplan ist Teil der kurz-, mittel- und langfristigen Bauflächenerweiterungsoptionen der Gemeinde Rettersheim. Aufgrund des gemeindlichen Besitzes der entsprechenden Flächen können diese kurzfristig als Wohnbauflächen erschlossen werden und stellen damit die erste der drei Erweiterungsoptionen dar.

Ziel des Bebauungsplans ist es, ansprechende Flächen für die Entwicklung neuer Wohnbauflächen bereitzustellen.

Für das Planungsgebiet wurden folgende Ziele formuliert:

- Schaffung von ca. 16 Baugrundstücken für Einzel- oder Doppelhäuser
- Erschließung über den Schneeleinsweg (Erweiterung der Straße)
- Errichtung einer neuen Straße mit einem Mehrzweckstreifen (Ringerschließung)
- Gestaltung eines grünen Ortsrandes (Grünstreifen mit Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern im Westen)
- Etablierung eines nachhaltigen Regenwasserkonzepts (Trennsystem)



Kurz-, Mittel- und Langfristige Erweiterungsoptionen der Bauflächen für den Gemeindeteil Rettersheim (Stand: Januar 2022), Quelle: Bau- und Liegenschaftsverwaltung Markt Triefenstein

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 (EZ-1) durch den Belegungsdichterückgang und zum anderen der prognostizierte Einwohnerzuwachs (EZ-2) ermittelt werden. Zur Ermittlung des gesamten erforderlichen Wohnbauflächenbedarfs (EZ) werden die Werte EZ-1 und EZ-2 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: **4.459 EW**
(4. Quartal 2023, 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 9 Jahren (Zieljahr 2033*²) angenommen:

$$\frac{4.459\text{EW} \times 0,3 \% \times 9 \text{ Jahre}}{100\%} = \text{fiktiver Einwohnerentwicklung (EZ-1)} \quad \mathbf{120 \text{ EW}}$$

*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

*² „Methodisch sind Bevölkerungsvorausberechnungen für Gemeinden mit wenigen Einwohnern schwieriger umzusetzen als Berechnungen für größere Gebietseinheiten, denn bei kleineren Kommunen haben Schwankungen in den Parametern 'Fertilität', 'Mortalität' und 'Migration' einen relativ starken Einfluss auf die Entwicklung der Bevölkerungszahl.

Dem wurde Rechnung getragen, indem für Gemeinden unter 5000 Einwohnern ein kürzerer Vorausberechnungshorizont, nämlich 2019 bis 2033, gewählt wurde.“

© Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2024 | Stand: 01.07.2024

Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung

Angesichts der Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamts bis zum angestrebten Zieljahr deutet sich an, dass die Einwohnerzahl auf 4.408 zurückgehen wird. Eine alternative Betrachtung mittels der extrapolierten Veränderungsrate der letzten 10 Jahre legt nahe, dass die Bevölkerung in Markt Triefenstein auf 4.769 Einwohner anwachsen könnte. Zur Berechnung einer realistischen Entwicklung der Einwohnerentwicklung (EZ-2) wird der Mittelwert (4.588) beider Entwicklungsszenarien herangezogen.

prognostizierte Einwohnerzahl im Zieljahr 2033	4.588 EW
- Einwohnerzahl gem. Statistik kommunal (2022)	- 4.459 EW
= Prognostizierte Einwohnerentwicklung (EZ-2)	129 EW

Wohnbauflächenbedarf (relativ)

Die Ermittlung des zukünftigen Wohnbauflächenbedarfs erfolgt durch Addition des Bedarfs aus Belegungsdichterückgang (EZ-1) und prognostizierter Einwohnerentwicklung (EZ-2) sowie Division des Orientierungswertes zur Bruttowohnraumdichte.

Die Berechnung des relativen zusätzlichen Flächenzuwachses wird wie folgt vorgenommen:

$$\begin{aligned} & \text{Ermittelter Einwohnerzuwachs (EZ = EZ-1 + EZ-2) / (EW/ha)} \\ & = \text{ha Bedarf Wohnbaufläche} \\ & \text{Ermittelter Einwohnerzuwachs EZ: } 120 + 129 / 50 \text{ EW/ha} \\ & = \text{Bedarf Wohnbaufläche (relativ)} \qquad \qquad \qquad \mathbf{5,00 \text{ ha}} \end{aligned}$$

Der Wohnbauflächenbedarf bis zum Zieljahr 2033 beträgt demnach 5,00 ha.

Der relative Wohnflächenbedarf, der sich aus der Subtraktion der bereits vorhandenen Wohnbauflächenpotentiale in der Gemeinde (z.B. Baulücken) von dem absoluten Wohnbauflächenbedarf ergibt, entspricht im Fall des Marktes Triefenstein dem absoluten Bedarf, da gegenwärtig keine Aktivierungen vorhandener Flächen im Innenbereich 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 Bauungsplanes 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.

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 (eine*r aus Rettersheim) Interesse an einem Verkauf geäußert. Zudem haben nur sechs weitere Personen eine Bauabsicht mitgeteilt.

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 Rettersheim das Ziel, insbesondere jungen Familien Bauland zur Verfügung zu stellen.

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.

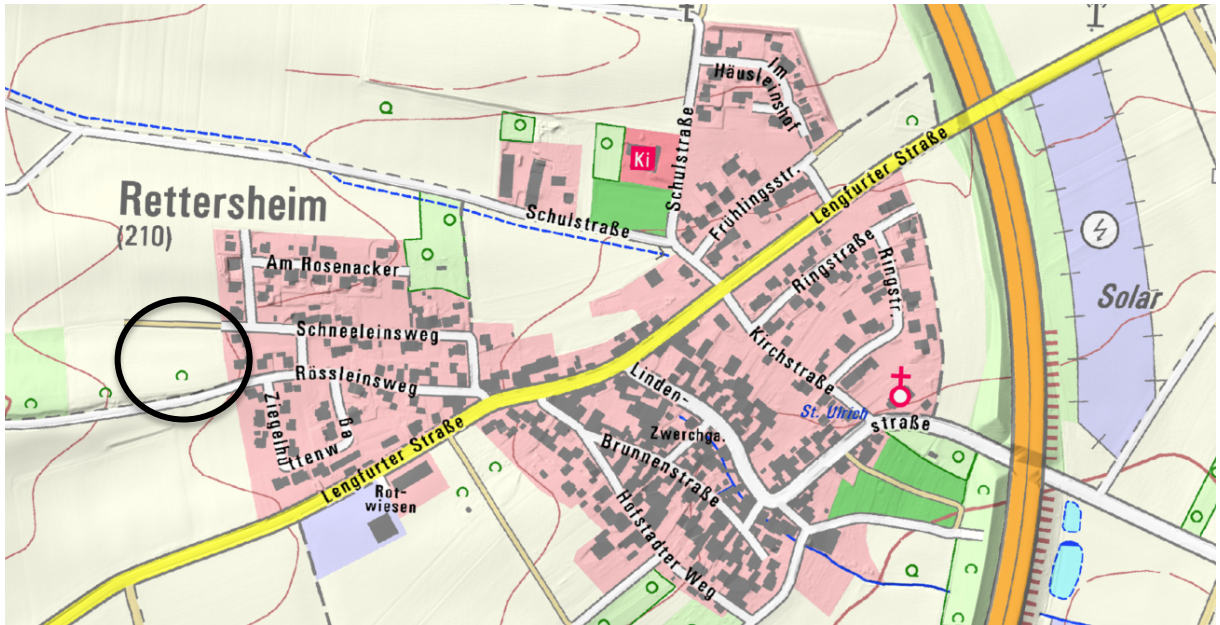
Zudem ist anzunehmen, dass internationale Migrationsbewegungen aufgrund von Kriegen und Klimawandel zunehmen werden. Infolgedessen wird Deutschland als wirtschaftlich und politisch stabiles Land weiterhin als bevorzugtes Einwanderungsziel gelten, was zusätzlichen Bedarf an Wohnraum generieren wird.

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

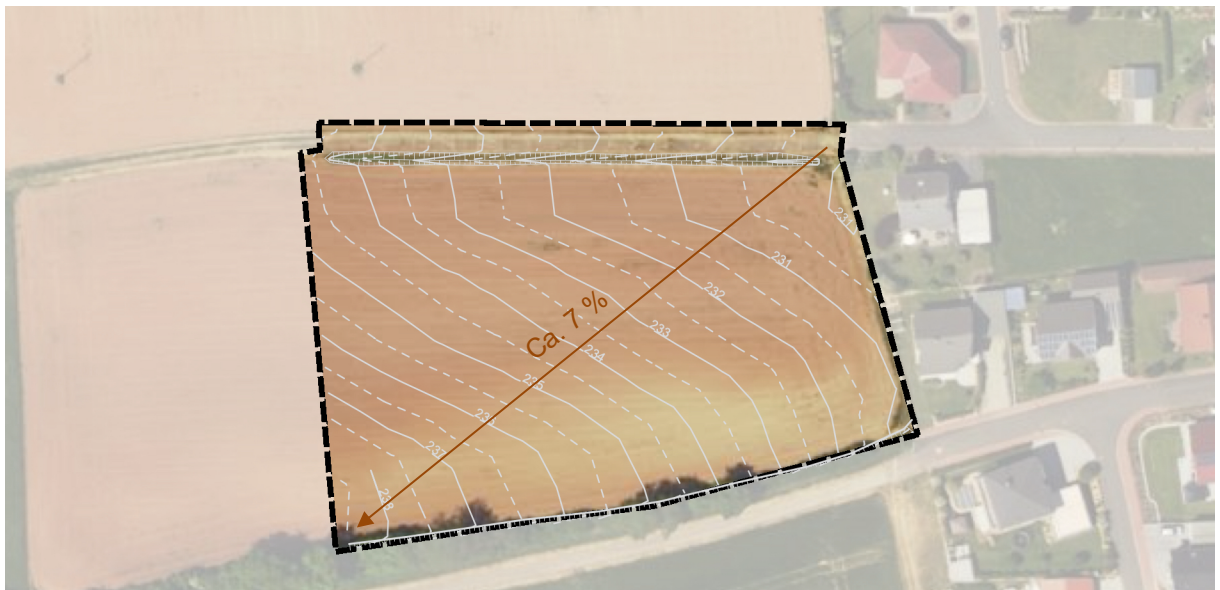
3. Lage und Größe sowie Nutzungen des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Schneeleinsweg / Rössleinsweg" befindet sich am westlichen Rand des Ortsteils Rettersheim. Im Süden grenzt das Plangebiet an einen bewachsenen Grünstreifen mit Bäumen und Sträuchern. Im Norden und Westen wird der Geltungsbereich durch landwirtschaftliche Ackerflächen begrenzt, während im Osten Wohnbebauung mit ein- bis zweigeschossigen Einzelhäusern in offener Bauweise zu finden ist. Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze führt von dem Schneeleinsweg ein betonierter Landwirtschaftsweg mit einem Wegseitengraben in das Plangebiet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist derzeit sehr strukturarm und wird v.a. landwirtschaftlich genutzt.

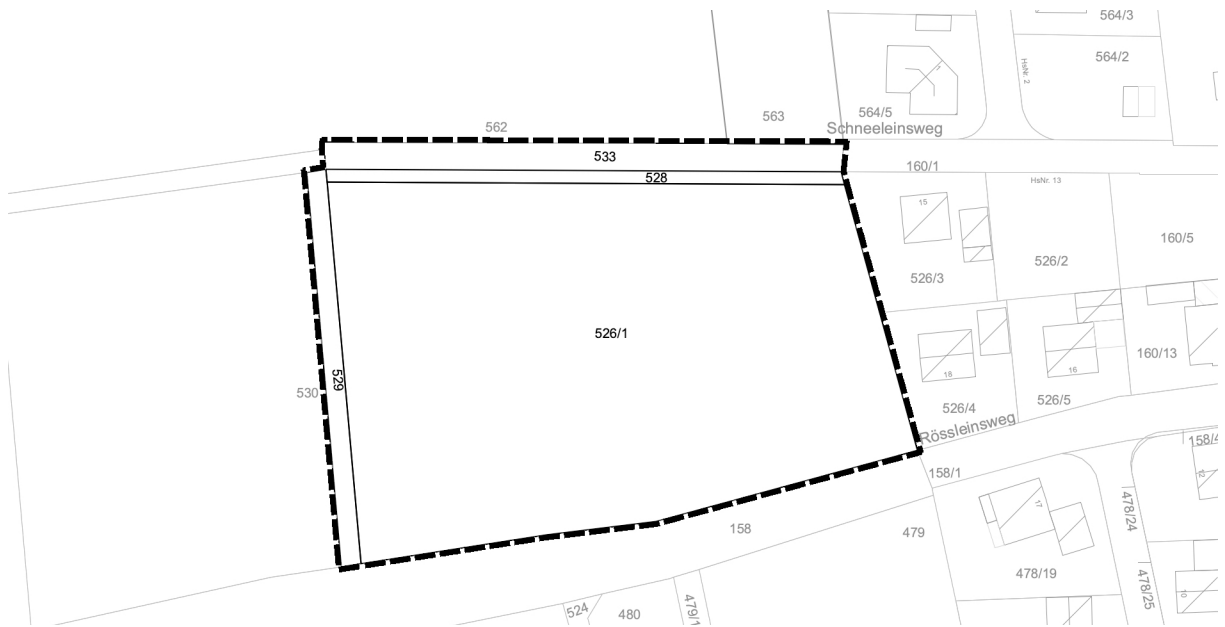
Das Gelände des Plangebiets weist ein Gefälle von etwa 6% auf. Vom Nordosten (230 m ü. N.N.) nach Südwesten (238,5 m ü. N.N.) steigt das Gelände um etwa 7 Meter an.



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



Luftbild des Plangebietes, unmaßstäblich, Luftbild © Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021



Geltungsbereich, unmaßstäblich, Eigene Darstellung, Grundkarte Quelle: Markt Triefenstein

Insgesamt beträgt die Größe des Geltungsbereiches ca. 8.265 m².

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flächen:

Fl.-Nr.	Tatsächliche Nutzung* <small>*Quelle: Information zur Grundsteuererklärung, https://atlas.bayern.de/, Aufgerufen am 24.01.2023, (zum 1. Dezember 2023 abgeschaltet)</small>	Nutzung gem. Flächennutzungsplan (Stand 1988)	Eigentumsverhältnisse
526/1	Landwirtschaft / Ackerland	Fläche für die Landwirtschaft	Markt Triefenstein
528	Unkultivierte Fläche	Fläche für die Landwirtschaft	Markt Triefenstein
529	Landwirtschaft / Ackerland	Fläche für die Landwirtschaft	Markt Triefenstein
533 (Teilfläche)	Feldweg	Fläche für die Landwirtschaft	Markt Triefenstein

Der Geltungsbereich wird abgegrenzt:

Im Norden	
Fl.-Nr.	Nutzung
562	Landwirtschaft / Ackerland
563	Landwirtschaft / Ackerland
Im Süden	
Fl.-Nr.	Nutzung
158	Feldweg mit Begrünung

Im Osten	
Fl.-Nr.	Nutzung
160/1	Schneeleinsweg
526/3	Wohnbaufläche
562/4	Wohnbaufläche
Im Westen	
Fl.-Nr.	Nutzung
530	Landwirtschaft / Ackerland
533 (Teilfläche)	Feldweg

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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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
- Bundesnaturschutzgesetz –BNatSchG vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153) geändert worden ist
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) 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 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden
- 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

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 41 „Schneeleinsweg /Rössleinsweg“ mit integriertem Grünordnungsplan wird im Regelverfahren durchgeführt. Dies beinhaltet die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes.

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 Landesentwicklungsprogramm Bayern im allgemeinen ländlichen Raum verortet 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 [...]

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 und 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 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 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.

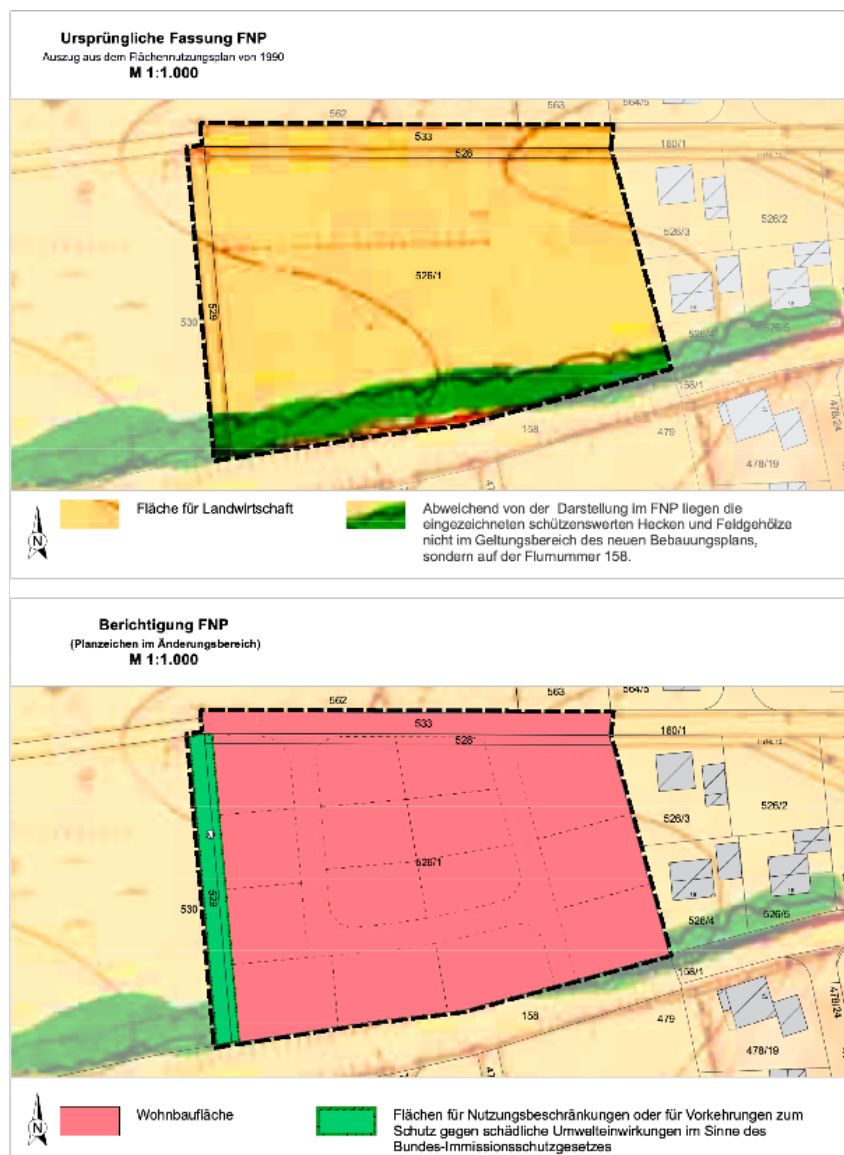
5. Bestehendes Planungsrecht

5.1. Flächennutzungsplan (FNP)

Der Markt Triefenstein verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) für das gesamte Gemeindegebiet aus dem Jahr 1990. Seit der Rechtskraft wurden insgesamt 14 Änderungen in Teilbereichen vorgenommen, zuletzt im Jahr 2022. Der Geltungsbereich ist im FNP von 1990 als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die geplanten Festsetzungen führen zu einem Änderungsbedarf der Darstellungen im Flächennutzungsplan.

Der Bebauungsplan wird nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt und muss geändert werden. Daher erfolgt die Fortschreibung des Flächennutzungsplans gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren. Auf eine separate Begründung der Änderung des Flächennutzungsplans wird verzichtet.

Abweichend von der ungenauen Darstellung im rechtskräftigen FNP liegen die eingezeichneten schützenswerten Hecken und Feldgehölze nicht im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans (siehe Abbildung/Luftbild auf Seite 9), sondern auf dem angrenzenden Grundstück Fl.-Nr.: 158. Diese Fläche bleibt von der Neuaufstellung des Bebauungsplans und auch von der Änderung des FNP unberührt. Für das im Osten angrenzende Baugebiet wurde der FNP bereits mit der 5. Änderung als „Allgemeines Wohngebiet“ angepasst.



5.2. Rechtskräftige Bebauungspläne

Im Osten grenzen an das Plangebiet die Geltungsbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Rosenacker“ (Rechtskraft 27.09.2002) mit der 1. Änderung (Rechtskraft 11.07.2003) und der rechtskräftige Bebauungsplan „Erweiterung Ziegelhüttenweg“ (Rechtskraft 17.02.2012).

6. Rahmenbedingungen

6.1. Ver- und Entsorgung

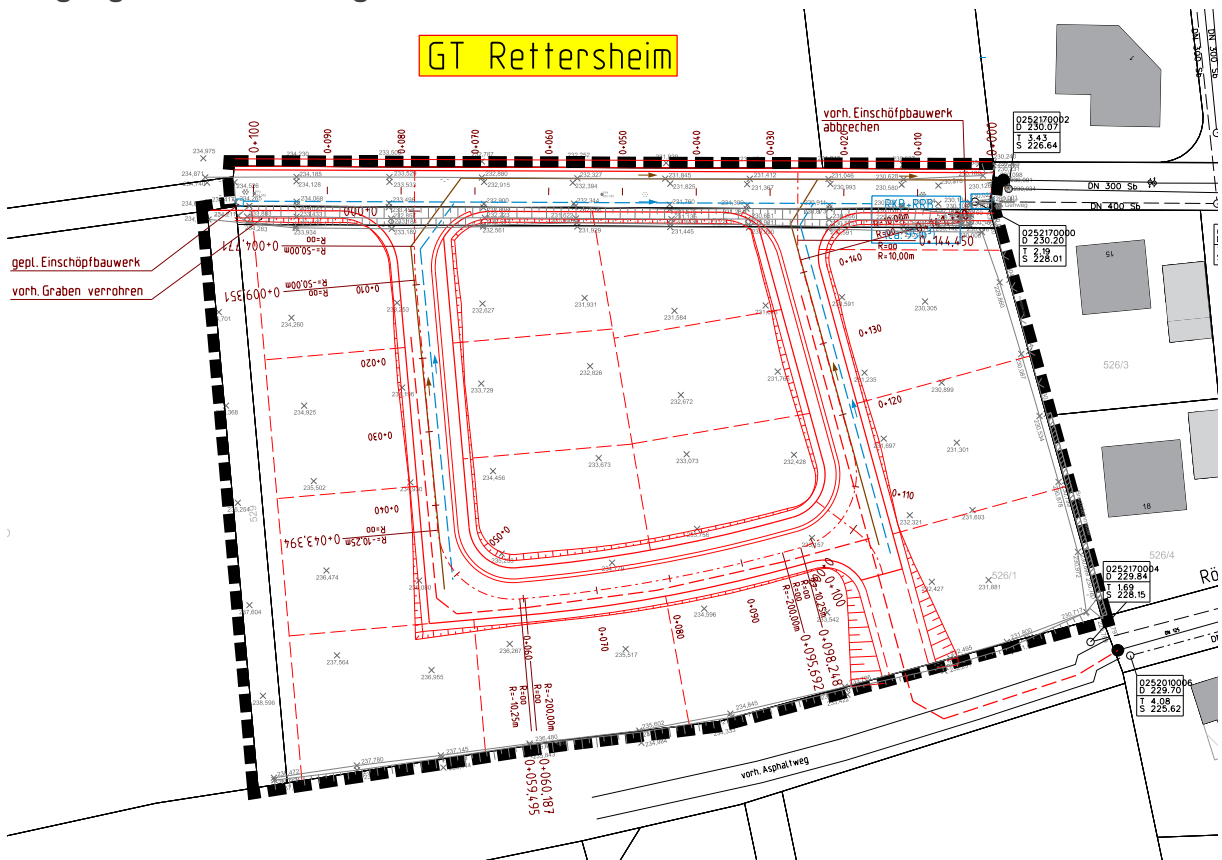
Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung wird zukünftig, über den Schneeleinsweg und über die neue Ringerschließung, durch die kommunale Abfallwirtschaft des 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 Schneeleinsweg, als auch in der vorhandenen Straße „Rössleinsweg“ vorhanden und können entsprechend in das Plangebiet erweitert werden.

Umgang mit Niederschlagswasser



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

Sowohl in der vorhandenen Straße „Schneeleinsweg“, als auch in der vorhandenen Straße „Rössleinsweg“ liegen jeweils ein Schmutzwasser- und ein Regenwasserkanal. Somit kann für

das neue Wohnbaugebiet ein Trennsystem aufgebaut werden. Sämtliches, anfallendes Niederschlagswasser vom neuen Baugebiet wird gedrosselt mit einem entsprechenden, unterirdischen Regenrückhaltebecken (bzw. falls notwendig mit einem Regenklärbecken) in den vorhandenen Regenwasserkanal, der in der Straße „Schneeleinsweg“ liegt, eingeleitet. Zusätzlich besteht in den textlichen Festsetzungen die Vorgabe, dass für jedes Grundstück Retentionszisternen einzubauen sind. Somit wird das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken mit den Retentionszisternen gedrosselt abgeleitet und weiterhin wird das Niederschlagswasser im öffentlichen, zentralen, unterirdischen Regenrückhaltebecken gedrosselt in den vorhandenen Regenwasserkanal in der Straße „Schneeleinsweg“ eingeleitet.

Der vorhandene Graben, welcher im Geltungsbereich liegt, wird durch eine Grabenverrohrung ersetzt und ebenfalls über den vorhandenen Regenwasserkanal, der in der Straße „Schneeleinsweg“ liegt, abgeleitet. Ein entsprechendes Einschöpfungbauwerk, sodass das Niederschlagswasser in die Grabenverrohrung läuft, wird im Zuge der tiefbaulichen Erschließung gebaut. Sämtliche Bemessungen, Detailplanungen und Erstellung der wasserrechtlichen Antragsunterlagen werden im Zuge der tiefbaulichen Erschließung ausgearbeitet.

Bei allen Grundstücksentwässerungsleitungen an das Trennsystem wird der Einbau von Rückstausicherungen empfohlen. Am Ende der Grundstücksentwässerungsleitung ist ein Kontrollschacht auf Privatgrund vorzusehen (siehe gemeindliche Entwässerungssatzung).

Die Vorgaben der Merkblätter und Regelwerke (ATV-/DVWK-Merkblätter) insbesondere M153, 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 Tiefenlage 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 Marktgemeinde kann verlangen, dass die Grundstücksentwässerungsanlagen nur mit ihrer 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, 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 / oder Sickerwasser

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

Niederschlagswasserfreistellungsverordnung

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) sowie die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in Grundwasser (TREN GW) und das Programm „BEN“ des Landesamtes für Umwelt sind zu beachten.

6.2. Baugrundgutachten

Das Baugrundgutachten für die Erschließung des Wohnbaugebiets Rettersheim, Projekt: 23.0848C vom 16. Oktober 2023, erstellt durch das Büro Geotechnik Badel GmbH, ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans (Anlage 1).

Die im Gutachten formulierten Hinweise zum Baugrund, zum Leitungs- 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 1 und 2 in einer Tiefe von 3,00 bzw. 2,70 m eingemessen werden, während die übrigen Baugrundaufschlüsse trocken waren. Es handelt sich dabei vermutlich um ein oberflächennahes Sickerwasservorkommen, das sich im Talbereich am nördlichen Rand des Untersuchungsgebietes sammelt. {...}* (vgl. Anlage 1, Baugrundgutachten, Seite 5)

-

Chemische Analyse

- *Zur Beurteilung möglicher Bodenbelastungen wurde eine Probe aus RKS 4 von 1,5-2,5 m aus den Lößlehmen 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 konnten keine Grenzwertüberschreitungen festgestellt werden, so dass Z0-Material nach LAGA bzw. DK0-Material nach Deponieverordnung vorlag. (vgl. Anlage 1, Baugrundgutachten, Seite 6)*
- *{...} Bei der Auswertung (Probe RKS 3 (0,2-2,0 m)) des Laborbefundes konnten keine Grenzwertüberschreitungen der BM0*-Werte festgestellt werden. (vgl. Anlage 1, Baugrundgutachten, Seite 6)*
- *{...} Generell ist eine Trennung von visuell und geruchlich auffälligen Böden gemäß der einzelnen Homogenbereiche durchzuführen. Eine Kubatur der Haufwerke von 500 m³ darf dabei in der Regel nicht überschritten werden. Anschließend sind von den einzelnen Haufwerken Mischproben zu entnehmen, die entsprechend der geplanten Wiederverwertung oder Entsorgung chemisch zu analysieren sind. Die Ergebnisse dieser weiteren Untersuchungen dienen dann zur endgültigen Qualifizierung des Bodens sowie der Entsorgungsmöglichkeiten. Diese Empfehlungen sind bei Baubeginn ggf. an die Vorgaben des für die Mantelverordnung angepassten LfU-Merkblattes anzupassen. (vgl. Anlage 1, Baugrundgutachten, Seite 7)*

Lösbarkeit und Wiedereinbaufähigkeit

- *Die Homogenbereiche O1 sowie B1 bis B3 sind mit einem Bagger problemlos lösbar. Das Sandbett des Homogenbereiches B1 kann auf der Baustelle wiederverwertet werden. Die Auffüllungen des Homogenbereiches B2 sind wegen möglicher höherer Werte der umweltrelevanten Parameter als problematisch für den Wiedereinbau anzusehen. Aus bautechnischer Sicht können die bindigen Böden des Homogenbereiches 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 10)*

Versickerungsfähigkeit

- *{...} Die Böden der Homogenbereiche B1 und B2 können vernachlässigt werden. Der Lößlehm des Homogenbereiches B3 ist ein Grundwasserhemmer bis Quasinichtleiter. Der Durchlässigkeitsbeiwert dieser Schicht beträgt ca. $k_f 10^{-6} - 10^{-9} \text{ m/s}$, so dass es um einen schwach bis sehr schwach durchlässigen Untergrund handelt. Der Sickertest bestätigt diesen Befund. {...}*
Die Versickerung von Niederschlagswasser kann daher im Untersuchungsgebiet nicht empfohlen werden. (vgl. Anlage 1, Baugrundgutachten, Seite 10)

Baugrubensicherung und Schutzmaßnahmen gegen Wasser (Leitungsbau)

- *Für die Ausbildung der Baugruben bei der geplanten Erstellung der Leitungen sowie für die erforderlichen Arbeitsraumbreiten ist DIN 4124 maßgebend. 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. Sie verlieren bei Wasseraufnahme ihre günstige Konsistenz und können aufweichen. Die tonhaltigen Böden besitzen zudem in Abhängigkeit vom Wassergehalt eine ausgeprägte Quellungs- oder Schrumpfdynamik. Die in den Leitungsräben vorkommenden bindigen Böden sind daher vor Niederschlagswässern und damit vor Aufweichung zu schützen. (vgl. Anlage 1, Baugrundgutachten, Seite 12)

Baugrubensicherung

- *Für die Ausbildung von Baugruben und Gräben sowie für die erforderlichen Arbeitsraumbreiten ist DIN 4124 maßgebend. Nach dieser Norm 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. Beim neuen RRB bzw. RKB werden diese Vorgaben voraussichtlich nicht erfüllt, so dass Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind. {...} (vgl. Anlage 1, Baugrundgutachten, Seite 16)*

Gründungsempfehlung

- *Nach den Ergebnissen der RKS 2 und DPH 2 wird die Gründung des neuen Bauwerkes voraussichtlich in weichen bis steifen Lößlehmen erfolgen, die kein geeigneter Gründungshorizont sind. Die Gründung des RRB / RKB ist daher bis auf tragfähigen*

Baugrund zu vertiefen. Die Wiederauffüllung von der vertieften Aushubsohle bis zur Unterkante der Sauberkeitsschicht erfolgt mit Magerbeton. Alternativ kann eine Lage Schrotten in die vertiefte Baugrubensohle eingebracht werden, über der grob- bis gemischtkörniger, kiesiger Boden mit Feinkornanteilen $< 0,063 \text{ mm} \leq 15 \%$ in Lagen von maximal 40 cm und bei geeignetem Wassergehalt eingebaut wird. Konkrete Bodenkennwerte wie Bemessungswert des Sohlwiderstandes oder Bettungsmodul sind ohne die Kenntnis der Einbautiefe ebenso nicht möglich wie die Angabe über evtl. Abdichtungsmaßnahmen. (vgl. Anlage 1, Baugrundgutachten, Seite 16)

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.

(A 1.2) Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) in Anwendung von § 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

Der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen dient der Vermeidung von Fehlentwicklungen und Nutzungskonflikten. Durch diesen Ausschluss wird die Wohnqualität für die Bewohner gesichert. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen könnten zu einer erhöhten Verkehrsbelastung, Lärmemissionen und anderen Störungen führen, die die Wohnqualität beeinträchtigen würden. Durch den Ausschluss dieser Nutzungen wird ein homogenes und konfliktfreies Wohnumfeld geschaffen. Sonstige Gewerbebetriebe und Tankstellen können potenziell schädliche Umweltwirkungen wie Boden- und Luftverschmutzungen hervorrufen. Durch den Ausschluss solcher Nutzungen wird das Baugebiet als gesundes und sicheres Wohnumfeld erhalten. Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben unterstützt eine geordnete städtebauliche Entwicklung, indem sichergestellt wird, dass die Flächen effizient für Wohnnutzungen genutzt werden.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird der Lage des Planungsgebietes in einem durch Wohnnutzung geprägten Umfeld im Ortsrandbereich Rechnung getragen.

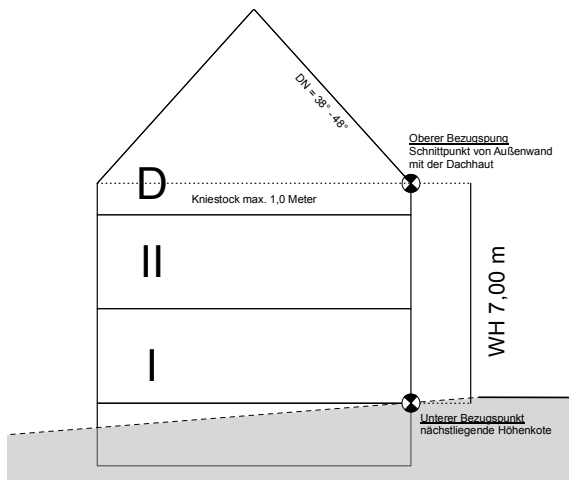
7.2. Maß der baulichen Nutzung

(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.

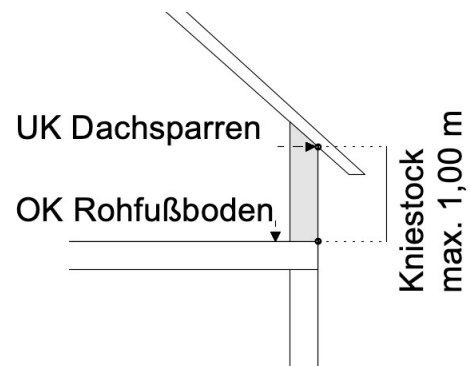
(A 2.2 + A 2.3) Für den gesamten Geltungsbereich sind Hauptgebäude mit höchstens zwei Geschossen und einer Wandhöhe von maximal 7,00 m zulässig. Durch diese Festsetzung wird ein einheitliches und harmonisches Erscheinungsbild des Baugebietes gewährleistet. Dies trägt dazu bei, dass Neubauten sich gut an die angrenzenden Bebauungen anpassen und das städtebauliche Gesamtkonzept nicht gestört wird.

Die Definition des unteren Bezugspunktes als individuelle Höhenkote für die einzelnen vorgeschlagenen Grundstücke verhindert eine ungleichmäßige Bebauung und sorgt für eine harmonische Einfügung der Gebäude in die Topographie.

Die Definition des oberen Bezugspunktes als der Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut an der Traufe ermöglicht eine genaue Bestimmung der Wandhöhe. Dies sorgt für Klarheit und Eindeutigkeit bei der Berechnung und vermeidet Missverständnisse



Schemazeichnung, Bestimmung der Wandhöhe,
unmaßstäblich, eigene Darstellung



Schemazeichnung Kniestockbestimmung,
unmaßstäblich, eigene Darstellung

(B 10) Neben der Festlegung der maximal zulässigen Vollgeschosse und der Wandhöhe ist auch die maximale Höhe des Kniestocks (1,00 m) definiert. Dies trägt dazu bei, ein harmonisches und ansprechendes Erscheinungsbild der Gebäude sicherzustellen. Die genaue Festlegung der oberen und unteren Messpunkte (Unterer Bezugspunkt = Oberkante des Rohfußbodens des Dachgeschosses, Oberer Bezugspunkt = Unterkante der Dachsparren) zur Bestimmung der Kniestockhöhe gewährleistet die Einhaltung des baulichen Standards im Planungsgebiet. Die Höhe des Kniestocks ist im Rahmen der maximal zulässigen Wandhöhe umzusetzen.

Insgesamt gewährleisten die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Höhe baulicher Anlagen die Anforderungen an gesunde Wohn-, Lebens- und Arbeitsverhältnisse. Das Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO ist somit ausreichend bestimmt.

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. Diese definieren ergänzend zur zulässigen Grundflächenzahl, welche Grundstücksflächen durch Hauptgebäude überbaut werden dürfen. Im gesamten Geltungsbereich sind ausschließlich Einzel- oder Doppelhäuser zulässig, um das bisherige kleinteilige Erscheinungsbild der Wohnsiedlung am Ortsrand fortzuführen. Die Festsetzungen berücksichtigen zudem die hohe Nachfrage nach Einfamilienhäusern im Markt Triefenstein.

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 überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie den Vorschriften des Landesrechts für Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO entsprechen oder entsprechend zugelassen werden können.

Zum Straßenraum müssen Nebenanlagen sowie Garagen und Carports einen Abstand von min. 1,50 m einhalten, sofern diese mit Sträuchern und Hecken eingegrünt werden. Ohne

Eingrünung ist ein Abstand von min. 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Dies betrifft ausschließlich die geschlossenen Seitenwände und nicht die Seiten, die v.a. der Zufahrt von Garagen und Carports dienen.

Vor den Seiten von Garagen und Carports, die der Zufahrt dienen, ist dagegen stets ein Abstand zum Straßenraum als „Stauraum“ erforderlich. 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 Ausfahrtsbereichen (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 5.1) Zu Sicherstellung der vorgeschlagenen Erschließung sind gemäß zeichnerischem Teil die Verkehrsflächen als öffentliche Erschließung und als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Mehrzweckstreifen" festgesetzt. Der Mehrzweckstreifen dient der Unterbringung öffentlicher Parkplätze und Bäume. Die genaue Anzahl an Parkplätzen und Bäumen sowie deren Anordnung richtet sich nach den endgültigen Grundstückszuschnitten.

Zudem ist im Nordwesten eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Landwirtschaftlicher Verkehrsweg" festgesetzt. Diese sichert die Durchfahrt von Nutzfahrzeugen zu den Feldern.



Vorschlag der Straßengestaltung, unmaßstäblich, eigene Darstellung

7.6. Anlagen zur Regenwassernutzung

(A 8.1) 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 $3,00 \text{ m}^3$ und zusätzlich das Rückhaltevolumen für Dachflächen und versiegelte Grundstücksflächen mindestens $3,00 \text{ m}^3$ beträgt.

Die maximale Abflussmenge (Drosselwasserabfluss) ist auf 1 l/s zu begrenzen.

Die Festsetzung dient v.a. der besseren Berechenbarkeit der Abflussmenge und gewährleistet einen geordneten Abfluss.

Nachhaltigkeitsaspekte:

Durch die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser mittels Zisternen sowie der festgesetzten Versickerungsmulde wird der Oberflächenabfluss deutlich reduziert. Dies führt zu einer natürlichen Regulierung des Wasserkreislaufs, mindert die Belastung von Entwässerungssystemen und verringert die Gefahr von Sturzfluten bei Starkregenereignissen.

Die Versickerung von Niederschlagswasser insbesondere im Bereich der Versickerungsmulde führt zur Neubildung von Grundwasser. Dies ist besonders bei längeren Trockenperioden von Bedeutung.

Zudem kann das in Zisternen aufgefangene Niederschlagswasser zur Bewässerung von Grünflächen, Toilettenspülungen oder zu anderen nicht-trinkwassernahen Zwecken verwendet werden, was die Trinkwasserressourcen schont.

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

8.1. Abstandsregelung

(A 9) 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 sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und können im Falle des Art. 6 Abs. 7 Nr. 1 BayBO bei den Abstandsflächen unberücksichtigt bleiben. Nebenanlagen und Garagen müssen allerdings zum öffentlichen Raum einen Mindestabstand einhalten (vgl. oben „Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen“).

8.2. Dachform / Dachneigung und Dacheindeckung

(A 11) Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass nur Satteldächer zulässig sind, deren Dachneigung zwischen 38° bis 48° variieren darf. Durch die Vorgabe der Satteldächer fügt sich das neue Baugebiet in die städtebauliche Struktur der Umgebung ein, greift die fränkische Bauweise auf und sichert ein authentisches Stadtbild.

(A 11.3) Aus gleichen Gründen sind Garagen und Carports in 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. Flachdächer sind definiert als Dächer mit einer Dachneigung von weniger als 10°.

(A11.2) Durch die Festsetzung der Firstrichtung in der Planzeichnung wird sichergestellt, dass sich neue Gebäude harmonisch in die Umgebung einfügen. Dies trägt zur Qualität und Attraktivität des Ortsbildes bei. Zudem ist die Ausrichtung des Daches so gewählt, dass sie zur Verbesserung der Energieeffizienz beitragen kann, indem sie optimalen Sonnen- und Wärmeeintrag ermöglicht.

(A 12.) Die Festsetzungen zu Materialien und Farben für die Dachdeckung (Betondachsteine oder Tonziegel 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.

Auf Grund ihrer untergeordneten Größenordnung und zur Gewährleistung einer angemessenen Gestaltungsfreiheit sind für Terrassenüberdachungen, Vordächer und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO darüber hinaus abweichende Dachformen, Dachneigungen sowie Dacheindeckungen in nicht glänzenden und gedeckten Farben zulässig. Unbeschichtete Metalleindeckungen sind auch hier nicht zulässig.

8.3. Dachaufbauten

(A 13.) Die Festsetzungen zu Dachaufbauten dienen der Erhaltung einer weitgehend ungestörten Dachlandschaft und einer harmonischen Integration in die bestehende städtebauliche Struktur der Umgebung.

Die Dachgauben bieten eine effiziente Möglichkeit, den nutzbaren Raum unter dem Dach zu vergrößern und gleichzeitig ausreichend Stehhöhe zu gewährleisten. Dies ist besonders wichtig für die Schaffung von zusätzlichen Wohn- oder Arbeitsräumen im Dachgeschoss.

Die Begrenzung der Einzelbreite der Dachgauben auf 2,50 m verhindert übermäßig große Gauben, die das Erscheinungsbild des Daches dominieren könnten.

Die Begrenzung der Gesamtbreite der Dachgauben auf 1/3 der Länge der Traufwand hilft, eine übermäßige Nutzung des Dachgeschosses zu regulieren und sorgt dafür, dass die Dachgauben als gestalterisches Element und nicht primär zur maximalen Flächennutzung dienen. Zu viele oder zu große Gauben könnten die strukturelle Integrität des Daches beeinträchtigen. Ein Mindestabstand von 1,00 m zum First und 2,00 m zum Ortgang gewährleistet ausreichend Platz für die ordnungsgemäße Integration der Dachgauben in die Dachkonstruktion. Durch die Einhaltung der Mindestabstände können die Gauben optisch ansprechend platziert werden.

Insgesamt fördern diese Festsetzungen eine ausgewogene, ästhetisch ansprechende und baulich solide Integration von Dachgauben in das Gesamtbild des Gebäudes.

Nachhaltigkeitsaspekte:

Neben der Sicherung der fränkischen Bauweise und eines authentischen städtebaulichen Erscheinungsbildes kann die Dachform auch die Energieeffizienz eines Gebäudes beeinflussen. Ein geneigtes Dach ermöglicht mit richtiger Ausrichtung eine effektivere Nutzung von Solaranlagen zur Stromerzeugung und Warmwassergewinnung, was den Verbrauch fossiler Energieträger reduziert.

Zusätzlich weisen geneigte Dächer einen langen Lebenszyklus von min. 30 Jahren auf und erfordern nur geringen Sanierungsaufwand, was wiederum ressourcenschonend ist.

Im Weiteren sind Gebäude mit schrägem Dach besser gegenüber extremen Wetterereignissen wie Starkregen und Sturm geschützt, da Sie das Niederschlagswasser schneller abführen können und somit Stauwasser vermieden wird. Außerdem brechen die Winde bei geneigten Dächern besser. Das liegt daran, dass eine geneigte Oberfläche den Windstrom entlang des Daches leitet und somit einen Teil der Windenergie reduziert.

8.4. Fassaden

(A 14.) 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 15.) 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 16.) Gemäß Art. 44a BayBO sind auf geeigneten Dachflächen Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie zu errichten und betreiben.

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:

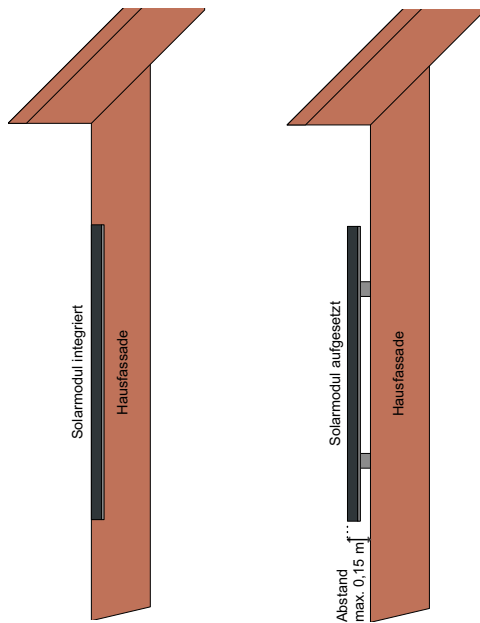
Die Nutzung von Sonnenenergie zur Stromerzeugung trägt dazu bei, den Bedarf an nicht erneuerbaren Energiequellen wie fossilen Brennstoffen zu reduzieren und den CO₂-Ausstoß zu verringern. Zudem leisten PV-Anlagen einen Beitrag zur Energieunabhängigkeit.

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. Solarkollektoren können 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.

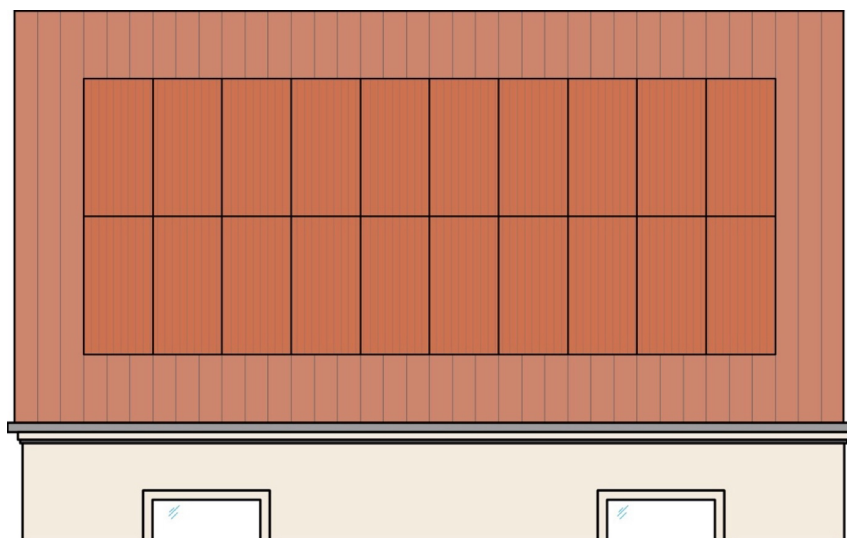
Insgesamt tragen Photovoltaikanlagen und Solarkollektoren zu einer nachhaltigen Energieerzeugung bei, die umweltfreundlich, klimaschonend und ressourcenschonend ist. Sie spielt eine bedeutende Rolle bei der Bewältigung globaler Herausforderungen wie dem Klimawandel und der Energiewende und bereiten den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



**Solarmodul an der Fassade
unmaßstäblich, eigene Darstellung**



**Solarmodul integriert und aufgesetzt,
unmaßstäblich, eigene Darstellung**



Farbangepasste Solarmodule, unmaßstäblich, eigene Darstellung

(A 16.2) Luft-Wärmepumpen

Die Nutzung von Umweltenergie mittels Wärmepumpe ist ein probates Mittel zur Gebäudebeheizung. Im Hinblick auf die Vermeidung von Geräuschbelästigungen innerhalb des

Plangebietes ist der „LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen“ des Arbeitsgremiums Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI) zu berücksichtigen.

Insbesondere in Form der praxisnahen Kurzfassung sollen auch Bauherren, Architekten und Planer für die Thematik sensibilisiert werden. Diese Kurzfassung kann auf der Website des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU) und der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI) abgerufen werden. (<https://www.lai-immissionsschutz.de/Aktuelles.html?newsID=974>, Aufgerufen am 15.04.2024)

8.7. Geländeveränderung

(A 17) 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 (Neigung mind. 1:1,5) oder durch Stützmauern auszugleichen.

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

8.8. Einfriedungen

(A 18.1) Straßenseitige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 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 sowie Stacheldrahtzäune sind jedoch allgemein unzulässig, da diese das ästhetische Erscheinungsbild eines Wohngebiets beeinträchtigen können. Zudem sind Stacheldrahtzäune eine potenzielle Gefahr für die Sicherheit von Personen.

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.

(A 18.2) Einfriedungen zur freien Landschaft sind sockellos auszuführen bzw. müssen einen Bodenabstand von mind. 15 cm aufweisen, um die Durchlässigkeit für Kleintiere (Igel etc.) im Bodenbereich zu gewährleisten.

Die Festsetzungen zu Einfriedungen dienen der Sicherung eines harmonischen Übergangs zwischen den Verkehrsflächen, den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und den privaten Grundstücken.

9. Flächenbilanz

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

Geplante Nutzung im Geltungsbereich	Flächen in m ²	Anteil %
Allgemeines Wohngebiet	5.921 m ²	71,6
Öffentliche Verkehrsflächen inkl. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	1.688 m ²	20,4
Öffentliche Grünflächen	657 m ²	8,0
Gesamtfläche	8.266 m²	100,0%

C. Hinweis zu Grünordnungsplan, artenschutzrechtliche Beurteilung und Umweltbericht

Die artenschutzrechtliche Beurteilung und die Belange des Umweltschutzes wurden durch das Planungsbüro Glanz in einem separaten Dokument bearbeitet und die Ergebnisse zusammengestellt. Die Begründung des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan „Schneeleinsweg/Rössleinsweg“ einschl. artenschutzrechtlicher Beurteilung und Umweltbericht ist als Anlage 1 dem Bebauungsplan beigelegt.

D. Anlagen

Anlage 1

„Begründung des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan „Schneeleinsweg/Rössleinsweg“ einschl. artenschutzrechtlicher Beurteilung und Umweltbericht“ Gemarkung Rettersheim, Markt Triefenstein, Landkreis Main-Spessart, Planungsbüro Glanz, Stand 01.07.2024

Anlage 1.1

„Faunistische Bestandaufnahme: Vögel“, Kaminsky Naturschutzplanung GmbH, Stand Oktober 2023

Anlage 2

„Baugrundgutachten für die Erschließung des Wohnbaugebiets in Rettersheim“, Projekt: 23.0848C, Büro Geotechnik Badel GmbH, Stand 16. Oktober 2023