

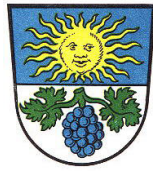
## MARKT SOMMERHAUSEN | 12. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „NUMMER 1“

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Landkreis Würzburg

Festsetzungen  
zum Entwurf  
vom 11.12.2025

## PLANUNGSTRÄGER



Markt Sommerhausen  
Hauptstraße 15  
97286 Sommerhausen

Entwurf: 11.12.2025

## ENTWURFSVERFASSER

**arc.grün** | [landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh](http://landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh)

Steigweg 24  
D- 97318 Kitzingen  
Tel. 09321-26800-50  
[www.arc-gruen.de](http://www.arc-gruen.de)  
[info@arc-gruen.de](mailto:info@arc-gruen.de)

## BEARBEITUNG

Gudrun Rentsch  
Landschaftsarchitektin bdla. Stadtplanerin

Anja Hein  
M.Sc. Angewandte Humangeographie

Jennifer Goesmann  
Dipl.-Ing (FH) Landschaftsarchitektur

# INHALT

A.	Präambel	4
B.	Textliche Festsetzungen	5
C.	Textliche Hinweise	14

## A. PRÄAMBEL

Der Marktgemeinderat Sommerhausen hat aufgrund

- des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573)
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

die 12. Änderung des Bebauungsplanes „Nummer 1“ in öffentlicher Sitzung am. .... beschlossen.

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 12. Änderung des Bebauungsplanes „Nummer 1“ ergibt sich aus der Festsetzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

### § 2 Bestandteile der Satzung

Die 12. Änderung des Bebauungsplanes „Nummer 1“ besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen und textlichen Festsetzungen vom ..... Der 12. Änderung des Bebauungsplanes wird die Begründung vom ..... beigelegt. Die Schallimmissionsprognose Verkehrs- und Gewerbelärm vom August 2025 wird als Anlage 1 sowie die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom November 2025 als Anlage 2 Bestandteil des Bebauungsplanes.

Innerhalb der Bauflächen (MI) + (MD) gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Nummer 1“ - 9. Änderung, innerhalb der Baufläche (SO) die Festsetzungen der 10. Änderung; es erfolgt lediglich die zeichnerische Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen.

Markt Sommerhausen, den \_\_\_\_\_

Wilfried Saak

1. Bürgermeister

(Siegel)

## B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

#### 1.1 Mischgebiet MI 1 und MI 2 gemäß § 6 BauNVO

- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind innerhalb des Mischgebiets MI 1 und MI 2 die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 7 Tankstellen und Nr. 8 Vergnügungsstätten nicht zulässig.
- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind innerhalb des Mischgebiets MI 1 und MI 2 die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

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

#### 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß sowie der maximal zulässigen Gesamthöhe, jeweils gemäß Planeinschrieb der Nutzungsschablone.

#### 2.2 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 u. § 19 BauNVO)

- In MI 1 und MI 2 ist eine GRZ von max. 0,6 einzuhalten.

#### 2.3 Höhe baulicher Anlagen

- Der untere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist das mittlere Niveau der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze auf der jeweiligen Grundstücksbreite.
- Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Gebäudeoberkante (First) bzw. der oberste Abschluss der Gebäudeaußenwand (Oberkante Attika).
- Die zulässige Gebäudehöhe darf durch Dachaufbauten für technische Einrichtungen, wie bspw. Lüftungs- oder Belichtungsanlagen, Photovoltaikanlagen, sowie durch untergeordnete Bauteile um max. 2 m überschritten werden. Diese sind auf die technisch notwendige Höhe zu beschränken.

### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)

#### 3.1 Bauweise

- Es wird eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO mit einer zulässigen Baukörperlänge von maximal 50 m festgesetzt.
- Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

#### 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- Darüber hinaus werden Flächen für Stellplätze im zeichnerischen Teil festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie § 12 BauNVO).

### 4. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 i. V. m. Art. 81 BayBO)

#### 4.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

##### 4.1.1 Dächer

- Die Dächer von Hauptgebäuden, Nebenanlagen, Garagen und Carports sind mit einer Dachneigung zwischen 0° und 35° auszuführen.
- Als Dacheindeckung sind Ziegel, Dachsteine und beschichtete Metalldeckungen (jeweils nicht stark reflektierend) in den Farben rot bis rotbraun und in Grau- und Anthrazittönen zulässig.
- Für Flachdächer bis 5° Dachneigung ist zudem eine Dacheindeckung mit Bitumen, Folie oder Kies zulässig.
- Außerdem ist eine Dachbegrünung zulässig.
- Darüber hinaus sind, ausgenommen für die Dächer von Hauptgebäuden, andere nicht stark reflektierende Materialien und Farben der Dacheindeckung zulässig. Unbeschichtete Metalldächer mit einer Fläche von mehr als 50 m<sup>2</sup> sind unzulässig.

##### 4.1.2 Für die Fassadengestaltung sind nicht stark reflektierende Materialien zu verwenden. Die Fassaden sind in gedeckten Farben zu gestalten. Eine Fassadenbegrünung ist zulässig.

4.1.3 Gebäude mit Grenzbebauung müssen sich in den Dimensionen und der Gestaltung weitgehend einander angleichen.

4.1.4 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

- Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik oder Solarthermie) ist in oder auf dem Dach von Gebäuden zulässig.
- Bei einer Kombination von Dachbegrünung und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind die Solarmodule in aufgeständerter Bauweise mit einem Mindestabstand zwischen den Modulreihen von 80 cm und einem Mindestabstand zwischen der Unterkante der Modultische und der Bodenschicht von 20 cm auszuführen.

4.1.5 Einfriedungen

- Einfriedungen an der Grundstücksgrenze sind an den straßenseitigen Grenzen bis 1,0 m Höhe (bezogen auf die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze) und an den übrigen Grenzen bis 1,5 m Höhe (bezogen auf das bestehende Gelände) zulässig.
- An den straßenseitigen Einfriedungen sind Sockel bis 50 cm, an den Grenzen zwischen Baugrundstücken bis 75 cm zulässig. Zu Grünflächen und zur freien Landschaft hin (landwirtschaftlicher Weg) sind Einfriedungen i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sockellos, für Kleintiere durchlässig, mit mind. 15 cm Bodenfreiheit auszuführen.
- Maschendrahtzäune sind zu hinterpflanzen. Verwendet werden dürfen Holz-, schmiedeeiserne und Maschendrahtzäune.

4.2 Bodenversiegelung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

- Die Anlage von Flächen mit Stein-, Schotter-, Kies- oder ähnlichen Materialschüttungen ist mit Ausnahme einer maximal 0,50 m breiten Gebäudetraufe nicht zulässig.

## 5. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB)

### 5.1 Pflanzbindungen und Pflanzgebote auf den privaten Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB

5.1.1 Die festgesetzten privaten Grünflächen sind von Überbauung und Versiegelung freizuhalten, zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten sowie dauerhaft zu erhalten. Es sind den in MI 1 und MI 2 gelegenen Grundstücken zugeordnete Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO mit einer Grundfläche von max. 15 m<sup>2</sup> zulässig, in Summe maximal 30 m<sup>2</sup>.

5.1.2 Auf der privaten Grünfläche und den nicht bebaubaren Grundstücksflächen ist der Gehölzbestand zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

5.1.3 Pro angefangener 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (Mischgebietsfläche MI 1/MI 2) ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum- oder regionaltypischer Obstbaumhochstamm innerhalb der Mischgebietsfläche (ohne Standortbindung) anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten.

5.1.4 Bei der Errichtung von Pkw-Stellplätzen ist pro 5 Stellplätze 1 Laubbaumhochstamm ohne Standortbindung anzupflanzen. Diese können bei der auf der Mischgebietsfläche MI 1/MI 2 (s. Ziff. 5.1.3) anzupflanzenden Anzahl an Laubbaumhochstämmen angerechnet werden.

5.1.5 Innerhalb der privaten Grünfläche sind auf min. 80 m<sup>2</sup> ergänzende Strauchpflanzungen vorzunehmen. Hierbei sind mehrere unterschiedliche Arten (siehe Hinweise 8.3) zu verwenden.

5.1.6 Die Mindestqualitäten gemäß 5.2.2 sind einzuhalten.

### 5.2 Pflanzenverwendung

5.2.1 Artenwahl: Zu verwenden sind standortgerechte, stadtverträgliche Laubgehölze (vgl. u. a. Straßenbaumliste der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz (GALK), Forschungsprojekt „Stadtgrün“ der Bayerischen Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau (LWG)). Weitere Hinweise zur Pflanzenverwendung (Artenliste) siehe Textliche Hinweise.

5.2.2 Als Mindestqualitäten für die Gehölzpflanzungen werden festgesetzt:



- Laubbaumhochstamm, 3 x verpflanzt, StU 18-20 cm
- Obstbaumhochstamm, StU 12-14 cm
- Heister, 2xv, 150-175 cm / 3xv 175-200cm
- Sträucher, vStr. 3-5 Tr. 40-60 cm / 60-100 cm

5.2.3 Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen müssen innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit abgeschlossen sein. Der Grundstückseigentümer ist für die ordnungsgemäße und fachgerechte Pflege und Erhaltung der Begrünungsmaßnahmen verantwortlich.

## 6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### 6.1 Maßnahmen zum Schutz des Bodens/ Eingriffsminimierung

6.1.1 Die versiegelten Grundstücksflächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

6.1.2 Auf den Baugrundstücken sind auf Flächen, die nicht unterbaut sind, zur Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen, Platz- und Hofflächen sowie von Fußwegen und Wegen nur versickerungsfähige Materialien (z. B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,6 (gem. DWABlatt A-138) zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen. Die Verwendung anderer Materialien ist zulässig, wenn das anfallende Niederschlagswasser über eine geeignete Oberflächenneigung in angrenzende unbefestigte Grundstücksfreiflächen auf dem Grundstück entwässert wird.

6.1.3 Auf den Baugrundstücken sind Aufschüttungen und Abgrabungen zum Geländeausgleich zu minimieren und nur bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m, bezogen auf das anstehende Gelände, zulässig. Höhenunterschiede sind durch zu bepflanzende Böschungen (Neigung mindestens 1:1,5), Stützmauern oder Gabionen bis zu einer Höhe von 1,0 m bezogen auf das anstehende Gelände auf dem Baugrundstück auszugleichen. Der Anschluss an das vorhandene Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos auf dem eigenen Grundstück herzustellen.

## 7. Maßnahmen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG)

7.1 Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 i. V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten folgende Vorgaben:

### 7.1.1 Allgemeine Vorgaben:

- Es ist eine fachkundige ökologische Baubegleitung (ÖBB) zur Durchführung der fachgerechten Herstellung der festgesetzten Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen gemäß spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (saP, Anlage 2 zur Begründung) zu beauftragen.
- Baustellen- und Lagerflächen sind auf das technisch notwendige Mindestmaß zu beschränken. Nächtliche Baumaßnahmen sind nicht unzulässig. Gehölze sind vor Beschädigungen während der Baumaßnahmen ausreichend zu schützen.
- Für die Beleuchtung im Außenbereich sind insektenfreundliche, nach unten abstrahlende Leuchtmittel (Stand der Technik, z. B. LED, warmweißes Licht, max. 2.500 Kelvin (K) oder niedriger) mit möglichst kurzer Beleuchtungsdauer zu verwenden (vgl. Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz (StMUV) (2020): Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung, Handlungsempfehlungen für Kommunen).
- Bei großflächigen Fenster- bzw. Glasfronten (über 2 m<sup>2</sup>) sind geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag vorzusehen (z. B. Vogelschutzverglasung/ reflexionsarmes Glas etc.).
- Gehölzrodungen:
  - Die Entfernung von Gehölzen ohne Habitatstrukturen darf nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen (§ 39 Abs. 5 BNatSchG).
  - Die Entfernung von Gehölzen mit Habitatstrukturen (Höhle und/ oder Spalte, vgl. saP, Abb. 4) ist nur zwischen dem 15.09. und dem 15.10. eines Jahres mit vorherigem Ausschluss eines Fledermausbesatzes durch eine fachkundige Person zulässig. Für eine Fällung der Gehölze vor dem 01.10. ist rechtzeitig eine Ausnahme von § 39 BNatSchG bei der zuständigen UNB zu beantragen.

### 7.1.2 Zauneidechse

- Auf der gemäß Planzeichnung festgesetzten Fläche  $M_{\text{CEF}}$  sind zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität des Zauneidechsenlebensraums folgende Maßnahmen durchzuführen:
  - Anlage von mindestens 3 min. 2 m<sup>2</sup> großen Kleinstrukturen (Totholzhaufen, Sandlinsen, Steinhaufen/-riegel) in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung, mind. 1 Jahr vor dem Eingriff
  - abschnittsweise Mahd 1-mal jährlich nach dem 01.07. mit Abfuhr des Mahdgutes von der Fläche und Belassen von Altgrasstreifen (Mosaik aus niedrig- und hochwüchsigen Bereichen)
- Vergrämung/ Umsetzung der Zauneidechse aus dem Baufeld:
  - Mahd der Vegetation und Entfernung des Mahdgutes im Baufeld im Bereich mit Zauneidechsenvorkommen (vgl. saP, Abb. 7); Kurzhalten der Vegetation bis Umsetzung der Zauneidechsen
  - Freistellen des Baufeldes vor dem jeweiligen Baubeginn durch Stellung eines Reptilienschutzzauns
  - Umsetzen der vorhandenen Zauneidechsen aus dem Baufeld in die vorbereitete Maßnahmenfläche  $M_{\text{CEF}}$  vor Baubeginn
  - spätestens 2 Jahre vor dem jeweiligen Baubeginn ist das Baufeld innerhalb des potenziellen Zauneidechsenlebensraumes (vgl. saP, Abb. 6) erneut auf Zauneidechsenvorkommen zu prüfen

### 7.1.3 Fledermäuse/ Gebäudebrüter

- Bauzeitenbeschränkungen für Maßnahmen an Gebäuden:
  - Baumaßnahmen an Gebäuden dürfen nur vom 01.09. bis 31.10. eines Jahres (d. h. außerhalb der Brutsaison der Vögel und außerhalb der Wochenstuben- und Winterschlafzeit der Fledermäuse) sowie in Begleitung der ökologischen Baubegleitung stattfinden; es sei denn, ein Fledermausbesatz wurde gutachterlich ausgeschlossen.
- Vor Baubeginn/ Abriss der Gebäude bzw. Fällung von Bäumen sind die jeweiligen Gebäude bzw. Bäume mit

Habitatstrukturen (vgl. saP, Abb. 4 und 6) auf Besatz mit Fledermäusen bzw. Vögeln zu prüfen.

- Wenn durch Sanierung/ Abriss der Gebäude oder Baumfällungen Fledermausquartiere entfallen, sind nachfolgende vorgezogene Maßnahmen (CEF) in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung durchzuführen:
  - Schaffung künstlicher Ersatzquartiere für gebäudebewohnende Fledermäuse:
    - » Anbringen von künstlichen Ersatzquartieren (Flachkästen o. Ä.) an der bis dahin bestehenden Bebauung für verloren gehende oberirdische Quartierstrukturen (vgl. saP, Abb. 6) (max. 15 Mehrkammerkästen aus Holzplatten oder Fassadenkästen aus Holzbeton)
    - » Schaffung eines Ersatzwinterquartiers für jede verlorene gehende unterirdische Quartierstruktur (vgl. saP, Abb. 6)
  - Schaffung künstlicher Ersatzquartiere für baumhöhlenbewohnende Fledermäuse:
    - » pro verloren gehendem Baum mit Spalten, Rissen oder Rindenplatten (vgl. saP, Abb. 4) Aufhängen von Fledermaus-Flachkästen im Verhältnis 1:1 zu den Strukturen
    - » pro verloren gehender Höhle (vgl. saP, Abb. 4) Aufhängen von 3 Fledermaus-Rundkästen und 1 Nistkasten für höhlenbrütende Vögel; Reduzierung des Ausgleich für die Fledermaus-Rundkästen auf ein Verhältnis von je 1:1 bei fachgerechter Bergung und Anbinden eines Stammabschnitts mit Quartierstrukturen
- Ersatznistmöglichkeiten für Gebäudebrüter (vorgezogene Maßnahme - CEF):
  - vor Abriss der Bestandsgebäude (vgl. saP, Abb. 6) Aufhängen von 3 Spatzenkästen mit jeweils 3 Nistplätzen sowie 2 Nischenbrüterkästen in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung

## 8. Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen - Immissionschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Im MI 1 und MI 2 sind aufgrund der Verkehrslärmimmissionen während des Nachtzeitraums zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) passive Schallschutzmaßnahmen umzusetzen:

8.1.1 Räume mit Schlaffunktion sind in den Bereichen mit Beurteilungspegeln größer 50 dB(A) nachts mit ausreichend dimensionierten schallgedämmten Lüftungsanlagen auszustatten. Diese sind derart auszulegen, dass das notwendige resultierende gesamte Bau-Schalldämm-Maß des Außenbauteils nicht verringert wird und eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster gewährleistet ist. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

8.1.2 Schalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau): Die Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile, ggf. unter Berücksichtigung der jeweiligen Spektrum-Anpassungswerte, sind gemäß DIN 4109 zu ermitteln.

8.2 In den gemäß Planzeichen gekennzeichneten Bereichen sind keine Immissionsorte im Sinne der TA Lärm (keine öffenbaren Fenster in Aufenthaltsräumen) zulässig.

8.3 Die vorliegenden Beurteilungspegel der Verkehrs- und Anlagenlärmimmissionen sind der Schallimmissionsprognose X2375.001.01.002 vom 26.08.2025 zu entnehmen.

## C. TEXTLICHE HINWEISE

### 1. Abstandsflächen

- 1.1 Es gelten die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 der BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.

### 2. Stellplatzsatzung

- 2.1 Es gilt die Stellplatzsatzung (Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge) des Marktes Sommerhausen in der jeweils aktuellen Fassung.

### 3. Ver- und Entsorgung, Umgang mit Niederschlagswasser

- 3.1 Die Entwässerung des Gebiets erfolgt im Mischsystem. Es gilt die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung des Marktes Sommerhausen (Entwässerungssatzung - EWS -) in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

- 3.2 Das im Mischgebiet anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist entsprechend den Regeln der Technik innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks zurückzuhalten, in geeigneter Weise zu bewirtschaften und / oder möglichst zeitverzögert in die gemeindliche Mischwasserkanalisation abzuleiten.

- 3.3 Bei Planung, Bemessung und Bau von Anlagen zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser gelten die Vorgaben einschlägiger Merkblätter und Regelwerke (u. a. ATV-/DVWK-Merkblätter, NWFreiV, TRENGW, TREN OG) in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

- 3.4 Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage sind die einschlägigen Vorschriften der DVGW zu beachten, insbesondere folgende Arbeitsblätter in ihrer jeweils aktuellen Fassung:

- W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“
- W 331 „Hydrantenrichtlinien“
- DIN 1988-6 „Technische Regeln für Trinkwasser-Installationen“

- 3.5 Zur Vermeidung von Schäden durch Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen wird empfohlen, Öffnungen in den Gebäuden bis mindestens 25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten, dass Niederschlagswasser nicht ein-

dringen kann, sowie bei Gestaltung der Freiflächen einen schadlosen Abfluss von Niederschlagswasser zu ermöglichen.

- 3.6 Die Vermeidung des Eindringens von Fremdwasser in die Kanalisation und damit in die Kläranlage ist bei der abwassertechnischen Erschließung zu beachten.
- 3.7 Besteht zum Kanal kein natürliches Gefälle, so kann der Markt Sommerhausen vom Grundstückseigentümer den Einbau und Betrieb einer Hebeanlage zur ordnungsgemäßen Entwässerung des Grundstücks verlangen.
- 3.8 Gegen den Rückstau des Abwassers auf dem Abwassernetz hat sich jeder Anschlussnehmer selbst zu schützen. Für Schäden durch Rückstau haftet der Markt Sommerhausen nicht.

#### 4. Hochwasserschutz

- 4.1 Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt teilweise innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets des Mains bzw. der Hochwassergefahrenfläche  $HQ_{\text{extrem}}$  des Mains.
- 4.2 Innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets ist im Einzelfall für bauliche Maßnahmen eine Ausnahme / Genehmigung gemäß § 78 Abs. 5 bzw. § 78a Abs. 2 WHG zu beantragen.
- 4.3 Im Bereich der Hochwassergefahrenflächen  $HQ_{\text{extrem}}$  des Mains wird empfohlen, durch eine hochwasserangepasste Bauweise den Hochwassergefahren entgegen zu wirken (z. B. durch eine entsprechende Höheneinstellung der Gebäude (Anordnung der Fußbodenhöhe Erdgeschoss über Wasserspiegellage  $HQ_{\text{extrem}}$ ), Schutz vor Rückstau aus der Kanalisation, Sicherung von Kellerfenstern). Ebenso wird der Abschluss einer Elementarschadensversicherung empfohlen.

#### 5. Boden- und Grundwasserschutz

- 5.1 Während der Bauphase sind Boden und Grundwasser vor Schadstoffeintrag zu schützen.
- 5.2 Sollten Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, sind sie nach Bodenschutzrecht hinsichtlich des Wirkungspfades Boden - Gewässer in Abstimmung

mit Landratsamt Würzburg und Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg durch einen zugelassenen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG zu untersuchen, zu bewerten und ggf. zu sanieren.

## 6. Denkmalschutz

6.1 Gemäß Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Würzburg anzuzeigen.

6.2 Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2 DSchG). Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

## 7. Bepflanzung

7.1 Zwischen geplanten Baumstandorten und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind Schutzabstände von 2,5 m einzuhalten (vgl. Merkblatt R 2 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der FGSV, Gemeinschaftsausgabe mit DWA und DVGW, in der jeweils aktuellen Fassung; Vorgaben und Vorschriften des VDE).

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

## 8. Dokumentationspflicht, Ausgleichsmaßnahmen

8.1 Die frist- und sachgerechte Durchführung der festgesetzten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (z. B. ökologische Baubegleitung) einschließlich der erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen ist zu dokumentieren (§ 17 Abs. 7 S. 2 BNatSchG).



## 9. Hinweise zur Pflanzenverwendung

### 9.1 Laubbaumhochstämme

- |  |                          |
|--|--------------------------|
| - Acer campestre 'Elsrijk'                               | Feldahorn                |
| - Acer platanoides z.B.<br>'Columnare', 'Emerald Queen', | Spitz-Ahorn i.<br>Sorten |
| - Aesculus carnea  | Ross-Kastanie            |
| - Carpinus betulus 'Frans Fontaine'                      | Säulen-Hainbuche         |
| - Fraxinus ornus   | Blumen-Esche             |
| - Sophora japonica 'Regent'                              | Perlschnurbaum           |
| - Tilia cordata z.B. 'Rancho'                            | Winter-Linde i. Sorten   |

### 9.2 Obstbaumhochstämme

auch als Wildformen und in Sorten, z.B.

- Apfel (Kaiser Wilhelm, Goldparmäne, Landsberger Renette)
- Birne (Klapps Liebling, Frühe Dechantsbirne, Gute Luise, Hänselbirne)
- Zwetschge (Hauszwetschge, Lukas Frühzwetschge, Bühler Frühzwetschge)
- Kirsche
- Walnuss

### 9.3 Hecken/ Sträucher

- |                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| - Cornus mas          | Kornellkirsche           |
| - Cornus sanguinea    | Roter Hartriegel         |
| - Corylus avellana    | Haselnuss                |
| - Crataegus monogyna  | Eingriffeliger Weißdorn  |
| - Crataegus laevigata | Zweigriffeliger Weißdorn |
| - Euonymus europaeus  | Pfaffenhütchen           |
| - Ligustrum vulgare   | Gewöhnlicher Liguster    |
| - Prunus spinosa      | Schlehe                  |
| - Rosa canina         | Hundsrose                |
| - Sambucus nigra      | Schwarzer Holunder       |
| - Viburnum opulus     | Gewöhnlicher Schneeball  |

## 10. Freiflächengestaltungsplan

10.1 Jedem Bauantrag im MI 1 und MI 2 ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:200 beizufügen. Dieser muss durch einen qualifizierten Fachplaner erstellt sein. Aus dem Freiflächengestaltungsplan muss der Nachweis der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen für die unbebauten Grundstücksflächen prüfbar hervorgehen.

## 11. Barrierefreiheit

11.1 Für die Öffentlichkeit zugängliche Gebäude sind möglichst barrierearm zu errichten.

## 12. Immissionsschutz

12.1 Der Einbau von ausreichend dimensionierten schalldämmten Lüftungsanlagen in Räumen mit Schlaffunktion (vgl. textliche Festsetzung Ziff. 8.1.1) wird bereits ab Beurteilungspegeln von 45 dB(A) nachts empfohlen.