



Teil A Zeichnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)
GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19 und 21 BauNVO)
GH Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)
GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
BMZ Baumassenzahl (§ 21 BauNVO)
3. **Bauweise, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
a abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)
— Baugrenzen (§ 23 BauNVO)
4. **Sonstiges**
— — — Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
— — — — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

GE 1	a	Gewerbegebiet 1	abweichende Bauweise
GRZ 0,8	BMZ 9,0	Grundflächenzahl 0,8	Baumassenzahl 9,0
GH 13,0 m		Gebäudehöhe, max. 13,0 m	

- 135,03
Schmutzwasserkanal mit Kanaldeckelhöhen
- vorhandene Gebäude
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummer, hier 1316/1

5. Nachrichtliche Übernahmen

- 5.1 **Denkmalpflege**
Kulturdenkmal, hier Nr. D-6-76-134-96 (Pförtnerhaus)
- 5.2. **Bodendenkmalpflege**
Denkmal, hier Nr. D-6-6221-0050 (außerhalb des Geltungsbereichs)
- 5.3 **Flächen für Versorgungsanlagen**
Trafostation

Teil B Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)
Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
Es wird ein Gewerbegebiet festgesetzt.
Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke.
Ausnahme: zugelassen werden Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungs- personen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind, Anlagen für kulturelle Zwecke sowie Vergnügungsstätten.
Wohnungen sind in die Betriebsgebäude zu integrieren (§ 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO). Freistehende Wohnhäuser (auch Doppel- oder Reihenhäuser) sind unzulässig. Unzulässig sind Lagerhäuser, Lagerplätze und Tankstellen (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Unzulässig sind auch Logistikunternehmen (§ 1 Abs. 9 BauNVO).
Nicht zugelassen werden Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). Sie werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauNVO)
Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
Die Gebäudehöhe ist die Oberkante des Gebäudes bzw. der Attika und wird wie folgt festgesetzt:
GE 1 maximal 13,0 m über Oberkante Straße,
GE 2 maximal 8,0 m über Oberkante Straße.
Der Bezugspunkt für die Gebäudehöhen ist Oberkante Gehweg / Straße. Er ist an der Straßenbegrenzungslinie vor der Mittelachse des betroffenen Gebäudes anzusetzen.
- 2.2 **Grundflächenzahl** (§ 19 BauNVO)
Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt.
- 2.3 **Baumassenzahl** (§ 21 BauNVO)
Die Baumassenzahl wird mit 9,0 festgesetzt.
3. **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Bei der abweichenden Bauweise sind auch Gebäudelängen über 50,0 m zulässig.
4. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 1a und Abs. 6 BauGB i.V.m. Art. 7 BayBO)
- 4.1 **Artenschutz**
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, insbesondere den Kamin auf der Parzelle Fl. Nr. 1316/1. Bei Anwesenheit von Fledermäusen bzw. des Wanderfalken ist ein Gutachterbüro zu informieren und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Teil C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 BayBO)

1. **Abstandsflächen**
Die Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 BayBO.
2. **Einfriedigungen**
Die maximal zulässige Höhe über Gelände beträgt 2,0 m.

Teil D Hinweise

1. **Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege** (Art. 8 DSchG)
1.1 **Bau- und Kunstdenkmalpflege**
Bauliche Maßnahmen an oder in der Nähe von Einzelbaudenkmälern bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis nach Art. 6 BayDSchG. Deshalb sind entsprechende Maßnahmen mit den Denkmalbehörden rechtzeitig und vor Ausführungsbeginn abzustimmen.
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu übergeben.
- 1.2.2 Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich der genannten Bodendenkmäler ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

2. **Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind** (§ 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB)
2.1 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 „Klingenberg Dekoramik GmbH“.

- Nach Stilllegung des vorgenannten Betriebes im Jahre 2022 wurde auf dem Betriebs- gelände eine orientierende Schadstoffuntersuchung im Rahmen der Nachsorgepflichten i. S. d. § 5 Abs. 3 Nr. 1 BImSchG 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.
Gegebenenfalls kontaminierter Erdaushub ist entsprechend der abfallrechtlichen Vorschriften zu entsorgen. Bei der Entsorgung von Erdaushub sind die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen vom Bauherren eigenverantwortlich einzuhalten. Im Falle organoleptischer Auffälligkeiten sind die Kreisverwaltungsbehörde und das Wasserwirtschaftsamt unverzüglich zu verständigen.
- 2.2 Vor Beginn von geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen ist eine systematische Überprüfung nach Kampfmitteln auf den Grundstücksflächen nach dem neuesten Stand der Technik durchzuführen und alle weiteren Anforderungen, die mit dieser Untersuchung verbunden sind, durchzuführen.
3. **Bodenschutz**
Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern. Es sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.

- Beim Erdaushub ist der wertvolle Mutterboden seitlich zu lagern und abschließend wieder als oberste Schicht einzubauen bzw. einer geeigneten Verwendung zuzuführen (Rekultivierung, Bodenverbesserung in der heimischen Landwirtschaft).
Bereits bei der Planung ist für einen möglichst geringen Bodeneingriff zu sorgen, um gemäß der abfallrechtlichen Zielhierarchie (§6 KrWG) Bodenaushub zunächst zu vermeiden bzw. wiederzuverwerten. Für überschüssiges Aushubmaterial und den jeweiligen Verwertungs- bzw. Entsorgungsweg sind die rechtlichen und technischen Anforderungen (§ 6 - 8 BBodSchV sowie DepV) maßgeblich und die Annahmekriterien eines Abnehmers zu berücksichtigen.

- Zur Schonung der Ressourcen sind zur Befestigung des Untergrunds (z.B. Schottertragschicht, Stellplätze und Wege) vorrangig Recycling-Baustoffe (RC- Baustoffe) zu verwenden. Hierbei sind die Anforderungen der Ersatzbaustoff- verordnung (ErsatzbaustoffV) zu beachten, welche u.a. auch die Anforderungen an die Verwertung von Bodenaushub in technische Bauwerke regelt.
4. **Versickerung des Niederschlagswassers**
Bei einer Versickerung sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungs- verordnung (NWFreiV) sowie der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) zu beachten.
Falls die NWFreiV bzw. die TRENKW nicht greifen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.
5. **Immissionen**
Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm für Gewerbegebiete
Tags (06:00 Uhr - 22:00 Uhr) 65 dB(A)
Nachts (22:00 Uhr - 06:00 Uhr) 50 dB(A)
6. **Sonstiges**
Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Nordwest“ Trennfurt ersetzt den Bebauungs- plan „Nordwest“ innerhalb seines Geltungsbereichs vollständig.
7. **Plangrundlage**
Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster „Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025“.

Teil E Rechtsgrundlagen

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 **des Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I S. 189), der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176), der **Bayerischen Bauordnung (BayBO)** vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) sowie der **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I S. 189).

Verfahrensvermerke

Der Aufstellungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Klingenberg a. Main für die 2. Änderung des Bebauungsplans „Nordwest“ Trennfurt wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.05.2025 gefasst. Der Beschluss wurde am 26.06.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 27.06.2025 bis einschließlich 28.07.2025. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB im selben Zeitraum am Verfahren beteiligt.
Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung in der Fassung vom 16.09.2025 wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.11.2025 bis einschließlich 05.12.2025 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im selben Zeitraum am Verfahren beteiligt.
Die Stadt Klingenberg a. Main hat mit Beschluss des Stadtrates vom __. __. 2025 die 2. Änderung des Bebauungsplans „Nordwest“ Trennfurt in der Fassung vom __. __. 2025 nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Klingenberg a. Main, Ralf Reichwein
Erster Bürgermeister

Ausgefertigt:
Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom __. __. 2025 mit dem Satzungsbeschluss des Stadtrates vom __. __. 2025 identisch ist.

Klingenberg a. Main, Ralf Reichwein
Erster Bürgermeister

Die Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 10 Abs. 3 HS 1 BauGB am __. __. 2025 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Klingenberg a. Main, Ralf Reichwein
Erster Bürgermeister

STADT KLINGENBERG a. Main
LANDKREIS MILTENBERG

2. Änderung des Bebauungsplans
"Nordwest" Trennfurt *ENTWURF*

Datum: 16.09.2025 M 1:1.000

STADT PLANUNG
ENERGIEBERATUNG

Mühlstraße 43 • 63741 Aschaffenburg
Telefon 06021 411198
E-Mail p.matthiesen@planer-fm.de