



Stadt Mainbernheim
Rathausplatz 1
97350 Mainbernheim

Bebauungsplan „Strickenweg“

Teil D: Begründung

Status: Entwurf
Index 1-0-0, Version 14.05.2020
Bebauungsplan LA01
Index 2-0-0 vom 22.04.2020

rö ingenieure gmbh

Moltkestraße 7
97082 Würzburg

Telefon 0931 30458 0
info@roe-ingenieure.de
www.roe-ingenieure.de

Begründung

Veränderungsnachweis

Index	Datum	Name	Änderung
100	11.11.19 14.05.20	mw	Ergänzungen im Text aufgrund Abwägung Stadtrat und Ergebnisse Schallimmissionsprognose

Inhaltsverzeichnis

Seite

A. Ziele und Zwecke der Planung	4
B. Aufstellungsgrund und -beschluss	5
C. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	6
D. Geltungsbereich.....	6
E. Bodenordnung	7
F. Beschreibung des zu untersuchenden Gebietes	7
F.1 Lage des Gebietes und Topographie.....	7
F.2 Baugrund.....	8
F.3 Bauliche Nutzung	8
F.4 Bestehende Infrastruktur	8
G. Geplante bauliche Nutzung	8
G.1 Art der Bebauung	9
G.2 Maß der Bebauung.....	9
G.3 Bauweise	9
G.4 Vollgeschosse	9
G.5 Dachform, Dachneigung, Dachgauben, Dachgestaltung	10
G.6 Höheneinstellung der Gebäude.....	10
G.7 Fassadengestaltung	11
G.8 Überbaubare Fläche.....	11
G.9 Wohneinheiten.....	11
G.10 Geländeänderungen.....	11
G.11 Unzulässige Anlagen.....	12
G.12 Einfriedungen	12
G.13 Bepflanzung.....	12
G.14 Stellplätze	13
G.15 Wasserhaltung.....	13
G.16 Fundamente	13
H. Erschließung.....	13
H.1 Versorgungsleitungen.....	13
H.1.1 Kanalisation	13
H.1.2 Wasserversorgung.....	14
H.1.3 Gas	14
H.1.4 Stromversorgung und Straßenbeleuchtung.....	14
H.1.5 Telekommunikation.....	14
H.2 Straßen und Wege.....	15
H.3 Müllentsorgung	16
H.4 Feuerwehr.....	16

Begründung

H.5 Öffentliche Grünflächen	16
H.6 Private Grünflächen / Pflanzgebote Grundstücke.....	16
H.7 Geothermie	17
H.8 Öffentliche Einrichtungen.....	17
I. Finanzielle Auswirkungen.....	17
I.1 Erschließungskosten	17
I.2 Nachfolgekosten.....	17
K. Grünordnung und Ausgleichsflächen.....	18
K.1 Grünordnung.....	18
K.2 Pflanzdichte und Qualität der Pflanzen.....	18
K.3 Ausgleichsflächen	18
K.4 Flächenbilanz.....	18
L. Emissionen und Immissionen.....	19
L.1 Gewerbelärm.....	19
L.2 Verkehrslärm	19
M. Artenschutzrechtliche Prüfung	20
N. Umweltbericht.....	20
O. Hinweise	20
O.1 Bodendenkmalpflege.....	20

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1 spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung 05/2016
- Anlage 2 Pflanzschemata und grünordnerische Festsetzungen 02/2019
- Anlage 3 Umweltbericht 02/2019
- Anlage 4 Schallimmissionsprognose IB Wölfel 03/2020

Begründung

A. Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Mainbernheim plant, am Ortsrand von Mainbernheim ein Wohn-, Dorf- und Mischgebiet auszuweisen, wobei im Dorfgebiet und auf einem Teil der Mischgebietsflächen bereits plankonforme Gebäude stehen bzw. derzeit errichtet werden (Vorhaben nach §§ 34 und 35 BauGB).

Von den im Jahr 2018 erschlossenen Bauplätzen im WA-Gebiet „Langwasen“ stehen angesichts der großen Nachfrage keine Baugrundstücke mehr zur Verfügung, d.h., dass sich aktuell keine Wohnbauplätze mehr in öffentlicher Hand befinden. Die 14 in der Gemarkung Mainbernheim vorhandenen unbebauten Bauplätze, die in den Baugebieten der 1970er und 1980er Jahre liegen, befinden sich sämtlich in Privateigentum, so dass die Stadt keinen Einfluss auf die Vermarktung bzw. Bebauung dieser „Baulücken“ hat. Konkrete Anfragen bei allen betreffenden Eigentümern im Herbst 2018 haben ergeben, dass lediglich eine dieser Baulücken kurzfristig bebaut wird. Die anderen Eigentümer sind nicht bereit, einen Bauplatz zu veräußern, entweder, weil sie ihr Grundeigentum zur Alterssicherung behalten möchten oder weil sie derzeit keine Möglichkeit sehen, den Ertrag aus einem Verkauf gewinnbringend anzulegen.

Von den zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes „Strickenweg“ vorhandenen 23 leerstehenden Wohngebäude steht lediglich ein Gebäude zum Verkauf. Bei den anderen Gebäuden hat sich folgende Entwicklung ergeben:

- 7 Gebäude haben zwischenzeitlich einen neuen Eigentümer
- 2 Gebäude sind saniert und neu vermietet
- 5 Eigentümer wollen ihre derzeit nicht bewohnten, z.T. als Lager genutzte, Gebäude behalten
- 2 Gebäude werden derzeit geräumt, an einem hat die Stadt Interesse, bei dem zweiten steht noch die Einigung der Erben über die Zukunft des Gebäudes aus
- 1 Gebäude befindet sich in der Sanierung
- 3 Gebäude werden für die Kinder/Enkel zurückgehalten
- 1 Anwesen kann nicht mehr für Wohnzwecke saniert werden, da abbruchreif
- 1 Anwesen möchte die Stadt für öffentliche Nutzungszwecke erwerben
- 1 Anwesen wird zum Verkauf angeboten, derzeit jedoch zu einem überhöhten Preis

Die 31 Gebäude, die von Bürgerinnen und Bürgern über 80 Jahren bewohnt werden, stehen nicht zur Deckung des akuten Wohnungsmangels und zur Befriedigung der Nachfrage nach Häusern und Baugrundstücken zur Verfügung.

Die Leerstände, die vor Jahren insbesondere noch im Altort zu verzeichnen waren, konnten in den vergangenen Jahren wesentlich reduziert werden. Mehr als 30 Anwesen haben in dieser Zeit einen neuen Eigentümer gefunden, so dass nur noch vereinzelt Wohnanwesen in der Altstadt zum Verkauf stehen. Dabei hat die Erfahrung gezeigt, dass Gebäude, die zu einem angemessenen Preis angeboten werden, rasch verkauft werden.

Auch die im Herbst 2018 durchgeführte Bestandsaufnahme des derzeitigen und des zukünftig zu erwartenden Leerstands im Bereich der „Kommunalen Allianz Südost 7/22“ lässt erkennen, dass die tatsächlichen und potentiellen Leerstände nicht ausreichen, um dem Bedarf nach Wohnraum in der Stadt Mainbernheim umfänglich Rechnung zu tragen.

Die Nachfrage nach Bauplätzen in Mainbernheim und in der ganzen Region ist auf hohem Niveau. Es konnte zwar mit den zuletzt ausgewiesenen Baugebieten „Rödelseer Straße“ (2003) und „Langwasen“ (2017) ein großer Bedarf gedeckt werden; gleichwohl liegen weitere Nachfragen vor, die mit den 15 Parzellen im Baugebiet „Strickenweg“ befriedigt werden

Begründung

können, ohne Gefahr zu laufen, dass sich der Leerstand im Altort vergrößert. 1 Parzelle ist für den Mietwohnungsbau vorgesehen, um einen Beitrag zur Linderung der Wohnungsnot und zur Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums in Bayern zu leisten.

Die Demographieprognose von 2019 prognostiziert einen Bevölkerungsrückgang von ca. 4 % im Jahr 2031 gegenüber 2017. In der Prognose von 2016 wurde noch ein Rückgang von 11 % in 2028 gegenüber 2014 angegeben.

Durch die Ausweisung der beiden Baugebiete "Rödelsee Straße" und "Langwasen" konnte verhindert werden, dass die Einwohnerzahlen wie prognostiziert zurückgehen. Um der Demographieprognose weiter entgegen zu wirken ist es dringend nötig, in Mainbernheim neue Wohnbauflächen auszuweisen, um eine Abwanderung der jungen Familien in Nachbargemeinden zu unterbinden.

In der Erläuterung des Demographie-Spiegel wird dargestellt, dass die Berechnungen als Modellrechnungen zu verstehen sind, die auf Annahmen zurückgreifen. Diese Annahmen beruhen überwiegend auf einer Analyse der bisherigen Verläufe von Geburten, Sterbefällen und Wanderungen. Somit muss dringend weiter gegengesteuert werden, damit die Prognose eben nicht eintrifft.

Mainbernheim liegt gemäß Raumstrukturkarte (GeoBasis-DE / BKG 2018, Stand 01.03.2018) des Regionalplanes in einem Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Weiterhin wird Mainbernheim als Gemeinde beschrieben, die für eine über die organische Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit im Wohnsiedlungsbereich geeignet und aufnahmefähig ist.

Landesplanerische Ziele für Mainbernheim:

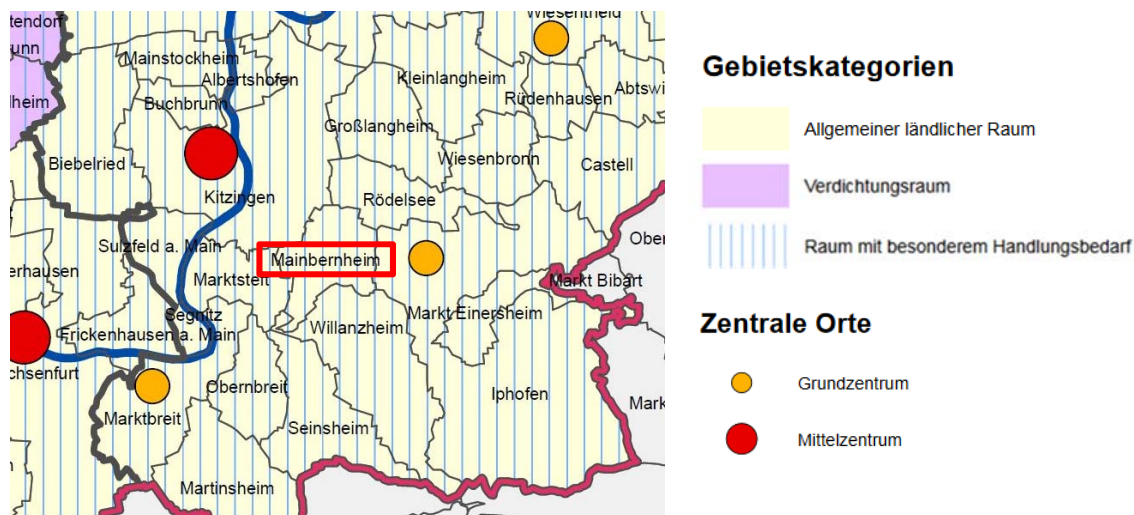


Abb. 1: Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramm Bayern (01.03.2018)

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern sowie im Regionalplan Würzburg liegt Mainbernheim im allgemeinen ländlichen Raum, südwestlich des Mittelzentrums Kitzingen.

B. Aufstellungsgrund und -beschluss

Durch die Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzungen soll die Erweiterung der Wohngebietsflächen ermöglicht werden.

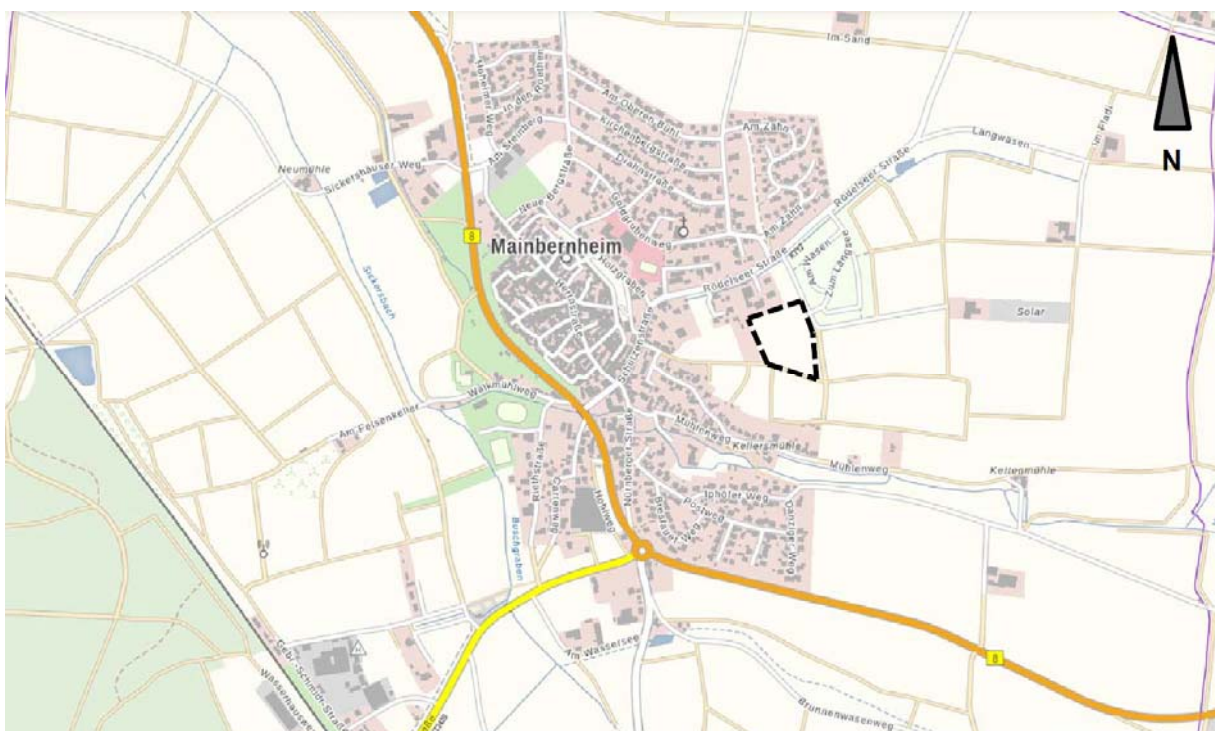
Begründung

Der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan „Strickenweg“ wurde in der Stadtratssitzung am 13.12.2018 gefasst.

C. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes, die am 07.08.2017 wirksam wurde, weist die zu überplanende Fläche als Wohnbau- und auch teilweise als Mischgebietsflächen aus.

Der Bebauungsplan entwickelt sich somit größtenteils aus dem Flächennutzungsplan. Eine entsprechende Änderung soll bei der nächsten Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt werden.



— — Geltungsbereich Bebauungsplan „Strickenweg“

Abb. 2: Amtliche Karte Stadt Mainbernheim

D. Geltungsbereich

Der festgesetzte Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Mainbernheim:

Vollständige Flurstücke:
Flurnummer 565, 565/1, 566, 567, 567/1, 582 und 582/2

Teilflächen:
keine

Begründung

Die Grundstücke der geplanten Erweiterungsflächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt und grenzen an bestehende Misch- und Wohngebiete an.

Auf Flurnr. 583 befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Das Flurstück grenzt direkt nördlich an den Geltungsbereich an.

Im Planungsgebiet sind keine Biotopflächen oder Bodendenkmäler ausgewiesen und bekannt.

Das Planungsgebiet wird im Westen, Süden und Südosten von landwirtschaftlichen Flächen und Gärten und im Norden von einem Mischgebiet begrenzt.

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches beträgt ca. 2,13 ha und gliedert sich in folgende Flächenanteile auf:

Planstraße A	0,193	9%
Grundstücke WA (ohne priv. Grün)	0,854	40%
Grundstücke MD (ohne priv. Grün)	0,280	13%
Grundstücke MI (ohne priv. Grün)	0,402	19%
Fußwege	0,110	5%
öffentliche Grünflächen	0,092	4%
private Grünflächen	0,200	9%
Umgriff Geltungsbereich	2,132	100%

Es werden bevorzugt mittelgroße Grundstücksgrößen ausgewiesen.

Die mittlere Grundstücksgröße beträgt im WA-Gebiet 666 m² und im MD/MI-Gebiet 1.524 m².

E. Bodenordnung

Die Stadt Mainbernheim ist Eigentümerin eines Großteils der Grundstücke im Geltungsbereich.

Die Grundstücke Flur-Nr. 567/1, 565/1 wurden seitens der Stadt mittlerweile an die aktuellen Grundstückseigentümer verkauft.

Die WA-Flächen werden nach den Grundlagen des Bebauungsplanes parzelliert und an die Bewerber weitergegeben. Ein Umlegungsverfahren ist somit nicht erforderlich.

F. Beschreibung des zu untersuchenden Gebietes

F.1 Lage des Gebietes und Topographie

Das Baugebiet „Strickenweg“ liegt ca. 550 m östlich vom Ortskern der Stadt Mainbernheim entfernt. Das Gebiet wird im Moment noch intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.

Das Planungsgebiet ist von Südosten nach Nordwesten mit ca. 5 m Höhendifferenz geneigt.

Begründung

F.2 Baugrund

Ein Baugrundgutachten wird im Rahmen der Erschließungsplanung erstellt.

F.3 Bauliche Nutzung

Im Geltungsbereich befinden sich keine baulichen Anlagen.

F.4 Bestehende Infrastruktur

Im Geltungsbereich verläuft am südöstlichen Rand die alte Fernwasserleitung. Diese wird innerhalb des Geltungsbereiches im Rahmen der tiefbaulichen Erschließungsarbeiten ausgebaut, so dass diese bei der Planung nicht berücksichtigt werden muss.



Abb. 3 Verlauf alte Fernwasserleitung

G. Geplante bauliche Nutzung

Die mit der Versiegelung der Flächen einhergehenden Einflüsse auf Natur und Umwelt sollen durch die Ausweisung öffentlicher Grünflächen, Verwendung geeigneter ökologischer Elemente sowie die Beschränkung des Umfanges der versiegelten Flächen durch die Vorgabe einer geringen Grundflächenzahl so gering wie möglich gehalten werden.

Begründung

G.1 Art der Bebauung

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO 1990, als beschränktes Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO 1990 und als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO 1990 ausgewiesen. Das Plangebiet schließt an ein allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet an.

Durch die vorgeschlagene Grundstückseinteilung werden 15 Bauparzellen im WA-Gebiet und 3 Bauparzellen im MI/MD_b-Gebiet ausgewiesen.

Im beschränkten Dorfgebiet sind Anlagen zur Tierhaltung nicht zulässig.

Außerdem sind nur

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen
- Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse zulässig.

Im Mischgebiet sind Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

G.2 Maß der Bebauung

Das Maß der baulichen Nutzung beträgt unter Berücksichtigung von § 17 BauNVO nach § 19 und 20 der BauNVO im

WA-Gebiet	2 Vollgeschosse	GRZ 0,35	GFZ 0,7
	3 Vollgeschosse	GRZ 0,35	GFZ 1,2
MD _b -Gebiet		GRZ 0,35	GFZ 0,7
MI-Gebiet		GRZ 0,35	GFZ 0,7

Die GRZ und GFZ wurden reduziert festgesetzt, damit keine zu massige Bauweise möglich ist und Freiräume entstehen, die der Nutzungsart des Gebietes zu Gute kommen.

G.3 Bauweise

Für das gesamte Gebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

Im WA-Gebiet mit 2 Vollgeschossen sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

G.4 Vollgeschosse

Im MD- und MI-Gebiet sowie auf 15 Grundstücken im WA-Gebiet ist eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen zulässig, wobei diese im Keller- und Erdgeschoss (EG+KG), im Erd- und Dachgeschoss (EG+DG) oder im Erd- und Obergeschoss (EG+OG) möglich sind.

Begründung

Auf dem westlichen Grundstück im WA-Gebiet ist eine Bebauung mit drei Vollgeschossen zulässig, wobei diese im Keller- und Erdgeschoss (EG+KG), im Erd- und Dachgeschoss (EG+DG) und/oder im Erd- und Obergeschoss (EG+OG) möglich sind.

G.5 Dachform, Dachneigung, Dachgauben, Dachgestaltung

Es sind Sattel-, Walm-, Zelt- sowie Pultdächer zulässig.
Flachdächer sind nur bei Nebengebäuden, Garagen und Carports zugelassen.

Die Dachneigung beträgt 14° - 52° für Sattel-, Walm- und Zeltdächer. Für Pultdächer beträgt die Dachneigung 14° - 30° .

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 38° zulässig. Die Summe der Dachgaubenbreiten dürfen $1/3$ der Firstlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Gauben untereinander muss mindestens 1,00 m betragen. Die Gauben sind in der unteren Dachhälfte anzuordnen. Dabei ist von der Traufe bis zur Gaubenbrüstung ein Abstand von 3 Ziegelreihen, mind. jedoch 0,50 m einzuhalten. Vom First und Ortgang zur Gaube ist ein Mindestabstand 2,50 m einzuhalten.

Dacheinschnitte sind zulässig, wenn sie $1/3$ der Firstlänge nicht überschreiten.

Die Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in roten (naturrot, rotbraun) sowie dunkelgrauen Farbtönen zu gestalten. Andere Farbtöne sind unzulässig.

Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind nur dachparallel ohne Aufständering dgl. sowie nur in rechteckigen Feldern ohne Abtreppungen zulässig.
Bei Haupt- und Nebengebäuden im Misch- und Dorfgebiet sowie bei Garagen und Carports sind auch Trapezbleche oder Doppelsteplatten zulässig.

Bei Nebengebäuden, Garagen und Carports sind Flachdächer als Foliendach (bekiest oder begrünt) zulässig.

G.6 Höheneinstellung der Gebäude

Grundsätzlich ist bei der Höheneinstellung der Gebäude vom natürlichen Gelände, bei Abgrabungen vom festgesetzten Gelände auszugehen.

Bei 2 Vollgeschossen gilt:

Bei einer Dachneigung von weniger als 32° ist eine Wandhöhe von 6,50 m zulässig. Bei einer Dachneigung von 32° - 52° ist bergseits eine Wandhöhe von 5,50 m und talseits eine Wandhöhe von 6,00 m zulässig.

Bei 3 Vollgeschossen gilt:

Bei einer Dachneigung von weniger als 32° ist eine Wandhöhe von 9,50 m zulässig. Bei einer Dachneigung von 32° - 52° ist eine Wandhöhe von 7,10 m zulässig.

Bezugspunkt ist der jeweilige topographisch höchste Punkt an der öffentlichen Verkehrsfläche innerhalb der Straßenfassadenlänge vor der Mitte des Hauptgebäudes.

Begründung

Die Firsthöhe ist auf 8,00 m bei Pultdächern begrenzt, für die übrigen Dachformen beträgt die Firsthöhe max. 12,00 m bei 2 Vollgeschossen und max. 15,00 m bei 3 Vollgeschossen.

G.7 Fassadengestaltung

Für die Farbgebung sind gedeckte Farbtöne d.h. keine rein weißen bzw. primären Farbtöne zu verwenden.

Grelle fernwirkende Farben sind unzulässig.

Die Gebäude sind spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit entsprechend der Baubeschreibung bzw. der Baugenehmigung zu verputzen oder zu verkleiden.

G.8 Überbaubare Fläche

Die Bauwerke sind ausschließlich innerhalb der durch Baugrenzen als überbaubar festgesetzten Grundstücksfläche zu errichten.

Nebengebäude, Garagen und Carports können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, jedoch nicht hinter den Baugrenzen, die der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandt sind.

Bei einer Nutzung von Flachdächern auf Nebengebäuden, Garagen oder Carports als Dachterrasse sind diese außerhalb der Baugrenzen jedoch unzulässig.

Der Mindestabstand bei offenen und geschlossenen Garagen beträgt zur öffentlichen Verkehrsfläche 5,00 m. Der Mindestabstand von offenen Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt 2,00 m.

G.9 Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohneinheiten ist nicht beschränkt.

G.10 Geländeänderungen

Die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten.

Zwischen Gebäude und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind Auffüllungen nur bis maximal Oberkante Straße zulässig.

Der Anschluss an das vorhandene natürliche Gelände der Nachbargrundstücke kann mit einem Höhenunterschied bis zu 0,50 m erfolgen.

Die Terrassierung des Geländes, Aufschüttungen und Abgrabungen auf privatem Grund sind nur zur Einstellung des Gebäudes und für die Anlage der Terrasse max. 1,00 m zulässig.

Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrundstücken erforderlich sind, dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden.

Begründung

G.11 Unzulässige Anlagen

Unzulässig sind:

- Blechgaragen und provisorische Gebäude
- Fassaden: äußere Verwendung von glänzenden oder geprägten Kunststoff-, Leicht- oder Metallbaustoffen
- Zufahrten zu den umgebenden Feldwegen
- Grundstückszufahrten und -zugänge im Bereich der öffentlichen Parkplätze sowie der öffentlichen Grünflächen und der oberirdischen Teile der Versorgungseinrichtungen
- Kies- und Steingärten mit einem Bepflanzungsanteil (Pflanzendecke) < 70%
- Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- Anlagen für Tierhaltung

G.12 Einfriedungen

Zulässig sind:

- ohne Einzäunung
- Hecken (Laubgehölze)
- Holzzäunen (ausgenommen Jägerzäunen)
- Metallzäune (ausgenommen Stacheldraht)
- Kombination aus Holz- und Metallzaun
- Maschendrahtzäune als Abgrenzung zu den Nachbargrundstücken
- Maschendrahtzäune als Abgrenzung zu öffentlichen Flächen ausschließlich mit einem Abstand von 0,50 m zur Grundstücksgrenze in Verbindung mit einem Heckenpflanzstreifen aus heimischen Gehölzen zwischen Straßenrand und Zaunanlage

Die Höhe beträgt max. 1,20 m zur Straße, max. 1,50 m zu den übrigen Grenzen.

Sockelmauerwerk zur öffentlichen Verkehrsfläche ist bis zu einer Höhe von max. 0,30 m zulässig. Im Falle von Geländeänderungen bis zu 0,80 m ist Sockelmauerwerk zu den Nachbargrundstücken zulässig.

Im Bereich von Sichtflächen sind Einfriedungen und Pflanzungen auf eine Höhe von max. 0,80 m zu beschränken.

Einfriedungen entlang landwirtschaftlicher Flächen sind um 0,50 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.

G.13 Bepflanzung

Die Anpflanzungen sind innerhalb von 2 Jahren nach Bezugsfertigkeit zu vollziehen und nachzuweisen. Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Nutznießer ordnungsgemäß im Bewuchs zu fördern, zu pflegen. Die Pflanzmaßnahmen sind im Baugesuch darzustellen.

Grünstreifen und Randbegrünungen sind von jeglicher sonstiger Nutzung freizuhalten.

Begründung

G.14 Stellplätze

Je Wohneinheit sind mindestens zwei PKW-Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen. Eine Ablösung der Stellplätze ist nicht möglich.

G.15 Wasserhaltung

Wenn ein Kellergeschoss realisiert wird und in das Erdreich eingegraben wird, ist das Gebäude vor anfallendem Schichten- und Hangwasser zu schützen. Um eine Gefährdung von Wohnhäusern durch breitflächigen Oberflächenabfluss bei Starkniederschlägen aufgrund der hängigen Lage des Baugebietes zu vermeiden sollten Bauwerksöffnungen, wie Fenster, Türen mind. 0,30 m über Geländeoberkante sein.

G.16 Fundamente

Stützenfundamente, die beim Setzen von Rabatten- und Pflasterstreifen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, dürfen auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,50 m angelegt werden. Gleiches gilt für Fundamente der Straßenbeleuchtung.

H. Erschließung

H.1 Versorgungsleitungen

H.1.1 Kanalisation

Die Entwässerung des Baugebietes soll im Trennsystem erfolgen. Berechnungs- und Bemessungsgrundlagen sind gemäß den einschlägigen Arbeits- und Merkblättern der DWA sowie den anerkannten Regeln der Technik zu wählen.

Das Regenwasser soll in das vorhandene Regenrückhaltebecken (auf Flurnr. 953/1 an die Kreisstraße KT 12 angrenzend) eingeleitet werden. Bei der Vergrößerung des Regenrückhaltebeckens in 2018 war im Antrag der wasserrechtlichen Genehmigung die versiegelte Fläche im Baugebiet „Strickenweg“ bereits berücksichtigt.

Die vorhandenen Abwasserkanäle und Bauwerke sind ausreichend hydraulisch dimensioniert.

Im Sinne einer Regenwasserbewirtschaftung wird dem Bauherrn die Verwendung von versickerungsfördernden Oberflächenbefestigungen (Sickeranlagen) und das Sammeln von Oberflächenwasser z.B. in Zisternen zur Gartenbewässerung empfohlen.

Private Park- und Stellplätze, Grundstückszufahrten sowie Fußgängerwege sind wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster).

Für Versickerungseinrichtungen ist die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2000 mit Änderung vom 01.10.2008 zu beachten.

Begründung

Die Versickerung ist generell breitflächig und – soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen – über Vegetationsflächen anzulegen, um die nachgewiesene Reinigungswirkung der aktiven Bodenzone ausnutzen.

Bei der Ausbildung der Versickerungs- und Vorreinigungsanlagen sind die einschlägigen Arbeits- und Merkblätter der DWA sowie die anerkannten Regeln der Technik für das Einleiten von Niederschlagswasser zu beachten. Ggf. erforderliche wasserrechtliche Genehmigungen für die Versickerungen sind rechtzeitig zu beantragen.

Falls eine private Drainageleitung verlegt wird, darf diese nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Das Einleiten von Hang- und Schichtenwasser in den Schmutzwasserkanal ist ebenfalls verboten.

Bei Entwässerung der Untergeschosse sind die einschlägigen Richtlinien zu beachten (Hebeanlagen, Rückstauverschlüsse).

Es gilt die städtische Entwässerungssatzung.

H.1.2 Wasserversorgung

Das gesamte Gebiet wird an die städtische Wasserversorgungsanlage angeschlossen, die im Geltungsbereich erweitert werden wird.

Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlagen sind die Richtlinien und Arbeitsblätter des DVGW zu beachten. Der Löschwasserbedarf beträgt 48 m³/h für 2 h.

H.1.3 Gas

Das Gebiet soll an die Gasversorgungsanlage angeschlossen werden. Die Netzerweiterung wird mit der LKW Kitzingen besprochen.

H.1.4 Stromversorgung und Straßenbeleuchtung

Die Stadt Mainbernheim wird mit elektrischer Energie vom E-Werk Mainbernheim versorgt.

Eine neue Trafostation ist auf der öffentlichen Grünfläche (Spielplatz) vorgesehen. Zur Versorgung des Gebietes werden neue Leitungen verlegt.

Die Straßenbeleuchtung wird im Zuge der Erschließungsplanung geplant. Bei der Wahl der Leuchtmittel werden vorzugsweise insektenfreundliche Leuchtmittel ausgewählt.

H.1.5 Telekommunikation

Die Telekommunikationsversorgung ist sichergestellt durch Netzerweiterung der Deutschen Telekom. Bei allen Straßen im Geltungsbereich werden geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der erforderlichen Leitungen vorgesehen.

Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist grundsätzlich Rücksicht zu nehmen.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Begründung

In allen Straßen werden geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone von ca. 0,2 m bis 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorgesehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

H.2 Straßen und Wege

Die geplanten Straßen im Geltungsbereich sind neu herzustellen. Über die geplanten Straßen ist das Gebiet sinnvoll und ausreichend an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die geplanten Straßen werden nach den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 2006) nach ihrer Funktion und Lage als Wohnstraßen ES V eingestuft und gestaltet. Wendeanlagen sind nicht erforderlich.

Die Erschließungsstraßen werden als Fahrbahn mit Mehrzweckstreifen (Mischprofil) ausgebildet. Die Straßenbreiten sind mit insgesamt 7,00 vorgesehen (1,50 Mehrzweckstreifen, Restbreite Entwässerungsrinne und Asphaltfahrbahn).

Die Erschließungsstraßen werden zusätzlich als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Kraftfahrzeuge und Fußgänger nutzen die Flächen gleichberechtigt.

Vereinzelte öffentliche Parkplätze ausgewiesen. Die Lage der Parkplätze wird bei der Erschließungsplanung festgelegt.

Die Anbindung an die Kreisstraße Rödelseer Straße KT 12 wird über das Baugebiet „Langwasen“ gewährleistet.

Die Erschließung erfolgt durch neue anzulegende Straßen.

Für die Gärten ist die Zufahrt über einen Feldweg zwischen MD_b-Gebiet und MI-Gebiet sichergestellt.

Feldwege verbinden das Baugebiet mit der Flur und dem Ortskern. Fußgänger können über Flurnr. 586 zum Gehweg in der Kreisstraße KT 12 gelangen.

Sämtliche Wege werden öffentliche Flächen, so dass der Unterhalt der Feldwege von der Stadt durchgeführt wird.

Begründung

H.3 Müllentsorgung

Die Abfallentsorgung ist durch das Kommunalunternehmen des Landkreises Kitzingen sichergestellt.

Bei der Erschließung des Baugebietes wird der Feldweg südlich des Geltungsbereiches (Flurnr. 563) ertüchtigt, so dass es von Müllfahrzeugen befahren werden kann.

H.4 Feuerwehr

Die Ausrüstung und Ausbildung der Feuerwehr ist, soweit erforderlich, entsprechend der Erweiterung des bebauten Gebietes zu ergänzen. Hierzu ist rechtzeitig mit dem zuständigen Kreisbrandrat Verbindung aufzunehmen.

Die Anlagen zur Alarmierung der Feuerwehr sind entsprechend der Erweiterung des Stadtgebietes auszubauen. Hierzu kann die Installation einer weiteren Feuer-Alarmsirene notwendig werden. Der Standort wäre im Hinblick auf eine ausreichende Beschallung mit dem Landratsamt abzustimmen.

H.5 Öffentliche Grünflächen

Im Zuge der Erschließung des Baugebietes werden die öffentlichen Grünflächen durch die Stadt Mainbernheim gemäß der Grünordnung bepflanzt.

Die Baumstandorte sind unverbindlich, Arten sind im Pflanzschema (Anlage 2) festgelegt.

H.6 Private Grünflächen / Pflanzgebote Grundstücke

Auf den Grundstücken ist innerhalb von zwei Jahren nach Bezugsfertigkeit der Gebäude an geeigneter Stelle zusätzlich mind. je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger, gebietsheimischer Baum zu pflanzen, zu pflegen, zu entwickeln und zu erhalten (in Betracht kommen z.B. Buche, Ahorn, Eiche oder auch Nutzbäume).

Auf den privaten Grünflächen ist innerhalb von zwei Jahren nach Bezugsfertigkeit der Gebäude eine durchgehende, zweireihige, freiwachsende Hecke als Randeingrünung aus gebietsheimischen Gehölzen zu pflanzen (ca. 1 Pflanze/1,5 m²). Die Randeingrünung dient als Übergang in die freie Landschaft und kann an geeigneten Stellen mit hochstämmigen, gebietsheimischen Bäumen durchgrünt werden (in Betracht kommen z. B. Buche, Ahorn, Eiche oder auch Nutzbäume).

Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen, zu entwickeln und zu erhalten.

Die gesetzlich vorgegebenen Grenzabstände sind einzuhalten.

Die Bepflanzung ist im Baugesuch nachzuweisen.

Nicht zulässig sind bauliche Anlagen jedweder Art, auch wenn diese verfahrensfrei sind.

Die Baumstandorte auf dem Bebauungsplan sind ohne Standortbindung, d.h. unverbindlich.

Die Grünordnung mit den Pflanzgeboten ist zu beachten.

Begründung

H.7 Geothermie

Zum Schutz einer Steinsalzlagerstätte im Mittleren Muschelkalk sind Bohrungen für die Nutzung von Geothermie (Erdwärme) sind nur bis zu einer Teufe von 90 m zulässig. Die wasserrechtliche Erlaubnis dafür muss von den Grundstückseigentümern rechtzeitig beantragt werden.

H.8 Öffentliche Einrichtungen

Schulen oder Kindergärten sind im Geltungsbereich nicht vorgesehen.
Die Grundschule befindet sich im Goldgrubenweg (ca. 650 m Fußweg), der Kindergarten liegt im Johann-Knab-Weg (ca. 600 m Fußweg).

In Mainbernheim befinden sich vier Spielplatzstandorte. Der nächstgelegene ist im Baugebiet Rödelseer Straße (ca. 350 m Fußweg).

Daher wird für die beiden Baugebiete „Langwasen“ und „Strickenweg“ ein Spielplatz in der Mitte des Baugebietes „Strickenweg“ angelegt.

Gegebenenfalls erforderliche Sicherungsmaßnahmen mittels Umlaufschranken werden im Zuge der Errichtung und Ausstattung des Spielplatzes berücksichtigt.

I. Finanzielle Auswirkungen

I.1 Erschließungskosten

Die Kosteneinschätzung für Abwasserbeseitigung, Wasserversorgung, Straßenbau und Straßenbeleuchtung beträgt überschlägig, gerundet:

Kanalisation Trennsystem	360.000 €
Wasserversorgung	90.000 €
Straßenbau (inkl. Beleuchtung, Bepflanzung und Straßenentwässerung)	320.000 €
Ingenieurhonorar ca. 16%	123.000 €
MwSt 19 %	170.000 €
 Bruttosumme gerundet	 1.063.000 €

I.2 Nachfolgekosten

Damit sind die Kosten für Ausgleichsflächen und die Neuordnung der Grundstücke gemeint. Diese Kosten können derzeit noch nicht benannt werden.

Begründung

K. Grünordnung und Ausgleichsflächen

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der FGSV, Ausgabe 2013 zu beachten.

K.1 Grünordnung

Angaben hierzu werden in den Grünordnerischen Festsetzungen (Anlage 2) getroffen.

Das Abschieben des Oberbodens ist nur außerhalb der Brutzeit der Feldvögel (Brutzeit = Mitte März bis Mitte Juli) durchzuführen. Werden Baugrundstücke brach liegengelassen, dürfen diese nur außerhalb der Brutzeit gemäht oder gemulcht werden.

K.2 Pflanzdichte und Qualität der Pflanzen

Angaben hierzu werden in den grünordnerischen Festsetzungen (Anlage 2) getroffen.

K.3 Ausgleichsflächen

Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes:

Eingriffsschwere Typ B geringer bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad, GRZ < 0,35	Eingriffsfläche	Kategorie	Faktor	Ausgleichsbedarf	
	[m ²]	[-]	[-]	[ha]	
	Ackerflächen abzgl. öffentliche Grünflächen	19.320	I	0,4	7.730

Die Eingriffsschwere wird gemäß Abb. 7 im Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Staatsministeriums in Typ B Kategorie I eingeordnet.

Es wird ein Ausgleichsfaktor von 0,4 angesetzt.

Öffentliche Grünflächen wurden von der Eingriffsfläche abgezogen.

Der Ausgleichsflächenbedarf beträgt somit 0,773 ha.

Für das Baugebiet „Langwasen“ wurden 1,41 ha Ausgleichsflächen benötigt, jedoch bereits auf 2,30 ha Ausgleichsmaßnahmen ausgeführt. Daher sind die Maßnahmen auch für das Baugebiet „Strickenweg“ ausreichend, so dass kein eigener Ausgleichsflächenplan benötigt wird.

K.4 Flächenbilanz

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft für Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Die Art der Flächenaufwertung ist dem Ausgleichsflächenplan zu entnehmen. Für die Grünlandesaat soll autochthones, zertifiziertes Saatgut verwendet werden.

Begründung

L. Emissionen und Immissionen

L.1 Gewerbelärm

Das Ingenieurbüro Wölfel wurde mit der Erstellung einer Schallimmissionsprognose zur Untersuchung der Geräuscheinwirkungen der landwirtschaftlichen Hofstelle Roth auf das Plangebiet beauftragt.

Das Gutachten vom 18.0.2020 ist als Anlage 4 Bestandteil dieser Begründung.

Dabei wurde vor allem die sich im Geltungsbereich befindliche Halle untersucht, für die nach Rechtskraft des Bebauungsplanes „Langwasen“ die Baugenehmigung erteilt wurde. Zunächst wurde ermittelt, welche Emissionen aufgrund der bereits vorhandene Wohnbebauung zulässig ist.

Die vorliegende Untersuchung soll aus schalltechnischer Sicht feststellen, unter welchen Umständen (z. B. ab welchem Abstand der geplanten Wohnnutzung von der landwirtschaftlichen Nutzung) keine über das bereits bestehende Maß hinausgehende zusätzliche Einschränkung des Anlagenbetriebs zu erwarten ist. Vor diesem Hintergrund wird in der vorliegenden Untersuchung der Anlagenbetrieb zu Grunde gelegt, der aus schalltechnischer Sicht unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen maximal möglich ist.

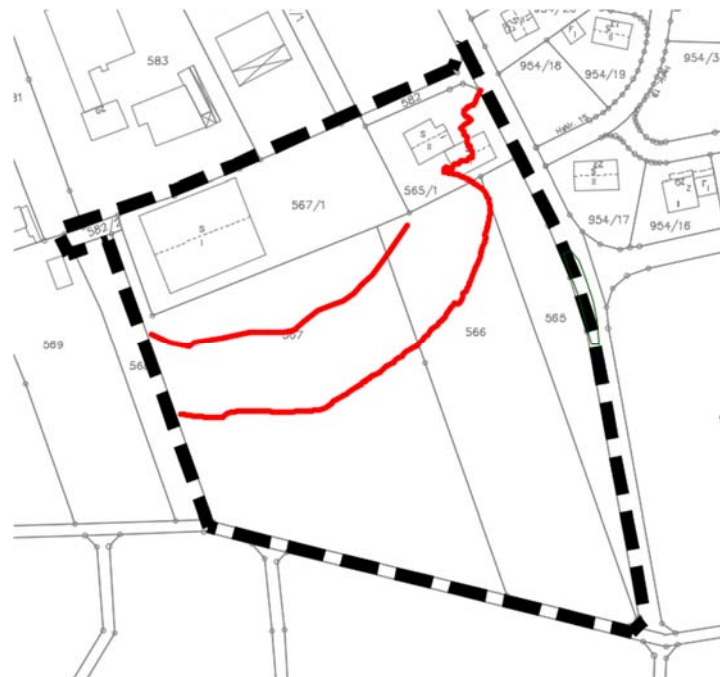


Abb. 4 Verlauf der 40 und 45dB(A)-Linie nachts (Gewerbelärm)

Die Baugrenzen im WA- und MI-Gebiet wurden entsprechend reduziert, so dass die Orientierungswerte im Nachtzeitraum innerhalb der Baugrenzen eingehalten sind.

L.2 Verkehrslärm

Die Lärmbelastung der Rödelseer Straße ist aufgrund der Entfernung zu vernachlässigen.

Begründung

M. Artenschutzrechtliche Prüfung

Vom Büro Fabion wurde im Mai 2016 eine spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt. Das Gutachten ist als Anlage 1 Bestandteil dieser Begründung.

Es wurden folgende Tiergruppen näher untersucht:

- Feldvögel
- Fledermäuse
- Zauneidechsen

Die Pflege von unbebauten Baugrundstücken (Mähen, Mulchen) darf nur außerhalb der Brutzeit für Feldvögel (Mitte März bis Mitte Juli) erfolgen. Die beste Zeit für eine umfangreiche Pflege, auch zum Schutz der Insekten, beginnt im September.

N. Umweltbericht

Der Umweltbericht ist als Anlage 3 Bestandteil dieser Begründung. Die Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung der Eingriffsfolgen gemäß Beschreibung im Umweltbericht und in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind bei der Erschließung des Baugebietes zu beachten.

O. Hinweise

Der Umweltbericht ist als Anlage 3 Bestandteil dieser Begründung.

O.1 Bodendenkmalpflege

Im Stadtbereich von Mainbernheim ist das Vorkommen von Bodendenkmälern (Art. 1 Abs. 4 BayDSchG) im Ortskern nachgewiesen. Art, Ausdehnung, Zustand oder Bedeutung dieser Denkmäler ist in der Regel nicht erforscht.

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sind keine Denkmäler bekannt.

Begründung

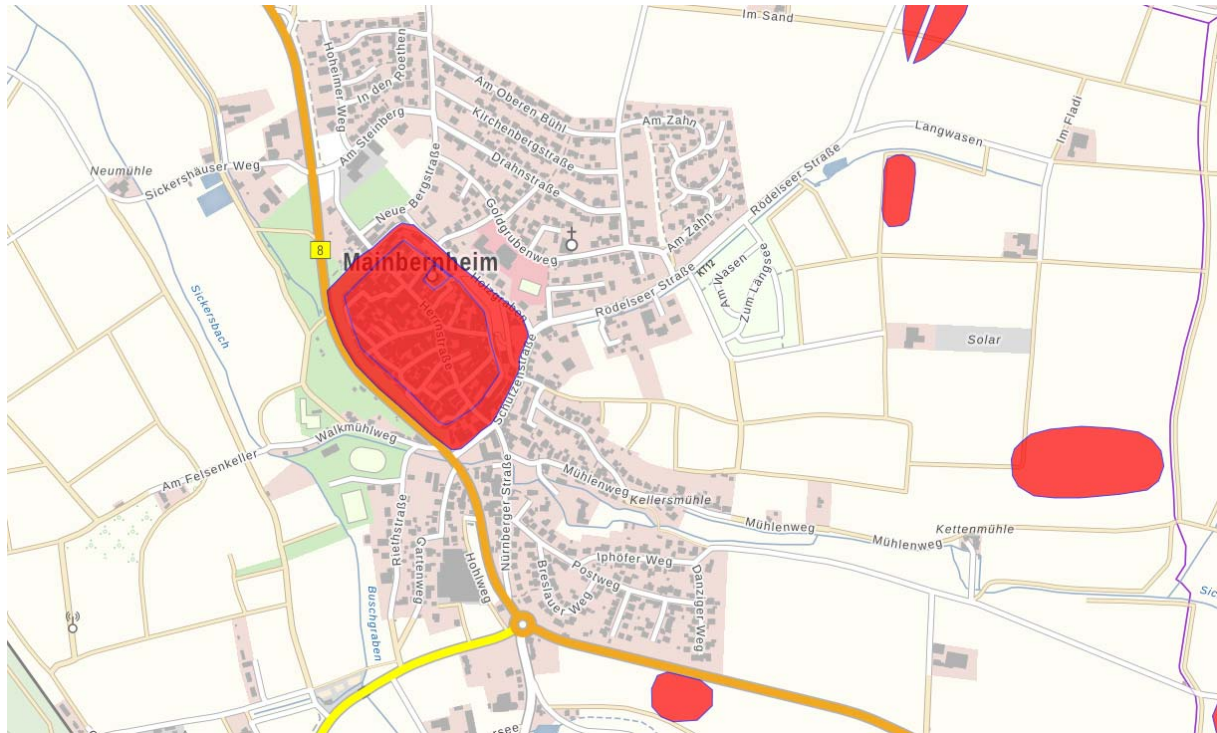


Abb. 5 Bodendenkmäler © Daten: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege macht jedoch darauf aufmerksam, dass, auch wenn im Bereich der Planung bislang vor- und frühgeschichtliche Bodendenkmäler nicht bekannt sind, sich obertägig nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler der Kenntnis der Denkmalfachbehörde (Landesamt für Denkmalpflege) entziehen können. Aus diesem Grunde wird darauf hingewiesen, dass, wer Bodendenkmäler auffindet, verpflichtet ist, dies nach Art. 8 Abs. 1 BayDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege – Außenstelle Würzburg 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, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG).

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 (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG).

Aufgestellt
Würzburg, 14.05.2020

.....
Peter Kraus
1. Bürgermeister
Stadt Mainbernheim

.....
Steffen Röschert Dipl.-Ing. (FH)
Architekt, Stadtplaner, Beratender Ingenieur
rö ingenieure gmbh