



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB UND ART. 81 BAYBO

- 1.1 Art der baulichen Nutzung**
- SO** Sondergebiet für Einzelhandel gem. § 11 BauNVO
 - MU** Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO

- 1.2 Maß der baulichen Nutzung**
- z.B. I-II Zahl der Vollgeschosse als Mindest- bzw. Höchstmaß
 - 0,7 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
 - 2,0 maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
 - z.B. GR = 1.000 m² maximal zulässige Grundfläche in m²
 - z.B. GF = 3.000 m² maximal zulässige Geschossfläche in m²
 - z.B. WH min 6,00 m Mindestmaß der Wandhöhe in m
 - z.B. WH max 12,00 m maximal zulässige Wandhöhe in m
 - z.B. L_{eq,tags} 65 dB(A) maximal zulässige Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691

- 1.3 Bauweise, Baugrenzen**
- Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO
 - o** offene Bauweise
 - g** geschlossene Bauweise
 - a** abweichende Bauweise
 - ▷** einseitige Grenzbebauung zulässig

- 1.4 Verkehrsflächen**
- Straßenbegrenzungslinie
 - öffentliche Verkehrsfläche
 - private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Gemeinschaftsparkplätze

- 1.5 Grünflächen**
- Pflanzgebot: Pflanzung von Hochstämmen ohne Standortbindung

- 1.6 Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Bebauungsplan
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen: Tiefgarage
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen: Werbeanlagen gem. textlicher Festsetzung Ziffer 7
 - Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit
 - FD** zulässige Dachform: Flachdach
 - PD** zulässige Dachform: Pultdach
 - SD** zulässige Dachform: Satteldach
 - WD** zulässige Dachform: Walmdach
 - z.B. max. 45° maximal zulässige Dachneigung: 45°
 - Abgrenzung von Art und Maß der Nutzung

- ZEICHNERISCHE HINWEISE**
- bestehende Grundstücksgrenze
 - 945/10** bestehende Flurnummern
 - bestehende Gebäude
 - bestehende Gebäude zum Abriss vorgesehen
 - Vorschlag Bebauung
 - Vorschlag Stellplatzanordnung
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans "Sägewerksgelände Zirkel"
 - z.B. MU TF1 Gliederung des Baugabietes hinsichtlich Bauweise und Maß der baulichen Nutzung
 - amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Elsa (außerhalb Geltungsbereich)

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §6 BauNVO)
1.1 Urbanes Gebiet (MU) nach § 6a BauNVO
 Vergnügungsstätten gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sowie Tankstellen gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Unzulässig gem. § 1 Abs. 9 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO sind:
 Die nach § 6a Abs. 2 Nr. 3 grundsätzlich zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und sonstige Einrichtungen, sofern diese Dienstleistungen einer Wettannahmestelle, eines Wettbüros oder einer Spielhalle anbieten. Des Weiteren sind unzulässig Wettbüros, Spielhallen und Vergnügungsstätten, die als sonstige Gewerbebetriebe nach § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO anzusehen sind. Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden auch die gem. § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (nicht kerngebietsstypische Vergnügungsstätten) nicht zugelassen, sie werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Ferner sind Apotheken gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO unzulässig.

1.2 Sondergebiet für Einzelhandel (SO) nach § 11 BauNVO
1.2.1 Sondergebiet SO 1 (SO 1.1, SO 1.3)
 Festgesetzt wird ein sonstiges Sondergebiet (SO) nach § 11 Abs. 2 BauNVO 1990 für Einzelhandel. Zulässig sind nur folgende Einzelhandelsbetriebe:

Sondergebiet SO 1.1:
 Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb mit Lebensmittelsortiment als Discounter mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.350 m².

Sondergebiet SO 1.2:
 Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb mit Drogerie- und Parfümeriewaren mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m².

Sondergebiet SO 1.3:
 Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb mit Lebensmittelvollsortiment inklusive Getränkeortiment und Betrieben des Ladenhandwerks (Bäcker, Metzger) einschließlich Gasträumen mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 1.800 m².

Neben den genannten Sortimenten sind im gesamten SO 1 jeweils die branchenüblichen Randsortimente zulässig.

Im gesamten Sondergebiet SO 1 sind neben den Verkaufsflächen folgende Nebenanlagen und Nebenflächen zulässig:
 - Büroflächen
 - Lagerflächen
 - Werbeanlagen

1.2.2 Sondergebiet SO 2 (SO 2.1 und SO 2.2)
 Festgesetzt wird ein sonstiges Sondergebiet (SO) nach § 11 Abs. 2 BauNVO 1990 für Einzelhandel.

1.2.2.1 Einzelhandel
 Zulässig sind im Sondergebiet SO 2.1 Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.400 m² und im SO 2.2 Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m². Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme der nachfolgenden Ausschlüsse:
 - Lebensmittelmärkte
 - Getränkemarkte (ohne Warengruppenspezialisten)
 - Sonderpostenmärkte / Non-food-Discounter
 Die Mindestverkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben beträgt 300 m².

1.2.2.2 Dienstleistungen und Gastronomie
 Zulässig sind ferner folgende Dienstleistungsnutzungen:
 - Arztpraxen sowie andere Gesundheitsdienstleistungen mit Ausnahme von Apotheken
 - Sportangebote
 - Büronutzungen
 - Lebensmittelhandwerk mit Café bzw. Tagesgastronomie

Folgende Nutzungen sind generell unzulässig:
 - Post- und Paketannahmestellen
 - Lotto-/Toto-Annahmestellen und andere Wettangebote
 - Grundsätzlich zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und sonstige Einrichtungen, sofern diese Dienstleistungen einer Wettannahmestelle, eines Wettbüros oder einer Spielhalle anbieten.

1.2.2.3 Nebenflächen
 Im gesamten Sondergebiet SO 2 sind neben den Verkaufsflächen und Dienstleistungsnutzungen folgende Nebenanlagen und Nebenflächen zulässig:
 - Büroflächen
 - Lagerflächen
 - Werbeanlagen

1.2.2.4 Wohnnutzung
 Im Sondergebiet SO 2.2 ist zusätzlich auch eine Wohnnutzung ab dem 1. Obergeschoss zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO
 Als festgesetzte Mindestwandhöhe bzw. maximal zulässige Wandhöhe gilt im SO 1 das Maß zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und der geplanten Oberkante der privaten Verkehrsfläche: Gemeinschaftsparkplätze, gemessen in der Mitte der östlichen Baugrenze des SO 1.
 Als festgesetzte Mindestwandhöhe bzw. maximal zulässige Wandhöhe gilt im SO 2 und im MU 3 das Maß zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und der geplanten Oberkante der privaten Verkehrsfläche: Gemeinschaftsparkplätze, gemessen jeweils in der Mitte der südlichen Baugrenze des SO 2 bzw. MU 3.
 Als festgesetzte Mindestwandhöhe bzw. maximal zulässige Wandhöhe gilt im MU 2 das Maß zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und der Gehwegoberkante der nördlichen Bahnhofstraße, gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grenze mit dem Baugrundstück.

3. Bauweise gemäß § 22 BauNVO und überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO
 Im Sondergebiet SO 2 wird eine abweichende Bauweise mit einer zulässigen Baukörperlänge von über 50 m festgesetzt.
 Im MU TF2 ist eine abweichende Bauweise mit einer einseitigen Grenzbebauung gemäß der zeichnerischen Festsetzung zulässig.
 Vor den übrigen Außenwänden sind die Grenzabstände gemäß Ziffer 4 einzuhalten.

Übertragende Vordächer oder Dachüberstände sind auf der Ostseite des SO 1 und auf der Südseite des SO 2 auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn die maximale Auskragung 3,0 m beträgt und eine lichte Höhe von mindestens 3,0 m eingehalten wird.

4. Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO
 Im Geltungsbereich gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO mit folgenden Ausnahmen:
 - Abweichend von Art. 6 Abs. 5 BayBO beträgt die Abstandsflächentiefe im SO 1 0,25 H, an der Nordseite 0,5 H, mindestens jedoch stets 3,0 m.
 - Abweichend von Art. 6 Abs. 5 BayBO beträgt die Abstandsflächentiefe im SO 2.1 0,25 H, an der Nordseite 0,5 H, mindestens jedoch stets 3,0 m.
 - Abweichend von Art. 6 Abs. 5 BayBO beträgt die Abstandsflächentiefe im SO 2.2 0,25 H, an der Westseite 1 H, mindestens jedoch stets 3,0 m.

5. Immissionschutz 5.1 Gewerbelärm
 Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Schallemissionen die zeichnerisch festgesetzten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 06.00 Uhr) überschreiten.
 Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.
 Die Verträglichkeit zwischen den gewerblichen Nutzungen auf den Flächen SO 2.1 und 2.2 und den zu schützenden Nutzungen auf den Flächen SO 2.2 und MU TF2 ist gemäß TA Lärm nachzuweisen.

5.2 Verkehrslärm
 Zum Schutz vor Verkehrs- und Anlagenlärm sind für schutzbedürftige Räume (Aufenthalts- und Schlafräume) auf den MU-Flächen und der Fläche SO 2.2 bauliche Schallschutzmaßnahmen am Gebäude vorzusehen.
 Die Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile sind, ggf. unter Berücksichtigung der jeweiligen Spektrum-Anpassungswerte, gemäß DIN 4109 in der zum Zeitpunkt der Abnahme des Gebäudes baurechtlich eingeführten Fassung zu ermitteln. Schlafräume sind mit schalldämmten 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.
 Die vorliegenden Beurteilungspegel der Verkehrslärmmissionen sind der Schallmissionsprognose Y0440/002-03 vom 26.10.2018 zu entnehmen. Daneben sind die möglichen Anlagenlärmmissionen zu berücksichtigen.

6. Dachgestaltung (Art. 81 Abs. 1 BayBO)
6.1 Dachaufbauten, Photovoltaik- und solarthermische Anlagen
 Auf Flachdächern und Pultdächern mit einer Dachneigung bis einschließlich 10° sind Dachaufbauten sowie solarthermische Anlagen und Photovoltaikanlagen zulässig, wenn sie von der Fassade um mindestens 2,50 m zurückgesetzt ausgeführt werden. Sie dürfen die tatsächliche Gebäudehöhe um maximal 2,50 m überschreiten.
 Die Photovoltaik- und Solarmodule sind in aufgeständerter Ausführung zulässig, die bis 10° geneigten Dachflächen ab 200 m² sind unter und zwischen den Modulen entsprechend Ziffer 6.2 zu begründen. Bei geneigten Dächern mit einer Dachneigung von über 10° sind Photovoltaik- und Solarmodule parallel zur Dachfläche auszuführen.
 Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind architektonisch in die Fassadengestaltung zu integrieren.

6.2 Dachbegrünung
 Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis einschließlich 10° sind ab 200 m² Dachfläche extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind Flächen für Dachaufbauten (ohne Photovoltaikmodule nach Ziffer 6.1) und Austritte, Freistiege, Fluchtwege, technische Einrichtungen sowie für Belichtungsflächen.

7. Werbeanlagen
 Werbeanlagen sind in der Größe und Gestaltung dem Baukörper bzw. der Gebäudefassade unterzuordnen und auf die Gestaltung der Gebäudefassade abzustimmen. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie grellen Farben sind unzulässig. Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.
 Innerhalb der Flächen für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung Werbung ist jeweils eine freistehende Werbeanlage (z.B. Werbeleiste, Pylon) zulässig. Die maximal zulässige Höhe der freistehenden Werbeanlagen beträgt 12 m. Die maximale Werbefläche der freistehenden Werbeanlage beträgt 25 m².

8. Tiefgaragen
 Tiefgaragen einschließlich deren, über der Geländeoberfläche gelegenen, Zugängen sind innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen sowie im MU TF3 innerhalb der Baugrenzen zulässig.

9. Befestigte Flächen
 Das Maß der befestigten Flächen ist auf die technisch funktionalen Erfordernisse zu begrenzen. Nicht überdeckte PKW-Stellplätze sind, soweit dem keine wasserwirtschaftlichen Hindernisse entgegenstehen, mit versickerungsfähigen Belägen mit Rasengittersteinen, Rasenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Drainfugenpflaster u.ä. auszubilden.
 Alternativ ist eine Versickerung des auf Belägen anfallenden Niederschlagswassers über die belebten Bodenschichten zulässig.

10. Grünordnung 10.1 Pflanzgebote
 Pflanzgebot für hochstämmige Laubbäume I./II. Wuchsordnung gemäß Auswahlhilfe. Hochstamm, mind. 3 x verschult, Stammumfang 16 - 18 cm.
 Für jeden Baum ist ein Mindestwurzelraum von 12 m³ sicherzustellen.

- Festsetzung zur Pflanzung von hochstämmigen Bäumen ohne Standortbindung:**
- SO 1.1: 3 Stück an der Bahnhofstraße
 - SO 1.2: 4 Stück am Fußweg im Süden, z.B. Säulen-Hainbuchen
 - SO 1.3: 1 Stück an der Bahnhofstraße im Westen, 3 Stück an der Bahnhofstraße im Westen, 6 Stück im Norden Richtung Wohnbebauung
 - Zentraler privater Parkplatz: 39 Stück
 - MU TF1: 2 Stück
 - MU TF2: 1 Stück
 - MU TF3/priv. Verkehrsfläche: 4 Stück
 - Gebiet SO 2: 1 Stück
 - Öffentliche Verkehrsfläche: 3 Stück

- Auswahlhilfe Gehölze**
Baumarten I. Ordnung (ab 20 m Wuchshöhe):
- Ginkgo biloba in Sorten - Fächerblattbaum
 - Gleditsia in Arten und Sorten - Christusdorn, Gleditschie
 - Quercus in Arten und Sorten - Eiche
 - Sophora in Arten und Sorten - Schnurbaum
 - Tilia in Arten und Sorten - Linde

- Baumarten II. Ordnung (bis ca. 20 m Wuchshöhe):**
- Aesculus x carnea Brotlii - Rotblühende Kastanie
 - Acer campestre in Sorten - Feld-Ahorn (z.B. "Elsrijk")
 - Alnus spaethii - Purpur-Erle
 - Carpinus betulus in Sorten - Hainbuche (z.B. Säulen-Hainbuche „Frans Fontaine“)
 - Celtis australis - Zürgelbaum
 - Fraxinus angustifolia - Schmalblättrige Esche (z.B. „Raywood“)
 - Gleditsia triacanthos i.Sorten - Lederhülsebaum (z.B. "Shademaster")
 - Juglans regia - Walnuss
 - Liquidambar styraciflua - Amberbaum
 - Ostrya carpinifolia - Hopfenbuche
 - Prunus avium - Vogelkirsche (z.B. "Plena")
 - Pyrus calleryana "Chanticleer" - Stadtbirne
 - Sorbus torminalis - Eisbeere
 - Ulmus spec. - Ulmenarten und sorten („Lobel“)
 - Zelkova serrata - Zelkove

Weitere mögliche Arten I. und II. Wuchsordnung siehe aktuelle „Straßenbaumliste“ der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz (GALK-Straßenbaumliste).

10.2 Vegetationsflächen
 Die nicht mit Gebäuden und Belagsflächen überbauten Flächen sind als Vegetationsflächen (auf belebtem Boden) anzulegen, zu pflegen und zu unterhalten.

11. Besonderer Artenschutz
 Folgende artenschutzrechtliche, konfliktvermeidende Maßnahmen sind zu treffen:
 (1) Unvermeidbare Rodungsarbeiten und Schnittmaßnahmen an Gehölzen, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel dienen können, sind ausschließlich in der Zeit vom 01.10. - 28.02. durchzuführen.
 (2) Die Baufeldräumung sowie der Abbruch oder Umbau von für Fledermäuse oder Vögel zugänglichen bzw. genutzten Gebäuden ist ausschließlich in der Zeit vom 01.10. - 28.02. zulässig. Die Baufeldräumung ist außerhalb dieser Zeit möglich, wenn
 - eine artenschutzkundige Fachkraft vor Baubeginn keine aktuell besetzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten feststellt oder
 - zuvor die betreffenden Flächen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Vogelarten unattraktiv gestaltet sind und bis zum Beginn der Baufeldräumung in diesem Zustand gehalten werden.

(3) Baumaßnahmen (Beseitigung der Vegetationsschicht / Baufeldräumung) im Bereich von Gras- bzw. Wiesengebieten, Brachen, Grünflächen sind nur im Zeitraum vom 01.10. - 28.02. zulässig. Sie sind im Zeitraum vom 01.03. bis 30.09. nur zulässig, wenn
 - zuvor (außerhalb des Schutzzeitraums zwischen 01.03. und 30.09.) die Vegetationsschicht im Baubereich und Baufeld für Boden brütende Vogelarten unattraktiv gestaltet ist, z.B. durch kurzes Amulchen oder Schwarzbrache - der unattraktive Zustand ist dann während des Schutzzeitraums bis zum baulichen Eingriff zu erhalten - bzw. wenn
 - eine Begehung zur Überprüfung von bestehenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Nester, Gelege, Jungvögel,...) durch Fachkraft (z.B. Biologe, Landschaftsplaner,...) innerhalb der Fortpflanzungszeit ergibt, dass im Eingriffsbereich keine Ruhe- und Fortpflanzungsstätten festgestellt werden.

TEXTLICHE HINWEISE 1. Denkmalschutz
 Art. 8 Abs. 1 DSchG:
 Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
 Art. 8 Abs. 2 DSchG:
 Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
 Des Weiteren soll vor Beginn der Aushubarbeiten das Landesamt verständigt werden.

2. Bodenschutz
 Auf mögliche Bodenbelastungen wird hingewiesen. Auf die einschlägigen Vorschriften zur Behandlung von Boden und zum Bodenschutz wird verwiesen (Bundesbodenschutzgesetz; Bundesbodenschutzverordnung; Deponieverordnung; Eckpunktepapier zur Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen;...).

3. Freiflächengestaltungsplan
 Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

4. Ver- und Entsorgungsleitungen
 Auf die vorhandenen Leitungen ist bei der Planung Rücksicht zu nehmen (Vermeidung von Beschädigungen, uneingeschränkte Zugänglichkeit, Anzeige der Bauaufhängungen). Zwischen Baumstandorten und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind Schutzabstände von mind. 2,50m einzuhalten (vgl. Merkblatt R2 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der FGSV Nr. 939, Gemeinschaftsausgabe mit DWA und DWG, Ausgabe 2013). Anderfalls sind bereits beim Einbau der Leitung entsprechende Maßnahmen vorzusehen (vgl. DVWG Regelwerk). Es sind die Leitungsschutzanweisungen der Betreiber zu beachten.

5. Entwässerung/Verseelung
 Bei der Planung von Anlagen zum Umgang mit Niederschlagswasser sind die quantitativen und qualitativen Anforderungen / Vorgaben des DWA - Merkblattes M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zu beachten.
 Die Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung ist zu berücksichtigen. Für Anlagen, bei denen diese Verordnung nicht greift, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.
 Nicht schädlich verunreinigtes Oberflächenwasser von Dach- und Wegflächen soll - soweit die Grund- und Grundwasserverhältnisse dies zulassen - möglichst freiflächig über die belebte Bodenschicht versickert werden.
 Grundsätzlich ist die Flächenversiegelung auf ein Minimum zu beschränken. Ebenso sind Bodeneingriffe auf das erforderliche Minimum zu beschränken.
 Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern.
 Es sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.

6. Grundwasserabsenkung
 Bei hohen Grundwasserständen sind Bauweisen zu wählen, die nicht zu dauerhaften Grundwasserabsenkungen führen (zum Beispiel: wasserdicke Wannen). Gezielte Grundwasserabsenkungen sind wasserwirtschaftlich nicht vertretbar.

- 7. Artenschutz 7.1 Vogelschutz**
 Bei Fenstern Glasscheiben ab einer Größe von 2 m² sind Maßnahmen gegen Vogelschlag aufgrund von Spiegelung und Durchsicht zu ergreifen:
 - Wahl transluzenter Materialien oder
 - flächige, außenseitige Markierung oder
 - Wahl von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad (max. 15 %) oder
 - außenseitiges Anbringen von Punktrastern oder anderen für Vögel sichtbaren Strukturen mit mindestens 25 % Deckungsgrad oder
 - Verwendung von UV-Licht reflektierenden Strukturen (z.B. Vogelschutzglas „Ornilux“ oder gleichwertig) oder
 - Sonstige geeignete Maßnahmen wie Vorhänge, Jalousien,....

7.2 Mauereidechsen
 Es wurden im Plangebiet Vorkommen der Mauereidechse festgestellt, die als nicht gebietsheimisch (allochthon) zu bewerten sind, womit derzeit die besonderen artenschutzrechtlichen Schutzbestimmungen des §44 BNatSchG als nicht zutreffend bewertet werden (Landesamt für Umwelt Bayern, Höhere Naturschutzbehörde Regierung von Unterfranken). Vorsorglich soll zur Vermeidung der Tötung der Mauereidechse vor Baubeginn bis zum Bauende ein Reptilienschutzzaun entlang der südlichen Grenze des Grundstücks Flur-Nr. 6642, 6643, 6643/3 aufgestellt und unterhalten werden. Auf dem gemeindlichen Grundstück Flur-Nr. 500/12 werden zusätzliche stark besonnte Lebensraumstrukturen für die Mauereidechse geschaffen (Steinriegel, Sandbunker).

7.3 Sonstiger Artenschutz
 Zum Schutz von Insekten und insektenfressenden Tieren ist Streulicht durch eine gezielte Punktbeleuchtung auf Fassaden- und Verkehrsflächen zu vermeiden.
 Für Außenbeleuchtungen sollen insektenfreundliche Lichtquellen (Gelblicht, LED-Beleuchtung) verwendet werden.
 Es wird empfohlen an Gebäudefassaden Nisthilfen für Vögel und Fledermauskästen, die auch in die Fassade integriert sein können, anzubringen.

8. Beleuchtung
 Die Beleuchtung des Märktegebietes ist so auszurichten, dass eine Lichtabstrahlung nach oben vermieden wird (angrenzende Wohnbebauung mit Fenstern im 1./2. Stock).

Markt Elsenfeld
 Bebauungsplan "Märktezentrum um der Erlenbacher Straße (nördlicher Teil)" mit integriertem Grünordnungsplan

VORENTWURF

M 1 : 1.000

aufgestellt: 23.07.2018
 geändert: 29.10.2018

bearbeitet: Seifert, Wegner
 gezeichnet: Seifert
 geprüft: Wegner

WEGNER
 STADTPLANUNG

Dietz und Partner
 Landschaftsarchitekten BDLA
 Büro für Freiraumplanung GbR
 Engenthal 42, 97725 Eifershäusern
 Tel. 09704/602180 Fax 09704/7275
 www.dietzpartner.de