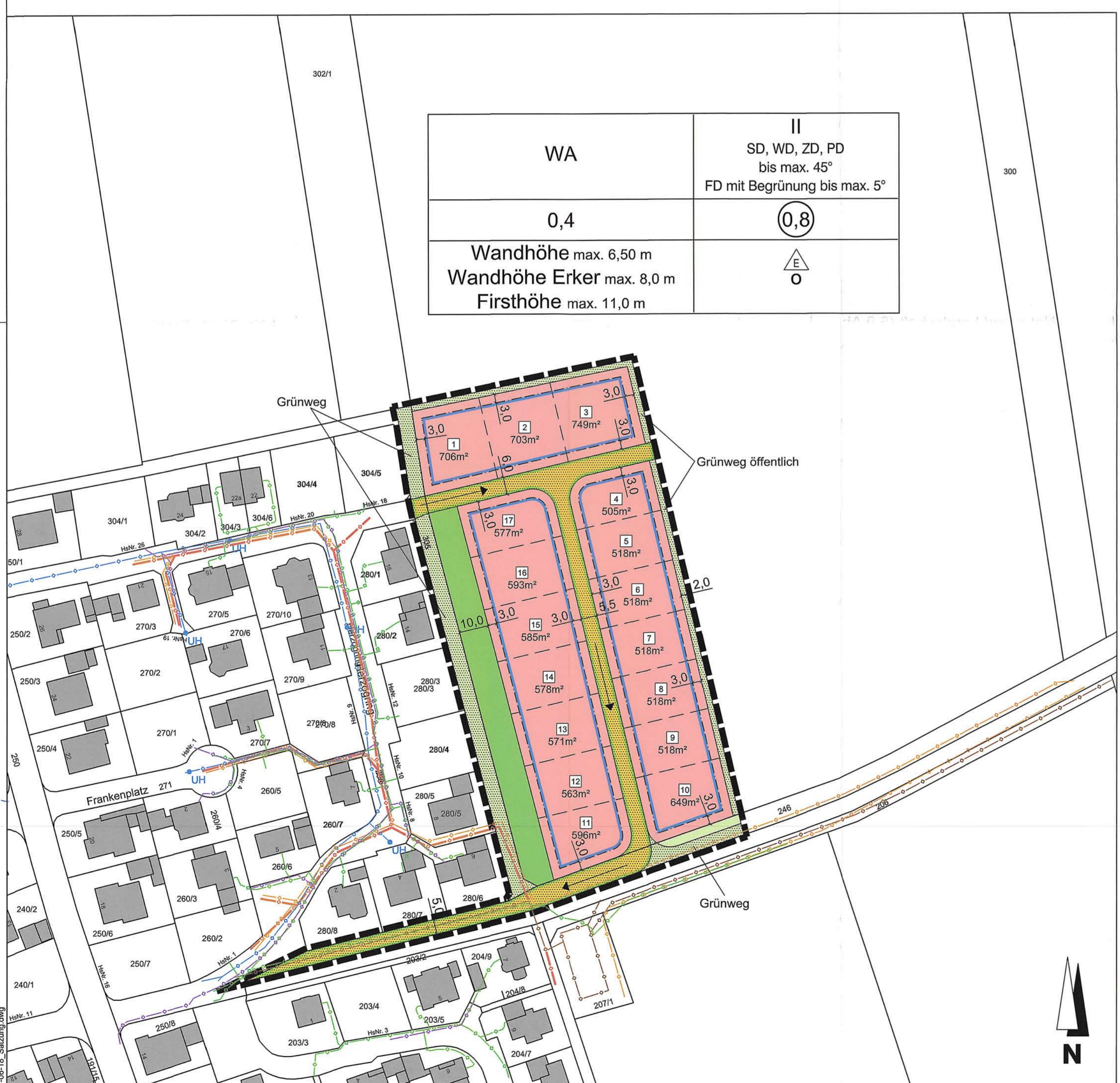




CEF-Maßnahme Fl. Nr. 297, M 1:1000



Eingriffsbebauungsplan, M 1:1000

IPRÄAMBEL

- Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Unterm Dorf 4“ erfolgte auf der Grundlage
 - des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
 - der BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3768)
 - der Planzonenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/62/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) und
 - der Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1.0 Nutzungsschablone

- A) Art der baulichen Nutzung
- B) max. Anzahl der Vollgeschosse, Dachform, Dachneigung
- C) max. Grundflächenzahl (GRZ)
- D) max. Geschossflächenzahl (GFZ)
- E) Wandhöhe / Firsthöhe
- F) Bauweise

2.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

3.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,4 max. Grundflächenzahl GRZ
- 0,8 max. Geschossflächenzahl GFZ

4.0 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Offene Bauweise
- Baugrenze
- Nur Einzelhäuser zulässig

5.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Grünweg

6.0 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- unterirdisch Bestand Strom (1kV Kabel 150'; Unterfränkische Überlandzentrale eG)
- unterirdisch Bestand Strom (1kV Kabel 50'; Unterfränkische Überlandzentrale eG)
- unterirdisch Bestand Strom (STB Kabel 10'; Unterfränkische Überlandzentrale eG)
- unterirdisch Bestand Wasser (Trinkwasserleitung Gemeinde Bergtheim)
- unterirdisch Bestand Abwasser (Schmutzwasserkanal Gemeinde Bergtheim)
- unterirdisch Bestand Abwasser (Mischwasserkanal Gemeinde Bergtheim)
- unterirdisch Bestand Abwasser (Regenwasserkanal Gemeinde Bergtheim)
- unterirdisch Bestand Telekom (Telekom-Kabel)

7.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- Private Grünflächen
- Öffentliche Grünflächen

8.0 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.0 Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

III HINWEISE ZU DEN ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN

- Vorhandene Haupt- und Nebengebäude
- Flurstücksnummer
- Vorhandene Flurgrenzen
- Geplante Grundstücksgrenzen
- Fahrtichtung Verkehr
- Parzellennummer
- Bemaßung

IV TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

- Als Art der baulichen Nutzung wird „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16-21a BauNVO)

- 1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ): Die GRZ wird auf max. 0,4 festgesetzt.
- 1.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ): Die GFZ wird auf max. 0,8 festgesetzt.
- 1.2.3 Anzahl der Vollgeschosse: max. 2 Vollgeschosse
- 1.2.4 Höhe baulicher Anlagen: Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 6,5 m. Bei Erken (Zwerchhaus, Zwerchgiebel) beträgt die maximal zulässige Wandhöhe 8,0 m. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 11,0 m.

Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe wird die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFBE EG) festgesetzt. Die OK FFBE EG darf maximal 0,5 m über der im Endausbau fertiggestellten Straßenebene senkrecht zur Mitte der Straße zugewandten Gebäudeseite liegen. Bei Eckgrundstücken ist die Straßenseite maßgeblich zu der das Gebäude am nächsten liegt. Davon abweichend müssen Gebäude auf den Bauparzellen 10 und 11 so angeordnet werden, dass die OK FFBE EG mindestens 0,5 m über der Oberkante des Flurweges Flurnummer 246 liegt.

Den oberen Bezugspunkt für die Wandhöhe bildet der Schnittpunkt der Außenkante der Gebäudeaußenwand mit der Außenwand der Dachtraufe bzw. die Oberkante der Attika als oberer Abschluss der Wand.

1.2.5 Maximale Anzahl der Wohneinheiten: Die maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten je Wohngebäude beträgt 3 WE.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

- 1.3.1 Als Bauweise wird die „offene Bauweise“ nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
- 1.3.2 Als Bauform sind Einzelhäuser zugelassen.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

- 1.4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt.

1.4.2 Bauvorhaben die gemäß Art. 6 Abs. 7 und Art. 57 Abs. 1 BayBO verfahrensfrei sind, sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Dies gilt auch für Stützmauern, auf der Grundstücksgrenze bis zur Höhe des Straßenrinnens, max. jedoch 2,0 m Höhe.

1.5 Stellplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO und Art. 47, 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

- 1.5.1 Die Zahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach der jeweils aktuellen Fassung der Garagen- und Stellplatzverordnung - GStellV.
- 1.5.2 Abweichend von 1.5.1 sind je Wohngebäude mit jeweils einer Wohneinheit mind. 3 Stellplätze nachzuweisen. Je weiterer Wohneinheit sind jedoch zusätzlich 2 weitere Stellplätze nachzuweisen.

2.0 Grünordnerische Maßnahmen und Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

2.1 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Die 500 m² Grundstücksfläche ist 1 hochstämmiger Laubbau gemäß Pflanzliste (siehe NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE Ziffer 1.1) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

3.0 Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)

- 3.1 Vermeidungsmaßnahme Feldhamster (Umsiedlung)
 - Bei Nachweisen von Feldhamsterbauten sind die betroffenen Tiere mittels eines fachlich fundierten Vorgehens auf die rechtzeitig eingerichtete Ausgleichsfläche unter Berücksichtigung entsprechender Zeitfenster umzusiedeln. Die Umsiedlung kann im Frühjahr nach Beendigung der Winterruhe und vor Beginn der Reproduktionsphase zwischen Ende April und dem 15. Mai oder aber im Sommer nach Beendigung der Reproduktionsphase und vor Beginn der Winterruhe im Zeitfenster zwischen dem 20. August und 10. September erfolgen. Die Termine sind gegebenenfalls an die Witterungsverhältnisse und im Sommer an den Erntezeitpunkt anzupassen.
- 3.2 CEF-Maßnahme (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme)
 - Ausgleichsfläche Fl. Nr. 297 Gemarkung Opferbaum
 - Die genannte Fläche ist feldhamsterfreundlich zu bewirtschaften (streifenförmiger Mischanbau von Blühstreifen, Luzerne und Getreide).

Auf der Fläche ist Mischanbau von Luzerne bzw. Luzernegras (maximaler Grasanteil von 40 %), Getreide (kein Mais) und Ansaat von mehrjährigen Blühstreifen in nebeneinander liegenden Streifen vorzusehen. Die Streifen sollen ca. 12 m und müssen mindestens 5 m breit sein (Blühstreifen mindestens 10 m breit). Die Vorgewender können zu einfacher Bewirtschaftung mit einer einheitlichen Feldfrucht angelegt werden.

- Ansaat der Luzerne bereits im Vorjahr als Untersaat und anschließend 3 Haupterntejahre lang stehen gelassen.
- Aufwuchs der Luzerne wird nach guter fachlicher Praxis maximal zweimal pro Jahr geerntet und abgefahren. Der erste Schnitt kann erfolgen, sobald eine direkt benachbarte Fläche genügend Deckung bietet (mindestens 25 cm Wuchshöhe) und bis zum 01. Oktober eines jeden Jahres liegen. Der Umbruch vor einer Neuanfaat darf erst ab dem 15. Oktober und bis zu einer Tiefe von 25 cm erfolgen.
- Ansaat des Getreidestreffens mit doppeltem Saatreihenabstand zur Förderung der Feldvögel, insbesondere Feldlerche
- Entwerrzeit der Getreidestreifen bis zum 01.10. auf mindestens 50 % der Getreidefläche. Teilernte bei Mahd mit hohem Schnitt und Belassen der Stoppeln mit einer Mindesthöhe von 30 cm möglich. Anschließend am - frühestens ab dem 15.10. - eine flache Bodenbearbeitung bis 25 cm Tiefe erfolgen.
- Bei einem starken Auftreten von Problemunkräutern oder -gräsern im Getreidestreifen ist eine Herbizidmaßnahme mit einem problemunkräutlerspezifischem Herbizid (kein Totalherbizid) maximal einmal pro Jahr während des Getreidewachstums erlaubt. Als Getreide sollte Winter- und Sommergetreide verwendet werden aber kein Mais.
- Regelmäßige jährliche Nachsaat der Getreidestreifen.
- Die Blühstreifen ist mit einer standortspezifischen Saatmischung regionaler Herkunft unter Beachtung der standorttypischen Segelvegetation mit reduzierter Saatgutmenge (max. 50-70 % der regulären Saatgutmenge) zur Erzielung eines lückigen Bestandes einzusäen. Die Aussaat hat im Frühjahr zu erfolgen. Ein Schöpfschritt im Ansaatjahr ist bei Auftreten von Problemunkräutern mit einem hohen Schnitt (mind. 30 cm) ausschließlich auf den betroffenen Teilflächen erlaubt. Es darf nur im März und nicht mehr als 50 % der Fläche des Blühstreifens gemäht werden. Bei Neuanfaat darf der Umbruch erst ab dem 15. Oktober bis zu einer Tiefe von maximal 25 cm erfolgen.

Auf der gesamten Ausgleichsfläche ist ganzjährig auf das Ausbringen von Rodentiziden, Insektiziden, Herbiziden (Sonderregelung für Getreidestreifen siehe oben) und Wachstumsregulatoren sowie von Klärschlamm zu verzichten. Die Ausbringung von flüssigen organischen Wirtschaftsdüngern ist nur nach Ende der Sperrfrist im Winterausgang und bis zum 15. April standortangepasst gestattet. Feldarbeiten, insbesondere die Ernte, dürfen nur am Tag durchgeführt werden, nicht in der Dämmerung oder in der Nacht.

Im ersten Jahr ist eine Ansaat von Wintergetreide mit Entwerrzeit bis zum 01.10. auf etwa 50% der Fläche möglich in Kombination mit einer verlängerten Stoppelpflege bis zum 15.10. bei hohem Schnitt.

Eine kurzfristige Anpassung der Bewirtschaftung aufgrund äußerer Einflüsse (z.B. Witterung) ist nach Rücksprache mit dem örtlichen Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und mündlicher Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde möglich.

Die Bewirtschaftung ist im Bedarfsfall an neue Erkenntnisse hinsichtlich der Förderung von Feldhamstern und Feldvögeln anzupassen.

4.0 Örtliche Bauvorschriften, bauliche und städtebauliche Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art 81 BayBO)

4.1 Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

- Geplante Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

4.2 Dachgestaltung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

- Zulässig sind Sattel-, Walm-, Zelt- und Pultdächer mit einer Dachneigung bis max. 45°.
- Weiterhin sind Flachdächer mit Begrünung zulässig. Diese dürfen eine Dachneigung von max. 5° nicht überschreiten.

4.3 Dacheindeckung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

- Zulässig sind eine Dacheindeckung in roter, brauner, grauer oder anthrazitfarbener Farbgebung sowie externer begrünzte Dächer.
- Flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 15° sind zu begrünen.

4.4 Dachgauben (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

- Dachgauben sind nur bei Sattel- und Walmdächern zulässig. Die Errichtung von Dachgauben ist erst bei einer Dachneigung von 30° oder größer zulässig.

- Dachgauben sind mit folgenden Einschränkungen zugelassen:
 - Die Anordnung von Dachgauben auf mehreren Ebenen des Daches ist nicht zulässig;
 - Pro Gebäudedach ist nur ein Gaubentyp zulässig;
 - Die Breite von Einzel- und Doppelgauben darf 4,0 m nicht überschreiten;
 - Die Länge der Dachgauben darf in Summe max. ein Drittel der jeweiligen Dachbreite betragen (Außenmaß);
 - Vom Ortsgang ist ein Abstand von mind. 1,00 m einzuhalten;

- Erker (Zwerchhaus, Zwerchgiebel) dürfen eine Breite von max. 4,0 m, maximal jedoch bis zu einer Breite von 1/3 der Gebäubreite, nicht überschreiten. Kreuzdächer sind zulässig. Die Firsthöhe des Gebäudes darf nicht überschritten werden. Dachreiter sind nicht zulässig.

4.5 Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

- Einfriedungen dürfen straßenseitig eine Höhe von max. 1,5 m nicht überschreiten. Maschendrahtzäune sind durch Hecken zu hinterpflanzen. Für die Befestigung sind standortgerechte und heimische Gehölzarten entsprechend der Pflanzliste (siehe V, Ziffer 2.0) zu verwenden.

4.6 Niederschlagswasser auf privaten und öffentlichen Grundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- 4.6.1 Das anfallende unvermischte Dach- und Oberflächenwasser ist in hauseigenen Zisternen aufzufangen. Auf jedem Grundstück ist eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 50 l je m² Dachfläche zu errichten. Die Zisterne ist mit einem Überlauf in den Regenwasserkanal auszustatten.
- 4.6.2 Die Befestigung der Wege, Zufahrten, Stellplätze und Höfe sind in wasserundurchlässigen Ballügen herzustellen, soweit es die wasserrechtlichen Belange (nur Anfall von sauberen Oberflächenwasser) zulassen. Bei der Befestigung sind standortgerechte und heimische Kreuzdächer sind zulässig.
- 4.6.3 Wasserundurchlässige Ballüge werden wie folgt definiert: Versickerungsfähige Flächenbefestigungen sind nach dem gültigen „Merktblatt für Versickerungsfähige Verkehrsflächen“ der FGSV (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V.) bzw. der „Richtlinie für Planung, Bau und Instandhaltung von begrünbaren Flächenbefestigungen“ der FLI (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) herzustellen und zu unterhalten. Sie dürfen einen Aufbaubewert von 0,5 nicht überschreiten.

IV NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1.0 Pflanzliste - Empfehlung

- 1.1 Die Pflanzenauswahl für die festgesetzten Pflanzgebote soll nach folgender Liste erfolgen:

- Artenliste 1: Straucharten (heimisch)
 - Cornus sanguinea Hartniggel
 - Corylus avellana Hasel
 - Lonicera xylosteum Heckenkirische
 - Sambucus nigra Holunder
 - Rosa carolina Hunds-Rose
 - Cornus mas Kornelkirsche
 - Rhamnus catharticus Kreuzdorn
 - Ligustrum vulgare Liguster
 - Eucosymus europaeus Pfleifenhilchen
 - Prunus spinosa Schlehe
 - Viburnum lantana Schneeball
 - Crataegus monogyna Weißdorn

- Artenliste 2: Klein- bis mittelkronige Baumarten
 - Liquidambar styraciflua Amberbaum
 - Crataegus "Carrerei" Apfelkorn
 - Corylus colurna Baumhasel
 - Fraxinus ornus Blumenesche
 - Sorbus aucuparia Eibersche
 - Acer campestre Feld-Ahorn
 - Gleditsia triacanthos 'Sunburst' Gleditschie
 - Caprinus betulus Hainbuche
 - Prunus avestera Kirschpflaume
 - Sorbus aria Mehlbeere
 - Sorbus intermedia 'Brouwers' Mehlbeere
 - Ostbäume
 - Platanusmännchen
 - Scharlachfarn
 - Trompetenbaum
 - Apfelkorn
 - Vogelkirsche
 - Zier-Apfel
 - Zierbirne

- Artenliste 3: Stauden und ein-/zweijährige Pflanzen (Auswahl)
 - Aquilegia vulgaris Akelei
 - Perovskia atriplicifolia Blauraute
 - Verbena Eisenkraut
 - Campanula Glockenblume
 - Tropaeolum majus Kapuzinerkresse
 - Nepeta cataria Katzenminze
 - Veronicastrum nigrum Königskerze
 - Lavandula angustifolia Lavendel
 - Malva Malve
 - Lobelia erinus Männertrau
 - Oenothera biennis Nachtkerze
 - Echium vulgare Natternkopf
 - Echinacea purpurea Purpur-Sonnenhut
 - Calendula officinalis Ringelblume
 - Salvia Salbei
 - Sedum acre Scharfer Mauerpfeffer
 - Geranium Storchschnabel
 - Melissa officinalis Zitronenmelisse

1.2 Gestaltung der nicht überbauten Flächen

- Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind zu bepflanzen oder durch Ansaat zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

Insbesondere die Vorgartenbereiche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Baugrenze sollen als Grünfläche angelegt und bepflanzt werden, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen (z. B. Zufahrt, Stellplatz) erforderlich sind.

Bei der Pflanzenauswahl sollen vor allem insekten- und bienenfreundliche Pflanzenarten verwendet werden (siehe Pflanzliste).

Geschottete Steingärten u. ä. sind nicht erwünscht.

2.0 Auffinden von Bodenkennältern (Art. 8 DSchG)

- Innhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine bekannten Bau- und Bodenkennälter. Zur Sicherung von oberirdig nicht mehr sichtbaren Bodenkennältern ist auf folgendes hinzuweisen:

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodenkennälter 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, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch den Anzeiger und 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 freigeht oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

V HINWEISE

1.0 Landwirtschaft

- Aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind die durch die ordnungsgemäße und ortsbühende Bewirtschaftung entstehenden Immissionen (Lärm, Geruch, Staub etc.) als zumutbar hinzunehmen.

2.0 Abstandsflächen (Art. 6 BayBO)

- Abstandsflächen sind nach BayBO einzuhalten.

3.0 Grenzabstände bei der Anpflanzung von Hochstämmen

- In Ergänzung zur textlichen Festsetzung 2.1 weist der Bayerische Bauernverband in seiner Stellungnahme vom 04.05.2021 darauf hin, dass beim Pflanzen von Hochstämmen und anderen über 2 m hinauswachsenden Pflanzen ein Grenzabstand gemäß Art. 40 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBG) von 4 m zu benachbarten, landwirtschaftlich genutzten Grundstücken einzuhalten ist.

4.0 Starkregen

- Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg weist in seiner Stellungnahme vom 18.05.2021 darauf hin, dass die Gebäude bis mindestens 25 cm über Geländeerbarkante so zu gestalten sind, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

5.0 Bodenschutz

- Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg weist in seiner Stellungnahme vom 18.05.2021 auf folgende Punkte bzgl. des Bodenschutzes hin:
 - „Beim Erdaushub ist der wertvolle Mutterboden seitlich zu lagern und abschließend wieder als oberste Schicht einzubauen bzw. einer geeigneten Verwendung zuzuführen.“
 - „Bereits bei der Planung ist für einen möglichst geringen Bodeneingriff zu sorgen, um gemäß der abfallrechtlichen Zielerhierarchie (§8 KWVG) Bodenaushub zunächst zu vermeiden bzw. wiederzuverwerten. Für überschüssiges Aushubmaterial und den jeweiligen Verwertungsbereich sind die rechtlichen und technischen Anforderungen (§§ 12 BbodSchV, Leitlinien zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 Stand 1997 sowie DapV) maßgeblich und die Annahmekriterien eines Abnehmers zu berücksichtigen. Hier empfiehlt sich eine frühzeitige Einbeziehung in die Planung und entsprechende Vorkehrungsmaßnahmen.“
 - „Zur Schonung unserer Ressourcen sind zur Befestigung des Untergrunds (z. B. Schottertragsschicht, Stellplätze und Wege) vorrangig Recycling-Baustoffe (RC-Baustoffe) zu verwenden. Hierbei ist zwingend der RC-Leitfaden zu beachten. Informationen finden Sie unter www.rc-baustoffe.bayern.de.“

Das Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten weist darüber hinaus noch darauf hin, dass im Plangebiet hervorgehobener Lößlehmböden zu finden ist und dieser gemäß § 202 BauGB vor Verwitterung oder Vergeudung geschützt werden muss. Überschüssiger Mutterboden ist daher als Bodenverbesserung der örtlichen Landwirtschaft zuzuführen.

6.0 Niederschlagswassernutzung

- Das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg weist in seiner Stellungnahme vom 18.05.2021 auf folgende Punkte bzgl. des der Nutzung von Niederschlagswasser hin:
 - In Ergänzung zur textlichen Festsetzung 4.6.1 empfiehlt das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg eine Nutzung des in privaten Zisternen gespeicherten Niederschlagswassers als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung, Gartenbewässerung).
 - In Ergänzung zur textlichen Festsetzung 2.1 weist das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg darauf hin, dass im Zuge des Klimawandels längere Trockenperioden auftreten werden, in denen der immense Wasserbedarf von Bäumen nicht mehr in vollem Umfang gedeckt werden kann. Erschwerend kommt hinzu, dass besonders in den ersten Jahren junge Bäume noch nicht in der Lage sind tiefe Bodenschichten und die dort enthaltene Restfeuchte zu erreichen. Im Zuge der Neupflanzungen empfiehlt das Wasserwirtschaftsamt daher sogenannte Baumrücken zu verbauen, in die anfallendes Niederschlagswasser eingeleitet und zwischengespeichert werden kann.

VII VERFAHRENSVERMERKE

- 1.0 Die Gemeinde Bergtheim hat in der Sitzung vom 16.12.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Unterm Dorf 4“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2.0 Der Gemeinderat hat am 08.03.2021 den Entwurf des Bebauungsplans „Unterm Dorf 4“ in der Fassung vom 24.02.2021 gebilligt und die Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplans „Unterm Dorf 4“ wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.04.2021 bis 14.05.2021 öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 01.04.2021 und nochmals am 19.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 08.04.2021 und Frist zur Stellungnahme bis 14.05.2021.

- 3.0 Die Gemeinde Bergtheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 28.08.2021 den Bebauungsplan „Unterm Dorf 4“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.02.2021, zuletzt geändert am 18.05.2021, als Satzung beschlossen.

Gemeinde Bergtheim, den 23.07.2021
 Schlier, Erster Bürgermeister

Die Satzung über den Bebauungsplan „Unterm Dorf 4“ wurde am 23.07.2021, ausgefertigt.
 Gemeinde Bergtheim, den 23.07.2021
 Schlier, Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Unterm Dorf 4“ wurde am 30.11.2021, gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Baumarkt der Verwaltungsgemeinschaft Bergtheim zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Gemeinde Bergtheim, den 30.11.2021
 Schlier, Erster Bürgermeister

Schlier, Erster Bürgermeister

Schlier, Erster Bürgermeister

Schlier, Erster Bürgermeister

Schlier, Erster Bürgermeister

Schlier, Erster Bürgermeister

Schlier, Erster Bürgermeister

Schlier, Erster Bürgermeister

Schlier, Erster Bürgermeister

Schlier, Erster Bürgermeister

Schlier, Erster Bürgermeister

Schlier, Erster Bürgermeister

Schlier, Erster Bürgermeister