

Gemeinde Neustadt a. Main

1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan "Mühlwiesen"



A. Textliche Festsetzungen

- A 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

A 1.1 Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil.

A 1.2 Die ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) ist in Anwendung von § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.
- A 2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 – 21 a BauNVO)**

A 2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO) ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil als Höchstmaß festgelegt.

A 2.2 Die zulässige Grundflächenzahl mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

A 2.2 Die Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) ist durch Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil als Höchstmaß festgesetzt; Der untere Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe ist die mittlere talseitige Höhe des natürlichen Geländes bezogen auf die Gebäudelänge. Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante der Dachhaut am First bzw. bei Flachdächern die Oberkante der Attika.

A 2.3 Bei Gebäuden mit Flachdach ist das oberste Geschoss ab einer talseitigen Wandhöhe von 7 m als Staffelgeschoss auszubilden. Staffelgeschosse müssen umlaufend min. 1,50 m hinter die Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurückspringen. Der untere Bezugspunkt für die Wandhöhe ist die mittlere talseitige Höhe des natürlichen Geländes bezogen auf die Gebäudelänge. Der obere Bezugspunkt ist die oberste Außenwandbegrenzung (OK Attika).
- A 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

A 3.1 Im Baugebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Doppelhäuser können nur gemeinsam mit einheitlicher Bauweise errichtet werden. Bei Doppelhäusern ist – sofern diese nicht gleichzeitig errichtet werden – zwingend an die gemeinsame Grundstücksgrenze ein Überstreichen des durch das zuerst errichtete Doppelhaus entstehenden Rohbauanschlusses anzusetzen.

A 3.2 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Ausweisung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

A 3.3 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Garagen und Carport nach § 12 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen in einem Abstand von min. 1,50 m vom Straßenrand zulässig, sofern diese mit Sträuchern und Hecken eingegrünt werden. Ansonsten ist ein Abstand von min. 3,00 m zum Straßenraum einzuhalten. Mülltonnenboxen in einer Höhe bis 1,20 m, die hinter straßenseitigen Einfriedungen angeordnet bzw. in Einfriedungen integriert werden, sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Für Garagen bzw. Carports ist ein Stauraum herzustellen. Bei Garagen muss dieser mindestens 5,00 m, bei Carports mindestens 3,00 m betragen.
- A 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

A 4.1 Gemäß zeichnerischem Teil wird die Verkehrsfläche als öffentliche Verkehrsfläche, "Fuß- und Gehwegfläche" sowie Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Öffentliche Parkfläche" festgesetzt.
- A 5. Grünordnung**

A 5.1 Je Grundstück ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum- oder Obstbaumhochstamm gemäß Pflanzenvorschlagsliste A in der Begründung (Pflanzgebot Laubbaum-/Obstbaumhochstamm ohne Standortbindung) anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Durch Erhaltungsgebot festgesetzte Bäume zur Durchgrünung sowie zusätzlich erhaltene Obstbäume des Bestandes werden auf die Festsetzung A 5.1 angerechnet.

A 5.2 Weiterhin sind straßenbegleitend auf den Privatgrundstücken Laubbaumhochstämme gemäß Pflanzenvorschlagsliste B in der Begründung (Pflanzgebot Laubbaumhochstamm mit Standortbindung) anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten.

A 5.3 Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres in der erstmaligen Pflanzperiode (Herbst) nach Bauerfällstellung abgeschlossen sein. Der Grundstückseigentümer ist für die ordnungsgemäße und fachgerechte Pflege und Erhaltung der Begrünungsmaßnahmen verantwortlich. Ausgefallene Bäume sind durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

A 5.4 Die anzupflanzenden Bäume sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und bei Ausfällen innerhalb eines Jahres nach Rodung oder Abgang gleichwertig zu ersetzen.

A 5.5 Als Mindestqualität für die Gehölzpflanzungen werden festgelegt: Laubbäume (groß- und mittelkronig) als Hochstamm, 3x verpflanzt, 16/ 18cm Stammumfang Obstbäume als Hochstamm, 3x verpflanzt, 14-16cm Stammumfang.

A 5.6 Für anzupflanzende Bäume sind standortgerechte Laubbäume in zuvor angegebenen Qualitäten zu verwenden. Artenauswahl gemäß Listen A-C.

A 5.7 Die Baum- und Pflanzgruben für die straßenbegleitenden Gehölzpflanzungen sind gemäß FLL Vorschriften (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) mit einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12,00 m² herzustellen. Mindestens 6,00 m² sind vollständig von Versiegelung freizuhalten und zu begrünen, die übrigen Flächen sind dauerhaft wasserdurchlässig (z. B. Rasenfugenpflaster) und unter Anwendung eines fachgerechten verdichtungsfähigen Baumsubstrates herzustellen.

A 5.8 Die Hausvorflächen sind, soweit sie nicht als Zufahrt, Zuweg oder Stellplatz benötigt werden, einzugrünen.

A 5.9 Steingärten (insektenfeindlichen Schottergärten) sind unzulässig.

- A 6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

A 6.1 Die als Baulfläche genutzten Teile der Grünfläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 573 sind als Extensivwiese mit Regioaaslaug (Herkunftsgebiet UG 21) herzustellen. Pflege: Frühjahr bis 15.06. und anschließender Bewirtschaftungsruhe bis 31.08. (Bewirtschaftungsangaben H26 des VNP). Das Mähgut ist zu entfernen. Auf Düngung und Pflanzenschutz ist zu verzichten. Weiterhin sind 5 Obstbaumhochstämme gemäß Pflanzenvorschlagsliste C zu pflanzen. Vorhandene Obstbäume sind zu erhalten und auf Dauer zu pflegen. Falls diese Bäume durch die Baumaßnahmen beeinträchtigt werden können, so sind diese gemäß DIN 18920 zu schützen. Abgängige Bäume sind in der unmittelbaren Umgebung nachzupflanzen. Das stehende Totholz soll – soweit möglich – erhalten werden.

A 6.2 Die vorhandenen Gehölze auf Fl.Nr. 552 sind zu erhalten und auf Dauer zu pflegen. Im Südosten werden 20 Obstbaumhochstämme gemäß Pflanzenvorschlagsliste C mit einem Abstand von ca. 12 – 15 m zueinander ergänzt. Pflege: Frühjahr bis 15.06. und anschließender Bewirtschaftungsruhe bis 31.08. (Bewirtschaftungsangaben H 26 des VNP). Das Mähgut ist zu entfernen. Auf Düngung und Pflanzenschutz ist zu verzichten.



- A 7. Artenschutz**

A 7.1 Notwendige Holzungsarbeiten sind gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb der Brutzeit der Vögel (nicht vom 01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

A 7.2 Die (potenziellen) Quartierbäume werden ausschließlich in der Zeit vom 15.09. bis 15.10. erschütterungsmäßig gefällt und ein bis zwei Nächte ohne weitere Aufarbeitung vor Ort liegengelassen - nicht auf den Quartierausgängen, damit in den Höhlen befindliche Tiere diese verlassen können. Vor Beginn der Fällarbeiten ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren.

A 7.3 Ersatzquartiere und Maßnahmen für die verlorenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für höhlenbewohnende Fledermäuse und höhlenbrütende Vögelarten sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Verhältnis 1:3 möglichst rechtzeitig vor Rodung der Quartierbäume vorzusehen:

 - Der Stammabschnitt der gefällten Bäume mit Quartierstruktur ist an einem anderen Baum zu befestigen. Der anzubringende Baumabschnitt muss deutlich länger sein, als die enthaltene Höhle bzw. Spalte. Beim Aufstellen oben und unten berücksichtigen. Quartierstrukturen sollen sich nach Anbinden des Stammabschnitts ca. in 3 m Höhe befinden. Abdeckung der oberen Schnittstelle, um Verrottung zu verzögern. Der jeweilige Standort ist der UNB mitzuteilen.
 - Je verloren gegangener Struktur sind 3 Ersatzquartiere, also insgesamt 15 Ersatzquartiere zu schaffen. Dabei sind 5 Fledermaus-Winterquartiere, 5 Sommerquartiere (Flachkästen) und 5 Nisthilfen (Starenkästen) mindestens 1 Jahr vor Fällung im Umfeld an Waldrändern im Westen und Süden oder in dortigen alten Obstwiesen anzuhängen. Die Standorte der Kästen sind per GPS einzumessen und die Shape-Datei ist an die UNB weiterzuleiten. Die Quartiere sind auf 25 Jahre zu erhalten, regelmäßig zu kontrollieren und zu reinigen.
 - Pro Baum mit einer oder mehr Quartierstrukturen ist ein Biotopbaum (naturschutzfachlich wertvoll) auf der Nutzung nehmen. Die Bäume sind vor Inkrafttreten des Bebauungsplans festzulegen, per GPS einzumessen und die Shape-Datei ist an die UNB weiterzuleiten.

Die Ersatzquartiere sind rechtlich und dinglich zu sichern.

A 7.4 Vergrämungsmahd
Mahd im Umfeld der Vorkommen des Großen Wiesenknopfs (2 Pflanzen) im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches auf einem Baugrundstück bzw. im Übergangsbereich zu dem geplanten Oberflächengraben in einem Umgriff von ca. 2 m in alle Richtungen (Radius 2 m um die Pflanzen) bis Ende Juni. Um zu vermeiden, dass der Große Wiesenknopf zur Blüte kommt, wird diese Vergrämungsmahd bis zum Ende der Flugzeit der Falter (Ende August) wiederholt. Die Gemeinde wird die Vergrämungsmahd in den Jahren 2022 und 2023 durchführen. Eine Vergrämung des Grundstücks kann dann frühestens ab Ende August 2023 erfolgen. Falls dieses erst später bebaut wird, so ist die Vergrämungsmahd in den Folgejahren weiter fortzusetzen.

A 7.5 Dokumentation der durchgeführten Begrünungs- und Pflegemaßnahmen alle 5 Jahre. Dieser enthält Angaben zu den durchgeführten Herstellungs- und Pflegemaßnahmen (Mahdzeitpunkt, Kontrolle Fledermauskästen, Neupflanzung bzw. Erhalt bestehender Bäume, Erziehungsschnitte der neu gepflanzten Obstbäume etc.).

Festsetzungen durch Planzeichen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

GRZ max. zulässige Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)**

ED nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

GH max. zulässige Gebäudehöhe in Metern 10,5 m
- 4. Grünflächen, Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)**

Öffentliche Grünfläche

 - Erhaltungsgebot: Laubbaum- / Obstbaumhochstamm
 - Pflanzgebot: Laubbaumhochstamm - mit Standortbindung
 - Pflanzgebot: Obstbaumhochstamm - ohne Standortbindung

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs.6 BauGB)**

Öffentliche Verkehrsfläche: "Fuß- und Gehwegfläche"

Öffentliche Verkehrsfläche

Öffentliche Verkehrsfläche - Feldweg

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: "Öffentliche Parkfläche"

Strassenbegrenzungslinie - auch gegenüber Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 5 Absatz 2 Nummer 2 Buchstabe b, Nummer 4 und Absatz 4, § 9 Absatz 1 Nummer 12, 14 und Absatz 6 BauGB)**

Flächen für die Regenrückhaltung / Versickerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen - Elektrizität (Transformatorstation)

- 7. Sonstige Festsetzungen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Hinweise durch Planzeichen**

bestehende Bebauung

vorgeschlagene Bebauung

bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurnummern

vorgeschlagene Flurstücksgrenzen

Bemaßung in Meter

Abbruch Laubbaum- / Obstbaum

Höhenlinien

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Mühlwiesen"

Bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) - Gestaltung der baulichen Anlagen und der Grundstücke

- A 8. Abstandsflächen**

A 8.1 Im Geltungsbereich gelten die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 BayBO. (BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 568, BayRS 2132 1 B), die zuletzt durch § 4 des Baugesetzes vom 26. Mai 2021 (GVBl. S. 288) geändert worden ist)
- A 9. Dacheindeckung**

A 9.1 Als Dacheindeckung sind nicht reflektierende Betondachsteine, Tonziegel oder Metalldeckungen (z.B. Titanzink) sowie begrünte Dächer zulässig. Glasierete Ziegel sind unzulässig.
- A 10. Dachaufbauten**

A 10.1 Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 38° zulässig.

A 10.2 Zwerchgiebel und Dachgauben müssen zum Organg sowie zum First einen Abstand von min. 1,00 m und untereinander einen Abstand von min. 0,75 m einhalten.

A 10.3 Die Summe der Breiten von Zwerchgiebeln und Dachgauben (zusammengenommen) darf höchstens 1/2 der Breite der jeweiligen Dachfläche betragen.

A 10.4 Die Breite von einzelnen Zwerchgiebeln und Dachgauben darf max. 1/2 der Gebäudebreite betragen.
- A 11. Fassaden**

A 11.1 Für die Fassadengestaltung sind nicht glänzende und nicht reflektierende Materialien in gedeckten Farben zulässig. Metallverkleidete Wandflächen sind nur als untergeordnete Bauteile zulässig.

A 11.2 Fassadenverkleidung aus Faserzement und Kunststoffplatten sind unzulässig.
- A 12. Erneuerbare Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**

A 12.1 Solaranlagen und Sonnenkollektoren sind nur in oder auf dem Dach sowie an Fassaden von Gebäuden zulässig.

A 12.2 Solaranlagen und Sonnenkollektoren sind bei geneigten Dächern integriert oder mit gleicher Neigung aufzusetzen.
- A 13. Anzahl der notwendigen Stellplätze**

A 13.1 Die Zahl der notwendigen Stellplätze wird wie folgt festgesetzt:

 - Wohnungen bis 40 qm Wohnfläche 1,0 Stellplatz
 - Wohnungen von 40 - 90 qm Wohnfläche 1,5 Stellplätze
 - Wohnungen über 90 qm Wohnfläche 2,0 Stellplätze

A 13.2 Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.
- A 14. Geländeveränderung**

A 14.1 Aufschüttungen und Abgrabungen zum Geländeausgleich sind bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig.

A 14.2 Höhenunterschiede sind durch zu bepflanzen Böschungen (Neigung mindestens 1:1,5) Stützmauern, Gabionen oder Naturstein-Trockenmauern auf dem Baugrundstück auszugleichen. Unverputzte-verkleidete Betonstützwände sind bis zu einer Höhe von max. 1,25 m zulässig.
- A 15. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Zuge der Herstellung von Verkehrsflächen**

A 15.1 Die zur Herstellung der Straßen- bzw. Fußwegeeinfassung notwendigen Betonfundamenten (für Bordsteine bzw. Stellkanten) sind auf dem angrenzenden Baugrundstück zu dulden.

A 15.2 Die vom Versorgungsunternehmen aufzustellenden Straßenbeleuchtungen sind in einem Abstand bis zu 0,50 m von der Straßenbegrenzungslinie auf den Baugrundstücken zu dulden.
- A 16. Einfriedungen**

A 16.1 Einfriedungen der Grundstücksflächen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m, bezogen auf das natürliche Gelände zulässig.

A 16.2 Straßenseitige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m (gilt nicht für Hecken) entlang der Verkehrsflächen gemessen von der Oberkante Straßenrand zulässig. Straßenseitige Einfriedungen sind als Zäune (z.B. Staketenzäune aus Holz, Stabmetallzäune etc.), Hecken und Mauern zulässig.

A 16.3 Einfriedungen zur freien Landschaft sind sockellos auszuführen bzw. müssen einen Bodenabstand von min. 10 cm aufweisen.
- A 17. Textliche Hinweise**

B. Gutachten

B.1.1 saP
Der Bebauungsplan beinhaltet eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung. Diese ist Teil des Bebauungsplans. (Anlage 1- Unterlage zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Mühlwiesen“ der Gemeinde Neustadt a. Main, Lkrs. Main-Spessart; Planungsbüro Glanz, Leutershausen, Mai 2021)

B.1.2 Geotechnischer Bericht
Der Geotechnische Bericht beinhaltet Aussagen zu Eigenschaften des Bodens. Der Bericht ist Teil des Bebauungsplans. (Anlage 2. Baugrundgutachten für das Wohnbaugebiet Mühlwiesen in Neustadt am Main; Projekt: 20.0205, Geotechnik Badel GmbH, Gochsheim, 23. September 2020)

- B 2. Entwässerung, Umgang mit Niederschlagswasser**

B 2.1 Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Schmutz- sowie verschmutztes Oberflächenwasser ist in den Schmutzwasserkanal einzuleiten. Regenwasser ist in den Regenwasserkanal einzuleiten bzw. in Zisternen zu sammeln und über Überläufe in das geplante Regenrückhaltebecken abzuleiten.

Es gilt die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Neustadt a. Main (Entwässerungssatzung - EVS) in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

B 2.2 Bei allen Grundstücksentwässerungsleitungen an das Trennsystem sind der Einbau von Rückstausicherungen empfohlen. Am Ende der Grundstücksentwässerungsleitung ist ein Kontrollschacht auf Privatgrund vorzusehen.

B 2.3 Die Vorgaben der Merkblätter und Regelwerke (ATV-/DVGW-Merkblätter) insbesondere DWA A 102 Teil 2, A 117 sind bei der Planung, Bemessung und Bau von Anlagen zu Bewirtschaftung von Niederschlagswasser zu beachten.

B 2.4 **Anschluss an das Kanalnetz**
Die Höheneinstellung der Gebäude ist der Tiefenlage der Kanäle anzupassen. Im Entwässerungsplan des Baugebietes ist dies nachzuweisen. Es ist eine Prüfung erforderlich, ob die zu errichtenden Gebäude mit natürlichem Gefälle an das Schmutzwasser-Kanalnetz angeschlossen werden können. Ist dies aufgrund der geplanten Höheneinstellung der Gebäude und der Topografie nicht möglich, ist zwingend eine Abwasserbeanlage zur Ableitung des Abwassers im Unter- bzw. Kellergeschoss einzubauen. Die Straßenoberkante stellt die Rückstauebene dar. Gem. DIN 1986 haben sich die Grundstückseigentümer selbst gegen den Rückstau des Abwassers aus dem Abwasseretz zu sichern.

B 2.5 **Schutz vor Schichten- und Hangwasser**
Bauwerke und Bauwerköffnungen, insbesondere in hangseitigen Bereichen, die bei einem Starkniederschlag durch breittägigen Oberflächenabfluss gefährdet werden könnten, sollen höhenmäßig ausreichend über der Geländeoberkante angeordnet oder auf andere Weise geschützt werden. Eventuell ist zum Schutz eine wasserdichte Stahlbetonwanne zu erstellen.

B 2.6 **Grund-, Quell-, Drainage-, Hang- und / oder Sickerwasser**
Das Einleiten von evtl. anfallendem Grund-, Quell-, Drainage-, Hang- und / oder Sickerwasser in den Schmutzwasserkanal ist verboten. Es ist separat, ggf. über den Regenwasserkanal in das Regenrückhaltebecken abzuleiten.
- B 2.7 Schutz bei Starkregen und Sturzfluten**
Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht ins Gebäude eindringen kann. In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sollen Fluchtmöglichkeiten in höheren Stockwerken vorgesehen werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

- B 3. Brandschutz**

B 3.1 Die Technische Regel „Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr“ sind zu beachten. Die Zufahrten zu den geplanten Schutzobjekten sind für Feuerwehrfahrzeuge mit folgenden Werten ausulegen: Achslast von 10 t oder mehr, Gesamtgewicht bis zu 16 t, Länge bis zu 11,00 m, Breite von 2,55 m und Höhe von 3,50 m. Kurvenradien sind entsprechend DIN 14090 auszulegen. Zusätzlich sind die Vorgaben der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr zu berücksichtigen, soweit anwendbar.

B 3.2 Die Installation von Feuerweherschaltern zur automatischen Abschaltung von Solaranlagen, sowie Kennzeichnung von Gebäuden mit Solaranlagen und die Vorhaltung von Übersichtsplänen für Gebäude mit Solaranlagen wird empfohlen.

- B 4. Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage**

B 4.1 Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage sind die einschlägigen Vorschriften des DVGW zu beachten, insbesondere die Arbeitsblätter:

 - W 405 Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung
 - W 331 Hydranten – Richtlinien
 - W 313 Richtlinien für Bau und Betrieb von Feuerlösch- und Brandschutzanlagen in Grundstücken im Anschluss an Trinkwasserleitungen
 - W 311 Wasserversorgung, Wasserspeicherung; Bau von Wasserbehältern, Grundlagen und Ausführungsbeispiele

B 4.2 Gemäß DVGW-W405 muss die erforderliche Löschwasseremenge für allgemeine Wohngebiete bei Fieledruck von min. 1,5 bar über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Im Bereich der Gebäude müssen im Abstand von max. 100 m Löschwasserentnahmestellen zur Verfügung stehen.

- B 5. Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen**

B 5.1 Im Hinblick auf die Vermeidung von Geräuschbelästigungen innerhalb des Plangebietes ist bei der Aufstellung von Luft-Wärmepumpen das Fallblatt "Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen, Für eine ruhige Nachbarschaft" des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LIU) mit Hinweisen für die Planung, den Kauf, die Installation und den Betrieb von Luft-Wärmepumpen zu beachten (derzeitiger Stand Januar 2018).

- B 6. Versorgungsleitungen**

B 6.1 Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- B 7. Bepflanzung**

B 7.1 Zwischen geplanten Baumstandorten und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind Schutzabstände von 2,50 m einzuhalten (vgl. Merkblatt R 2 „Bäume, unterirdischen Leitungen und Kanäle“ der FGSV, Gemeinschaftsausgaben mit DWA und DVGW, Ausgabe 2013). Die DIN 18920 ist zu beachten.

B 7.2 Die erforderlichen Grenzabstände für die Bepflanzung richten sich nach den Vorschriften des Bayerischen Nachbarrechts (Art. 47, 48 Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB)).

B 7.3 Es gelten die fachlichen Vorgaben und Empfehlungen der "FLL-Dachbegrünungsrichtlinie" sowie der FLL-Richtlinie "Empfehlung für Baumpflanzungen" in ihrer aktuellen Fassung.

- B 8. Boden- und Grundwasserschutz**

B 8.1 Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen und abseits des Baustellenbetriebes getrennt zu lagern. Er darf nicht durch Baumstämme verdrichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Der DIN 19731 sind qualitätserhaltende Hinweise zum Umgang mit dem Bodenmaterial zu entnehmen.

B 8.2 Oberboden und kulturfähiges Unterbodenmaterial soll möglichst auf dem Grundstück für die Anlage von Vegetationsflächen wiederverwendet werden. Hierzu wird die DIN 18915 Kapitel 7 zur Anwendung empfohlen.

B 8.3 Überschüssiges Oberbodenmaterial, das nicht am Entstehungsort sinnvoll wiederverwendet werden konnte, kann unter Beachtung des § 12 BBodSchV und der DIN 19731 ortsnah auf landwirtschaftlich genutzte Flächen verwertet werden.

B 8.4 Während der Bauphase sind Boden und Grundwasser vor Schadstoffeintrag zu schützen.

B 8.5 Bei den einzelnen Vorarbeiten ist bei der Baugrunduntersuchung ein möglicher Altbergbau zu berücksichtigen. Des Weiteren ist auf Anzeichen alten Bergbaus (z.B. Künstliche Hohlräume, altes Grubenholz, Mauerung etc.) zu achten. Werden Hinweise auf alten Bergbau angetroffen, ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

B 8.6 Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten hindeuten, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde am Landratsamt Main-Spessart zu benachrichtigen. (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

- B 9. Denkmalschutz**

B 9.1 Gemäß Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege 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 freigibt oder die Fortsetzung der Arbeit gestattet (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

- B 10. Immissionen durch landwirtschaftliche Nutzung**

B 10.1 Im Norden, Süden und Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an. Durch deren Bewirtschaftung ist mit Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) zu rechnen. Diese Beeinträchtigungen sind zu dulden.

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat der Gemeinde Neustadt a. Main hat in seiner öffentlichen Sitzung am 23.07.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Mühlwiesen“ im beschleunigten Verfahren beschlossen. Die Durchführung im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB wurde am 24.08.2021 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 3 BauGB am ____20_ ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Öffentlichkeit wurde gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB die Möglichkeit gegeben, sich in der Zeit von ____20_ bis ____20_ über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich zur Planung zu äußern. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Äußerungen vorgebracht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.06.2021 mit Begründung wurde die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 22.09.2021 bis 25.10.2021 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.06.2021 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 13.08.2021 bis 17.09.2021 öffentlich ausgelegt.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Neustadt a. Main hat am 02.12.2021 in der öffentlichen Sitzung die abgegebenen Stellungnahmen zum Entwurf behandelt. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen war eine Anpassung der Planung veranlasst. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.12.2021 mit Begründung wurde in der öffentlichen Sitzung am 02.12.2021 beschlossen. Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.12.2021 mit Begründung wurde die betroffenen Behörden mit Schreiben vom ____20_ in der Zeit von ____20_ bis ____20_ erneut beteiligt. Die Einholung der Stellungnahmen wurde gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB auf die von der Änderung oder Ergänzung berührten Behörden beschränkt. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.12.2021 wurde mit Begründung in der Zeit von ____20_ bis ____20_ öffentlich ausgelegt.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Neustadt a. Main hat am ____20_ in der öffentlichen Sitzung die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Mühlwiesen" mit Begründung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ____20_ als Satzung beschlossen.

Gemeinde Neustadt a.Main ____20_ (Siegel Genehmigungsbehörde)

Stephan Morgenroth, 1. Bürgermeister (Siegel)

Das Landratsamt Main-Spessart hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ____20_ AZ _____ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Gemeinde Neustadt a.Main ____20_ (Siegel)

Stephan Morgenroth, 1. Bürgermeister (Siegel)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ____20_ gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Der Bebauungsplan wird in der Gemeinde Neustadt a. Main zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Gemeinde Neustadt a.Main ____20_ (Siegel)

Stephan Morgenroth, 1. Bürgermeister (Siegel)



Gemeinde Neustadt a. Main

1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan "Mühlwiesen"

Entwurf 24.06.2021
Geänderter Entwurf 02.12.2021
M 1:1.000

Gemeinde Neustadt a. Main
Landkreis Main-Spessart

Gemeinde Neustadt a. Main
Spessartstr. 3
97845 Neustadt a. Main
Telefon: 0931/93550-0
Fax: 09383 / 993171

Grabenberg 1
97070 Würzburg
Tel.: 0931 / 99 11 42 52
Fax.: 0931 / 99 12 89 33
Mail: info@haines-leger.de

HAINES-LEGER
ARCHITECTEN + STADTPLANER BDA

Köhl

Tiefbau techn. Büro Köhl Würzburg GmbH
Konradstr. 9
97072 Würzburg
Tel.: 0931/35500-0
Fax: 0931/35500-16
Mail: info@ib-koehl.de

Miriam Glanz, Landschaftsarchitektin
Am Wacholderrain 23
97618 Leutershausen
Tel.: 09371 / 98769
Mail: info@planungsbuero-glanz.de

Planungsbüro Glanz