



# GEMEINDE GRETTSTADT, ORTSTEIL OBEREUEERHEIM | „SANDWEG II“

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Landkreis Schweinfurt

Festsetzungen  
zum Entwurf  
vom 12.02.2020

## AUFTRAGGEBER



Gemeinde Grettstadt  
Hauptstraße 1  
97508 Grettstadt

Entwurf: 12.02.2020

## ENTWURFSVERFASSER

**arc.grün** | [landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh](http://landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh)

Steigweg 24  
D- 97318 Kitzingen  
Tel. 09321-26800-50  
[www.arc-gruen.de](http://www.arc-gruen.de)  
[info@arc-gruen.de](mailto:info@arc-gruen.de)

## BEARBEITUNG

Gudrun Rentsch  
Landschaftsarchitektin bdlA, Stadtplanerin

Kerstin Martin  
Dipl. Ing. (FH) Landespflege

Anja Hein  
M.Sc. Angewandte Humangeographie

# INHALT

A.	Präambel	4
B.	Textliche Festsetzungen	5
C.	Textliche Hinweise	12

## A. PRÄAMBEL

Der Gemeinderat der Gemeinde Grettstadt hat aufgrund von

- dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung 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 § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2019 (GVBl. S. 737)
- der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 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)

den Bebauungsplan „Sandweg II“ in öffentlicher Sitzung am ..... beschlossen.

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sandweg II“ ergibt sich aus der Festsetzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

### § 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan „Sandweg II“ besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen und textlichen Festsetzungen vom ..... Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom ..... beigefügt.

Gemeinde Grettstadt, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Ewald Vögler

1. Bürgermeister

(Siegel)

## B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der höchstzulässigen Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse sowie der maximal zulässigen Wand- und Gesamthöhe in m, jeweils gemäß Planeinschrieb.

2.2 Der untere Bezugspunkt für die Wandhöhe und die Gesamthöhe ist das mittlere Straßenniveau der dem Hauptgebäude am nächsten liegenden Erschließungsstraße auf der jeweiligen Grundstücksbreite (Oberkante öffentliche Erschließungsfläche an der Grundstücksgrenze).

2.3 Der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenseite Außenwand des Gebäudes an der Traufseite.

2.4 Der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe ist die Gebäudeoberkante (z. B. First).

### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Es wird eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

3.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

3.3 Doppelhaushälften und Reihenhäuser sind einheitlich zu gestalten (z.B. Gebäudehöhe, Dachneigung).

3.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

3.5 Zwischen Grundstücksgrenze und Garagen- bzw. Carportzufahrten ist ein Stauraum herzustellen. Bezogen auf den Einstellplatz muss dieser bei Garagen mindestens 5 m, bei Carports mindestens 3 m betragen. Eine Einfriedung die-

ses Stauraums zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ist auf der Breite der Garage bzw. des Carports nicht zulässig.

3.6 Kellergaragen sind nicht zulässig.

#### 4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

4.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 sind in Wohngebäuden höchstens 2 Wohnungen je Einzel-/Reihenhaus bzw. je Doppelhaushälfte zulässig.

#### 5. Grünordnung

5.1 Pflanzgebote in den öffentlichen Grünflächen und im öffentlichen Straßenraum:

- Öffentliche Grünflächen mit Obst- oder Laubbäumen; je 200 m<sup>2</sup> öffentlicher Grünfläche ist ein Hochstamm zu pflanzen. Die zeichnerisch festgesetzten Pflanzgebote werden angerechnet. Die öffentlichen Grünflächen sind mit standortgerechtem Saatgut anzusäen und extensiv zu pflegen (ein- bis zweischürige Mahd mit Mähgutabfuhr).
- Laubbaumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum und im Bereich der öffentlichen Stellplätze (Mehrzweckstreifen); die festgesetzten Pflanzstandorte können bei gleicher Anzahl um bis zu 5 m verschoben werden. Die genauen Standorte richten sich nach den erforderlichen Zufahrten, der Lage der Stellplätze und den endgültigen Grundstückszuschnitten. Mögliche Baumarten siehe C. Textliche Hinweise: Hinweise zur Pflanzenverwendung - Straßenraumgestaltung.
- Der Gehölzbestand ist wie durch die Planzeichnung festgesetzt zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten.
- Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belagsflächen ist pro Baum ein spartenfreier Wurzelraumbereich mit einem durchlüfteten Mindestvolumen von 12 m<sup>3</sup> nachzuweisen (Pflanzgrube z.B. L x T x B 3 m x 2 m x 2 m); die Bäume sind durch wirksame Schutzvorkehrungen dauerhaft vor Anfahren oder Überfahren zu schützen.
- Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum und in den öffentlichen Grünflächen sind mit der Erschließung des Baugebietes auszuführen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sowie Ansaaten

sind durch die Gemeinde Grettstadt durch entsprechende Nachpflanzungen/Nachsaaten zu ersetzen.

#### 5.2 Pflanzgebote auf den privaten Grundstücksflächen

- Je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum- oder ortstypischer Obstbaumhochstamm anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten.
- Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen auf den privaten Baugrundstücken müssen innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit abgeschlossen sein. Der Grundstückseigentümer ist für die ordnungsgemäße und fachgerechte Pflege und Erhaltung der Begrünungsmaßnahmen verantwortlich. Ausgefallene Bäume sind durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

#### 5.3 Die Vorschrift nach Art. 7 BayBO für nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke wird durch die nachfolgenden Festsetzungen konkretisiert und ergänzt:

- Stellplätze, Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Carports sowie nicht befahrene Wegeflächen sind mit wasserdurchlässigen offenporigen Belägen zu befestigen (z. B. Schotterrasen, Drain- oder Rasenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster o. ä.).
- Die Anlage von Flächen mit Stein-, Schotter-, Kies- oder ähnlichen Materialschüttungen ist auf den privaten Baugrundstücken mit Ausnahme einer maximal 0,50 m breiten Gebäudetraufe nicht zulässig.

#### 5.4 Pflanzenverwendung

- Artenwahl: Es sind heimische standortgerechte Laub- oder ortstypische Obstgehölze zu verwenden. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig. Zur Verwendung empfohlene Arten sind in den textlichen Hinweisen genannt.
- Als Mindestqualitäten für die Gehölzpflanzungen werden festgesetzt:
  - Laubbaumhochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm (Einzelpflanzung, entlang des Straßenraums)
  - Laubbaumhochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm (Baum- und Gehölzgruppen)
  - Obstbaum/Wildobstbaum, leichter Hochstamm, Stammumfang 8-10 cm

- Heister, 2 x verpflanzt 150-175 cm / 3 x verpflanzt 175-200 cm
- Sträucher, v. Str. 3-5 Tr. 40-60 / 60-100 cm
- Die Pflanzqualitäten richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen und der DIN 18916.

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

6.1 Zur Vermeidung von Verstößen gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 Nrn. 1-4 BNatSchG i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG sind folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität durch geeignetes Fachpersonal vor Baumfällung/Baufeldräumung/Baubeginn durchzuführen:

- A CEF 1: Installation von 8 Nistkästen für Fledermausarten (4 Flachkästen, 4 Rundkästen) und Installation von 8 Nisthilfen für höhlen- oder nischenbrütende Vogelarten (5 Höhlen-, 2 Halbhöhlen-, 1 Starenkästen) an 2 Bäumen innerhalb und 6 Bäumen außerhalb des Geltungsbereiches
- A CEF 2: Bei Fällung sind Stamm- bzw. Astabschnitte mit Höhlen zu bergen (ca. 1 m oberhalb und unterhalb der Höhle abschneiden) und lagegerecht an Baum aufzuhängen
- A CEF 3: Zur Strukturanreicherung werden im Winterhalbjahr vor Baubeginn 2 Mulden mit grabbarem, sandigem Material und Stein- oder Totholzhaufen jeweils mit einer Mindestgröße von 2 - 3 m<sup>3</sup>, fachgerecht und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auf der öffentlichen Grünfläche im Osten angelegt. Die Steinhaufen sind aus unterschiedlichen Korngrößen mit einer max. Korngröße von 400 mm zu schütten (vgl. Karch 2011, siehe Begründung, Anlage 5). Die umgebende Fläche ist durch einschürige Mahd ab 01.09. mit Mähgutabfuhr zu pflegen.

## 7. Niederspannungsleitungen

7.1 Niederspannungsleitungen sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.



## 8. Gestaltungsfestsetzungen nach Art. 81 Abs. 1 BayBO

### 8.1 Abstandsflächen

- Es gelten die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 der BayBO.

### 8.2 Dächer

- Die Dächer von Hauptgebäuden sind als Satteldach, Walmdach oder versetztes Pultdach mit einer Dachneigung zwischen 10° und 50° oder als Pultdach mit einer Dachneigung zwischen 5° und 20° auszuführen. Für untergeordnete Bauteile, einschließlich Anbauten, Wintergärten, sind darüber hinaus andere Dachformen und -neigungen zulässig.
- Für die Dächer von Garagen und Carports ist zusätzlich eine Ausführung mit Flachdach zulässig.

### 8.3 Materialien und Farben

- Als Dacheindeckung für Hauptgebäude, Garagen und Carports sind Ziegel, Dachsteine und beschichtete Metalldeckungen (jeweils nicht stark reflektierend) in den Farben rot bis rotbraun und in Grau- und Anthrazittönen zulässig.
- Für Garagen und Carports ist als Dacheindeckung auch Kunststoff in den o.g. Farben sowie transparent zulässig.
- Für untergeordnete Bauteile, einschließlich Anbauten, Wintergärten, sind darüber hinaus andere Materialien und Farben zulässig.
- Flachdächer sowie flachgeneigte Pultdächer bis einschließlich 10° Dachneigung sind zu begrünen.
- Für die Fassadengestaltung sind nicht stark reflektierende Materialien zu verwenden. Die Fassaden sind in gedeckten Farben zu gestalten.

### 8.4 Dachaufbauten

- Zwerchgiebel und Dachgauben müssen zum Ortgang und untereinander einen Abstand von mindestens 0,75 m einhalten.
- Die Breite von einzelnen Zwerchgiebeln und Dachgauben darf höchstens 5,0 m betragen.

### 8.5 Solaranlagen und Sonnenkollektoren

- Solaranlagen und Sonnenkollektoren sind nur in oder

auf dem Dach von Gebäuden zulässig.

#### 8.6 Notwendige Stellplätze

- Im allgemeinen Wohngebiet sind auf jedem Baugrundstück pro Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.

#### 8.7 Geländeänderungen

- Aufschüttungen und Abgrabungen zum Geländeausgleich sind bis zu einer Höhe von maximal 0,75 m bezogen auf das natürliche Gelände zulässig.
- Höhenunterschiede sind durch zu bepflanzende Böschungen (Neigung mindestens 1:1,5), Stützmauern oder Gabionen bis zu einer Höhe von 0,75 m auf dem Baugrundstück auszugleichen.

#### 8.8 Einfriedungen

- Einfriedungen sind zum öffentlichen Raum hin bis zu einer Höhe von max. 1,30 m, bezogen auf das geplante Gelände an der Grundstücksgrenze, zulässig. Einfriedungen zur freien Landschaft sind sockellos, für Kleintiere durchlässig, mit mind. 15 cm Bodenfreiheit auszuführen.
- Einfriedungen in Verbindung mit Stützmauern oder Gabionen nach Ziff. 8.7 sind auf der Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von zusammen max. 2 m Höhe, bezogen auf das bestehende Geländeniveau an der Grundstücksgrenze, zulässig.

8.9 Für die Beleuchtung öffentlicher Straßen und Wege sind insektenfreundliche, nach unten abstrahlende Leuchtmittel (Stand der Technik, z. B. LED, warmweißes Licht) zu verwenden.

### 9. Immissionsschutz

9.1 Innerhalb der Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) - Nr. 1 sind passive Schallschutzmaßnahmen (baulicher Schallschutz) aufgrund der Verkehrslärmemissionen während des Nachtzeitraumes aus dem Verkehr auf der nördlich verlaufenden Bundesautobahn A70 nötig: Die Baukörper sind mit schallschutzoptimierten

Grundrissen auszuführen. Die Grundrissaufteilung ist so zu gestalten, dass sich Fensteröffnungen von Schlaf- und Kinderzimmern nur an von der Autobahn lärmabgewandten Fassadenseiten (= Süden) befinden.

Alternativ sind schutzbedürftige Räume (wie bspw. Räume mit Schlaffunktion, Ruheräume) mit ausreichend dimensionierten schallgedämmten Dauerlüftungsanlagen auszustatten (vgl. Schalltechnische Untersuchung, Anlage 1 der Begründung).

9.2 Für die Außenbauteile der Wohngebäude im allgemeinen Wohngebiet sind die Anforderungen gem. DIN 4109 einzuhalten.

## 10. Umgang mit Niederschlagswasser

10.1 Das im allgemeinen Wohngebiet 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 / oder über Überläufe verzögert in die gemeindliche Regenwasserkanalisation abzuleiten, soweit dies nach den örtlichen Gegebenheiten ordnungsgemäß möglich ist.

10.2 Zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken ist auf jedem Baugrundstück ein unterirdischer Wasserspeicher (Zisterne) herzustellen. Zusätzlich ist ein Notüberlauf an die öffentliche Regenwasserkanalisation zu errichten. Die Größe der Zisterne beträgt für Baugrundstücke bis einschl. 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. 3 m<sup>3</sup>, für Baugrundstücke zwischen 401 m<sup>2</sup> bis einschl. 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. 4 m<sup>3</sup>, für Baugrundstücke zwischen 601 m<sup>2</sup> bis einschl. 800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. 6 m<sup>3</sup> und ab 801 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. 8 m<sup>3</sup>.

## C. TEXTLICHE HINWEISE

### 1. Boden- und Grundwasserschutz

- 1.1 Mutterboden ist gemäß DIN 19731 (1998-05) möglichst auf dem Baugrundstück getrennt von unbelebtem Boden zu lagern und wieder zu verwenden bzw. oberflächlich einzubauen.
- 1.2 Für Auffüllungen darf nur weitgehend unbelastetes Material (Z.0-Z.1) verwendet werden. Während der Bauphase sind Boden und Grundwasser vor Schadstoffeintrag zu schützen.
- 1.3 Für Bodenmaterial, das von außerhalb des Planungsgebiets eingebracht wird, ist ein Herkunftsnachweis zu führen.

### 2. Ver- und Entsorgung, Umgang mit Niederschlagswasser

- 2.1 Die Entwässerung des Baugebiets erfolgt im Trennsystem. Es gilt die Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Gemeinde Grettstadt (Entwässerungssatzung - EWS -) in ihrer jeweils aktuellen Fassung.
- 2.2 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). Auf die mögliche Erfordernis eines Überflutungsnachweises gemäß DIN 1986-100 wird verwiesen.
- 2.3 Das Plangebiet kann im Rahmen einer Rohrnetzerweiterung an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Jedoch kann innerhalb des geplanten Baugebiets von der Gemeinde insbesondere in höher gelegenen Bereichen ein für eine ausreichende Versorgung notwendiger Wasserdruck nicht zugesichert werden. Bei Bedarf sind daher Wasserdruckerhöhungsanlagen für die geplanten Gebäude durch den jeweiligen Bauherrn vorzusehen.
- 2.4 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 und WA 4 kann das Abwasser aus Kellergeschossen nur mittels Hebeanlagen abgeführt werden.

### 3. Hinweise zu Baugrund und Wasserführung

- 3.1 Da im Plangebiet witterungsabhängig mit Hangschichtenwasser zu rechnen ist, sind bei Gebäudeteilen, die in den Untergrund eingreifen, Maßnahmen zur Abdichtung

gegen von außen drückendes Wasser und aufstauendes Sickerwasser (z. B. „weiße Wanne“) zu empfehlen.

3.2 Drän- oder Schichtenwasser darf nicht dem Schmutzwasserkanal zugeführt werden.

#### 4. Brandschutz

4.1 Es ist sicherzustellen, dass auf den privaten Grundstücksflächen die Zu- und Abfahrt von Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr nicht durch Bäume und offene Flächen behindert wird.

#### 5. Vermeidung von Rauchgasbelästigungen

5.1 Zur Vermeidung von Rauchgasbelästigungen sind bei der Umsetzung von Bauvorhaben die Vorgaben der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (1. BImSchV) zu beachten, insbesondere § 19 (Ableitbedingungen für Abgase) und § 14 (Überwachung neuer und wesentlich geänderter Feuerungsanlagen).

5.2 Gebäude sind so zu planen, dass die Mündungen von Abgasanlagen die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen von Aufenthaltsräumen - bei Feuerstätten für feste Brennstoffe in einem Umkreis von 15 m, bei Feuerstätten für flüssige oder gasförmige Brennstoffe in einem Umkreis von 8 m - um mindestens 1 m überragen.

#### 6. Immissionsschutz

6.1 Innerhalb der Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) - Nr. 2 kann es aufgrund der Verkehrslärmemissionen während des Tageszeitraumes aus dem Verkehr auf der nördlich verlaufenden Bundesautobahn A70 zu Lärmimmissionen kommen (vgl. Schalltechnische Untersuchung, Anlage 1 der Begründung).

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

6.3 Bei Planung und Betrieb von Luft-Wärmepumpen sind die schalltechnischen Hinweise des Bayerischen Landesamts für Umwelt zu beachten (siehe hierzu insbes. das Faltblatt des Bayerischen Landesamts für Umwelt (2018) „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft“).

## 7. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Zuge der Herstellung des Straßenkörpers

7.1 Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf den angrenzenden Baugrundstücken zu dulden. Sie werden in einem Böschungsverhältnis von 1:1,5 hergestellt.

7.2 Die zur Herstellung der Straßen- bzw. Fußwegefassung notwendigen Betonfundamente (für Bordsteine bzw. Stellkanten) sind auf den angrenzenden Baugrundstücken zu dulden.

## 8. Bepflanzung

8.1 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).

8.2 Die erforderlichen Grenzabstände für die Bepflanzung richten sich nach den Vorschriften des Bayerischen Nachbarrechts (Art. 47, 48 Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch).

## 9. Hinweise zur Pflanzenverwendung

9.1 Für die Straßenraumgestaltung wird die Verwendung von kleinkronigen oder säulenartigen Sorten empfohlen, wie z. B.

### Mittelgroße und kleine Bäume

Feldahorn	Acer campestre in Sorten, z. B. ‚Elsrijk‘
Französischer Ahorn	Acer monspessulanum
Italienische Erle	Alnus cordata
Südlicher Zürgelbaum	Celtis australis

Gemeiner Judasbaum	Cercis siliquastrum
Echter Rotdorn	Crataegus laevigata ,Paul's Scarlet'
Apfeldorn	Crataegus lavalleyi ,Carrierei'
Blumen-Esche	Fraxinus ornus
Zierapfelarten	Malus spec.
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Japanische Kirsche	Prunus spec. in Arten und Sorten
Stadtbirne Chanticleer	Pyrus calleryana ,Chanticleer'

#### Laubbäume - Säulenformen

Säulen-Spitzahorn	Acer platanoides, z. B. ,Columnare', ,Emerald Queen', ,Cleveland'
Säulen-Hainbuche	Carpinus betulus ,Fastigiata'
Säulen-Hainbuche	Carpinus betulus ,Frans Fontaine'
Fächerbaum	Gingko biloba ,Princeton Sentry'
Säulen-Eberesche	Sorbus aucuparia ,Fastigiata'
Säuleneiche	Quercus robur „Fastigiata

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

- Esche, Spitzahorn, Winterlinde, Traubenkirsche, Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Elsbeere
- Sträucher: Hartriegel, Haselnuss, Eingrifflicher und Zweigrifflicher Weißdorn, Schlehe, Holunder, Gemeiner Schneeball, Hundsrose, Liguster, Heckenkirsche
- Ortstypische Obstbaumhochstämme, auch als Wildformen und nicht fruchtende Sorten, z. B. Apfel (z. B. Kaiser Wilhelm, Goldparmäne, Landsberger Renette), Birne (z. B. Klapps Liebling, Frühe Dechantsbirne, Gute Luise, Hänselfirne), Zwetschge (z. B. Hauszwetschge, Lukas Frühzwetschge, Bühler Frühzwetschge), Kirsche, Walnuss

- Wildobstarten
  - div. Wildapfel-Arten *Malus communis* div. spec.
  - Mispel *Mespilus germanica*
  - Echte Mehlbeere *Sorbus aria*
  - Vogelbeere *Sorbus aucuparia*
  - Speierling *Sorbus domestica*
  - Wildbirne *Pyrus pyrastrer*

9.3 Für die öffentlichen Grünflächen zur Randeingrünung wird die bevorzugte Verwendung von autochthonen Gehölzen empfohlen, z.B.:

- Sträucher (autochthone Gehölze, Herkunftsregion 7 Süddeutsches Berg- und Hügelland)
  - eingriffeliger Weißdorn *Crataegus monogyna*
  - zweigriffeliger Weißdorn *Crataegus laevigata*
  - Roter Hartriegel *Cornus sanguinea*
  - Haselnuss *Corylus avellana*
  - Liguster *Ligustrum vulgare*
  - Heckenkirsche *Lonicera xylosteum*
  - Schlehe *Prunus spinosa*
  - Kreuzdorn *Rhamnus cathartica*
  - Heckenrose *Rosa* div. spec.
  - Roter Holunder *Sambucus racemosa*
  - Wolliger Schneeball *Viburnum lantana*

## 10. Artenschutz

10.1 Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG sind folgende jahreszeitliche Beschränkungen und Vorgaben zu beachten:

- Gehölzbeseitigung und -schnitt sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln und außerhalb der Wochenstubenzeit von Fledermäusen, in der Zeit von Anfang November bis Ende Februar durchzuführen. (§ 39 Abs. 5 BNatSchG); die Rodung von Wurzelstöcken darf erst ab Mai erfolgen.
- Baufeldfreimachung ist außerhalb der Brutzeit von Vögeln in der Zeit von Anfang September bis Ende Februar durchzuführen. Baumaßnahmen während



der Brutzeit (März bis August) sind nur durchzuführen, wenn durch fachkundiges Personal ausgeschlossen werden kann, dass aktive Brutplätze betroffen sind.

- Im Bereich des Zauneidechsenlebensraumes nördlich des Sandweges:
  - Aufstellen eines schräg aufgestellten Reptilienschutzzaunes vor Baubeginn um das Baufeld im Südosten zur Vermeidung der Einwanderung von Zauneidechsen in das Baufeld und um das Verlassen Richtung Ausgleichsfläche zu ermöglichen
  - Vergrämen der Zauneidechsen durch Abräumen des Baufeldes im Zeitraum November bis März (Winterhalbjahr vor Baubeginn) in die vorbereitete Maßnahmenfläche A CEF3 (vgl. Festsetzung 6.1); dabei sind Eingriffe in den Boden und in andere potenzielle Überwinterungshabitate (z. B. Sandhaufen, Wurzelstöcke) zu unterlassen; sie dürfen nur während der Aktivitätsphase der Zauneidechse zwischen April/Mai und Ende September beseitigt werden.
  - Kurzhalten des Aufwuchses vor Baubeginn im Baufeld durch regelmäßige Mahd alle 4 - 6 Wochen ab März.
  - Kontrolle auf weitere Anwesenheit von Zauneidechsen im Eingriffsbereich und gegebenenfalls Versetzen in den angrenzenden Ersatzlebensraum A CEF3 (April-Mai).
- Durchführung einer ökologischen Baubegleitung

## 11. Dokumentationspflicht, Ausgleichsmaßnahmen

11.1 Die frist- und sachgerechte Durchführung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen einschließlich der erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen ist zu dokumentieren (§ 17 Abs. 7 S. 2 BNatSchG) (Umweltbaubegleitung).

11.2 Die festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind nach deren Fertigstellung und Funktionserfüllung ins Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zu melden.

## 12. Denkmalschutz

12.1 Gemäß Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Schweinfurt anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2 DSchG).