

Stadt Klingenberg a. Main

2. Änderung des Bebauungsplans

„Nordwest“ Trennfurt

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

Planverfasser:

Stand: 16. September 2025



STADTPLANUNG ◊ ENERGIEBERATUNG
Mühlstraße 43 ◊ 63741 Aschaffenburg
Telefon 06021 411198
[E-Mail p.matthiesen@planer-fm.de](mailto:p.matthiesen@planer-fm.de)

Gliederung

1. Anlass

2. Übergeordnete und sonstige Planungen

- 2.1 Flächennutzungsplan
- 2.2 Bebauungspläne

3. Naturschutz

- 3.1 Artenschutz
- 3.2 Eingriff / Ausgleich
- 3.3 Umweltbericht

4. Immissionsschutz

5. Denkmalschutz

- 5.1 Baudenkmäler
- 5.2 Bodendenkmäler

6. Verkehrliche Erschließung

7. Ver- und Entsorgung

- 7.1 Schmutz- und Niederschlagswasser
- 7.2 Trink- und Löschwasser

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 8.1 Art der baulichen Nutzung
- 8.2 Maß der baulichen Nutzung
- 8.3 Bauweise
- 8.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 8.5 Abstandsflächen
- 8.6 Einfriedungen
- 8.7 Sonstiges

1. Anlass

Die Klingenberg Dekoramik GmbH wurde 1899 als Thonindustrie AG gegründet und produzierte 120 Jahre lang am Standort Klingenberg keramische Fliesen. 1981 erfolgte der Verkauf des Familienunternehmens an einen auswärtigen Konzern. Seitdem wechselten mehrfach die Eigentumsverhältnisse. Im Februar 2022 teilte der letzte Eigentümer mit, dass die Produktion von Keramikfliesen in Klingenberg Ende 2022 einstellen wird und die ca. 100 Mitarbeiter entlassen werden. Seit 2023 steht der Betrieb leer.

Da das Betriebsgelände als Industriegebiet festgesetzt ist und somit auch Folgenutzungen möglich wären, die sich negativ auf die überwiegend wohnbaulich geprägte Umgebung auswirken könnten, hat der Stadtrat der Stadt Klingenberg in seiner Sitzung vom 08.03.2022 die Aufstellung zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Nordwest“ Trennfurt beschlossen und parallel dazu in der selben Sitzung eine Veränderungssperre erlassen.

Es wurde vereinbart, dass die Eigentümer die Zeitspanne der Veränderungssperre nutzen sollen, um ein tragfähiges neues Nutzungskonzept für das Betriebsgelände vorzulegen. Ein solches Konzept wurde bis zum Ablauf der Veränderungssperre nicht konzipiert.

Um negative Auswirkungen zu vermeiden, hat der Stadtrat der Stadt Klingenberg in seiner Sitzung vom 13.05.2025 beschlossen, die Veränderungssperre um ein Jahr zu verlängern und unabhängig vom Betrieb die konkrete Bauleitplanung zu beginnen. Da sich die Änderung auch auf Teilflächen der benachbarten Anwesen bezieht, wurde der Geltungsbereich entsprechend ausgeweitet.

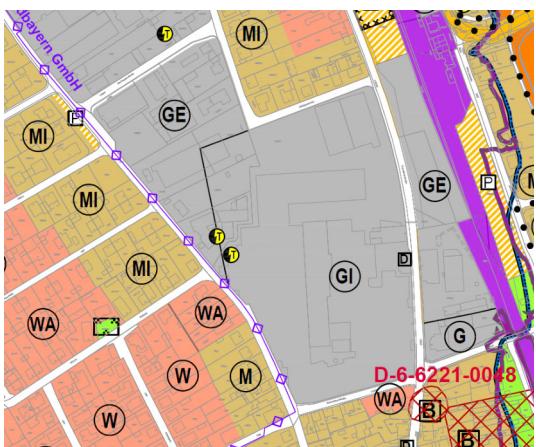
Der Geltungsbereich wird durch die Vital-Daelen-Straße im Norden, durch die Trennfurter Straße in Osten, durch die Ernst-Albert-Straße im Süden und die Alexander-Wiegand-Straße im Westen begrenzt.

Folgende Grundstücke liegen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung:

Fl. Nrn. 1316/1, 1316/3, 1316/4, 1316/6, 1383/6, 1456/2, 1456/4, 1456/6, 1456/7 und 1456/36.

2. Übergeordnete und sonstige Planungen

2.1 Flächennutzungsplan vom 11.02.2019



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, unmaßstäblich, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

2. Änderung des Bebauungsplans „Nordwest“ Trennfurt

Das nordwestliche Teilgebiet ist als Gewerbegebiet und das südöstliche als Industriegebiet dargestellt. Die Trennungslinie verläuft entlang der zwischenzeitlich abgebauten 20 kV-Freileitung (siehe B-Plan).

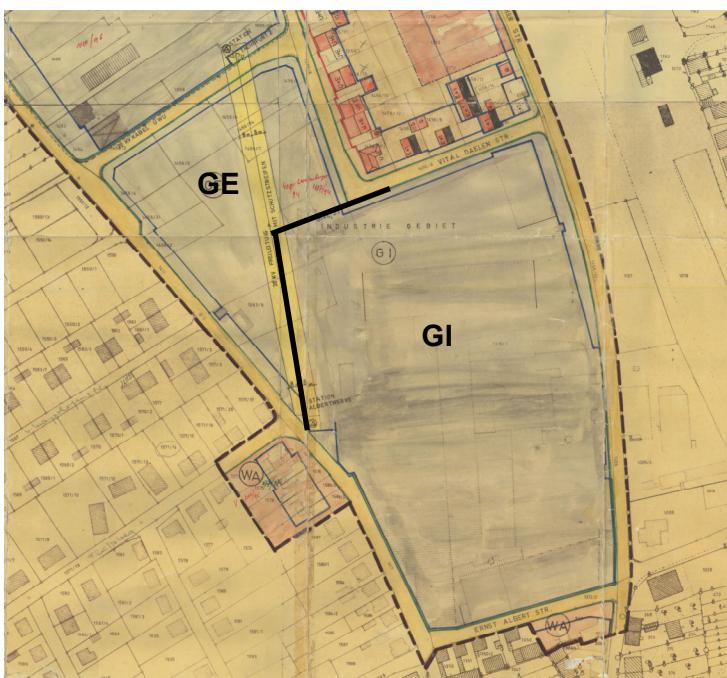
Das Gebäude Trennfurter Straße 38 ist als Baudenkmal in die Denkmalliste eingetragen. Südwestlich des Plangebiets befindet sich mit dem Römischen Kastell ein Bodendenkmal.

Aus dem Flächennutzungsplan wird deutlich, dass die Rückstufung des Industriegebiets zu einem Gewerbegebiet die Verträglichkeit der Nutzungen untereinander verbessern wird.

Auf die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren wird verzichtet, da sich die Gebietscharakteristik nicht wesentlich verändern wird. Die Stadt Klingenberg a. Main wird bei der nächsten anstehenden Flächennutzungsplanänderung das Gebiet entsprechend anpassen.

2.2 Bebauungspläne

Bebauungsplan „Nordwest“ in Trennfurt



Bebauungsplan
„Nordwest“ in Trennfurt,
Plan unmaßstäblich,
Geobasisdaten © Bayerische
Vermessungsverwaltung

Der Bebauungsplan „Nordwest“ wurde mit Bescheid vom 07.03.1973 durch das Landratsamt Miltenberg (Nr. 41-610-657 N) genehmigt.

Er weist das Areal östlich der 20 kV-Freileitung als Industriegebiet aus und das westlich gelegene als Gewerbegebiet. Die Nord-Süd-Trennung verläuft in gerader Verlängerung der Vital-Daelen-Straße.

Nördlich, westlich und südlich schließen jeweils auf der gegenüberliegenden Straßenseite Allgemeine Wohngebiete an.

In Nord-Süd-Richtung überspannt eine 20 kV-Freileitung das Gebiet. Diese wurde zwischenzeitlich abgebaut.

3. Naturschutz

3.1 Artenschutz



Luftbild Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Das Plangebiet ist bis auf zwei kleine Teilgebiete vollständig überbaut. Lediglich auf der Parzelle Fl. Nr. 1383/6 steht ein Wohnhaus mit einem großen dahinterliegenden Garten und im Nordwesten des Betriebsgeländes der Fa. Dekoramik ein Areal, dass derzeit brach liegt und als Ruderalfleur bezeichnet werden kann. Auf dem Gelände der Fa. Dekoramik stehen isoliert fünf größere Laubbäume.

Mit Ausnahme des Betriebsgeländes der Fa. Dekoramik besteht aktuell auf keinem anderen Anwesen eine Veränderungsabsicht.

Da auf allen Anwesen Baurecht besteht und die Grundstücke auch ohne Änderung des Bebauungsplans zu 80% überbaut werden dürfen, wird auf eine artenschutzfachliche Potentialanalyse verzichtet. Um dennoch keine Verbotstatbestände auszulösen, wird folgendes gefordert:

- Baumfällarbeiten und der Rückbau baulicher Anlagen (Gebäude, Schuppen etc.) haben außerhalb der Fortpflanzungszeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar, jedoch bei frostfreier Wetterlage, zu erfolgen.

- Bei Baumfällarbeiten im Winter sind keine weiteren Maßnahmen zum Schutz von Fledermäusen zu ergreifen, da keine geeigneten Winterquartiere im betroffenen Baumbestand vorhanden sind.
- Vor Rückbauarbeiten sind die Gebäude durch eine fachkundige Person auf die Anwesenheit von Fledermäusen oder Vögeln hin zu prüfen. Bei Anwesenheit von Fledermäusen ist ein Gutachterbüro zu informieren und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

3.2 Eingriff / Ausgleich

Die Grundflächenzahl von 0,8 wird unverändert beibehalten. Insofern wird kein Eingriff ausgelöst, der auszugleichen wäre.

3.3 Umweltbericht/Umweltprüfung

Das Plangebiet weist eine Größe von 62.904 m² auf. Bei einer Grundflächenzahl von 0,8 ergibt sich eine zu berücksichtigende Grundfläche von 50.323 m². Damit wird die Obergrenze von 20.000 m² überschritten, sodass eine Einzelfallbetrachtung erforderlich ist, in der zu prüfen ist, ob Umweltbelange unberührt sind.

Einzelfallbetrachtung:

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Durchführung einer Umweltprüfung erforderlich. Hierbei sind die Merkmale einer Planung insbesondere hinsichtlich der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen eines Vorhabens auf

1. menschliche Gesundheit,
2. Tiere und Pflanzen,
3. Boden und Wasser,
4. Luft und Klima,
5. Ortsbild und Landschaftsschutz,
6. Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie
7. die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern

zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten.

3.2.1 Merkmale des Vorhabens

Das Plangebiet setzt sich aktuell aus einem Gewerbegebiet (ca. 1/3) im Nordwesten und einem Industriegebiet (ca. 2/3) im Südosten zusammen.

Das Industriegebiet wird zu einem Gewerbegebiet zurückgestuft. Dardurch reduzieren sich die zulässigen Lärmpegel von tags/nachts 70 dB(A) auf 65/50 dB(A).

Im Gewerbegebiet werden Nutzungen ausgeschlossen, die sich besonders negativ durch den erhöhten Fahrzeugverkehr auf die angrenzende Wohnbebauung auswirken. Dazu gehören insbesondere Logistikbetriebe und Tankstellen.

Statt der Zahl der Vollgeschosse (I bis IV) wird die Gebäudehöhe auf 13,0 m begrenzt (entspricht vier Geschossen).

Dort, wo bisher vier Vollgeschosse auch unmittelbar an der Straßenbegrenzung möglich waren, wird die Höhe zur besseren Verträglichkeit zu den gegenüberliegenden zweigeschossigen Wohnhäusern auf 8,0 m begrenzt.

Die Grundflächenzahl von 0,8 und die Baumassenzahl von 9,0 bleiben gleich.

3.2.2 Merkmale der möglichen erheblichen Auswirkungen

Durch die Planung werden keine oder kaum messbaren Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter

1. Tiere und Pflanzen,
2. Boden und Wasser,
3. Luft und Klima,
4. Landschaftsschutz,
5. Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie
6. die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern

ausgelöst, die nicht auch bisher zulässig waren.

Für das Schutzgut „menschliche Gesundheit“ kann prognostiziert werden, dass sich die reduzierten Lärmpegel, insbesondere nachts, positiv auf die angrenzende Wohnbebauung auswirken werden.

Für das Schutzgut „Ortsbild“ kann prognostiziert werden, dass sich die reduzierten Gebäudehöhen im südlichen Teilgebiet positiv auf das Ortsbild auswirken wird, da höhere Gebäude von der Straßenbegrenzungslinie abzurücken sind.

3.2.3 Zusammenfassung

Aus den Einzelpunkten geht hervor, dass Bauflächen weder in einem Schutzgebiet nach dem BNatSchG liegen noch die geplante Abstufung eines Industriegebiets zu einem Gewerbegebiet negative Auswirkung auf die umgebende Bebauung auslösen und auch keine Schutzgüter beeinträchtigt werden. Es wird prognostiziert, dass sich die Bebauungsplanänderung positiv auf die Schutzgüter auswirken wird.

4. **Immissionsschutz**

Die Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden nach TA Lärm liegen für Industriegebiete tagsüber und nachts bei 70 dB(A). Diese Werte suggerieren Gewerbetreibenden immissionsschutzrechtlich kaum Einschränkungen und somit einen maximalen Gestaltungsspielraum auf dem Betriebsgelände.

Im Bebauungsplan sind aber auch unmittelbar neben dem Industriegebiet (westlich der Alexander-Wiegand-Straße und südlich der Ernst-Alber-Straße) zwei Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Zu diesen Gebieten können die Werte nicht ausgenutzt werden, da bei der geplanten Gemengelage auch der Schutz der Anwohner zu beachten ist, auch wenn im Bebauungsplan nicht explizit darauf eingegangen wurde, wie die Verträglichkeit hergestellt werden kann.

Aufgrund der im Laufe der Jahre gestiegenen Anforderungen an den Lärmschutz wurden zum Schutz des angrenzenden Wohngebietes auf dem Betriebsgelände der Dekoramik GmbH mehrere immissionsschutzrechtliche Genehmigungen erforderlich, damit die Verträglichkeit zur umgebenden Wohnbebauung hergestellt werden konnte (u.a. Verschließen der Südfassade des Rohstofflagers; Genehmigung zur Änderung einer Anlage zum Brennen keramischer Erzeugnisse, Austausch einer Filteranlage; Kapazitätserhöhung Cafer III; Genehmigung für die wesentliche Änderung zum Brennen keramischer Erzeugnisse).

Durch die Umsetzung dieser Anforderungen könnte auch die Verträglichkeit zu den sonstig angrenzenden Wohnhäusern Alexander-Wiegand-Straße 1 bis 13 sowie Ernst-Albert-Straße 1 bis 7 verbessert werden.

Aktuell zeichnet sich auf dem Betriebsgelände der Dekoramik GmbH eine Veränderung ab. Dies hat die Stadt Klingenberg zum Anlass genommen, die

Verträglichkeit zu den angrenzenden Wohngebieten weiter zu optimieren, indem das Industriegebiet durch ein Gewerbegebiet ersetzt wird. Dadurch sind auf dem Betriebsgelände zukünftig mit 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts nur noch deutlich geringere Immissionsrichtwerte zulässig. Insbesondere nachts wird dadurch die Verträglichkeit spürbar verbessert.

Die geringeren Werte gelten jedoch nur für den Fall einer Nutzungsänderung auf dem Betriebsgelände. Bei einer Fortsetzung des Betriebes als Fliesenproduzent gilt der Bestandsschutz unverändert weiter.

5. Denkmalsschutz

5.1 Baudenkmäler

Im Plangebiet befindet sich das Baudenkmal D-6-76-134-96, das in der Dekmalliste wie folgt beschrieben ist:

Pförtnerhaus der ehem. Tonindustrie AG Klingenberg (heute Dekoramik), traufseitiger eineinhalbgeschossiger Satteldachbau mit Fachwerkdrömpel, verputztes Erdgeschoss mit Backsteingliederungen, vortretender Mittelrisalit mit Zwillingstreppengiebel vor Zwerchhäusern, eingeschossiger Pultdachanbau mit gegliederter Blendfassade, um 1888.

Dementsprechend bedürfen bauliche Maßnahmen an oder in der Nähe des Einzelbaudenkmals einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis nach Art. 6 BayDSchG. Deshalb sind entsprechende Maßnahmen mit den Denkmalbehörden rechtzeitig und vor Ausführungsbeginn abzustimmen.

5.2 Bodendenkmäler

Südöstlich des Plangebiets befindet sich ein Bodendenkmal D-6-6221-0050, das in der Dekmalliste wie folgt beschrieben ist:

Bestattungsplatz der Urnenfelderzeit sowie Kastell der römischen Kaiserzeit

6. Verkehrliche Erschließung

Das Gewerbegebiet ist über die umschließenden Straßen vollständig erschlossen. Es sind keine Änderungen oder Ergänzungen des Verkehrsnetzes geplant.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Ableitung des Schmutzwassers bleibt durch die Planung unberührt. Zusätzliches Schmutzwasser fällt keines an.

7.2 Trink- und Löschwasser

Die Trink- und Löschwasserversorgung wird durch die Planänderung nicht berührt.

8. Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Es sind folgende Änderungen geplant:

8.1 Art der baulichen Nutzung

Alt:

Es ist ein **Industriegebiet** festgesetzt.

Es gilt § 9 der Baunutzungsverordnung.

Auszug aus der BauNVO von 1968:

- (1) *Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.*
- (2) *Zulässig sind:*
 1. *Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten im Sinne des § 11 Abs. 3, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,*
 2. *Tankstellen.*
- (3) *Ausnahmsweise können zugelassen werden*
 1. *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,*
 2. *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*
- (4) *Die Industriegebiete einer Gemeinde oder Teile eines Industriegebietes können im Bebauungsplan nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert werden.*

Neu:

Es wird ein **Gewerbegebiet** festgesetzt.

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zugelassen werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kulturelle Zwecke sowie Vergnügungsstätten.

Wohnungen sind in die Betriebsgebäude zu integrieren. Freistehende Wohnhäuser sind unzulässig.

Unzulässig sind Lagerhäuser, Lagerplätze, Tankstellen und Logistikunternehmen.

Nicht zugelassen werden Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Begründung:

- Allgemein
Mit der Zurückstufung eines Industriegebietes in ein Gewerbegebiet im südöstlichen Teilgebiet wird die Verträglichkeit zu den unmittelbar angrenzenden Wohngebieten verbessert. Insbesondere nachts wird die Wohnqualität durch die deutlich niedrigeren Lärmpegel erhöht.

Mit der Umwidmung wird der Bestandsschutz jedoch nicht angetastet. Die niedrigeren Werte sind auf dem Betriebsgelände erst dann einzuhalten, wenn die bisherige Nutzung aufgegeben und durch eine neue ersetzt wird.

- Im Einzelnen

Gewerbliche Flächen, die noch entwickelt werden können, sind innerhalb der Klingenberger Gemarkung sehr begrenzt. Deshalb sollen die leerstehenden bzw. ungenutzten Flächen vor Allem dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe zur Verfügung gestellt werden. Hierdurch können u.a. Synergieeffekte mit benachbarten Betrieben der nördlich angrenzenden Gebiete genutzt werden, da auch dort zahlreiche Betriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes ansässig sind und die Betriebe somit von der Nutzungsvielfalt untereinander profitieren können.

Bei der Ansiedlung von Betrieben favorisiert die Stadt Klingenbergs solche, die auf kleiner Fläche möglichst zahlreiche und qualifizierte Arbeitsplätze schaffen.

Diese Zielsetzung wird auch deshalb für die einzig richtige gehalten, da das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie in seinem Schreiben vom 24.01.2020 zum Thema „Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe durch die Landesplanungsbehörde“ bei der Entwicklung neuer Gewerbegebiete sehr strenge Anforderungen gestellt hat, um den Flächenverbrauch einzämmen zu können.

Nutzungen wie Logistikbetriebe, Lagergebäude und Lagerplätze, die diesen Zielen zuwiderlaufen, werden deshalb in diesem Gebiet nicht zugelassen.

Mit dem Ausschluss von Logistikbetrieben und Tankstellen soll damit auch die Verträglichkeit zur benachbarten schutzbedürftigen Wohnbebauung verbessert werden.

Mit dem Ausschluss von Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke soll vermieden werden, dass sich schutzbedürftige Nutzungen neben Gewerbebetrieben ansiedeln und diese dadurch in ihrer gewerblichen Tätigkeit einschränken.

- Ausnahmsweise zugelassen werden:
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Hierbei ist der Nachweis zu führen, dass Wohnungen für den Betrieb erforderlich sind.

Wenn freistehende Wohnhäuser in Gewerbegebieten errichtet werden, besteht die Gefahr, dass sich die Bewohner durch die gewerblichen Tätigkeiten auf den benachbarten Betriebshöfen gestört fühlen könnten.

Damit die Gewerbetreibenden ihren Tätigkeiten uneingeschränkt nachkommen können, werden deshalb Wohnungen in die Betriebsgebäude zu integrieren und freistehende Wohnhäuser nicht zugelassen.

Anlagen für kulturelle Zwecke können durch die Umnutzung alter Betriebshallen entstehen. Sie bedeuten keine Einschränkung für die Gewerbebetriebe.

Vergnügungsstätten können entlang der Trennfurter Straße zugelassen werden, da sich zu dieser Seite keine Wohnhäuser befinden.

Zur Alexander-Wiegand-Straße und zur Ernst-Albert-Straße würde die Ansiedlung von Spielhallen kontraproduktiv wirken, da Vergnügungsstätten vor allem abends bzw. nachts betrieben und stark frequentiert werden und damit ein Immissionsschutzrechtliches Problem zu benachbarten Wohnungen darstellen. Es gilt einem sog. trading-down-Effekt entgegenzuwirken, da in Folge der mit

dem Betrieb von Vergnügungsstätten verbundenen Geräuschbelastungen durch den an- und abfahrenden Verkehr und die Besucherfrequenz auf den Straßen in den Abend- und Nachtstunden eine Wohnnachbarschaft vermieden wird.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

8.2.1 Zahl der Vollgeschosse

Alt:

1 bis 4 Vollgeschosse

Neu:

Die Gebäudehöhe wird im GE 1 mit maximal 13,0 m und im GE 2 mit maximal 8,0 m festgesetzt.

Begründung:

Die maximale Zahl der Vollgeschosse ermöglicht es unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie unverhältnismäßig hohe Gebäude gegenüber den überwiegend zweigeschossigen Wohngebäuden zu errichten, da keine maximale Höhe festgesetzt ist. Aktuell weist das höchste Gebäude drei Geschosse auf.

Deshalb wird auf die Zahl der Vollgeschosse verzichtet und stattdessen eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

Mit Begrenzung der Gebäudehöhe auf 13,0 m können weiterhin vier Geschosse realisiert werden. Um die Verträglichkeit zur umgebenden Bebauung herzustellen, wird die Gebäudehöhe dort, wo die Baugrenze bis an die Straßenbegrenzung reicht, jedoch auf 8,0 m reduziert. Sollen höhere Gebäude errichtet werden, sind sie um 4,0 m zurückzusetzen.

8.2.2 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl von 0,8 wird beibehalten.

8.2.3 Baumassenzahl

Die Baumassenzahl von 9,0 wird beibehalten.

8.3 Bauweise

8.3.1 Bauweise

Statt der offenen Bauweise wird die abweichende Bauweise festgesetzt.

Begründung:

Da die Länge der Baukörper überschreitet schon im Bestand die zulässige Maximallänge von 50 Meter bei einer offenen Bauweise. Die Überschreitung ist gewünscht.

8.3.2 Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke von 1.200 m² wird beibehalten.

8.3.3 Baugrenzen

Alt:

In der Urfassung des Bebauungsplans verläuft die Baugrenze im südlichen Teilgebiet zwischern Trennfurter Straße 38 und Trafostation an der Alexander-Wiegand-Straße überwiegend entlang des Gehweges bzw. der Straße. Nördlich davon weicht die Baugrenze deutlich weiter, aber in unregelmäiger Entfernung von der Straße-

2. Änderung des Bebauungsplans „Nordwest“ Trennfurt

begrenzungslinie zurück. Einige Gebäude überschreiten zwischenzeitlich die festgesetzte Baugrenze.

Neu:

Mit dem einheitlichen Vorrücken der Baugrenze auf einen Abstand von 4,0 m zur Straßenbegrenzungslinie im nördlichen Abschnitt liegen zukünftig fast alle realisierten Gebäude innerhalb des Baufeldes. Mit dem Vorrücken soll der Gestaltungsspielraum auf den Grundstücken vergrößert werden.

Der 4,0 m Abstand wird auch im südlichen Teilabschnitt fortgeführt. In diesem Bereich wird jedoch, da im Bestand vorhanden, eine Bebauung mit geringerer Höhe zugelassen. Auf den einen Rücksprung an der Trennfurter Straße wird verzichtet, da sich hierfür die Notwendigkeit nicht erschließt.

8.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Alt:

Es wurde bisder keine Anforderungen formuliert.

Neu:

Um keine Verbotstatbestände auszulösen, wird gefordert, dass,

- Baumfällarbeiten und der Rückbau baulicher Anlagen (Gebäude, Schuppen etc.) haben außerhalb der Fortpflanzungszeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar, jedoch bei frostfreier Wetterlage, zu erfolgen.
- Bei Baumfällarbeiten im Winter sind keine weiteren Maßnahmen zum Schutz von Fledermäusen zu ergreifen, da keine geeigneten Winterquartiere im betroffenen Baumbestand vorhanden sind.
- Vor Rückbauarbeiten sind die Gebäude durch eine fachkundige Person auf die Anwesenheit von Fledermäusen oder Vögeln hin zu prüfen. Bei Anwesenheit von Fledermäusen ist ein Gutachterbüro zu informieren und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Insbesondere der dritte Punkt ist zu beachten, da in einer Nisthilfe am großen Kamin seit Jahren regelmäßig ein Wanderfalke brütet. Der Wanderfalke sowie seine Lebensstätte (Nisthilfe) unterliegen dem besonderen gesetzlichen Schutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Sollte der Kamin abgebrochen werden, ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchzuführen. In dieser sind geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zu definieren.

Die erforderlichen Maßnahmen müssen rechtzeitig umgesetzt und vor dem Abbruch des Kamins voll funktionsfähig sein.

8.5 Abstandsflächen

Die Abstandsregelung nach der Bayerischen Bauordnung wird beibehalten.

8.6 Einfriedungen

Alt:

Die Höhe der Einfriedungen ist auf 1,00 m ab Unterkante Gehsteig festgesetzt. Die Sockelhöhe der Einfriedungen darf nicht mehr als 0,35 m betragen. Grelle

Farbanstriche und unschöne Ausführungen sind untersagt. Maschendrahtzäune sind zu hinterpflanzen.

Neu:

Die Obergrenze für Einfriedungen an der Grundstücksgrenze beträgt nach BayBO 2,0 m. Da es sich um ein reines Gewerbegebiet handelt, aus versicherungstechnischen Gründen auf einzelnen Grundstücken eine höhere Einfriedung erforderlich ist und aus Lärmschutzgründen die Mauern zur Alexander-Wiegand-Straße und zur Ernst-Albert-Straße höher sind, wird auf Festsetzungen zu Einfriedungen verzichtet.

8.7 Sonstiges

8.7.1 Fassadengestaltung

Alt:

Die Gebäudeanstriche sind in gedeckten Farben zu halten.
Farbe der Dacheindeckung: dunkelbraun oder schwarz.

Neu:

Die Festsetzungen werden für entbehrlich gehalten und aufgegeben.

8.7.2 Altlasten

Das Grundstück Fl. Nr. 1316/1 der Gemarkung Trennfurt ist im bayerischen Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG als Altlast oder schädliche Bodenveränderung gekennzeichnet. Hierbei handelt es sich um die Altlastenverdachtsfläche „Klingenbergs Dekoramik GmbH“.

Nach Stilllegung des vorgenannten Betriebes im Jahre 2022 wurde auf dem Betriebsgelände eine orientierende Schadstoffuntersuchung im Rahmen der Nachsorgepflichten i. S. d. § 5 Abs. 3 Nr. 1 BlmSchG durchgeführt. Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg nahm mit Schreiben vom 29. März 2023 dahingehend Stellung, dass zwar Kontaminationen in der Gebäudesubstanz und im Boden (Auffüllung) vorhanden sind, welche aufgrund der Versiegelung für den Pfad Boden-Grundwasser jedoch keine Gefährdung darstellen und somit kein akuter Handlungsbedarf besteht. Rückbau- oder Umbaumaßnahmen sollten dennoch gutachterlich begleitet werden. Die festgestellten Kontaminationen der Gebäudesubstanz bzw. der technischen Einbauten (Tragschichten) sind erst im Rahmen von Rückbau- oder Umbaumaßnahmen hinsichtlich abfallrechtlicher Verwertungs- bzw. Entsorgungsmöglichkeiten fachkundlich zu bewerten.

Aschaffenburg, den 16. September 2025

Entwurfsverfasser

Planer FM
Fache Matthiesen GbR

Klingenbergs a. Main, den __. __. 2025

Auftraggeber

Der 1. Bürgermeister der
Stadt Klingenbergs a. Main