

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 9 BauNVO)
- SO**
Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO zweckbestimmte, Gebiete für die Fremdenbeherbergung
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 9 BauNVO)
- GRZ 0,6 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)
 - BMZ 10,0 Maximal zulässige Baumassenzahl (BMZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 23 BauNVO)
 - GOK 18 m über Bezugspunkt Maximale Höhe baulicher Anlagen (GOK= Gebäudeoberkante) in Meter (m) über Bezugspunkt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - GOK 207 m über NN Minimale Gebäudeunterkante (GUK = Gebäudeunterkante) in Meter (m) über NN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

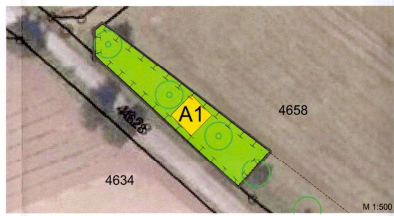
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
- a Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- Verkehrflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 8 BauGB)
- Ein- und Ausfahrtbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- Sonstige Planzeichen**
- FD max. 7° Flachdach bis zu 7° Neigung (Art. 81 BayBO)
 - Freizuhaltendes Sichtfeld
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Fehlbewegung von Rinden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)
 - Zu erhaltender Baumbestand

ZEICHNERISCHE HINWEISE

- Kartensymbole der bayerischen Flurkarte, Grenzpunkte und Grenzen**
- Flurstücksnummer
 - Flurstücksgrenze
 - Bezugspunkt für Höhe baulicher Anlagen
 - Ortskante Bornstein
 - Bestandsgehölze (nummeriert)
 - Zu beseitigendes Bestandsgehölze (nummeriert)
- Nachrichtliche Übernahmen**
(§ 11 Abs. 4 BauGB)
- Schutzgebiet für Grund- und Quellwassererzeugung (gem. Verordnung des Wasserwirtschaftsgebietes vom 25.10.1989)
 - Überschwemmungsgebiet
 - Landschaftsschutzgebiet 'Mainauwäldchen bei Sennfeld' (LSC-00473.01) (gem. Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet vom 21.01.1993)
 - Vogelschutzgebiet 'Mairtal zwischen Schweinfurt und Detlebach' (ID 6027-471) (NATURA2000 Bayern)
 - Biotoptkartierung 'Tiefe Grube' (Biotopt Nr. 5927-0173) - Auswälder
 - Deichlinie
 - Ver- und Entsorgungsleitungen
 - Zu verlegender Abwasserkanal
 - Unterflurtryppe
 - Gemarkungsgrenze



- 5.4 Erhaltungseckob**
Die anzulegenden Vegetationsflächen und zu pflanzenden Bäume sind ordnungsgemäß in ihrem Wuchs zu fördern und zu erhalten. Gefällene Bäume sind in gleicher Qualität zu ersetzen.
- 5.5 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme A1**
Die Ausgleichsfläche A1 mit 324 m² ('Seelente'), Fl.Nr. 4658, Gmkf. Sennfeld, Teilfläche) wird den mit dem Bebauungsplan 'Hotel Schweinfurter Straße' ermöglichten Eingriffen in Natur und Landschaft verbindlich und dauerhaft zugeordnet.
Entwicklungsziel: Artenreiche Extensivweide, Erhalt und Entwicklung des Baumbestandes
Maßnahmen:
- Mahd mit Entfernung des Mühsigs 1 x jährlich, ggf. häufigere Mahd zur Zurückdrängung der unverschnittenen Beikräuter (Jakobs-Greiskraut, Zächenschnäbel, ...), vor deren Blüte / Aussamen.
- Verzicht auf Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln (ggf. mit Ausnahme der Regulierung unverschnittenen Beikraut)
- 5.6 Vollzugsfrist**
Die Pflanzgebote sowie die Anlage der Vegetationsflächen sind spätestens ein Jahr nach Bezugserfüllung der Gebäude zu vollziehen. Der Grundstücksgegenwart ist für die ordnungsgemäße und fachgerechte Pflege und Erhaltung der Begrünungsmaßnahmen verantwortlich.
- 5.7 Monitoring der Ausgleichsmaßnahme**
Der Entwicklungszustand der Ausgleichsfläche ist nach fünf Jahren zu prüfen.
- 5.8 Schutzmaßnahmen für gepflanzte Bäume**
Der Stamm- und Wurzelbereich von Bäumen und Großgehölzen ist bei Gefährdung (z.B. im Erdbereich) nach dem Stand von Regel und Technik durch wirksame bauliche Maßnahmen (Anfahr- und Oberfahrstreifen) dauerhaft zu schützen.

- 6.1 Artenschutz**
Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind folgende artenschutzrechtliche Beschränkungen und Vorgaben zu beachten:
Baum- und Gehölzarbeiten sind zwischen dem 15.9. und dem 15.10. durchzuführen. Fällarbeiten außerhalb dieses Zeitraums müssen im Rahmen einer Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde beantragt werden (davon ausgenommen sind lediglich schonende Form- und Pflegeschritte).
- 6.2** Bei der Fällung der beiden Bäume mit Höhenmaßen Nr. 3 und 4 in der Pflanzentzettel sind die geltenden Vorgaben der Regelung von Untertanen zum Schutz der potentiell durch die Bauarbeiten betroffenen Fledermaus- und Vogelarten zu beachten. Die Baumfällarbeiten sind unter Anleitung einer feldmarkenkundigen Person durchzuführen. Die Baumhöhlen sind unmittelbar vor der Fällung auf Besatz zu kontrollieren und die Bäume sind ggf. abschnurweise zu fällen und sichere Maßnahmen zu ergreifen. Um Verstöße gegen den Artenschutz zu vermeiden, ist die Fällung zudem mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- 6.3** Auf dem Grundstück Flur-Nr. 4627 sind als CE1 - Maßnahme fünf Vogelkästen (Höhlenkästchen) i. Typ 2GR, 33V und als CE2 - Maßnahme sechs Fledermauskästen (Höhlenquartiere) anzubringen.
- 6.4** Auf dem Grundstück Flur-Nr. 4627 (Sennfelder See, Gmkf. Sennfeld) ist die Pflanzung von 5 standortheimischen Laubbäumen als Höhlenkästchen mit der Mindestqualität: H, 3cv STU 20-25 cm mit Drahtkorb / Container als CE3 - Maßnahme vorzunehmen.
- 6.5 Vollzugsfrist**
Die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (CE1 bis CE3) sind möglichst frühzeitig nach Rechtskraft des Bebauungsplans, spätestens aber vor Verfüß der auszugebenden Lebensurkunden zu vollziehen.
- 6.6 Vorhabenbezogene Vogelgeschützkonzept**
Im Badminton ist ein vorhabenbezogenes Vogelgeschützkonzept zur Verhinderung von Vogelalptrahl für eine vorgefertigte Gestaltung der Fassade des neu zu errichtenden Gebäudes nach den einschlägigen fachlichen Standards und Vorgaben wie in nachfolgenden Links dargestellt, vorzulegen: www.bayern.de/baureferat/soz_u_108/vogelgeschuht_ggf_glasflächen_vermeidung.pdf
www.vogelgeschuht_ggf_glasflächen_vermeidung.pdf
Dieses Konzept ist mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde einvernehmlich abzustimmen.
- 6.7 Fledermausfreundliche Leuchten im Außenbereich**
Im Außenbereich sind fledermaus- und insektenfreundliche Leuchten nach Stand der Technik (Abstrahlung nach unten gerichtet) zu verwenden.

- 7. Abstandflächen**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB werden für vor Bauordnungrecht (Art. 6 BayBO) abweichende Maße der Abstandflächen festgesetzt. Gemäß Art. 6 Abs. 5 S. 3 BayBO in Verbindung mit Fortsetzung der entsprechenden Standards und Vorgaben wie in nachfolgenden Links dargestellt.
- 8. Dächer**
Die Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sind als Flachdach (max. 7° Neigung) zulässig.
- 9. Freizuhaltenen Sichtfelder**
9.1 In dem eingehenden Sichtfeld auf dem Grundstück Flur-Nr. 4379/B sind Sichtdämmnisse höher als 0,80 m über der Fahrbahnebene nicht gestattet.
9.2 An der Grundstücksanbindung müssen die erforderlichen Anfahrtschwellen auf die Schweinfurter Straße in beide Richtungen und auf dem angrenzenden Radweg durch entsprechende Sichtdämmnisse entlang auf dem Grundstück sichergestellt werden. Sichtdämmnisse (Ankränzung, Einfriedung und Bebauung) über einer Höhe von 0,8 m über der Fahrbahnebene dürfen zu beiden Seiten unmittelbar an die Grundstücksanbindung nicht errichtet werden.

- TEXTLICHE HINWEISE**
- 1. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung**
1.1 Das gesamte Gebiet des Bebauungsplans ist in die Wasserversorgungsanlage der Stadtwerke Schweinfurt anzuschließen, sodass eine ausreichende Versorgung unter genügenden Schutzmaßnahmen im Bereich des Grundstückes sichergestellt werden. Sichtdämmnisse (Ankränzung, Einfriedung und Bebauung) über einer Höhe von 0,8 m über der Fahrbahnebene dürfen zu beiden Seiten unmittelbar an die Grundstücksanbindung nicht errichtet werden.
- 2. Abwasserentsorgung**
2.1 Die einschlägigen Regelungen zum Umgang mit Niederschlagswasser (insb. DWA-V 153, A 138, A 117) sowie die geltenden Satzungen für die öffentliche Wasserversorgung sind zu beachten. Für die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen sind zu beachten.
- 3. Zum Schutz vor Verkehrts- und Anlagenrisiko**
3.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind mindestens 3 hochstimmige Laubbäume gemäß Auswahlhilfe zu pflanzen.
3.2 Mindestqualität: Hochstämmen, 3 x verschult, Stammumfang 16-18 cm im DBH (Laubkranz / Container. Den Baumpflanzungen ist ausreichende durchführbare Wurzelraumtiefe von mindestens 12 m² zusammen (§ FL-Richtlinien). Sie sind ausreichend gegen Beschädigungen zu schützen.
- 4. Auswahlhilfe geeigneter Baumarten und -sorten**
4.1 - oder 2. Wurordnung (Mindesthöhe 10 m) sind gemäß Stammliste der GdLK (Deutsche Konferenz der Gartenmeister), z.B.:
Feld-Ahorn, gestrippte Ahorn-Arten und -sorten, Hänbäuche, Lindenarten und -sorten, Eschenarten und -sorten, Amberbaum, Hopfenbuche, Purpur-Erle, Christdorn, Zürgelbaum
- 5. Vegetationsflächen**
Es sind mindestens 20 % der Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Vegetationsfläche auf selektivem Oberboden anzulegen und zu unterhalten.

- 2. Boden- und Grundwassererschütz**
2.1 Mutterboden ist möglichst auf dem Baugrundstück getrennt von unbleibtem Boden zu lagern und wieder zu verwenden bzw. oberflächlich einzubauen.
2.2 Während der Bauphase sind Boden und Grundwasser vor Schadstoffeintrag zu schützen.
2.3 Im Sinne des vorsorgenden Bodenschutzes sollen sowohl die Wiederverwendung als auch die Entsorgung von Bodenmaterial mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenschutt bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufäche.
- 2.4** Es besteht ein hoher Grundwasserstand (205,74 m ü. NN) und eine Schwankung des Grundwasserspiegels, sodass eine wasserdichte und aufreißersichere Bauweise empfohlen wird. Sind Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen, so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit dem Landschaftsamt Schweinfurt bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erläuterung Kontakt aufzunehmen.
- 3. Schutzgebiet für Grund- und Quellwassererzeugung**
3.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt auf Verordnung über das Wasserschutzgebiet der Stadt Schweinfurt vom 25.10.1989 in der Zone W III (äußerer Randbereich) des amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes Untere / Obere Fassung der Stadtwerke Schweinfurt GmbH. Die Auflagen dieser Schutzgebietverordnung, besonders die Verbote und nur beschränkt zulässige Handlungen des § 5 sind einzuhalten oder andererseits Ausnahmegenehmigungen dieser Verordnung beim Landratsamt Schweinfurt zu beantragen.
3.2 Der Nachweis, wie den Auflagen der Wasserschutzgebietverordnung entsprochen wird, ist im jeweiligen Genehmigungsverfahren zu erbringen. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen und ggf. Befragungen von der Schutzgebietverordnung sind vom jeweiligen Antragsteller bzw. Bauherrn einzuholen.
3.3 **Hochwasser**
3.4 Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt im Hochwasserrisikogebiet (HQ₁₀₀) des Maines. Die bestehenden Hochwasserschutzanlagen der Mainleiche (Hochwasserschutz-Mauer, ... sowie deren Unterhaltung ...) sowie deren Sicherheit sind zu schützen und dürfen durch die beabsichtigten Baumaßnahmen in keiner Weise beeinträchtigt werden.
3.5 **Schutz von Fauna und Flora bei Abrieb-, Bau- und Umbaumaßnahmen**
3.6 Zum Schutz von Bäumen, Pflanzen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen ist die DIN 18520 zu beachten.
3.7 **Grünflächen**
3.8 Grünflächen dürfen nicht nur für die Baustellenerrichtung als Lagerflächen genutzt werden.
3.9 Es ist sicherzustellen, dass durch Baumaßnahmen kein Eintrag von Bauabfällen, Aushub oder Wasser in das SPA-Gebiet und das Landschaftsschutzgebiet geschieht.
3.10 **Müllentsorgung**
3.11 Die Sammlung über die Vermeidung, Vermeidung und Beseitigung von Abfällen im Landkreis Schweinfurt ist zu beachten. Besonders die Anfahrbarkeit der Grundstücke durch die eingesetzten Fahrzeuge gemäß § 15 Abs. 5 AdZfWirtschaftssatzung ist sicherzustellen.
3.12 **Rettenwasser**
3.13 Durch die bauliche Ausführung der Zufahrtsstation sind die Zufahrt und Zugänglichkeit für Einsatz- und Rettungsfahrzeuge gemäß Art. 6 BayBO zu gewährleisten.
3.14 Sollte der zweite Flucht- und Rettungsweg bei geplanten Baumaßnahmen im Geltungsbereich mit Rettungsgegenständen (Begriff: Gefährdung) von mehr als 6,00 m ein genehmigtes Halteplatzgerät zum Einsatz gebracht werden, hierauf ist im Einzelnen die Verfügung innerhalb der gesetzlichen Hilfslinie nachzuweisen. Kann dies nicht eingehalten werden, ist der entsprechende Rettungsweg durch bauliche Maßnahmen wie: andere Art sicherzustellen. Für die notwendigen Aufstellflächen sind die geltenden Normen zu beachten.
3.15 **Notwendige Stellplätze**
3.16 Die Nutzung über den Bau und Betrieb von Gargen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Gargen- und Stellplatzvermögen - Gasbill) vom 30.11.1993 (GvBl. S. 910) BayRS 2132-1-4-B, Stellplätze, die nicht auf dem Grundstück realisiert werden können, können auf einem dafür vorgesehenen Grundstück nachgewiesen werden. Die südlich gelegenen öffentlichen Stellplätze der Stadt Schweinfurt sollen nicht von Hotelgästen und -personal genutzt werden.
3.17 **Straßenbauarbeiten**
3.18 Für den Kreuzungsbereich Sennfelder Bahnhof ist eine Straßenbaumaßnahme vorgesehen, um die Situation am stark belasteten Knotenpunkt zu verbessern. Im Rahmen dieser Baumaßnahme soll auch der Fuß- und Radweg entlang der Grenze des Geltungsbereiches neu gestaltet werden. Dafür ist eine Verbreiterung des Weges auf einer Teilfläche des Flurstücks 4379/B notwendig.
3.19 **Verkehrsverhältnisse während der Bauzeit**
3.20 Im Rahmen des Baueingriffsverfahrens, spätestens jedoch vor Baubeginn muss mit dem zuständigen Behörden eine Verkehrsanalyse erstellt werden, die die Auswirkungen der Baumaßnahmen auf den Verkehr während der Bauzeit abgewogen werden kann.
3.21 **Kampfmittel**
3.22 Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln im Untergrund bis in 4 m Tiefe muss grundstück ausgegangen werden, soweit nicht Teilflächen bereits auf Kampfmittel hin untersucht und ggf. geräumt wurden. Die Eigentümer dieser Flächen sind im Zuge der Vorbereitung von Boden eingeleiteten Baumaßnahmen zu einer den Anforderungen der Kampfmittelräumung entsprechenden Sondernutzung verpflichtet. Sollten Hinweise auf vorhandenen Kampfmittel bekannt sein, sollten diese unverzüglich dem Kampfmittelbeseitigungsamt oder der nächsten Polizeidienststelle mitgeteilt werden.
3.23 **Altlasten**
3.24 Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasseruntersuchungen) schließen lassen, ist das Landratsamt Schweinfurt umgehend zu informieren. Weiterhin wäre ein Altlastenverdacht die Einbringung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.
3.25 **Baugrund**
3.26 Es wird empfohlen vor Baubeginn Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen.
3.27 **Werbeanlagen und Lichtquellen**
3.28 Werbeanlagen und Lichtquellen im Plangebiet dürfen nur in einer den Verkehr nicht negativ beeinflussenden Weise angebracht werden. Sie sollen nicht überdimensioniert, blendend, nicht beweglich, nicht blitzend und nur zur unterschweligen Wahrnehmung geeignet sein.

Bebauungsplan "Hotel Schweinfurter Straße"

Verfahrensvermerk

1. Der Gemeinderat Sennfeld hat in der Sitzung vom 18.11.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufteilung des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.10.2020 hat in der Sitzung vom 07.02.2020 hat in der Sitzung vom 13.02.2020 beschlossen.
Der Aufhebungsbeschluss wurde am 31.01.2020 ordentlich bekannt gemacht.
Sennfeld, den 14. JAN. 2021
Erster Bürgermeister Oliver Schütze

2. Die hinüberige Übersichtsbeilage gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.10.2020 hat in der Sitzung vom 07.02.2020 hat in der Sitzung vom 13.02.2020 beschlossen.
Sennfeld, den 14. JAN. 2021
Erster Bürgermeister Oliver Schütze

3. Die inhaltliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.10.2020 hat in der Sitzung vom 07.02.2020 hat in der Sitzung vom 13.02.2020 beschlossen.
Sennfeld, den 14. JAN. 2021
Erster Bürgermeister Oliver Schütze

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.09.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Sitzung vom 19.10.2020 bis 21.10.2020 beteiligt.
Sennfeld, den 14. JAN. 2021
Erster Bürgermeister Oliver Schütze

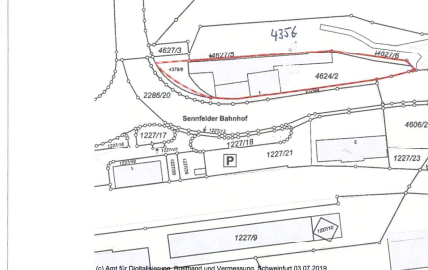
5. Über das mit dem Bebauungsplan mit der Neigung in der Fassung vom 16.09.2020 wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Sitzung vom 19.10.2020 bis 21.10.2020 öffentlich ausgesetzt.
Sennfeld, den 14. JAN. 2021
Erster Bürgermeister Oliver Schütze

6. Die Gemeinde Sennfeld hat im Beschluss des Gemeinderats vom 12.01.2021 den Bebauungsplan § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.12.2020 als Satzung beschlossen.
Sennfeld, den 14. JAN. 2021
Erster Bürgermeister Oliver Schütze

7. Ausfertigung
Sennfeld, den 18. APR. 2021
Erster Bürgermeister Oliver Schütze

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 18. APR. 2021 gemäß § 10 Abs. 2 BauGB ordentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag an den örtlichen Dienststellen in der Gemeinde zu jedermann einsehbar liegen und liegen bleibt auf Verlangen auch für Nichtbürger zugänglich. Der Bebauungsplan ist gegen die Eintragungen des § 4 Abs. 3 BauGB und § 2 sowie Abs. 4 BauGB und des §§ 214 und 215 BauGB wird freigegeben.
Sennfeld, den 18. APR. 2021
Erster Bürgermeister Oliver Schütze

Projekt	PrNr 2019-09
	Bebauungsplan "Hotel Schweinfurter Straße"
	Gemeinde Sennfeld Hauptstraße 11 97526 Sennfeld
Geltungsbereich	Fl. Nr. 4624/2, 4627/5, 4627/6, Teilfläche 4379/B, Gemarkung Gennfeld
Lageplan	



(c) Amt für Digitalisierung, Statistik und Vermessung Schweinfurt 03.07.2019
Geltungsbereich, Flurkarte, Auszug aus dem Liegenschaftskataster, unmaßstäblich

Planinhalt	Bebauungsplan "Hotel Schweinfurter Straße" Gemeinde Sennfeld	Plan-Nr.: 3.1.01 16.12.2020, Ieva Planstadt, gez.
Planung	architektur + ingenieurbüro perleth	kontakt: 11 97421 schweinfurt 09721 97519-0 info@architektur-perleth.de