

Markt Bürgstadt
Landkreis Miltenberg

Neuaufstellung des Bebauungsplanes
„Kindertagesstätte Bürgstadter Rasselbande“
im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB

ENTWURF
BEGRÜNDUNG
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Erforderlichkeit der Neuaufstellung
2. Rechts- und Planungsgrundlagen
3. Lage, Größe und derzeitige Nutzung
4. Festsetzungen
 - 4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 4.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
5. Ent- und Versorgung, Erschließung
6. Immissionsschutz
7. Brandschutz
8. Hochwasserschutz
9. Artenschutz

Anlagen:

- 01 Schallimmissionsprognose Verkehrslärm vom 09.07.2020, Büro Wölfel Würzburg
- 02 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 05.03.2022, Büro ÖAW Würzburg
- 03 Berichtigung Flächennutzungsplan vom 27.07.2021, Büro Johann und Eck

1. Erforderlichkeit der Neuaufstellung

Erweiterung Kindertagesstätte

Der Markt Bürgstadt beabsichtigt die vorhandene Kindertagesstätte „Bürgstadter Rasselbande“ in der Weidengasse 21 zu erweitern und die Gruppenräume neu zu strukturieren.

Die Kinderbetreuung ist eine Pflichtaufgabe der Kommune. Durch den Rechtsanspruch auf einen Krippen- und Kindergartenplatz ist die Erweiterung unumgänglich.

Derzeit existieren 5 Kindergartengruppen und 2 Krippengruppen in einem separaten Gebäude. Zwei weitere Kindergartengruppen haben nur eine befristete Betriebserlaubnis, da die Raumsituation nicht den Erfordernissen entspricht.

Durch das Landratsamt wurde ein Bedarf von 7 Kindergartengruppen und 4 Krippengruppen ermittelt, so dass eine Erweiterung von 2 Kindergartengruppen und 2 Krippengruppen erforderlich wird. Zudem gibt es auch im Bereich der Integration zusätzlichen Raumbedarf.

Aufgrund des aktuellen Summenraumprogrammes der Regierung von Unterfranken auf Basis dieser neuen Gruppenanzahl ergibt sich auch in Bezug auf die erforderlichen zusätzlichen Räume, wie Mehrzweckräume, Speiseraum mit Versorgungsküche, Elternwarterräume usw., ein erhöhter Flächenbedarf, der nur durch eine Erweiterung erreicht wird.

Bei der bestehenden Kindergarteneinrichtung mit 5 Kindergarten- und 2 Krippengruppen fehlt ein normgerechter Mehrzweckraum und ein Speiseraum mit Versorgungsküche.

Aus diesem Grunde ist es sinnvoll, diese Räume in baulicher Nähe zum Bestand zu errichten. Diese notwendige Erweiterung im Bestand könnte durch einen alternativen Standort nicht gelöst werden.

Zudem ist es der grundsätzliche Wunsch des Bauherrn und der Kindergartenleitung, diesen bestehenden Standort als alleinigen Standort für eine Kindertageseinrichtung beizubehalten. Ein alternativer Standort für eine weitere Kindertageseinrichtung würde auch einen erheblichen Mehraufwand in Bezug auf Organisation und Personal bedeuten.

- 3 -

Im Kinderkrippengebäude (Bauteil 3) sind derzeit 24 Vollzeitplätze genehmigt, im Kindergartengebäude (Bauteil 1, 2) können derzeit nach der Betriebserlaubnis insgesamt 165 Kinder im Alter von 2 ½ Jahren bis zur Einschulung betreut werden, wobei die kleine Gruppe im ehemaligen Schwesternhaus und die Gruppe im Mehrzweckraum (Bauteil 2) befristet genehmigt sind.

Durch die Änderungen bei den Buchungszeiten sowie den Personalschlüsseln gibt das Raumprogramm einen deutlich höheren Bedarf an Nutzflächen an.

Auch in Absprache mit dem Landratsamt sollten aufgrund der aktuellen Kinderzahlen vier Krippengruppen und sieben Kindergartengruppen vorhanden sein. Hierin ist auch schon ein planbares Polster für künftige Geburtensteigerungen und Zuzüge durch Neubaugebiete berücksichtigt.

Um den erhöhten Anforderungen gerecht zu werden, sieht der Planentwurf die Neubauten „Bauteil 4“ und „Bauteil 5“ vor.

Der Neubau (Bauteil 5) umfasst ein dreigruppiges Kindergartengebäude sowie einen Mehrzweckraum mit Speisesaal.

Der Neubau (Bauteil 4) mit Verbindungsflur an das Bestandsgebäude (Bauteil 3) erweitert das Bestandsgebäude um zwei weitere Krippengruppen mit den dazugehörigen Nebenräumen.

Im Gegenzug werden die beiden Kindergartengruppen im Erd- und Obergeschoss des alten Schwesternwohnhauses (Bauteil 2) aufgrund der nicht optimalen Räumlichkeiten in den Neubau (Bauteil 5) umziehen. Im Schwesternwohnhaus werden stattdessen Personalräume sowie Räume für Sprach- und Lernförderung geschaffen.

Verkehrs- und Parkkonzept

Durch die Erweiterung der Kindertagesstätte in südliche Richtung wird der Hauptzugang zur Kindertagesstätte in Verbindung mit einem neuen Verkehrs- und Parkkonzept nach Westen an das Ende der Sackgasse „Am Feldtor“ verlegt.

Die vorhandenen Stellplätze nördlich von Bauteil 2 und östlich von Bauteil 3 bleiben bestehen.

Das neue Verkehrs- und Parkkonzept sieht eine Ringstraße mit Einbahnverkehr vor. Innerhalb der Ringstraße werden 30 Stellplätze für das Personal sowie für die Eltern der Kinder während des Bringens und Abholens geschaffen.

Der mittig angeordnete Fußweg reduziert das Gefahrenpotential für die Kindergartenkinder. Es verbleibt lediglich eine Stelle, an der die Straße überquert werden muss. Dieser Übergang ist durch die Regelung des Einbahnverkehrs übersichtlich.

Rückwärtiges Ausparken ist mit Sichtverbindung zum Fußgängerweg möglich.

Am Ende der Sackgasse „Am Feldtor“ wird eine Aufstellfläche für die Feuerwehr dauerhaft freigehalten. Die Sicherung dieser Fläche ist mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen.

Erweiterung Außenspielfläche

Eigentümer der Flurnummern 900/2, 900/3, 900/6, 900/77 und 900/7 ist die Marktgemeinde Bürgstadt. Die Flurstücknummer 900/4 befindet sich nicht im Eigentum der Marktgemeinde.

Durch eine Neuordnung der Flurstücke kann im südlichen Anschluss an das neue Verkehrs- und Parkkonzept eine neue Außenspielfläche für den Kindergarten entstehen.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan sieht für diese Flächen „Kleingärten“ vor.

Eine Nutzung dieser Flächen als Außenspielfläche ist nach dem rechtsgültigen FNP nicht möglich.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Kindertagesstätte Rasselbande“ wird für diese Fläche (Teilstück Flurnummer 900/6, 900/3 und 900/4) nun „private Grünfläche“ festgesetzt. Diese Fläche soll künftig der Kindertagesstätte als erweiterte Außenspielfläche mit Spielgeräten und kleinen Überdachungen zur Verfügung stehen.

Die Festsetzung als private Grünfläche dient dazu, die städtebauliche Funktion von ortsbildprägenden Freiflächen zu erhalten. Sie entzieht der Fläche weitgehend die Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten. Private Grünflächen zählen daher nicht zum Bauland. Grünflächen sind Flächen, die grundsätzlich frei von fester Bebauung, insbesondere geschlossenen Gebäuden sind, und durch naturbelassene oder angelegte, mit Pflanzen bewachsene oder zumindest dem Aufenthalt im Freien dienende Flächen geprägt werden. Sie müssen daher nicht ganz oder überwie-

gend begründet sein. Die Zweckbestimmung „Außenspielfläche“ darf aber die Grenzen der Nutzungsart „Grünfläche“ nicht überschreiten. Der Schwerpunkt muss in der Nutzung als Grünfläche liegen. Bauliche Anlagen (Wege, Bänke sowie Spielgeräte) die der Zweckbestimmung dienen, sind zwar nicht generell ausgeschlossen, jedoch dürfen sie bei einer Gesamtbetrachtung nur von untergeordneter Bedeutung sein.

2. Rechts- und Planungsgrundlagen

Der Marktgemeinderat Bürgstadt hat in der Sitzung am 13.08.2019 beschlossen, einen Bebauungsplan für die Erweiterung der Kindertagesstätte „Bürgstadter Rasselbande“ aufzustellen, um für den gesamten Bereich der Kindertagesstätte einheitliche Regelungen treffen zu können.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a in Verbindung mit § 4a Abs. 1 BauGB aufgestellt.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 und von dem Umweltbericht nach § 2a abgesehen.

Die bestehenden Gebäude der Kindertagesstätte und der nördliche Teil des Anbaus (Bauteil 4) liegen auf einer Fläche ohne Bebauungsplan, sie ist im Flächennutzungsplan des Marktes Bürgstadt als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ ausgewiesen.

Der südliche Teil des Anbaus (Bauteil 4) ,die Fläche, auf welcher der Neubau (Bauteil 5) errichtet werden soll, das neue Verkehrskonzept und die private Grünfläche liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Festplatz“ mit Rechtskraft vom 12.03.1997 und wurden als Grünfläche ausgewiesen. Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche ebenfalls als Grünfläche festgesetzt.

Der Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes soll das gesamte zukünftige Grundstück der Kindertagesstätte umfassen und als Sondergebiet „Kindertagesstätte“ ausgewiesen werden. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Neuaufstellung berichtigt. (siehe Seite 6).



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M. ca. 1 : 2.500
BESTAND



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M. 1 : 2.500
BERICHTIGUNG

Zeichenerklärung der Änderung:

----- Grenze Berichtigung

 Sondergebiet SO "Kindertagesstätte"
§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m.
§ 11 Abs. 1 BauNVO

 Verkehrsfläche
§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

 private Grünfläche
§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB

3. Lage, Größe und derzeitige Nutzung

Der Planbereich umfasst die Grundstücke 249, 900/15, 900/16, 900/17, 900/14, 900/13, 900/18, 900/19, 900/12, 900/11, 900/10, 900/9, 900/8, 900/5, 900/2, 900/3, 900/4, sowie Teilflächen der Grundstücke Fl. Nr. 274, 900/7, 900/77, 900/6, 900/76 der Gemarkung Bürgstadt und liegt zentral zum Ortskern am Rand der Ortskernbebauung, ca. 150 m vom Rathaus entfernt.

Richtung Norden und Osten wird die Kindertagesstätte von einem Dorfgebiet umgeben, im Süden angrenzend befindet sich eine Kleingartenanlage und im Westen grenzt der Geltungsbereich an die Josef-Ullrich-Straße.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 11.500 m², die sich wie folgt aufgliedern:

Fläche Sondergebiet für Gebäude und Nebenanlagen	6.471 m ²	56,3 %
Fläche Sondergebiet im Bereich der Parkanlage	622 m ²	5,4 %
Private Grünfläche	2.568 m ²	22,3 %
Verkehrsflächen im Osten und Süden	727 m ²	6,3 %
Verkehrsfläche Parkkonzept im Westen	1.112 m ²	9,7 %

Die Flurstücke 249, 900/15, 900/14, 900/13, 900/16, 900/17 und 900/18 werden bisher als Kindertagesstätte mit Außenbereich genutzt.

Auf zwei Teilflächen der Flurnummer 900/76 befinden sich PKW-Stellplätze, welche zum Bringen und Abholen der Kinder genutzt werden. Die verbleibende Fläche der Flurnummer 900/76 wird derzeit als Verkehrsweg genutzt.

Die Flurnummern 900/2, 900/3, 900/4, 900/5, 900/6, 900/7, 900/8, 900/9, 900/10, 900/11, 900/12, 900/19 und 900/77 werden bisher als Grün- bzw. Kleingartenfläche entsprechend der Festsetzung im rechtsgültigen Flächennutzungsplan genutzt.

4. Festsetzungen

Zur Umsetzung des Planungskonzepts sind folgende Festsetzungen erforderlich. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung beziehen sich auf das gesamte Sondergebiet.

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Nutzungsart

Die zu überplanende Fläche wird als Sondergebiet mit der allgemeinen Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ ausgewiesen.

Zahl der Vollgeschosse

Neue Gebäude für Kindertagesstätten sind nach Möglichkeit stets eingeschossig zu bauen, da Kinder unter 6 Jahren über eine geringe Selbstrettungsfähigkeit verfügen.

Die vorliegende Planung sieht zwei Bereiche vor:

Für den nördlichen Bereich mit den vorhandenen zweigeschossigen Bestandsgebäuden (Bauteil 1 und 2) wird die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse mit zwei (II) festgesetzt.

Für den anschließenden südlichen Bereich (Bauteil 3 – 5) wird die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse mit eins (I) festgesetzt.

Grundflächenzahl

Für die Ermittlung der Grundflächenzahl wird die Grundfläche wie auch die Grundstücksfläche des gesamten Sondergebietes zugrunde gelegt. Private Grünflächen bleiben unberücksichtigt.

Die Grundflächenzahl wird auf 0,5 festgesetzt.

Geschlossflächenzahl

Für die Ermittlung der Geschlossflächenzahl werden alle Gebäude sowie die Grundstücksfläche des gesamten Sondergebietes zugrunde gelegt. Private Grünflächen bleiben unberücksichtigt.

Die Geschlossflächenzahl wird auf 0,6 festgesetzt.

Bauweise

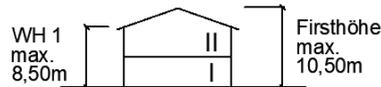
Eine abweichende Bauweise, welche Gebäudelängen über 50 m zulässt, wird festgesetzt.

Wandhöhen

Die Höhe der Gebäude, gemessen von OK Rohfußboden EG bis Ok Dachhaut darf folgende Maße nicht überschreiten:

Sondergebiet 1

Satteldach

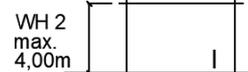


Sondergebiet 2

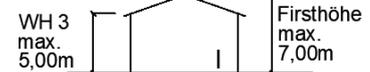
Pultdach



Flachdach



Satteldach



Niederschlagswasser

75 % der gemessenen Grundwasserstände in Bayern befinden sich im niedrigen Bereich. Die Anzahl an Extremniederschlägen nimmt deutlich zu.

10 Hektar Fläche werden in Bayern täglich verbraucht.

Mit Blick auf den stetig voranschreitenden Klimawandel und die kontinuierliche Flächenversiegelung wird in der Bauleitplanung großes Potential gesehen, den neuen Bedingungen, wie fortlaufend sinkenden Grundwasserständen, heftigeren Regenfällen und dem Verlust von Grünfläche, entgegenwirken zu können.

Ein zentraler Punkt ist hierbei die Speicherung von Niederschlagswasser. Wir sind künftig zum einen vermehrt mit Starkniederschlägen aber zum anderen auch mit langanhaltenden Hitze- und Trockenperioden konfrontiert.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird folgende textliche Festsetzung für erforderlich gehalten:

Anfallendes Niederschlagswasser ist grundsätzlich getrennt von häuslichem Schmutzwasser zu entsorgen.

Es ist in Zisternen zu speichern, um es beispielsweise für die Gartenbewässerung und/oder als Brauchwasser (z. B. Toilettenspülung) nutzen zu können. Überschüssiges Niederschlagswasser

- 10 -

ist in das Grundwasser zu versickern. Grundsätzlich ist eine Versickerung über den bewachsenen Oberboden in das Grundwasser einer Einleitung in ein Oberflächengewässer vorzuziehen. Bei einer Versickerung sind die Vorgaben des DWA - Markblattes M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser", der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENOW) zu beachten. Bei einer Einleitung des Niederschlagswassers in ein Oberflächengewässer sind die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) zu berücksichtigen. Sollte die NWFreiV bzw. die TRENOG nicht greifen, wäre eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Miltenberg zu beantragen.

Schutzgut Boden

Boden ist ein besonders schützenswertes Gut und mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Überflüssige Erdmassenbewegungen sind zu vermeiden. Mutterboden ist grundsätzlich auszuheben und in nutzbarem Zustand zu erhalten. Anfallender, nicht kontaminierter Bodenaushub sollte vorrangig wieder an dem Ort, an dem er ausgehoben wurde, für Bauzwecke wiederverwendet werden.

Der Bebauungsplan enthält eine entsprechende Festsetzung „Schutzgut Boden“.

Stellplätze

Insgesamt sind nach der Stellplatzsatzung für die Kindertagesstätte 9 Stellplätze nachzuweisen (7 Kindergartengruppen à 25 Kinder = 175 Kinder und 4 Krippengruppen à 12 Kinder = 48 Kinder; Gesamtanzahl Kinder = 223; $223 \text{ Kinder} / 25 = \sim 9$).

Da eine Ausweisung der nach Stellplatzsatzung erforderlichen Mindestanzahl von Stellplätzen eher kritisch zu betrachten ist, da die Anzahl der nachgewiesenen Stellplätze weitestgehend bereits vom Personal in Anspruch genommen wird, wurde ein neues Verkehrskonzept im Bereich der Sackgasse „Am Feldtor“ aufgenommen.

Innerhalb dieses Verkehrskonzeptes sind 30 Stellplätze für das Personal sowie für Eltern der Kinder integriert. Die bereits vorhandenen Stellplätze nördlich von Bauteil 2 und östlich von Bauteil 3 bleiben bestehen.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird die folgende Festsetzung für notwendig gehalten:

Stellplätze, Zufahrten und Wege sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist. Im Zuge von Baumaßnahmen an bestehenden Stellplätzen, Zufahrten und Wegen sind diese zu entsiegeln.

Grundsätzlich ist die Flächenversiegelung auf ein Minimum zu beschränken.

Fremdwasser

Die Marktgemeinde Bürgstadt entwässert im Mischsystem. Das Schmutzwasser soll über einen neuen Kanalanschluss in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet werden. Zur Entlastung des Kanals ist darauf zu achten, dass Fremdwasser (Quell-, Drän- und Schichtwasser sowie Niederschlagswasser aus Außeneinzugsgebieten) nicht der Kanalisation und somit der Kläranlage zufließt.

4.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Dachformen

Es werden Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Neigung von 3° - 40° zugelassen.

Stellplätze

Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Abstandsflächen

Für die Bereiche, in denen keine Vermaßung vorgenommen wurde gilt Art. 6 Bay BO. Sofern im Planteil mittels Maßzahl (im Kreis) andere Abstandsflächentiefen festgesetzt wurden gilt Abt. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO.

Im nördlichen Bereich wird eine Baulinie anhand des Bestandes festgesetzt. Im Osten, entlang des Fußweges, werden die Abstandsflächen in einem Teilbereich auf 1 m bzw. 1.25 m und 1.60 m verkürzt festgesetzt, um die Erweiterung (Bauteil 4) möglichst dicht an den Bestand (Bauteil 3) planen zu können und unnötige Verbindungswege einzusparen. (Der brandschutztechnisch notwendige Mindestabstand zum gegenüberliegenden Gebäude von 5.0 m wird eingehalten.)

- 12 -

Auf der verbleibenden Grundstücksgrenze im Osten, wie auch im Süden und Westen, werden die benötigten Abstandsflächentiefen auf 3 m festgesetzt.

5. Ent- und Versorgung, Erschließung

Die Entsorgung der bestehenden Gebäude erfolgt durch die vorhandenen gemeindlichen Kanäle. Für den Neubau wird ein neuer Kanalanschluss an den bestehenden Mischwasserkanal in der Josef-Ulrich-Straße hergestellt.

Die Wasserversorgung erfolgt über das vorhandene Trinkwassernetz und ist aus den Straßen Josef Ullrich Straße sowie Weidengasse möglich. Die Stromversorgung für Bauteil 4 erfolgt intern, aus dem bestehenden Versorgungsanschluss. Die Versorgung des Bauteils 5 erfolgt, in Abhängigkeit der Leistung, aus dem bestehenden Versorgungsanschluss, aus dem Niederspannungsnetz in der Weidengasse oder aus der Trafostation „Gemeindewerke“.

Die Verkehrsanbindung ist durch die Zufahrt zum bestehenden Kindergartengebäude von der Weidengasse her, wie auch durch die Zufahrt von der Josef-Ulrich-Straße her, sichergestellt.

6. Immissionsschutz

In Anlehnung an die nördlich und östlich gelegenen Dorfgebiete wird dem Sondergebiet der immissionsschutzrechtliche Schutzgrad eines Dorfgebietes (MD) zugeordnet.

Die schalltechnischen Orientierungswerte gem. Beiblatt zur DIN 18 005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ (Mai 1987) betragen bei Dorfgebieten

tags	60 dB
nachts	50 bzw. 45 dB

Der höhere Nachtwert gilt für Geräusche aus Straßenverkehr, der niedrigere Nachtwert für Geräusche von Industrie- Gewerbe- und Freizeiteinrichtungen sowie vergleichbaren öffentlichen Betrieben.

- 13 -

In einer Entfernung von ca. 100 m in südwestlicher Richtung befindet sich der ehemalige Festplatz, auf dem seit ca. 10 Jahren kein Festbetrieb mehr stattfindet.

Die Fläche wird seither als Stellplatz für Wohnmobile genutzt.

Negative Auswirkungen durch Rangier- und Einparkmanöver im Platzbereich auf den Kindergarten sind durch die große Entfernung nicht zu erwarten

Anfahr- und Abfahrvorgänge von Wohnmobilen über die Josef-Ullrich-Straße liegen mit ca. 20 Fahrzeugen pro Tag in regender Hauptsaison in einer Größenordnung, die dem „normalen“ Verkehr auf der Josef-Ullrich-Straße völlig untergeordnet ist, somit sind auch hier keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Für die Ortsumgehung, welche in einer Entfernung von ca. 80 m in westlicher Richtung am Planbereich vorbeiführt, wurde vom Büro Wölfel, Würzburg eine Schallimmissionsprognose erstellt, welche dem Bebauungsplanverfahren als Anlage beigefügt ist.

Das Büro Wölfel kommt zu folgendem Ergebnis:

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für MD-Gebiete werden innerhalb der Baugrenze im Tageszeitraum eingehalten werden können.

Auf Basis der ermittelten Schallimmissionen sind im Plangebiet keine erhöhten Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile zu stellen.

Im Bauteil 4 sind zwei Ruheräume vorgesehen. Zum Schutz des Nachtschlafs wird in den maßgebenden Richtlinien eine mechanische Lüftungseinrichtung bei nächtlichen Beurteilungspegeln über 50 dB(A) für erforderlich gehalten.

In der DIN 18005-1 wird darauf hingewiesen, dass bei Beurteilungspegel über 45 dB(A) ein ungestörter Schlaf bei gekippten Fenstern häufig nicht möglich ist.

Am Ruheraum 4 an der Westfassade liegt der Beurteilungspegel über 50 dB(A), am Ruheraum 3 an der Ostfassade kann auf Grund der Eigenabschirmung durch das Gebäude von der Unterschreitung dieses Wertes ausgegangen werden.

Sofern die Belüftung der Ruheräume außerhalb der Schlafzeiten nicht ausreicht, sollte der Raum 4 mit einer schallgedämmten Lüftung ausgestattet werden, die das resultierende Schalldämmmaß des Außenbauteils nicht wesentlich verringert.

- 14 -

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass neue Gebäude mit Schlaf und Ruheräumen bautechnisch so auszuführen sind, dass die Elemente der Gebäudeumfassungen ein Schalldämmmaß von 45 dB(A) aufweisen. Dies betrifft neben der Wandkonstruktion u. a Fenster, Rolladenkästen und Wandlüftungen.

Die Einschränkungen zur Nutzung von Ruheräumen an der Westfassade neu errichteter Gebäude wird durch folgenden Hinweis aufgenommen:

Eine Nutzung von Räumen an der Westfassade als Schlaf- und Ruheräume ist nach Möglichkeit zu vermeiden, wenn Fenster mit einer Sichtverbindung zur Landstraße St 2310 in diesen Fassaden zu Belüftungszwecken notwendig sind. Bereits bei nur teilweise geöffnetem Fenster ist ungestörter Schlaf voraussichtlich nicht möglich. Sollte die Anordnung von Ruheräumen mit Fenstern in der Westfassade nach Abwägung aller Möglichkeiten dennoch erforderlich sein, so wird empfohlen, diese mit integrierten Lüftungseinrichtungen zu versehen oder es sind Wandlüftungsgeräte einzubauen.

7. Brandschutz

Auf Grundlage der technischen Regeln zur Wasserversorgung Rohrnetz/Löschwasser (Arbeitsblatt W405 vom Februar 2008) verpflichtet sich die Gemeinde über das vorhandene Trinkwassernetz eine Mindestlöschwassermenge von 48 m³/h für eine Dauer von mindestens 2 Stunden zur Verfügung zu stellen.

Dem Sondergebiet werden die Richtwerte für den Löschwasserbedarf eines Dorfgebietes (MD), 2 Vollgeschosse und eine kleine Brandausbreitung zugewiesen.

Im Umkreis von 150 m um den Planbereich sind 8 Hydranten des öffentlichen Trinkwassernetzes mit einer Leistung von 48 m³/h vorhanden.

Der Löschbereich erfasst normalerweise sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt. Im Umkreis von 300 m sind insgesamt 18 Hydranten mit einer Leistung von 48 m³/h vorhanden.

Hinzu kommen die unerschöpflichen Entnahmemöglichkeiten aus Main und der Erf, welche jeweils in 200 m Entfernung westlicher und südlicher Richtung verlaufen. Bei der Entnahmemöglichkeit aus dem Main ist der möglichen Zugänglichkeit Beachtung zu schenken, da hier aufgrund der Staatsstraße St 2320, zwischen Objekt und Gewässer, eine Vollsperrung

- 15 -

derselben erforderlich machen würde. Sollte die Löschleitung durch die Unterführung gelegt werden müssen, würde die Förderstrecke ca. 340 m ergeben.

Bei der Entnahmemöglichkeit aus der Erf wäre der Löschangriff nur von der Josef-Ullrich-Straße her sinnvoll.

Daher wird von Seiten der Brandschutzdienststelle die Sackgasse „Zum Feldtor“ zur Rückseite des Objektes als wichtige Feuerwehrezufahrt gesehen. Hier wird am Ende der Sackgasse eine Fläche für die Feuerwehr vorgehalten.

Für Feuerwehrfahrzeuge bestehen 3 Anfahrtsmöglichkeiten:

- über Krummgasse/Weidengasse/Gartenstraße
- über Josef-Ullrich-Straße und Straße „Am Feldtor“
- über Josef-Ullrich-Straße und Fußweg südlich des Kindergartengeländes

Die brandschutztechnische Erschließung des Geländes ist somit sichergestellt.

8. Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich liegt in den amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten des Mains und der Erf.

Der maßgebende Hochwasserspiegel eines HQ100 (Hochwasserereignis mit einer statistischen Wiederkehr von 100 Jahren) ist der des Mains und liegt im Planbereich bei ca. 129.32 m ü. NN. Unter Berücksichtigung eines Sicherheitszuschlags von 25 cm kann ab einer Höhenlage 129.57 m ü. NN von einer hochwasserangepassten Bauweise ausgegangen werden. Es ist zu beachten, dass seltenere Hochwasserereignisse auftreten können, die trotz erhöhter Lage eine Überflutung der Baugrundstücke zur Folge haben.

Das Gelände der Kindertagesstätte liegt im Mittel auf 127,50 m ü NN. Die Grundstücke sind durch die nahe Lage zum Main im Westen und zur Erf im Süden und Westen von Hochwasser betroffen.

Das gesamte Sondergebiet liegt nicht im Hauptabflussbereich von Main und Erf, sondern im Randbereich der festgesetzten Überschwemmungsgebiete.

- 16 -

Um eine Barrierefreiheit zu erreichen, muss das Erweiterungsgebäude (Bauteil 4) dem Bestandsgebäude (Bauteil 3) bezüglich der Fußbodenhöhe angepasst werden.

Das Bestandsgebäude (Bauteil 3) liegt mit einer Höhe des Fertigfußbodens von 128,595 m ü. NN ca.70 cm unterhalb des HQ 100. Das Erweiterungsgebäude (Bauteil 4) liegt folglich ebenfalls unterhalb des HQ 100.

Der Hochwasserschutz wird durch bauliche Maßnahmen wie Abdichtung der Wände und mobile Hochwasserschutzelemente im Bereich der Türen und raumhohen Elemente gewährleistet. Der Baugenehmigung wird der Auskunftsbogen zur hochwasserangepassten Ausführung beigelegt.

Die Barrierefreiheit der Erweiterung wird durch Errichtung von Rampen und Geländeauffüllung im Bereich der Außenspielbereiche geschaffen. Die bestehende Kinderkrippe wird schon jetzt barrierefrei durch eine Rampe erschlossen.

Um eine hochwasserangepasste Errichtung von freistehenden Neubauten (Bauteil 5) gewährleisten zu können, wird die Mindesthöhe OKFFB auf die HQ 100 Höhe von 129,32 m ü NN festgesetzt. Durch die Lage außerhalb des Hochwasserabflusses ist mit einem Wellenschlag nicht zu rechnen. Auf ein Freibord wird deshalb verzichtet, begründet auch durch die Tatsache, dass eine barrierefreie Anbindung von Bauteil 5 mit zunehmender Fußbodenhöhe immer schwieriger zu gestalten ist.

Es ist erforderlich, Teilbereichen des Geländes, insbesondere im Umgriff um Bauteil 5, aufzufüllen. Um eine behindertengerechte Andienung aller Gebäude sicherzustellen, ist auch die Außenspielfläche über den gesamten Bereich aufzufüllen und neu zu gestalten.

Der Bebauungsplan enthält eine entsprechende Festsetzung „Hochwasserschutz“.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im festgesetzten Überschwemmungsgebiet von Main und Erf wird bei Realisierung der Bauwerke ein umfang-, funktions- und zeitgleicher Retentionsraumausgleich nötig.

- 17 -

Im Rahmen der Funktionsgleichheit muss sich die Ausgleichsfläche in ähnlicher Höhenlage bzw. auf dem Wasserspiegelniveau einer ähnlichen Hochwasserjährlichkeit befinden. Das Plangebiet befindet sich in einer Höhenlage, welche zwischen einem 10- und einem 20-jährlichen Hochwasserereignisses überschwemmt wird.

Ermittelt wurde ein Verlust an Retentionsraum für das gesamte Bauvorhaben von ca. 3.869 m³.

Der Ausgleich erfolgt nach Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg durch einen entsprechend großen Erdabtrag südöstlich des Geltungsbereichs entlang der Erf auf den Flurstücknummern 5516, 5494, 5493, 5492, 6091, 6092, 6093 und 6094 der Gemarkung Bürgstadt.

Eine Darstellung der Lage der Ausgleichsflächen erfolgt im Planteil des Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan enthält eine entsprechende Festsetzung „Retentionsraum“.

Die entsprechenden Berechnungen sind im Rahmen des Bauantrages vorzulegen.

Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz, der Abtrag wird durch eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen Grundstücksbesitzer und Markt Bürgstadt gesichert.

Die Zulässigkeit der Auffüllungen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens einzuholen.

9. Artenschutz

Vom Büro ÖAW, Würzburg wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, welche dem Bebauungsplanverfahren als Anlage beigefügt ist.

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass bei Berücksichtigung der im Gutachten aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen sowohl für streng geschützte Arten nach FFH-Richtlinie als auch für europäische Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie keine Verbotstatbestände vorliegen.

Die Vermeidungsmaßnahmen werden als Festsetzungen In den Bebauungsplan übernommen.

- 18 -

Aufgestellt: WS/ JB

Bürgstadt, 02.02.2021/27.07.2021/16.02.2022

Bürgstadt, 02.02.2021/27.07.2021/16.02.2022



Johann und Eck

Architekten – Ingenieure GbR

Erfstraße 31a

63927 Bürgstadt

Markt Bürgstadt

Thomas Grün, 1. Bürgermeister