Zeichnerische Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
   - SO — Sondergebiet: Zweckbestimmung Einzelhandel f. Nahversorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
   - MI — Mischgebiet MI (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 Abs. 1 und 2 Nr. 1 bis 5 BauNVO)
2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
   - z.B. 0,4 — zulässige Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
   - z.B. (0,4) — zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
   - z.B. GH 214,1 m zulässige Gebäudehöhe als Höchstmaß in Meter über NN (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
   - z.B. FH 217,0 m zulässige Firsthöhe als Höchstmaß in Meter über NN (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
3. **Bauweise und Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
   - Baugrenze (§ 23 BauNVO)
4. **Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11)
   - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
   - V — Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
   - P — Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz
   - Straßenbegrenzungslinie
5. **Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
   - Gas — Unterirdische Gashochdruckleitung mit 1 m Schutzstreifen beidseitig und Betreiberangabe
6. **Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
   - Öffentliche Grünfläche: Straßenbegleitgrün
   - Pflanzgebot Baum ohne Standortbindung: Laubbaum
   - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
   - Pflanzgebot Fassadenbegrünung / Rankpflanzen ohne Standortbindung
7. **Sonstige Planzeichen**
   - FD — Nur flachgeneigte Dächer mit und ohne Attika gemäß textlichen Festsetzungen zulässig
   - SD — Nur Satteldächer gemäß textlichen Festsetzungen zulässig
   - Nebenanlagen zur Anlieferung
   - W — Werbeanlage (Pylon), der genaue Standort kann in einem Radius von 5 m abweichen
   - Abschirmungswand bis maximal 4,5 m über Geländehöhe zulässig
   - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nutzungsschablone

1	
2	3
4	5

1: Art der baulichen Nutzung
2: Grundflächenzahl GRZ
3: Geschossflächenzahl GFZ
4: Zahl der Geschosse
5: Dachform

Zeichnerische Hinweise

- 1234 — bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer und geplante Flurstücksgrenzen
- bestehende Bebauung
- geplante Bebauung
- abzubrechende Gebäude
- geplante Straßenaufteilung mit symbolischer Darstellung (Fahrbahn, Stellplatz, Gehweg)
- ⊕ 207,5 m — geplante Oberkante Fertigfußboden bzw. Bestandshöhen Straßendecken in Meter über NN (nachrichtlich)
- D — Baudenkmal
- BD 1 — Bodendenkmal 1-3 (Hinweis: im Umfeld sind weitere Bodendenkmäler zu vermuten)

BD 1: D-6-6025-003 Siedlung des Neolithikums, der Hallstadtzeit sowie Körpergräber der Merowingerzeit.
BD 2: D-6-6025-085 Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der westlichen Vorstadt "Bettendorf" in Arnstein.
BD 3: D-6-6025-086 Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der westlichen Vorstadt "Höflein" von Arnstein.

- Sichtdreieck - von Einbauten, Bewuchs und Ablagerungen mit einer Höhe von über 0,80 cm über Fahrbahnoberkante freizuhaltende Fläche
- Elektro Gas — Unterirdische Versorgungsleitung Gas / Elektro mit Schutzstreifen 1,0 m beidseitig und Betreiber-Angabe
- 0,0m — Maße in Meter
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches eines angrenzenden Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

I Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 und 11 BauNVO)

1.1 Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Einzelhandel für Nahversorgung

1.1.1 Im Sondergebiet SO - Bauteil A ist ein Lebensmittel-Vollsortimenter mit einer maximalen Verkaufsfläche (VKF) von 1.550 m² mit nahversorgungsrelevantem Sortiment und den üblichen zentrenrelevanten Rand- und Nebensortimenten auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig, sowie ergänzendem Café-/ Gastronomiebetrieb mit bis zu 100 m² Nutzungsfläche (NUF) und Post-/Paketdienstleistungen mit bis zu 20 m² Nutzungsfläche (NUF).

1.1.2 Im Sondergebiet SO - Bauteil B ist ein Lebensmittel-Discounter mit einer maximalen Verkaufsfläche (VKF) von 1.200 m² mit nahversorgungsrelevantem Sortiment und den üblichen zentrenrelevanten Rand- und Nebensortimenten auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

1.1.3 Im Sondergebiet SO - Bauteil C ist ein Fachmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche (VKF) von 800 m² zulässig.

1.2 Mischgebiet

1.2.1 Im Mischgebiet MI sind Vorhaben nach § 6 BauNVO zulässig.

1.2.2 Abweichend sind folgende Nutzungen nach § 6 Abs. 2, 3 BauNVO nicht zulässig: Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten.

1.3 Emissionskontingente

Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Schallemissionen die folgenden Emissionskontingente $L_{EK,i,k}$ nach DIN 45691 weder tags (06.00- 22.00 Uhr) noch nachts (22.00- 06.00 Uhr) überschreiten:
Immissionsort bezogene Emissionskontingente tags und nachts in dB(A):

a) Kontingentgebiet Nord (WA Bayernstraße ab FlNr. 1214/1 nach Osten bis einschließlich FlNr. 1219):
SO-Gebiet: L_{EK} tags: 60 dB(A) L_{EK} nachts: 45 dB(A) / MI-Gebiet: L_{EK} tags: 60 dB(A) L_{EK} nachts: 45 dB(A)

b) Kontingentgebiet Ost (MI südlich der Schlesierstraße und östlich der Neugasse)
SO-Gebiet: L_{EK} tags: 63 dB(A) L_{EK} nachts: 48 dB(A) / MI-Gebiet: L_{EK} tags: 60 dB(A) L_{EK} nachts: 45 dB(A)

c) Kontingentgebiet Süd (MI zwischen Neugasse und der Zufahrt Hofrieth)
SO-Gebiet: L_{EK} tags: 65 dB(A) L_{EK} nachts: 50 dB(A) / MI-Gebiet: L_{EK} tags: 60 dB(A) L_{EK} nachts: 45 dB(A)

d) Kontingentgebiet West (MI westlich Hofrieth, Kita, WA Bayernstraße ab FlNr. 1214/2)
SO-Gebiet: L_{EK} tags: 63 dB(A) L_{EK} nachts: 48 dB(A) / MI-Gebiet: L_{EK} tags: 60 dB(A) L_{EK} nachts: 45 dB(A)

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte j $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i,k}$ zu ersetzen ist.
Die Einhaltung der festgelegten Geräuschkontingente ist in der Genehmigungsplanung nachzuweisen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

2.1 Grundfläche

2.1.1 Die Grundflächenzahl ist entsprechend Planeintrag festgesetzt.

2.1.2 Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche von Stellplätzen und Nebenanlagen sowie deren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

2.2 Geschossfläche

Die Geschossfächenzahl ist entsprechend Planeintrag festgesetzt.

2.3 Anzahl der zulässigen Geschosse

Die Anzahl der zulässigen Geschosse ist entsprechend Planeintrag festgesetzt.

2.4 Gebäude- und Wandhöhe

2.4.1 Die zulässige Gebäudehöhe (GH) bzw. die zulässige Firsthöhe (FH) ist entsprechend Planeintrag festgesetzt.

2.4.2 Über die Gebäudehöhe herausragende untergeordnete technische Bauteile, wie offen gestaltete Absturzsicherungen oder Abgas-/ Abluftrohre, sind ausnahmsweise zulässig bis zu einer maximalen Bauteilhöhe von 2,00 m, wenn ein Abstand zur Gebäudekante im einfachen Maß der Überhöhung des Bauteils eingehalten wird. Die Gesamtfläche aller überhöhten Bauteile darf maximal 20 % der Dachfläche betragen.

3. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 14 BauGB i.V.m. §§ 12, 23 Abs. 5 BauNVO)

3.1 Im Sondergebiet SO sind offene Stellplätze zulässig. Garagen und Carports sind nicht zulässig.

3.2 Im Mischgebiet sind offene Stellplätze zulässig. Garagen und Carports sind nur innerhalb der bebaubaren Fläche zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1, Nr. 15, Nr. 20, 25 BauGB)

4.1 Öffentliche Grünflächen

4.1.1 Die öffentlichen Grünflächen sind von einer Überbauung oder Versiegelung freizuhalten und durch Anpflanzung von Laubbaumhochstämmen gemäß Planzeichnung, Sträuchern sowie Rasenflächen dauerhaft gärtnerisch zu gestalten.

4.1.2 Auf mindestens 50 % der Grünflächen sind Sträucher anzupflanzen.

4.2 Öffentlicher Straßenraum

4.2.1 Im öffentlichen Straßenraum ist, wie zeichnerisch dargestellt, eine straßenbegleitende Laubbaumreihe zu pflanzen; es ist eine einheitliche Baumart zu wählen.

4.2.2 Als Unterpflanzung sind die Pflanzflächen durch Kleingehölze, Stauden und Gräser zu bepflanzen oder mit Gras- und Krautsaatgut standortgerechter Mischungen anzusäen.

4.2.3 Die Verwendung der Pflanzflächen als Retentions- und Versickerungsflächen für unbelastetes Niederschlagswasser ist zulässig.

4.2.4 Nicht befahrene Wegeflächen sind mit versickerungsfähigen, offenporigen Belägen zu befestigen, soweit die örtlichen Bodenverhältnisse dies zulassen.

I Textliche Festsetzungen (Fortsetzung)

4.3 Private Grundstücke

4.3.1 Mindestens 10 % der privaten Grundstücksfläche sind als Pflanz- und Grünflächen gärtnerisch zu gestalten und mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen oder Stauden zu bepflanzen oder mit Gras- und Krautsaatgut standortgerechter Mischungen anzusäen. Diese Pflanzflächen sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten.

4.3.2 Zur Eingrünung der privaten Grundstücksflächen erfolgt, wie zeichnerisch dargestellt, die Anpflanzung von Laubbäumen.

4.3.3 Bei der Errichtung von PKW-Stellplätzen ist je angefangener 8 Stellplatzeinheiten mindestens ein Laubbaum anzupflanzen. Die zeichnerisch dargestellten Laubbäume innerhalb der Bauflächen zur Eingrünung der Gebäude werden dabei angerechnet.

4.3.4 Die Verwendung der Pflanzflächen als Retentions- und Versickerungsflächen für unbelastetes Niederschlagswasser ist zulässig.

4.3.5 Nicht befahrene Wegeflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen zu befestigen, soweit die örtlichen Bodenverhältnisse dies zulassen.

4.3.6 Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:200, erstellt durch einen qualifizierten Fachplaner, beizufügen. Dieser ist mit den zuständigen Fachdienststellen abzustimmen. Aus dem Freiflächengestaltungsplan muss der Nachweis der zu erbringenden Auflagen prüfbar hervor gehen.

4.4 Pflanzgebote

4.4.1 Artenwahl: Es sind heimische standortgerechte Laubgehölze unter Berücksichtigung der Straßenbaumliste des Arbeitskreises der Ständigen Konferenz der Gartenamtsleiter beim Deutschen Städtetag und der von der Bayerischen Landesanstalt für Wein- und Gartenbau empfohlenen „Stadtbaumarten im Klimawandel" sowie standortgerechtes Saatgut zu verwenden. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig. Eine Auswahl zur Verwendung empfohlener Arten sind in den textlichen Hinweisen genannt.

4.4.2 Pflanzqualitäten:
- Bäume: 3xv m.DB., St.U. 16-18
- Bäume in den Stellplatzbereichen: Laubbaum, 3xv m.DB., St.U. mindestens 16-18
- Obstbäume: Hochstamm, St.U. mindestens 12-14
- Heister: 2xv, 100-150
- Sträucher: vStr. 3-5 Tr., 60-100 / 100-150

Die Pflanzqualitäten richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen und der DIN 18916.

4.4.3 Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belags- und Verkehrsflächen ist pro Baum ein spartenfreier Wurzelbereich mit einem Mindestvolumen von 12 m³ (gemäß FLL-Richtlinie „Empfehlung für Baumpflanzungen – aktuelle Ausgabe) nachzuweisen. Die Pflanzflächen sind mit einer Mindestgröße von 4 m² auszubilden und dabei überfahrbar zu gestalten. Die Bäume innerhalb von Belags- und Verkehrsflächen sind durch wirksame Schutzvorkehrungen dauerhaft vor Anfahren zu schützen.

4.4.4 Die festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Nutzungsaufnahme der Erschließungsstraße bzw. nach Baufertigstellung anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und zu entwickeln. Ausgefallene Bäume sind durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen. Die Grundstückseigentümer sind für die ordnungsgemäße und fachgerechte Pflege und Erhaltung der Begrünungsmaßnahmen verantwortlich.

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

5.1 Dem Bebauungsplan werden Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit einem Umgriff von 0,80 ha verbindlich und dauerhaft zugeordnet.

5.2 Die Herstellung der Maßnahmen muss innerhalb eines Jahres nach Rechtskraft des Bebauungsplans abgeschlossen sein.

5.3 Ausgleichsfläche A1: Entwicklung Streuobstwiese und Heckenpflanzung auf Extensivgrünland (s. Nebenzeichnung)
Flurnr.: 304T / Fläche: 0,80 ha
Anlage:
- Anlage von Streuobstbestand auf Trockenrasen bzw. extensivem Grünland durch Ansaat mit autochthonem Saatgut
- Anlage von Kleinstrukturen zu Optimierung von Reptilienlebensräumen

Pflege:
- Aushagerung durch zweischürige Mahd in den ersten fünf Jahren, Abfuhr des Mahdguts (Mitte Juni und Oktober)
- einschürige Mahd (ab Mitte Juni) mit Abfuhr des Mahdguts, Belassen von wechselnden Brachestreifen im Bereich der Streuobstwiese
- regelmäßiger Erziehungs- und Pflegeschnitte der Obstbäume
- Stehenlassen älterer Bäume (Totholz)
- Verzicht auf Düngung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln

II Örtliche Bauvorschriften

Auf Landesrecht beruhende Regelungen im Bebauungsplan (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit Art. 47 u. 81 BayBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Dachformen, Dachaufbauten und Dachgestaltung

1.1.1 Im Sondergebiet sind nur Gebäude mit Flachdach mit Attika und einer Dachneigung von maximal 5° zulässig.

1.1.2 Im Mischgebiet sind nur Gebäude mit Satteldach und einer Dachneigung von 10° bis 25° zulässig.

1.1.3 Nebenanlagen und untergeordnete Anbauten sind mit Flachdach mit einer Neigung von maximal 15° auszuführen.

1.1.4 Aufgeständerte solarthermische Anlagen und Photovoltaikanlagen sind zulässig, wenn sie so angeordnet werden, dass sie vom angrenzenden öffentlichen Raum nicht wahrnehmbar sind.

1.1.5 Flachdächer mit einer Mindestgröße ab 10 m² sind zu begrünen, soweit sie nicht durch andere technischen Einrichtungen (z.B. solarthermische Anlagen oder Photovoltaikanlagen) genutzt werden. Als Mindestanforderung ist eine Extensivbegrünung mit 10 cm starker, strukturstabiler Vegetationsschicht herzustellen.

II Örtliche Bauvorschriften (Fortsetzung)

1.2 Fassadengestaltung

1.2.1 Die Gestaltung einzelner Baukörper sind in ihrer Architektur- und Gestaltungssprache einheitlich aufeinander abzustimmen.

1.2.2 Bei der Gestaltung der Fassaden der Gebäude und Nebenanlagen sowie der untergeordneten Fassadenteile sind Farben und Materialien aufeinander abzustimmen. Farbliche Akzente im Bereich von Fassadenöffnungen und untergeordneten Bauteilen (Fenstern, usw.) sind zulässig. Spiegelnde und hochglänzende Anstriche sowie spiegelnde und hochglänzende Metall- und Kunststoffteile sind unzulässig. Als Fassadenfarben sind grelle Farben in Anlehnung an z.B. RAL-Farben Nr. 1003 Signalgelb, RAL-Farbe Nr. 2010 Signalorange, RAL- Farbe 3001 Signalrot, RAL-Farbe Nr. 4008 Signalviolett, RAL-Farbe Nr. 5005 Signalblau unzulässig.

1.2.3 Fassaden-Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind architektonisch in die Fassadengestaltung zu integrieren.

1.2.4 Nebenanlagen sind in Material und Farbe auf die Hauptgebäude oder der untergeordneten Fassadenteile und -elemente abzustimmen und sollen sich dem Hauptgebäude gestalterisch unterordnen. Sie können auch mit Hecken und Rankpflanzen eingegrünt werden.

1.2.5 Im Plan festgesetze Fassadenabschnitte mit Pflanzgebot Fassadenbegrünung über 75 m² geschlossener, fensterloser Wandfläche sind dauerhaft mit rankenden, schlingenden oder kletternden Pflanzen ggf. mittels Rankhilfen zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

1.3 Werbeanlagen

1.3.1 Werbeanlagen sind am jeweiligen Gebäude in Gestaltung, Farbe und Größe aufeinander abzustimmen. Sie dürfen nur horizontal angeordnet werden. Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen sind unzulässig.

1.3.2 Die Fläche einer Werbeanlage über den Eingängen darf eine Länge von 8,00 m und eine Gesamthöhe von 2,50 m nicht überschreiten. Die Gesamtfläche der Werbeanlage an einem Gebäude darf 10 % der Wandfläche, an der sie angebracht ist, nicht überschreiten.

1.3.4 Freistehende Werbeanlagen (Pylone) sind nur an der öffentlichen Haupterschließungsstraße und nur im rechten Winkel zu dieser zulässig. Die Anzahl dieser Pylone ist auf 2 beschränkt, der Standort wird per Planeintrag festgesetzt. Die Fläche der Werbeanlagen an Pylonen wird auf eine Länge von 3,00 m und eine maximale Höhe von 6,50 m zur Geländeoberkante am Aufstellort begrenzt. Die Gesamtfläche dieser Werbeanlage gliedert sich in horizontale Einzelfelder. Die Einzelfelder sind in Gestaltung, Farbe und Größe aufeinander abzustimmen.

1.3.6 Werbeanlagen sind nur an Ort und Stelle der Leistung zulässig.

1.4 Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind als Zaunanlagen im Sondergebiet mit einer maximalen Höhe von 1,20 m und im Mischgebiet mit einer maximalen Höhe von 1,80 m aus Stahl in einheitlicher, horizontaler oder vertikaler Gliederung zulässig. Einfriedungen mit Stacheldraht sind unzulässig.

2. Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. Art. 6 Abs. 5 Satz. 3 BayBO)

Im Sondergebiet SO sind Abstandsflächen mit einer Tiefe von mindestens 0,25 H, mindestens 3,00 m Grenzabstand, zulässig.

3. Anzahl von Stellplätzen (Art 47 Abs. 2 Satz 2 BayBO i.V.m. GaStellV Bayern)

Die Anzahl und die Gestaltung der nachzuweisenden Stellplätze berechnet sich nach der Garagen- und Stellplatzverordnung Bayern (GaStellv).

4. Aufhebung und Ersetzung eines Teilbereichs des Bebauungsplans "Neuberg - 1. Änderung"

Ein Teilbereich des Bebauungsplans "Sondergebiet für Einzelhandel 'Neue Mitte' " überschneidet sich mit einem Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Neuberg - 1. Änderung". Es handelt sich um den Straßenraum der Bayernstraße. Die Festsetzungen des Bebauungsplans "Neuberg - 1. Änderung" werden in diesem Teilbereich mit Inkrafttreten des Bebauungsplans "Sondergebiet für Einzelhandel 'Neue Mitte' " aufgehoben und ersetzt. Die exakte Abgrenzung der Überschneidung ist in der Planzeichnung dargestellt.

III Textliche Hinweise

1. Schutz von Flora und Fauna

1.1 Zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen ist die DIN 18920 zu beachten.

1.2 Im Außenbereich sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit nach unten strahlenden Gehäusen (Stand der Technik) zu verwenden.

1.3 Der Bauherr dokumentiert die frist- und sachgerechte Durchführung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen einschließlich der erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen (§ 17 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG).

2. Hinweise zum Artenschutz

Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind folgende bauzeitliche Beschränkungen und Vorgaben zu beachten:
- Notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten sind gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art. 16 Abs. 1 Satz 2 BayNatSchG außerhalb der Brutzeit der Vögel (Anfang Oktober bis Ende Februar) durchzuführen.
- Der (potenzielle) Verlust von Quartierstandorten für höhlen- und halbhöhlenbrütende Vogelarten ist durch das Ausbringen von je zwei Meisenkästen, Halbhöhlen und Höhlenkästen entweder in die Gebäudefassade integriert oder an den Gebäuden im Geltungsbereich zu kompensieren.
- Zur Optimierung von Lebensräumen sind zudem zwei Nisthilfen für Mehlschwalben sowie ein Fledermausflachkasten entweder in die Gebäudefassade oder an den Gebäuden im Geltungsbereich zu integrieren.

III Textliche Hinweise (Fortsetzung)

3. Hinweise zur Artenwahl: Pflanzliste:

3.1 Folgende Arten werden für die Pflanzenverwendung innerhalb des Baugebietes empfohlen:

Laubbäume
- Bergahorn — *Acer pseudoplatanus*
- Spitzahorn — *Acer platanoides* in Sorten
- Baumhasel — *Corylus colurna*
- Feldahorn — *Acer campestre*
- Vogelkirsche — *Prunus avium*

mittelgroße und klein-bzw. schmalkronige Bäume (insbes. zur Verwendung im Bereich der Stellplatzflächen)
- Feldahorn — *Acer campestre* in Sorten
- Französischer Ahorn — *Acer monspessulanum*
- Italienische Erle — *Alnus cordata*
- Blumen-Esche — *Fraxinus ornus*
- Zierapfelformen — *Malus spec.*
- Mehlbeere — *Sorbus aria*
- Vogelbeere — *Sorbus aucuparia*

Sträucher
- Kornelkirsche — *Cornus mas*
- Roter Hartriegel — *Cornus sanguinea*
- Haselnuss — *Corylus avellana*
- Eingriffeliger Weißdorn — *Crataegus monogyna*
- Zweigriffeliger Weißdorn — *Crataegus laevigata*
- Schlehe — *Prunus spinosa*
- div. Heckenrosen — *Rosa spec.*
- Roter Holunder — *Sambucus racemosa*

Staudenmischungen, z.B.
- 'Erfurter Mischung' (trocken-sonniger Standort)
- 'Veitshöchheimer Mischung' (sonnige, frische Standorte)
- 'Silbersommer' (trockene Standorte)
- 'Wädenswiller Mischung' (trockene bis frische Standorte)

3.2 Geeignete Gehölze und Saatgut für die Ausgleichsflächen:
Laubbäume
Obstbaumhochstämme bspw. Apfel, Birne, Zwetschge unter Verwendung alter, ortstypischer Sorten
Saatgut für Extensivwiesen
Regiomischung Magerrasen (Herkunftsregion 11 Südwestdeutsches Bergland)
oder Heumulch / Heudrusch aus benachbarten Extensiv- oder Trockenwiesen

4. Pflanzabstände

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

5. Ver- und Entsorgungsleitungen für Energie, Fernwärme, Gas, Telekommunikation und Wasser

5.1 Im Zuge der Neuerschließung sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen vorzusehen.

5.2 Auf die vorhandenen der öffentlichen Versorgung dienenden Leitungen ist bei Planung und Bau Rücksicht zu nehmen (Vermeidung von Beschädigungen, uneingeschränkte Zugänglichkeit, Anzeige der Bauausführung). Es sind die Leitungsschutzanweisungen der Betreiber zu beachten.

5.3 Grünflächen sind von Versorgungsleitungen möglichst frei zu halten.

5.4 Zwischen geplanten Gebäuden oder Baumstandorten und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind Schutzabstände von mindestens 2,5 m einzuhalten (vgl. Merkblatt R2 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der FGSV, Gemeinschaftsausgabe mit DWA und DWGW, Ausgabe 2013). Andernfalls sind bereits beim Einbau der Leitung entsprechende Maßnahmen vorzusehen (vgl. DVGW Regelwerk).

6. Denkmalschutz

6.1 Aufgrund der verdichteten Lage von Bodendenkmalen ist im gesamten Geltungsbereich mit weiteren Bodendenkmalen zu rechnen. Gemäß Art. 7.1 DSchG bedürfen Bodeneingriffe aller Art auch in jenen Bereichen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen. Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

6.2 Vor Beginn der Aushubarbeiten ist das Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen. Gemäß § 8 Abs. 1 und 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodendenkmälern unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, zu melden.

7. Bodensicherung

7.1 In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

7.2 Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Die Lagerung ist in Mieten vorzunehmen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach §1 BBodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,0m, Schutz vor Vernässung).

7.3 In der Bauphase sind Boden und Grundwasser vor Schadstoffeintrag zu schützen.

8. Wasserversorgung und Entwässerung

8.1 Dem Bauantrag ist ein durch einen qualifizierten Fachplaner erstelltes Konzept beizufügen, dass die ausreichende Leistungsfähigkeit der Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung sowie den normgerechten Umgang mit anfallendem Abwasser und Niederschlagswasser nachweist.

8.2 Alles anfallende Schmutzwasser ist nach den geltenden wasserrechtlichen Bestimmungen über ausreichend bemessene, den heutigen Erfordernissen der Abwassertechnik entsprechenden Leitungen, Kanäle, Bauwerke zum Sammelklärwerk der Stadt Arnstein abzuleiten.

8.3 Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den anzuschließenden Grundstücken zu bewirtschaften und zu beseitigen, soweit dies ordnungsgemäß möglich ist.

8.4 Bei Planung, Bemessung und Bau von Anlagen zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser sind die Vorgaben einschlägiger Merkblätter und Regelwerke zu beachten (ATV-/DVWK-Merkblätter, NWFreiV, TRENGW, TRENOG).

Stadt ARNSTEIN

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
Sondergebiet für Einzelhandel "Neue Mitte"
mit Änderung eines Teilbereiches des Bebauungsplans "Neuberg - 1. Änderung"
für die Flurstücke mit den Nummern 411, 418, 431, 431/2, 433, 433/1, 436, 436/2 und 443 sowie Teilflächen der Flurstücke mit den Nummern 412/1, 440, 441, 442, 445, 446, 446, 1296/4 und 1297 in der Gemarkung Arnstein.

NORDEN
M = 1:500

Aufstellungsbeschluss: 24.10.2016 Ortsüblich bekanntgemacht im Amts- und Mitteilungsblatt der Stadt Arnstein am 27.01.2017	Auslegungsbeschluss: 27.03.2017 Ortsüblich bekanntgemacht per Aushang Amtstafel ab 29.03.2017 und in der Werntalzeitung am 07.04.2017
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 in der Zeit vom: 06.02.2017 bis 09.03.2017 Ortsüblich bekanntgemacht im Amts- und Mitteilungsblatt der Stadt Arnstein am 27.01.2017 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 in der Zeit vom: 06.02.2017 bis 09.03.2017	Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 in der Zeit vom: 07.04.2017 bis 08.05.2017 Ortsüblich bekanntgemacht per Aushang Amtstafel ab 29.03.2017 und in der Werntalzeitung am 07.04.2017 Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 in der Zeit vom: 07.04.2017 bis 08.05.2017
Erneuter Auslegungsbeschluss: 11.12.2017 Ortsüblich bekanntgemacht per Aushang Amtstafel ab 14.12.2017 und in der Werntalzeitung am 15.12.2017	Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung sowie parallel BeBeteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 BauGB: in der Zeit vom: 22.12.2017 bis 22.01.2018
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB: __.__.201_ Siegel Arnstein, den __.__.201_ 1. Bürgermeisterin Anna Stolz	Genehmigung gemäß § 10 Abs. 2 BauGB: __.__.201_ Aktenzeichen: ____________ Siegel Karlstadt, den __.__.201_
Ausgefertigt: __.__.201_ Siegel Arnstein, den __.__.201_ 1. Bürgermeisterin Anna Stolz	Ortsüblich bekanntgemacht gemäß § 10 Abs. 3 im Amts- und Mitteilungsblatt der Stadt Arnstein am __.__.201_ Siegel Arnstein, den __.__.201_ 1. Bürgermeisterin Anna Stolz
Bauleitplanung SCHIRMER I ARCHITEKTEN + STADTPLANER Prof. Dipl.-Ing. Martin Schirmer Huttenstraße 4, 97072 Würzburg Tel: 0931 - 794 07 78-0 info@schirmer-stadtplanung.de gezeichnet: M. Stadthaus 24.01.2017 geändert: M. Stadthaus 22.03.2017 geändert: M. Stadthaus 22.05.2017 geändert: M. Stadthaus 22.10.2017 geändert: M. Stadthaus 23.01.2018	**Grünordnung** arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner GmbH Steigweg 24 97318 Kitzingen Tel: 09321 - 26800-0 info@arc-gruen.de gezeichnet: N. Heitkamp 24.01.2017 bearbeitet: N. Heitkamp 24.01.2017 geändert: N. Heitkamp 22.03.2017 geändert: N. Heitkamp 23.01.2018

Plangrundlage: ALKIS Stadt Arnstein - Stand 16.12.2014 - Quelle: Stadt Arnstein

948 x 931 mm
öffentlich