

**VORHABEN**

1. Änderung und Erweiterung  
Bebauungsplan "Hahn" mit integrierter Grünordnung  
Gemarkung Viereth

**VORHABENTRÄGER**

Gemeinde Viereth-Trunstadt

**LANDKREIS**

Bamberg

# BEGRÜNDUNG

zum Entwurf mit integrierter Grünordnung  
vom 13.05.2020

**VORHABENTRÄGER:**

Gemeinde Viereth-Trunstadt  
Weiherer Straße 6  
96191 Viereth-Trunstadt  
T +49 9503 9222 0

Viereth-Trunstadt, 13.05.2020

**AUFGESTELLT:**

BAURCONSULT  
Raiffeisenstraße 3  
97437 Haßfurt  
T +49 9521 696 0

Haßfurt, 13.05.2020

gez. Peter Kuhn  
Architekt  
Geschäftsführender Gesellschafter

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>SEITE</b>
1. Planungsgrundlagen .....	4
1.1 Beschreibung des Vorhabens / Planungsvarianten .....	4
1.2 Wahl des Verfahrens .....	6
1.3 Gesetzliche Grundlagen .....	6
1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	6
1.5 Bebauungsplan „Hahn“ .....	7
2. Allgemeine Angaben zum Plangebiet .....	9
2.1 Lage im Raum und überörtliche Verkehrsanbindung .....	9
2.2 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung .....	9
2.3 Räumlicher Geltungsbereich / Beschreibung des Plangebietes .....	10
2.4 Bau- und Bodendenkmäler .....	12
3. Erschließung .....	12
3.1 Verkehrliche Erschließung .....	12
3.2 Ver- und Entsorgung .....	13
4. Flächenbilanz .....	15
5. Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan .....	15
5.1 Art der baulichen Nutzung .....	15
5.2 Maß der baulichen Nutzung .....	15
5.3 Bauweise .....	16
5.4 Stellplätze .....	17
5.5 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	17
5.6 Grünordnung .....	17
5.7 Regenwasserbewirtschaftung .....	19
5.8 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen .....	19
5.9 Freiflächengestaltungsplan .....	20
5.10 Einfriedungen .....	20
5.11 Geländegestaltung .....	20
5.12 Bewegliche Abfallbehälter .....	21
5.13 Immissionsschutz .....	21
6. Bodenordnung .....	22
7. Hinweise .....	22
7.1 Stellungnahme der Abfallwirtschaft vom 06.03.2020 .....	22
7.2 Photovoltaikanlagen und Solarkollektoren .....	23
7.3 Grundwasser .....	24
7.4 Überschwemmungsgebiete .....	24
7.5 Altlasten .....	24

8. Verfahrensvermerke .....24

Anlage 1: Schalltechnische Untersuchung, IBAS-Bericht Nr. 17.9727-b05, vom 22.07.2019

Anlage 2: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Büro für ökologische Studien, vom 06.11.2019

## **1. Planungsgrundlagen**

### **1.1 Beschreibung des Vorhabens / Planungsvarianten**

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) vorzubereiten und zu leiten (§ 1 Abs. 1 BauGB). Die Gemeinde hat Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 2 BauGB).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Realisierung der Ziele des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK). Hierin wurden 2012/2013 in den Handlungsfeldern Ortskernentwicklung/Soziale Infrastruktur die Entwicklungsziele für den Bereich Schule/Pfarrsaal/Kindergarten/ehem. Kloster wie folgt formuliert:

*„Neuordnung der Flächen für Einrichtungen, Nutzungen für Gemeinbedarf/Mehrgenerationen (Freiräume mit Erschließung)“*

Hierfür erfolgte zunächst aufbauend auf das ISEK die Erstellung eines Vertiefungskonzeptes für den Gemeinbedarf. In diesem wurde u.a. der zukünftige Nutzungsrahmen für den Bereich der „Klosterwiese“ definiert.

Ideen zur gestalterischen Umsetzung des Nutzungsrahmens wurden dann 2016 durch die Auslobung eines städtebaulichen und freiraumplanerischen Ideenwettbewerbs „Klosterwiese“ visualisiert. Der Entwurf von BODE und Kollegen wurde hierbei durch das Preisgericht prämiert.

Aufgrund der Anfrage eines Investors zur Errichtung einer Seniorenresidenz wurde der prämierte Entwurf von BODE und Kollegen noch einmal angepasst und mit der Regierung von Oberfranken abgestimmt. Der neue Entwurf basiert dabei auf detaillierten städtebaulichen und architektonischen Überlegungen der Domizilium Planungsgesellschaft mbH. Dieser sieht im östlichen Bereich des Plangebietes eine Seniorenresidenz (Tagespflege und betreutes Wohnen) und im westlichen Bereich die Herrichtung einer Wohnanlage vor.

Weiterhin plant die Gemeinde im südlichen Bereich die Erweiterung und den Ausbau der bestehenden Kindertagesstätte um einen Hort.

Das Plangebiet liegt dabei im westlichen Bereich z.T. bereits im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, dem Bebauungsplan „Hahn“. Um die für die geplanten Bauvorhaben notwendigen baurechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, soll der rechtskräftige Bebauungsplan geändert und erweitert werden.

Entsprechend hat der Gemeinderat am 16.12.2019 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Hahn“ gefasst.



## 1.2 Wahl des Verfahrens

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach § 13a (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren, da

- a.) sich der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches des Gemeindeteils Viereth liegt,
- b.) es sich um die Nachverdichtung einer innerörtlichen Fläche handelt,
- c.) das Plangebiet an bereits angrenzende Wege und Straßen sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden kann,
- d.) keine Vorhaben durch den Bebauungsplan begründet werden die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- e.) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen
- f.) und keine Anhaltspunkte bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Größe der Grundfläche des Baugebietes ist geringer als 20.000 m<sup>2</sup>. Entsprechend kann der Bebauungsplan gemäß §13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Hierbei wird auf die besonderen Bekanntmachungsvorschriften des § 13a Abs. 3 BauGB hingewiesen.

## 1.3 Gesetzliche Grundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf Grundlage folgender Gesetze:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408)

## 1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Viereth-Trunstadt verfügt über einen genehmigten Flächennutzungsplan, der mit Genehmigungsbescheid des Landratsamtes Bamberg nach öffentlicher Bekanntmachung am 23.04.2001 wirksam wurde.

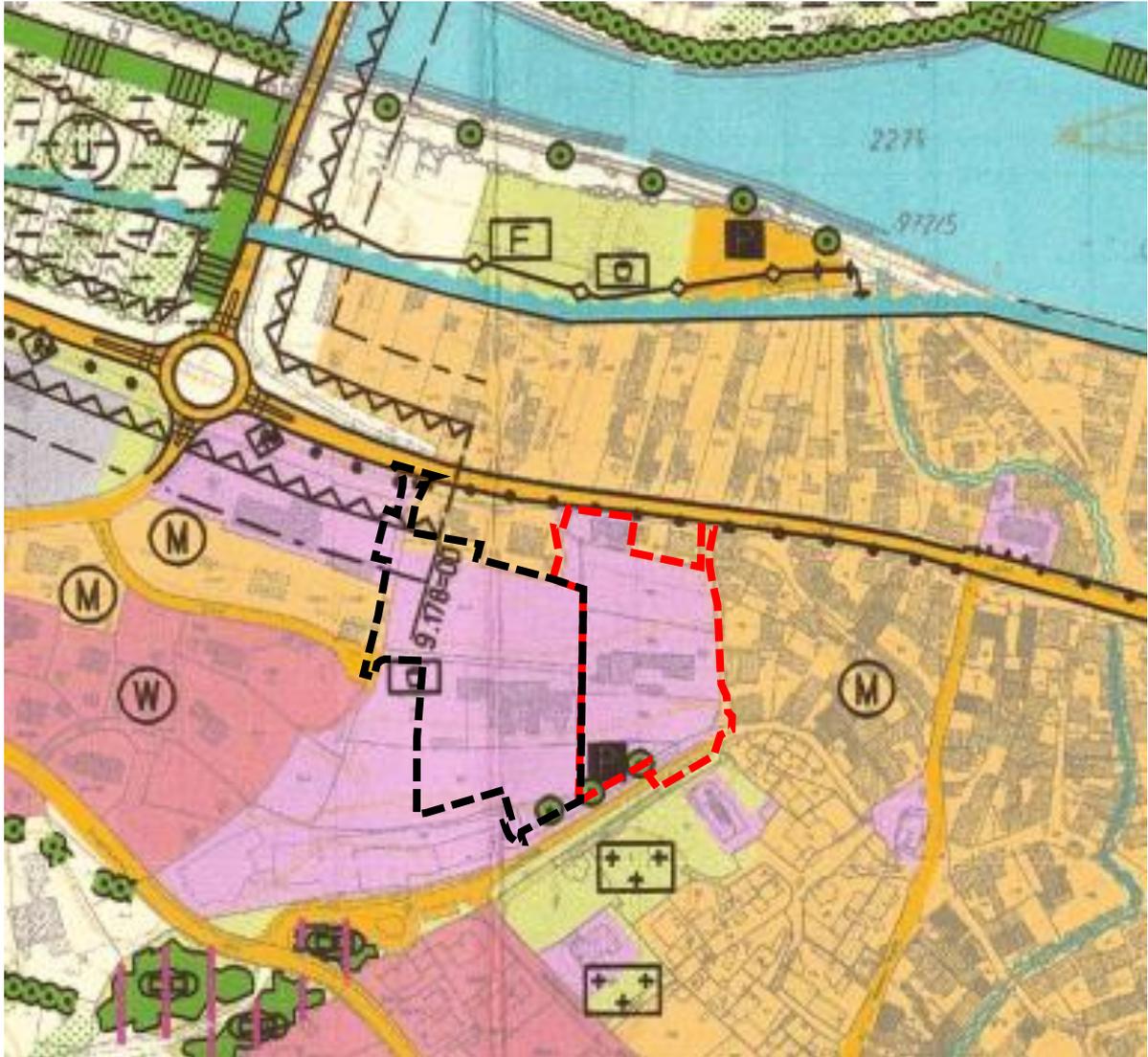


Abb. 2: Ausweisung im Flächennutzungsplan, schwarz umrandet Geltungsbereich 1. Änderung Bebauungsplan „Hahn“, rot umrandet Geltungsbereich der Erweiterung Bebauungsplan „Hahn“

Darin ist der Geltungsbereich als „Fläche für den Gemeinbedarf“ dargestellt. Mit der Aufstellung der vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ist damit ebenso eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen im Flächennutzungsplan abweicht, im beschleunigten Verfahren, aber auch aufgestellt werden bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Der Flächennutzungsplan ist demnach im Wege der Berichtigung anzupassen.

### 1.5 **Bebauungsplan „Hahn“**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hahn“ umfasst den in der nachstehenden Abbildung dargestellten Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Viereth „Hahn“ (in Kraft getreten am

20.06.1986). Dies betrifft ganz oder teilweise die Grundstücke Flurnummer 969/2 (teilweise), 975 (teilweise), 975/4 (teilweise), 975/5, 977 (teilweise), 978 (teilweise), 978/3 (teilweise), 1051/9 (teilweise), 1051/10 und 1051/11 (teilweise), jeweils der Gemarkung Viereth. Diese liegen im Geltungsbereich des ursprünglichen und rechtskräftigen Bebauungsplanes "Hahn". Darin ist der Bereich z.T. als private Grünfläche und z.T. auch als öffentliche Grünfläche mit Gemeinbedarfseinrichtungen (Kindergarten) festgesetzt. Da dies nicht mehr den geplanten Zielen der Planung entspricht, werden für diese Grundstücke alle im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen aufgehoben und durch die Festsetzungen der 1. Änderung und Erweiterung ersetzt.

Die Erweiterung erweitert den Geltungsbereich des Bebauungsplanes darüber hinaus um die Grundstücke Flurnummer 78/1 (teilweise), 90, 969/39 (teilweise), 973, 974, 975 (teilweise), 975/3 (teilweise), 976, 977 (teilweise), 978 (teilweise) und 978/3 (teilweise), jeweils Gemarkung Viereth.

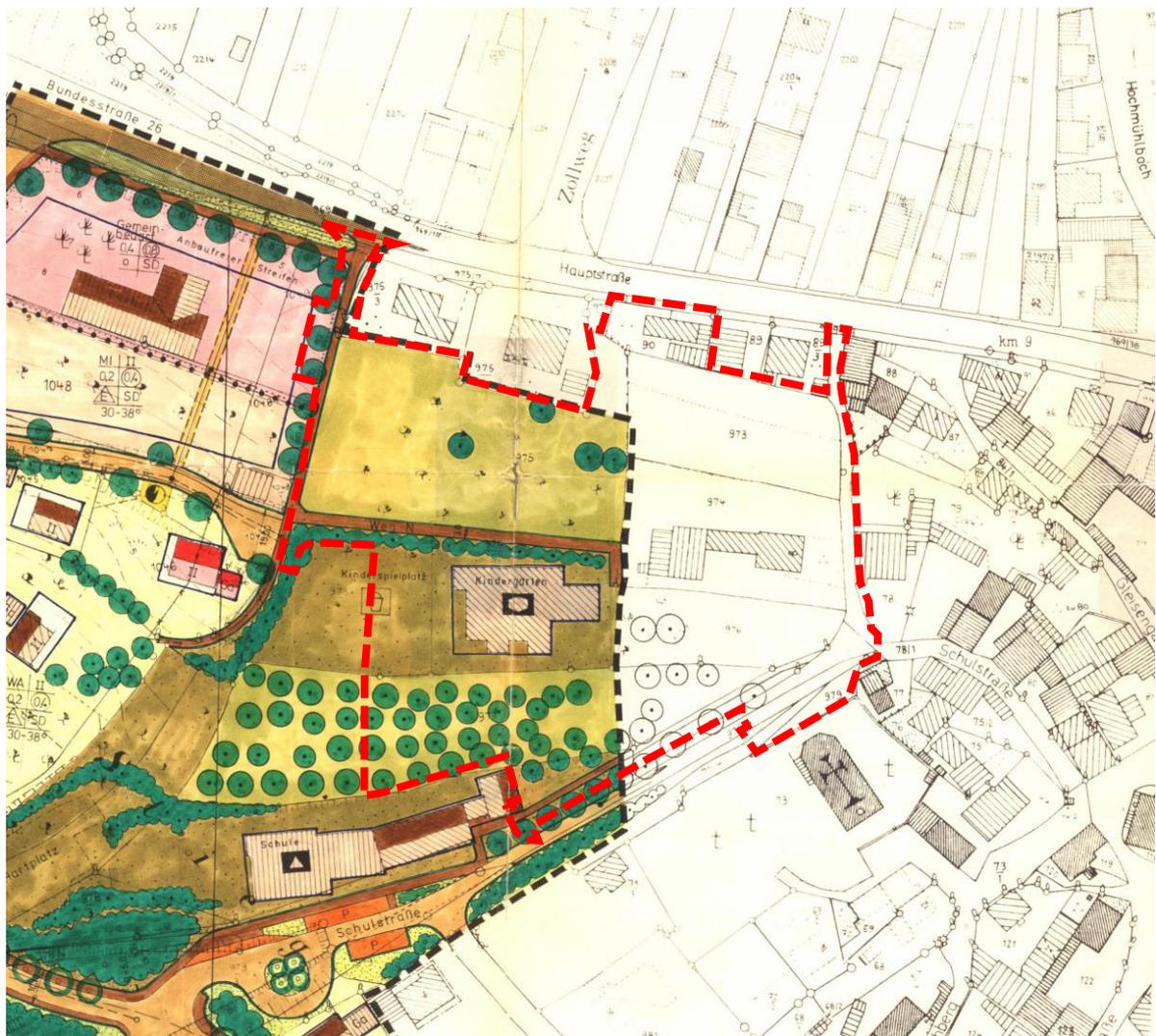


Abb. 3: Ursprünglicher Bebauungsplan Viereth „Hahn“ – Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung rot

## **2. Allgemeine Angaben zum Plangebiet**

### **2.1 Lage im Raum und überörtliche Verkehrsanbindung**

Die Gemeinde Viereth-Trunstadt liegt im Landkreis Bamberg im Regierungsbezirk Oberfranken, ca. 10 km nordwestlich vom Oberzentrum Bamberg. In Ost-West-Richtung verläuft durch das Gemeindegebiet die Bundesstraße B26, die Viereth mit dem Oberzentrum Bamberg verbindet. Weiterhin befindet sich nördlich des Gemeindeteils Viereth die Anschlussstelle 13 der Bundesautobahn A70. Viereth-Trunstadt ist über das benachbarte Bamberg an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr angeschlossen.

### **2.2 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung**

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Gemeinde Viereth-Trunstadt sind das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sowie der Regionalplan der Planungsregion 4 „Oberfranken-West“ maßgeblich. Darin wird Viereth-Trunstadt dem Verdichtungsraum des Oberzentrums Bamberg sowie den Raum mit besonderem Handlungsbedarf zugeordnet. Darüber hinaus wird die Gemeinde Viereth-Trunstadt im Regionalplan Oberfranken-West dem Nahbereich des Grundzentrums Bischberg zugeordnet.

Das Landesentwicklungsprogramm enthält folgende für die vorliegende Planung relevante Vorgaben der Raumordnung:

- 3.1 (G): Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- 3.2 (Z): In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen.
- 3.3 (G): Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
- 8.1 (Z): Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten

Der überplante Bereich befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches des Gemeindeteils Viereth. Entsprechend handelt es sich um die Nachverdichtung einer innerörtlichen Fläche. Dabei werden die Ziele des „Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes“ (ISEK) der Gemeinde Viereth-Trunstadt verfolgt. Entsprechend wird mit der vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes dem Gebot einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sowie dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen und somit übergeordneten Planungsvorgaben entsprochen.

Der Regionalplan der Planungsregion 4 „Oberfranken-West“ enthält für die vorliegende Planung, keine weiteren relevanten zeichnerischen Vorgaben der Raumordnung.



Das Gelände steigt von der Hauptstraße am nördlichen Rand des Geltungsbereiches nach Süden hin an. Der Bereich A steigt dabei von ca. 234 m ü. NN an der Hauptstraße auf bis zu 246 m ü. NN am südlichen Rand der geplanten Bauparzelle an. Der Bereich B steigt von ca. 236 m ü. NN an der Grenze zum Nachbargrundstück Fl.Nr. 975/3 auf bis zu 242 m ü. NN am südlichen Rand der geplanten Bauparzelle an. Der Bereich C steigt dabei von ca. 242 m ü. NN an der Klosterstraße auf bis zu 249 m ü. NN am südlichen Rand der geplanten Bauparzelle an.

Im südlichen Bereich befindet sich darüber hinaus ein Hohlweg mit Böschung, die auf bis zu 250 m ü. NN ansteigt.

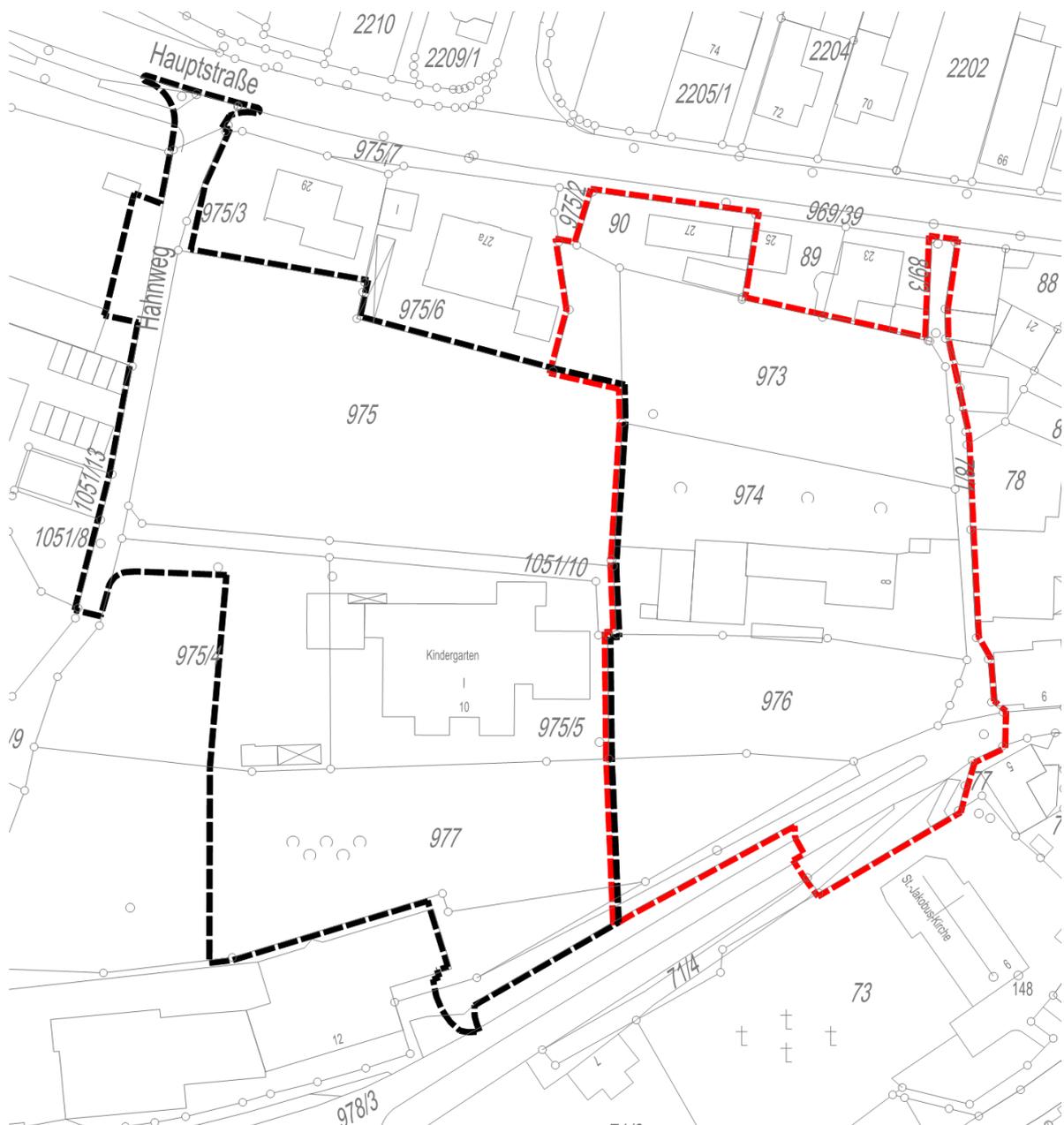


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Kataster, schwarz umrandet Geltungsbereich 1. Änderung Bebauungsplan „Hahn“, rot umrandet Geltungsbereich der Erweiterung Bebauungsplan „Hahn“ (Kartengrundlage – Bayerische Vermessungsverwaltung)

## 2.4 Bau- und Bodendenkmäler

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmäler. Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Zur Sicherung von obertägig nicht mehr sichtbaren Bodendenkmälern ist nach Art. 8 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 2 DSchG auf folgendes hinzuweisen:

### Art. 8 Abs. 1 DSchG:

*„Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.“*

### Art. 8 Abs. 2 DSchG:

*„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.“*

## 3. Erschließung

### 3.1 Verkehrliche Erschließung

Die bisherige verkehrliche Erschließung entspricht für die vorgesehene bauliche Nutzung nicht den anerkannten Regeln der Technik. Entsprechend muss diese bedarfsgerecht ausgebaut werden.

Hierzu sind zwei Haupteerschließungswege vorgesehen. Ersterer erschließt das Plangebiet aus südöstlicher Richtung über die Schulstraße. Hierzu wird die bestehende Zuwegung zum Kindergarten für Begegnungsverkehr ausgebaut und um eine Wendeanlage (Radius 9 m) ergänzt. Diese Wendeanlage schafft einen öffentlichen Platzbereich.

Die zweite Zuwegung erschließt das Plangebiet aus nordwestlicher Richtung. Hierzu wird der bestehende Hahnweg als Einbahnstraße ausgebaut und an die Klosterstraße angeschlossen. Der östliche Abschnitt der Klosterstraße (Bereich nördlich des Kindergartens) wird für Begegnungsverkehr ausgebaut und um einen Wendehammer für Fahrzeuge bis 9,0 m Länge (entsprechend RSt06, Bild 56) ergänzt. Der Verkehr wird von dort aus in westliche Richtung über die bestehende Klosterstraße abgeleitet. Da dieser Wendehammer nicht für die seitens der Abfallwirtschaft eingesetzten Müllfahrzeuge geeignet ist, sind die Müllbehälter zur Abfallsammlung an einer entsprechend anfahrbaren Stelle aufzustellen. Dies ist für den Bereich A und C, im Bereich der südlichen Wendeanlage und für den Bereich B, der Hahnweg.

Der zwischen den beiden geplanten Wendeanlagen liegende und bereits bestehende Verbindungsweg soll als Fußwegeverbindung erhalten werden.

Entlang der auszubauenden Straßen werden öffentliche und private Stellplätze zur Deckung des Stellplatzbedarfs hergerichtet.

Der Ausbau und die Gestaltung der Straßen, Wendeanlagen, Stellplätze und Wege sind in der Erschließungs- und Freiflächenplanung weiter zu konkretisieren.

Im südlichen Bereich zwischen Schule, der geplanten Erweiterung des Kindergartens, der Schulstraße und der geplanten Erschließungsstraße soll ein Park mit Wegeverbindungen entstehen. Die genaue Wegeführung ist in der Erschließungs- und Freiflächenplanung weiter zu konkretisieren

Weiter wurden im Planteil nachrichtlich die Bauverbotszone von 20,0 m (§ 9 Abs. 1 FStrG) sowie die Baubeschränkungszone von 40,0 m (§ 9 Abs. 2 FStrG) entlang der Bundesstraße B26 aufgenommen. Diese sind im Bauantrag zu berücksichtigen.

### **3.2 Ver- und Entsorgung**

Der Planbereich ist an alle notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen anzuschließen. Die Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Geltungsbereich aus gestalterischen Gründen unterirdisch zu verlegen. Bestehende Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Zuge der Neuordnung der Grundstücke entsprechend in den öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegen.

#### Telekommunikation

Durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufen Telekommunikationsleitungen der Telekom. Im Bereich A verläuft eine Leitungstrasse unmittelbar über das geplante Baugrundstück. Die Leitungsbestände sind daher in der weiteren Planung und bei Arbeiten vor Ort zu berücksichtigen und ggf. in die öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegen.

#### Strom

Im Bereich des Hahnweg verläuft ein 20-kV-Kabel der Bayernwerk Netz GmbH (mit Schutzzonenbereich je 0,5 m beiderseits der Trassenachse). Darüber hinaus befinden sich im Bereich der geplanten bzw. auszubauenden Verkehrsflächen weitere Niederspannungsleitungen der Bayernwerk Netz GmbH. Die wesentlichen Leitungsbestände wurden nachrichtlich in den Planteil aufgenommen. Sie sind in der weiteren Planung und bei Arbeiten vor Ort zu berücksichtigen und ggf. in die öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegen.

Weiter weist die Bayernwerk Netz GmbH in Ihrer Stellungnahme vom 26.02.2020 darauf hin, dass es erforderlich ist weitere Trafostationsstandorte vorausschauend zu berücksichtigen, um eine wirtschaftliche und zukunftsorientierte elektrische Erschließung im Zuge der Energiewende (wie Ausbau von Erneuerbaren Energien, E-Mobilität, Speicherlösungen) zu gewährleisten. Hierfür hat die Bayernwerk Netz GmbH, eine entsprechende Fläche von ca. 6,0 x 6,0 m im Bereich der Kreuzung Hahnweg /

Klosterstraße vorgeschlagen. Die Trafostation kann hier im Bereich der Fläche für Nebenanlagen errichtet werden. Der Standort muss in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung gestellt werden und öffentlich zugänglich sein. Dies ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten.

#### Gas

Im Bereich des Hahnweges sowie im Bereich der neu herzurichtenden Verbindungsstraße (Verbindung zwischen Hahnweg und Schulstraße) verlaufen Gasleitungen der Bayernwerk Netz GmbH (mit Schutzzonenbereich je 0,5 m beiderseits der Trassenachse). Die wesentlichen Leitungsbestände wurden nachrichtlich in den Planteil aufgenommen. Sie sind in der weiteren Planung und bei Arbeiten vor Ort zu berücksichtigen und ggf. in die öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegen.

#### Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung soll im Rahmen der Erschließung des Geländes durch die Errichtung eines Ringschlusses zwischen den bestehenden Trinkwasserleitungen im Hahnweg und der Schulstraße sichergestellt werden. Eine potenzielle Leitungstrasse wurde in den Planteil eingezeichnet. Der genaue Leitungsverlauf ist im Zuge der Erschließungsplanung zu konkretisieren und abschließend festzulegen. Hierdurch kann gemäß Angabe der Gemeinde auch die erforderliche Menge für die Löschwasserversorgung (Grundschutz) zur Verfügung gestellt werden. Entsprechende Hydrantenstandorte sind in der Erschließungsplanung vorzusehen.

#### Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Hierzu soll das Schmutzwasser an die zwei bestehenden Mischwasserkanäle westlich und östlich des Bereiches A angeschlossen werden.

Das Regenwasser soll direkt in den Main eingeleitet werden. Hierzu soll zwischen Bereich A und B entlang der geplanten Fußwegverbindung („Klostersteig“) ein neuer Regenwasserkanal hergerichtet werden. Ein entsprechendes Leitungsrecht wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Kanal quert in nördlicher Richtung die Bundesstraße B26 und führt über den Zollweg zum Main. Die Querung im Bereich der Kreuzung Klostersteig–Zollweg–B26 wurde bereits hergerichtet.

Potenzielle Leitungstrassen für Schmutz- und Regenwasser wurden in den Planteil eingezeichnet. Die Entwässerung sowie der genaue Leitungsverlauf sind im Zuge der Erschließungsplanung weiter zu konkretisieren und abschließend festzulegen. Für die Ableitung im Trennsystem muss eine wasserrechtliche Genehmigung eingeholt werden.

Die bestehenden Hauptleitungen wurden nachrichtlich in den Planteil aufgenommen. Sie sind in der weiteren Planung und bei Arbeiten vor Ort zu berücksichtigen und ggf. in die öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegen. Weiterhin wurde

#### 4. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,65 ha. Die Fläche gliedert sich wie folgt auf. Die prozentualen Werte beziehen sich auf die Gesamtgröße des Geltungsbereiches:

Geltungsbereich	Fläche	in %
<b>Größe des Geltungsbereiches</b>	<b>16.523 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>
./ Grün- und Freiflächen	5.202 m <sup>2</sup>	31,48 %
./ Straßenverkehrsfläche (öffentlich)	1.882 m <sup>2</sup>	11,39 %
./ Fußwege (öffentlich)	536 m <sup>2</sup>	3,24 %
./ Erschließungsflächen (privat)	350 m <sup>2</sup>	2,12 %
./ Flächen für Nebenanlagen (u.a. Stellplätze)	1.272 m <sup>2</sup>	7,70 %
./ Flächen für den Gemeinbedarf (hier: Lärmschutzwand)	119 m <sup>2</sup>	0,72 %
<b>Σ Überbaubare Fläche innerhalb der Baugrenzen</b>	<b>7.162 m<sup>2</sup></b>	<b>43,35 %</b>
<i>davon Bereich A1-A4</i>	<i>2.188 m<sup>2</sup></i>	
<i>davon Bereich B</i>	<i>1.938 m<sup>2</sup></i>	
<i>davon Bereich C</i>	<i>3.036 m<sup>2</sup></i>	

#### 5. Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan

##### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Zielen des Bebauungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung für die Bereiche A und B „Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die darin zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind dafür geeignet das Planungsziel im Bereich A (Errichtung einer Seniorenresidenz – Tagespflege und betreutes Wohnen) und im Bereich B (Errichtung einer Wohnanlage) zu erreichen.

Für den Bereich C ist entsprechend der geplanten Erweiterung der bestehenden Kindertagesstätte die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „KiTa, Hort und Pfarrsaal“ vorgesehen.

##### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung wird im Plangebiet über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO, die die Geschossflächenzahl (GFZ) zusammen mit der Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO sowie die Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird sowohl für das gesamte Plangebiet (Bereich A, B und C) mit 0,4 festgesetzt. Die GRZ entspricht damit der maximal möglichen Obergrenze gemäß § 17 BauNVO.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird entsprechend der vorgesehenen Nutzungen für den östlichen (A), westlichen (B) und südlichen (C) Bereich unterschiedlich festgesetzt. Während für den Bereich A eine GFZ von 0,8 festgesetzt wird, ist für den Bereich B eine GFZ von 1,2 und für den Bereich C eine

GFZ von 1,0 festgesetzt. Damit liegt die festgesetzte GFZ unter der gemäß § 17 BauNVO zulässigen Höchstgrenze von 1,2.

Zudem orientiert sich die Geschossflächenzahl an den aktuellen Berechnungsgrundlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO.

Die Zahl der Vollgeschosse wird unterschiedlich festgesetzt und wie folgt definiert:

- A1: max. 2 Vollgeschosse
- A2: max. 3 Vollgeschosse
- A3: max. 4 Vollgeschosse
- A4: max. 3 Vollgeschosse
  
- B: max. 3 Vollgeschosse
  
- C: max. 2 Vollgeschosse

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird über die Oberkante Attika ermittelt und wie folgt definiert:

- A1: OK Attika max. 244,00 m ü. NN
- A2: OK Attika max. 247,00 m ü. NN
- A3: OK Attika max. 250,00 m ü. NN
- A4: OK Attika max. 252,50 m ü. NN
  
- B: OK Attika max. 248,00 m ü. NN
  
- C: OK Attika max. 253,00 m ü. NN

Die festgesetzte Gebäudehöhe OK Attika darf für notwendige technische Aufbauten (z.B. Fahrstuhlschächte) um bis zu 1,0 m überschritten werden.

Zusammen berücksichtigen die Festsetzungen die topografische Situation und sollen eine in das Gelände eingepasste Bebauung ermöglichen.

### **5.3 Bauweise**

Im Hinblick auf die Ausdehnung der Baugrenzen und die topografische Situation wird für die Bereiche A, B und C eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Darin sind die Gebäude wie bei offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zur Grundstücksgrenze zu errichten. Gebäude dürfen eine Länge von 75,0 m nicht überschreiten. Damit soll die Einpassung sowohl von kleinen, als auch großen Baukörpern ermöglicht werden.

#### 5.4 Stellplätze

Die Mindestzahl der Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Viereth-Trunstadt (vom 01.11.2012), bzw. der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV).

#### 5.5 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Um eine moderne und einheitliche Gestaltung der Bebauung im Plangebiet zu ermöglichen sind als Dachform nur Flachdächer mit einer Dachneigung von mind. 2 % bis max. 8,8 % zulässig. Eine Begrünung dieser wird im Hinblick auf Ökologie, Regenwasserbewirtschaftung und Klimaschutz empfohlen.

#### 5.6 Grünordnung

Die nicht überbauten Flächen (Grundstücksfreiflächen) sind, soweit sie nicht für Zuwege, Zufahrten und Stellplätze benötigt werden, zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Bei der Auswahl von Gehölzen sind standortheimische (autochthone) Laubgehölze entsprechend der Artenlisten zu verwenden. Je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis großkroniges Laubgehölz oder alternativ 2 Obstgehölze entsprechend der Artenliste 1 bzw. 2 zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit zu vollziehen und nachzuweisen. Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Entlang der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Hecken und geschlossene Pflanzungen aus Nadelgehölzen (z.B. Chamaecyparis, Thuja, etc.) nicht zugelassen.

Rodungen von Bestandsgehölzen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

Bei den aufgeführten Pflanzmaßnahmen sind die in den folgenden Artenlisten genannten Gehölzarten mit entsprechender Mindestpflanzqualität einzusetzen. Die Listen beinhalten standortgerechte und heimische Arten, die auch bei der sonstigen Begrünung der Freiflächen bevorzugt zum Einsatz kommen sollen.

##### Artenliste 1:

Pflanzmindestgröße: Hochstamm, 3xv, STU 10/12

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde

<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme
<i>Ulmus minor</i>	Feldulme

#### Artenliste 2: Obstgehölze

Pflanzmindestgröße: Hochstamm, 2xv, STU 10/12

##### Apfel-Sorten

„Borwinka“, „Eifeler Rambur“, „Harberts Renette“, „Linsenofer Sämling“, „Lohrer Rambur“, „Schöner aus Boskop“, „Schöner aus Wiltshire“

##### Birnen-Sorten

„Kieffers Sämling“, „Kirschensaller Mostbirne“, „Palmischbirne“, „Wahlsche Schnapsbirne“, „Welsche Bratbirne“, „Schweizer Wasserbirne“

##### Kirsch-Sorten

„Burlat“, „Große Schwarze Knorpel“, „Hedelfinger“

##### Zwetschgen-Sorte

„Bühler Frühzwetschge“, Hauszwetschge“, Große Grüne Reneklude“

##### Wildobstgehölze

<i>Pyrus pyraster</i>	Wildbirne
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

#### Artenliste 3: Straucharten

Pflanzmindestgröße: Str. 2xv, h 60-100

<i>Berberis vulgaris</i>	Gewöhnliche Berberitze
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Rosa arvensis</i>	Feld-Rose
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Sambuca nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum latana</i>	Wolliger Schneeball

Festgesetzte Begrünungsmaßnahmen auf Privatflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit abzuschließen.

Die Festsetzungen zu den Grün- und Freiflächen sowie den Pflanzgeboten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB dienen zum einen dem Erhalt wertvoller bestehender Gehölze zum anderen zur Schaffung neuer Grünstrukturen im Plangebiet. Durch die Verwendung heimischer Gehölze wird ein einheitliches regionaltypisches Ortsbild sowie wertvoller Lebensraum geschaffen.

### **5.7 Regenwasserbewirtschaftung**

Niederschlagswasser ist gemäß den technischen Regelwerken DWA-A 138 und DWA-M 153 auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen. Ist eine Versickerung nicht möglich, ist das Niederschlagswasser in das bestehende Kanalnetz der Gemeinde Viereth-Trunstadt einzuleiten.

Die Befestigung der Wege, Zufahren und Höfe sind mit wasserdurchlässigen, versickerungsfähigen Belägen herzustellen, soweit es die wasserrechtlichen Belange (nur Anfall von sauberem Oberflächenwasser) zulassen. Wasserdurchlässige Beläge werden wie folgt definiert: Versickerungsfähige Flächenbefestigungen sind nach dem gültigen „Merkblatt für versickerungsfähige Verkehrsflächen“ der FGSV (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V.) bzw. der „Richtlinie für Planung, Bau und Instandhaltung von begrünbaren Flächenbefestigungen“ der FLL (Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V.) herzustellen und zu unterhalten. Sie dürfen einen Abflussbeiwert von 0,5 nicht überschreiten.

Alternativ kann das Oberflächenwasser auch breitflächig in die privaten Grünbereiche abgeleitet und über die belebte Bodenzone versickert werden. Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NwFreiV) zu beachten. Ist die NwFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

Die Festsetzungen zum Umgang mit Niederschlagswasser dienen dazu, dass das unverschmutzte Niederschlagswasser soweit wie möglich innerhalb der Baugrundstücke zurückgehalten wird. Mit den Festsetzungen zur Versickerung soll die Grundwasserneubildung gefördert und die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen nicht unnötig mit unverschmutztem Niederschlagswasser belastet werden (§ 55 WHG, Art. 44 BayWG).

### **5.8 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**

Zur Vermeidung von Schädigung oder Tötung europäischer Vogelarten während der Brutzeit sind Baufeldräumungen (Vegetations- und Oberbodenabtrag, Gehölzrodungen) nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar zulässig.

Entsprechend der Ergebnisse des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages sind zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen getroffen worden:

- 1 CEF: Installation von 10 Vogelnistkästen im verbleibenden Baumbestand
- 2 CEF: Installation von 5 Fledermaus-Holzspaltenkästen im verbleibenden Baumbestand
- 3 CEF: Installation von 5 Fledermaus-Rundkästen im verbleibenden Baumbestand
- 4 V: Anbringen von 10 Spaltenkästen für Mauersegler u.a. Nischenbrüter unter oder auf Putz an den neu zu errichtenden Gebäuden
- 5 V: Anbringen von 5 Spaltenkästen für Gebäudefledermäuse unter oder auf Putz an den neu zu errichtenden Gebäuden
- 6 CEF: Absammeln und Umsetzung der im Plangebiet vorkommenden Zauneidechsen im Zeitraum von April bis September in ein vorbereitetes Ersatzhabitat auf einer Streuobstwiese

Eine detaillierte Beschreibung ist dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen (Anlage 2).

Durch die Festsetzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen wird gewährleistet, dass ein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden kann.

### **5.9 Freiflächengestaltungsplan**

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der die Vorgaben des Bebauungsplanes hinsichtlich der Anlage der Ausgleichsflächen, der Bepflanzungsplanung für die Baugrundstücke, der inneren Erschließung sowie der Höhen und Materialien von Einfriedungen konkretisiert.

### **5.10 Einfriedungen**

Um eine städtebaulich qualitativ ansprechende Freiflächengestaltung zu erzielen sind Einfriedungen grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen.

### **5.11 Geländegestaltung**

Aufgrund der Geländeneigung ist die Errichtung von Stützmauern, die der notwendigen Terrassierung des Geländes dienen wie folgt zulässig:

- Bereich A: max. 4,0 m Höhe
- Bereich B: max. 3,0 m Höhe
- Bereich C: max. 2,0 m Höhe

Stützmauern sind zu begrünen.

Zusammen berücksichtigen die Festsetzungen die topografische Situation und sollen eine in das Gelände eingepasste Bebauung ermöglichen.

### 5.12 Bewegliche Abfallbehälter

Bewegliche Abfallbehälter (z.B. Mülltonnen) sind in Garagen, Nebengebäuden oder anderen geschlossenen Nebenanlagen abzustellen. Dies gilt nicht, wenn diese vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind (z.B. aufgrund von Bepflanzung). Mit dieser Festsetzung soll die Qualität des öffentlichen Raums sichergestellt werden.

### 5.13 Immissionsschutz

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde ein schalltechnisches Gutachten zur gewerbe- und Verkehrslärmentwicklung auf das Plangebiet erstellt. Hierzu wird auf die schalltechnische Untersuchung, IBAS-Bericht Nr. 17.9727-b05 im Anhang dieser Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen (Anlage 1). Darin werden folgende Festsetzungen zum aktiven und passiven Schallschutz für den Bebauungsplan festgesetzt:

Zum einen wird die Errichtung einer 4,0 m hohen Lärmschutzwand auf dem Grundstück Fl.Nr. 1051/11, mit Anschluss an die südliche Lagerhalle und nördlich gelegene Garage, festgesetzt. Diese ist Voraussetzung für die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte und daher spätestens mit Beginn der Bebauung der Planbereiche A oder B auszuführen. Zum anderen werden folgende Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) festgesetzt:

*„Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind bei Wohnnutzungen ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von  $L_a \geq 61 \text{ dB(A)}$  und bei Büronutzungen ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von  $L_a \geq 66 \text{ dB(A)}$  gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Juli 2016, Teil 1 "Mindestanforderungen" in Verbindung mit Änderung A1 der vorgenannten Norm, Entwurf vom Januar 2017, sowie Teil 2 "Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" (Hrsg.: D/N - Deutsches Institut für Normung e. V.), entsprechend der dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a$  (ermittelt nach E DIN 4109-1/A1:2017-01) passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen. (siehe Anlage 4 der schalltechnischen Untersuchung, IBAS-Bericht Nr. 17.9727-b05, vom 22.07.2019)*

*Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  gem. DIN 4109 (16) (inkl. Änderung A1, Entwurf vom Januar 2017) erfüllen:*

<b>Anforderung gem. DIN 4109 (16) (inkl. Änderung A1, Entwurf vom Januar 2017)</b>	<b>Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, etc.</b>	<b>Für Büroräume und Ähnliches</b>
gesamtes bewertetes Bau-schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ in dB	$L_a - 30$	$L_a - 35$

*Mindestens einzuhalten ist  $R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$  für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Büroräume und Ähnliches;*

*Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes  $S_S$  zur Grundfläche des Raumes  $S_G$  mit dem Korrekturwert  $K_{AL}$  zu korrigieren.*

*Bei Schlafräumen ab einem maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel nach DIN 4109 (16) (inkl. Änderung A1, Entwurf vom Januar 2017) von  $L_a \geq 58$  dB(A) zur Nachtzeit (entspricht einem Beurteilungspegel von nachts  $\geq 45$  dB(A) außen vor dem Fenster) sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn Alternativmaßnahmen (z. B. Raumorientierung oder zentrale Lüftungsanlage) nicht möglich sind. Der Nachweis gem. DIN 4109 (16) (inkl. Änderung A1, Entwurf vom Januar 2017) ist im Zuge des Bauantrags zu erbringen. Entsprechende Textausgaben der DIN 4109 (16) - Teil 1 und 2 (inkl. Änderung A1, Entwurf vom Januar 2017) liegen gemeinsam mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereit.*

*Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines Nachweises zum passiven Lärmschutz abzustimmen."*

## **6. Bodenordnung**

Die Flurnummern der Grundstücke der Bereich A und B wurden bzw. werden von einem Investor erworben. Die Herstellung der Erschließungsanlagen wird von der Gemeinde mit diesem in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

## **7. Hinweise**

### **7.1 Stellungnahme der Abfallwirtschaft vom 06.03.2020**

Das Landratsamt Bamberg (Abfallwirtschaft) weist auf die Arbeitsschutzvorschriften und Unfallverhütungsvorschriften (UVV) der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen hin, denen auch die Entsorgungsbetriebe unterliegen. Diese sind im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung zu beachten:

- Fahrbahnen müssen für Abfallsammelfahrzeuge ausreichend tragfähig sein.
- Fahrbahnen müssen als Anliegerstraßen oder -wege ohne Begegnungsverkehr bei geradem Straßenverlauf grundsätzlich eine Breite von mindestens 3,55 m aufweisen. Als Anliegerstraßen oder -wege mit Begegnungsverkehr ist grundsätzlich eine Breite von mindestens 4,75 m zu gewährleisten.
- Straßen müssen so gestaltet sein, dass in Kurvenbereichen die Schleppkurven der eingesetzten bzw. einzusetzenden Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigt werden.
- Straßen müssen eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4 m zuzüglich Sicherheitsabstand aufweisen. Dächer, Äste von Bäumen, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtraumprofil ragen, da bei einer Kollision die Gefahr besteht, dass sicherheitstechnisch wichtige Bauelemente am Abfallsammelfahrzeug unbemerkt beschädigt werden.

- In Neubaugebieten sind die Zufahrten zu den Abfallbehälter-Standplätzen grundsätzlich so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Abfallsammelfahrzeugen nicht erforderlich ist.
- Werden Straßen in bestehenden Wohngebieten (vor dem 01.10.1979 errichtet/gewidmet) in ihrem Verlauf geändert oder neu angelegt, gelten hier grundsätzlich die Forderungen der Unfallverhütungsvorschriften, da es sich dabei um die Errichtung von Neuanlagen handelt.
- Sackgassen, die nach dem Erlass der DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ (bisher BGV C27) am 01.10.1979 gebaut sind oder bei denen der Feststellungsbeschluss nach dem 01.10.1979 rechtskräftig wurde, müssen am Ende über eine geeignete Wendeanlage verfügen.
- Wendekreise/Wendeschleifen sind dann geeignet, wenn sie
  - a) ein Wendemanöver in einem Zug erlauben, ohne dass der Bordstein überfahren werden muss; der erforderliche Radius ist vom Fahrzeugtyp (2- oder 3-achsig, ggf. lenkbare Achsen) abhängig)
  - b) mindestens die Schleppkurven für die eingesetzten bzw. einzusetzenden Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigen;
  - c) in der Zufahrt eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,50 m haben;
- Wendekreise bzw. -schleifen sind nach den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) so zu planen, dass ein Wenden ohne Zurückstoßen möglich ist. Können aufgrund örtlicher Verhältnisse Wendekreise bzw. -schleifen nicht angelegt werden, so sind mindestens sogenannte Wendehämmer einzurichten (s. RASt 06, Bild 57). Die Wendehämmer sind so zu gestalten, dass nur ein bis zweimal zurück gestoßen werden muss, um den Wendevorgang auszuführen.
- Hinweise zu geeigneten Maßen von Wendeanlagen sind den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) zu entnehmen. Ab einem Radius von 25 m wird davon ausgegangen, dass auch die größten nach StVZO zugelassenen Fahrzeuge wenden können. Zur Leerung der Behälter für Restabfall, Bioabfall sowie Altpapier setzen die vom Landkreis Bamberg beauftragte Entsorgungsunternehmen i. d. R. Fahrzeuge ein, die mit 3-achsigen Sammelfahrzeugen vergleichbar sind.
- Pflanzinseln sollten erst ab einem Wendekreisradius von 25 m eingeplant werden. Die Ränder der Pflanzinsel sollten überfahrbar ausgestaltet sein.

## 7.2 Photovoltaikanlagen und Solarkollektoren

Das Staatliche Bauamt weist in seiner Stellungnahme vom 12.03.2020 darauf hin, dass mit geeigneten Maßnahmen bzw. entsprechender Ausrichtung ist sicherzustellen, dass Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße 26 und der Staatsstraße 2262 von evtl. Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen nicht geblendet werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 FStrG) / Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).

### 7.3 Grundwasser

Das Wasserwirtschaftsamt Kronach weist in seiner Stellungnahme vom 21.02.2020 darauf hin, dass der Schutz künftiger baulicher Anlagen gegen potenziell vorhandene hohe Grundwasserstände und/oder drückendes Grundwasser dem jeweiligen Bauherrn obliegt. Daher wird seitens des Wasserwirtschafts empfohlen, vor Baubeginn ein Baugrundgutachten in Auftrag zu geben.

### 7.4 Überschwemmungsgebiete

Das Wasserwirtschaftsamt Kronach weist in seiner Stellungnahme vom 21.02.2020 darauf hin, dass sich im Planungsbereich keine festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete liegen. Das Planungsgebiet liegt jedoch randlich im wassersensiblen Bereich. Hier ist u.a. mit einer Beeinflussung durch schwankende Grundwasserverhältnisse zu rechnen, für die im Einzelfall entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen sind.

### 7.5 Altlasten

Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserverunreinigungen) schließen lassen, ist das Landratsamt Bamberg umgehend zu informieren. Weiterhin wäre bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

## 8. Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat am 16.12.2019 die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Hahn“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

In der Zeit vom 13.01.2020 bis einschließlich 27.01.2020 wurde die Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB die Gelegenheit zur Unterrichtung und Äußerung gegeben. Ort und Dauer wurden am 10.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Gemeinderat hat am 27.01.2020 die Billigung und Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 27.01.2020 beschlossen. Dieser wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.02.2020 bis 13.03.2020 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 07.02.2020 ortsüblich bekanntgemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 06.02.2020.

Der Gemeinderat hat am . . . . . die Billigung des überarbeiteten Entwurfs in der Fassung vom . . . . . und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Diese wurden mit Schreiben vom . . . . . benachrichtigt. Weiterhin wurde beschlossen die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu wiederholen. Entsprechend wurde der Entwurf (i.d.F. vom . . . . .) in der Zeit vom . . . . .

... bis ..... öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am .....  
ortsüblich bekanntgemacht.

Am ..... beschloss der Gemeinderat den Plan mit Begründung i.d.F. vom ..... als  
Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Die Satzung über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Hahn“ wurde am .....  
..... ausgefertigt. Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt  
gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). Der Bebauungsplan mit Begründung ist mit der Bekanntmachung  
rechtsverbindlich geworden und wird seitdem zu den allgemeinen Dienststunden im Bauamt zu jeder-  
manns Einsicht bereitgehalten. Auf die Rechtsfolgen des §§ 44 und 215 BauGB ist hingewiesen wor-  
den.

**AUFGESTELLT**

BAURCONSULT  
Raiffeisenstraße 3  
97437 Haßfurt  
T +49 9521 696 0

Haßfurt, 13.05.2020

gez. Markus Schlichting

---

Markus Schlichting  
M.Sc. Urbanistik  
Abteilung Städtebau