

Gemeinde Bergheimfeld
Bebauungsplan "Alter Sportplatz - Jahnpark"



Präambel

Der Gemeinderat von Bergheimfeld hat aufgrund... des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3463), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Vereinfachung der Energieleisungsrechts für Gebäude und zur Änderung weiterer Gesetze vom 8.8.2020 (BGBl. I S. 1728)...

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bauabwärtungsplans „Alter Sportplatz - Jahnpark“ ergibt sich aus der Festsetzung im zeichnerischen Teil des Bauabwärtungsplans und umfasst das Flurstück Nr. 276 sowie Teilflächen der Flurst. 1296/1, 1302 und 723/1 (Waldgraben).

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bauabwärtungsplan „Alter Sportplatz - Jahnpark“ besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 02.10.2020. Dem Bauabwärtungsplan wird die Begründung vom 02.10.2020 beigelegt.

Bergheimfeld, den 09. Nov. 2020
Werner 1. Bürgermeister

A. Festsetzungen durch Planzeichen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO)
WA 1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (mit lfd. Nummer der Teilfläche)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
a) Nutzungsabschlüsse H, Planiegriff
b) 0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl
II / III Mindest- und Höchstmaß der Zahl der Vollgeschosse
GH Zahl der Vollgeschosse der Hauptgebäude, zwingend
z.B. 219,5 maximal zulässige Gebäudehöhe in m ü NN
EFH 206,4 Mindesthöhe Erdgeschossfußbodenhöhe in m ü NN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- offene Bauweise
abweichende Bauweise
Baugrenze
Früher für das Dach des Hauptgebäudes (jeweils senkrecht zur Baugrenze, Abweichungen bis 5° zulässig)
Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
Hausgruppen/Reihenhäuser zulässig
nur Geschosswohnungsbau zulässig

4. Verkehrsräume (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- private Verkehrsräume
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Erhaltungsgebot: Laubbau
Flächen für den Erhalt von Hecken, flächigen Gehölzbeständen
Pflanzgebot: Laubbauhochstamm (Standort bis zu 5 m flexibel)
Pflanzgebot: Laubbau- oder Obstbaumhochstamm (Standort freibau)
Pflanzgebot: Laubgehölze (Hochstämmen, Heister, Sträucher), min. 2-3-reihig
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Maßnahmen zur Strukturverbesserung und Habitatoptimierung für die Zaunneiche (z. B. nach Karch 2011, vgl. textliche Hinweise Ziff. 8)

6. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- öffentlicher Graben (Gewässer 3. Ordnung)

7. Sonstige Festsetzungen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)
Zweckbestimmung:
N = Nebengebäude
G = Garagen, Carports
St = Stellplätze
Sp = Spielplatz
mit Leitungsrecht zu belastende Fläche/Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
1 = zugunsten der Gemeinde Bergheimfeld
2 = zugunsten der Grundstückseigentümer des Geltungsbereiches (Ableitung Niederschlagswasser)
mit einem Gehrecht (Wegbreite 1,5 m) zu belastender Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
1 = zugunsten der Grundstückseigentümer des Geltungsbereiches für Fußgänger und Radfahrer
2 = zugunsten der Allgemeinheit für Fußgänger und Radfahrer
Fläche für Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB), hier: Lärmschutzwand oder -wall (gemäß Gutachten IB Wöfl in Verbindung mit textl. Festsetzung Ziff. B.5.1)
Fläche für Aufschüttungen, mit Angabe der zulässigen mittleren Höhe in m ü NN
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bauabwärtungsplans „Alter Sportplatz - Jahnpark“ (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

B. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (Art. 81 BayBO)

- SD / PD / FD Dachform (SD = Satteldach, PD = Pultdach, FD = Flachdach)
DN 0-10° Maß der zulässigen Dachneigung (beispielfreih)

C. Zeichnerische Hinweise

- bestehendes Gebäude
bestehende Böschungen
Graben mit Fließrichtung
Gebäudeabruch
mögliche Gebäudestellung
mögliche Nebenanlagen (N), Garagen (G), Stellplätze (St)
Bemaßung in Meter

D. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- festgesetztes Überschwemmungsgebiet des Mains (HQ100)
ermitteltes Überschwemmungsgebiet des Mains (HQ100) 204,58 m ü NN
HQ extrem (Hochwassergefahrenfläche) 206,38 m ü NN
Hauptentwässerungsleitung unterirdisch mit Schutzstreifen, insgesamt 6 m
S = Schmutzwasser (DN 1400)
R = Oberflächenwasser (2 x DN 600)
Gasleitung der Bayernwerk Netz GmbH (Schutzzonebereich 1 m beidseitig)
Bezugshöhe in Meter ü NN (Kanaldeckel bzw. Bestandshöhe, Geländeaufmaß BORST 04/2016)

D. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Es wird ein Allgemeines Wohngebiet mit den Teilflächen WA 1, WA 2 und WA 3 gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 3 bis 5 BauNVO (Behälter- und Anlagen für die Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.
1.3 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe als ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO allgemein zulässig.
1.4 In WA 1 und WA 2 ist die Unterbringung von Anlagen für die Energieversorgung (Strom, Wärme, Heizung) des gesamten Baugebiets und benachbarter Nutzungen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) nach § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe in m über NN jeweils gemäß Planiegriff.
2.2 Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Gebäudeoberkante, z.B. Firsthöhe oder Oberkante Attika.
2.3 Die zulässige Gebäudehöhe darf durch Dachaufbauten für technische Einrichtungen sowie durch untergeordnete Bauteile (wie bspw. Lüftungsanlagen, Photovoltaikanlagen) bis max. 2 m überschritten werden.
2.4 Das jeweils oberste zulässige Vollgeschoss in WA 1 und WA 2 ist nur als Staffgeschoss zulässig; Staffgeschosse sind mindestens 2 m von der östlichen und südlichen Fassade zurückzusetzen.
2.5 In WA 3 ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der Haupt- bzw. Wohngebäude auf die festgesetzte Mindesthöhe in m über NN gemäß Planiegriff einzustellen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

- 3.1 In WA 1 und WA 2 gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO.
3.2 In WA 3 ist eine davon abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO mit einer Baukörperlänge bis zu 105 m zulässig.
3.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO im zeichnerischen Teil festgesetzt.
3.4 In WA 1 sind für den Bau von Garagengeschossen im Erdgeschoss Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen an der nach Süden orientierten Fassade um max. 2 m zulässig.
3.5 In WA 1 und WA 2 sind nur Mehrfamilienhäuser (Geschosswohnungsbau) zulässig.
3.6 In WA 3 sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

4. Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen

- 4.1 Stellplätze, Carports, Garagen sowie sonstige Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
4.2 In dem für Nebenanlagen gekennzeichneten Bereich in WA 3 darf je Wohneinheit max. eine Nebenanlage nach § 14 BauNVO, wie bspw. ein Gartenhaus oder ein Geräteschuppen, bis zu einer Größe von 15 m² unbauter Raum errichtet werden.
4.3 Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Bergheimfeld in der gültigen Fassung. Abweichend davon ist in WA 3 ein Nachweis für Besucherstellplätze nicht zu erbringen.
4.4 Ein Stauraum zwischen überdachten Stellplätzen, Carports oder Garagen und privaten Verkehrsflächen ist nicht erforderlich.

5. Immissionsschutz

- 5.1 Zur Abschirmung des Wohngebietes vor Geräuschemissionen der benachbarten Sportanlagen ist in dem im Plan gekennzeichneten Bereich eine aktive Lärmschutzmauer (Lärmschutzwand oder -wall), gemäß der Verträglichkeitsprüfung zum Schallimmissionschutz, WÖLFEL 06.11.2019) mit einer Höhe von mindestens 4 m über der geplanten Geländehöhe zu errichten.
5.2 Sofern Lüftungsöffnungen (Fenster und Türen ins Freie) im Einwirkbereich der Kamminündungen von Feuerstätten benachbarter Gebäude errichtet werden, soll mindestens eine Lüftungsöffnung je Wohnraum:
• mindestens 15 m von Kaminen, die an Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe angeschlossen sind, entfernt sein bzw.
• mindestens 8 m von Kaminen, die an Feuerungsanlagen für flüssige oder gasförmige Brennstoffe angeschlossen sind, entfernt sein, oder
• 1 m niedriger liegen als die umliegenden Kamminündungen; dies gilt für die Oberkante der Lüftungsöffnungen.

6. Grünordnung

- 6.1 Die vorhandenen Gehölze sind wie planlich dargestellt zu erhalten und zu pflegen. Die Pflanzung der straßenbegleitenden Laubbäume ist wie in der Planzeichnung dargestellt auszuführen; Abweichungen bis zu 5 m sind zulässig. Es ist eine einheitliche Baumart zu wählen.
6.2 In die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind Maßnahmen zur Habitatoptimierung für Zaunneichen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vor Baubeginn zu integrieren und dauerhaft vor Beeinträchtigungen, z.B. vor Befahren, zu schützen (vgl. textliche Hinweise Ziff. 8 Artenschutz).
6.3 In die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind Maßnahmen zur Strukturverbesserung und Habitatoptimierung für die Zaunneiche (z. B. nach Karch 2011, vgl. textliche Hinweise Ziff. 8 Artenschutz) zu integrieren.
6.4 Je 500 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbau- oder Obstbaumhochstamm anzupflanzen. Die im Plan dargestellten Pflanzgebote werden angeschlossen.
6.5 Nicht durch Gebäude, bauliche Terrassen oder Erschließungsflächen überbaute Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen mit vollflächig bebeter Bodenschicht grünerisch zu gestalten und zu pflegen. Die Anlage von Flächen mit Stein-, Schotter-, Kies- oder ähnlichen Materialausstattungen ist mit Ausnahme einer maximal 0,50 m breiten Gebäuderufe und erforderlichen Maßnahmen zum Artenschutz gemäß Ziff. 6.3 in Verbindung mit den textlichen Hinweisen in Ziff. 8 nicht zulässig.
6.6 Fassaden der Garagen und Nebenanlagen sind an geeigneten Stellen mit Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen.
6.7 Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Bezugsmöglichkeit abgeschlossen sein.
6.8 Der Grundstückseigentümer ist für die ordnungsgemäße und fachgerechte Pflege und Erhaltung der Begrünungsmaßnahmen verantwortlich. Abgestorbene Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

6.8 Es sind standortgerechte, möglichst heimische Laubgehölze unter Berücksichtigung der Straßenbreite des Arbeitsbereichs der Städtischen Konferenz der Gartenmeister beim Deutschen Städtetag und der von der Bayerischen Landesanstalt für Wein- und Gartenbau empfohlenen „Stadtbaumarten im Klimawandel“ oder ortstypische Obstbaumhochstämme zu verwenden. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig. Die zur Verwendung empfohlenen Arten werden in den textlichen Hinweisen aufgeführt.

6.9 Im Unterwuchs sind standortgerechte Staudenmischungen oder standortgerechte Wiesen- bzw. Rasensatzmischungen zu verwenden.

6.10 Als Mindestqualitäten für die Gehölzpflanzungen werden festgesetzt:

- Laubbauhochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm, für Anpflanzungen entlang der Jahnsstraße
• Laubbauhochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm, für Anpflanzungen in privaten Freiflächen, Gehölzflächen und Baumhecken
• Obstbaumhochstamm, Stammumfang 10-12 cm
• Heister, 2 x verpflanzt, 150-175cm / 175-200 cm
• Sträucher, verpflanzter Strauch 3-5 Triebe 40-60 cm / 60-100 cm
Die Pflanzqualitäten richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen und der DIN 18916.

7. Gestaltungssetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

- 7.1 Abstandflächen
• Es gelten die Abstandsvorschriften gemäß Art. 6 BayBO.
• Abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO ist zwischen der Baukörper in WA 1 und WA 2 eine verringerte Tiefe der Abstandflächen mit bis zu 0,4 H, mindestens 19 m, in WA 3 die Reduzierung auf einen Mindestabstand von 5 m zwischen 2-geschossigen Hauptgebäuden, allgemein zulässig.
• Abweichend von Art. 6 Abs. 9 BayBO sind Neben- und Hauptgebäude ohne Außenkaltterrasse und Feuerstätten in den Abstandflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandflächen mit einer mittleren Wandhöhe von maximal 3 m und einer maximalen Gebäudehöhe bis zu 50 m allgemein zulässig.
• Erfordernisse des Brandschutzes sind, davon unberührt, einzuhalten.
• Als Bezugshöhe gelten die tatsächlich am Gebäude geplanten Geländehöhen.

7.2 Dächer

- Dachformen und Dachneigungen von Hauptgebäuden sind entsprechend dem Planiegriff (s. Nutzungsabschlüsse) zulässig.
• Dachguben und Dachneigungen sind unzulässig.

7.3 Materialien und Farben

- Als Dachdeckung sind Folien, Ziegel, Dachsteine und Metalldeckungen (jeweils nicht reflektierend) in den Farben Rot bis Rotbraun und in Grau- und Anthrazitfarben zulässig.
• Glasierte Ziegel oder Dachsteine sind nicht zulässig.
• Eine Dachdeckung aus Metallen, die eine Lösung von schädlichen Metallen in das Niederschlagswasser ermöglicht, ist nicht zugelassen.

7.4 Dachbegrünung

- Die Dachflächen von Nebengebäuden und Garagen im gesamten Geltungsbereich und die Dachflächen der Hauptgebäude in WA 3 sind zu 100 % zu begrünen.
• Die Dachflächen der Hauptgebäude in WA 1 und WA 2 sind in der Summe zu mind. 50 % zu begrünen.
• Die Dachflächen der Hauptgebäude in WA 1 und WA 2 sind in der Summe zu mind. 50 % zu begrünen.
• Dabei ist eine Mindestaufbauhöhe (durchwurzelbares Substrat, Schüttschicht oder Speicher- und Drainagelagen) von 5 cm auf Nebengebäuden und Garagen und von 10 cm auf den Hauptgebäuden vorzusehen.
• Für die Fassadengestaltung der Hauptgebäude sind nicht reflektierende Materialien, wie bspw. Putz, Sichtbeton, Holz, zu verwenden. Metallverkleidete Würfelflächen sind unzulässig. Die Fassaden sind in gedeckten Farben zu gestalten.

7.5 Solaranlagen und Sonnenkollektoren

- Solaranlagen und Sonnenkollektoren sind auf den Dächern von Gebäuden ohne Flächenbegrenzung zulässig.

7.6 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

- Stellplätze sind mit wasserdrucktauglichen offenporigen Belägen (Rasenmulde, Dreifurpf-, wassergebundene Beläge, sog. Chipflaster) zu befestigen, sofern der bestehende Untergrund verdichtungsfähig ist.
• Der Umfang der befestigten Flächen ist hierbei auf den funktional notwendige Maß zu beschränken.
7.7 Geländeerhöhungen, max. zulässige Geländehöhe (§ 9 Abs. 3 BauGB)
• Aufschüttungen zum Geländeaufgleich sind in den gekennzeichneten Flächen in WA 1 und WA 2 maximal bis auf das jeweilige Niveau der Jahnsstraße zulässig.
• Auf allen übrigen, nicht weiter gekennzeichneten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind Aufschüttungen zum Hochwasserschutz und zur Geländemodellierung bis auf eine maximale Höhe von 206,4 m ü NN zulässig.
• Abweichend davon ist eine Übersichtung des Gehölzbestandes (am Stammfuß) unzulässig.
• Höhenunterschiede auf dem Grundstück selbst und zu Nachbargrundstücken sind auf eigenem Grund durch zu beplantende Böschungen (Neigung mindestens 1:1,5), Stützmauern, Geländebänke bis zu einer Höhe von max. 2,00 m auszugleichen oder durch Nebengebäude abzufangen und in die privaten Grün- und Freiflächen gestalterisch zu integrieren.

7.8 Einfriedungen

- Zum öffentlichen Straßenraum und an den übrigen Grenzen des Geltungsbereichs sind Einfriedungen (z.B. Staketenzäune aus Holz oder Metall oder Hecken) bis zu einer Höhe von 1,20 m, bezogen auf das geplante Gelände, zulässig. Mischendahlstrukturen sind ein Grundstücksgeraden zum öffentlichen Straßenraum und zu privaten Erschließungsflächen unzulässig.
• Einfriedungen zur Jahnsstraße und zu privaten Erschließungsflächen sind mindestens 80 cm von der straßenseitigen Grundstücksgrenze zurückzusetzen und straßenseitig zu bepflanzen.
• Einfriedungen sind sockelllos, für Kleinreife durchlässig, mit mind. 15 cm Bodenfreiheit auszuführen. Einfriedungsmauern sind unzulässig.

7.9 Werbeanlagen, Sattellantenempfangsanlagen

- Die Errichtung von Werbeanlagen für Eigenwerbung für Nutzungen im Geltungsbereich des Bauabwärtungsplans ist im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig.
• Die Errichtung gebietsfremder Werbeanlagen und (Zigaretten-)Automaten ist unzulässig.
• Sattellantenempfangsanlagen sind grundsätzlich so aufzustellen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht sichtbar sind. Ist dies nicht möglich, sind sie auf dem Dach zu montieren und im Farbton der Dachdeckung zu gestalten.

7.10 Beleuchtung

- Im Außenraum sind insektenfreundliche, nach unten strahlende Leuchtmittel (Stand der Technik, z.B. LED, warmweißes Licht) zu verwenden.

E. Textliche Hinweise

1. Immissionsschutz

- 1.1 Durch die Bewirtschaftung der unmittelbar an das Planungsgebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es, besonders während der Erntezeit, zu Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen im Planungsgebiet kommen, witterungsabhängig auch an Sonn- und Feiertagen. Diese Beeinträchtigungen sind hinzunehmen.
1.2 Zur Vermeidung von Rauchgasbelastungen sind die Vorgaben der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (1. Bln StbV) zu beachten, insbesondere § 19 (Abgasbegrenzungen für Abgas) und § 14 (Überwachung neuer und wesentlich geänderter Feuerungsanlagen); Gebäude sind so zu planen, dass die Mündungen von Abgasanlagen die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen von Aufenthaltsräumen - bei Feuerstätten für feste Brennstoffe in einem Umkreis von 15 m, bei Feuerstätten für flüssige oder gasförmige Brennstoffe in einem Umkreis von 8 m - um mindestens 1 m überragen.

1.3 Die schalltechnischen Hinweise des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) zum „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen für eine ruhige Nachbarschaft“ sind zu beachten. (https://www.lfu.bayern.de/toern/luftwaermpumpen/index.htm).

2. Denkmalschutz

- 2.1 Gemäß Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodendenkmalen unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Schweinfurt anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigeigt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2 DSchG).
2.2 Pyramiden-Hainbuche
2.3 Entwürfe, Bemessung und Bau von Anlagen zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser gelten die Vorgaben einschlägiger Merkblätter und Regelwerke (ATV-/DWA-Merkblätter A 117, M 153, NWFWAV, TRENGW, TRENGOG).
2.4 Für Anlagen zur Vermeidung von Niederschlagswasser, an die mehr als 1.000 m² versiegelte Flächen angeschlossen sind, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.
2.5 Die Unterhaltspflege von Gewässern 3. Ordnung geht jeweils 5 m ober- und unterhalb der Einleitungsstelle an den Eigentümer des angeschlossenen Grundstücks über.
2.6 Es gilt die Satzung für öffentliche Entwässerungsanlagen (EWS) der Gemeinde Bergheimfeld in der jeweils aktuellen Fassung.
2.7 Häusliches Abwasser ist der Mischwasserkanalisation der Gemeinde zuzuführen (Kanal im östlich angrenzenden Flurweg FlurNr. 1278/1). Evtl. Leichtreichte bzw. Dienstbarkelten sind zu vereinbaren.

3. Entwässerung, Umgang mit Niederschlagswasser

- 3.1 Die Entwässerung des Baugebiets erfolgt im Trennsystem.
3.2 Das im Gebiet anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist entsprechend den Regeln der Technik innerhalb des Baugrundstücks zurückzuführen, in geeigneter Weise zu bewirtschaften (bspw. durch Versickerung im Pflanzgebiet, sofern es die örtlichen Bodenverhältnisse zulassen, durch Zisternen mit definiertem Rückhalte-/Puffervolumen, Stauraumkanal oder Rigolen) und über Oberflächenerosion und gesondert in den nächsten Vorfluter (Waldgraben) abzulassen.
3.3 Bei Planung, Bemessung und Bau von Anlagen zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser gelten die Vorgaben einschlägiger Merkblätter und Regelwerke (ATV-/DWA-Merkblätter A 117, M 153, NWFWAV, TRENGW, TRENGOG).
3.4 Für Anlagen zur Vermeidung von Niederschlagswasser, an die mehr als 1.000 m² versiegelte Flächen angeschlossen sind, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.
3.5 Die Unterhaltspflege von Gewässern 3. Ordnung geht jeweils 5 m ober- und unterhalb der Einleitungsstelle an den Eigentümer des angeschlossenen Grundstücks über.
3.6 Es gilt die Satzung für öffentliche Entwässerungsanlagen (EWS) der Gemeinde Bergheimfeld in der jeweils aktuellen Fassung.
3.7 Häusliches Abwasser ist der Mischwasserkanalisation der Gemeinde zuzuführen (Kanal im östlich angrenzenden Flurweg FlurNr. 1278/1). Evtl. Leichtreichte bzw. Dienstbarkelten sind zu vereinbaren.

4. Hochwasserschutz

- 4.1 Auf das im Falle eines extremen Hochwasserereignisses des Mains verbleibende Restrisiko für Sachschäden innerhalb der im Plan gekennzeichneten ermittelten Überschwemmungsbereiche des Mains (Hochwassergefahrenfläche HQ extrem, Risikogebiet außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsbereichs i. S. d. § 78b WHG, Wasserspiegelhöhe 206,38 m ü NN) wird hingewiesen.
4.2 Zum Schutz vor extremen Hochwasserereignissen wird eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen (vgl. Hochwasserschutzleitfaden „Objektschutz und bauliche Vorsorge“, insbesondere Abschnitte 6 und 7).
4.3 Es gilt die Verordnung zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV), insbesondere § 50). Bezüglich des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen wird auf die Anzeigepflicht nach § 40 AwSV hingewiesen. Die Grundsanftanforderungen nach § 17 AwSV sind zu beachten.
4.4 Die Errichtung von Heizlager- und Heizverbrauchsanlagen ist unter Bezugnahme auf § 78c WHG im Geltungsbereich des Bauabwärtungsplans verboten.

5. Brandschutz

- 5.1 Es gelten die Vorgaben einschlägiger Merkblätter und Regelwerke (DVKW-Merkblätter W 405, W331, W 313 und W 311).
5.2 Auf die Bestimmungen des Art. 5 BayBO und die Bayerische Technische Baubestimmung (BayTB) wird hingewiesen.
5.3 Der Freiwilligen Feuerwehr Bergheimfeld stehen Drehleiter- und Hubrettungsfahrzeuge nicht zur Verfügung. Ein ggf. erforderlicher zweiter Rettungsweg ist demnach baulich oder auf andere Art zu gewährleisten. In einem Brandschutzkonzept ist durch den Bauherrn nachzuweisen, wie die technischen und baulichen Anforderungen an den Brandschutz für das jeweilige Bauvorhaben erfüllt werden.

6. Bepflanzung, Baum- und Vegetationsschutz

- 6.1 Zwischen geplanten Baumstandorten und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind Schutzabstände von 2,5 m einzuhalten (vgl. Merkblatt R 2 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der FGSV, Gemeinschaftsausgabe mit DVA und DWG, Ausgabe 2013). Falls dieser Abstand nicht eingehalten werden kann, sind bereits beim Einbau der Leitung entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen, z.B. Verwendung von Leerrohren, Einbau von Wurzelstopfen etc.
6.2 Die erforderlichen Grenzabstände für die Bepflanzung richten sich nach den Vorschriften des Bayerischen Nachbarrechts (Art. 47, 48 Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch).
6.3 Die fachlichen Empfehlungen und Vorgaben einschlägiger Richtlinien und Regelwerke zur Bepflanzung wie bspw. die FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ oder „FLL-Dachbegrünungsrichtlinie“ sind zu beachten.
6.4 Die in der Planzeichnung als zu erhaltend dargestellten Bäume sind bei Baumaßnahmen fachgerecht zu schützen. Zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen gilt die DIN 18920.

6.5 Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belags- und Verkehrsflächen ist pro Baum eine offene Baumscheibe von mind. 6 m² oder ein sportartiger Wurzelraum mit einem durchflächigen durchwurzelbaren Mindestvolumen von 12 m³ (gemäß FLL-Richtlinie „Empfehlung für Baumpflanzungen“ aktuelle Ausgabe) herzustellen (Pflanzgrube z.B. L x T x B 3 m x 3 m x 2 m).

6.6 Die Bäume innerhalb von Belags- und Verkehrsflächen sind durch wirksame Schutzvorkehrungen vor Beschädigungen durch Anfahren oder Überfahren dauerhaft zu schützen.

6.7 Der Nachweis der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Bepflanzung und zur Gestaltung der un bebauten Grundstücksflächen (Art und Standort der Bepflanzung, Belagwahl) ist im jeweiligen Baugenehmigungs- oder Freistellungsverfahren zu erbringen und in einem qualifizierten Freilichengestaltungslplan (M: 1:200) prüfbar darzustellen.

7. Hinweise zur Pflanzenverwendung

- 7.1 Zur Straßenraumgestaltung eignen sich, u.a. (vgl. auch GALK Straßenbaumliste)
Chinesische Wildbirne Pyrus calleryana „Charicleer“
Felsenbirne Amelanchier arborea „Robin Hill“
Zierkirsche Prunus x hillieri „Spire“
Zierkirsche Prunus x schmidtii
Traubenkirsche Prunus padus „Schloss Triefurt“
Rotdorn Crataegus laevigata „Paul’s Scarlet“
Apfelrot Tilia cordata z.B. „Erecta“, „Rancho“, „Roelvo“
Acer platanoides z.B. „Allershause“, „Apollo“, „Columanor“, „Emerald Queen“, „Cleveland“, „Olmsted“
Acer campestre in Sorten z.B. „Elsrijk“
Sorbus aria „Magnifica“, Sorbus x thuringiaca
Mehlbeere Quercus robur „Fastigiata“
Säuleneiche Carpinus betulus „Fastigiata“ o.a. kleinkronige oder säulenförmige Sorten
Pyramiden-Hainbuche

Für die privaten Grundstücksflächen wird die bevorzugte Verwendung von standortgerechten Laubbäumen und ihrer Sorten sowie alter, heimischer Obstsorten empfohlen, z.B.

- Laubbäume, Hochstämme
Esche, Spitzahorn, Winterlinde, Traubenkirsche, Mehlbeere, Grouelle
Heister: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Elsbeere
Sträucher: Hartriegel, Haselnuss, Eingriffel und Zweigriffeliger Weißdorn, Schlehe, Holunder, Faulbaum, Kreuzdorn, Waller Schneeball, Hundrose, Liguster, Heckenkirsche, Pfaffenröhchen, Weiden in Sorten

Ornithypische Obstbaumhochstämme, auch als Wildformen und nicht fruchtende Sorten

- Apfel (z. Bsp. Jakob Fischer, Roter Boskop), Birne (z. Bsp. Kästliche aus Chornau, Prinzessin Mariane), Kirsche, Zwetschke, Walnuss

8. Artenschutz

- 8.1 Um Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote (Tötungs- und Störungsverbote, Schädigungsverbote) nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG auszuweichen sind folgende Maßnahmen und Handlungspflichten in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde frist- und fachgerecht durch geeignetes Fachpersonal umzusetzen, zu betreiben (ökologische Baubegleitung) und zu dokumentieren (§ 17 Abs. 7 BNatSchG):
• Durchführung bauvorbereitender Maßnahmen, wie Beseitigung der Vegetationsdecke und Gehölzschutt (ohne Rodung/Wurzeltöte) sowie der Abriss von Gebäuden nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. von Anfang Oktober bis Ende Februar. Alternativ ist vor Beginn der Arbeiten nachzuweisen, dass keine Niststätten im Baufeld vorhanden sind.
• Wurzelrodung in den Bäsungsbereichen im Westen im Mai vor Baubeginn, bzw. erst wenn durch 3mägige Kontrollgänge keine Zunaufbauten im Baufeld nachgewiesen wurden.
• ggf. Abfangen und Umsetzen der Zaunneichen in die nach aktuellen fachlichen Standards vorbereiteten Ersatzhabitate.
• Anlage, dauerhafter Erhalt und Schutz von Zaunneichenhabitaten in den nördlichen Bäsungsbereichen spdt. bis April / Mai vor Baubeginn (nach KARCH 2011, vgl. Begründung) und Sicherung durch Reptilenschutzzaun während der Bauphase.

9. Boden- und Grundwasserschutz

- 9.1 Mutterboden ist möglichst auf dem Baugrundstück getrennt von unbleibtem Boden zu lagern und wieder zu verwenden bzw. oberflächlich einzubauen.
9.2 Während der Bauphase sind Boden und Grundwasser vor Schadstoffeintrag zu schützen.
9.3 Für eventuelle Auffüllungen darf nur weitgehend unbelastetes Material (Z.0 - Z.1) verwendet werden. Bei Geländeauffüllungen und der Verfüllung von Aushubmaterial sind die Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden gemäß § 12 BBodSchV einzuhalten, was gegenüber dem Landratsamt Schweinfurt nachzuweisen ist.
9.4 Altlasten und Altlastenverdachtsstandorte sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht bekannt. Aufgrund der unmittelbaren Nähe der ehemaligen gemeindlichen Hausmülldeponie - Bergheimfeld (Fl.Nr. 1255, ABuDIS Kataster-Nr.: 67800748) südlich Bergheimfeld können kleinteilige Auffüllungen nicht ausgeschlossen werden.
9.5 Kampfmittel: Aufgrund der Nähe zum Stadtgebiet Schweinfurt weist die Gemeinde auf die besondere Verantwortung von Bauherren und Grundstückseigentümern hinsichtlich der Klärung potenzieller Gefahren durch Kampfmittel. Es wird auf die allgemeine Gefährdungslage bei Untergroundgriffen infolge von Kriegseinsparungen hingewiesen.

10. Hinweise zu Baugrund und Wasserführung

- 10.1 Da im Pflanzgebiet mit hohen Grundwasserständen zu rechnen ist, sind bei Gebäuden, die in den Untergrund eingreifen, Maßnahmen zur Absicherung gegen von außen drückendes Wasser und aufsteigendes Grundwasser („weiße Wanne“) zu empfehlen.
10.2 Aufgrund von Auffüllungen und des möglichen Auftretens von Schwemmsanden im Geltungsbereich des Bauabwärtungsplans ist die Ergraffung besonderer baulicher Sicherungsmaßnahmen zu prüfen. Auf die Gefahr von Dolinen (Erdfällen) und Subrosionsrisiko im Gemeindegebiet ist wird hingewiesen.

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat der Gemeinde Bergheimfeld hat in seiner öffentlichen Sitzung am 12.03.2019 die Aufstellung des Bauabwärtungsplans „Alter Sportplatz - Jahnpark“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.03.2019 öffentlich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf des Bauabwärtungsplans „Alter Sportplatz - Jahnpark“ in der Fassung vom 06.09.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die von der Planung betroffenen Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.10.2019 bis 22.11.2020 beteiligt.

Der Entwurf des Bauabwärtungsplans „Alter Sportplatz - Jahnpark“ in der Fassung vom 06.09.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.09.2019 bis 22.11.2019 öffentlich ausgestellt.

Aufgrund von Änderungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie der Begründung des Bauabwärtungsplans wurden die von der Änderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu dem Entwurf des Bauabwärtungsplans in der Fassung vom 02.03.2020 mit Schreiben vom 10.07.2020 bis zum 14.08.2020 erneut beteiligt.

Der Entwurf des Bauabwärtungsplans