



MARKT SCHÖLLKRIPPEN I BEBAUUNGSPLAN „MARKTSTRASSE - TEILÄNDERUNG FORSTHAUS“

Landkreis Aschaffenburg

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
Textliche Festsetzungen zum Entwurf vom 28.08.2018

AUFTRAGGEBER



Markt Schöllkrippen
Marktplatz 1
63825 Schöllkrippen

aufgestellt: 24.10.2017

geändert: 28.08.2018

.....
Pistner, Erster Bürgermeister

ENTWURFSVERFASSER

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh

Steigweg 24
D- 97318 Kitzingen
Tel. 09321-26800-50
www.arc-gruen.de
info@arc-gruen.de

BEARBEITUNG

Gudrun Rentsch
Landschaftsarchitektin bdl. Stadtplanerin

Jonas Schlechtweg-Tag
B.A. Geographie

INHALT

A. Präambel	4
B. Textliche Festsetzungen	5
C. Bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß Art. 6 und Art. 81 BayBO	9
D. Textliche Hinweise	12

A. PRÄAMBEL

Der Marktgemeinderat Schöllkrippen hat aufgrund von

- § 10 i.V.m § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335)
- Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- 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)

die Aufstellung des Bebauungsplans „Marktstraße - Teiländerung Forsthaus“ in öffentlicher Sitzung am 24.10.2017 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Marktstraße - Teiländerung Forsthaus“ ergibt sich aus der Festsetzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans und umfasst jeweils Teilflächen der FlurNrn. 2303, 2303/1 und 27/3.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan „Marktstraße - Teiländerung Forsthaus“ besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 2018. Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 2018 beigefügt.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Marktstraße - Teiländerung Forsthaus“ werden die bisherigen Inhalte des Bebauungsplans „Marktstraße“ (in der Fassung vom 05.10.1994) durch die nunmehr festgesetzten Inhalte vollständig ersetzt.

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Es wird ein Urbanes Gebiet mit den Teilflächen MU 1 , MU 2 und MU 3 gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten, Tankstellen) nicht zulässig.
- 1.3 Gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO sind in den Gebieten MU 1 und MU 3 Wohnnutzungen in den Erdgeschossen nicht 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, der höchstzulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß, die Festsetzung der Wandhöhe als Mindest- und Höchstmaß in m sowie die Festsetzung der maximal zulässigen Gesamthöhe in m jeweils gemäß Planeinschrieb.
- 2.2 Der untere Bezugspunkt für die Wandhöhe und die Gesamthöhe ist der in der Planzeichnung gekennzeichnete amtliche Höhenbezugspunkt Nr. 5921-68 an der Nordgiebelseite des ehemaligen Forsthauses, FINr. 2303 (Nivellement-Datenbank des Landesamtes für Vermessung und Geoinformatik).
- 2.3 Der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenseite Außenwand des Gebäudes an der Traufseite. Bei Gebäuden mit Flachdächern ist der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe der obere Abschluss der Wand (z.B. Oberkante Attika).
- 2.4 Der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe ist bei Gebäuden mit geneigten Dächern die Gebäudeoberkante.
- 2.5 Für die Höheneinstellung der Gebäude darf die Erdgeschossfußbodenhöhe den in der Planzeichnung gekennzeichneten amtlichen Höhenbezugspunkt Nr. 5921-68, FINr. 2303, an der Nordgiebelseite des ehemaligen Forsthauses (Nivellement-Datenbank des Landesamtes für Vermessung und Geoinformatik) um nicht mehr als 85

cm überschreiten.

- 2.6 Es ist eine mind. 2-geschossige, max. 3-geschossige Bebauung festgesetzt. Das 3. Vollgeschoss ist als Dachgeschoss oder als Staffelgeschoss auszubilden. Staffelgeschosse sind mindestens 1 m von der Fassade zurückzusetzen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

- 3.1 Es gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs.1 und Abs. 2 BauNVO.
- 3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Ausweisung von Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO und Baulinien nach § 23 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO im zeichnerischen Teil festgesetzt.

4. Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen

- 4.1 Überdachte Stellplätze, Carports, Garagen sowie sonstige Nebenanlagen, die Gebäude sind, sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 4.2 Offene, nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen in den dafür den ausgewiesenen Flächen zulässig.

5. Sichtfelder

- 5.1 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Sichtfelder sind ab einer Höhe von 0,80 m von jeglichen sichtbehindernden Anlagen, wie Bebauung, Einfriedungen, Bewuchs, Ablagerung und dergleichen, freizuhalten. Bezugshöhe ist die Fahrbahnoberkante.

6. Immissionsschutz

- 6.1 Zum Schutz vor Verkehrs- und Anlagenlärm sind für schutzbedürftige Räume bauliche Schallschutzmaßnahmen am Gebäude vorzusehen.
- 6.2 Die Anforderungen an die Schalldämmmaße der Au-

ßenbauteile, ggf. unter Berücksichtigung der jeweiligen Spektrum-Anpassungswerte, sind gemäß DIN 4109 in der zum Zeitpunkt der Abnahme des Gebäudes baurechtlich eingeführten Fassung zu ermitteln. Schlafräume sind mit schallgedämmten Lüftungen auszustatten, die das resultierende Schalldämmmaß des Außenbauteils nicht wesentlich verringern und eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster gewährleisten. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

- 6.3 Die vorliegenden Beurteilungspegel der Verkehrslärmimmissionen sind der Schallimmissionsprognose Y0697/001-01 vom 30.07.2018 zu entnehmen. Daneben sind die möglichen Anlagenlärmimmissionen zu berücksichtigen.

7. Grünordnung

- 7.1 Pflanzgebote in den öffentlichen Grünflächen und im öffentlichen Straßenraum:

- Die Pflanzung von straßenbegleitenden Laubbäumen ist in regelmäßigen Abständen auszuführen. Es ist eine einheitliche Baumart zu wählen.
- Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind mit den öffentlichen Erschließungsmaßnahmen auszuführen.
- Ausgefallene Bäume sind durch den Markt Schöllkrippen durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

- 7.2 Pflanzgebote im Urbanen Gebiet:

- Die vorhandenen Gehölze sind wie planlich dargestellt zu erhalten und zu pflegen; abgängige Bäume sind durch Laubbaumhochstämme zu ersetzen.
- Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum- oder Obstbaumhochstamm anzupflanzen. Der zu erhaltende Baumbestand, die im Plan dargestellten Pflanzgebote und die Pflanzgebote im Bereich der Stellplätze werden angerechnet.
- Bei der Errichtung von Pkw-Stellplätzen ist je 5 Stellplätzen ein Laub- oder Obstbaumhochstamm anzu-

pflanzen.

- Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit abgeschlossen sein.
- Der Grundstückseigentümer ist für die ordnungsgemäße und fachgerechte Pflege und Erhaltungsmaßnahmen verantwortlich. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.

7.3 Es sind standortgerechte Laubgehölze oder ortstypische Obstbaumhochstämme zu verwenden. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig. Die zur Verwendung empfohlenen Arten werden in den textlichen Hinweisen aufgeführt.

7.4 Als Mindestqualitäten für die Gehölzpflanzungen werden festgesetzt:

- Laubbaumhochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm (Baumreihe, Stellplätze, Einzelpflanzung)
- Laubbaumhochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm (in Gehölzflächen und Baumhecken)
- Obstbaumhochstamm, Stammumfang 10-12 cm
- Heister, 2 x verpflanzt, 150-175cm / 175-200 cm
- Sträucher, verplanzter Strauch 3-5 Triebe 40 -60 cm / 60-100 cm

8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

8.1 Zur Vermeidung von Verstößen gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG sind folgende konfliktvermeidenden Maßnahmen i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG sind durch geeignetes Fachpersonal durchzuführen, zu betreuen (ökologische Baubegleitung) und zu dokumentieren:

- Ausbringen von künstlichen Nisthilfen (jeweils 4 Nistkästen für höhlen- und halbhöhlenbrütende Brutvogelarten, insgesamt 8 Nistkästen) an den verbleibenden Laubbaumhochstämmen innerhalb des Geltungsbereichs und/oder an Laubbaumbeständen auf dem gemeindeeigenen Grundstück FlurNr. 2338, Gemarkung Schöllkrippen, im Bereich der Kahlaue

vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen).

- Ausbringen künstlicher Fledermausquartiere (jeweils 4 Flachkästen z.B. Schwegler FFK und 4 Rundksten, z.B. Schwegler FM1, insgesamt 8 Kästen) an den verbleibenden Laubbaumhochstämmen innerhalb des Geltungsbereichs und/oder an Laubbaumbeständen auf dem gemeindeeigenen Grundstück FlurNr. 2338, Gemarkung Schöllkrippen, im Bereich der Kahlaue vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen).
- 8.2 Anbringen von künstlichen Nisthilfen und Fledermauskästen an geeigneten Gebäudeaußenwänden (Nistkästen, Höhlensteine, mind. 2 Stück je Gebäude) im Zuge von Neubau- und Sanierungsmaßnahmen.

C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN GEMÄSS ART. 6 UND ART. 81 BAYBO

1. Abstandsflächen

- 1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Marktstraße - Teiländerung Forsthaus" gelten die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 BayBO.
- 1.2 Abweichend davon ist in MU 1 innerhalb der Baugrenzen eine Grenzbebauung zu öffentlichen Erschließungsflächen ausnahmsweise zulässig.

2. Dächer

- 2.1 Dachformen und Dachneigungen von Hauptgebäuden sind entsprechend dem Planeinschrieb (Nutzungsschablone) zulässig. Für untergeordnete Bauteile sind darüber hinaus andere Dachformen und -neigungen zulässig.
- 2.2 Walmdächer sind nur ausnahmsweise bei An- und Umbaumaßnahmen am denkmalgeschützten Gebäudebestand in MU 1 zulässig.

3. Materialien und Farben

- 3.1 Als Dacheindeckung für Hauptgebäude, Garagen und Carports sind Ziegel, Dachsteine und Metalldeckungen

(jeweils nicht reflektierend) in den Farben rot bis rotbraun und in Grau- und Anthrazittönen zulässig.

- 3.2 Glasierte Ziegel und Dachsteine sind nicht zulässig.
- 3.3 Eine Dacheindeckung aus Metallen, die eine Lösung von schädlichen Metallen in das Niederschlagswasser ermöglicht, ist nicht zugelassen.
- 3.4 Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 5° sind extensiv zu begrünen. Es ist eine durchwurzelbare Mindestschichtstärke von 10 cm vorzusehen.
- 3.5 Für die Fassadengestaltung sind nicht reflektierende Materialien zu verwenden. Metallverkleidete Wandflächen sind unzulässig. Die Fassaden sind in gedeckten Farben zu gestalten.
- 3.6 Schaufenster und nach Außen sichtbare Ausstellungsflächen sind nur in den Erdgeschossen zulässig. Sie müssen gegliedert sein und sich in Form, Größe, Ausgestaltung und Materialwahl harmonisch in die Gebäudefront einfügen.

4. Dachaufbauten

- 4.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch Dachaufbauten für technische Einrichtungen wie bspw. Lüftungsanlagen, Photovoltaikanlagen, Aufzugsschächte, Dachaufbauten zur Belichtung sowie durch anderer vergleichbare untergeordnete Bauteile um max. 2 m überschritten werden.
- 4.2 Technische Anlagen, die den Baukörper in der Höhe überragen, sind von der Fassade mind. 3 m zurückzusetzen.

5. Solaranlagen und Sonnenkollektoren

- 5.1 Solaranlagen und Sonnenkollektoren sind nur auf dem Dach von Gebäuden zulässig. Ausgenommen ist der denkmalgeschützte Gebäudebestand.

6. Geländeänderungen

- 6.1 Aufschüttungen und Abgrabungen zum Geländeausgleich sind bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m zulässig.
- 6.2 Höhenunterschiede sind durch zu bepflanzende Böschungen (Neigung mindestens 1:1,5), Stützmauern oder Gabionen auf dem Baugrundstück auszugleichen.

7. Einfriedungen

- 7.1 Einfriedungen privater Grundstücksflächen innerhalb und zwischen den Bauflächen MU 1 und MU 2 sind nicht zulässig.
- 7.2 Straßenseitig sind Einfriedungen aus sichttransparenten Zäunen (z.B. Staketenzäune aus Holz, Metallzäune etc.) oder als geschnittene Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Freizuhaltende Sichtfelder sind zu ebachten (vgl. textliche Festsetzung Ziff. 5).
- 7.3 Maschendraht- und Metallgitterzäune sind mindestens 50 cm von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen und straßenseitig bis zu ihrer Oberkante zu hinterpflanzen.
- 7.4 Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind darüber hinaus auch andere Einfriedungen zulässig.

D. TEXTLICHE HINWEISE

1. Immissionsschutz

- 1.1 Auf die von der Staatstraße auf die geplanten Nutzungen einwirkenden Immissionen wird hingewiesen. Forderungen hinsichtlich erforderlicher Schutzmaßnahmen können gegenüber dem Straßenbaulastträger der Staatstraße nicht geltend gemacht werden.
- 1.2 Die im Plangebiet zu erwartenden Schallimmissionen aus dem Verkehr sind im schalltechnischen Gutachten der Fa. Wölfel vom 30.07.2018 ermittelt.
- 1.3 Die Orientierungswerte für Verkehrslärmimmissionen werden auf den Flächen MU 1 und MU 3 tagsüber und nachts in weiten Bereichen überschritten. Auf der Fläche MU 2 wird der Orientierungswert tagsüber eingehalten, nachts sind geringe Überschreitungen zu erwarten. Die Orientierungswerte für Gewerbelärmimmissionen sind durch die bestehenden und geplanten gewerblichen Nutzungen im gesamten Plangebiet einzuhalten.
- 1.4 Die im Einzelfall erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind nach den Anforderungen der DIN 4109 bzw. nach den Berechnungsverfahren der VDI 2719 im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren für die Gebäude zu ermitteln. Bei Erfüllung dieser Anforderungen ist davon auszugehen, dass im Inneren des Gebäudes gesunde Wohnverhältnisse erreicht werden.
- 1.5 Es wird empfohlen, den Aufenthalt im Freien in MU 1 und MU 3 auf die nach Westen orientierten Freibereiche zu beschränken.

2. Denkmalschutz

- 2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich das Baudenkmal Nr. D-6-71-152-60 („Ehem. Königliches Forstamt“). Für jede Art von Veränderungen an diesem Denkmal und in seinem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 bis 6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen das Baudenkmal unmittelbar oder in seinem Nähebereich betroffen ist, zu beteiligen.

2.2 Gemäß Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Aschaffenburg 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 DSchG).

3. Entwässerung, Umgang mit Niederschlagswasser

3.1 Das im Gebiet anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist entsprechend den Regeln der Technik innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks zurückzuhalten, in geeigneter Weise zu bewirtschaften und über Überläufe verzögert in die gemeindliche Regenwasserkanalisation abzuleiten und / oder über Versickerungsmulden entsprechend der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vor Ort zu versickern, sofern dies ordnungsgemäß möglich ist.

3.2 Bei Planung, Bemessung und Bau von Anlagen zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser gelten die Vorgaben einschlägiger Merkblätter und Regelwerke (ATV-/DVWK-Merkblätter, NWFreiV, TRENGW, TREN OG).

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

3.4 Es gilt die Satzung für öffentliche Entwässerungsanlagen (ESW) des Marktes Schöllkrippen in der jeweils aktuellen Fassung.

4. Brandschutz

- 4.1 Die Zufahrten zu den Objekten müssen für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von 10 t sichergestellt sein. Die Zufahrtswege müssen darüber hinaus für Fahrzeuge, die eine Länge von 10 m, eine Breite von 2,5 m und einen Wendekreisdurchmesser von 18,5 m haben, befahren werden können. Kurvenradien müssen der DIN 14090 entsprechen.
- 4.2 Es gelten die Vorgaben einschlägiger Merkblätter und Regelwerke (DVWK-Merkblätter, W 405, W331, W 313 und W 311).

5. Werbeanlagen

- 5.1 Werbeanlagen sind nur an Gebäuden und innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 5.2 Werbeanlagen dürfen die festgesetzte, maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.
- 5.3 Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie grelle Farben sind unzulässig.
- 5.4 Die Verwendung der Farben von Firmenlogos ist für Werbeanlagen zulässig.
- 5.5 Die geplanten Werbeanlagen sind im Einzelfall mit dem Markt Schöllkrippen und dessen Gestaltungsvorgaben aus dem kommunalen Förderprogramm (Städtebauförderung in Unterfranken) abzustimmen.

6. Bepflanzung, Baum- und Vegetationsschutz

- 6.1 Zwischen geplanten Baumstandorten und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind Schutzabstände von 2,5 m einzuhalten (vgl. Merkblatt R 2 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der FGSV, Gemeinschaftsausgabe mit DWA und DVGW, Ausgabe 2013). Falls dieser Abstand nicht eingehalten werden kann, sind bereits beim Einbau der Leitung entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen, z.B. Verwendung von Leerrohren, Einbau von Wurzelsperren etc.
- 6.2 Die erforderlichen Grenzabstände für die Bepflanzung

- richten sich nach den Vorschriften des Bayerischen Nachbarrechts (Art. 47, 48 Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch).
- 6.3 Die fachlichen Empfehlungen und Vorgaben einschlägiger Richtlinien und Regelwerke zur Bepflanzung wie bspw. die FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ oder „FLL-Dachbegrünungsrichtlinie“ sind zu beachten.
- 6.4 Die in der Planzeichnung als zu erhaltend dargestellten Bäume sind bei Baumaßnahmen fachgerecht zu schützen. Zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen gilt die DIN 18920.
- 6.5 Die Bäume innerhalb von Belags- und Verkehrsflächen sind durch wirksame Schutzvorkehrungen dauerhaft zu schützen. Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belagsflächen ist pro Baum eine offene Baumscheibe von mind. 6 m² bzw. ein spartenfreier Wurzelraumbereich mit einem durchlüfteten Mindestvolumen von 12 m³ nachzuweisen (Pflanzgrube z.B. L x T x B 3m x 2m x 2m); die Bäume sind durch wirksame Schutzvorkehrungen vor Beschädigungen durch Anfahren oder Überfahren dauerhaft zu schützen.
- 6.6 Der Nachweis der im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen ist im jeweiligen Baugenehmigungs- oder Freistellungsverfahren zu erbringen und in einem Freiflächengestaltungsplan (M. 1:200) prüfbar darzustellen.

7. Hinweise zur Pflanzenverwendung

- 7.1 In Fortsetzung der bestehenden straßenbegleitenden Baumreihe auf öffentlichem Grund entlang der Aschaffener Straße wird die Verwendung von Spitzahorn empfohlen.
- 7.2 Zur Straßenraumgestaltung eignen sich weiterhin, z.B.

Roskastanie	Aesculus carnea (nichtfruchtend, rotblühend)
Chinesische Wildbirne	Pyrus calleryana „Chanticleer“
Wildbirne	Pyrus communis „Beech Hill“
Zierkirsche	Prunus x hillieri „Spire“
Zierkirsche	Prunus x schmittii

Rotdorn	Crataegus monogyna „Paul's Scarlett“
Apfeldorn	Crataegus „Carrierei“
Winterlinde i. Sorten	Tilia cordata z.B. „Rancho“
Spitzahorn i. Sorten	Acer platanoides z.B. „Columnare“, „Emerald Queen“, „Cleveland“
Feldahorn	Acer campestre „Elsrijk“
Säuleneiche	Quercus robur „Fastigiata“
Pyramiden-Hainbuche	Carpinus betulus „Fastigiata“ o.a. kleinkronige oder säulen- artige Sorten

7.3 Für die privaten Grundstücksflächen wird die bevorzugte Verwendung von standortgerechten Laubbaumarten und ihrer Sorten sowie alter, heimischer Obstsorten empfohlen, z.B.:

Laubbäume, Hochstämme
Esche, Spitzahorn, Winterlinde, Traubenkirsche, Grauerle
Heister: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Elsbeere, Vogelkirsche

Sträucher: Hartriegel, Haselnuss, Eingrifflicher und Zweigrifflicher Weißdorn, Schlehe, Holunder, Faulbaum, Kreuzdorn, Wolliger Schneeball, Hundsrose, Liguster, Heckenkirsche, Pfaffenhütchen, Weiden in Sorten

Ortspisiche Obstbaumhochstämme, auch als Wildformen und nicht fruchtende Sorten
Apfel (z. Bsp. Jakob Fischer, Roter Boskop) , Birne (z. Bsp. Köstliche aus Charneu, Prinzessin Mariane), Kirsche, Zwetschge, Walnuss

8. Artenschutz

8.1 Um Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote (Tötungs- und Störungsverbote, Schädigungsverbote) nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG auszuschließen sind folgende Maßnahmen und Handlungspflichten frist- und fachgerecht umzusetzen:

- Erforderliche Gehölzrodungen, Gehölzpflegemaßnah-

- Bauvorbereitende Maßnahmen, wie die Beseitigung der Vegetationsdecke oder die Baufeldfreimachung sind nur außerhalb der Brutzeit von am Boden brütenden Vogelarten, d.h. von Anfang August bis Ende Februar zulässig. Alternativ ist vor Beginn der Arbeiten nachzuweisen, dass keine Vögel im Baufeld brüten.
 - Gebäude sind vor Eingriffen in den Gebäudebestand (Abriss-, Umbau-, Sanierungsarbeiten) auf das Vorhandensein von Vogelniststätten und auf das Vorhandensein von Quartieren für Fledermäuse (Sommer- und Winterquartiere) zu untersuchen.
 - Sind Nester in oder an Gebäuden vorhanden, dürfen die Maßnahmen nur außerhalb der Brutzeit der in oder an den Gebäuden brütenden Vögel (September bis Februar) durchgeführt werden. Bei Nachweis von Fledermäusen dürfen Abriss- und Umbauarbeiten zumindest nicht in der Zeit von Mitte April bis Ende September (Wochenstubenzeit der Fledermausarten) und nicht bei Anwesenheit von Fledermäusen durchgeführt werden. Das Vorgehen ist einvernehmlich mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
 - Zu fällende Bäume sind auf aktuelle Quartiere für Fledermäuse und dauerhafte Ruhestätten (Höhlen, Dauerester) für gehölzbrütende Vogelarten fachgerecht zu prüfen. Bei Nachweis von Fledermausquartieren dürfen die Quartierbäume nur in der Zeit von 15. September bis 15. Oktober gefällt werden.
 - Potenzielle Verluste von dauerhaften Brutstätten (Schwalben, Mauersegler, Turmfalken, Dohlen) in Gebäuden und Gehölzen werden durch das Ausbringen von Nisthilfen innerhalb des Geltungsbereichs oder an geeigneten Stellen im räumlichen Zusammenhang vor Beginn der nächsten Brutzeit kompensiert (vgl. textliche Festsetzung Ziff. 8 ff.).
 - Verluste von potenziellen Quartieren für Fledermäuse werden durch Ausbringen von geeigneten künstlichen Quartieren innerhalb des Geltungsbereichs oder im räumlichen Zusammenhang kompensiert (vgl. textliche Festsetzung Ziff. 8 ff.)
- 8.2 Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel (Stand der Technik) in nach unten strahlenden Gehäusen zu verwenden.

9. Boden- und Grundwasserschutz

- 9.1 Mutterboden ist möglichst auf dem Baugrundstück getrennt von unbelebtem Boden zu lagern und wieder zu verwenden bzw. oberflächlich einzubauen.
- 9.2 Während der Bauphase sind Boden und Grundwasser vor Schadstoffeintrag zu schützen.

10. Bergbau

- 10.1 Sollten bei Bauarbeiten unerwartet altbergbauliche Relikte angetroffen werden, ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

