

Zeichenerklärung:

Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes

Stadtbauamt Forchheim

	SACHBEARBEITER	GEZEICHNET	DATUM
Vorentwurf	Franz	Betz	03.06.2014
Städtebauliches Konzept	Franz	Betz	02.12.2014
Städtebaulicher Rahmenplan	Stirnweiß	Stirnweiß	01.12.2020
Entwurf	Seubert	Schönheit	20.09.2022
Entwurf	Seubert	Schönheit	06.02.2024

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

WA 1/2/3/7	GRZ 0,4
II	
1 Wo	

Nutzungsschablone

Allgemeines Wohngebiet: WA 1/2/3/7

Grundflächenzahl: GRZ 0,4

Vollgeschosse als Höchstmaß: II

Offene Bauweise: o

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden: 1 Wo

Art der Bebauung: Einzelhäuser (E)

WA 5	GRZ 0,4
II	
1 Wo	

Nutzungsschablone

Allgemeines Wohngebiet: WA 5

Grundflächenzahl: GRZ 0,4

Vollgeschosse als Höchstmaß: II

Offene Bauweise: o

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden: 1 Wo

Art der Bebauung: Reihenhäuser (R)

WA 4/6	GRZ 0,4
II	
1 Wo	

Nutzungsschablone

Allgemeines Wohngebiet: WA 4/6

Grundflächenzahl: GRZ 0,4

Vollgeschosse als Höchstmaß: II

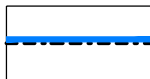
Offene Bauweise: o

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden: 1 Wo

Art der Bebauung: Einzel- und Doppelhäuser (ED)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

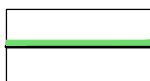
4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Öffentliche Parkfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

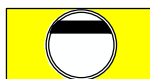


Fußgängerbereich

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)



Versorgungsfläche Abwasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

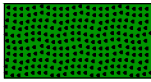
6. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Öffentliche Grünfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Private Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

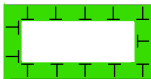
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)



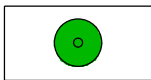
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

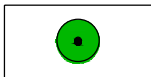
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)



Bäume anpflanzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

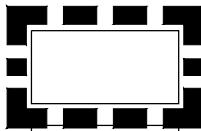


Bäume erhalten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

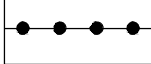
9. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind
(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

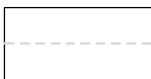


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
(z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)



Visierpfeil

10. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



Nachrichtlich: Vorgeschlagene Flurstücksgrenze

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. 10/6 (Neuaufstellung) mit integriertem Grünordnungsplan bestehend aus Planzeichnung und dem Text.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Art der baulichen Nutzung

Das Bauland im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10/6 wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) i.S.d. § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

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 Geschosszahlen in Verbindung mit den Grundstücksgrößen im Einzelfall nicht ein geringeres Maß baulicher Nutzung ergibt.

2.1 Anzahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird mit zwei pro Gebäude als Höchstmaß festgesetzt.

2.2 Anzahl der Wohneinheiten

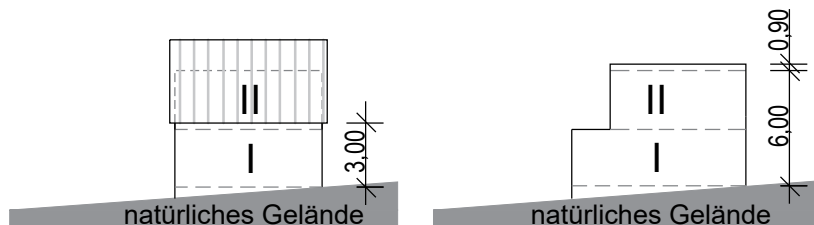
Die maximale Anzahl der Wohneinheiten wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 Baugesetzbuch (BauGB) auf eine pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte oder Reihenhausbauwerke festgesetzt.

2.3 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit 0,4 festgesetzt. Für Reihennittelhäuser mit geringer Parzellengröße kann die GRZ bis zu einem maximalen Wert von GRZ 0,6 überschritten werden. Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

2.4 Höhenlage und maximale Höhe der baulichen Anlagen

Die hangseitige, im Mittel gemessene, Wandhöhe von der Oberkante des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Dachhaut darf bei geneigten Dächern maximal 3,00m betragen. Bei flachen Dächern darf die Wandhöhe, gemessen von der Oberkante des natürlichen Geländes bis zum oberen Abschluss der hangseitigen Gebäudewand, maximal 6,00m betragen. Umwehrungen (z.B. Attika) sind davon bis zu einer Höhe von 90cm zulässig.



2.5 Kniestock

Die Höhe des Kniestocks darf max. 0,50m (4 Mauerschichten) ab Oberkante Rohdecke (OKR) betragen.

2.6 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO kenntlich gemacht.

3. Bauweise

Im Bereich des Bebauungsplans ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt. Gemäß Eintragung im Plan sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser zulässig.

4. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind generell anzuwenden.

5. Dachaufbauten

Zulässig sind Gauben mit einer Gesamtlänge von max. 1/3 der Firstlänge des Hauptgebäudes, der Abstand zum Ortgang muss mindestens 1,50m betragen. Gauben sind nur in der ersten Dachgeschossesebene zulässig. Bei Doppel- und Reihenhäusern gilt dies je Dachfläche.

6. Firstrichtung

Die zulässige Firstrichtung verläuft von Nord nach Süd. Ausnahmsweise kann eine andere Firstrichtung zugelassen werden, wenn dies für die Errichtung von Dachaufbauten zur Nutzung von Solarenergie notwendig ist.

7. Anlagen für die Nutzung von Solarenergie

Dachaufbauten zur Nutzung von Solarenergie sind auf den Hauptgebäuden bis zu einer Höhe von 50cm über der Dachhaut innerhalb der Attika oder mit einem Abstand zum Ortgang von 1,50m zulässig.

An den Fassaden sind Anbauten zur Nutzung von Solarenergie nur flächenbündig zulässig.

8. Einfriedungen

Zäune der Hausgärten sind sockellos auszuführen.

Entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen sind keine Sichtschutzzäune zulässig.

9. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen

Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen sind Stellplätze, Carports und Garagen nicht zulässig. Garagen sind um 5,00m, Carports um 1,50m von der Straßenbegrenzungslinie auf der Zufahrtsseite einzurücken. Außerhalb der Bauflächen sind Nebenanlagen (Geräte- und Müllhäuschen etc.) zulässig, aber nicht auf der festgesetzten öffentlichen Grünfläche, da diese Fläche für Oberflächenentwässerung herangezogen wird. Stellplätze und Zufahrten sind wasser-durchlässig auszuführen.

10. Immissionsschutz

Der Beurteilungspegel der durch den Betrieb haustechnischer Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftanlagen, Wärmepumpen) hervorgerufenen Geräusche darf am maßgeblichen Immissionsort (nächst gelegenes Wohnhaus) im Hinblick auf die Summenwirkung mit bereits bestehenden bzw. noch zu errichtenden weiteren haustechnischer Anlagen die um 6 dB(A) reduzierten in der TA Lärm unter Nr. 6.1 d für ein allgemeines Wohngebiet festgesetzten Immissionsrichtwerte für den Tag von 49 dB(A) und für die Nacht von 34 dB(A) nicht überschreiten.

Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwertanteile obliegt dem jeweiligen Betreiber.

Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines schalltechnischen Nachweises verlangt werden.

11. Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind zulässig, sofern sie für Gründungsarbeiten, Erschließungsmaßnahmen, Eingangsbereiche, Terrassen und deren Zuwegungen notwendig sind. Ansonsten gilt die Regelung der BayBO.

12. Flächen für die Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung, Regenrückhaltebecken

Im südwestlichen Geltungsbereich wird eine Entsorgungsfläche für die Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers und Regenwassers mit der Zweckbestimmung "Regenrückhaltebecken" festgesetzt.

13. Flächen für die Wasserwirtschaft

Im nördlichen Geltungsbereich werden Flächen für die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt. Hier ist die Errichtung von Anlagen, die der Wasserwirtschaft dienen, zulässig.

14. Verkehrsflächen

Die Zufahrten zum neuen Baugebiet werden als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Im südwestlichen und im nordöstlichen Bereich der festgesetzten Erschließungsstraße sind Flächen für öffentliche Stellplätze vorgesehen.

TEXTLICHE HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Bodendenkmal

Zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG). Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt Forchheim als Untere Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Bamberg, Schloß Seehof 1, 96117 Memmelsdorf, unverzüglich zu melden sowie zunächst unverändert zu erhalten. Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG.

2. Boden und Altlasten

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

Die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung in Bayern (VSU Boden und Altlasten) sind zu beachten.

3. Randeinfassungen von Straßen und Wegen

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

4. Gebäudeöffnungen auf Geländehöhe

Zum Schutz vor abfließendem Hang- / Oberflächenwasser wird empfohlen an den hangzugewandten Gebäudeseiten auf Keller- / Lichtschächte und Wandöffnungen auf Geländehöhe zu verzichten oder entsprechende schadensabweisende Maßnahmen vorzusehen.

5. Bodengutachten

Da in dem Gebiet Schluffe bis in tiefere Bodenschichten nachgewiesen werden konnten, neigt der Boden unterhalb des sichtbaren Mutterbodens zu Vernässung. Aufgrund der Hanglage sind zum Schutz der Bauwerke geeignete Maßnahmen auf der Grundlage von Bauuntersuchungen gegen drückendes Wasser zu ergreifen. Die Baugrunduntersuchungen mit Nachweis der Standsicherheit sind seitens der Bauherren zu erbringen.

KENNZEICHNUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Baumfallzone

Teile des Baugebiets im Geltungsbereich befinden sich im Bereich der Baumfallzone. Dieser Bereich ist im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet als Fläche bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. Gebäude oder Bauteile innerhalb der Baumfallzone sind unzulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1. Bepflanzung und Gestaltung von Freiflächen

Die Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen von Baugrundstücken, öffentlich nutzbaren Grünflächen sowie die Begrünung öffentlicher Verkehrsflächen ist entsprechend den Festsetzungen zur Grünordnung vorzunehmen und in dieser Weise zu erhalten. Dafür sind anzuwenden die DIN 18916 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Pflanzen und Pflanzarbeiten", die DIN 18919 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen" und die ZTV-Baumpflege (Ausgabe 2017).

2. Unbebaute Flächen, Grundwasserbildung, Grundwasserschutz

Bei Flächen innerhalb der Baugrundstücke, die nicht baulich genutzt werden, ist auf geringstmögliche Befestigung zu achten. Sie ist dauerhaft gärtnerisch zu nutzen.

3. Dachbegrünung

Flachdächer, Pultdächer sowie Dächer von Nebenanlagen sind dauerhaft zu begrünen. Als Mindestanforderung ist eine Extensivbegrünung mit 8,00-10,00cm starker strukturstabiler Vegetationsschicht und Moos-Sedum-Kraut-Begrünung herzustellen. Die Art der Bepflanzung ist vom Fachplaner einzuholen. Die Planung, Ausführung und Pflege ist gemäß den Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung / Landschaftsbau (FLL) durchzuführen.

4. Umgang mit Niederschlagswasser

Auf den privaten Flächen anfallendes Niederschlagswasser ist vorrangig auf den Baugrundstücken selbst zurück zu halten, zu speichern oder zu versickern. Die Versickerung von Niederschlagswasser der befestigten Flächen muss schadlos erfolgen. Der Nachweis kann über das Merkblatt DWA-M 153 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA), Ausgabe August 2007 geführt werden. Eine Anbindung an den öffentlichen Kanal ist zu vermeiden und nur in nachgewiesenen Ausnahmefällen unter geregelter Abflussdrosselung möglich. Die Größe der notwendigen Rückhaltung wird im Rahmen der Entwässerungsgenehmigung geregelt.

5. Erhalt und Neupflanzung von Bäumen und Gehölzen

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

Die neu zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäume und Gehölze sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer / Eigentümergemeinschaft zu pflegen und im Bedarfsfall zu ersetzen. Bei der Durchführung von Baumneupflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in einem Abstand von mind. 2,50m zur Außenhaut der bestehenden und geplanten Versorgungsanlagen gepflanzt werden.

Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 2013) sowie die Richtlinien RAS-LP4 (Ausgabe 1999) und ZTV Baumpflege (Ausgabe 2017) sind zu beachten.

Die DIN-Normen, Merkblätter und Richtlinien sind bei Bedarf im Stadtbauamt zu den üblichen Geschäftszeiten einsehbar.

5.1 Erhalt von Bäumen und Gehölzen

Die Entfernung oder Beschädigung von zu erhaltenden Bäumen und Gehölzen ist nicht zulässig.

Es ist die DIN 18920 anzuwenden. Die Kronentraufbereiche zu erhaltender Bäume sind von Versiegelung und Verdichtung frei zu halten. Die gärtnerische Nutzung im Traufbereich der Bäume, die Verlegung von Leitungen, Geländeabgrabungen oder Aufschüttungen im Wurzelbereich, bauliche Anlagen (Wege, Stellplätze, Fahrradständer, Mülltonnenstellplätze u.ä.) sind hier nicht zulässig. Nicht unter das Verbot fallen notwendige Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Gefahrenabwehr.

5.2 Neupflanzung von Bäumen und Gehölzen

Abhängig von der Grundstücksfläche sind ab 300m² mindestens 1 Obst- / bzw. Laubbaum und ab 700m² mindestens 2 Obst- / Laubbäume zu pflanzen. Festgesetzte Baumbestände auf den Grundstücken werden dabei angerechnet. Die festgesetzte Pflanzposition ist im Radius von 5m verschiebbar.

Die neu zu pflanzenden Bäume und Gehölze sind dauerhaft über den jeweiligen Grundstückeigentümer / Eigentümergemeinschaft von einem anerkannten Fachmann zu entwickeln und zu pflegen.

Bei Abgang eines Baumes oder Gehölzes ist dieses durch die gleiche Art und mindestens die gleiche Pflanzqualität zu ersetzen, die bereits erreicht wurde.

Die zu pflanzenden Gehölze sind aus folgender Pflanzliste zu wählen:

Baumarten	Botan. Name	Pflanzqualität
Diverse Obstbäume		Hochstamm, 3xv, DB, StU 14-16
Traubenkirsche	Prunus padus	Hochstamm, 3xv, DB, StU 12-14
Winterlinde	Tilia cordata	Hochstamm, 3xv, DB, StU 12-14
Feld-Ahorn	Acer campestre	Hochstamm, 3xv, DB, StU 12-14
Spitz-Ahorn	Acer platanoides	Hochstamm, 3xv, DB, StU 12-14
Hainbuche	Carpinus betulus	Hochstamm, 3xv, DB, StU 12-14
Walnuss	Juglans regia	Hochstamm, 3xv, DB, StU 12-14
Stiel-Eiche	Quercus robur	Hochstamm, 3xv, DB, StU 10-12
Mehlbeere	Sorbus aria	Hochstamm, 3xv, DB, StU 12-14
Salix caprea	Salweide	Container, 60-100

5.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft

5.3.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Am Nordrand des Planungsgebietes wird ein 25,00m breiter Streifen und am Westrand des Planungsgebietes wird ein 16,50m breiter Streifen als Maßnahmenflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Für diese Grünflächen ist eine extensive Pflege vorgesehen.

5.3.2 Maßnahmen zur Erhaltung alter Obstgehölze

Folgende Erhaltungsmaßnahmen sind festgesetzt:

- einzelne Obsthochstämme im Baugebiet
- einige der Quartiersbäume, die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung als relevant für artenschutzrechtliche Belange angesehen wurden

6.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung, Ersatz und Minimierung

Folgende Festsetzungen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen werden durchgeführt um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützter Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden.

Auszug aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 27.12.2021 (Aktualisierung vom 31.08.22), Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH:

Für in Gebüsch und Baumkronen brütende Vogelarten:

- V1: Durchführung von erforderlichen Baumfällungen, Gehölzentfernungen und Beräumungsmaßnahmen zur Vorbereitung des Baufeldes oder Baustelleneinrichtungen außerhalb der Brutzeit diverser Vogelarten (nicht von Anfang März bis Ende August).

Baumfällungen und Gehölzentfernungen sind nach §39 (5) BNatSchG nur vom 1.10. bis 28.2. zulässig.

Für die Artengruppe der Fledermäuse:

- V1: Durchführung von ggf. erforderlichen Baumfällungen, Gehölzentfernungen und Beräumungsmaßnahmen zur Vorbereitung des Baufeldes oder Baustelleneinrichtungen außerhalb der Sommerquartierzeit von Fledermäusen (d. h. nicht von Anfang März bis Ende September).

Baumfällungen und Gehölzentfernungen sind nach §39 (5) BNatschG **nur vom 1.10. bis 28.2. zulässig.**

6.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)

Im Planungsgebiet sind CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Aufrechterhaltung kontinuierlicher ökologischer Funktionalität, i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG) für Fledermäuse und Vögel notwendig, da saP-relevante Strukturen wie Baumhöhlen oder abplatzenden Rindenbereiche ermittelt wurden.

CEF1: für Fledermäuse

Installation von Nistkästen im Verhältnis 1:1 bzw. 1:3,

Eingriff zu Ausgleich gemäß Zahlen et. al (2021), Positionspapier der Koordinationsstellen für Fledermausschutz Bayern (Mai 2021):

Hiernach werden abplatzende Rindenbereiche oder Baumspalten mit einem Ausgleichsfaktor von 1:1 gerechnet, Höhlen jedoch mit einem Ausgleichsfaktor 1:3 (Verlust: Ersatz)

CEF1a: Aufhängen von 2 wartungsarmen Flach-Nistkästen für kleine Fledermausarten

im Umfeld (im Stadtgebiet), als Kompensation für 1 Spalte und 1 abplatzenden Rindenbereich und

CEF1b: Aufhängen von 6 (=2*3) wartungsarmen Rund-Nistkästen für kleine Fledermausarten

im Umfeld als Kompensation für 2 Baumhöhlen.

CEF2: für Vögel

Aufhängen von 6 (=2*3) wartungsarmen Rund-Nistkästen für Vogelarten wie Gartenrotschwanz oder Feldsperling

(mit spezifischen Einflugloch für den Gartenrotschwanz) als Kompensation für 2 Höhlen und Halbhöhlen.

CEF3: für Vogelart Wendehals

Aufhängen von 3 spezifischen Rund-Nistkästen mit Fluglochweite: 45 mm kreisrund,

siehe Anhang (UWA N 2019), in geeigneten Streuobstbeständen im Stadtgebiet.

6.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Ausführlichere Informationen zu Berechnung, Art und Umfang der externen Ausgleichsflächen sind dem Umweltbericht Kapitel 7.5.2, der Begründung ("Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung") sowie dem Entwicklungskonzept zu entnehmen.

Der erforderliche Ausgleichsbedarf beläuft sich insgesamt auf ca. 2 ha und wird extern - außerhalb des Geltungsbereiches - nachgewiesen.

Die oben genannten Grundstücke (Fl.-Nr. 1865, Gem. Kirchehrenbach; Fl.-Nr. 384, Gem. Leutenbach sowie Fl.-Nr. 483/3 und 483/4, Gem. Leutenbach) übernehmen gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB die naturschutzrechtliche Ausgleichsfunktion.

Die Ausgleichsflächen sind allen Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches des BBPs / GOPs zugeordnet auf denen Eingriffe aufgrund der Bebauungsplanfestsetzungen zu erwarten sind.

Die Entwicklung und Pflege der externen Ausgleichsflächen sind ausführlich im „Konzept zum Ausgleich für die Herstellung eines Wohngebietes im Stadtgebiet Forchheim“ erläutert.

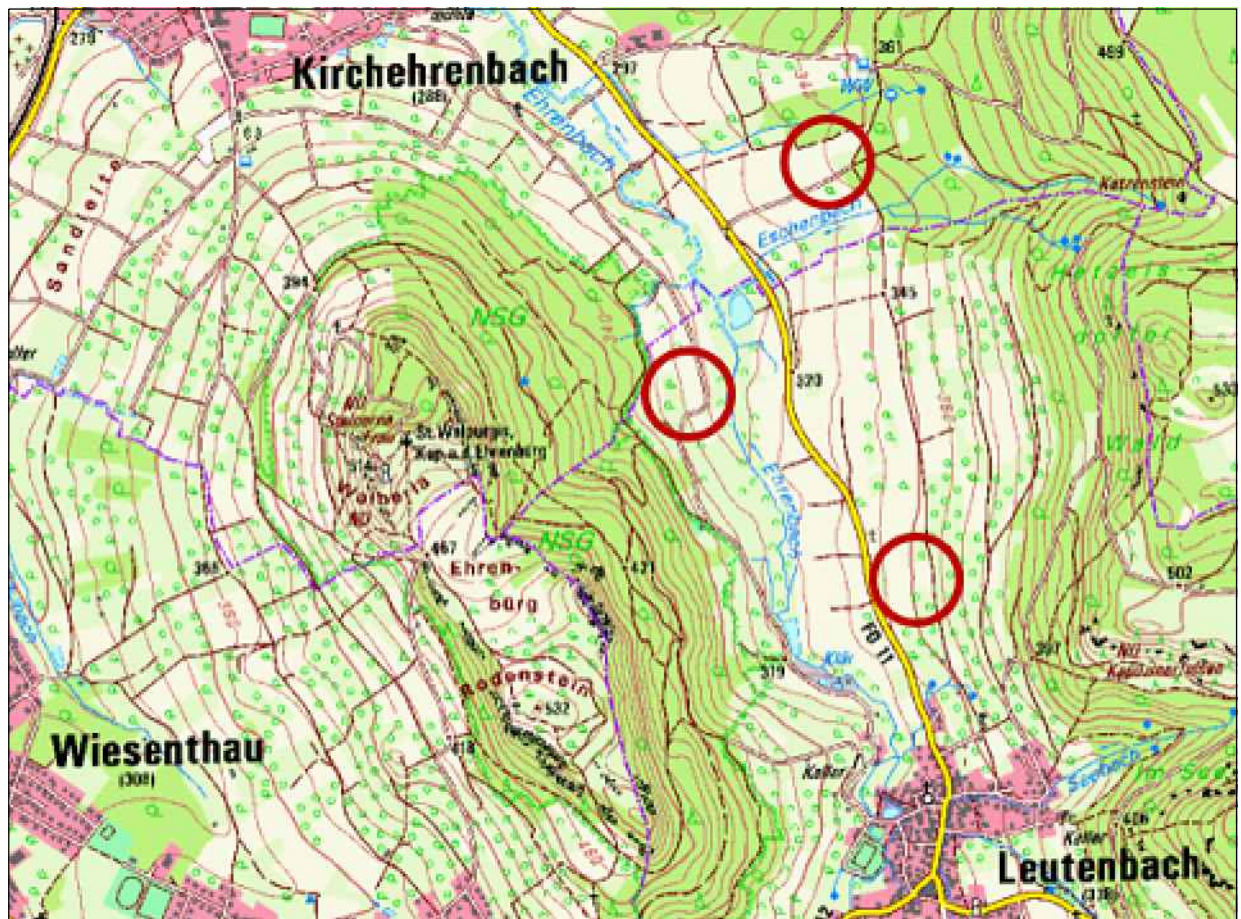
Lage der Maßnahmen:

Verwaltungsgemeinschaft (VG) Kirchehrenbach, Gemarkung Kirchehrenbach (KEB) und Leutenbach (LB), Fl.-Nr. 1865 (KEB), 384 (LB), 483/3 und 483/4 (LB)

Maßnahmen:

Umwandlung von intensiv genutzten Ackerflächen zu extensiv genutztem Grünland und Streuobstwiesen.

Die Kompensation der Eingriffe erfolgt produktionsintegriert, d. h. die Flächen werden der landwirtschaftlichen Produktion nicht entzogen, sondern lediglich extensiviert.



Maßstab: ohne

Externe Ausgleichsflächen - Fläche 1 - Gemarkung Kirchehrenbach, Fl.-Nr. 1865/0

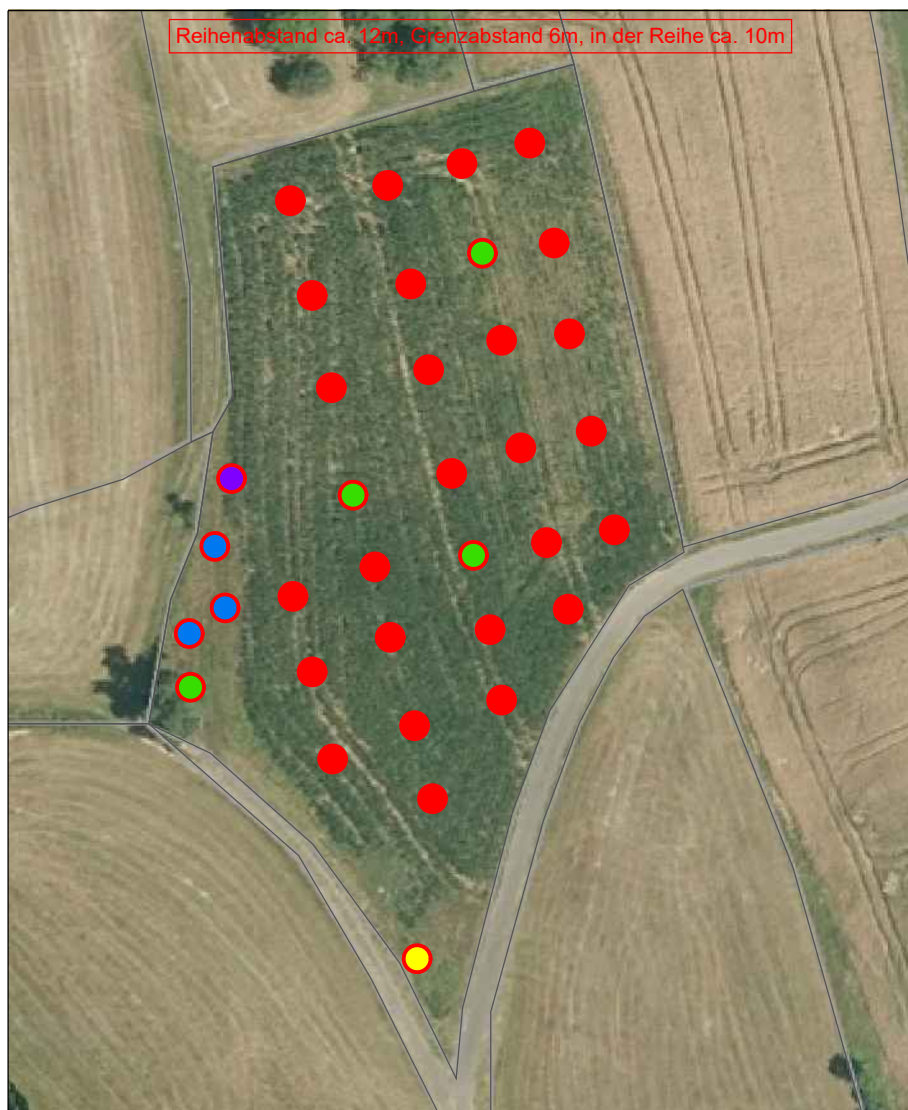


Maßstab: ohne






Entwicklung von intensiver Ackernutzung zu einer extensiven und artenreichen Wiese.
Mähgutübertragung von einem bestehenden Biotop, um eine schnelle Biotopentwicklung zu ermöglichen. Das neu geschaffene Grünland an dieser Stelle soll als Ersatzmaßnahme für die artenreichen Extensivwiesen im Baugebiet dienen.



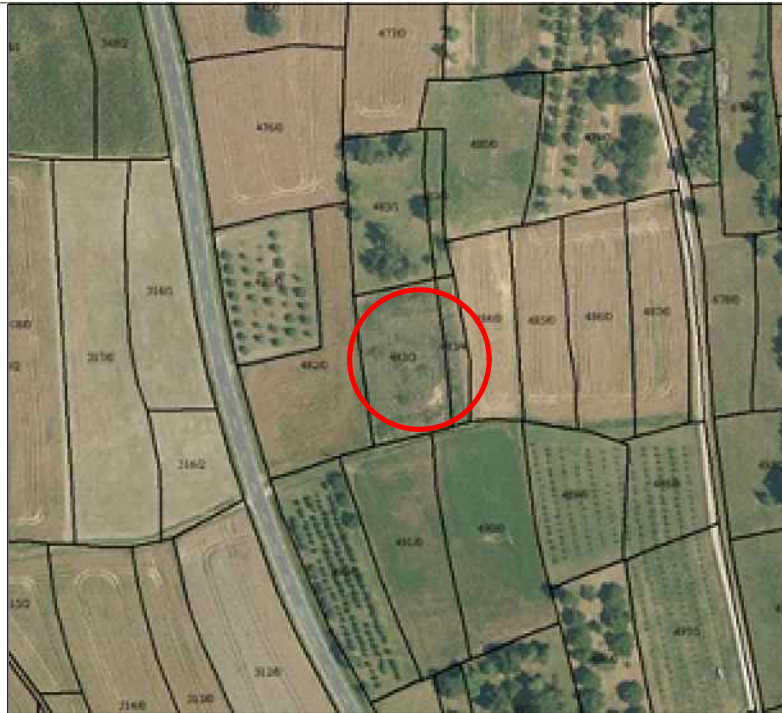
Maßstab: ohne



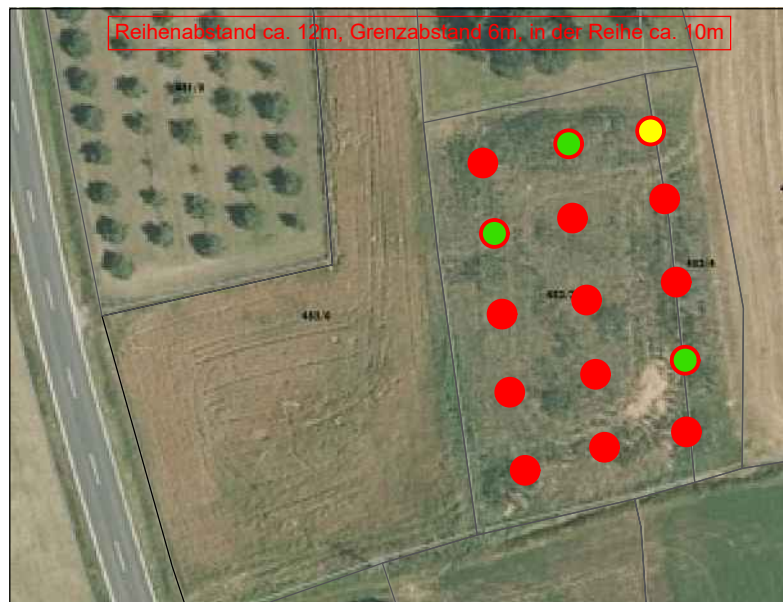
Maßstab: 1 : 1000

- | | |
|---|--|
|  Walnuss |  Apfel |
|  Birne |  Zwetschge |
|  Obst-Hecke aus Quitte, Mispel, Schwarzer Holunder | |

Entwicklung von intensiver Ackernutzung zu einer extensiven und artenreichen Obstwiese. Anlage von einer Streuobstwiese mit verschiedenen Obstgehölzen mit extensiver Grünlandnutzung.



Maßstab: ohne



Maßstab: 1 : 1000



Walnuss



Apfel



Birne

Entwicklung von intensiver Ackernutzung zu einer extensiven und artenreichen Obstwiese. Anlage von einer Streuobstwiese mit verschiedenen Obstgehölzen mit extensiver Grünlandnutzung.

Fl.-Nr. 1865, Gem. KEB = Fläche 1 (4.863 m²): Flächenbilanz nach Aufwertung: 7.294,5 m²

Fl.-Nr. 384, Gem. LB = Fläche 2 (5.447 m²): Flächenbilanz nach Aufwertung: 10.894 m²

Fl.-Nr. 483/3 und 483/4, Gem. LB = Fläche 3 (2.040 m²): Flächenbilanz nach Aufwertung: 4.080 m²

Gesamtflächenbilanz der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen nach Aufwertung: 22.268,5 m²

TEXTLICHE HINWEISE ZUR GRÜNORDNUNG

1. Gesetze, Richtlinie, Verordnungen, DIN-Normen

Die in der Planurkunde textlichen Festsetzungen und Hinweise, in der Planbegründung, im Umweltbericht und in den vorliegenden Fachgutachten ggf. in Bezug genommenen DIN-Vorschriften können im Stadtbauamt Forchheim (Birkenfelder Straße 4, 91301 Forchheim, 1. Stock) während der allgemein bekannten Dienst- und Öffnungszeiten kostenfrei eingesehen werden. Die im Rahmen der Planung zitierten bzw. dieser zugrunde gelegten Gesetze, Richtlinien, Verordnungen usw. stehen im Internet bzw. öffentlichen Bibliotheken für Jedermann zur Einsichtnahme frei zur Verfügung.

2. Gehölzschutz

Der angrenzende Gehölzbestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch Absperrung mittels eines Zaunes) vor jeglichem Baubetrieb und der Nutzung als Materiallager zu schützen.

3. Baumfällungen/Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben

Baumfällungen und Gehölzentfernungen sind nach § 39 Abs. 5 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur vom 1.10. bis 28.2. zulässig.

Baumfällungen und Gehölzentfernungen außerhalb des zulässigen Zeitraumes (01.03. bis 30.09. eines Jahres) sind bei der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) am Landratsamt Forchheim zu beantragen.

Bäume, die Höhlungen oder andere Habitatstrukturen aufweisen, welche als Winterquartier geeignet wären (z. B. starker Efeubewuchs) können Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten i.S.v. § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sein. Es ist verboten, diese aus der Natur zu entnehmen, sie zu beschädigen oder zu zerstören. Eine Entnahme eines Baumes, der unter diese Schutzbestimmungen fällt, ist im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) abzustimmen.

4. Baumfällungen von festgesetzten Grünstrukturen

Wird eine Fällung von "als zu erhalten festgesetzten Bäume oder Gehölzen" erforderlich, so ist im Vorfeld ein entsprechender Antrag an die Stadt Forchheim zu stellen.