

Begründung zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Rödelseer Straße"

Stadt Mainbernheim Landkreis Kitzingen

Bebauungsplan:

Architekturbüro
Konnerth

Alfred Konnerth
Dipl.-Ing. Architekt

Iphöfer Weg 5
D-97350 Mainbernheim

Telefon 0 93 23 – 87 25 - 0
Telefax 0 93 23 – 87 25 49

e-Mail - Adresse:
Architekt-Konnerth @t-online.de

Grünordnungsplan:

arc.grün landschaftsarchitekten

Wirth■Rentsch■Fuchs■Schäffner

Friedrich-Ebert-Str.3
97318 Kitzingen

Telefon 0 9321 – 9262 - 0
Telefax 0 9321 – 9262-12

Internet:
www.arc-gruen.de

Stand: 28.05.2002/cg
Ergänzt: 29.05.2002/tw

geändert: 13.06.2002/cg, 27.08.2002/cg, 25.10.2002/cg

INHALT

1.0 VORBEMERKUNGEN

- 1.1 Gesetzliche Grundlagen
- 1.2 Verfahrensvermerke

2.0 ZIELE UND GRUNDZÜGE DER PLANUNG

- 2.0 Ziele der Planung
- 2.2 Begleitende Studien und Gutachten
- 2.3 Grundzüge der Planung - Einbindung in das räumlich - funktionale Umfeld

3.0 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

- 3.1 Vorgaben des Flächennutzungsplanes
- 3.2 Vorgaben des Landschaftsplanes
- 3.3 Umweltprüfung in der Bauleitplanung nach UVPG

4.0 PLANGEBIET

- 4.1 Lage der Fläche
- 4.2 Natürliche Gegebenheiten / Vorhandene Nutzungen
- 4.3 Verkehr

5.0 GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

- 5.1 Art - § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO
- 5.2 Maß - § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

6.0 BEBAUUNG

- 5.1 Dächer - Dachform und Dachneigung
- 5.2 Fassaden
- 5.3 Höheneinstellung
- 5.4 Bauweise - Überbaubare Grundstücksflächen

7.0 ERSCHLIESSUNG

- 7.1 Strassen und Wege
- 7.2 Kanalisation
- 7.3 Wasserversorgung
- 7.4 Stromversorgung
- 7.5 Fernmeldeanlagen
- 7.6 Abfallentsorgung

8.0 GRÜNORDNUNG UND NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

- 8.1 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)
- 8.2 Bearbeitung der Eingriffsregelung nach dem vereinfachten Verfahren
- 8.3 Begründungen zur „Checkliste“ gemäß Leitfaden zur Eingriffsregelung
- 8.4 Grünordnerische Festsetzungen

9.0 IMMISSIONSSCHUTZ

10.0 STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

11.0 ANHANG

1.0 VORBEMERKUNGEN

Am 11.05.2001 hat der Rat der Stadt Mainbernheim den Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes für das Plangebiet „Rödelseer Straße“ gefaßt.

Das Architekturbüro Konnerth, Iphöfer Weg 5, 97350 Mainbernheim, wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beauftragt.

Die Grünordnungsplanung wird parallel dazu vom Büro arc.grün Landschaftsarchitekten, Friedrich-Ebert-Str. 3, 97318 Kitzingen erstellt.

Anlass der Aufstellung ist die Absicht der Stadt Mainbernheim, am nordöstlichen Ortsrand ein Wohngebiet, mit Bauplätzen zur Errichtung von 1- bis 2-Familienwohnhäusern, zu entwickeln.

1.1 Gesetzliche Grundlagen

Für die Verfahrensdurchführung und die Darstellungen des Bebauungsplanes gelten die in der Planzeichnung (Teil A) bzw. im Textteil (Teil B) genannten Gesetze und Verordnungen.

1.2 Verfahrensvermerke

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem FNP zu entwickeln. Der Bebauungsplan entwickelt sich vollständig aus dem wirksamen FNP der Stadt Mainbernheim.

Das Verfahren des Bebauungsplanes ist aus der Planzeichnung (Teil A) bzw. dem Textteil (Teil B) zu entnehmen.

Mit der Bekanntmachung vom 29.10.2002 tritt dieser Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung in Kraft (§ 12 Satz 4 BauGB). In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 29.10.2002 in Kraft getreten.

2.0 ZIELE UND GRUNDZÜGE DER PLANUNG

2.1 Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes kommt die Stadt Mainbernheim der planungsrechtlichen Verpflichtung des § 1 Abs. 5 BauGB nach, wonach die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen haben, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Der Bebauungsplan enthält gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung.

Maßgebliches Ziel der Stadt Mainbernheim ist die Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes.

Der Bebauungsplan „Rödelseer Straße“ trägt dem Wohnbedarf der Bevölkerung und der regen Nachfrage nach Baugrundstücken Rechnung, daher beschließt der Stadtrat von Mainbernheim die Anwendung der Vorschriften des Maßnahmengesetzes zum BauGB.

2.2 Begleitende Studien und Gutachten

Um eine raumverträgliche Einbindung des Vorhabens in sein räumlich-funktionales Umfeld zu gewährleisten, werden u.a. die folgenden, die Bebauungsplanung begleitenden Studien und Gutachten erarbeitet, deren Ergebnisse in den Bebauungsplan einfließen. Ziel ist es, auf diese Weise Beeinträchtigungen von Landschaftsbild und Naturhaushalt, von Raumstruktur und Siedlungsfunktionen zu vermeiden.

Baugrunduntersuchung	Untersucht werden u.a. die Möglichkeiten, Regenwasser zu versickern und Teiche (Regenrückhaltung) anzulegen.
Energiekonzepte der Energieversorger	Ziel der Konzepte ist es, ein technisch und wirtschaftlich optimiertes Energieversorgungskonzept zu erarbeiten bei denen die Möglichkeiten der Kombination von fossiler und solarer Energieversorgung unter energetischer Optimierung der Bebauung aufgezeigt werden sollen. Der Energiebedarf im Wohngebiet soll minimiert und die bezogene Energie durch angepaßte und optimierte Versorgungssysteme maximal genutzt werden.

2.3 Grundzüge der Planung - Einbindung in das räumlich-funktionale Umfeld

Bei der Erarbeitung der Planungskonzeption wurden sowohl Konfliktpotentiale wie auch Eignungskriterien des Standortes für die geplante Nutzung untersucht und berücksichtigt. Bei der Konfliktanalyse wurden Flächenfunktionen, deren Empfindlichkeiten und Verflechtungsstrukturen untersucht:

Schutzgebiet und schutzwürdige Flächen	Westlich des Plangebietes befindet sich ein Feldgehölz mit Hohlweg, kartiertes Biotop der Bayer. Biotopkartierung, das unangetastet bleibt und von jeglicher Bebauung freigehalten wird.
Geologie	Die Baugrunduntersuchung hat im wesentlichen folgendes Ergebnis: <u>Untergrundverhältnisse:</u> Gelagerte Mutterbodenschicht bis 0,70 m, darunter folgt bis in eine Tiefe von 1,70 m schluffiger, schwach sandiger kiesiger Ton als Verwitterungslehm mit halbfester Konsistenz. Unterlagert wird dieser bis in eine Tiefe von 2,20m von Ton- und Mergelsteinen des unteren Keupers. Die blättrig bis dünnplattig ausgebildet sind. <u>Durchlässigkeit:</u> Sowohl der zuoberst unter der Mutterbodenschicht lagernde Decklehm als auch der darunter lagernde Verwitterungslehm sind als sehr schwach durchlässig zu bezeichnen. Grundwasser im Sinne der DIN 4049 wurde nicht festgestellt. Insofern bestehen keine Einschränkungen für die Planung. Lediglich die Möglichkeit der Versickerung von Oberflächenwasser wird vermindert.
Orts- und Landschaftsbild	Der Ortsrand wird weiter nach Osten verlegt, das Plangebiet ist von der Rödelseer Str. her weit einsehbar. Der Grünordnungsplan bietet die Schaffung eines neuen Ortsrandes.

Landwirtschaft	Nördlich und westlich des Plangebietes befinden sich Ackerflächen zur landwirtschaftlichen Nutzung. Im Norden wird ein landwirtschaftlich genutzter Weg notwendig, im Westen wird durch Abstandsfestsetzungen zur Grenze die landwirtschaftliche Nutzung nicht beeinträchtigt.
Wohnbebauung	Die Erschließung des Plangebietes wurde so gewählt, daß eine Süderschließung der Grundstücke weitgehendst vermieden wird. Durch die geplanten Stichstrassen mit Wendemöglichkeit entstehen Einzelbereiche mit Wohnhofcharakter.
Erschliessung	Bei der Erarbeitung der Konzeption für das Wohngebiet wird die Hauptschließungsstraße an den Goldgrubenweg und Fröhstockheimer Weg angeschlossen.
Baugrund	Die Baugrunduntersuchung hat ergeben, daß die Baugrundverhältnisse im Plangebiet unproblematisch sind und mit einer normalen Gründung gerechnet werden kann.
Topographie	Das Baugebiet fällt von Nordwest 251,5 m ü. NN nach Südost 237,00 m ü. NN. Südhang mit optimaler aktiver und passiver Solarenergienutzung.

3.0 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

3.1 Vorgaben des Flächennutzungsplanes

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Mainbernheim stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Wohnbaufläche dar. Nördlich und östlich angrenzend werden Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Ebenso zeigt der FNP eine Durchgrünung am Ortsrand auf.

3.2 Vorgaben des Landschaftsplanes

Naturschutzfachliche Planungsvorgaben

Überregionale Vorgaben:

Die planerischen Aussagen des Grünordnungsplanes wurden aus den Vorgaben und fachlichen Zielaussagen der übergeordneten Planungen hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das Plangebiet abgeleitet:

Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Kitzingen

- Insbesondere in Ortsrandbereichen ist zur Strukturanreicherung eine Aufwertung vorzusehen.
- In den ausgeräumten Landschaftsbereichen nördlich des Ortes sollten Strukturbereicherungen stattfinden.

Vorgaben des Landschaftsplans

Im Landschaftsplan wurde die geplante Baugebietserweiterung „Rödelseer Strasse“ wie folgt eingestuft:

Geplante Nutzung:	WA
Nummer im Plan:	5
Größe (in ha):	5
Erwartete GRZ:	0,4
Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und der Landschaft:	1 (geringe Bedeutung)
Vorhandene Nutzung:	Ackerfläche
Biotop/Strukturen:	-
Landschaftsbild:	Ortsrand nach Osten erweiter. Vorhandene Hecke als Biotop kartiert, grenzt bisher den Ort ab Kuppenlage im Norden nicht überschreiten.

Als Empfehlung für die Vermeidung und Minderung des Eingriffes gibt der Landschaftsplan folgende Empfehlungen:

Schutzgut Arten und Lebensräume

- *Erhalt der schutzwürdigen Gehölze am Ortsrand*
- *Verzicht auf tiergruppenschädigende Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern, unnötige Lichtquellen*
- *Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen*

Schutzgut Wasser

- *Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden*
- *Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Festsetzung gemäß Art. 98 Abs. 1 Nr. 3 BayBO)*
- *Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer*

Schutzgut Boden

- *Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie Veränderungen der Oberflächenformen*
- *Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, z.B. durch verdichtete Bauweisen*
- *Reduzierung des Versiegelungsgrades*
- *Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Regelungen gemäß Art. 98 Abs. 1 Nr. 3 BayBO und § 1a Abs. 1 BauGB)*

Schutzgut Klima und Luft

- *Erhalt von Luftaustauschbahnen (Vermeidung von Barrierewirkungen)*
- *Erhalt kleinklimatisch wirksamer Kaltluftentstehungsgebiete*
- *Vermeidung von unnötigen Emissionen, z.B. über Regelungen zur zulässigen Heizungsart*

Schutzgut Landschaftsbild

- *Höhengestaffelte Bauweise, Ausrichtung der Firste nicht einseitig hangparallel*
- *Intensive Durchgrünung am Ortsrand*
- *Erhalt von Sichtbeziehungen*

Grünordnerische Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung

- Fassadenbegrünung mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen
- Dauerhafte Begrünung von Flachdächern
- Baumüberstellung und Eingrünung von offenen Stellplätzen, Parkplätzen etc.
- Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen sowie der Wohn- und Nutzgärten
- Eingrünung der Wohnstraßen, Wohnwege und Innenhöfe
- Weiterführung der Fußwege aus dem Ort in die freie Landschaft mit begleitenden Baumpflanzungen

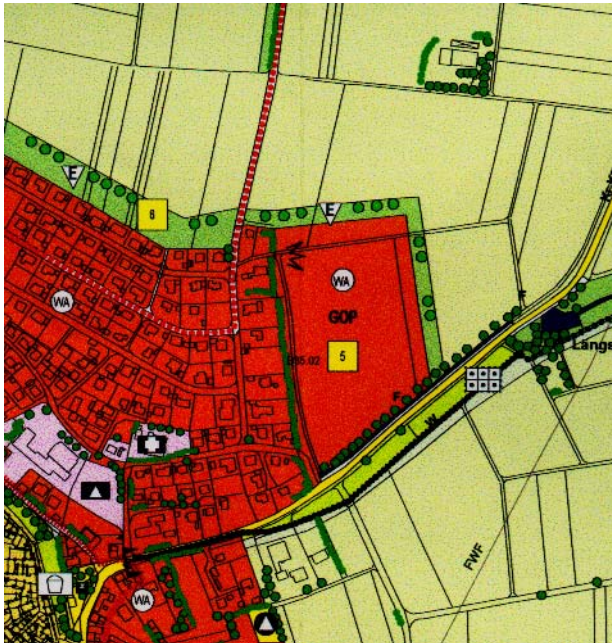


Abb. 1: Auszug aus Landschaftsplan Stadt Mainbernheim

3.3. Umweltprüfung in der Bauleitplanung nach UVPG

Im Baugebiet ist eine max. Versiegelung von 40% zulässig.
(vgl. "Checkliste" zur Eingriffsregelung, Pkt.1.2.)

Bei einer Nettowohnbaufläche von 3,84 ha
beträgt die tatsächliche max. Versiegelung der Grundfläche: 1,536 ha.

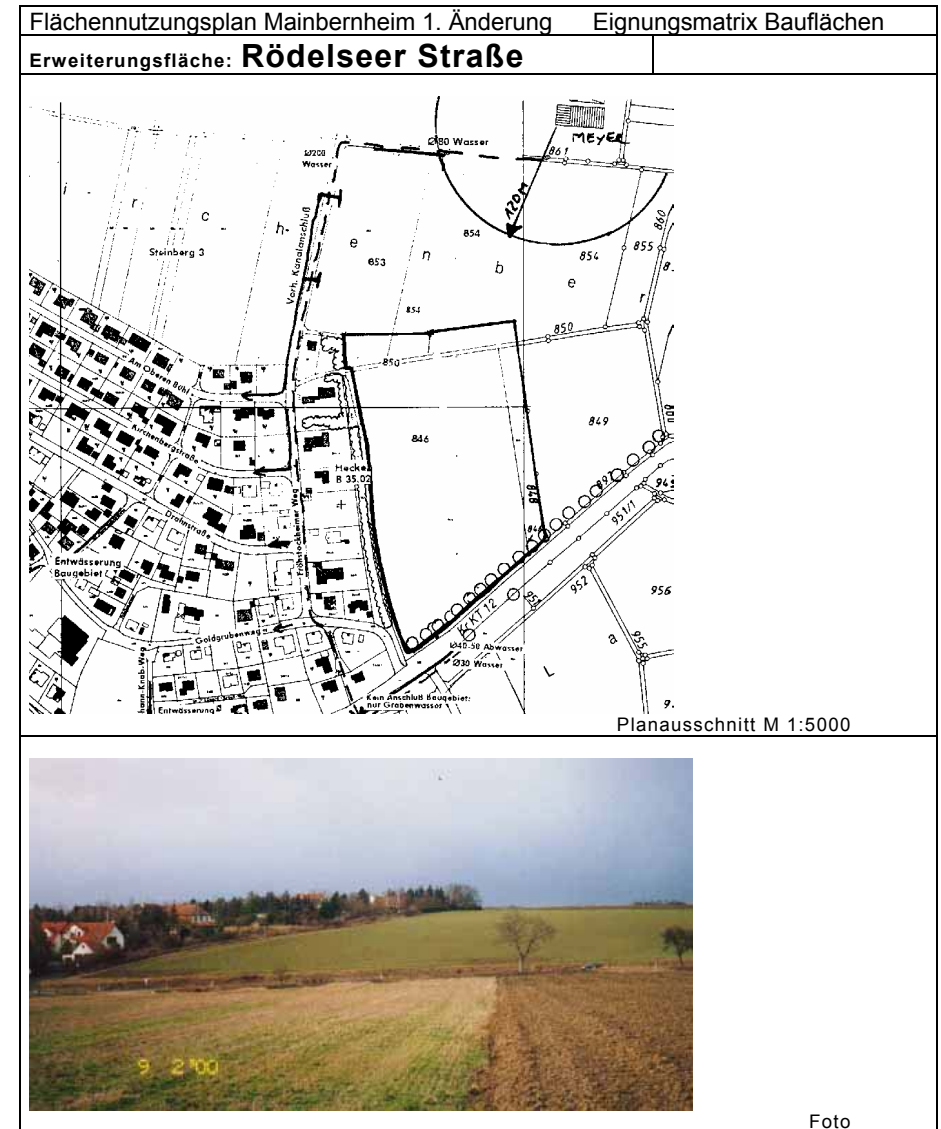
Damit werden die Größenwerte gemäß Anlage 1, Pkt.18.7.1 und 18.7.2 UVPG in Verb. mit § 3 UVPG nicht überschritten.

Das Vorhaben unterliegt daher nicht der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 3 UVPG

Stadt Mainbernheim

Begründung zum Bebauungsplan "Rödelseer Straße" mit integrierten Grünordnungsplan

Flächennutzungsplan Mainbernheim 1. Änderung Eignungsmatrix Bauflächen		
Erweiterungsfläche: Rödelseer Straße		Gesamtgröße: ca. 44.700 m ²
		Lfd.Nr: 1
Flurnr./ Größe	846,853, 854	850
Nutzung/Verfügbarkeit	Landwirtschaft	Öffentlicher Weg
Aktuelle Nutzung Ackerfläche		
Angrenzende Nutzungen WA vorh.(851, 851/1), WA gepl. (853/T), Hecke Biotop 35.02 (845, 845/1), Graben (897), KT 12 (898), Ackerfläche (770 – 773, 846, 854)		
Bisherige Ausweisung im FNP:		Ackerfläche
Vorgeschlagene neue Ausweisung: Wohngebiet (WA)		Allgemeines
Mögliche Anzahl Bauplätze/Wohneinheiten ca. 44 – 52 (Annahme 600 m ² Fläche bei 30-40% Abzug)		
Städtebauliche Belange		
Erreichbarkeit <i>Einkaufen: 570 – 1100 m</i> <i>Schule /Kiga: 420 – 650 m</i> <i>Sport/Spielplatz: 370 – 700 m</i> <i>Ortsmitte/Rathaus: 630 – 930 m</i> <i>Nächste Bushaltestelle: 670 – 1200m</i>		Belange Naturhaushalt +Landschaftsplan Biotope Angrenzend B 35.02 (Hecke) 13d-Flächen Im Graben Flnr. 897 13dfeucht, Obstbäume parallel zur KT 12
		Alllasten: keine
		Orts- und Landschaftsbild Ortsrand, von Rödelseer Straße her weit einsehbar
Verkehrsbindung KT 12/ Goldgrubenweg Am Oberen Bühl/ Verlängerung über Fl.nr. 850		Topographie Süd-Ost-Hang Von NN 255 auf NN 237 fallend (18m/450 m) Im Norden weitgehend eben (max. Gefälle 5%)
Kanalanschluss Vorh. Entwässerungsleitung Steinbergbebauung über Neue Bergstraße (Ømind. 300) Unterer Steinbergweg, Johann-Knab-Weg, Fröhstockheimer Weg Vorh. Kanalanschluß bis Flnr. 853 mit 2 Anschlußmöglichkeiten,, verrohrte Drainageleitung in Gehweg-Fröhstockheimer Weg, Rödelseer Straße Trennsystem für Straßentwässerung (Abwasser Ø500-600, Oberflächenwasser Ø 300)		Nutzungsaussagen des Landschaftsplans Ackerfläche Keine Einschränkungen
Wasserversorgung Fröhstockheimer Weg bis Feldweg Flnr. 861(Ø 200), Feldweg 861 bis Aussiedler (Ø 80)		
Nähe zu: Hochspannungsleitung: ---- Hauptverkehrsstraße: KT 12 (Lärmschutz beachten) Immissionsort Landwirtschaft: ca. 150 m (Meyer) Gewässer: Graben 897 an KT 12, Feuchtbereiche unmittelbar angrenzend		Zu erwartender Kompensationsbedarf Max. 0,2 = ca. 0,9 – 1,0 ha
		Sonstiges Blickbezug in die Landschaft
Zusammenfassende Beurteilung		
Vorteile: Schnelle Verfügbarkeit Wasserversorgung ausreichend Südhanglage ohne Überschreitung der Kuppenlage		Nachteile Ortsrand wird nach außen verlegt Einmündungsbereiche KT 12 und B8 höher belastet



Auszug aus Flächennutzungsplan Mainbernheim Eignungsmatrix Bauflächen

4.0 PLANGEBIET

Es folgt eine kurze Erläuterung der Standortbedingungen, die für die Entwicklung des Wohngebietes am vorgesehenen Standort und damit für den Bebauungsplan von Bedeutung sind.

In diesem Zusammenhang sei auf die Grünordnung verwiesen, die hierzu weitere Ausführungen enthält.

4.1 Lage der Fläche

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten der Stadt Mainbernheim nordwestlich der Kreisstrasse KT 12 – Mainbernheim-Rödelsee - und östlich des Wohngebietes „Am Steinberg II“.

Im Norden wird das Plangebiet durch die Grundstücke Fl.Nr. 853 und 854 abgegrenzt, im Osten durch das Grundstück Fl.Nr. 849, im Süden durch den landwirtschaftlich genutzten Weg Fl.Nr. 897 bzw. durch die Kreisstrasse Rödelseer Str. und im Westen durch den hier angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Steinberg II“ bzw. durch das Biotop 35.02 - Fl.Nr. 845 und 845/1.

Mit einer mittleren Länge von rund 300 m und einer mittleren Breite von etwa 160 m erstreckt sich das Plangebiet auf einer Gesamtfläche von rund 4,8 ha.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

4.2 Natürliche Gegebenheiten / Vorhandene Nutzungen

Zur Zeit wird das Plangebiet landwirtschaftlich genutzt. Südwestlich wird das Gebiet durch einen ca. 3,00 m breiten asphaltierten Weg erschlossen, der in eine schmale Zufahrt zum Fröhstockheimer Weg mündet. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altablagerungen oder Altstandorte vorhanden.

4.3 Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes ist als verkehrsberuhigter Bereich geplant.

Die Haupteinschließung des Plangebietes erfolgt über den vorhandenen Goldgrubenweg, die durch eine S-förmige Straßenführung in den Fröhstockheimer Weg mündet. Einzelbereiche werden durch Stichstrassen mit Wendemöglichkeit erschlossen.

Es ist vorgesehen zwei unterschiedliche Straßenprofile, als verkehrsberuhigte Zone, zu verwenden.

Die Haupteinschließungsstraße im Wohnstraßenprofil hat eine Gesamtbreite von ca. 7,00 m, die geplanten Stichstrassen mit Wendemöglichkeit haben eine Gesamtbreite von 5,50 m, wobei diese sich untergliedern in einen Verkehrsbereich und markierten Parkplätzen, der Belag soll eine Kombination aus Asphalt und Pflaster sein.

Der Durchmesser der Wendehämmer beträgt ca. 12,30 m – 16,00 m.

5.0 GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

5.1 Art - § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 4 BauNVO Allgemeine Wohngebiete, die vorwiegend dem Wohnen dienen, fest.

5.2 Maß - § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO durch Festsetzungen der GRZ, GFZ und der Zahl der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der Höheneinstellung der Gebäude durch Wandhöhenbegrenzung bestimmt.

Die Grundflächenzahl **GRZ** wird auf 0,30 und die Geschossflächenzahl **GFZ** auf 0,60 festgesetzt.

Für das ausgewiesene Plangebiet ist entsprechend den planlichen Darstellungen das Erdgeschoss als Vollgeschoss und das Dachgeschoss als 2. Vollgeschoss zulässig.

6.0 GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

6.1 Dächer – Dachform und Dachneigung

Von Hauptgebäuden:

Als Dachform sind bei den zulässigen eingeschossigen Gebäuden symmetrische Satteldächer, auch versetzte Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 32° bis max. 52° und Pultdächer mit einer Dachneigung von 25° bis max. 30° zulässig, wobei im Dachgeschoss ein zweites Vollgeschoss entstehen darf.

Von Nebengebäuden:

Für Garagen und Nebengebäuden gilt die gleiche Dachform und Dachneigung wie sie für die Hauptgebäude zulässig sind. Eine Ausnahme besteht für Carport- bzw. Garagendächer die als Terrasse genutzt oder extensiv begrünt werden, für diese sind ausnahmsweise auch Flachdächer zulässig.

Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind grundsätzlich mit Ziegeln roter Tönung einzudecken. Diese Festsetzung dient dazu, eine homogene Dachlandschaft zu entwickeln, denn gerade die Dachlandschaft ist ein in hohem Maße landschaftsbildbestimmender Faktor. Untergeordnete Teile der Dachflächen und Dachaufbauten können mit anderen Materialien (z.B. Metall, Glas etc.) eingedeckt werden.

Firstrichtung:

Im gesamten Plangebiet ist die Haupt-Firstrichtung verbindlich vorgeschrieben um den Energiehaushalt durch passive und aktive Solarenergienutzung zu optimieren, eine maximale Abweichung der Firstrichtung von 20 Grad ist möglich.

Der Energiebedarf im Wohngebiet soll minimiert und die bezogene Energie durch angepasste und optimierte Versorgungssysteme maximal genutzt werden.

6.2 Fassaden

Die Außenwände baulicher Anlagen sind vorzugsweise zu verputzen oder zu streichen.

Holz- und Natursteinverkleidungen sind zulässig. Allgemein unzulässig ist die Verwendung von Verkleidungen (z.B. Kunststoffverkleidungen, Mosaik, glasierte Keramikverblendungen), auffallend unruhige Putzstrukturen sowie grelle Farben.

Werbeanlagen:

Zur Kennzeichnung von Läden, Dienstleistungseinrichtungen etc. sind Werbeanlagen zulässig, sofern sie sich in Dimensionierung, Proportion und Gestaltung in das Gesamtbild einfügen. Die Werbe- und Schriftzone ist grundsätzlich dem Erdgeschoss zuzuordnen und nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen sind unzulässig, bei Häufung gleicher Werbeanlagen und bei aufdringlicher Wirkung (z.B. Blinklichter, laufende Schriftbänder oder Wechsellichtanlagen etc.).

Empfohlen werden auf den Außenwänden der Gebäude aufgebrachte Beschriftungen, die farblich auf das Gebäude abgestimmt sind.

6.3 Höheneinstellung

Die im Plangebiet zulässige Bebauung soll talseits die Wandhöhe 5,50 m ab OK natürliches bzw. festgesetztes Gelände gemessen nicht überschreiten. Grundsätzlich ist bei der Höheneinstellung vom natürlichen Gelände auszugehen, bei Abgrabungen ist vom festgesetzten Gelände auszugehen.

Hierdurch wird versucht, die Gebäude höhenmäßig optimal in das vorhandene natürliche Gelände einzufügen und ihre Höhenentwicklung untereinander anzupassen.

Durch die großzügig bemessene Wandhöhe bei eingeschossigen Gebäuden wird einem verbesserten Ausbau des Dachgeschosses Vorschub geleistet.

6.4 Bauweise – Überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise:

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird für das Plangebiet eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser.

Überbaubare Grundstücksflächen:

Die überbaubaren Grundstücksgrenzen werden im vorliegenden Bebauungsplan als Baugrenzen festgesetzt. Ist eine Baugrenze festgesetzt (§23 Abs. 3 BauNVO), so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten.

Um den rückwärtigen Bereich der Grundstücke von Störungen freizuhalten, sind Garagen hinter den rückwärtigen Baugrenzen bzw. Gebäudefluchten nicht zulässig, wobei im Bereich von Eckgrundstücken die verlängerte Baugrenze bzw. Gebäudeflucht auf dem Nachbargrundstück als Bezugsmaß gilt. Sollen Garagen vor den vorderen Baugrenzen errichtet werden, so ist ein Mindestabstand von 5,00 m zur Straßenverkehrsfläche einzuhalten. Sinngemäß aus oben ausgeführten Gründen sind Garagen und Nebengebäude vor den vorderen Baugrenzen unerwünscht.

7.0 ERSCHLIESSUNG

7.1 Strassen und Wege

Das Plangebiet wird über das bestehende öffentliche Straßennetz der Stadt Mainbernheim erschlossen. Der Ausbau der Straßen ist verkehrsberuhigend vorgesehen. Es werden Grünzonen, versetzte Straßenachsen, unterschiedliche Oberflächen z.B. Pflasterung der Gehwege, Wohnwege und der Kreuzungsbereiche sowie Rasenfugenpflaster der öffentlichen Stellplätze vorgesehen.

Einzelbereiche (Wohnhöfe) werden durch Fuß- und Radwege erschlossen, die bestehende Strasse neben der Hecke wird als Fuß- und Radweg zurückgebaut, angestrebt werden wasserdurchlässige offenporige Beläge z.B. Schotter, Kies.

7.2 Kanalisation

Die Abwasserableitung erfolgt im Trennsystem und kann an das vorhandene weiter auszubauende Entsorgungsnetz der Stadt Mainbernheim angeschlossen werden. Die Tiefbauplanung wird vom Ingenieurbüro Köhl Würzburg GmbH, Konradstr. 9, 97072 Würzburg erstellt.

7.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das bestehende Wasserversorgungsnetz der Stadt Mainbernheim quantitativ und qualitativ sichergestellt. (Zweckverband FWF Franken).

7.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungssystem des E-Werkes Mainbernheim sichergestellt. Die elektrische Versorgung der einzelnen Anwesen erfolgt durch Erdkabel.

7.5 Fernmeldeanlagen

Das Gebiet wird von der Telekom mit Fernsprech- und Fernsehkabel versorgt.

7.6 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung wird durch den Landkreis Kitzingen sichergestellt.

8.0 GRÜNORDNUNG UND NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Mit § 1a Abs. 3 des Baugesetzbuches hat der Gesetzgeber zum 01.01.1998 den Gestaltungsspielraum der Gemeinden zur Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung (§ 8a Abs.1 des Bundesnaturschutzgesetzes) in der Bauleitplanung vorgegeben und konkretisiert. Seit dem 01.01.2001 sind die Gemeinden auch in Bayern verpflichtet, die naturschutzfachliche Eingriffsregelung anzuwenden und so ihrer Verantwortung für die Erhaltung von Natur und Landschaft und für die größtmögliche Schonung der natürlichen Ressourcen gerecht zu werden.

Wesentliche Grundlage zur Erarbeitung der fachlichen Inhalte im Rahmen des Grünordnungsplanes stellt der sog. „Leitfaden“ zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung¹ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen dar.

Demnach sind gemäß § 1a Abs. 2 BauGB die Möglichkeiten der Vermeidung zu ermitteln und unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen.

Dieser Leitfaden bietet die beiden Vorgehensweisen
„Vereinfachte Vorgehensweise“
Regelverfahren

Nach Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme) erfolgt eine Einstufung in eines dieser beiden Verfahren.

Aufgrund der folgenden Bestandsaufnahme wird die sogenannte „Vereinfachte Vorgehensweise“ durchgeführt.

8.1 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)

Das Plangebiet ist **naturräumlich** als flachwellige und klimatisch trockene Lettenkeuperebene zwischen den Gäuflächen des südlichen Mairdreiecks und des Schwanbergvorlandes eingestuft.

Die Ortslage befindet sich am nordöstlichen Ortsrand im Übergang vom Talraum der Sicker bzw. des zuführenden Tälchens aus dem Längssee zur lößüberdeckten Hochebene.

Der Umgriff des Bebauungsplanes ist z.Zt. ausschließlich landwirtschaftlich, ackerbaulich, genutzt. Angrenzend an die bisherige Ortsrandlage im Westen des zukünftigen Baugebietes befindet sich ein lineares Feldgehölz, dass als Biotop 35.02 in der Bayerischen Biotopkartierung aufgeführt ist. Vorkommen geschützter Pflanzen- und Tierarten sind nicht bekannt.

Als **potentielle natürliche Vegetation** würde sich im Planungsgebiet ohne Zutun des Menschen unter den gegebenen naturräumlichen Verhältnissen ein wärmeliebender Eichenmischwald in der Ausprägung des Sternmieren-Eichen-Hainbuchenmischwaldes einstellen. Dies ist für die Auswahl geeigneter heimischer Bäume und Sträucher für die Bepflanzung im Baugebiet von Bedeutung.

Die anstehenden **Böden** sind durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt und ohne besondere Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen.

Die Lössauflagen über den schwer durchlässigen Schichten des Unteren Keuper bilden gute Ackerböden und weisen hohe Speicher- und Filterfunktionen bei geringen Durchlässigkeiten auf.

Bodendenkmäler sind im Umgriff des Plangebiet nicht bekannt. Auch in der erst kürzlich erfolgten Auflistung des Landesamtes für Denkmalschutz zum Landschaftsplan Mainbernheim sind hier keine Funde aufgeführt.

Hydrogeographisch ist der Landschaftsraum dem fränkischen Keupergebiet als Mangelgebiet für natürliche Wassergewinnung zuzuordnen. Der Schutz des Grundwassers und die Sicherung von ausreichender Grundwasserneubildung haben deshalb hohe Priorität. Die hier grundwasserfernen z.T. lehmigen Böden bergen ein geringes Risiko hinsichtlich Grundwasserbeeinträchtigung und Schadstoffeinträgen.

Oberflächengewässer sind innerhalb des geplanten Baugebiets nicht vorhanden. Im südlich vorbeiführenden Talzug zur Sicker aus dem Längssee heraus führende Graben führt z.T. verrohrt in den Talraum der Sicker und dient als Vorfluter für das geplante Trennsystem. Vor einer Einleitung von Oberflächenwasser ist jedoch ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken vorgesehen.

Mit geringen mittleren Jahresniederschlägen von ca. 570 mm ist der Naturraum **klimatisch** trocken und warm. Die von der Hochfläche ins Sickertal führenden Gräben (Längsgraben) sind wirksame Abflusskanäle für auf den Hochflächen entstandene Kaltluft. Problematische Klimasituationen wie Inversionslage oder Luftstagnationen sind jedoch aufgrund der geringen Größe des besiedelten Bereiches im Stadtgebiet Mainbernheim nicht zu erwarten. Kleinräumig dienen die jetzigen Ackerflächen innerhalb des Planungsgebietes der lokalen

¹ Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (1999): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden

Kaltluftproduktion, sind jedoch als Fläche ohne kleinklimatische Wirksamkeit für die umliegende Bebauung einzustufen.

Biotop 35.02 Feldgehölz (außerhalb des Geltungsbereiches:)

Die Hecke ist als beidseitige Bepflanzung der Böschungen eines noch relativ jungen Hohlweges (max. 30 Jahre) angelegt.

Der Hohlweg hat keine historische Bedeutung und wurde aufgelassen.

An der östlichen Seite führt nun ein ca. 3m breiter asphaltierter Feldweg.

Der dichte Heckenbewuchs, der zahlreiche Hochstammdurchwüchse aufzeigte, wurde vor einigen Jahren abschnittsweise auf Stock gesetzt.

In Folge dieser Auslichtung kam es jedoch auch zu Ablagerungen von Bauschutt und Schnittgut sowie z.T. drastischen Rückschnitten aus den angrenzenden Privatgärten.

Der aktuelle Zustand des Feldgehölzes ist daher als stark verbesserungswürdig zu betrachten.

Als positiv ist der teilweise dichte Gehölz- und Baumbestand in den angrenzenden Privatgärten zu werten, der zu einer funktionalen und optischen Erweiterung des Gehölzes beiträgt.

In der Biotopkartierung Bayern wird das Feldgehölz als zweite von insgesamt 19 Einzelflächen wie folgt beschrieben:

Linearstruktur Hecke:

Die Hecken verlaufen an Terrassenkanten und Wegrandböschungen. Es grenzen überwiegend Ackerflächen an. Die häufigsten Arten sind Schlehe, Holunder, Zwetschge und Hundsrose.

Nitrophile Säume.

Als Beeinträchtigung wird die Verinselung der Einzelflächen genannt.

In zahlreichen Ortsterminen und Stadtratsdiskussionen wurde über die verschiedenen Möglichkeiten der Einbeziehung des Feldgehölzes in das Baugebiet diskutiert.

Auch die Umwidmung des Feldgehölzes zu privater Grünfläche und damit maximaler Baulandausnutzung wurde in Betracht gezogen.

Damit wäre allerdings die Funktion und Charakter des Biotops nicht zu sichern gewesen.

In einem einstimmigen Stadtratsbeschuß hat sich der Stadtrat daher für die vollständige Erhaltung der Heckenstruktur ausgesprochen. Entsprechende Puffer- und Erweiterungsflächen sollen durch breite angrenzende private Grünflächen geschaffen werden.

Damit ist dem Vermeidungsgebot gem. §18 BNatSchG / Art. 6 BayNatSchG sowie den Vorgaben des Bayerischen Leitfadens umfangreich entsprochen und Grundlage für die Einstufung des Baugebietes in die sog. „Vereinfachte Vorgehensweise“.

8.2 Bearbeitung der Eingriffsregelung nach dem vereinfachten Verfahren

Für die recht sichere Berücksichtigung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Bebauungsplanes/Grünordnungsplans wird in der Regel eine Anwendung des Regelverfahrens in vier Schritten gemäß des Bayerischen Leitfadens angewendet. Im vorliegenden Fall kann jedoch die sogenannte „Checkliste“ aus dem Bayerischen Leitfaden Anwendung finden. Dieses vereinfachte Vorgehen beruht auf der Annahme, dass ein differenziertes schrittweises Vorgehen des Regelverfahrens zum gleichen Ergebnis führt.

Wichtige Voraussetzung für diese Anwendung war die Herausnahme des Biotops Nr. 35.02 (Feldgehölze) aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Zwar grenzt diese Hecke nun nicht mehr an die freie Feldflur, durch umfangreiche Neuschaffung von angrenzenden Grünflächen mit Pflanzbindungen auf den bisherigen ackerbaulich genutzten Flächen wird jedoch eine Vermeidung von zusätzlichen Zerschneidungs- oder Störungsbeeinträchtigungen erreicht. Ebenfalls wird der bisher asphaltierte Feldweg, der entlang des Biotops führt, entsiegelt und lediglich als wassergebundener Fußweg rückgebaut. Somit wird den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege in Bezug auf Erhaltung wertvoller Strukturen Rechnung getragen.

Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise²	
<p>0. Planungsvoraussetzungen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<p>1. Vorhabenstyp</p> <p>1.1 Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach §3 BauNVO) oder um ein allgemeines Wohngebiet (nach §4 BauNVO).</p>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art des Vorhabens s. Pkt. 8.3
<p>1.2 Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,30 sein oder die neu überbaute/versiegelte Fläche wird weniger als 40% des Plangebietes betragen.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<p>2. Schutzgut Arten und Lebensräume</p> <p>2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben, Flächen höherer Bedeutung, wie</p> <ul style="list-style-type: none"> - Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang), - Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG, - Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, <p>werden nicht betroffen.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<p>2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen s. Pkt. 8.3
<p>3. Schutzgut Boden Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) begrenzt.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen s. Pkt. 8.3
<p>4. Schutzgut Wasser</p> <p>4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<p>4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<p>4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z.B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen s. Pkt. 8.3
<p>5. Schutzgut Luft/Klima Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<p>6. Schutzgut Landschaftsbild</p> <p>6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<p>6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<p>6.3 Einbindung in die Landschaft Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z.B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z.B. Liste 4).</p>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen s. Pkt. 8.3
<p>Sind <u>alle</u> Fragen mit „ja“ beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf</p>	

² Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (1999): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfadens

8.3 Begründungen zur „Checkliste“ gemäß Leitfaden zur Eingriffsregelung

Planungsvoraussetzungen

Mit Beschluss vom 11.05.2001 hat der Stadtrat Mainbernheim die Aufstellung eines Grünordnungsplans zum Bebauungsplan beschlossen. Der Grünordnungsplan wird in einem gemeinsamen Verfahren im Bebauungsplan integriert.

Vorhabenstyp

Bei dem Vorhaben handelt es sich um allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO. Die festgesetzte GRZ beträgt 0,30.

Schutzgut Arten und Lebensräume

Im Baugebiet liegen ausschließlich ackerbaulich genutzte Flächen. Gesetzlich geschützte Biotop sind nicht betroffen. Das angrenzende Biotop Nr. 35.02 bleibt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und wird mit wirksamen Festsetzungen zur Bebauung hin geschützt.

Zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung sind im Bebauungsplan folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
- Zur freien Landschaft sind mehrstufige Hecken mindestens 3-reihig aus einheimischen und standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu pflanzen.
- Flachdächer auf Nebengebäuden und Carports oder ähnliches sind extensiv zu begrünen.
- Fassaden ohne Tor und Fensteröffnungen sind zu begrünen.
- Baumüberstellung und Eingrünung von Stellplätzen im Straßenraum.
- Eingrünung der Wohnstraßen und Wendehämmer durch großkronige Baumpflanzungen.
- Ausbildung von 15-20 m breiten Grünstreifen mit Pflanzgebot zum angrenzenden Biotop Nr. 35.02 mit entsprechenden Arten der im Biotop vorkommenden Gehölzen.

Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch folgende Maßnahmen begrenzt:

- Für Stellplätze sind offenporige, versickerungsfähige Beläge zu verwenden (Rasenfuge, Drainfuge, wassergebundene Beläge).
- Die GRZ beträgt kleiner/gleich 0,30, damit beträgt die neu überbaute und versiegelte Fläche weniger als 40 % des Plangebietes.
- Der bisher befestigte asphaltierte Fußweg entlang des Plangebietes wird entsiegelt und als wassergebundener, versickerungsaktiver Weg ausgebildet.

Schutzgut Wasser

Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor (siehe Baugrundgutachten). Das Grundwasser liegt im Plangebiet mehrere Meter unter Flur und steht frühestens im Grenzdolomit als Grundwasserstockwerk an. Quellen Quellfluren und wasserführende Schichten bleiben unberührt.

Im Baugebiet sind folgende Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen:

- Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem.
- Das erfasste Dach- und Oberflächenwasser wird in den privaten Grünflächen oberflächlich gesammelt bzw. in Zisternen gespeichert.
- Für Stellplätze sind offenporige, versickerungsfähige Beläge zu verwenden (Rasenfuge, Drainfuge, wassergebundene Beläge etc.).
- Ein naturnah ausgebildetes Rückhaltebecken für das Niederschlagswasser des Trennsystems verzögert die Einleitung in den Vorfluter des Längsegrabens.

Schutzgut Luft /Klima

Durch die Bebauung wird weder eine Luftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebietes maßgeblich beeinträchtigt (s. Bestandsaufnahme Pkt. 8.1).

Schutzgut Landschaftsbild

Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an. Die Bebauung rückt nicht über die Kuppenlage des Steinbergs hinaus und wird daher nicht von weit her einsehbar liegen. Die Bebauung erschließt sich erst von der KT12 aus Richtung Rödelsee kommend kurz vor Einfahrt in die Stadt.

Durch die Bebauung werden keine landschaftsbildprägenden Gebäude oder Landschaftsräume verdeckt. Für die landschaftstypische Einbindung sind folgenden Maßnahmen vorgesehen:

Private Grünfläche mit Pflanzbindungen am östlichen Rand zur Feldflur mit mindestens 5 m Breite und Regelung einer mindestens 3-reihigen Heckenpflanzung aus standortgerechten einheimischen Gehölzen. Die Pflanzung von Nadelgehölzen zur freien Landschaft ist unzulässig. Entlang der Kreisstraße KT12 wird eine 1-reihige Allee aus einheimischen Obsthochstammsorten festgesetzt. Der Grünzug der vorhandenen Hecke (Biotop Nr. 35.02) wird durch bis zu 20 m Breite private Grünflächen mit Pflanzbindungen wirksam verbreitert und in seiner Funktion erhalten. Der bisher asphaltierte Weg wird als Fußweg für die innere Erschließung und zur Anbindung der Stichstraßen aus dem Baugebiet angelegt.

8.4 Grünordnerische Festsetzungen

Grundzüge der Planung

Durch die gezielte Anordnung der Baufelder und der Erschließungsführung kann eine durchgängige Grünvernetzung im Baugebiet erreicht werden.

Entlang des Feldgehölzes im Westen wird eine bis zu 15,00 m breite private Grünfläche mit Pflanzbindungen angeordnet um einen Verbreiterungseffekt entlang dieser Biotopstruktur zu erreichen.

Auch ein Spielplatzbereich wird als öffentliche Grünfläche dort ausgewiesen.

Der bisher asphaltierte Feldweg wird entsiegelt und an die jeweiligen Wendeplätze des Baugebietes angebunden. Entlang dieser Stichwege liegt ebenfalls ein mit Obstbäumen bepflanzter öffentlicher Streifen.

Die Vernetzung durch das Baugebiet erfolgt über breite private Grünflächen quer zur neuen

Ortsrandeingrünung im Osten. Auch hier liegt eine öffentliche Fläche als Spielplatz und Grüninsel, welche die beiden Wohnstraßen fußläufig verknüpft.

Öffentliche Grünflächen, Straßenraum

Die Begrünung des Straßenraumes erfolgt durch die Anpflanzung von Laubbäumen in Pflanzbeeten zwischen den öffentlichen Stellplätzen entlang der Erschließungsstraßen. Es ist die Pflanzung ausschließlich standortgerechter einheimischer großkroniger Laubbäume, Mindestpflanzgröße Hochstamm 4x v, StU 16-18 cm festgesetzt.

Als gestalterisches Grundgerüst zur Wohnumfeldverbesserung und Durchgrünung des Baugebiets dient insbesondere die beidseitige Bepflanzung der optischen Verengung des Straßenraumes und trägt damit zur Minderung der Fahrgeschwindigkeit innerhalb des Wohngebietes bei.

Zwei großzügig bemessene Spielplätze sind in die gliedernden Grünzüge des Baugebietes eingebunden. Diese sollen nicht nur als reine Spielplätze dienen, sondern als grüne Inseln umfangreich bepflanzt werden.

Private Grünflächen

Die grünordnerischen Maßnahmen auf den privaten Grünflächen mit der Festsetzung zu Erhalt der im Plan dargestellten Gehölze sowie mit von Pflanzgeboten dienen neben der inneren Durchgrünung der optischen und gestalterischen Einbindung des Baugebiets in den Landschaftsraum.

So wird der im Landschaftsplan vorgesehene Bestandssicherung und Ortsrandeingrünung Rechnung getragen:

- Ausweisung eines 5 m breiten, nicht überbaubaren Randstreifens auf den Grundstücksflächen zur offenen Flur hin. Dieser ist durch mehrstufige Hecken, lockere Gehölz- und Baumgruppen naturnah und ist für Kleintiere durchlässig zu gestalten. Durchgehende Sockel und Mauern sind zur freien Landschaft unzulässig.
- Abschirmung der privaten Gartenflächen zur Kreisstraße KT 12 durch einen mindestens 10 m breiten privaten Grünstreifen, wobei die Sichtdreiecke im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße in die Kreisstraße von Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern dauerhaft freizuhalten sind. Die Laubbaumpflanzungen auf Privatgrund sind hier ergänzend zu den Heckenpflanzungen als straßenbegleitende Baumreihe anzuordnen und werten die Ortseingangssituation am östlichen Ortsrand auf.
- Je 300 m² Grundstücksfläche ist mind. ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
- Zur Verwendung empfohlen werden einheimische standortgerechte Laubgehölze. Für Obstbaumpflanzungen sollten bevorzugt die Sorten aus dem Verzeichnis der wichtigsten „Obstsorten Frankens“ (Triesdorfer Liste) gewählt werden. (s. Artenliste). Nadelgehölze sind als Abgrenzung zur freien Landschaft unzulässig.
- Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen müssen innerhalb von 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit abgeschlossen sein.

Ergänzend gelten für den nicht überbaubaren Bereich innerhalb der Privatgrundstücke folgende Festsetzungen und Hinweise:

- Höhenunterschiede, die sich aufgrund der Topographie bei der Straßenplanung ergeben, werden durch Böschungen ausgeglichen, die der Grundstückseigentümer zu dulden hat.
- Flachdächer von Garagen und Nebengebäuden, ausgenommen Carports, sollen zur besseren Einbindung in die Landschaft extensiv begrünt werden.
- Bis auf die notwendigen Zufahrten, Zugänge sowie Fahr- und Stellplatzflächen ist der gesamte Außenbereich des Baugrundstückes gärtnerisch zu gestalten.
- Stellplätze, private Zufahrten und Fußwege sind mit wasserdurchlässigen versickerungsfähigen Materialien (z. B. sog. Ökopflaster, Pflasterung mit Drain- oder Rasenfuge, wassergebundene Decke etc.) zu befestigen.
- Es wird empfohlen, das anfallende Regenwasser auf den Grundstücken in Zisternen aufzufangen und / oder oberflächlich zu sammeln; Überläufe sind an das Trennsystem anzuschließen.
- Die Verwendung des Niederschlagswassers zu Zwecken der Gartenbewässerung und Toilettenspülung ist mit der Einrichtung einer ges. Zählvorrichtung grundsätzlich möglich.

Anlage und Bepflanzung des Rückhaltebereichs südlich des Baugebiets

Der Rückhaltebereich mit einem Fassungsvermögen von ca. 2000 m³ ist als naturnahes Erdbecken zu gestalten. Die Maßnahme dient der Wasserrückhaltung und –retention des im Baugebiet anfallenden Niederschlagswassers aus dem Trennsystem mit Überlauf in den Längseegraben. Durch unterschiedliche Böschungsneigungen und Geländetiefen mit einer dauerhaft wasserführenden Zone entwickelt sich der Rückhaltebereich für das Niederschlagswasser zu einem strukturreichen Feuchtstandort.

9.0 IMMISIONSSCHUTZ

Die Anbauverbotszone zur Kreisstrasse KT 12 Mainbernheim-Rödelsee wird mit 20,00 m vom äußeren Rand der Fahrbahndecke festgelegt. (gemäß Stellungnahme der Straßenbauverwaltung des Landkreises Kitzingen im Zuge der Aufstellung des FNP Mainbernheim).

Der Abstand des Plangebietes zum Immissionsort Landwirtschaft (Hof Meyer) beträgt ca. 200 m und ist somit ausreichend ohne besondere Vorkehrungen.

10.0 STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Städtebauliche Kennwerte:

Plangebietfläche	ca. 4,74 ha	100%
Strassenflächen	ca. 0,68 ha	14,3%
Öffentl. Flächen (Grünflächen, Spielplatz)	ca. 0,21 ha	4,5%
<hr/>		
Nettowohnbaufläche (Grundstücksflächen)	ca. 3,84 ha	81,2%

Für das Plangebiet ergeben sich folgende Nettobaudichten:

3,84 ha Nettowohnbaufläche	ca. 56 Wohngebäude
(1,45 WE/Wohngebäude)	ca. 81 Wohneinheiten (WE)

(3 E/WE)

ca. 243 Einwohner (E)

- **Ca. 63 E auf 1 ha Nettowohnbaufläche**

11.0 ANHANG

Artenliste

Hochstämme / Heister

Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Winterlinde	Tilia cordata
Esche	Fraxinus excelsior
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Elsbeere	Sorbus torminalis
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium

Sträucher

Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Holunder	Sambucus nigra
Liguster	Ligustrum vulgare
Feldrose	Rosa arvensis
Hundsrose	Rosa canina
Schlehe	Prunus spinosa
Schneeball	Viburnum opulus
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata

Obstbäume, Hochstämme

Apfel:

Kaiser Wilhelm, Goldparmäne, Landsberger Renette

Birne:

Klapps Liebling, Frühe Dechantsbirne, Gute Luise, Hänselbirne

Zwetschge:

Hauszwetschge, Lukas Frühzwetschge, Bühler Frühzwetschge

Walnuss