

Markt: Großlangheim
Kreis: Kitzingen

25.09.2023



Bebauungsplan „Am Kalkofen“ mit integriertem Grünordnungsplan

Vorentwurf

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Gro16-0002

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen / Flächennutzungsplan	3
3.	Beschreibung des Planungsgebietes	5
3.1	Allgemein	5
3.2	Planungsgrundlagen	5
4.	Städtebau	6
4.1	Städtebauliches Konzept	6
4.2	Art der baulichen Nutzung	6
4.3	Maß der baulichen Nutzung	6
4.3.1	Grundflächenzahl (GRZ)	6
4.3.2	Höhe baulicher Anlagen	6
4.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	7
4.4.1	Bauweise	7
4.4.2	Überbaubare Grundstücksflächen	7
4.4.3	Baukörper	7
4.4.4	Garagen, Carports und Stellplätze sowie sonstige Nebenanlagen	7
4.4.5	Abstandsflächen	7
4.5	Bauliche und städtebauliche Gestaltung	7
4.5.1	Gebäudegestaltung	7
4.5.2	Dachgestaltung	7
4.5.3	Stellplatznachweis	8
4.5.4	Belagswahl auf privaten Grundstücken	8
4.5.5	Einfriedung	8
4.6	Geländeveränderungen	8
5.	Erschließung	9
5.1	Verkehrsanbindung	9
5.2	Straßenraumgestaltung/-querschnitt	9
5.3	Ver-, und Entsorgung	9
5.3.1	Abwasserbeseitigung	9
5.3.2	Wasserversorgung	10
5.3.3	Energieversorgung	10
5.3.4	Telekommunikation	10
5.3.5	Abfallentsorgung	10
5.4	Planungsumfang	10
5.5	Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung	11
5.6	Verwirklichung der Baumaßnahme	11
5.7	Oberbodenschutz	11
5.8	Kampfmittelvorerkundung	11
6.	Umweltbericht	11
7.	Grünordnung	11
8.	Artenschutz	12
9.	Schallschutz / Immissionen	12
10.	Denkmalschutz	13
11.	Verfahren	14
Anlage 1	Umweltbericht	
Anlage 2	Grünordnung	
Anlage 3	Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	
Anlage 4	Schallgutachten	

Übersichtskarte

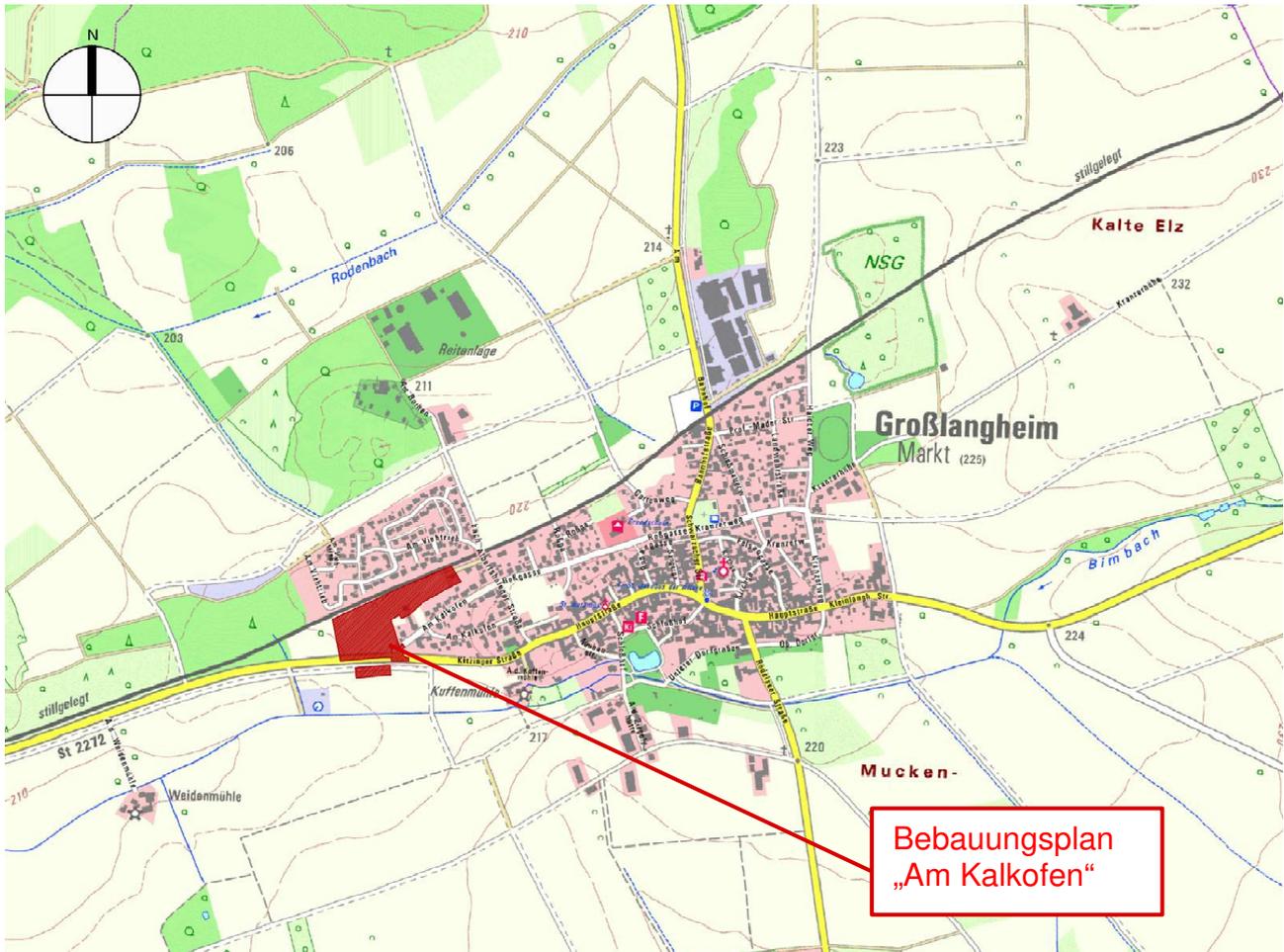


Abbildung 1: Topographische Übersichtskarte mit Geltungsbereich (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2023: BayernAtlas, abgerufen am 03.05.2023 unter: <https://v.bayern.de/WG8MF>, bearbeitet: Auktor Ingenieur GmbH am 03.05.2023)

1. Allgemeines

Der Markt Großlangheim befindet sich im Landkreis Kitzingen des Regierungsbezirkes Unterfranken, ca. 25 km östlich des Regionalzentrums Würzburg sowie ca. 5 km östlich des Mittelzentrums Kitzingen. Der Markt Großlangheim liegt unweit der Autobahn 3 als wichtige Verkehrsachse innerhalb Deutschlands. In direkter Nachbarschaft befinden sich die Gemeinden Rödelsee, Wiesenbronn, Kleinlangheim, Schwarzach am Main sowie die Stadt Kitzingen.

Gemäß Regionalplan der Region Würzburg liegt der Markt Großlangheim im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Quelle: Regierung von Unterfranken: Regionalplan Region Würzburg (2), Stand 03.02.2023).

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / Flächennutzungsplan

Für den Bereich „Am Kalkofen“ hat der Markt Großlangheim die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Regelverfahren beschlossen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und für den örtlichen Bedarf an Bauflächen Baugrundstücke zur Verfügung zu stellen.

Ausgewiesen wird ein allgemeines Wohngebiet, das im Westen an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Flächengröße von insgesamt ca. 3,5 ha. Hiervon werden ca. 0,50 ha als öffentliche Grünfläche festgelegt und 0,5 ha als CEF-Fläche (Vögel). Die Verkehrsflächen

nehmen eine Fläche von etwa 0,52 ha ein. Die Baugrundstücke weisen eine Nettobaupfläche von 1,86 ha auf, von denen 35 % bebaut werden dürfen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Großlangheim ist die überplante Fläche als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die Flächen werden derzeit teilweise landwirtschaftlich genutzt, teilweise werden private Grundstücksflächen überplant.

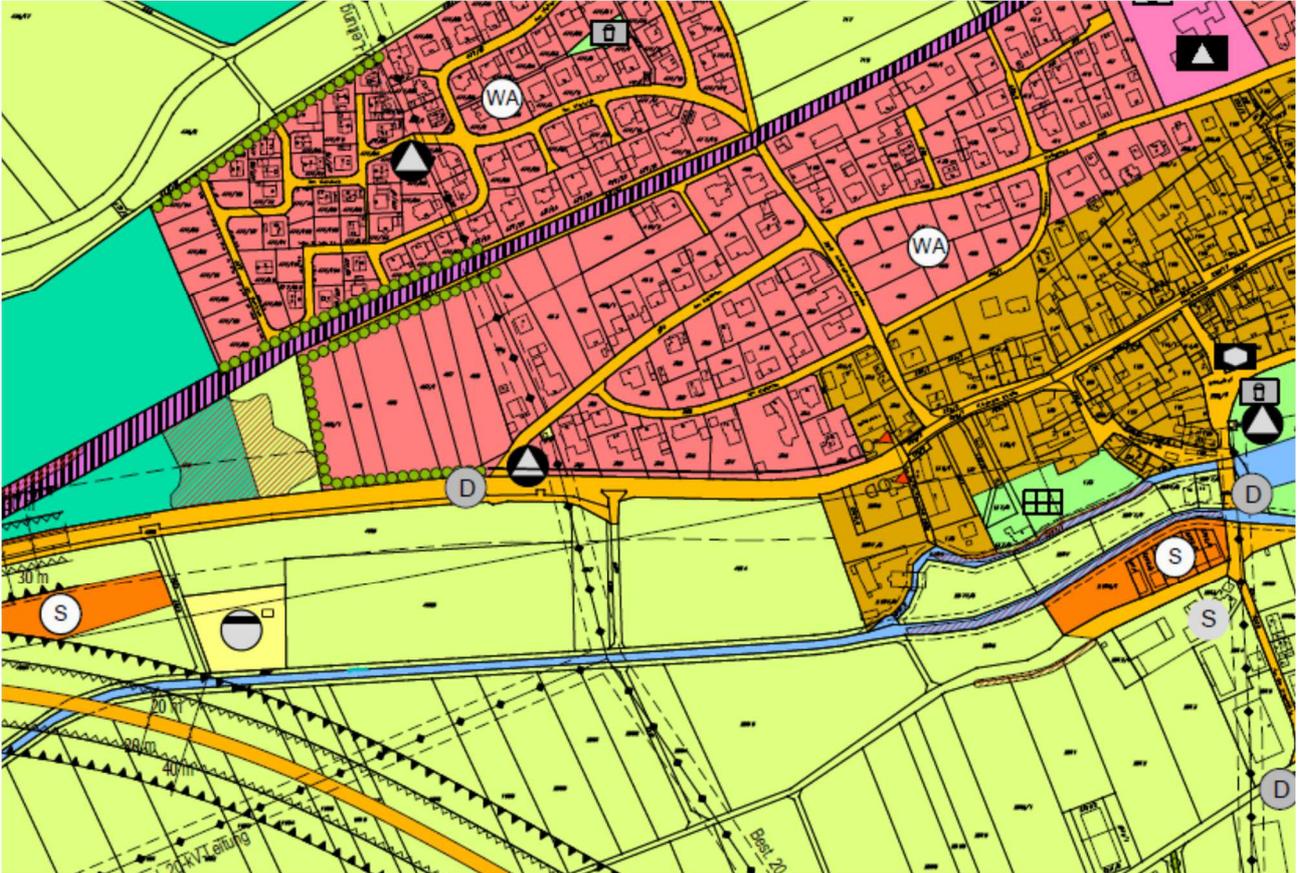


Abbildung 2: Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan (Quelle: Gemeinde Großlangheim, bearbeitet: Auktor Ingenieur GmbH am 28.10.2022)

Somit ist eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 bzw. Abs. 3 BauGB gewährleistet.

3. Beschreibung des Planungsgebietes

3.1 Allgemein

Das geplante allgemeine Wohngebiet liegt am westlichen Ortsrand von Großlangheim. Der Hauptanschluss des geplanten Baugebietes erfolgt über die Straße „Kalkofen“.

Die geplanten Bauflächen werden im Süden durch die Staatsstraße 2272 begrenzt. Lediglich das Regenrückhaltebecken befindet sich südlich der Staatsstraße und wird von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt. Im Westen grenzt eine gemeindliche Ausgleichsfläche an. Im Norden sowie Osten befinden sich bestehende Wohngebiete des Marktes Großlangheim. Zwischen dem Baugebiet „Viehtrieb“ und den neu zu erschließenden Wohnbauflächen verläuft eine stillgelegte Bahnlinie. An der Bahntrasse entlang führen Fuß- und Wirtschaftswege.



Abbildung 3: Luftbild mit Umgriff (rote Schraffur) (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2023: BayernAtlas, abgerufen am 04.05.2023 unter: <https://v.bayern.de/PMjRt>, bearbeitet: Auktor Ingenieur GmbH am 04.05.2023)

3.2 Planungsgrundlagen

Der Planung liegen die Entwicklungsvorstellungen des Marktes Großlangheim zugrunde. Die meisten Grundstücke im benachbarten Baugebiet „Viehtrieb“ sind verkauft und es sollen Bauplätze für junge Familien bedarfsgerecht angeboten werden.

Weitere Planungsgrundlagen sind:

- die digitale Flurkarte,
- die Vorstellungen des Marktes Großlangheim,
- die tachymetrische Aufnahme des Geländes,
- die schalltechnische Untersuchung und
- das Fachgutachten über den Artenschutz.

4. Städtebau

4.1 Städtebauliches Konzept

Das Baugebiet ist von zwei Seiten überwiegend von Einzelhausbebauung umgeben. Städtebaulich ist vorgesehen, diese Bauform weiterzuführen. Die Größe der Baukörper soll sich an die Umgebung anpassen.

Die geplanten öffentlichen Grünflächen im Baugebiet dienen verschiedenen Funktionen, wie der Erholung, dem Kinderspiel, der Regenwasserrückhaltung und dem artenschutzrechtlichen Ausgleich. Zudem wird eine Eingrünung des Baugebietes geschaffen, durch die sich das Baugebiet besser in das Landschaftsbild einfügt.

Im Gebiet selbst sollen die Einschränkungen durch Festsetzungen auf das nötige Maß beschränkt bleiben. Aufgrund der erforderlichen städtebaulichen Ordnung im Hinblick auf die Ortsrandgestaltung ist jedoch ein Mindestmaß an Festsetzungen erforderlich. So sollen die Fernwirkung des Baugebietes in westlicher und südlicher Richtung möglichst gering gehalten und eine baulich sinnvolle Nutzung der geplanten Grundstücke ermöglicht werden.

Die Erschließung erfolgt über eine Einmündung von der Straße „Kalkofen“. Der Großteil der Baugrundstücke wird über eine Stichstraße im Osten sowie einen Ringschluss im Westen erschlossen, sodass der überwiegende Teil der Grundstücke verkehrsberuhigt liegt. Am Baugebiet entlang führen der Radweg Kitzinger Land (Gartenland Tour) sowie ein Wirtschaftsweg, der durch die Planung erhalten werden soll und Anbindung an das weitere Wegenetz des Marktes Großlangheim bietet.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Diese Nutzung entspricht den Vorgaben des wirksamen Flächennutzungsplanes sowie der umgebenden Bebauung. Somit fügt sich das geplante Wohngebiet optimal in die bestehende Nutzungssituation ein.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

4.3.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl innerhalb des allgemeinen Wohngebietes wird mit max. 0,35 festgesetzt. Die Vorgaben bleiben hinter der Obergrenze der zulässigen Grundflächenzahl gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zurück, da die angrenzenden Baugebiete ebenfalls nicht sehr stark verdichtet sind und sich das Baugebiet im Übergang zur freien Landschaft befindet. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Flächen mitzurechnen.

4.3.2 Höhe baulicher Anlagen

Um die Verträglichkeit der Bebauung innerhalb des Wohngebietes sowie gegenüber der bestehenden Bebauung in der Umgebung zu gewährleisten, wird die Wandhöhe innerhalb des Wohngebietes auf max. 6,50 m festgesetzt. Den unteren Bezugspunkt bildet der höchste Punkt der Straße entlang der Grundstücksgrenze. Als oberer Bezugspunkt dient der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. die Oberkante der Attika als oberer Abschluss der Wand.

4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

4.4.1 Bauweise

Für das gesamte Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der umgebenden Bebauung, die sich im Bereich des Baugebietes fortsetzen soll. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der Baukörper darf höchstens 50 m betragen.

4.4.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen werden vorgegeben, um eine optimale Ausnutzung der Bauflächen zu ermöglichen und um eine Beeinträchtigung der Lichtverhältnisse durch Nachbarbebauung zu minimieren. Für die bestehenden Baugebiete sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten, da diese südlich bzw. durch die dazwischenliegenden Bahngleise mit angrenzenden Wirtschaftswegen ausreichend entfernt von den neuen Bauflächen liegen.

4.4.3 Baukörper

Die Bebauung wird, angepasst an die bestehende Bebauung in der Umgebung, in Form von Einzel- oder Doppelhäusern festgesetzt. Hierdurch wird der Charakter der offenen Bauweise geprägt und ein verträglicher Übergang in die freie Landschaft erreicht.

4.4.4 Garagen, Carports und Stellplätze sowie sonstige Nebenanlagen

Das Errichten von Garagen, Stellplätzen und Carports sowie sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ist auch außerhalb der überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen zulässig. Um einen ausreichenden Abstand zu den Nachbargrundstücken sowie den öffentlichen Wegflächen zu wahren, sind Garagen, Carports und Stellplätze ausschließlich auf der zur Straßenverkehrsfläche zugewandten Seite der Grundstücke auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Auch angrenzend an die öffentlichen Grünflächen sind keine Garagen, Stellplätze und Carports erwünscht. Aufgrund der geringen Größe von Nebenanlagen sind die Beschränkungen für diese geringfügig.

4.4.5 Abstandsflächen

Es wird festgesetzt, dass die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten sind. Hierdurch entsteht eine rechtlich abgesicherte, eindeutige Abstandsflächenregelung innerhalb des geplanten Baugebietes.

4.5 Bauliche und städtebauliche Gestaltung

4.5.1 Gebäudegestaltung

In Anlehnung an die umgebende Bebauung und deren Bebauungspläne wird die äußere Verwendung von grellen oder reflektierenden Farbtönen sowie spiegelnden Materialien an der Außenfassade nicht gestattet. Hierdurch wird die Entstehung von deutlich aus der Bebauungsstruktur herausstechenden, dominanten Fassadengestaltungen ausgeschlossen.

Durch die Festsetzung der Angleichung der Grenzbebauung wird ein möglichst einheitliches Straßen- und Ortsbild gefördert.

4.5.2 Dachgestaltung

Gemäß Festsetzung im Bebauungsplan ist eine Dachneigung von 0° bis 45° zur Horizontalen zulässig. Bezüglich der Dachform werden keine Einschränkungen getroffen.

Unbeschichtete Metalleindeckungen sind aus wasserwirtschaftlichen Gründen und die Verwendung spiegelnder Materialien auf Dächern analog zur Gebäudegestaltung unzulässig. Davon

ausgenommen werden Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen, die zur Förderung der Nutzung regenerativer Energien ausdrücklich zugelassen sind. Die Begrünung von Flachdachflächen ist aus ökologischen Gründen sinnvoll und trägt zur Aufwertung des Ortsbildes bei. Aufgrund dessen wird eine Dachbegrünung ebenfalls ermöglicht und empfohlen.

Zulässig sind weiterhin Dachgauben. Diese müssen sich in das Hauptdach einfügen und sind daher ab einer Dachneigung von 32° und nur in einer Ebene des Daches zulässig. Pro Gebäudedach ist nur eine Gaubenart zulässig.

Die Dachgaubenbreite darf max. ein Drittel der Dachbreite betragen. Der Abstand zum Ortsgang muss mind. 1,00 m betragen.

In die Dachfläche eingelassene Terrassen oder sonstige Dacheinschnitte sind nicht gewünscht und werden daher ausgeschlossen.

Diese Festsetzungen orientieren sich einerseits an der umgebenden Bebauung, wodurch sich die entstehenden Dächer in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einfügen und andererseits an den Anforderungen des energieeffizienten Bauens.

4.5.3 Stellplatznachweis

Auf dem Grundstück sind 1,7 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen. So soll vermieden werden, dass zu viele Fahrzeuge auf den öffentlichen Straßenflächen parken.

4.5.4 Belagwahl auf privaten Grundstücken

Die Beläge für die Freiflächen wie Stellplätze und Wege etc. sind mit versickerungsfähigem Material, wie z. B. Öko-Pflaster, Rasenpflaster, Platten mit Versickerungsfugen oder Ähnlichem festgesetzt.

4.5.5 Einfriedung

Um eine angemessene Einfriedung der Baugrundstücke zu gewährleisten, werden Einfriedungen entlang der Straßenfront auf eine maximale Höhe von 1,40 m festgesetzt. Diese sind in sockelloser Ausführung zu erstellen, um eine Barrierewirkung für kleine Wildtiere möglichst auszuschließen. Ebenso wird der Austausch mit den benachbarten Bewohnern hierdurch gefördert und ein zu starkes Abschotten vermieden.

4.6 Geländeänderungen

Zur Erhaltung des natürlichen Geländeverlaufes sind Aufschüttungen und Abgrabungen nur bis max. 1,5 m zulässig. Stützmauern dürfen bis zu einer Höhe von 1,0 m errichtet werden.

Böschungen zur Anpassung der Auffüllungen bzw. Abgrabungen an das bestehende Gelände sind in einem Neigungsverhältnis von 1:2 oder flacher auszuführen. Zum Nachbargrundstück ist Übergangslos anzuschließen.

Der Höhenunterschied der Bauflächen innerhalb des Baugebietes ist sehr gering, sodass keine Auffüllungen und Abgrabungen erforderlich sind. Durch die Festsetzung sollen zu starke Bodeneingriffe vermieden werden, sodass die natürlichen Bodenfunktionen so wenig wie möglich beeinträchtigt werden.

5. Erschließung

5.1 Verkehrsanbindung

Das geplante Baugebiet „Am Kalkofen“ wird über eine Einmündung zur Straße „Kalkofen“ an das Verkehrsnetz angeschlossen. Der westliche Teil des geplanten Baugebietes wird über einen Ringchluss erschlossen. Östlich zweigt eine Stichstraße mit Wendeanlage von der Haupterschließungsstraße ab.

Ein- und Ausfahrten von den Baugrundstücken auf die St 2272 sind aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht zulässig.

5.2 Straßenraumgestaltung/-querschnitt

Der Straßenquerschnitt gliedert sich entlang der Haupterschließung sowie der Stichstraße in eine Fahrbahn und einen 2,00 m breiten Fußweg. Die 6 m breite Ringstraße ist ohne Gehweg geplant. Parkmöglichkeiten innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht vorgesehen.

Die Fahrbahn der Haupterschließungsstraße ist zunächst 7 m und nach der Kurve 5,00 m breit. Die Stichstraße ist mit einer 4,50 m breiten Fahrbahn geplant. Die Wendeanlage an deren Ende ist für ein 3-achsiges Müllfahrzeug ausgelegt.

Zur Verringerung der Fahrgeschwindigkeit und zur Erlangung der Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer wird die Straße versetzt geplant und Pflasterbereiche zur Gliederung vorgesehen.

Der bestehende Fuß- und Wirtschaftsweg im Norden des Baugebietes soll auch zukünftig bestehen bleiben und wird aufgrund dessen mit einer Breite von 3 m festgesetzt. Die Verbindung zur geplanten Wendeanlage ist mit 3,50 m Breite vorgesehen.

Es wird festgelegt, dass 1,7 Parkplätze je Wohneinheit auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen sind. Dadurch wird erreicht, dass ausreichend Parkplätze erstellt werden und so ein Parken auf öffentlichen Straßenflächen weitestgehend unterbleibt. Hierdurch kann der in vielen Wohngebieten zu beobachtende Ärger über eine unzureichende Anzahl an Stellplätzen von Anfang an vermieden werden.

5.3 Ver-, und Entsorgung

5.3.1 Abwasserbeseitigung

Die geplanten Bauflächen werden im Trennsystem entwässert.

Das anfallende Schmutzwasser aus dem geplanten Baugebiet soll in den Ortskanal der Gemeinde Großlangheim eingeleitet und über den Zulaufkanal an die Kläranlage der Stadt Kitzingen angeschlossen werden. Eine geregelte Entsorgung und Reinigung entsprechend dem heutigen Stand der Technik ist dann gewährleistet.

Dach- und sauberes Oberflächenwasser ist zu versickern oder in Regenauffangbehältern zu sammeln und zu nutzen. Überschüssiges Dach- und Oberflächenwasser ist dem Regenrückhaltesystem zuzuführen. Bei der Planung der Versickerungsanlagen sind die Anforderungen und Vorgaben des DWA Merkblattes M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zu beachten.

Weiterhin ist ein öffentlich zugängliches und naturnah gestaltetes Graben- und Muldensystem zur Regenwasserrückhaltung geplant, das an ein Regenrückhaltebecken südlich der Staatsstraße 2272 angeschlossen werden soll. Dieses wird ebenfalls naturnah gestaltet und nimmt zunächst sämtliches überschüssiges Regenwasser aus dem Baugebiet auf. Von da aus wird das anfallende Regenwasser gedrosselt in Richtung Bimbach abgeleitet.

Die Leitungsverlegung wird im Rahmen der Erschließung innerhalb des Straßenraumes erfolgen.

5.3.2 Wasserversorgung

Der Markt Großlangheim wird durch die Fernwasserversorgung Franken mit Trinkwasser versorgt. Die Versorgung mit Trinkwasser soll durch den Anschluss an die gemeindliche Trinkwasserversorgung sichergestellt werden. Eine ausreichende Trink- und Löschwasserversorgung kann erst mit der Erstellung der Erschließungsplanung berechnet und nachgewiesen werden. Sollte eine ausreichende Löschwasserversorgung über das Trinkwasser nicht möglich sein, muss im Bauantrag nachgewiesen werden, auf welche Art das Löschwasser bereitgestellt wird. Zur Löschwasserbereitstellung wird auf das DVGW-Arbeitsblatt W 405 verwiesen.

Die Leitungsverlegung wird im Rahmen der späteren Erschließung innerhalb des Straßenraumes erfolgen.

5.3.3 Energieversorgung

Die Energieversorgung wird durch die N-Ergie Service GmbH durchgeführt. Es ist davon auszugehen, dass eine ausreichende Stromversorgung gewährleistet werden kann. Eine Erschließung mit Erdgas ist nicht geplant.

Die benötigten Leitungen sollen im Rahmen der Tiefbauarbeiten in Form einer Erdverkabelung durchgeführt werden.

Gegebenenfalls bestehende Leitungen innerhalb des Baugebietes sind zu berücksichtigen und deren Erhalt ist zu sichern.

5.3.4 Telekommunikation

Anbindung an das Telekommunikationsnetz soll über eine Erweiterung der örtlichen Versorgungsnetze erfolgen.

Die Anbindung wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen durchgeführt. Die Deutsche Telekom Technik GmbH, als betroffener Leitungsträger, wird frühzeitig in die Planung eingebunden. Gegebenenfalls bestehende Leitungen innerhalb des Baugebietes sind zu berücksichtigen und deren Erhalt ist zu sichern.

5.3.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch die Abfallwirtschaft des Landkreises Kitzingen sichergestellt. Die Wendeanlage am Ende der Stichstraße ist zum Wenden für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug ausreichend bemessen.

5.4 Planungsumfang

Gesamtfläche	ca.	3,50 ha	100,0 %
Verkehrsflächen	ca.	0,52 ha	14,9 %
davon Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca.	0,12 ha	3,4 %
Öffentliche Grünflächen	ca.	0,50 ha	14,3 %
CEF-Fläche	ca.	0,50 ha	14,3 %

Nettobaufläche ca. 1,86 ha 53,1 %

5.5 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung

Ein Teil der überplanten Bauflächen ist im Eigentum des Marktes Großlangheim. Mit den Eigentümern, deren Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches liegen, sind bereits entsprechende Vereinbarungen zum Kauf bzw. Grundstückstausch getroffen, sodass eine problemlose Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwarten ist.

5.6 Verwirklichung der Baumaßnahme

Die geplanten Baumaßnahmen sollen nach Rechtskraft des Bebauungsplanes verwirklicht werden, sodass baldmöglichst, der Wohnraumbedarf befriedigt werden kann.

5.7 Oberbodenschutz

Vor Beginn der baulichen Arbeiten auf dem Grundstück ist der Oberboden abzutragen, seitlich zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen.

Oberboden- und kulturfähiges Unterbodenmaterial soll möglichst auf dem Grundstück für die Anlage von Vegetationsflächen wieder- verwendet werden. Hierzu wird die DIN 18915 Kapitel 7 zur Anwendung empfohlen.

Überschüssiges Oberbodenmaterial, das nicht am Entstehungsort sinnvoll wiederverwendet werden kann, kann unter Beachtung des § 12 BBodSchV und der DIN 19731 ortsnahe auf landwirtschaftlich genutzten Flächen verwertet werden. Bei den Verwertungsmöglichkeiten für darüber hinaus anfallenden Aushub sind die rechtlichen und materialen Anforderungen (z. B. § 12 Bundesbodenschutzverordnung, Verfüll-Leitfaden, LAGA M 20 sowie DepV) zu beachten.

5.8 Kampfmittelvorerkundung

Aufgrund der aus der Vergangenheit bekannten Kampfhandlungen in Großlangheim und Umgebung ist im Vorfeld der Erschließungsmaßnahmen zwingend eine Kampfmittelvorerkundung durchzuführen.

Abhängig vom Ergebnis der Vorerkundung sind weitere Erkundungen durchzuführen. Das Ergebnis wird hier dargestellt, sobald es vorliegt.

6. Umweltbericht

Die umweltrelevanten Belange des Bauleitplanverfahrens sind gemäß BauGB in einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 2 BauGB zusammenzufassen und die Ergebnisse in einem Umweltbericht vorzulegen.

Der Umweltbericht ist als Anlage 1 Bestandteil des Bebauungsplanes „Am Kalkofen“.

7. Grünordnung

Zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan erstellt. Der Grünordnungsplan ist in den Bebauungsplan integriert und ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Der baubedingte Ausgleich erfolgt innerhalb des Plangebietes auf den dargestellten öffentlichen Grünflächen und Ausgleichsflächen des Marktes Großlangheim.

Nähere Angaben können dem Bebauungsplan (grünordnerische Festsetzungen) und der Anlage 2 entnommen werden.

8. Artenschutz

Um das potenzielle Vorkommen folgender Arten im Plangebiet einschätzen zu können oder um es sicher ausschließen zu können, hat der Markt Großlangheim eine tierökologische Begehung oder Kartierung über folgende Arten beauftragt:

- Vögel
- Fledermäuse
- Zauneidechse/Schlingnatter
- ggf. weitere planungsrelevante Arten

Weiter wurde die Erbringung eines Vorkommensnachweis seltener und geschützter Pflanzenarten im Zuge der Begehungen beauftragt, da innerhalb bzw. angrenzend an den Geltungsbereich kartierte Arten vorkommen.

Für zwei Artengruppen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für europäische Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind Maßnahmen zur Vermeidung zu ergreifen, um Gefährdungen zu vermeiden oder zu mindern. Es sind zwei vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, eine innerhalb des Geltungsbereiches, die andere anteilig mit 0,5 ha auf Fl.Nr. 4519 der Gemarkung Großlangheim, vorgesehen (CEF), sodass keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes und keine Behinderung zur Verbesserung des Erhaltungszustandes zu erwarten ist. Dies betrifft die die vorkommenden bodenbrütenden Vogelarten. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt schlussendlich unter Berücksichtigung aller Vorkehrungen.

Für alle Arten werden die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen **nicht** erfüllt.

9. Schallschutz / Immissionen

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. In diesem Gutachten werden die Einwirkungen der Umgebung auf das und vom Plangebiet ausgehend betrachtet. Das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wurde in den Bebauungsplan übernommen bzw. festgesetzt, sodass keine Beeinträchtigungen auf die bestehende Umgebung stattfinden.

Folgende Festsetzungen sind einzuhalten, um die Immissionen, ausgelöst durch die vorbeiführende Staatsstraße zu mindern:

1. Für Außenflächen von Aufenthaltsräumen an Südfassaden, an denen Beurteilungspegel am Tag von > 55 dB(A) oder in der Nacht von > 45 dB(A) vorliegen, ist ein bewertetes resultierendes Mindestschalldämmmaß von $R^{w, res} = 42$ dB einzuhalten.
2. Für Außenflächen von Aufenthaltsräumen an Ost- und Westfassaden, an denen Beurteilungspegel am Tag von > 58 dB(A) oder in der Nacht von > 48 dB(A) vorliegen, ist ein bewertetes resultierendes Mindestschalldämmmaß von $R^{w, res} = 39$ dB einzuhalten.
3. Für die betroffenen Räume ist eine fensterunabhängige Lüftung vorzusehen, falls eine Belüftung über Fenster über die schallabgewandte Nordseite nicht möglich ist.
4. Entlang der Linie für Maßnahmen zum Schutz vor Lärmimmissionen (A 6.6) ist auf der gesamten Länge aus Gründen des Lärmschutzes eine mindestens 2,20 m hohe Mauer zu errichten. Diese darf mit der Außenfassade von Gebäuden kombiniert werden.

- Bei den Grundstücken, die im Tageszeitraum Beurteilungspegel von > 55 dB(A) in 1,6 m Höhe über Gelände aufweisen (siehe Abbildungen 9 bis 12 der Anlage Schallgutachten), sind die Terrassen so anzuordnen, dass ein Aufenthalt im Schallschatten möglich ist.

10. Denkmalschutz

Auf den geplanten Bauflächen ist kein Bodendenkmal bekannt. Soweit bei Erdarbeiten Funde von Bodentalertümern gemäß Art. 8 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) auftreten, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gemäß Art. 8 Abs. 2 BayDSchG unverändert zu belassen.

11. Verfahren

Aufstellungsbeschluss	am	05.07.2022
	und	01.08.2023
^o Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	04.08.2022
	und	04.08.2023
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	am	
Bekanntmachung öffentliche Auslegung	am	
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom	bis
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen	am	
Satzungsbeschluss	am	

Markt Großlangheim,

Sterk
1. Bürgermeister

Würzburg, 25.09.2023

Bearbeitung: Hennlich / Röser

Prüfung: Roppel

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Berliner Platz 9 | D-97080 Würzburg | Tel. 0931 – 79 44 - 0 | Fax 0931 – 79 44 - 30 | Mail info@r-auktor.de | Web www.r-auktor.de

Abbildungs- und Quellenverzeichnis

Abbildung 1: Topographische Übersichtskarte mit Geltungsbereich (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2023: BayernAtlas, abgerufen am 03.05.2023 unter: https://v.bayern.de/WG8MF , bearbeitet: Auktor Ingenieur GmbH am 03.05.2023).....	3
Abbildung 2: Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan (Quelle: Gemeinde Großlangheim, bearbeitet: Auktor Ingenieur GmbH am 28.10.2022	4
Abbildung 4: Luftbild mit Umgriff (rote Schraffur) (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2023: BayernAtlas, abgerufen am 04.05.2023 unter: https://v.bayern.de/PMjRt , bearbeitet: Auktor Ingenieur GmbH am 04.05.2023).....	5