

Gemeinde Nordheim am Main  
Hauptstraße 15  
97334 Nordheim am Main

## **Bebauungsplan „Am Kreuzberg“**

### **Teil D: Begründung**

Status: Vorentwurf  
Index 0-0-0, Version 02.09.2019

Bebauungsplan LA01  
Index 4-0-0 vom 02.09.2019

rö ingenieure gmbh

Moltkestraße 7  
97082 Würzburg

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

## **Begründung**

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
A. Ziele und Zwecke der Planung .....	4
B. Aufstellungsgrund und -beschluss .....	7
C. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	7
D. Geltungsbereich .....	7
E. Bodenordnung .....	10
F. Beschreibung des zu untersuchenden Gebietes .....	10
F.1 Lage des Gebietes und Topographie .....	10
F.2 Baugrund .....	10
F.3 Bauliche Nutzung .....	10
F.4 Bestehende Infrastruktur .....	11
G. Geplante bauliche Nutzung .....	11
G.1 Art der Bebauung .....	11
G.2 Maß der Bebauung .....	11
G.3 Bauweise .....	11
G.4 Vollgeschosse .....	12
G.5 Dachform, Dachneigung, Dachgauben, Dacheinschnitte, Dachgestaltung .....	12
G.6 Höheneinstellung der Gebäude .....	12
G.7 Fassadengestaltung .....	13
G.8 Nebengebäude, Garagen und Carports .....	13
G.9 Geländeänderungen .....	13
G.10 Aufschüttungen, Abtragungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenbaukörpers .....	13
G.11 Unzulässige Anlagen .....	13
G.12 Einfriedungen .....	14
G.13 Bepflanzung .....	14
G.14 Niederschlagswasser .....	14
G.15 Anwand- und Feldwege .....	15
G.16 Wohneinheiten .....	15
H. Erschließung .....	15
H.1 Versorgungsleitungen .....	15
H.1.1 Kanalisation .....	15
H.1.2 Wasserversorgung .....	16
H.1.3 Gas .....	16
H.1.4 Stromversorgung und Straßenbeleuchtung .....	16
H.1.5 Telekommunikation .....	16
H.2 Straßen und Wege .....	17
H.3 Müllentsorgung .....	17
H.4 Feuerwehr .....	17
H.5 Öffentliche Grünflächen .....	18
H.6 Private Grünflächen .....	18
H.7 Öffentliche Einrichtungen .....	18
I. Finanzielle Auswirkungen .....	18
I.1 Erschließungskosten .....	18
I.2 Nachfolgekosten .....	19
K. Grünordnung und Ausgleichsflächen .....	19
K.1 Grünordnung .....	19

**Begründung**

K.2 Pflanzdichte und Qualität der Pflanzen..... 19  
K.3 Ausgleichsflächen ..... 19  
K.4 Flächenbilanz..... 20  
L. Emissionen und Immissionen..... 20  
M. Artenschutzrechtliche Prüfung ..... 20  
N. Umweltbericht..... 20  
O. Hinweise ..... 21  
O.1 Bodendenkmalpflege..... 21

**Anlagenverzeichnis**

Anlage 1 Pflanzschemata und grünordnerische Festsetzungen 09/2019

Anlage 2 spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung 08/2017

Anlage 3 Umweltbericht 09/2019

**Veränderungsnachweis**

<b>Index</b>	<b>Datum</b>	<b>Name</b>	<b>Änderung</b>

## **Begründung**

### **A. Ziele und Zwecke der Planung**

Die Gemeinde Nordheim am Main plant, am südlichen Ortsrand von Nordheim ein Wohngebiet auszuweisen.

Die Gemeinde Nordheim hat seit den 1950er Jahren sich um eine Entwicklung des Ortes bemüht und für Bürger und Weinbaubetriebe Bebauungsflächen durch Ausweisung neuer Baugebiete zur Verfügung gestellt.

Nach den anfänglich großen Baugebietsausweisungen, wie „Am Mittelweg, Am Heerweg, Am Rain“ hat sich der Flächenbedarf reduziert und die Gemeinde wies nun nur noch kleinere Gebiete innerhalb des gültigen Flächennutzungsplanes, wie „Nördlich der Volkacher Straße“, „Am Altenberg“, „An der Leiten“ und „Am Seeweg“ aus.

Der Erwerb von Weinbergsflächen durch die Gemeinde für die Ausweisung von Baugebieten war auch in damaliger Zeit schwierig und konnte nur durch Zugeständnisse in Form von Zusagen an Bauplätzen für die bisherigen Grundstückseigentümer bewirkt werden.

Aus dieser Konsequenz heraus haben sich gerade für die älteren Baugebiete Baulücken ergeben.

Die in der Gemarkung Nordheim vorhandenen unbebauten Bauplätze, die in den Baugebieten der 1980er und 1990er Jahre liegen, befinden sich sämtlich in Privateigentum, so dass die Gemeinde kaum Einfluss auf die Vermarktung bzw. Bebauung dieser Baulücken hat.

In der Ende 2018 wieder durchgeführten Umfrage unter den 41 Eigentümern haben 34 % eine eigene Bebauung innerhalb der nächsten 5 bis 10 Jahre geplant. 66 % haben keine Aussage zu der weiteren Nutzung der Grundstücke gemacht.

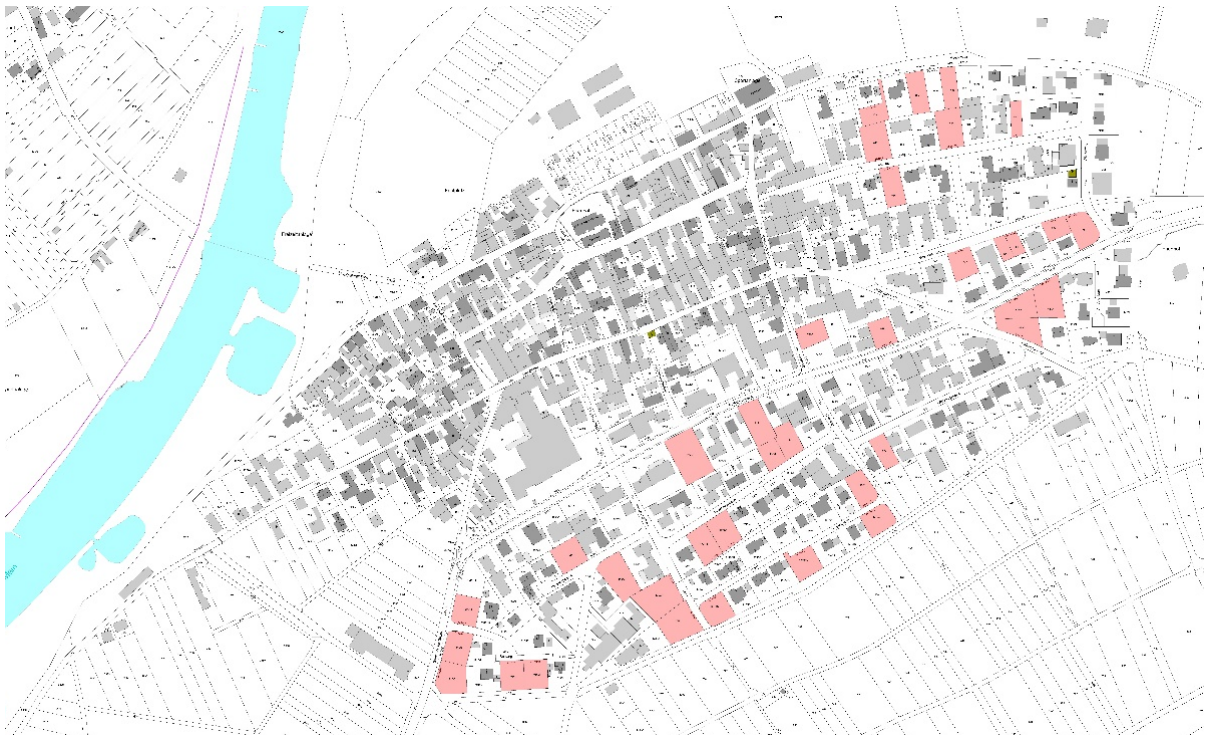


Abb. 1 Baulücken Stand 10/2019

## Begründung

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Bauplätzen in Nordheim (2017 18 Anfragen, davon zu 50% von Einheimischen) sowie der Suche nach einer geeigneten Fläche für den Neubau eines Kindergartens, hat die Gemeinde in einem Gespräch mit dem Landratsamt Kitzingen die möglichen Erweiterungsflächen für Nordheim abgestimmt.

Das Ergebnis des Gespräches ist in folgender Karte zu sehen:



Abb. 2: Flächenentwicklung Nordheim

Als Zwangspunkte der weiteren Entwicklung waren die Überschwemmungsflächen, der Abstand zur Kläranlage, die Ortsdurchfahrtsgrenzen und der Hochwasserschutz aus den Weinbergen zu sehen.

Eine Ausweisung von Wohnbauflächen in Richtung Sommerach und Volkach entlang der Kreisstraße wurde aufgrund der Emissionen der Kläranlage (Geruch), des Straßenverkehrs (Lärm), der Abstandsflächen zur Kreisstraße (Anbauverbotszone) sowie der langgestreckten Bebauung verworfen. Lediglich die Ansiedlung von Weinbau und Gewerbe wurde für die Bereiche in Einzelfallprüfungen für möglich angesehen.

Für die wohnbauliche Entwicklung abseits der Hauptverkehrsachse wurden daher die Flächen südlich der Schlammschutzmauer, auch im Hinblick auf ein abgerundetes Ortsbild, bevorzugt.

Die Ergebnisse der Besprechung im Landratsamt, die Befragung der Grundstückseigentümer von Baulücken und die auch 2018 hohe Nachfrage nach Bauplätzen hat den Gemeinderat von Nordheim bewogen, die Aufstellung eines neuen Baugebietes südlich der Schlammschutzmauer zu beschließen.

## **Begründung**

Mit den Grundstückseigentümern im geplanten Baugebiet wurden dann Gespräche bezüglich des Erwerbs der Flächen durch die Gemeinde geführt. Um Baulücken im neuen Gebiet zu vermeiden, möchte die Gemeinde so viele Grundstücke wie möglich erwerben und an Bauwerber weitergeben.

Die Prognose des Demographie-Spiegels von 2019 prognostiziert einen Bevölkerungsanstieg von ca. 1,7% im Jahr 2018 gegenüber 2017. Diese Prognose erscheint jedoch zu gering, da die amtlichen Einwohnerzahlen von 2018 gegenüber 2017 um 2,6 % angestiegen sind. Bei weiterer Betrachtung der amtlichen Einwohnerzahlen belegen die Zahlen zwischen 2009 und 2019 einen Bevölkerungsanstieg von ca. 1,6 Prozent. Zwischen 2014 und 2019 stiegen die Einwohnerzahlen sogar um ca. 3,5%.

Die Prognose des Demographie-Spiegels von 2019 zur mittelfristigen Bevölkerungsveränderung 2024 gegenüber 2017 von insgesamt -1,3 % (= Rückgang der Einwohnerzahlen) erscheint daher nicht richtig. Außerdem liegen die der Prognose zugrundeliegenden Einwohnerzahlen für 2017 unter den tatsächlichen Einwohnerzahlen.

In der Erläuterung des Demographie-Spiegels von Juli 2019 wird außerdem dargestellt, dass die Berechnungen als Modellrechnungen zu verstehen sind, die auf Annahmen zurückgreifen. Diese Annahmen beruhen überwiegend auf einer Analyse der bisherigen Verläufe von Geburten, Sterbefällen und Wanderungen.

Um der Demographieprognose weiter entgegen zu wirken ist es dringend nötig, in Nordheim neue Wohnbauflächen auszuweisen, um eine Abwanderung der jungen Familien in Nachbargemeinden zu unterbinden.

Nordheim am Main liegt gemäß Raumstrukturkarte (GeoBasis-DE / BKG 2018, Stand 01.03.2018) des Regionalplanes in einem allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Landesplanerische Ziele für Nordheim am Main:

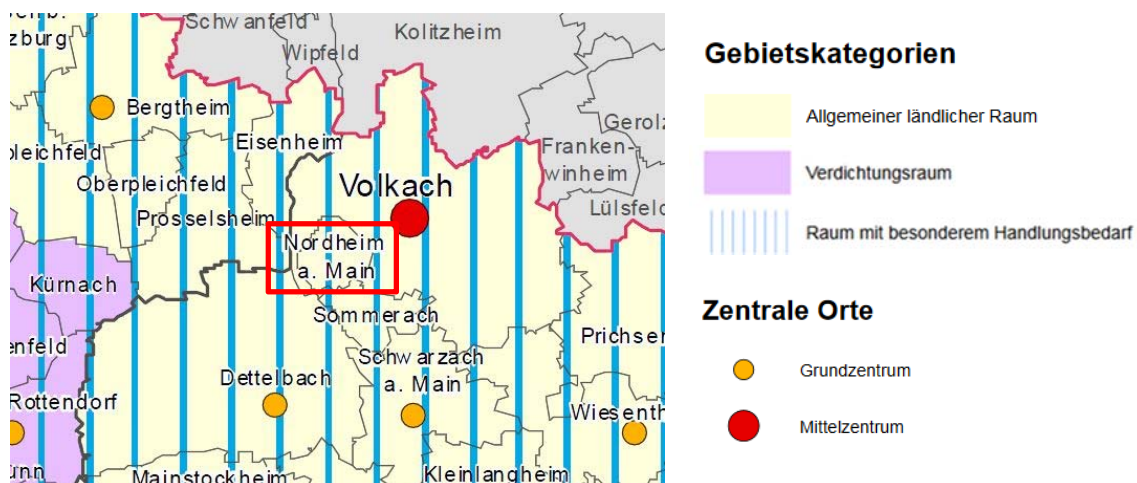


Abb. 3: Ausschnitt Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramm Bayern (01.03.2018)

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern sowie im Regionalplan Würzburg liegt Nordheim am Main im allgemeinen ländlichen Raum, südwestlich des Mittelzentrums Volkach.

## Begründung

### B. Aufstellungsgrund und -beschluss

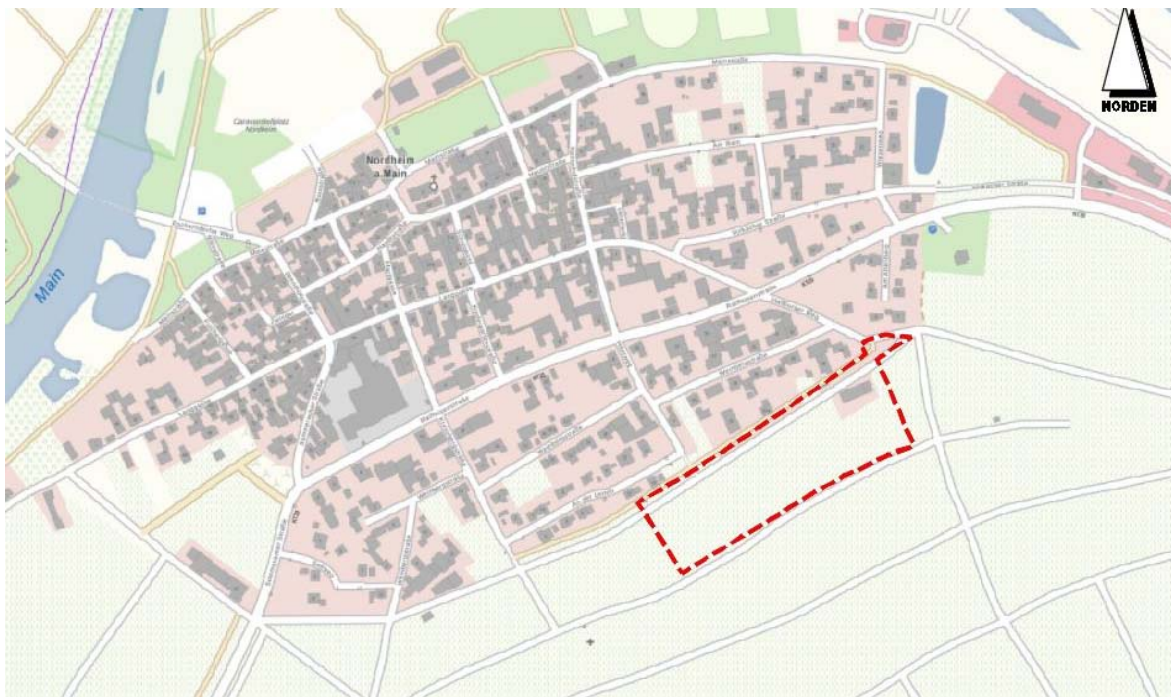
Durch die Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzungen soll die Erweiterung der Wohngebietsflächen ermöglicht werden.

Der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan „Am Kreuzberg“ wurde in der Gemeinderatssitzung am 24.07.2017 gefasst.

Eine Umgriffsberichtigung wurde vom Gemeinderat am 19.02.2018 beschlossen.

### C. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan, der im Parallelverfahren geändert werden soll, wird die zu überplanenden Flächen als Wohnbau- und Mischgebietsflächen ausweisen.



— — Geltungsbereich Bebauungsplan „Am Kreuzberg“

Abb. 4: Amtliche Karte Gemeinde Nordheim am Main (BayernAtlas)

### D. Geltungsbereich

Der festgesetzte Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Nordheim am Main:

Vollständige Flurstücke: 575, 612, 613, 614, 615, 615/1, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 624/1, 625, 626, 627, 628, 1709

Teilflächen: 1707, 1708

## Begründung

Die Grundstücke der geplanten Erweiterungsflächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt und grenzen an bestehende Dorfgebiete an.

Auf Flurnr. 615/1 befindet sich eine Halle. Das Flurstück befindet sich im geplanten Dorfgebiet im nördlichen Teil des Geltungsbereichs.

Nordheim am Main liegt im Landschaftsschutzgebiet „Volkacher Mainschleife“. Im Bereich des Mains, liegt das EU-Vogelschutzgebiet „Maintal zwischen Schweinfurt und Dettelbach“ (ID 6027-471, ca. 550 m Abstand zum Geltungsbereich), das FFH-Gebiet „Mainaue zwischen Grafenheinfeld und Kitzingen“ (ID Teilfläche 6127-371.10, ca. 840 m Abstand zum Geltungsbereich) und das Naturschutzgebiet „Alter Main bei Volkach“ (ID NSG-00350.01, ca. 840 m Abstand zum Geltungsbereich).



Abb. 5: Landschaftsschutzgebiet „Volkacher Mainschleife“

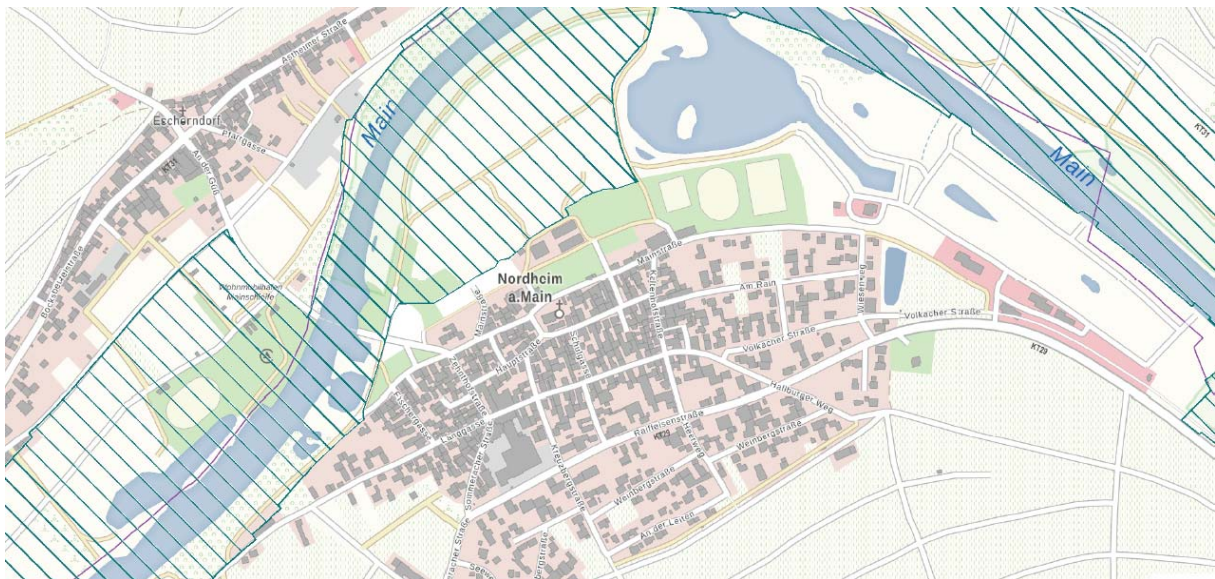


Abb. 6: EU-Vogelschutzgebiet „Maintal zwischen Schweinfurt und Dettelbach“



## Begründung



Abb. 7: FFH-Gebiet „Mainaue zwischen Grafenrheinfeld und Kitzingen“



Abb. 8: Naturschutzgebiet „Alter Main bei Volkach“

Das Planungsgebiet wird im Westen und Süden von landwirtschaftlichen Flächen (Weinberge) und im Norden von der bestehenden Bebauung begrenzt. An die östliche Grenze des Geltungsbereichs grenzt eine als Jubiläumsweinberg angelegte Fläche an.

Im Planungsgebiet sind keine Biotopflächen oder Bodendenkmäler ausgewiesen und bekannt.

## **Begründung**

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches beträgt ca. 2,91 ha und gliedert sich in folgende Flächenanteile auf:

	[ha]	[%]
Verkehrsfläche (Straße A-C, Stich 1-3)	0,33	11 %
Grundstücke WA	1,21	42 %
Grundstücke MD	0,58	20 %
Öffentliche Grünflächen	0,58	20 %
Fläche für Landwirtschaft (private Grünflächen)	0,21	7 %
<b>Umgriff Geltungsbereich</b>	<b>2,91</b>	<b>100 %</b>

Es werden bevorzugt mittelgroße Grundstücksgrößen ausgewiesen. Einige kleinere Grundstücke sind für eine Doppelhausbebauung vorgesehen.

Die mittlere Grundstücksgröße beträgt im WA-Gebiet 578 m<sup>2</sup> und im MD-Gebiet 1155 m<sup>2</sup>.

## **E. Bodenordnung**

Die Gemeinde wird versuchen die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke weitestgehend zu erwerben, nach den Grundlagen des Bebauungsplans parzellieren und an die Bewerber weitergeben. Falls die Gemeinde nicht alle Grundstücke erwerben kann, wird ein Umlegungsverfahren durchgeführt.

## **F. Beschreibung des zu untersuchenden Gebietes**

### **F.1 Lage des Gebietes und Topographie**

Das Baugebiet „Am Kreuzberg“ liegt ca. 850 m südöstlich vom Ortskern der Gemeinde Nordheim entfernt. Das Gebiet wird im Moment noch landwirtschaftlich als Weinbaufläche genutzt.

Das Planungsgebiet ist von Südosten nach Nordwesten mit ca. 13 m Höhendifferenz geneigt.

### **F.2 Baugrund**

Ein Baugrundgutachten wird im Rahmen der Erschließungsplanung erstellt.

### **F.3 Bauliche Nutzung**

Im Geltungsbereich befindet sich auf Flurstück 615/1 eine landwirtschaftlich genutzte Halle.

Auf allen weiteren Flurstücken befinden sich keine baulichen Anlagen.

## **Begründung**

### **F.4 Bestehende Infrastruktur**

Nach derzeitigem Kenntnisstand verlaufen im Geltungsbereich keine in Betrieb befindlichen oder stillgelegten Ver- oder Entsorgungsleitungen, die bei der Planung berücksichtigt werden müssen.

## **G. Geplante bauliche Nutzung**

Die mit der Versiegelung der Flächen einhergehenden Einflüsse auf Natur und Umwelt sollen durch die Ausweisung öffentlicher Grünflächen, Verwendung geeigneter ökologischer Elemente sowie die Beschränkung des Umfanges der versiegelten Flächen durch die Vorgabe einer geringen Grundflächenzahl (GRZ = 0,35) so gering wie möglich gehalten werden.

### **G.1 Art der Bebauung**

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO 1990 und als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO 1990 ausgewiesen.

Durch die vorgeschlagene Grundstückseinteilung werden 21 Bauparzellen im WA-Gebiet und 5 Bauparzellen im MD-Gebiet ausgewiesen.

### **G.2 Maß der Bebauung**

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

WA-Gebiet	GRZ 0,35	GFZ 0,7
MD-Gebiet	GRZ 0,35	GFZ 0,7

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

### **G.3 Bauweise**

Für das gesamte Gebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.  
Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Für Doppelhäuser ist eine einseitige Grenzbebauung an der Trennlinie der Grundstücksteilung zulässig.

Die Mindestgrundstücksgrößen betragen:

WA-Gebiet: 300 m<sup>2</sup>  
MD-Gebiet: 1000 m<sup>2</sup>

## **Begründung**

### **G.4 Vollgeschosse**

Im WA-Gebiet sowie im MD-Gebiet sind Bebauungen mit zwei Vollgeschossen zulässig, wobei diese im Keller- und Erdgeschoss (EG+KG), im Erd- und Dachgeschoss (EG+DG) oder im Erd- und Obergeschoss (EG+OG) möglich sind.

### **G.5 Dachform, Dachneigung, Dachgauben, Dacheinschnitte, Dachgestaltung**

Zugelassene Dachformen sind Sattel-, Walm-, und Zeltdächer sowie gegenläufige Pultdächer. Flachdächer sind nur bei Nebengebäuden, Garagen und Carports zulässig und sollen als Gründach hergestellt werden.

Die Dachneigung beträgt  $14^{\circ}$ - $52^{\circ}$  für Sattel-, Walm- und Zeltdächer. Für Pultdächer beträgt die Dachneigung  $14^{\circ}$ - $25^{\circ}$ .

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von  $38^{\circ}$  zulässig. Die Summe der Dachgaubenbreiten dürfen 40% der Firstlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Gauben untereinander muss mindestens 0,70 m betragen. Die Gauben sind in der unteren Dachhälfte anzuordnen. Von der Traufe bis zur Gaubenbrüstung ist ein Abstand von 3 Ziegelreihen, mind. jedoch 0,50 m einzuhalten. Vom First und Ortgang zur Gaube ist ein Mindestabstand 2,50 m einzuhalten. Zwerchhausgiebel sind knapp zu bemessen und können je Traufseite nur einmal verwendet werden. Die Breite darf maximal 25% der Trauflänge betragen und wird in der Summe der Dachaufbauten-Breiten mit angerechnet.

Die Gauben und Zwerchgiebel haben sich in ihrer Gestaltung dem Hauptdach anzupassen.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

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

Im WA-Gebiet sind bei Nebengebäuden, Garagen und Carports Flachdächer als Foliendach (bekiest oder begrünt) zulässig.

Im MD-Gebiet sind bei Nebengebäuden, Garagen und Carports Flachdächer als Foliendach (bekiest oder begrünt) oder aus Trapezblech möglich.

Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind nur dachparallel ohne Aufständigung dgl. sowie nur in rechteckigen Feldern ohne Abtreppungen zulässig.

### **G.6 Höheneinstellung der Gebäude**

Der Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der jeweilige topographisch höchste Punkt an der öffentlichen Verkehrsfläche innerhalb der Straßenfassadenlänge, bezogen auf die Mitte des Hauptgebäudes.

Wenn das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegt, beträgt die zulässige Wandhöhe maximal 4,50 m, ansonsten beträgt sie maximal 6,50 m.

Bei gegenläufigen Pultdächern ist die Firsthöhe auf 9,00 m begrenzt.

## **Begründung**

### **G.7 Fassadengestaltung**

Für die Farbgebung sind gedeckte Farbtöne d.h. keine rein weißen bzw. primären Farbtöne zu verwenden. Grelle fernwirkende Farben sind nicht zulässig.

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

### **G.8 Nebengebäude, Garagen und Carports**

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

Nebengebäude, Garagen und Carports, die an der Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen.

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

### **G.9 Geländeänderungen**

Die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten.

Zwischen Gebäude und der öffentlichen Verkehrsfläche sind Auffüllungen nur bis maximal 30 cm über Oberkante öffentliche Verkehrsfläche zulässig.

Geländeänderungen sind nur soweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude zwingend erforderlich sind. Aufschüttungen für Terrassen sind nur bis maximal 1,00 m zulässig.

Der Anschluss an das vorhandene natürliche Gelände der Nachbargrundstücke kann mit einem Höhenunterschied bis zu 0,60 m erfolgen.

### **G.10 Aufschüttungen, Abtragungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenbaukörpers**

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

### **G.11 Unzulässige Anlagen**

Unzulässig Anlagen sind:

- Blechgaragen und provisorische Gebäude
- Fassaden: äußere Verwendung von glänzenden oder geprägten Kunststoff-, Leicht- oder Metallbaustoffen
- Zufahrten zu den umgebenden Feldwegen

## **Begründung**

- Grundstückszufahrten und -zugänge im Bereich der öffentlichen Parkplätze sowie der öffentlichen Grünflächen und der oberirdischen Teile der Versorgungseinrichtungen
- Kies- und Steingärten mit einem Bepflanzungsanteil (Pflanzendecke) < 70%
- Einfriedungen aus Stacheldraht
- Ertragslandwirtschaft auf unbebauten Grundstücken

### **G.12 Einfriedungen**

Die maximale Höhe von Einfriedungen beträgt 1,30 m zur öffentlichen Verkehrsfläche, max. 1,50 m zu den übrigen Grenzen.

Sockelmauerwerk zur öffentlichen Verkehrsfläche ist bis zu einer Höhe von max. 0,30 m zulässig. Im Falle von Geländeänderungen bis zu 0,60 m ist Sockelmauerwerk zu den Nachbargrundstücken zulässig.

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

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

Einfriedungen aus Stacheldraht sind unzulässig.

Maschendrahtzäune sind ausschließlich mit einem Abstand von 0,50 m zur Grundstücksgrenze in Verbindung mit einem Heckenpflanzstreifen aus heimischen Gehölzen zwischen Straßenrand und Zaunanlage zulässig.

### **G.13 Bepflanzung**

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

### **G.14 Niederschlagswasser**

Dem Bauherrn wird die Verwendung von versickerungsfördernden Oberflächenbefestigungen zur Minimierung des Versiegelungsgrades empfohlen. Ebenso das Sammeln von Oberflächenwasser zur Gartenbewässerung.

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

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

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

Es gilt die gemeindliche Entwässerungssatzung.

## **Begründung**

### **G.15 Anwand- und Feldwege**

Anwand- und Feldwege sind keine Erschließungsanlagen gem. BayBO und BauGB.

### **G.16 Wohneinheiten**

Die Anzahl der Wohneinheiten beträgt maximal 2 pro Grundstück im WA-Gebiet sowie maximal 4 pro Grundstück im MD-Gebiet.

## **H. Erschließung**

### **H.1 Versorgungsleitungen**

#### **H.1.1 Kanalisation**

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

Das Regenwasser soll in das geplante Regenrückhaltebecken (auf Flurnr. 609/1 und 609/2, außerhalb der östlichen Grenze des Geltungsbereichs) eingeleitet werden.

Das Schmutzwasser soll in die bestehenden Mischwasserkanäle in den Straßen „Heerweg“ und „Hallburger Weg“ eingeleitet werden.

Die vorhandenen Abwasserkanäle und Bauwerke sind dafür ausreichend hydraulisch dimensioniert.

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

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

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

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

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

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

## **Begründung**

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

Es gilt die gemeindliche Entwässerungssatzung.

Der am südliche Rand der Bebauung vorhandene Graben zur Ableitung des Regenwassers vom oberhalb liegenden Gelände wird an die südliche Grenze des geplanten Baugebiets verschoben, um an dieser Stelle weiter die Schutzfunktion vor Überschwemmungen zu erfüllen.

Ein naturnah gestalteter Graben vor einem Wall auf einer am südlichen Rand des Geltungsbereichs verlaufenden Grünfläche soll bei Starkregenfällen den Regenwasserabfluss vom oberhalb liegenden Weinberg ableiten.

### **H.1.2 Wasserversorgung**

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

Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlagen sind die Richtlinien und Arbeitsblätter des DVGW zu beachten. Der Löschwasserbedarf beträgt 48 m<sup>3</sup>/h für 2 h.

### **H.1.3 Gas**

Das Gebiet soll an die Gasversorgungsanlage angeschlossen werden. Die Netzerweiterung wird mit der Gasuf Unterfranken besprochen.

### **H.1.4 Stromversorgung und Straßenbeleuchtung**

Die Gemeinde Nordheim am Main wird mit elektrischer Energie der N-ERGIE versorgt.

Der Bedarf einer neuen Trafostation wird mit der N-ERGIE besprochen. Zur Versorgung des Gebietes werden neue Leitungen verlegt.

Die Straßenbeleuchtung wird im Zuge der Erschließungsplanung geplant.

### **H.1.5 Telekommunikation**

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

Hinweise der Telekom sind bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.



## **Begründung**

### **H.2 Straßen und Wege**

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

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

Wendeanlagen sind nur am Ende der Stichstraßen Stich 1 und Stich 3 erforderlich. Die übrigen Stiche dienen als Zufahrten, so dass hier keine Wendeanlagen erforderlich sind.

Die Erschließungsstraße A wird als Fahrbahn mit Mehrzweckstreifen bzw. Gehweg ausgebildet. Die Gesamtbreite der öffentlichen Verkehrsfläche beträgt 6,50 m. Die abschließende Festlegung der Gehwegbreite erfolgt erst im Zuge der Erschließungsplanung, die Mindestbreite beträgt jedoch 1,50 m.

Die Erschließungsstraßen B und C in Verlängerung der Straße „Heerweg“ werden mit einer Breite von 5,00 m ausgebildet.

Die Stichstraßen Stich 1, Stich 2 und Stich 3 erhalten eine Breite von 4,00 m.

Die Zufahrt zur Halle auf Flurnr. 615/1 wird mit einer Breite von 4,50 m angelegt.

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

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

Die Erschließung erfolgt durch neu anzulegende Straßen. Über die Straße A besteht eine spätere Erweiterungsmöglichkeit in Richtung Westen.

Die Straße C verbindet das Baugebiet mit der südlich angrenzenden Flur. Fußgänger können über die Straße B und die daran anschließende Straße „Heerweg“ in den Ortskern gelangen.

### **H.3 Müllentsorgung**

Die Abfallentsorgung ist durch das Kommunalunternehmen des Landkreises Kitzingen sichergestellt.

Stichstraßen ohne Wendeanlagen werden von den Müllfahrzeugen nicht angefahren. Mülltonnen sind in diesen Stichstraßen an die Einmündung der übergeordneten Straße zu stellen.

### **H.4 Feuerwehr**

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

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

## **Begründung**

### **H.5 Öffentliche Grünflächen**

Im Zuge der Erschließung des Baugebietes werden die öffentlichen Grünflächen durch die Gemeinde Nordheim am Main gemäß der Grünordnung bepflanzt.

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

### **H.6 Private Grünflächen**

Als Straßenbegleitgrün ist auf den Grundstücken innerhalb von 2 Jahren nach Bezugsfertigkeit der Gebäude je Baugrundstück ein heimischer, hochstämmiger und großkroniger Baum (z.B. Sommer- oder Winter-Linde, Spitz- oder Berg-Ahorn sowie Obstbäume) im Abstand von 2,00 m bis max. 3,00 m zum Straßenrand zu pflanzen und zu erhalten.

Zusätzlich ist auf allen Grundstücken innerhalb von 2 Jahren nach Bezugsfertigkeit der Gebäude an geeigneter Stelle mind. je angefangener 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein hochstämmiger Baum bodenständiger Art zu pflanzen und zu erhalten (in Betracht kommen z.B. Buche, Ahorn, Eiche, Berg-Ulme oder auch Nutzbäume).

Die gesetzlich vorgegebenen Grenzabstände sind einzuhalten.

Die Bepflanzungen sind im Baugesuch nachzuweisen.

Baumarten und Sträucher sind in der Pflanzliste (Anlage 2) detailliert aufgeführt.

### **H.7 Öffentliche Einrichtungen**

Schulen, Kindergärten oder Spielplätze sind im Geltungsbereich nicht vorgesehen.

Die nächste Grundschule befindet sich in Sommerach in der Raiffeisenstraße 9 (ca. 3,6 km Fußweg), der Kindergarten liegt in der Kindergartenstraße 5 in Nordheim (ca. 750 m Fußweg).

Der nächstgelegene, große Spielplatz befindet sich an der Mainfähre. (ca. 900 m Fußweg).

## **I. Finanzielle Auswirkungen**

### **I.1 Erschließungskosten**

Die Kostenschätzung für Abwasserbeseitigung, Wasserversorgung, Straßenbau und Straßenbeleuchtung wird im Zuge des weiteren Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes erstellt.

Durch die Gemeinde werden 10 % der Erschließungskosten für den Straßenbau getragen, Kanalisation und Wasserversorgung werden nach Satzung der Gemeinde abgerechnet.

Da die Beiträge über die Grundstücksgröße und die Geschossfläche ermittelt werden, ist eine genaue Feststellung für jedes einzelne Grundstück noch nicht möglich.

## Begründung

### I.2 Nachfolgekosten

Damit sind die Kosten für Ausgleichsflächen und die Neuordnung der Grundstücke gemeint.

Diese Kosten können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht benannt werden.

## K. Grünordnung und Ausgleichsflächen

### K.1 Grünordnung

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

Detaillierte Angaben zur Grünordnung werden in den Grünordnerischen Festsetzungen im Planteile sowie in der Pflanzliste (Anlage 2) getroffen.

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

### K.2 Pflanzdichte und Qualität der Pflanzen

Angaben zur Mindestqualität und Pflanzdichte werden in der Pflanzliste (Anlage 2) getroffen.

### K.3 Ausgleichsflächen

Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes:

<b>Eingriffsschwere</b> Typ B geringer bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad, GRZ $\leq$ 0,35					
		<b>Eingriffs- fläche</b>	<b>Kategorie</b>	<b>Faktor</b>	<b>Ausgleichs- bedarf</b>
		[m <sup>2</sup> ]	[-]	[-]	[ha]
	Ackerflächen und Verkehrsflächen abzgl Grünflächen	23.283	I	0,4	9.313

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

Es wird ein Ausgleichsfaktor von 0,4 angesetzt.

Öffentliche Grünflächen wurden von der Eingriffsfläche abgezogen.

Der Ausgleichsflächenbedarf beträgt somit rund 9,3 ha.

Die Maßnahmen werden in einem Ausgleichsflächenplan dargestellt, der im Zuge des weiteren Verfahrens zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes erstellt wird.

## **Begründung**

### **K.4 Flächenbilanz**

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

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

Der Ausgleichsflächenplan wird im Zuge des weiteren Verfahrens zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes erstellt.

### **L. Emissionen und Immissionen**

Es sind keine Immissionsschutzmaßnahmen erforderlich.

Von benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen sind Lärm-, Staub-, und Geruchsemissionen auch zu unüblichen Zeiten zu erwarten. Diese sind ortsüblich und hinzunehmen.

Baurechtlich sowie hinsichtlich Aufenthalt und Nutzung bestehen keine Einschränkungen.

### **M. Artenschutzrechtliche Prüfung**

Vom Büro PLOEG wurde im August 2017 eine kurz-saP (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) durchgeführt. Das Gutachten ist als Anlage 2 Bestandteil dieser Begründung.

Es wurden folgende Tiergruppen näher untersucht:

- Brutvögel
- Zauneidechsen

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie Kompensationsmaßnahmen werden im Zuge des weiteren Verfahrens zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes ermittelt.

### **N. Umweltbericht**

Der Umweltbericht ist als Anlage 3 Bestandteil dieser Begründung.

Die Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung der Eingriffsfolgen gemäß Beschreibung im Umweltbericht und in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind bei der Erschließung des Baugebietes zu beachten.

## Begründung

### O. Hinweise

#### O.1 Bodendenkmalpflege

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

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sind keine Denkmäler bekannt.

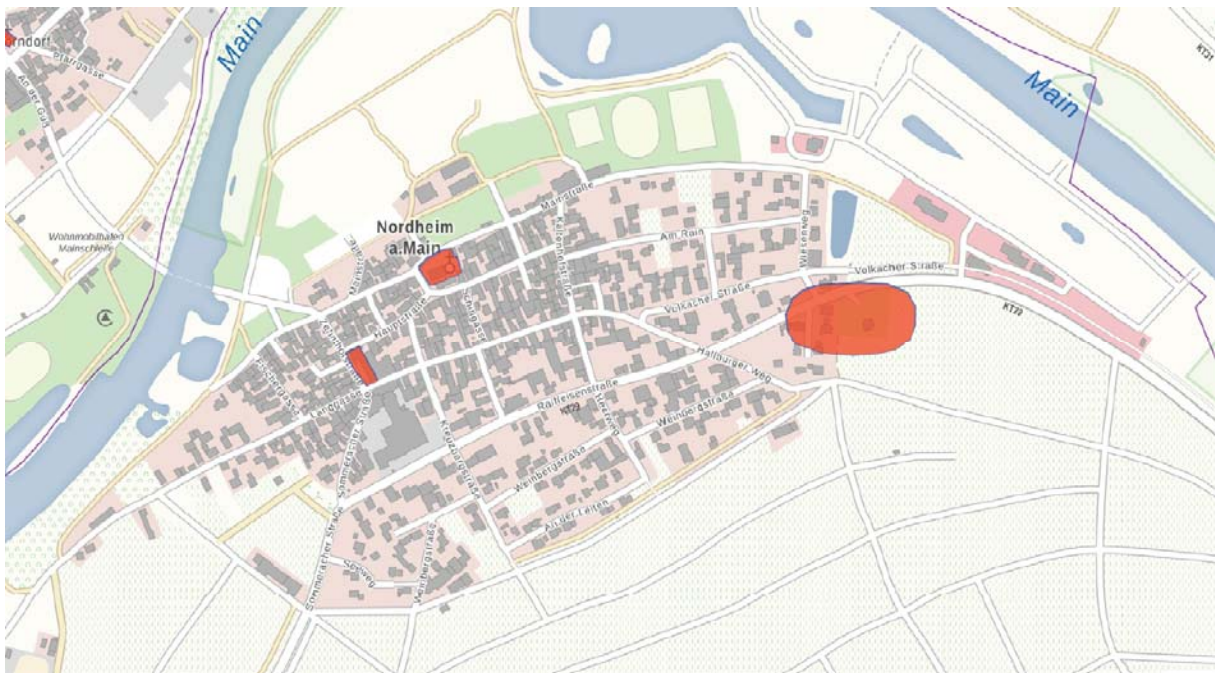


Abb. 9 Bodendenkmäler © Daten: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege macht jedoch darauf aufmerksam, dass, auch wenn im Bereich der Planung bislang vor- und frühgeschichtliche Bodendenkmäler nicht bekannt sind, sich obertägig nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler der Kenntnis der Denkmalfachbehörde (Landesamt für Denkmalpflege) entziehen können. Aus diesem Grunde wird darauf hingewiesen, dass, wer Bodendenkmäler auffindet, verpflichtet ist, dies nach Art. 8 Abs. 1 BayDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege – Außenstelle Würzburg anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen.

Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG).

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG).

---

**Begründung**

Aufgestellt  
Würzburg, 02.09.2019

.....  
Guido Braun  
1. Bürgermeister  
Gemeinde Nordheim am Main

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

## Begründung

### Anlage 1 Pflanzschemata und grünordnerische Festsetzungen

#### Pflanzschema A – öffentliche Grünflächen

Auf den öffentlichen Grünflächen des Geltungsbereiches ist alle 8 bis 10 m ein heimischer, hochstämmiger und großkroniger Baum zu pflanzen.

Festlegung Größe/Anteil in %:  
Hochstämme 3xv, Stammumfang 14/16 cm  
90 % Laubbäume und 10 % Obstbäume

Pflanzliste:

Standortfremde Nadelgehölze und nicht standortheimische Bäume und Sträucher sind unzulässig.

Die Auswahl der Arten orientiert sich in erster Linie an der natürlichen Vegetation, d.h. landschaftsgerechte Pflanzungen sind am besten dazu geeignet, ein harmonisches Erscheinungsbild herzustellen.

Mögliche Gehölzarten:

#### Obstbaumarten

- |                |                  |
|----------------|------------------|
| • Kultur-Apfel | Malus domestica  |
| • Kultur-Birne | Pyrus communis   |
| • Zwetschge    | Prunus domestica |

#### Laubbäume

- |                 |                     |
|-----------------|---------------------|
| • Spitz-Ahorn   | Acer platanoides    |
| • Berg-Ahorn    | Acer pseudoplatanus |
| • Weiß-Birke    | Betula pendula      |
| • Esche         | Fraxinus excelsior  |
| • Vogel-Kirsche | Prunus avium        |
| • Traub-Eiche   | Quercus petraea     |
| • Stiel-Eiche   | Quercus robur       |
| • Vogelbeere    | Sorbus aucuparia    |
| • Winter-Linde  | Tilia cordata       |
| • Sommer-Linde  | Tilia platyphyllos  |

#### Unterpflanzung

- |                          |                                     |
|--------------------------|-------------------------------------|
| • Immergrüne Zwergmispel | Cotoneaster dammeri                 |
| • Fünffingerstrauch      | Potentilla fruticosa                |
| • Wild-Rose              | Rosa nitida                         |
| • Niedrige Purpurbeere   | Symphoricarpos chenaultii „Hancock“ |
| • Kleines Immergrün      | Vinca minor                         |

## Begründung

### Pflanzschema B – private Grünflächen

Als Straßenbegleitgrün ist auf den Grundstücken innerhalb von 2 Jahren nach Bezugsfertigkeit der Gebäude je Baugrundstück ein heimischer, hochstämmiger und großkroniger Baum (z.B. Sommer- oder Winter-Linde, Spitz- oder Berg-Ahorn sowie Obstbäume) im Abstand von 2,00 m bis max. 3,00 m zum Straßenrand zu pflanzen und zu erhalten.

Zusätzlich ist auf allen Grundstücken innerhalb von 2 Jahren nach Bezugsfertigkeit der Gebäude an geeigneter Stelle mind. je angefangener 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein hochstämmiger Baum bodenständiger Art zu pflanzen und zu erhalten (in Betracht kommen z.B. Buche, Ahorn, Eiche, Berg-Ulme oder auch Nutzbäume).

Die gesetzlich vorgegebenen Grenzabstände sind einzuhalten.

Festlegung Größe: Heister 2xv, Höhe 125-150 cm

Festlegung Arten:

- Feld-Ahorn *Acer campestre*
- Hainbuche *Carpinus betulus*
- Kornellkirsche *Cornus mas*
- Blutroter Hartriegel *Cornus sanguinea*
- Hasel *Corylus avellana*
- Weißdorn *Crataegus monogyna*
- Rainweide *Ligustrum vulgare*
- Heckenkirsche *Lonicera xylosteum*
- Wild-Apfel *Malus sylvestris*
- Wild-Birne *Pyrus pyraster*
- Hunds-Rose *Rosa canina*
- Schwarzer Holunder *Sambucus nigra*
- Speierling *Sorbus domestica*
- Elsbeere *Sorbus torminalis*
- Wolliger Schneeball *Viburnum lantana*

Festlegung Größe: Sträucher 2xv 60/100

Festlegung Arten:

- Hasel *Corylus avellana*
- Spindelstrauch *Euonymus europaeus*
- Wild-Apfel *Malus communis*
- Schlehdorn *Prunus spinosa*
- Purgier-Kreuzdorn *Rhamnus catharticus*
- Sal-Weide *Salix caprea*
- Echte Mehlbeere *Sorbus aria*
- Wolliger Schneeball *Viburnum lantana*

Festlegung Größe: Hochstämme 3xv mit Ballen, Stammumfang 10/12 cm

Festlegung Arten:

- Feld-Ahorn *Acer campestre*
- Spitz-Ahorn *Acer platanoides*
- Berg-Ahorn *Acer pseudoplatanus*
- Weiß-Birke *Betula pendula*
- Hainbuche *Carpinus betulus*
- Rotbuche *Fagus sylvatica*
- Esche *Fraxinus excelsior*
- Vogel-Kirsche *Prunus avium*
- Kultur-Birne *Pyrus communis*
- Trauben-Eiche *Quercus petraea*
- Stiel-Eiche *Quercus robur*
- Vogelbeere *Sorbus aucuparia*
- Winter-Linde *Tilia cordata*
- Sommer-Linde *Tilia platyphyllos*