

# Gemeinde Bergheimfeld Bebauungsplan "Alter Sportplatz - Jahnpark"



## Präambel

Der Gemeinderat von Bergheimfeld hat aufgrund

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude und zur Änderung weiterer Gesetze vom 8.8.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Art 23 der Gemeindeordnung in der Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-14), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350)
- der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-8), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 381)
- der Bauunterschiedsverordnung (BauUNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 2786)
- sowie der Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

den Bauungsplans „Alter Sportplatz - Jahnpark“ am 13.10.2020 in öffentlicher Sitzung als Sitzung beschlossen.

§ 1 **Räumlicher Geltungsbereich**  
Der räumliche Geltungsbereich des Bauungsplans „Alter Sportplatz - Jahnpark“ ergibt sich aus der Festsetzung im zeichnerischen Teil des Bauungsplans und umfasst das Flurstück Nr. 276 sowie Teilflächen der Flurn. 1296/1, 1302 und 723/1 (Wadgraben).

§ 2 **Bestandteile der Satzung**  
Der Bauungsplan „Alter Sportplatz - Jahnpark“ besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 02.10.2020. Dem Bauungsplan wird die Begründung vom 02.10.2020 beigelegt.

Bergheimfeld, den	
Werner	1. Bürgermeister (Siegel)

## A. Festsetzungen durch Planzeichen

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauUNVO)

**WA 1** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauUNVO (mit lfd. Nummer der Teilfläche)

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauUNVO) (s. Nutzungsschablone lt. Planeintrag)

z.B. 0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl

II / III Mindest- und Höchstmaß der Zahl der Vollgeschosse

**H** Zahl der Vollgeschosse der Hauptgebäude, zwingend

GH z.B. 219,5 maximal zulässige Gebäudehöhe in m ü NN

EFH 206,4 Mindesthöhe Erdgeschossfußbodenhöhe in m ü NN

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauUNVO)

**o** offene Bauweise

**a** abweichende Bauweise

**Baugrenze**

**↔** Firstrichtung für das Dach des Hauptgebüdes (jeweils senkrecht zur Baugrenze, Abweichungen bis 5° zulässig)

**ED** Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

**H** Hausgruppen/Reihenhäuser zulässig

**G** nur Geschosswohnbau zulässig

## 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**□** private Verkehrsflächen

**---** Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

## 5. Pflanzenzote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

**□** Erhaltungsgebot: Laubbaum

**□** Flächen für den Erhalt von Hecken, flächigen Gehölzbeständen

**○** Pflanzgebot: Laubbaumhochstamm (Standort bis zu 5 m flexibel)

**○** Pflanzgebot: Laubbaum- oder Obstbaumhochstamm (Standort flexibel)

**○** Pflanzgebot: Laugehölzer (Hochstämme, Heister, Sträucher), min. 2-3-reihig

**□** Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**□** Maßnahmen zur Strukturreichung und Habitathöpfung für die Zauneindecke (z. B. nach Karch 2011, vgl. textliche Hinweise Ziff. 8)

## 6. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

**□** öffentlicher Graben (Gewässer 3. Ordnung)

## 7. Sonstige Festsetzungen

**□** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

**Zweckbestimmung:**  
N = Nebengebäude  
G = Garagen, Carports  
St = Stellplätze

**□** Spielplatz

**□** mit Leitungsrecht zu belastende Fläche/Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1 = zugunsten der Gemeinde Bergheimfeld  
2 = zugunsten der Grundstückseigentümer des Geltungsbereiches (Ableitung Niederschlagswasser)

**□** mit einem Gehrecht (Wegbreite 1,5 m) zu belastender Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1 = zugunsten der Grundstückseigentümer des Geltungsbereiches für Fußgänger und Radfahrer (Privatweg)  
2 = zugunsten der Allgemeinheit für Fußgänger und Radfahrer

**□** Fläche für Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

hier: Lärmschutzwand oder -wall  
gemäß Gutachten IB Wölfl in Verbindung mit textl. Festsetzung Ziff. B.5.1)

**□** Fläche für Aufschüttungen, mit Angabe der zulässigen mittleren Höhe in m ü NN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bauungsplanes „Alter Sportplatz - Jahnpark“ (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**---** Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

**SD / PD / DN** Dachform (SD = Satteldach, PD = Pultdach, DN = Flachdach)

FD 0-10° Maß der zulässigen Dachneigung (beispielhaft)

## C. Zeichnerische Hinweise

**□** bestehendes Gebäude

**□** bestehende Böschungen

**□** zu erhaltender Gehölzbestand (außerhalb des Geltungsbereiches)

**□** Graben mit Fieflrichtung

**□** Gebäudeabbruch

**□** mögliche Gebäudestellung

**□** mögliche Nebenanlagen (N), Garagen (G), Stellplätze (St)

**□** Bemaßung in Meter

## D. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

**(U)** festgesetztes Überschwemmungsgebiet des Mains (HQ100)

**(U)** ermitteltes Überschwemmungsgebiet des Mains (HQ100) 204,58 m ü NN

**(U)** HQ extrem (Hochwassergefahrenfläche) 206,38 m ü NN

**(U)** Hauptwasserungsleitung unterirdisch mit Schutzreifen, insgesamt 6 m

**(U)** S = Schmutzwasser (DN 1400)

**(U)** R = Oberflächennasser (2 x DN 600)

**(U)** Gasleitung der Bayernwerk Netz GmbH (Schutzzonebereich 1 m beidseitig)

Bezugshöhe in Meter ü NN (Kanaldackel bzw. Bestandshöhe, Geländemaßstab BOKST 04/2016)

## D. Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Es wird ein Allgemeines Wohngebiet mit den Teilflächen WA 1, WA 2 und WA 3 gemäß § 4 BauUNVO festgesetzt.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauUNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 3 bis 5 BauUNVO (Beherbergungsbetriebe, Anlagen für die Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

1.3 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauUNVO sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe als ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauUNVO allgemein zulässig.

1.4 In WA 1 und WA 2 ist die Unterbringung von Anlagen für die Energieversorgung (Strom, Wärme, Heizung) des gesamten Baugebietes und benachbarter Nutzungen zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) nach § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauUNVO, die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe in m über NN jeweils gemäß Planeinschrieb.

2.2 Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Gebäudeoberkante, z.B. Firnhöhe oder Oberkante Attika.

2.3 Die zulässige Gebäudehöhe darf durch Dachaufbauten für technische Einrichtungen sowie durch untergeordnete Bauteile (wie bspw. Lüftungsanlagen, Photovoltaikanlagen) bis max. 2 m überschritten werden.

2.4 Das jeweils oberste zulässige Vollgeschoss in WA 1 und WA 2 ist nur als Staffgeschoss zulässig. Staffgeschosse sind mindestens 2 m von der südlichen und südlichen Fassade zurückzusetzen.

2.5 In WA 3 ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der Haupt- bzw. Wohngebäude auf die festgesetzte Mindesthöhe in m über NN gemäß Planeinschrieb einzustellen.

### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

3.1 In WA 1 und WA 2 gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 1 und Abs. 2 BauUNVO.

3.2 In WA 3 ist eine davon abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauUNVO mit einer Baukörperlänge bis zu 105 m zulässig.

3.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauUNVO im zeichnerischen Teil festgesetzt.

3.4 In WA 1 sind für den Bau von Garagen geschossen im Erdgeschoss Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen an der nach Süden orientierten Fassade um max. 2 m zulässig.

3.5 In WA 1 und WA 2 sind nur Mehrfamilienhäuser (Geschosswohnungsbaug) zulässig.

3.6 In WA 3 sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

### 4. Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen

4.1 Stellplätze, Carports, Garagen sowie sonstige Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

4.2 In dem für Nebenanlagen gekennzeichneten Bereich in WA 3 darf je Wohneinheit max. eine Nebenanlage nach § 14 BauUNVO, wie bspw. ein Gartenhaus oder ein Geräteschuppen, bis zu einer Größe von 15 m² umbauter Raum errichtet werden.

4.3 Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Bergheimfeld in der gültigen Fassung. Abweichend davon ist in WA 3 ein Nachweis für Besucherstellplätze nicht zu erbringen.

4.4 Ein Stauraum zwischen überdachten Stellplätzen, Carports oder Garagen und privaten Verkehrsflächen ist nicht erforderlich.

### 5. Immissionsschutz

5.1 Zur Abschirmung des Wohngebietes vor Geräuschmissionen der benachbarten Sportanlagen ist in dem im Plan gekennzeichneten Bereich eine aktive Lärmschutzmaßeinrichtung (Lärmschutzwand oder -wall gemäß der Vertragsklauselprüfung zum Schallminderungsbericht, WOLFEL 06.11.2019) mit einer Höhe von mindestens 4 m über der geplanten Geländehöhe zu errichten.

5.2 Sofern Lüftungsöffnungen (Fenster und Türen ins Freie) im Einwirkungsbereich der Kaminöffnungen von Feuerstätten benachbarter Gebäude errichtet werden, soll mindestens eine Lüftungsoffnung je Wohnraum:

- mindestens 15 m von Kaminen, die an Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe angeschlossen sind, entfernt sein bzw.
- mindestens 8 m von Kaminen, die an Feuerungsanlagen für flüssige oder gasförmige Brennstoffe angeschlossen sind, entfernt sein, oder
- 1 m niedriger liegen als die umliegenden Kaminöffnungen; dies gilt für die Oberkante der Lüftungsöffnungen.

### 6. Grünordnung

6.1 Die vorhandenen Gehölze sind wie planlich dargestellt zu erhalten und zu pflegen.

6.2 Die Pflanzung der straßenbegleitenden Laubbäume ist wie in der Planzeichnung dargestellt auszuführen; Abweichungen bis zu 5 m sind zulässig. Es ist eine einheitliche Baumart zu wählen.

6.3 In die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind Maßnahmen zur Habitathöpfung für Zauneindecke in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen zu integrieren und dauerhaft vor Beeinträchtigungen, z.B. vor Befahren, zu schützen (vgl. textliche Hinweise Ziff. 8 Artenschutz).

6.4 Je 500 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum- oder Obstbaumhochstamm anzupflanzen. Die im Plan dargestellten Pflanzgebote werden angerechnet.

6.5 Nicht durch Gebäude, bauliche Anlagen, Terrassen oder Erschließungsflächen überbaute Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu gestalten und zu pflegen. Die Anlage von Flächen mit Stein-, Schotter-, Kies- oder ähnlichen Materialschüttungen ist mit Ausnahme einer maximal 0,50 m breiten Gebäudezufahrt und erforderlichen Maßnahmen zum Artenschutz gemäß Ziff. 6.3 in Verbindung mit den textlichen Hinweisen in Ziff. 8 nicht zulässig.

6.6 Fassaden der Garagen und Nebenanlagen sind an geeigneten Stellen mit Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen.

6.7 Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit abgeschlossen sein.

6.8 Der Grundstückseigentümer ist für die ordnungsgemäße und fachgerechte Pflege und Erhaltung der Begrünungsmaßnahmen verantwortlich. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

6.8 Es sind standortgerechte, möglichst heimische Laubgehölze unter Berücksichtigung der Standortsituation des Anbauortes, der Standortbedingungen, der Standortbedingungen beim Deutschen Stützelag und der von der Bayerischen Landesanstalt für Wein- und Gartenbau empfohlenen „Stadtbäumen im Klimawandel“ oder typische Obstbaumhochstämme zu verwenden. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig. Die zur Verwendung empfohlenen Arten sind in den textlichen Hinweisen aufgeführt.

6.9 Im Unterverweis sind standortgerechte Staudenmissionen oder standortgerechte Wäsen- bzw. Rasensatzmischungen zu verwenden.

6.10 Als Mindestqualitäten für die Gehölzpflanzungen werden festgesetzt:

- Laubbaumhochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm, für Anpflanzungen entlang der Jahstraße
- Laubbaumhochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm, für Anpflanzungen in privaten Freiflächen, Gehölzflächen und Baumhecken
- Obstbaumhochstamm, Stammumfang 10-12 cm
- Heister, 2 x verpflanzt, 150-175cm / 175-200 cm
- Sträucher, verpflanzter Strauch 3-5 Triebe 40-60 cm / 60-100 cm

Die Pflanzqualitäten richten sich nach den Gütebestimmungen für Baum- und Gehölzpflanzen und der DIN 18916.

### 7. Gestaltungsbestimmungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

#### 7.1 Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 BayBO.

Abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO ist zwischen für die Baukörper in WA 1 und WA 2 eine verringerte Tiefe der Abstandsflächen bis zu 0,4 H, mindestens 3 m, in WA 3 ist die Reduzierung auf einen Mindestabstand von 5 m zwischen 2-geschossigen Hauptgebäuden, allgemein zulässig.

Abweichend von Art. 6 Abs. 9 BayBO sind Nebenanlagen und Gebäudeteile ohne Auferhaltungsräume und Feuerstätten in den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen mit einer mittleren Wandhöhe von maximal 3 m und einer maximalen Gebäudehöhe bis zu 50 m allgemein zulässig.

Erfordernisse des Brandschutzes sind, davon unberührt, einzuhalten.

Als Bezugshöhe gelten die tatsächlich am Gebäude geplanten Geländehöhen.

#### 7.2 Dächer

Dachformen und Dachneigungen von Hauptgebäuden sind entsprechend dem Planeinschrieb (s. Nutzungsschablone) zulässig.

Dachgauben und Dachschneidn sind unzulässig.

7.3 Materialien und Farben

Als Dachdeckung sind Folien, Ziegel, Dachsteine und Metalldeckungen (wie bspw. Kupfer, Eisenblech, Zinkblech, Titanblech, Aluminiumblech) zulässig.

Glatte Ziegel oder Dachsteine sind nicht zulässig.

Eine Dachdeckung aus Metallen, die eine Lösung von schädlichen Metallen in das Niederschlagswasser ermöglicht, ist nicht zugelassen.

#### 7.4 Dachbegrünung

Die Dachflächen von Nebengebäuden und Garagen im gesamten Geltungsbereich und die Dachflächen der Hauptgebäude in WA 3 sind zu 100 % zu begrünen.

Die Dachflächen der Hauptgebäude in WA 1 und WA 2 sind in der Summe zu mind. 50 % zu begrünen.

Dabei ist eine Mindestaufbaustärke (durchwurzelbares Substrat, Schüttschicht und Speicher- und Drainelemente) von 5 cm auf Nebengebäuden und Garagen und von 10 cm auf den Hauptgebäuden vorzusehen.

Für die Fassadengestaltung der Hauptgebäude sind nicht reflektierende Materialien, wie Art. 2, Sichtbeton, Holz, zu verwenden. Metallverkleidete Wandflächen sind unzulässig. Die Fassaden sind in gedeckten Farben zu gestalten.

Solaranlagen und Sonnenkollektoren

Solaranlagen und Sonnenkollektoren sind auf den Dächern von Gebäuden ohne Flächenbegrenzung zulässig.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Stellplätze sind mit wasserundurchlässigen offenporigen Belägen (Rasenmulde, Drainmulde, wasserundurchlässiger Kunststoff) zu befestigen, sofern der anschließende Untergrund versickerungsfähig ist.

Der Umfang der befestigten Flächen ist hierbei auf den funktional notwendige Maß zu beschränken.

7.6 Geländeveränderungen, max. zulässige Geländehöhe (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Aufschüttungen zum Geländeaussgleich sind in den gekennzeichneten Flächen in WA 1 und WA 2 maximal bis auf das jeweilige Niveau der Jahstraße zulässig.

Auf allen übrigen, nicht weiter gekennzeichneten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind Aufschüttungen zum Hochwasserschutz und zur Geländemodellierung bis auf eine maximale Höhe von 206,4 m ü NN zulässig.

Abweichend davon ist eine Überschüttung des Gehölzbestandes (am Stammfuß) unzulässig.

Höhenunterschiede auf dem Baugrundstück selbst und zu Nachbargrundstücken sind auf eigenem Grund durch zu beplanzende Böschungen (Neigung mindestens 1:1,5), Stützmauern, Geläbten bis zu einer Höhe von max. 2,00 m auszugleichen oder durch Nebengebäude abzufangen und in die privaten Grün- und Freiflächen gestalterisch zu integrieren.

#### 7.8 Einfriedigungen

Zum öffentlichen Straßenraum und an den übrigen Grenzen des Geltungsbereichs sind Einfriedigungen (z.B. Staketenzäune aus Holz oder Metall oder Hecken) bis zu einer Höhe von 1,20 m, bezogen auf das geplante Gelände, zulässig. Maschendrahtzäune sind an Grundstücksgrenzen zum öffentlichen Straßenraum und zu privaten Erschließungsflächen unzulässig.

Einfriedigungen zur Jahstraße und zu privaten Erschließungsflächen sind mindestens 80 cm von der straßenrechten Grundstücksgrenze zurückzusetzen und straßenreilig zu bepflanzen.

Einfriedigungen sind sockellos, für Kleinreife unzulässig, mit mind. 15 cm Bodenfreiheit auszuführen. Einfriedigungsmauern sind zulässig.

7.9 Werbeanlagen, Satellitenempfangsanlagen

Die Errichtung von Werbeanlagen für Eigenwerbung für Nutzungen im Geltungsbereich des Bauungsplans ist im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig.

Die Errichtung gebietsfremder Werbeanlagen und (Zigaretten-)Automaten ist unzulässig.

Satellitenempfangsanlagen sind grundsätzlich so aufzustellen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht sichtbar sind. Ist dies nicht möglich, sind sie auf dem Dach zu montieren und im Farbton der Dachdeckung zu gestalten.

## 7.10 Beleuchtung

- Im Außenraum sind insektenfreundliche, nach unten strahlende Leuchtmittel (Stand der Technik, z.B. LED, warmweißes Licht) zu verwenden.

## E. Textliche Hinweise

### 1. Immissionsschutz

1.1 Durch die Bewirtschaftung der unmittelbar an das Planungsgebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es, besonders während der Erntezeit, zu Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen im Planungsgebiet kommen, witterungsabhängig auch an Sonn- und Feiertagen. Diese Beeinträchtigungen sind hinzunehmen.

1.2 Zur Vermeidung von Rauchgasbelastigungen sind die Vorgaben der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (1. BImSchV) zu beachten, insbesondere § 19 (Ableitungsbedingungen für Abgase) und § 14 (Überwachung neuer und wesentlich geänderter Feuerungsanlagen); Gebäude sind so zu planen, dass die Mündungen von Abgasanlagen die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen von Außenhallräumen - bei Feuerstätten für feste Brennstoffe in einem Umkreis von 15 m, bei Feuerstätten für flüssige oder gasförmige Brennstoffe in einem Umkreis von 8 m - um mindestens 1 m überragen.

1.3 Die schalltechnischen Hinweise des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) zum „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen für eine ruhige Nachbarschaft“ sind zu beachten. (<https://www.lfu.bayern.de/loerm/luftwaermpumpen/index.htm>)

### 2. Denkmalschutz

2.1 Gemäß Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodendenkmalen unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Schweinfurt anzuzeigen. 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 freibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

### 3. Entwässerung, Umgang mit Niederschlagswasser

3.1 Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem.

3.2 Das im Gebiet anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist entsprechend den Regeln der Technik innerhalb des Baugrundstücks zurückzuhalten, in geeigneter Weise zu bewirtschaften (bspw. durch Versickerung im Plangebiet, sofern es die örtlichen Bodenverhältnisse zulassen), durch Zisternen mit definiertem Rückhalte-/Puffervolumen, Stauraumkanal oder Rigolen) und über Überläufe verzögert und gedrosselt in den nächsten Vorfluter (Wadgraben) abzuleiten.

3.3 Bei Planung, Bemessung und Bau von Anlagen zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser sind die Vorgaben einschlägiger Merkblätter und Regelwerke (ATV-DWA-Merkblätter A 117, M 153, NWFreiV, TRENOW, TRENÖG).

3.4 Für Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, an die mehr als 1.000 m² versiegelte Flächen angeschlossen sind, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

3.5 Die Unterhaltspflege von Gewässern 3. Ordnung geht jeweils 5 m ober- und unterhalb der