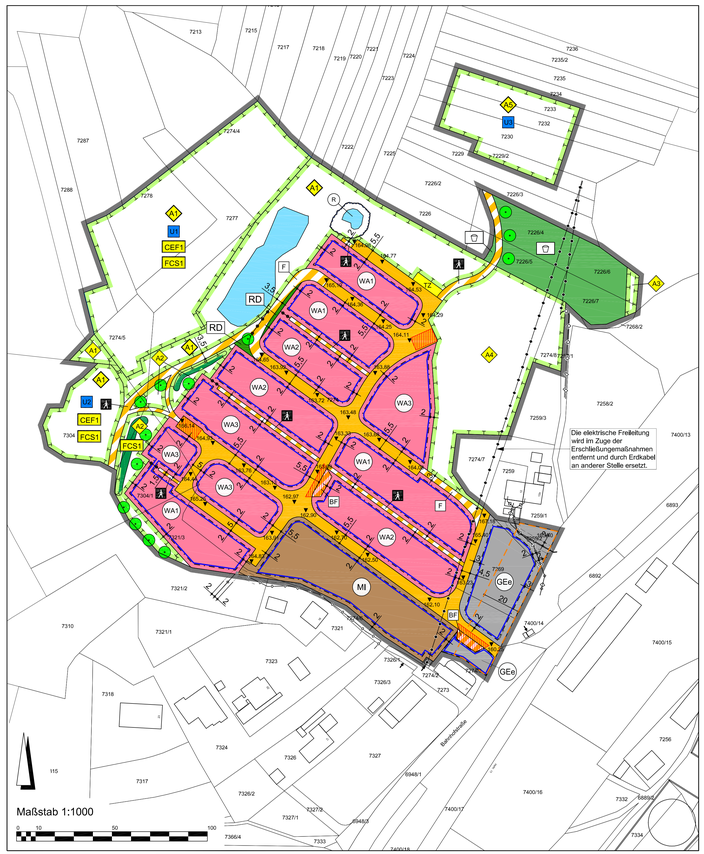

PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

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

- Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Spielplatz
- RD Randeingrünung

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

- Wasserflächen
- R Rückhalte- und Versickerungsmulde

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 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)
- A1 – A5 Ausgleichsflächen (siehe Textfestsetzungen A) 9.1 - A) 9.5)
- U1 – U5 Ausgleichsflächen und CEF-Maßnahmen Gelbbauchunke und Zauneidechse (siehe Textfestsetzungen A) 9.5 - A) 9.7, A) 10.2)
- CEF1 Besonderer Artenschutz - vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF - siehe Textfestsetzung A) 10.2.1)
- FCS1 Besonderer Artenschutz - Maßnahmen zum Sicherung des Erhaltungszustands (FCS - siehe Textfestsetzung A) 10.2.2)
- Heckenpflanzung; mind. 2-reihig (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- Hochstämmige Bäume anpflanzen (keine Standortbindung; Bindung nach Stückzahl) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

9. Sonstige Planzeichen
(§ 9 Abs. 7 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)
- Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorger (siehe Textfestsetzung A) 3.) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- 164.54 Örtliche Höhen in m über NN, Planung (siehe Textfestsetzung A) 10.)
- Abstandsempfehlung für Schutzobjekte bzgl. des benachbarten Tanklagers gem. TÜV-Ermittlung (hinweisliche Darstellung)
- Geplante Bewegungsfläche für die Feuerwehr

PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- GEe Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	WA1	WA2	WA3	MI	GEe
Zahl der Vollgeschosse (max.)	II	II	II	II	-
Grundflächenzahl (GRZ)	0.4	0.4	0.4	0.6	0.6
Geschossflächenzahl (GFZ)	0.8	0.8	0.8	1.2	1.2
Bauweise*	o	o	o	o	-
Dachform**	PD	SDG	SD	-	-
Dachneigung	5-25°	30-45°	30-45°	-	-
Wandhöhe (max.) in m***	8,5	6,5	7	-	-

* o = offene Bauweise

** SD = Satteldach; SDG = Satteldach mit Dachgauben; PD = Pultdach

*** Unterer Bezugspunkt für die Angaben zur Wandhöhe ist die Oberkante der erschließenden, fertig ausgebauten Straße an der Grundstücksgrenze. Die Höhen sind von der Straßenoberkante auf Höhe der Mitte der straßenseitigen Wand im Lotrecht zu ermitteln. Bei Eckgrundstücken ist die Straße maßgebend, von der die Zufahrt zum Grundstück erfolgt.

Definition Wandhöhe: Die Wandhöhe (oberster Bezugspunkt) ist die Höhe der Schnittlinie zwischen der Außenwand des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut. Bei Staffelgeschossen, die keine Vollgeschosse darstellen, ist es die Oberkante des Fertigfußbodens. Bei Pultdächern ist für die Einhaltung der Wandhöhe allein die untere Traufe (unterer Pultdachabschluss) maßgebend.

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

3. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen, privat (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, privat (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - A Fußgängerbereich
  - F Feuerwehrzufahrt
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, privat (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - BF Bewegungsfläche Feuerwehr

4. 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)

- TZ Flächen für Versorgungsanlagen: Technikzentrale (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- Elektrische 20KV-Freileitung der Bayernwerk Netz GmbH, oberirdisch; nachrichtlich übernommen; Änderungen im Zuge der Erschließungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- Nieder- und Mittelspannungskabel der Bayernwerk Netz GmbH, unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- Leitungen der Telekom Deutschland GmbH, unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- Leitungen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH, unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

TEXTFESTSETZUNGEN

6. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Beschränkung der Bodenversiegelung
Eine Befestigung von Wegen, Pkw-Stellplätzen, Garagenzufahrten und nicht überdachten Hofflächen ist nur in wasserdurchlässiger Weise zulässig (z.B. versickerungsfähig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Schotter, Rasengittersteine oder ähnliches), sofern dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: „Fußgängerbereich", „Feuerwehrzufahrt" und „Bewegungsfläche für die Feuerwehr" sind in wasserdurchlässiger Weise auszubilden. Die an die Ausgleichsflächen A1 und A2 angrenzenden Wege sind als Schotterrasen- oder Rasenwege auszubilden.

7. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 24 BauGB I.V.m § 1 ABS. 4 BauNVO

7.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet
Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

8. ANPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

8.1 Baumpflanzungen
Es sind Bäume 1. und 2. Wuchsordnung entsprechend der zeichnerisch festgesetzten Anzahl anzupflanzen; Mindestqualität: Hochstamm, 3xv, Stammumfang 16/18 cm. Eine Standortbindung besteht nicht; Bindung nach Stückzahl und Arten gemäß textlicher Festsetzung B) 5.

8.2 Hecken- und Gehölz-/ Waldrandpflanzungen
Die Heckenpflanzungen sind ausschließlich mit gebietsheimischen Sträuchern aus gebietseigenen Vorkommen (Vorkommensgebiet 4.1 - Westdt. Bergland - Spessart/Rhön) mindestens zweireihig anzulegen; Mindestqualität als 1xv verschulte Sträucher, 70-90 cm hoch, Pflanzabstand 1 x 1.5 m. Empfohlene Gehölze sind der Pflanzliste unter Textfestsetzung B) 5. zu entnehmen.

8.3 Erhaltung
Die anzupflanzenden bzw. zu erhaltenden Gehölze (einschließlich der Gras- und Krautfluren im Unterwuchs oder an den Säumen) sind dringungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei Ausfällen sind diese durch entsprechende Nachpflanzungen innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

9. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB I.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

Die Ausgleichsflächen A1-A5 sowie U1-U3 werden mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen den Grundstücksflächen im Bebauungsplangebiet, auf der Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet. Sie werden damit rechtskräftiger Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Flächen und Maßnahmen enthalten zudem artenschutzrechtliche „Ausgleichs"-Maßnahmen (CEF- bzw. FCS-Maßnahmen) gemäß Textfestsetzung A) 9.2 (Besonderer Artenschutz – Ausgleichsmaßnahmen).

9.1 Maßnahmenfläche A1: Entwicklung und Förderung der Gewässer und Feldgehölze und Säume v.a. als Lebensstätten von Zauneidechse und Gelbbauchunke (U1 und U2)
- Gehölzentnahme am Uferrand und im Hangbereich zur verbesserten Belichtung des Teiches.
- Entlandung des Teiches mit Entnahme von Schilf und Rohrkolben,
- Schaffung von Flachwasserzonen.
- Feld- und Pioniergehölze/waldartige Bestände: Entnahme der Waldkiefern und Förderung der Laubgehölze: in waldartigen Beständen darf der Überschirmungsgrad von 40% (Zielbestockung) mit Waldbäumen nicht unterschritten werden,
- Anlage, Entwicklung, Funktionserhalt von Sonderhabitaten für Gelbbauchunke (U1 und U2/ CEF1) und Zauneidechse (FCS1)
  - Anlage von Kleingewässern in bestehenden Senken im Bereich von Schichtwasseraustritten und einer Drainageleitung,
  - Anlage von Totholz-, Lesestein-, Kies- und Sandstrukturen als Sonderhabitate für die Zauneidechse,
  - Ansaat der Flächen mit Wiesensaatgut aus gebietseigener Herkunft,
  - Offenhaltung der Flächen durch Pflege (Mahd, Mähgutentnahme, extensive Beweidung),
  - geeignete künstliche Kleinbecken können verwendet werden.
- Offenhaltung, Pflege und Sicherung der Kleingewässer u.a. für die Gelbbauchunke sowie der Sonderstrukturen für Reptilien; Ansaat von Wiesen mit Saatgut aus gebietseigener Herkunft - regelmäßige Mahd.
- Ansaat eines Feuchtwiesenstreifens – Entwicklung durch Mahd und Mähgutentnahme,
- Ausführungs- und Pflegekonzept in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde
- weitere Maßnahmen s.a. Textfestsetzung A) 9.2 zum besonderen Artenschutz.

9.2 Maßnahmenfläche A2: Entwicklung von Hecken und Gebüschen mit Obstbäumen und artenreichen Gras- und Krautsäumen
- Anlage und Entwicklung der Hecken und Gebüsche unter ggf. ergänzender Pflanzung von Sträuchern aus gebietseigener Herkunft.
- Ergänzende Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen bzw. (Wild-)Obstbäumen,
- Ansaat von artenreichen Frischwiesenstreifen mit Saatgut aus gebietseigener Herkunft.

9.3 Maßnahmenfläche A3: Entwicklung Feldgehölz mit Gehölzsaum
- Vollständige Entnahme von Kiefern und Ergänzungspflanzung mit Sträuchern aus gebietseigener Herkunft.

9.4 Maßnahmenfläche A4: Entwicklung eines Feldgehölzes und Ausbildung eines gestuften Gehölzrandes sowie Gras- und Krautsaum
- Vollständige Entfernung der Nadelgehölze; Förderung von standortheimischen Laubbäumen.
- Entnahme von Bäumen am Gehölzrand entlang der Wohnbauflächen zur Förderung der Strauchschicht und Ausbildung eines gestuften Gehölzsaums und zur Entwicklung eines mindestens 5 m breiten Krautsaums, ggf. mit ergänzender Ansaat.
- Rückbau der Freileitung - ggf. ergänzende Baum- und Strauchpflanzungen im (ehemaligen) Schutzbereich.
- Entwicklung eines 2-5 m breiten Gras- und Krautsaums auf den südwestexponierten Böschungen, ggf. mit ergänzender Ansaat.

9.5 Maßnahmenfläche A5: Entwicklung von Feuchtmulden, temporären Kleingewässern, Gebüschen und Gras- und Krautfluren als Lebensstätten insbesondere von Gelbbauchunke (U3) und Zauneidechse
- Anlage von Mulden/Senken des bestehenden Geländes mit Mulden für Kleingewässer,
- Anlage von Zauneidechsen'habitaten" (Lesesteine- und Totholzstrukturen),
- Ansaat von artenreichen Wiesenflächen,
- Anpflanzung von Gebüschen aus heimischen Sträuchern bzw. Zulassen von Gebüschsukzession.

9.6 Wiesenflächen der Ausgleichsflächen A1-A5 / U1-U3
Die Wiesenflächen sollen zu Magerwiesen (z.B. mageren Glatthaferwiesen) hin entwickelt werden; ein- bis zweimalige jährliche Mahd mit Entfernung des Mähguts oder extensive Beweidung; Verzicht auf Düngung und Pflanzbehandlungsmittel (Ausnahme bei "Problemneophyten"). Die Einsaaten sind mit Saatgutmischungen gebietseigener Herkunft (Ursprungsgebiet 21 – Hessisches Bergland) durchzuführen. Saatgutzusammensetzung s. Anhang zur Begründung der Grünordnungsplanung (Krautanteil mind. 80 %).

9.7 Vollzug und Vollzugsfristen
Die Ausgleichsmaßnahmen (A1 – A4 und U3) sind spätestens 1 Jahr nach Errichtung der Erschließung durchzuführen. Bei einer schrittweisen Realisierung können die Ausgleichsflächen und -maßnahmen jeweils abschnittsweise im zuzuordnenden Umfang erfolgen.

Die Kleingewässer und die Sonderstrukturen für die Zauneidechse in der Ausgleichsfläche A1 (U1 und U2) müssen als CEF-Maßnahmen / FCS-Maßnahmen funktionsfähig hergestellt sein, bevor die geplanten Umsiedlungen erfolgen können und durch das Baugebiet bedingte Eingriffe in Lebensstätten von Zauneidechse und Gelbbauchunke erfolgen dürfen.

Die fachgerechte Pflege und der Unterhalt sind gemäß den Entwicklungszielen zu gewährleisten und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

9.8 Ökologische Baubegleitung
Zur fachgerechten Begleitung und Ausführung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen und der vorgezogenen (artenschutzrechtlichen) Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sowie der Konflikt vermeidenden Maßnahmen des besonderen Artenschutzes ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich und der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde zu benennen.

9.9 Monitoring
Die Umsetzung der auf Basis der Eingriffsregelung erforderlichen Kompensationsflächen ist in den ersten drei Jahren jährlich zu prüfen, zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Anschließend ist die Umsetzung mindestens im 5. Jahr und dann alle 5 Jahre zu prüfen, zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen (insgesamt 25 Jahre). Dokumentation und Ergebnisse des Monitorings sind der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Main-Spessart jeweils spätestens zum 31.12. des betreffenden Monitoringjahres vorzulegen.

10. MASSNAHMEN ZUM BESONDEREN UND ALLGEMEINEN ARTENSCHUTZ

10.1 Besonderer Artenschutz - Konfliktvermeidende Maßnahmen
Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

V1 Sicherung der an das Baufeld angrenzenden Lebensstätten gegen den Baubetrieb.

V2 Schnitt, Entfernung und Rodung von Gehölzen
Verbot der Entfernung von Gehölzen in der Zeit vom 01.03. bis 30.11.; Rodung der Wurzelstöcke entfernter Gehölze ab 15.04. möglich. Entfernung von Höhlenbäumen, die als Fledermausquartier (oder Haselmausquartier) geeignet sind, ausschließlich vorrangig in der Zeit vom 15.09. bis 31.10., wenn die Quartiere nicht besetzt sind, oder vom 16.03. - 30.04. (wenn nicht anders möglich und keine Vogelbruten betroffen sind). Bei Anbringen eines Reusenverschlusses auch Entfernung des Quartiers zwischen 01.12. und 28.02. möglich.

Der Quartierbaum oder der Baumteil mit dem Quartier ist im räumlichen Zusammenhang (hier max. 200 m entfernt) an Bäumen anzubringen oder einzusetzen (weitere Maßnahmen s. Textfestsetzung A) 9.2.1 - CEF2).

V3 Baufeldräumung – Grün- und Kraufluren/Schilfröhrichte/Hochstaudenfluren
Die Entfernung der Vegetationsdecke (außerhalb von Gehölzflächen) ist in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. unzulässig, außer wenn zuvor (zwischen 01.10. und 28./29.02) die Flächen durch Umbruch oder tiefes Abmulchen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten unattraktiv gestaltet sind und bis zum Beginn der Baufeldräumung durch fortlaufenden Umbruch oder Mulchen unattraktiv gehalten werden. Eine Baufeldräumung ist in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. auch dann möglich, wenn vor Beginn durch eine Fachkraft des Artenschutzes keine aktuellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden.

V4 Baufeldräumung im Bereich von (möglichen) Lebensstätten der Zauneidechse
Eine Baufeldräumung in möglichen Lebensstätten der Zauneidechse ist ohne vorbereitende Maßnahmen nicht zulässig. Die Tiere sind abzufangen und umzusiedeln.
Dazu werden folgende Maßnahmen erforderlich:
Aufstellung eines Reptilienschutzzauns um bestehende Lebensstätten. Innerhalb des Zauns können die Tiere abgefangen werden. Der Zaun ist senkrecht zu stellen. Der ggf. entlang verbleibender Lebensstätten errichtete Zaun ist bis zum Beginn der Baufeldräumung zu erhalten. Der Zaunabschnitt ist auch während des Baubetriebs bis zur Fertigstellung der Anlagen gegen Zu-/Rückwanderung funktionsfähig zu halten. Die Flächen innerhalb des Zauns sind durch Mulchen (nur vom 01.10.-28.02.) oder Mahd (keine Mulch- oder Schlegelmahd) als Lebensstätte unattraktiv herzustellen, so dass das Abfangen der Zauneidechsen aufgrund fehlender Verstecke erleichtert wird. Kleinflächige Ablagerungen (Steine, Holz) sind von Hand abzutragen und zu entfernen. Das fachgerechte Abfangen und Umsiedeln ist in der Zeit vom 15.03.-30.09. möglich. Der Umsiedelungsprozess gilt als abgeschlossen, wenn an den Terminen hintereinander bei möglicher Zauneidechsenaktivität (Witterung beachten!) zwischen 15.03. und 15.05. sowie 01.08. und 30.09. keine Tiere mehr gesichtet werden. In der Zeit vom 15.05. bis 30.07. ist die Baufeldräumung nicht zulässig, wenn die o.a. Bedingung nicht erfüllt ist, da sich Fortpflanzungsstadien der Zauneidechse im Boden befinden können.
Da eine Umsiedlung im räumlichen Zusammenhang nicht möglich ist, wird eine artenschutzrechtliche Ausnahme (§ 44 BNatSchG) erforderlich. (s.a. Textfestsetzung A) 9.2.2 - FCS-Maßnahmen).

V5 Gelbbauchunke
Eine Verfüllung der (möglichen) Laichgewässer im Eingriffsgebiet soll entweder erfolgen, wenn diese ausgetrocknet sind oder ein Abfangen von Tieren und Umsetzen in die Laichgewässer erfolgt ist. Gegen Rückwanderung ist bis zur Verfüllung/Baufeldräumung ein Reptilien-/Amphibienschutzzaun zwischen Eingriffsgebiet und Ersatzhabitat zu errichten und zu unterhalten. Der Zaun ist auch während des Baubetriebs bis zur Fertigstellung der Anlagen gegen Zu- / Rückwanderung funktionsfähig zu erhalten.

V6 Maßnahmen zur Vermeidung des signifikant erhöhten Vogelschlagrisikos
(Vogelschutzglas, Verzicht auf großflächige spiegelnde Verglasungen etc.)

10.2 Besonderer Artenschutz - Ausgleichsmaßnahmen

10.2.1 CEF-Maßnahmen (vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen)

CEF 1 - Gelbbauchunke (Ausgleichsflächen U1-U2)
Einrichtung Ersatz-Laichgewässern (s.a. naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen A1, U1-U2). Die Ersatzlaichgewässer sind in den gekennzeichneten Flächen funktionsfähig einzurichten, bevor eine Umsiedlung erfolgt und für die Dauer des Eingriffs funktionsfähig zu halten.

CEF 2 – Fledermäuse (nur bei Entwicklung von möglichen Quartieren)
Bei Fällung (potentieller) Fledermausquartiere:
- Versetzen der Bäume oder Anbringen des entsprechenden Baumteils an Bäumen im räumlichen Zusammenhang (Umkreis von 200 m)
- Einrichten von drei Fledermausersatzquartieren sowie eines Vogel-Nistkastens pro potentiellem Fledermausquartier im Geltungsbereich des Bebauungsplans und
- Ausnehmen eines „Biotopbaums" aus der Nutzung im räumlichen Zusammenhang (Umkreis 1.000 m) mit örtlicher Kennzeichnung im Geltungsbereich des Bebauungsplans oder auf städtischen Flächen. Nachweis vor Fällung.

CEF 3 – Haselmaus (nur bei Entwicklung von möglichen Quartieren)
Versetzen der Bäume mit Baumhöhle oder Anbringen des entsprechenden Baumteils an Bäumen im räumlichen Zusammenhang (Umkreis von 200 m) im Geltungsbereich des Bebauungsplans und Einrichten eines Haselmauskastens.

10.2.2 FCS-Maßnahmen (Ausgleichsmaßnahmen – Sicherung des Erhaltungszustands)

FCS1 – Zauneidechse
Einrichten von Ersatzhabitaten für die Zauneidechse im engen räumlichen Zusammenhang (innerhalb von an das Eingriffsgebiet angrenzenden naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen). Größe und Qualität der artenschutzrechtlichen Ausgleichsfläche müssen der beseitigten Habitatfläche mindestens entsprechen oder durch optimierte Maßnahmen deren Eignung bei geringerer Größe übertreffen. (s.a. naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen A1, U1-U2)

10.2.3 Monitoring
Die Herstellung, Pflege und Entwicklung der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ist über einen Zeitraum von 25 Jahren jährlich zu dokumentieren und zu monitoren. Dokumentation und Ergebnisse des Monitorings sind der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Main-Spessart jährlich spätestens zum 31.12. vorzulegen.

10.2.4 Ökologische Baubegleitung
Zur fachgerechten Begleitung und Ausführung der vorgezogenen (artenschutzrechtlichen) Ausgleichsmaßnahmen (CEF- und FCS-Maßnahmen) sowie der Konflikt vermeidenden Maßnahmen des besonderen Artenschutzes ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich und der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde zu benennen.

10.2.5 Ausführungsplanung
Für die fachgerechte Pflege der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (Zauneidechse, Haselmaus und v.a. Gelbbauchunke) ist eine detaillierte Ausführungsplanung zu erstellen (Einzelmaßnahmen, Zeitlicher Ablauf) und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen (Herstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege). Ein konkreter Standort und Umfang der Zäunung der Ausgleichsfläche A1 und A5 werden mit der Unteren Naturschutzbehörde planerisch festgesetzt. Die Ausführungsplanung muss vor Wirksamkeit des geplanten Eingriffes bzw. vor Beginn der dem Eingriff vorbereitenden Maßnahmen - in einer mit der unteren Naturschutzbehörde einvernehmlich abgestimmten Fassung – am Landratsamt Main-Spessart vorgelegt werden.

10.3 Allgemeiner Artenschutz
Kleingewässer
Eine Räumung bzw. Verfüllung der Kleingewässer muss unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahme V5 (Textfestsetzung A) 9.1) erfolgen. Zur allgemeinen Minderung des Tötungsrisikos von Amphibien ist die Verfüllung der der Kleingewässer im Baugebiet erst zulässig, wenn diese entweder trocken liegen, trockengelegt wurden bzw. anzusiedelnde Amphibien in den bestehenden Teich (Ausgleichsfläche A1) umgesetzt sind. Bevorzugter Zeitraum: August, September.

Ablagerungen von Schnittgut, Lesesteinen/Bauschutt, Holz etc.
Ablagerungen von Schnittgut, Lesesteinen/Bauschutt, Holz etc., die Reptilien (Blindschleiche, Ringelnatter) und Amphibien (Erdkröte, Molche…) als Verstecke dienen können, sind vor der Baufeldräumung in der Vegetationszeit möglichst von Hand abzutragen. Die Tiere sind in die Ausgleichsflächen oder sonstige geeignete Habitate im räumlichen Zusammenhang zu verbringen.

11. HÖHENLAGE DER VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Die Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen wird zeichnerisch festgesetzt. Bezugspunkt für die Angaben ist die mittlere Höhe des Meeresspiegels (in m über NN). Von der im Plan eingezeichneten Höhe kann um bis zu +/- 0.4 m abgewichen werden.

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. ART. 81 BayBO
(Satzung gemäß Art. 81 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Dachgestaltung

1.1 Dachform und Dachneigung
Im WA1 sind für die Dächer der Hauptgebäude nur Pultdächer mit einer Neigung von 5° bis 25° zulässig. Im WA2 und WA3 sind für die Dächer der Hauptgebäude nur Satteldächer mit einer Neigung von 30° bis 45° zulässig. Innerhalb des Mischgebietes ist keine Dachform und Dachneigung festgesetzt. Bei aneinandergebauten Gebäuden ist nur eine einheitliche Dachneigung zulässig.

1.2 Dachgauben und Zwerchgiebel
Im WA2 sind Dachgauben und Zwerchgiebel zulässig. Die Gesamtbreite von Dachgauben, Zwerchgiebeln und sonstigen Aufbauten einer Dachfläche darf die Hälfte der Breite der jeweiligen Trauffläche nicht überschreiten. Zwerchgiebel sind nur einseitig zulässig. Solaranlagen werden aus ökologischen Gründen von dieser Beschränkung ausgenommen.

Dachgauben und Zwerchgiebel sind nur auf Hauptgebäuden und mit einer Dachneigung von mind. 15° zulässig. Sie sind mit dem gleichen Material wie das Hauptgebäude einzudecken.

1.3 Dacheindeckung
Für die Dacheindeckung sind nur einfarbige, nicht-reflektierende Materialien in rötlichen, braunen oder schiefergrauen bis anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig. Glänzende Farbbeschichtungen sind unzulässig. Anlagen zur Nutzung von erneuerbarer Energie und Dachbegrünungen sind zulässig.

2. Fassadengestaltung
Für die Fassadengestaltung der Gebäude sind Oberflächenmaterialien aus Kunststoff, in grellen Farbtönen oder reflektierenden Materialien (ausgenommen Glas) unzulässig. Fassadenbegrünung ist zulässig.

3. Grundstücksgestaltung
Die Grundstücksflächen, die laut festgesetzter Grundflächenzahl einschließlich der zulässigen Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO nicht überbaubar sind, sind dauerhaft als Garten- oder Grünflächen mit belebter Bodenoberfläche zu gestalten.

TEXTFESTSETZUNGEN

Je 200 m² privater Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Baum 3. Wuchsordnung entsprechend der Pflanzliste unter Textfestsetzung B) 5. zu pflanzen; Mindestqualität: Hochstamm, 2xv, Stammumfang 8-10 cm.

Nicht angewachsene oder abgestorbene Gehölze sind zu ersetzen. Sofern an den Gehölzen Pflegemaßnahmen durchgeführt werden, ist dies abschnittsweise in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar empfehlenswert.

4. Grundstückseinfriedungen
Die Einfriedungen von Grundstücken sind nur in Form von Hecken und Zäunen bis zu einer max. Höhe von 1,60 m zulässig. Sie dürfen das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren nicht einschränken (mind. 15 cm Abstand zum Boden).

5. Empfehlungen für die Artenauswahl standortgerechter Gehölze

Bäume 1. Ordnung:
Acer platanoides (Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Betula pendula (Birke)
Fraxinus excelsior (Esche)
Fagus silvatica (Rotbuche)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Quercus robur (Stieleiche)
Tilia cordata (Winterlinde)

Bäume 2. Ordnung:
Acer campestre (Feldahorn)
*Alnus spaethii** (Purpur-Erle)*
Carpinus betulus (Hainbuche)
*Liquidambar styraciflua** (Amberbaum)*
*Ostrya carpinifolia** (Hopfenbuche)*
Prunus avium (Vogelkirsche)
*Pyrus callleryana** (Stadtbirne)*
Sorbus torminalis (Elsbeere)

Bäume 3. Ordnung:
*Acer monspessulanum** (Franz. Ahorn)*
Amelanchier lamarckii (Felsenbirne)*
*Crataegus spec.** (Pflaumen-, Apfel-, Rotdorn …)*
*Prunus spec. *
*Sorbus spec.** (Zierkirschen)*
(Vogel- Mehlbeere)*

Obstbäume wie Apfel, Birne, etc.

**Nicht standortheimische Baumarten, die in den Ausgleichsflächen nicht verwendet werden dürfen.*

Sträucher:
Cornus sanguinea (Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus spec. (Weißdorn-Arten)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Lonicera xylosteum (Gem. Heckenkirsche)
Malus communis (Wild-Apfel)
Prunus spinosa (Schlehdorn)
Pyrus pyraster (Wildbirne)
Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)
Rosa spec. (heim. Heckenrosen)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Salix caprea (Salweide)
Viburnum opulus (Schneeball)

6. Ausschluss des Genehmigungsfreistellungsverfahrens im GEe
Das Genehmigungsfreistellungsverfahren gem. Art. 58 BayBO wird für das Wohnen störende handwerkliche und gewerbliche Vorhaben im GEe ausgeschlossen.

C) HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Entwässerung
Es wird auf die Merkblätter DWA-A 102/BWK-A3 (12/2020) „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer", Teil 1 und 2 sowie das Merkblatt DWA-M 153 (08/2007) „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" hingewiesen.

Die Entwässerungssatzung der Stadt Marktheidenfeld ist zu beachten.

2. Bodenschutz
Die Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und des Bundesbodenschutz-gesetzes (BBodSchG) sind bei Bodenarbeiten zu beachten.

Im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes sind folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erforderlich:
- Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung (z.B. Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB); von stark belasteten/ befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen
- Vermeidung von Bodenverdichtungen, Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731)
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. (Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.)

Im Zuge der Erschließung ist eine geologische Baubegleitung zur (abfallrechtlichen) Klassifizierung von Aushubmassen in Hinblick auf eine spätere Verwertung durchzuführen. Bei den Verwertungsmöglichkeiten für anfallenden Aushub sind die rechtlichen und materiellen Anforderungen (z.B. § 12 BBodSchV, Verfüll-Leitfaden, LAGA M 20 sowie DepV) zu beachten.

3. Denkmalschutz
Wer Bodendenkmäler (wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste) auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer 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 (1) BayDSchG).

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis 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 (Art. 8 (2) BayDSchG).

4. Brandschutz
Behinderungen im Bereich von Zufahrts-, Aufstell-, Anleiter- und Zugangsflächen für die Feuerwehr dürfen in keinem Fall vorhanden sein oder geschaffen werden.

Die Stadt Marktheidenfeld hat in eigener Verantw