



**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

**Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 BauNVO)

**SO** Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO  
Zweckbestimmung: Gebiet für die Fremdenbeherbergung

**Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 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, § 21 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)
- GUK 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 und 23 BauNVO)

- a: Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

**Verkehrsfälligkeiten**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Ein- und Ausfahrtsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

**Sonstige Planzeichen**

- FD max. 7°: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Flachdach bis zu 7° Neigung (Art. 81 BayBO)
- Freizuhaltendes Sichtfeld
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauNVO)
- Zu erhaltender Baumbestand

**ZEICHNERISCHE HINWEISE**

**Kartenzeichen der bayerischen Flurkarte, Grenzpunkte und Grenzen**

- 4627/5: Flurstücksnummer
- ±0,00: Flurstücksgrenze
- ±0,00: Bezugspunkt für Höhe baulicher Anlagen
- 1: Oberkante Bordstein
- 1: Bestandsgehölze (nummeriert)
- x3: Zu beseitigendes Bestandsgehölze (nummeriert)

**Nachrichtliche Übernahmen**  
(§ 9 Abs. 6, da BauGB)

- Ü: Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung (gem. Verordnung des Wasserschutzgebietes vom 25.10.1989)
- Ü: Überschwemmungsgebiet
- : Landschaftsschutzgebiet 'Mainau' bei Sennfeld' (LSG-00473.01) (gem. Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet vom 21.01.1993)
- : Vogelschutzgebiet 'Maital zwischen Schweinfurt und Dettelbach' (ID 6027-471) (NATURA-2000 Bayern)
- : Biotopkartierung 'Tiefe Grube' (Biotop Nr. 5927-0173) - Auwälder
- : Deichlinie
- : Ver- und Entsorgungsleitungen
- : Zu verlegender Abwasserkanal
- : Unterflurhydrant
- : Gemarkungsgrenze

**PRÄAMBEL**

Der Gemeinderat der Gemeinde Sennfeld hat aufgrund

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Vereinheitlichung des Energieeffizienzrechts für Gebäude und zur Änderung weiterer Gesetze vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350)
- der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-8), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 381)
- der Bauuntersuchungsverordnung (BauUNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- sowie der Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

den Bebauungsplans „Hotel Schweinfurter Straße“ am 12.01.2021 in öffentlicher Sitzung als Satzung beschlossen.

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**  
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hotel Schweinfurter Straße“ ergibt sich aus der Festsetzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

**§ 2 Bestandteile der Satzung**  
Der Bebauungsplan „Hotel Schweinfurter Straße“ besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil, der Begründung und dem Umweltbericht vom 16.12.2020.

Sennfeld, den .....  
Oliver Schulze, 1. Bürgermeister (Siegel)

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. **Art der baulichen Nutzung**  
Das Sonstige Sondergebiet dient der Zweckbestimmung Fremdenbeherbergung (§ 11 Abs. 2 BauNVO). Der Zweckbestimmung dienenden und der Hotelnutzung zugeordneten Nutzungen und Einrichtungen wie z.B. Gastronomiebetriebe und Boardinghouse sind zulässig.

2. **Maß der baulichen Nutzung**  
2.1 Die Grundflächenzahl wird auf ein Höchstmaß von 0,6 für Hauptgebäude festgelegt. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO ist zulässig.  
2.2 Das Höchstmaß der Baumassenzahl von 10,0 ist einzuhalten.

2.3 Die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen sowie auch von unter der Geländeoberfläche gelegenen Stellplätzen und Garageschossen bleiben bei der Ermittlung der Baumasse und der Geschossfläche gemäß § 21a BauNVO unberücksichtigt.

2.4 Die Höhe der baulichen Anlagen (GOK = Gebäudeoberkante) ist mit 18 m über dem Bezugspunkt (Hochbord) als maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt. Der untere Bezugspunkt ist der im Plan angegebene 0,00 = 211,01 m ü. NN Punkt am Hochbord.

2.5 Die minimale Gebäudeunterkante der baulichen Anlage (GUK) ist bei 207 m ü. NN auszubilden.  
2.6 Eine Überschreitung der maximal zulässigen Baumassenzahl und Gebäudehöhe durch notwendige technische Anlagen und untergeordnete Bauteile ist bis zu einer Höhe von max. 3 m und auf maximal der Hälfte der Grundrandsfläche zulässig. Untergeordnete bauliche Anlagen wie z.B. Kamine, Schornsteine, Lüftungsschächte, u.ä. sind von der v.g. Höhenfestsetzung ausgenommen. Die technischen Anlagen und untergeordneten Bauteile sind entsprechend ihrer Höhe von der Gebäudefassade zurückzusetzen.

3. **Bauweise überbaubare Grundstücksfläche**  
Es wird eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Länge des Gebäudes darf mehr als 50 m betragen.

4. **Immissionsschutz**  
4.1 Zum Schutz vor Verkehrs- und Anlagenlärm sind für die zu schützenden Nutzungen im SO-Gebiet Fremdenbeherbergung (z. B. Gästezimmer) bauliche Schallschutzmaßnahmen am Gebäude vorzusehen. Die Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile, ggf. unter Berücksichtigung der jeweiligen Spektrum-Anpassungswerte, sind gemäß DIN 4109 in der zum Zeitpunkt der Abnahme des Gebäudes baurechtlich eingeführten Fassung zu ermitteln.  
4.2 Schlafräume sind mit schalldämmten Lüftungen auszustatten, die den Anforderungen an die Luftschalldämmung der jeweiligen Fenster entsprechen und eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster gewährleisten. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

4.3 Die vorliegenden Beurteilungspegel der Verkehrslärmimmissionen und der Anlagenlärmimmissionen können der Schallimmissionsprognose X0647.002.02.001 vom 09.09.2020 entnommen werden.

4.4 Die Verträglichkeit von gewerblichen und weiteren lärmrelevanten Nutzungen mit den benachbarten zu schützenden Nutzungen ist im Genehmigungsverfahren des Gewerbebetriebs oder sonstiger Anlagen nachzuweisen.

5. **Grünflächen und Maßnahmen der Grünordnung zum Erhalt und zur Förderung der natürlichen Lebensgrundlagen**

5.1 **Pflanzgebote**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind mindestens 3 hochstämmige Laubbäume gemäß Auswahlliste zu pflanzen. Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verschult, Stammumfang 16-18 cm mit Drahtballen / Container. Den Baumplanfungen ist ausreichender durchlüfteter Wurzelraumbereich von mindestens 13 m<sup>2</sup> zuzumessen (s. FL-Richtlinien). Sie sind ausreichend gegen Beschädigungen zu schützen.

5.2 **Auswahlliste geeigneter Baumarten und -sorten 1. oder 2. Wuchsordnung (Mindestwuchshöhe 10 m) gemäß Stadtbaumliste der GALK (Deutsche Konferenz der Gartenamtsleiter), z.B.:**  
Feld-Ahorn, sonstige Ahorn-Arten und -sorten, Hainbuche, Lindenarten und -sorten, Eschenarten und -sorten, Amberbaum, Hopfenbuche, Purpur-Erle, Christdorn, Zürgelbaum

5.3 **Vegetationsflächen**  
Es sind mindestens 20 % der Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Vegetationsfläche auf belebtem Oberboden anzulegen und zu unterhalten.



5.4 **Erhaltungsgebot**  
Die anzulegenden Vegetationsflächen und zu pflanzenden Bäume sind ordnungsgemäß in ihrem Wuchs zu fördern und zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind in gleicher Qualität zu ersetzen.

5.5 **Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme A1**  
Die Ausgleichsfläche A1 mit 324 m<sup>2</sup> (Seefeldm., Fl.Nr. 4658, Gmk. Sennfeld, Teilfläche) wird den mit dem Bebauungsplan „Hotel Schweinfurter Straße“ ermöglichten Eingriffen in Natur und Landschaft verbindlich und dauerhaft zugeordnet.  
Entwicklungsziel:  
Artenreiche Extensivweide, Dauer und Entwicklung des Baumbestands  
Maßnahmen:  
- Mahd mit Entfernung des Mähguts 1 x jährlich, ggf. häufigere Mahd zur Zurückdrängung der unerwünschten Beikräuter (Jakobs-Greiskraut, Zäckenschote, ...) vor deren Blüte / Aussamen.  
- Verzicht auf Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln (ggf. mit Ausnahme der Regulierung unerwünschter Beikräuter)

5.6 **Vollzugsfristen**  
Die Pflanzgebote sowie die Anlage der Vegetationsflächen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu vollziehen. Der Grundstückseigentümer ist für die ordnungsgemäße und fachgerechte Pflege und Erhaltung der Begrünungsmaßnahmen verantwortlich. Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind möglichst frühzeitig, jedoch spätestens ein Jahr nach Beginn der Eingriffe zu vollziehen.

5.7 **Monitoring der Ausgleichsmaßnahme**  
Der Entwicklungszustand der Ausgleichsfläche ist nach fünf Jahren zu prüfen.

5.8 **Schutzmaßnahmen für geplante Bäume**  
Der Stamm- und Wurzelbereich von Bäumen und Großgehölzen ist bei Gefährdung (z.B. im Einfahrtsbereich) nach dem Stand von Regel und Technik durch wirksame bauliche Maßnahmen (Anfahr- und Überfahrtschutz) dauerhaft zu schützen.

6. **Artenschutz**  
6.1 Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind folgende jahreszeitliche 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 Hohlräumen (Nr. 3 und 4 in der Planzeichnung) sind die geltenden Vorgaben der Regierung von Unterfranken zum Schutz der potentiell durch die Baumfällung betroffenen Fledermaus- und Vogelarten zu beachten. Die Baumfällarbeiten sind unter Anleitung einer fledermauskundigen Person durchzuführen. Die Baumhöhlen sind unmittelbar vor der Fällung auf Besatz zu kontrollieren und die Bäume sind ggf. abschnittsweise 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 CEF 1 - Maßnahme fünf Vogelkästen (Höhlenbrüterkästen, z.B. Typ 2GR, 3SV) und als CEF 2 - Maßnahme sechs Fledermauskästen (Höhlenquartiere) anzubringen.

6.4 Auf dem Grundstück Flur-Nr. 4627 (Sennfelder See, Gmk. Sennfeld) ist die Pflanzung von 5 standortheimischen Laubbäumen als Hochstämme mit der Mindestqualität: H, 3xv STU 20-25 cm mit Drahtballen / Container als CEF 3 - Maßnahme vorzunehmen.

6.5 **Vollzugsfrist**  
Die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (CEF 1 bis CEF 3) sind möglichst frühzeitig nach Rechtskraft des Bebauungsplans, spätestens aber vor Verlust der ausgleichenden Lebensstätten zu vollziehen.

6.6 **Vorbeugendes Vogelschlagkonzept**  
Mit dem Bauantrag ist ein vorbeugendes Vogelschlagkonzept zur Verhinderung von Vogelanprall für eine vogelfreundliche Gestaltung der Fassade des neu zu errichtenden Gebäudes nach den einschlägigen fachlichen Standards und Vorgaben, wie in nachfolgenden Links dargestellt, vorzulegen: [www.flu.bayern.de/buerger/doc/v\\_108\\_vogelschlag\\_an\\_glasfaechen\\_vermeiden.pdf](http://www.flu.bayern.de/buerger/doc/v_108_vogelschlag_an_glasfaechen_vermeiden.pdf) sowie [www.vogelglas.vogelwarte.ch/de/loesung/planerische-loesungen](http://www.vogelglas.vogelwarte.ch/de/loesung/planerische-loesungen)  
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. **Abstandsflächen**  
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB werden für vom Baordnungsrecht (Art. 6 BayBO) abweichende Maße der Abstandsflächentiefe festgesetzt. Gemäß Art. 6 Abs. 5 S. 3 BayBO in Verbindung mit Art. 81 BayBO gelten folgende Regelungen:  
Die Abstandsfläche beträgt für alle vier Gebäudeaußenwände 0,25 H, mind. 3 Meter. Für die Abstandsfläche im Norden wird die öffentliche Grünfläche, die zugleich Landschaftsschutz-, Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiet ist, angerechnet.

8. **Dächer**  
Die Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sind als Flachdach (max. 7° Neigung) zulässig.

9. **Freizuhaltende Sichtfelder**  
9.1 In dem eingezzeichneten Sichtfeld auf dem Grundstück Flur-Nr. 4379/8 sind Sichthindernisse höher als 0,80 m über der Fahrbahnebene nicht gestattet.  
9.2 An der Grundstücksanbindung müssen die erforderlichen Anfahrtsichtweiten auf die Schweinfurter Straße in beide Richtungen und auf dem angrenzenden Radweg durch entsprechende Sichtfelderfreiheit auf dem Grundstück sichergestellt werden. Sichthindernisse (Anpflanzung, Einfriedung und Bebauung) über einer Höhe von 0,8 m über der Fahrbahnebene dürfen zu beiden Seiten unmittelbar an die Grundstücksanbindung nicht errichtet werden.

10. **Verkehrsverhältnisse während der Bauzeit**  
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, spätestens jedoch vor Baubeginn muss mit den maßgebenden Beteiligten eine allen Beteiligten gerecht werdende und verträgliche Lösung gefunden werden, wie der Verkehr während der Bauzeit abgewickelt werden kann.

11. **Kampfmittel**  
Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln im Untergrund sind 4 m Tiefe grundsätzlich 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 eingreifenden Baumaßnahmen zu einer den Anforderungen der Kampfmittelräumung entsprechenden Sondierung verpflichtet. Sollten Hinweise auf vorhandenen Kampfmittel bekannt sein, sollten diese unverzüglich dem Kampfmittelbeseitigungsdienst oder der nächsten Polizeidienststelle mitgeteilt werden.

12. **Denkmalschutz**  
Gemäß Art. 8 Abs. 1 BayDSchG sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodendenkmalen unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Schweinfurt oder dem Landesamt für Denkmalpflege 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 freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG).

13. **Altlasten**  
Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserunreinigungen) schließen lassen, ist das Landratsamt Schweinfurt umgehend zu informieren. Weiterhin wäre bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

14. **Baugrund**  
Es wird empfohlen vor Baubeginn Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen.

15. **Werbeanlagen und Lichtquellen**  
Werbeanlagen und Lichtquellen im Plangebiet dürfen nur in einer den Verkehr nicht negativ beeinträchtigenden Art und Weise angebracht werden. Sie sollen nicht überdimensioniert, blendfrei, nicht beweglich, nicht blitzend und nur zur unterschwelligen Wahrnehmung geeignet sein.

**TEXTLICHE HINWEISE**

- Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung**  
1.1 Das gesamte Gebiet des Bebauungsplans ist an die Wasserversorgungsanlage der Stadtwerke Schweinfurt anzuschließen, sodass eine ausreichende Versorgung unter genügen Druckverhältnissen mit Trink- und Löschwasser gesichert ist. Es gelten die Vorschriften gemäß Arbeitsblatt W 331 und Merkblatt DVGW W 405.  
1.2 Die einschlägigen Regelungen zum Umgang mit Niederschlagswasser (insb. DWA-M 153, A 138, A 117) sowie die geltenden Satzungen der Landkreise Wasserversorgungseinrichtung und für die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen sind zu beachten.  
1.3 Zum Schutz der Versorgungsleitungen im Bereich des Gehweges sind Schutzabstände von mind. 2 m einzuhalten. Besonders während der Bauphase sind die bestehenden Versorgungsleitungen im südlich angrenzenden Gehweg zu beachten und zu schützen.  
1.4 Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist darzulegen, wie das Niederschlagswasser dezentral auf dem Grundstück zurückgehalten werden soll.

**2. Boden- und Grundwasserschutz**

- Mutterboden ist möglichst auf dem Baugrundstück getrennt von unbelastetem Boden zu lagern und zu verwenden bzw. oberflächlich einzubauen.
- Während der Bauphase sind Boden und Grundwasser vor Schadstoffeintrag zu schützen.
- Im Sinne des vorsorgenden Bodenschutzes sollten sowohl die Wiederverwertung als auch die Entsorgung von Bodenmaterial mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.
- Es besteht ein hoher Grundwasserstand (205,74 m ü. NN) und eine Schwankung des Grundwasserspiegels, sodass eine wasserdichte und auftrichsichere Bauweise empfohlen wird. Sind Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen, so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit dem Landratsamt Schweinfurt bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

**3. Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung**

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt laut Verordnung über das Wasserschutzgebiet der Stadt Schweinfurt vom 25.10.1989 in der Zone W III (äußerster Randbereich) des amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes Untere / Obere Fassung der Stadtwerke Schweinfurt GmbH. Die Auflagen dieser Schutzgebietsverordnung, besonders die Verbote und nur beschränkt zulässige Handlungen des § 3 sind einzuhalten oder andersfalls Ausnahmegenehmigungen dieser Verordnung beim Landratsamt Schweinfurt zu beantragen.  
3.2 Der Nachweis, wie den Auflagen der Wasserschutzgebietsverordnung entsprochen wird, ist im jeweiligen Genehmigungsverfahren zu erbringen. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen und ggf. Befreiungen von der Schutzgebietsverordnung sind vom jeweiligen Antragsteller bzw. Bauherrn einzuholen.

**4. Hochwasser**

- Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt im Hochwasserrisikogebiet (HQ<sub>100</sub>) des Mains. Die bestehenden Hochwasserschutzanlagen der Maindeiche (Hochwasserschutz-Mauer, Deichmündendichtung, ...) sowie deren Standsicherheit sind zu schützen und dürfen durch die beabsichtigten Baumaßnahmen in keiner Weise beeinträchtigt werden.  
4.2 Bauliche Anlagen und Anlagenente unterhalb der Geländeoberkante sind in einer hochwasserangepassten Bauweise auszugestalten.  
5. **Schutz von Fauna und Flora bei Abriss-, Bau- und Umbaumaßnahmen**  
5.1 Zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen ist die DIN18920 zu beachten.  
5.2 Grünflächen dürfen nicht für die Baustelleneinrichtung als Lagerflächen genutzt werden.  
5.3 Es ist sicherzustellen, dass durch Baumaßnahmen kein Eintrag von Bauabfällen, Aushub oder Wasser in das SPA-Gebiet und das Landschaftsschutzgebiet geschieht.

**6. Müllentsorgung**

Die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen im Landkreis Schweinfurt ist zu beachten. Besonders die Anfahrbarkeit der Grundstücke durch die eingesetzten Fahrzeuge gemäß § 15 Abs. 5 Abfallwirtschaftssatzung ist sicherzustellen.

**7. Rettungsweg**

- 7.1 Durch die bauliche Ausführung der Zufahrtssituation sind die Zufahrt und Zugänglichkeit für Einsatz- und Rettungsfahrzeuge gemäß Art. 5 BayBO zu gewährleisten.  
7.2 Sollte der zweite Flucht- und Rettungsweg bei geplanten Gebäudestrukturen im Bewertungsbereich mit Rettungsgeräten der Feuerwehr anleierbare Stellen nachweisen, so muss bei Brüstungshöhen (Begriffsdefinition gemäß BayBO) von mehr als 8,00 m ein genormtes Hubrettungsgerät zum Einsatz gebracht werden. Hierbei ist im Einzelfall die Verfügbarkeit innerhalb der gesetzlichen Hilfsfrist nachzuweisen. Kann dies nicht eingehalten werden, ist der erforderliche Rettungsweg durch geeignete Maßnahmen oder andere Art sicherzustellen. Für die notwendigen Aufstellflächen sind die geltenden Normen zu beachten.

**8. Notwendige Stellplätze**

Es gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) vom 30.11.1993 (GVBl. S. 910) BayRS 2132-1-4-8. Stellplätze, die nicht auf dem Grundstück realisiert werden können, können auf einem südlich nachgelegenen Grundstück nachgewiesen werden. Die südlich gelegenen öffentlichen Stellplätze der Stadt Schweinfurt sollen nicht von Hotelgästen und -personal genutzt werden.

9. **Planung Straßenbaumaßnahme des Staatlichen Straßenbauamts**  
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 4379/8 notwendig.

**10. Verkehrsverhältnisse während der Bauzeit**

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, spätestens jedoch vor Baubeginn muss mit den maßgebenden Beteiligten eine allen Beteiligten gerecht werdende und verträgliche Lösung gefunden werden, wie der Verkehr während der Bauzeit abgewickelt werden kann.

11. **Kampfmittel**  
Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln im Untergrund sind 4 m Tiefe grundsätzlich 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 eingreifenden Baumaßnahmen zu einer den Anforderungen der Kampfmittelräumung entsprechenden Sondierung verpflichtet. Sollten Hinweise auf vorhandenen Kampfmittel bekannt sein, sollten diese unverzüglich dem Kampfmittelbeseitigungsdienst oder der nächsten Polizeidienststelle mitgeteilt werden.

12. **Denkmalschutz**  
Gemäß Art. 8 Abs. 1 BayDSchG sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodendenkmalen unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Schweinfurt oder dem Landesamt für Denkmalpflege 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 freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG).

13. **Altlasten**  
Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserunreinigungen) schließen lassen, ist das Landratsamt Schweinfurt umgehend zu informieren. Weiterhin wäre bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

**14. Baugrund**

Es wird empfohlen vor Baubeginn Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen.

**15. Werbeanlagen und Lichtquellen**

Werbeanlagen und Lichtquellen im Plangebiet dürfen nur in einer den Verkehr nicht negativ beeinträchtigenden Art und Weise angebracht werden. Sie sollen nicht überdimensioniert, blendfrei, nicht beweglich, nicht blitzend und nur zur unterschwelligen Wahrnehmung geeignet sein.

**RECHTSGRUNDLAGEN**

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauuntersuchungsverordnung - BAUNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plangebietes (Planzeichenverordnung - PlanZV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-8), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 381).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetzes - BNatSchG) i.d.F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328).
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) i.d.F. vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.02.2020 (GVBl. S. 34).

**Bebauungsplan "Hotel Schweinfurter Straße"**

**Verfahrensvermerk**

1. Der Gemeinderat Sennfeld hat in der Sitzung vom 19.11.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Sennfeld, den 14. JAN. 2021  
Oliver Schulze  
Erster Bürgermeister Oliver Schulze

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.01.2020 hat in der Zeit vom 07.02.2020 bis 13.02.2020 stattgefunden.

Sennfeld, den 14. JAN. 2021  
Oliver Schulze  
Erster Bürgermeister Oliver Schulze

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.01.2020 hat in der Zeit vom 07.02.2020 bis 13.03.2020 stattgefunden.

Sennfeld, den 14. JAN. 2021  
Oliver Schulze  
Erster Bürgermeister Oliver Schulze

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 Zeit vom 19.10.2020 bis 20.11.2020 beteiligt.

Sennfeld, den 14. JAN. 2021  
Oliver Schulze  
Erster Bürgermeister Oliver Schulze

5. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung in der Fassung vom 16.09.2020 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.10.2020 bis 20.11.2020 öffentlich ausgestellt.

Sennfeld, den 14. JAN. 2021  
Oliver Schulze  
Erster Bürgermeister Oliver Schulze

6. Die Gemeinde Sennfeld hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 12.01.2021 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.12.2020 als Satzung beschlossen.

Sennfeld, den 14. JAN. 2021  
Oliver Schulze  
Erster Bürgermeister Oliver Schulze

7. Ausgefertigt  
Sennfeld, den 19. APR. 2021  
Oliver Schulze  
Erster Bürgermeister Oliver Schulze

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 16.12.2020 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. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB