

**Gemeinde Leidersbach**

Landkreis Miltenberg



**Bebauungsplan**

**"Seniorenzentrum"**

**Textliche Festsetzungen**

Planverfasser:

Stand: 23. März 2021



STADTPLANUNG ◦ ENERGIEBERATUNG  
Mühlstraße 43 ◦ 63741 Aschaffenburg  
Telefon 06021 411198  
E-Mail [p.matthiesen@planer-fm.de](mailto:p.matthiesen@planer-fm.de)



Stellplätze und ihre Zufahrten, Wege und sonstige verkehrsfreie Bauvorhaben, die der Ausgestaltung der Freifläche dienen sowie Stützwände bis maximal 2,0 m (auch mehrere) sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

#### 4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a und Abs. 6 BauGB i.V.m. Art. 7 BayBO)



Erhaltung von Bäumen (eingemessen)



Erhaltung von Bäumen (aus dem Luftbild übertragen)



Anpflanzen von Bäumen (ohne exakte Standortbindung)

Verschiebungen der Bäume in der Achse entlang des Plantagenwegs sind zulässig.

4.1 Die im Plan dargestellten Bäume sind zu pflanzen, zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Dazu gehören ggf. auch Totholzanteile, soweit dem nicht die Verkehrssicherheit entgegensteht. Bei Planung, Baumaßnahmen und Unterhaltung sind Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren und die Schutzmaßnahmen zu beachten. Sie sind bei Abgang durch standortgerechte Pflanzen gemäß der Vorschlagsliste zu ersetzen.

##### 4.1.1 Baumarten entlang des Plantagenweges (jeweils 1 Stück)

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus spaethii	Purpur-Erle
Sophora japonica 'Regent'	Schnurbaum
Tilia cordata 'Erecta'	Winter-Linde
Tilia platyphyllos 'Örebro'	Schmale Sommer - Linde

Qualitätsanforderungen: H, 3xv, extra weiter Stand, mDb, 16- 18

Folgende Pflegemaßnahmen sind an den vorhandenen Bäumen durchzuführen bzw. Punkte zu beachten:

- Nach der Pflanzung sind die Obstbäume mit je 3 Einzelpfählen (Pfahllänge 200-250 cm) zu verankern,
- Der Stamm ist mit einer Schilfmatte zu schützen,
- Die Bäume sind mindestens fünf Jahre zu wässern.

##### 4.1.2 Sonstige Laubbäume auf dem Grundstück – Vorschlagsliste

Alle 250 m<sup>2</sup> nicht überbaute Grundstücksfläche ist ein Laubbaum gemäß Vorschlagsliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Acer campestre	Feld-Ahorn	Hei, 2xv, 125-150
Carpinus betulus	Hainbuche	Hei, 2xv, 125- 150
Fagus sylvatica	Buche	Hei, 2xv, 125- 150
Acer platanoides	Spitzahorn	IHei, 100 - 150
Prunus avium	Vogel-Kirsche	IHei, 100-150
Quercus robur	Stiel-Eiche	IHei, 100-150
Sorbus aucuparia	Eberesche	IHei, 100-150
Salix caprea	Sal-Weide	vStr, 4Tr, 100-150

#### 4.1.3 Sträucher entlang der Grundstücksgrenze – Vorschlagsliste



Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Sträuchern ist entlang der Grundstücksgrenze ein 3,0 m breiter Pflanzstreifen anzulegen. Alle 50 m<sup>2</sup> sind 10 Sträucher gemäß Pflanzenvorschlagsliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	vStr, 5Tr, 100-150
Corylus avellana	Haselnuss	vStr, 5Tr, 100-150
Crataegus monogyna	Weißdorn	vStr, 3Tr, 100-150
Euonymus europaeus	Gew. Pfaffenhütchen	vStr, 3Tr, 100-150
Lonicera xylosteum	Gew. Heckenkirsche	vStr, 5Tr, 100-150
Rosa canina	Hunds-Rose	vStr, 4Tr, 100-150
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	vStr, 3Tr, 100-150

#### 4.2 Versickerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. Art. 7 BayBO)

Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen und Terrassen sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist.

#### 4.3 Dachbegrünung

70 % der Dachfläche ist extensiv zu begrünen.

#### 4.4 Dachmaterialien

Dachflächen, die an den Regenwasserkanal angeschlossen werden, dürfen nicht mit Eindeckungen versehen werden, die eine Lösung von Metallen in das Niederschlagswasser ermöglichen.

#### 4.5 Oberboden

Oberboden ist möglichst innerhalb des Baugebietes zu sichern und wieder zu verwenden. Der Boden ist fachgerecht in Mieten zu lagern. Bei der Lagerung von mehr als 3 Monaten in der Vegetationszeit ist eine Zwischenbegrünung zum Schutz von unerwünschter Vegetation und Erosion durchzuführen.

#### 4.6 Schutz zu erhaltender Bäume

Die zu erhaltenden Bäume sind zu erhalten und beim Bau des Gebäudes durch einen Lattenzaun zu schützen, welcher ca. 2,00 m von der Stammmitte komplett um die Bäume anzubringen ist.

### 5. **Sonstiges**

#### 5.1 Auffüllungen und Abgrabungen, Stützwände

##### 5.1.1 Auffüllungen, Abgrabungen

Auffüllungen und Abgrabungen sind zulässig. Sie dürfen jedoch das Maß von 4,50 m nicht überschreiten. Die Böschungen sind mit einer Neigung von 1:1,5 oder flacher auszubilden.

Im Bereich der Parzelle 1343/3 sind Auffüllungen und Abgrabungen nur außerhalb des Wurzelbereichs der auf dem Nachbargrundstück stehenden Bäume zulässig.



##### Böschungen

##### 5.1.2 Stützwände

Stützwände sind nur bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Die Lage der im Plan dargestellten Stützwände ist unverbindlich, Verschiebungen bis 2,0 m sind zulässig.

Im Bereich der Parzelle 1343/3 sind Stützwände nur außerhalb des Wurzelbereichs der auf dem Nachbargrundstück stehenden Bäume zulässig.

### 5.1.3 Nebenanlagen

**Na** Nebenanlagen

## **B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 BayBO)

### **1. Dachgestaltung**

Für das Hauptgebäude sind nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis maximal 7° zulässig.

### **2. Abstandsflächen** (Art. 6 BayBO)

Die Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 BayBO.

## **C. Hinweise**

### **1. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege**

Bei Erdarbeiten zutage kommende Bodendenkmäler sind nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

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.

### **2. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind** (§ 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht kein Verdacht auf Schadstoffbelastungen des Bodens. Gefährdungen für die Nutzung und die Umwelt sind dennoch auszuschließen. Gegebenenfalls kontaminierter Erdaushub ist entsprechend der abfallrechtlichen Vorschriften zu entsorgen. Bei der Entsorgung von Erdaushub sind die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen vom Bauherrn eigenverantwortlich einzuhalten. Im Falle organoleptischer Auffälligkeiten sind die Kreisverwaltungsbehörde und das Wasserwirtschaftsamt zu verständigen.

### **3. Schutz des Grundwassers**

Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund von Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern. Es sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.

### **4. Oberflächenwasser/Schichtenwasser**

Aufgrund der Hanglage des Planungsgebietes ist insbesondere bei Starkniederschlägen mit wild abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen.

Deshalb sind gegen das eventuell stellen- und zeitweise zu erwartende Schichtwasser beim Bauvorhaben entsprechende Vorkehrungen zu treffen und die anfallenden Wässer gesondert abzuleiten.

Des Weiteren ist das Gebäude bis mindestens 25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

**5. Niederschlagswasser**

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

**6. Kampfmittel**

Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist durch eine geeignete Fachfirma das Plangebiet auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern zu untersuchen. Sofern Bombenblindgänger vorgefunden werden, sind diese fachmännisch zu entschärfen und zu entfernen.

**7. Artenschutz**

**7.1 Rodungsarbeiten**

Rodungsarbeiten dürfen nur zwischen dem 01. Oktober bis Ende Februar erfolgen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatschG).

**8. Immissionsschutz**

Das Sondergebiet wird immissionsschutzrechtlich als Allgemeines Wohngebiet eingestuft. Dementsprechend betragen die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A).

**9. Freiflächengestaltungsplan**

Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen. In diesem sind die zu erhaltenen und zu pflanzenden Bäume und Sträucher sowie Auffüllungen und Abgrabungen sowie Stützwände darzustellen.

**10. Plangrundlage**

Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster „Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020“.



vorhandene Gebäude



vorhandene Flurstücksgrenze

× 262.038 Bestandhöhen in müNN

⊕ 267,60 geplante Höhen in müNN

## Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan „Seniorenzentrum“ ist durch Beschluss des Gemeinderates vom 23.03.2021 gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt und am \_\_.\_\_.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Begründung in der Fassung vom 23.03.2021 wurde gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB in der Zeit vom \_\_.\_\_.2021 bis einschließlich \_\_.\_\_.2021 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB von der öffentlichen Auslegung informiert und im selben Zeitraum am Verfahren beteiligt.

Die Gemeinde Leidersbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom \_\_.\_\_.2021 den Bebauungsplan „Seniorenzentrum“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_.\_\_.2021 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Leidersbach, \_\_.\_\_.2021  
Michael Schüßler  
Erster Bürgermeister

Ausgefertigt:

Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_.\_\_.2021 mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom \_\_.\_\_.2021 identisch ist.

Gemeinde Leidersbach, \_\_.\_\_.2021  
Michael Schüßler  
Erster Bürgermeister

Der Bebauungsplan „Seniorenzentrum“ wurde am \_\_.\_\_.2021 gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Leidersbach, \_\_.\_\_.2021  
Michael Schüßler  
Erster Bürgermeister