

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB §§ 1 BIS 11 BAUNVO)

- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, § 16 BAUNVO)
GFZ 1,2 Geschosflächenzahl
GRZ 0,4 Grundflächenzahl
Z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
VI(P) Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, oberstes, hier 6. Geschoss als Penthousegeschoss
max. Höhe baulicher Anlagen in Meter ü.NN
Höhenbezugspunkt für Haus A und Haus C
Höhenbezugspunkt für Haus B und Haus D
3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, §§ 22 UND 23 BAUNVO)
Offene Bauweise
nur Einzelhaus zulässig
Baugrenze
Baugrenze, für Tiefgarage nur unterhalb der Geländeoberfläche gültig
Baugrenze für Gemeinschaftsgarage
Dachform; Flachdach (FD)

6. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 UND 25 BAUGB)

- Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Anpflanzen; Bäume; Art s. Liste textl. Festsetzungen
Erhaltung; Bäume
zu schützende Wurzelbaumoberfläche. Bauliche Anlagen sind unzulässig.

7. IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB)

- Umgrünung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes s. a. textl. Festsetzungen Nr. 9 und Anlage 2 zur Begründung

8. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen (Na, z.B. Geräte-, Gartenhäuser, Müllhäuschen), Stellplätze(St), Terrassengärten(T)
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Feuerwehr bzw. Stadwerke Forchheim
FW Feuerwehrzufahrt
STW Stadwerke Forchheim
Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
Blockheizkraftwerk
Trafostation
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- z.B. Abstand in Meter
bestehende Grundstücksgrenze
bestehende Gebäude
z.B. Flurstücksnummer
Haus A z.B. geplantes Gebäude
Nutzungsschablone
gepl. Gebäude Art der baul. Nutzung
Geschosflächenzahl Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse Bauweise
Dachform, Dachneigung Hausform
max. Höhe baulicher Anlagen bez. auf jeweiligen Höhenbezugspunkt in Meter ü. NN
private Grünfläche
Spielplatz

Table with 4 columns: Haus A, Haus B, Haus C, Haus D. Each column contains WA, VI(P), FD, and Hmax values.



Die Stadt Forchheim erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), § 11 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) den Bebauungsplan Nr. 4/9-2 (Neuaufstellung) mit integriertem Grünordnungsplan bestehend aus der Planzeichnung und dem Text.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Bauland im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.4/9-2 wird als allgemeines Wohngebiet (WA) i.S.d. § 4 der BauNutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Als Höchstmaß der baulichen Nutzung gelten die entsprechenden Eintragungen im Plan, soweit sich aus den im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Geschosshöhen in Verbindung mit dem Grundstücksplan im Einzelfall nicht ein geringeres Maß baulicher Nutzung ergibt.

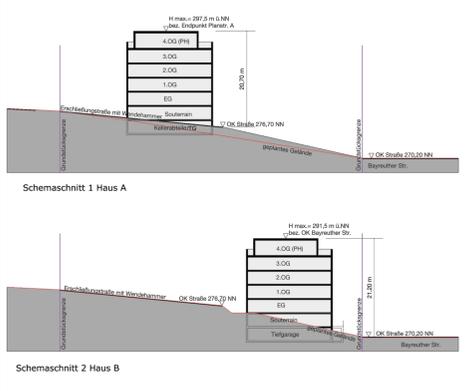
2.1 Vollgeschosse

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird als Höchstmaß festgesetzt, wobei das oberste Vollgeschoss im Haus A u. Haus B als Penthouse auszubilden ist. Die Fassaden des Penthouse-Geschosses müssen nach Norden, Osten und Westen hin um min. 1,50 m und nach Süden hin um mindestens 3,0 m von der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückspringen.

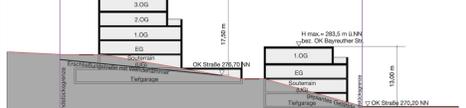
2.2 Maximale Höhe baulicher Anlagen

Der Bezugsplan ist jeweils die im Plan eingetragene Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche. Es gelten folgende maximale Höhen, einschließlich Dachaufbauten wie Schornsteine, Fahrschulüberfahrten u.a. technische Aufbauten.

Schemaschnitte



Schemaschnitt 3 Haus C + Haus D



2.3 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgelegt.

Balkone und Vordächer dürfen die Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 1,50 m überschreiten, Terrassen und Terrassenstufen bis zu einer Tiefe von 4,0 m. Zur Sicherung des zweiten Rettungsweges sind notwendige Fluchttreppenhäuser auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3. BAUWEISE UND HAUSFORMEN

Es gilt die offene Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. ABSTANDSFLÄCHEN

Die Abstandsflächen des Art. 6 der BayBO sind generell anzusetzen, es sei denn, dass sich durch festgesetzte Baugrenzen hiervon abweichende Abstandsflächen ergeben. Sowie jedoch Abstandsflächen die Mitte der anschließenden öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen überschreiten, wird die notwendige Tiefe der Abstandsflächen auf das Maß eingeschränkt, das sich aus Baugrenze und Mitte der öffentlichen Fläche ergibt.

Bezugshöhe der Abstandsflächen ist das unter 2.2 im Schemaschnitt festgesetzte Gelände.

5. EINFRIEDUNGEN

Zäune der Hausgärten sind sockellos auszuführen. Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist einzuzäunen. Es sind nur stark durchbrochene Zäune ohne Sockel zulässig (z.B. Maschendraht oder Metallgitterzäune). Zwischen Unterkante Zaun und Erdboden ist ein Abstand von mindestens 15 cm einzuhalten.

6. DÄCHER

In den einzelnen Teilgebieten wird das Flachdach als Dachform festgesetzt. Die Dächer der Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen incl. deren Zufahrten werden als begrüntes Flachdach festgesetzt, s. a. textl. Festsetzung zur Grünordnung.

7. STELLPLÄTZE, GARAGEN, NEBENANLAGEN, TERRASSEN

Stellplätze (Tiefgarage, Garage, Stellplätze) sind nur innerhalb der Baugrenzen und den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Nebenanlagen (Müllammelpätze, Garten- und Gerätehäuschen, Terrassengärten) sind nur auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Die Grundflächen für Geräte- und Gartenhäuschen wird auf 10 qm beschränkt.

Die mit Terrassengärten gekennzeichnete Fläche, sowie die eingetragenen TG-Zonen, sind einheitlich aufzufüllen, gärtnerisch zu nutzen und mit dem BayBO notwendigen Absturzsicherungen zu versehen.

8. ERSCHLIESSUNG / SICHTDREIECK

Die Erschließung der Grundstücke ist grundsätzlich über das untergeordnete Straßennetz (Konrad-Roth-Straße) vorzusehen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. § 9 und § 8a Abs. 1 StrStG). Bei der äußeren Verkehrsanbindung sind die notwendigen Sichtfelder gemäß den Richtlinien Nr.40

einzuhalten. Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. a. mit dem Grundstück nicht verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso werden dürfen dort genehmigungs- und angelegte Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelebbaumflächen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

9. LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN

Allgemeine Festsetzungen

Die Fassadenbereiche mit einer Überschreitung der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 'Schallschutz im Städtebau' bzw. der Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV sind in den Planunterlagen zur schalltechnischen Untersuchung vom 15.03.2016 kenntlich gemacht. Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume sind gemäß DIN 4109, Ausgabe November 1989, entsprechend dem am jeweiligen Fassadenbereich vorliegenden Lärmpegelbereich nach DIN 4109, auszuführen. Hierbei müssen die Außenbauteile, in Abhängigkeit vom vorliegenden Lärmpegelbereich, mindestens den Anforderungen aus das resultierende Gesamtschallmaß gemäß nachfolgender Tabelle entsprechen:

Table with 3 columns: Erforderliches Gesamtschallmaß (dB), Außenbauteile in Wohnungen, Überwachungsküchen in Beherbergungsbetrieben, Büroräume und ähnliches.

Der Nachweis ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Die Korrekturwerte nach DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 9 sind zu berücksichtigen. Die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 sind für alle Fassadenbereiche in den Planunterlagen zur schalltechnischen Untersuchung vom 15.03.2016 kenntlich gemacht. Weiterhin gelten folgende Festsetzungen:

Haus A / EG bis 3. OG

Durch schalloptimierte Grundrissgestaltung ist sicherzustellen, dass auf Süd- und Ostseite keine zu öffnenden Fenster von schützenswerten Räumen nach DIN 4109 vorhanden sind. Ist dies nicht möglich, so sind auf Süd- und Ostseite vor den Fenstern Lärmschutzloggien anzurorden. Diese sind so zu dimensionieren, dass 0,5 m außerhalb vor Mitte des geöffneten Fensters keine Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV sowie der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm vorliegen. An den Loggien sind Öffnungen erlaubt, die jedoch nur zu Reinigungszwecken geöffnet werden dürfen. Auf der Westseite sind Fenster der Schallschutzklasse 3 nach VDI-Richtlinie 2719, 'Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen' in Kombination mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Alternativ ist hier das Vorgehen für Süd- und Ostseite anwendbar. Festverglasungen sind mindestens in Schallschutzklasse 3 VDI-Richtlinie 2719, 'Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen' herzustellen und dürfen lediglich zu Reinigungszwecken geöffnet werden. Kann ein schützenswerter Raum nach DIN 4109 mit Festverglasung weder über ein Fenster mit vorgeblendeter Lärmschutzloggia gelüftet werden, so ist hier zusätzlich eine schalldämmte Lüftungseinrichtung vorzusehen.

Haus A / A, OG (PH)

Auf Süd-, Ost- und Westseite sind Fenster der Schallschutzklasse 3 in Kombination mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Das umlaufende Geländer ist als Schallschutzwand in einer Höhe von mindestens 1,25 m herzustellen. Es ist nach allen Seiten hin geschlossen mit einem Schalldämmmaß DLR > 24 dB nach DIN EN 1793-2 sowie einem Flächengewicht von mindestens 15 kg/m² herzustellen.

Haus B / EG bis 3. OG

Durch schalloptimierte Grundrissgestaltung ist sicherzustellen, dass auf Süd-, Ost- und Westseite keine zu öffnenden Fenster von schützenswerten Räumen nach DIN 4109 vorhanden sind. Ist dies nicht möglich, so sind vor den Fenstern Lärmschutzloggien anzurorden. Diese sind so zu dimensionieren, dass 0,5 m außerhalb vor Mitte des geöffneten Fensters keine Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV sowie der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm vorliegen. An den Loggien sind Öffnungen erlaubt, die jedoch nur zu Reinigungszwecken geöffnet werden dürfen. Auf der Westseite sind Fenster der Schallschutzklasse 3 nach VDI-Richtlinie 2719, 'Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen' in Kombination mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Alternativ ist hier das Vorgehen für Süd- und Ostseite anwendbar. Festverglasungen sind mindestens in Schallschutzklasse 3 VDI-Richtlinie 2719, 'Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen' herzustellen und dürfen lediglich zu Reinigungszwecken geöffnet werden. Kann ein schützenswerter Raum nach DIN 4109 mit Festverglasung weder über die Nordseite noch über ein Fenster mit vorgeblendeter Lärmschutzloggia gelüftet werden, so ist hier zusätzlich eine schalldämmte Lüftungseinrichtung vorzusehen.

Haus B / 4. OG (PH)

Durch schalloptimierte Grundrissgestaltung ist sicherzustellen, dass auf Süd-, Ost- und Westseite keine zu öffnenden Fenster von schützenswerten Räumen nach DIN 4109 vorhanden sind. Ist dies nicht möglich, so sind auf Süd- und Ostseite vor den Fenstern Lärmschutzloggien anzurorden. Diese sind so zu dimensionieren, dass 0,5 m außerhalb vor Mitte des geöffneten Fensters keine Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV sowie der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm vorliegen. An den Loggien sind Öffnungen erlaubt, die jedoch nur zu Reinigungszwecken geöffnet werden dürfen. Auf der Westseite sind Fenster der Schallschutzklasse 3 nach VDI-Richtlinie 2719, 'Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen' in Kombination mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Alternativ ist hier das Vorgehen für Süd- und Ostseite anwendbar. Festverglasungen sind mindestens in Schallschutzklasse 3 VDI-Richtlinie 2719, 'Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen' herzustellen und dürfen lediglich zu Reinigungszwecken geöffnet werden. Kann ein schützenswerter Raum nach DIN 4109 mit Festverglasung weder über die Nordseite noch über ein Fenster mit vorgeblendeter Lärmschutzloggia gelüftet werden, so ist hier zusätzlich eine schalldämmte Lüftungseinrichtung vorzusehen.

Haus C / UG bis 3. OG

Die Geländer auf der Südseite sind als Schallschutzwand in einer Höhe von mindestens 1,25 m herzustellen. Sie sind nach allen Seiten hin geschlossen mit einem Schalldämmmaß DLR > 24 dB nach DIN EN 1793-2 sowie einem Flächengewicht von mindestens 15 kg/m² herzustellen. Auf der Süd-, Ost- und Westseite sind Fenster der Schallschutzklasse 3 nach VDI-Richtlinie 2719, 'Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen' in Kombination mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Haus C / bedingtes Baurecht

Die Aufnahme der Nutzung in Haus C kann, aufgrund der Archibalschirmenden Wirkung des vorgelagerten Gebäudekomplexes, erst nach Fertigstellung von Haus D erfolgen.

Haus D / UG bis 1. OG

Durch schalloptimierte Grundrissgestaltung ist sicherzustellen, dass auf Süd-, Ost- und Westseite keine zu öffnenden Fenster von schützenswerten Räumen nach DIN 4109 vorhanden sind. Ist dies nicht möglich, so sind vor den Fenstern Lärmschutzloggien anzurorden. Diese sind so zu dimensionieren, dass 0,5 m außerhalb vor Mitte des geöffneten Fensters keine Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV sowie der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm vorliegen. An den Loggien sind Öffnungen erlaubt, die jedoch nur zu Reinigungszwecken geöffnet werden dürfen. Festverglasungen sind auf der Südseite mindestens in Schallschutzklasse 4, ansonsten in Schallschutzklasse 3 nach VDI-Richtlinie 2719, 'Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen' herzustellen und dürfen lediglich zu Reinigungszwecken geöffnet werden. Kann ein schützenswerter Raum nach DIN 4109 mit Festverglasung weder über die Nordseite noch über ein Fenster mit vorgeblendeter Lärmschutzloggia gelüftet werden, so ist hier zusätzlich eine schalldämmte Lüftungseinrichtung vorzusehen.

TEXTLICHE HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. BODENENKMÄLER

Aufgefundene Bodenkennmerkmale sind unverzüglich der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken, Schloß Seehof, 96117 Mommelsdorf, Tel. 0951/4095-0 anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 Bay. DSchG) sowie unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 Bay. DSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art. 7 Abs. 1 Bay. DSchG).

2. ALTLASTEN

Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastenverdacht schließen lassen, ist das Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren.

3. RADEINFASSUNGEN VON STRASSEN UND WEGEN

Die für die Errichtung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonstückenstützen sind im Plan nicht eingezeichnet. Sie werden auf den Baulandflächen angelegt und sind von den Angrenzern zu dulden, dauerhaft zu sichern und zu gestalten.

4. ZUFAHRT VON DER B470 / SICHTDREIECK

Mit dem Anschluss des Baugebietes an die Bundesstraße B470 bei STA 2,093 (Abs. 1000) über die im Lageplan M 1:500 dargestellte bestehende Zufahrt besteht von Seiten des Saalichen Baums Bamberg grundsätzlich Einverständnis. Aufgrund der Nutzungsänderung (Tiefgarage) muss die Zufahrt entsprechend umgebaut werden.

Im Bereich der Zufahrt (STA 2,093) zur B 470 ist ein Sichtdreieck herzustellen und freizuhalten. Das Sichtdreieck bemisst sich nach der RAST 06 (Ausgabe 2006 + u. a. Nr. 6.3.9.3 Sichtfelder (Anfahrtsicht), Tab. 59). Die Sichtflächen sind mit den entsprechenden Abmessungen in den Geltungsbereich des Bauleitplanes zu übernehmen (§ 11 Abs. 2 FStG i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RAST).

5. GEBÄUDEÖFFNUNGEN AUF GELÄNDEHÖHE

Zum Schutz vor abfallendem Hang- / Oberflächenwasser wird empfohlen an den hangzugewandten Gebäudeseiten auf Keller-/Lichtschächte, Wandöffnungen auf Geländeoberfläche zu verzichten oder entsprechende schadenvermeidende Maßnahmen vorzusehen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNDORDNUNG

1. ERHALT UND NEUPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Für alle im Bebauungsplan festgesetzten Baumstandorte gilt, dass diese während der Baumaßnahmen vor schädlichen Einflüssen zu bewahren sind. Die Schutzmaßnahmen der DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzflächen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' sind anzuwenden.

Die neu zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäume und Sträucher sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer / Eigentümergemeinschaft / Eigentümergemeinschaft zu pflanzen und im Bedarfsfall zu ersetzen. Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass die Bäume in einem Abstand von mindestens 2,50 m zur Außenhaut der bestehenden und geplanten Versorgungsanlagen gepflanzt werden. Das 'Merklblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen' der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsingenieurwesen, Ausgabe 2013, ist zu beachten.

2. ERHALT DER BAUMALLEE

Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Gehölze (Nr. 1-27 exkl. Nrn. 4,6,7) sind dauerhaft zu erhalten, zu entwickeln und zu pflegen. Der Wurzelraum unterhalb des Kronenbereichs der Bäume ist von Versiegelung und Verdichtung freizuhalten; bauliche Anlagen (Weg, Stellplätze, Fahrradständer, Mülltonnenstellplätze u. a.) sind hier nicht zulässig. Ebenso nicht zulässig ist eine gärtnerische Nutzung, die Verlegung von Leitungen, Abgrabungen oder Aufschüttungen. Bei Abgang der Gehölze sind Ersatzbäume der gleichen Baumart, Winterlinde (Tilia cordata) zu pflanzen. Die Mindestpflanzqualität umfasst in dem Fall: Hochstamm, mit Drahtballierung, 4x verpflanzt aus extra weitem Stand, Stammumfang 20-25 cm.

3. ERHALT EINER EINZELBAUMES

Die am Nordwestrand des Planungsbereiches stehende Platane (Platanus Acerifolia) ist zu erhalten, zu entwickeln und zu pflegen. Der in der Planzeichnung eingetragene Wurzelraum ist von Versiegelung und Verdichtung freizuhalten; bauliche Anlagen (Weg, Stellplätze, Fahrradständer, Mülltonnenstellplätze u. a.) sind hier nicht zulässig. Ebenso nicht zulässig ist eine gärtnerische Nutzung, die Verlegung von Leitungen, Abgrabungen oder Aufschüttungen. Die Baumscheibe ist vor Überfahrt mit einer Natursteinmauer mit 60 cm Höhe zu sichern. Bei Abgang des Baumes ist dieser durch die gleiche Baumart zu ersetzen und zu pflegen. Die Mindestpflanzqualität umfasst in dem Fall: Solitärbaum aus extra weitem Stand, 6 x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang 40-45 cm.

4. BEGRÜNDUNG VON (ÖFFENTLICHEN) STELLPLÄTZEN

Pro fünf Stellplätze ist ein Laubbäumchen in gleicher Qualität zu pflanzen. Arten s. Pflanzliste unten. Die Größe der Baumscheibe muss mindestens 6 m² betragen, sie ist von Versiegelung und Verdichtung freizuhalten und gegen Überfahren mit einer Natursteinmauerhöhe mit 60 cm Höhe zu schützen. Pflanzqualität: Solitärbaum 4x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang 20-25 cm.

Pflanzliste:

Table with 3 columns: Species, Season, Notes. Includes Tilia cordata, Quercus robur, Magnolia div. Arten, Sophora japonica.

5. DACHBEGRÜNDUNG

Das Dach der Tiefgarage im Bereich der TG-Zufahrt ist extensiv zu begrünen und zu unterhalten. Die Mindestaufbautiefe der Substratschicht soll 8 cm umfassen. Die Art der Bepflanzung ist vom Fachplaner einzuholen. Im Bereich der eingetragenen TG-Zonen ist die Deckenplatte mit 1 m Erdreich aufzufüllen und gärtnerisch zu nutzen. Die Art der Bepflanzung ist, auch hinsichtlich der TG-Konstruktion, vom Fachplaner einzuholen.

6. MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT (AUS SAP 2016)

6.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Artengruppe Vögel
V1: Notwendige Baumfällarbeiten, Gehölz-Rodungen und Baufeldräumung haben entsprechend § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG außerhalb der Brutzeit von Vögeln, also zwischen 01.10. und 28.02. stattzufinden.

V2: Sicherung und Erhalt der im Plan dargestellten Bestandsbäume während der Bauphase durch Schutzmaßnahmen von Stamm und Wurzelbereich. Keine Verlegung von Leitungsstrassen im Wurzelbereich.

V3: Dauerhafte Sicherung und Erhalt der im Plan dargestellten Bestandsbäume inklusive ihrer ökologischen Funktionen. Zur Vermeidung der Schädigung der Bestandsbäume ist jegliche Bodenverdichtung des Wurzelraums zu unterlassen. Baumpflegemaßnahmen dürfen nur durch geprüfte Baumpfleger und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen. Falls Bäume abgängig sind und entfernt werden müssen, sind sie durch geeignete größere Bäume zu ersetzen.

Artengruppe Fledermäuse
V4: Eine Fällung der gekennzeichneten potentiellen Quartierbäume von überwinternden Fledermäusen (insgesamt 5 Stück) hat in den Monaten September/Oktober (bzw. ausnahmsweise März) und unter Zuhilfenahme eines vorab der Unteren Naturschutzbehörde zu benennenden Fledermausspezialisten zu erfolgen.

Table with 2 columns: Tiergruppe, Brutzeit. Rows for Fledermäuse - Wochenstubenzzeit, Fledermäuse - Winterschutzzeit.

Legende:
orange: für jeweilige Tiergruppe unproblematisch
gelb: für jeweilige Tiergruppe problematisch
rot: tierartenspezifische Ausschlusszeiten

Fazit V1 und V4: Eine Fällung der vor Ort gekennzeichneten potentiellen Fledermausquartierbäume ist nur im Oktober eines Jahres problematisch möglich.

V6: Falls eine Fällung der gekennzeichneten potentiellen Quartierbäume nicht im September/Oktober bzw. ausnahmsweise März erfolgen kann, sind die Bäume unter Begleitung eines Fledermausspezialisten stückweise von oben nach unten herab zuzusetzen, die einzelnen dickeren Äste und Stammstücke vorsichtig auf den Boden abzulegen und von dem Fledermausspezialisten zu untersuchen

6.2 Massnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF)

Um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden und die kontinuierliche ökologische Funktionalität zu sichern, sind die folgenden CEF-Maßnahmen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG erforderlich:

3 CEF 1: Als Ersatz für den Quartierverlust von Baumhöhlen und Baumpalten sind vorab mindestens 3 Fledermauskästen verschiedener Typen an den zu ersetzenden Bäumen anzubringen und dauerhaft zu unterhalten. Die Standortwahl hat durch eine fachkundige Person in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.

Anzubringende Quartiertypen sind:
• 1 Stück Fledermaus-Flachkasten 1FF (Spaltenquartier, wartungsfrei)
• 1 Stück Fledermaus-Höhle 1FD (Höhle mit dreifacher Vorderwand, jährliche Wartung erforderlich)
• 1 Stück Kleinfledermaus-Höhle 3FN (jährliche Wartung erforderlich)

Monitoring: Die Fledermauskästen sind mindestens 10 Jahre lang alljährlich durch fachlich qualifiziertes Personal zu kontrollieren und zu reinigen. Beschädigte oder zerstörte Kästen sind durch den Grundstückseigentümer/die Eigentümergemeinschaft gleichwertig zu ersetzen.

CEF 2: Zur Vermeidung der Gefährdung der Populationen durch Baumfällungen sind vorab 9 katzenreichere Nistkästen für verschiedene höhlenreife Vogelarten an den zu ersetzenden Bäumen anzubringen. Die Standortwahl hat durch eine fachkundige Person in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen. Der vorhandene Vogelnistkasten an Baum-Nr. 15 ist zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Geeignete Quartiertypen sind beispielsweise:
• 2 Stück Großraumnisthöhle 2GR oval (inkl. Rückzugswinkel für Fledermäuse)
• 2 Stück Nisthöhle 1B, Flugloch 32 mm mit Katzenstutz
• 2 Stück Nisthöhle 1B, Flugloch 26 mm mit Katzenstutz

• 1 Stück Kleiberhöhle 5KL
• 1 Stück Eulenhöhle Nr. 4 (dient auch Spechten als Übernachtungshöhle)
• 1 Stück Nischenbrüterhöhle Typ 1N

Monitoring: Die Vogelnistkästen sind mindestens 10 Jahre lang alljährlich durch fachlich qualifiziertes Personal zu kontrollieren und zu reinigen. Beschädigte oder zerstörte Kästen sind durch den Grundstückseigentümer/die Eigentümergemeinschaft gleichwertig zu ersetzen.

CEF 3: Am Südrand des Geltungsbereichs wird eine Fläche von 458 m² als Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung gemäß §§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB festgesetzt. Auf dieser Fläche:

- sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten, abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen
• ist der Unterwuchs 1x jährlich zu mähen und das Mähgut zu entfernen
• können aus Verkehrssicherheitsgründen erforderliche Pflegemaßnahmen an Bäumen und Sträuchern durchgeführt werden. Die Maßnahmen sind mit der UNB abzustimmen und von einem anerkannten Fachbetrieb durchzuführen.

• wird die Neupflanzung von 2 Bäumen wie im Plan gekennzeichnet festgesetzt. Art und Pflanzqualität: Tilia cordata (Winterlinde), Solitärbaum aus extra weitem Stand, 4x verpflanzt mit Drahtballierung, SU 20-25 cm

Monitoring: Die Qualität der CEF-Fläche und damit die Wirksamkeit der Maßnahme ist kontinuierlich alle zwei Jahre durch eine fachkundige Person zu kontrollieren.

HINWEISE
1. BAUMFÄLLUNGEN
Im Falle von Baumfällungen und Gehölzbeseitigungen innerhalb von Vogelschutzzeiten (01.03. bis 30.09. eines Jahres) ist bei der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) am Landratsamt Forchheim schriftlich eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen.

2. KONTROLLE VON BAUMHÖHLEN
Erfahrungen haben gezeigt, dass eine Kontrolle von Baumhöhlen z.B. mit Hilfe von Endoskopen nicht zielführend ist, da viele Baumhöhlen nicht erreicht werden und teilweise auch in kontrollierten Baumhöhlen Fledermäuse übersehen werden. Die Fledermauskordinationsstellen weisen daher darauf hin, dass erforderliche Fällungen von potentiellen Quartierbäumen im September/Oktober erfolgen sollen, um Beeinträchtigungen von Fledermäusen zu vermeiden.

3. MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT
Gemäß städtebaulichem Vertrag zwischen der Stadt Forchheim und dem Vorhabenträger werden die Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität festgelegt und gemäß § 44 BNatSchG dem Bebauungsplan zugeordnet.

4. STRASSENBEITRAGSKOSTEN
Aufwendungen, die die Gemeinde zum Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft erbringen muss, können bei konkreter Zuordnung insbesondere durch die Festsetzungen eines Bebauungsplans zu den abrechenbaren Kosten für die erstmalige Herstellung einer Straße im Sinne des § 128 Abs 1 S 1 Nr 2 BauGB zählen, weil diese rechtlich ohne Kompensation des Eingriffs nicht gebaut werden darf.

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Forchheim hat in der Sitzung vom 30.09.2004 die Neuaufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB wurde am 22.10.2004 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Forchheim hat in der Sitzung vom 22.11.2015 in Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses vom 30.09.2004 die Neuaufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Ergänzungbeschluss gem. § 2 (1) BauGB wurde am 22.01.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 17.11.2015 wurde mit der Begründung gem. § 13a Abs. 2 BauGB, für die Dauer eines Monats, in der Zeit vom 21.12.2015 bis 22.01.2016 nochmals öffentlich ausgestellt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gem. §13 Abs. 2 Nr. 3 in Verb. mit § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 09.12.2015, bis 22.01.2016 frühzeitig beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 10.05.2016 wurde mit der Begründung gem. § 13a Abs. 2 BauGB in Verb. mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB nach § 3 Abs. 2 BauGB, für die Dauer eines Monats, in der Zeit vom 13.06.2016 bis 13.07.2016 öffentlich ausgestellt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gem. §13 Abs. 2 Nr. 3 in Verb. mit § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.06.2016 bis 13.07.2016 beteiligt.

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Forchheim hat mit Beschluß vom 27.10.2016 den Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom 11.10.2016 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.