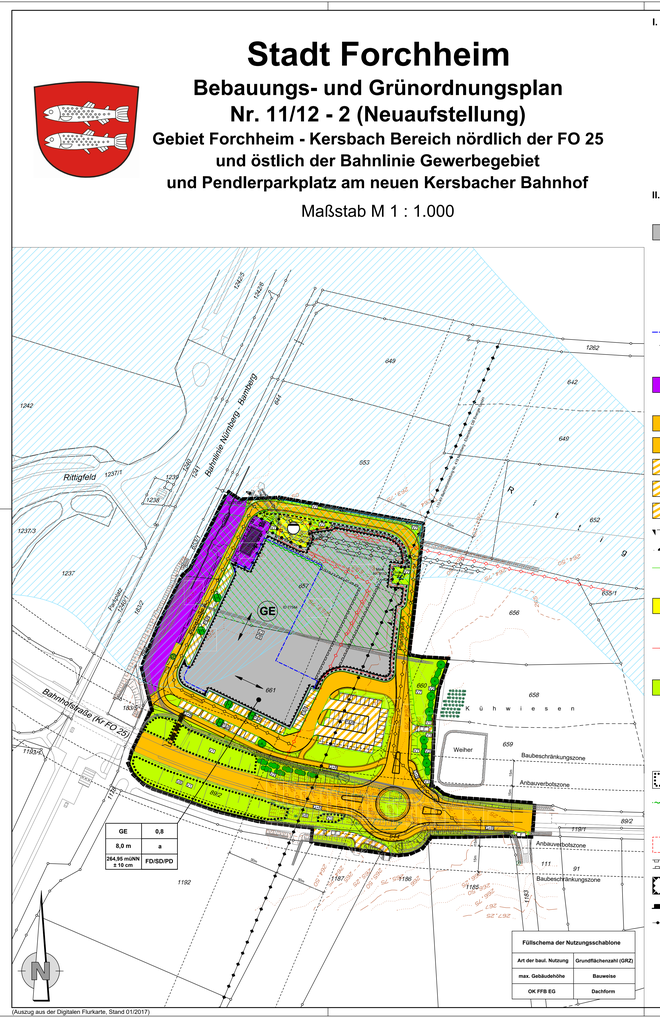
Stadt Forchheim
Bebauungs- und Grünordnungsplan
Nr. 11/12 - 2 (Neuaufstellung)
Gebiet Forchheim - Kersbach nördlich der FO 25 und östlich der Bahnlinie Gewerbegebiet und Pendlerparkplatz am neuen Kersbacher Bahnhof

Maßstab M 1 : 1.000



(Auszug aus der Digitalen Flurkarte, Stand 01/2017)

GE	0,8
8,0 m	a
264,95 m/ü.NN ± 10 cm	FD/SD/PD

I. PRÄAMBEL

Die Stadt Forchheim beschließt den von der Ingenieurarbeitsgemeinschaft Höhnen & Partner (Bamberg) ausgearbeiteten Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 11/12 - 2 (Neuaufstellung), Gebiet Forchheim - Kersbach, Bereich nördlich der FO 25 und östlich der Bahnlinie Gewerbegebiet und Pendlerparkplatz am neuen Kersbacher Bahnhof in der Fassung vom 16.10.2018 als Satzung. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind

das **Baugesetzbuch** (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),

die **Baunutzungsverordnung** (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),

die **Planzeichenverordnung** (**PlanZV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, sowie

die **Bayerische Bauordnung** (**BayBO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523) geändert worden ist.

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiet (GE), § 8 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1 - 2 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 — Max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), § 19 Abs. 1 BauNVO

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — Abweichende Bauweise (a), § 22 Abs. 4 BauNVO; Gebäudelängen auch über 50,0 m sind zulässig

Baugrenze, § 23 Abs. 3 BauNVO

Hauptgebäudeordnung, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

4. Flächen für den überörtlichen Verkehr

Bahnanlagen, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

5. Verkehrsflächen

Öffentl. Straßenverkehrsflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Öffentl. Straßenverkehrsflächen, Geh- und Radweg (G+R), § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Öffentl. Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Feld-/Flurweg" (F), § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Öffentl.Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Feld-/Flurweg, Pflege-/ Unterhaltungsweg Bahn", § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Öffentl. Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Park & Ride" (P & R), § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Ein- bzw. Ausfahrtsbereiche, § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB

Bereiche ohne Garagen-, Carport-, Stellplatz-, Grundstücksein- und -ausfahrten, § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

6. Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung

Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung, Anlagen und Einrichtungen für Abwasser, § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB

7. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Unterirdisch (RW DN 800 Sb bis DN 1600 Sb) geplant, § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

8. Grünflächen

Öffentliche Grünflächen, inkl. Flächen des Straßenbegleitgrüns, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

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

Anpflanzen von Bäumen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Anpflanzen von Sträuchern, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Maßnahmen zur Fassadenbegrünung, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

10. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen o. ä., § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen, § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Umgrenzungen der Flächen für besonderen Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, § 1 Abs. 4 Nr. 1, § 16 Abs. 5 BauNVO

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung
Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet ("GE") gem. § 8 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO. Die Ansiedlung von Gewerbegebieten mit Bahnanlagungsunternehmen ist zulässig. Unzulässig sind hingegen:
a. Tankstellen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
b. die ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen, Anlagen und Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO,
c. Beherbergungsbetriebe,
d. Schank- und Speisewirtschaften,
e. Räume und Gebäude für freie Berufe,
f. Bordelle und bordellartige Nutzungen sowie
g. Einzelhandelsbetriebe, sofern sie nicht nahversorgungsrelevante Sortimente nach der sog. "Forchheimer-Liste" (s. Anlage 4 zur Begründung) führen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
1.2.1 Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO wird mit 0,8 festgesetzt.

1.2.2 Die Höhe der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) in dem mit "GE" gekennzeichneten Bereich wird auf 264,95 ü NN (± 10 cm) festgesetzt.

1.2.3 Die max. zulässige Firsthöhe bzw. die max. zulässige Höhe Oberkante Attika wird mit 8,0 m festgesetzt (zzgl. max. 2,0 m für potenziell notwendige Dachaufbauten wie haustechnische Anlagen o. ä., unt. HBP: OK FFB EG). Planung und Ausführung von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen innerhalb der Schutzzone der bestehenden 110-kV-Freileitung sind nur im Einvernehmen sowie nach erfolgter Abstimmung mit der DB Energie GmbH (Betriebsbereich Süd, Fachbereich Bahnstromleitungen [LET-S-S 3]) zulässig.

1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
1.3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt.

1.3.2 Die in der Planzeichnung eingetragenen Hauptgebäudeerichtungen sind einzuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

1.3.3 In dem mit "GE" gekennzeichneten Bereich ist die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind gegenüber Gebäuden auch über 50,0 m.

1.4 Flächen für den überörtlichen Verkehr
In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen sind Flächen für den überörtlichen Verkehr i. S. v. Bahnanlagen (Deutsche Bahn) festgesetzt.

1.5 Verkehrsflächen
1.5.1 In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen sind öffentl. Straßenverkehrsflächen ("Planstraße A", "Bahnhofstraße (Kr FO 25), Geh-/Radweg (G+R)) festgesetzt.

1.5.2 In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen sind öffentl. Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Park & Ride" (P & R) festgesetzt.

1.5.3 In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen sind öffentl. Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Feld-/Flurweg (F)" mit Ausbaubereichen von jeweils max. 4,0 m festgesetzt.

1.5.4 In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen sind öffentl. Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Feld-/Flurweg, Pflege-/Unterhaltungsweg Bahn" festgesetzt.

1.5.5 Die Errichtung privater Grundstücksein- bzw. -ausfahrten ist nur in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen zulässig.

1.5.6 Die Sichtfelder im Bereich der auf die öffentl. Straßenverkehrsflächen mündenden, privaten Grundstückseinfahrten sind mit dem Ziel, die Verkehrssicherheit zu erhöhen, Wälle, Zäune, Anpflanzungen, Stapel, Haufen o. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen hier nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über der fertigen Oberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie erheben. Ausgenommen sind einzelstehende Bäume (Stämme), Stangen, Pfeiler, die Lagerung oder das Hinterstellen von Gegenständen, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit dem Straßenbaulastträger abzustimmen.

1.5.7 Den öffentl. Straßenverkehrsflächen darf aus den Privatgrundstücken heraus kein Oberflächen-/Regenwasser zufließen. Der Wasserabfluss der öffentl. Straßenverkehrsflächen darf durch private Einzelbauvorhaben nicht beeinträchtigt werden.

1.5.8 Durch Bepflanzungen auf Privatgrund entlang der vorderen Grundstücksgrenzen darf im Bereich der öffentl. Straßenverkehrsflächen keine Sichtbeeinträchtigung entstehen. Das notwendige Lichtraumprofil ist durch den Eigentümer des anliegenden Privatgrundstückes dauerhaft zu gewährleisten.

1.5.9 Der westliche Fahrbahnrand (Rand Schwarzdecke) der Planstraße A muss zur Achse des 110-kV-Freileitungsmastes (Nr. 81/12) einen Abstand von 4,82 m aufweisen. Der Mast ist straßenseitig mittels eines gegenüber Fahrzeugrückhaltesystemen (FRHS) gegen Beschädigung durch von der Planstraße A unbeabsichtigt abkommende Fahrzeuge zu sichern. Die geplante Art und Länge des FRHS und seine Platzierung bzw. sein Standort sind der DB Energie GmbH zur Prüfung und Zustimmung vorzulegen.

1.5.10 Westlich der Planstraße A sind in einem Radius von 5,0 m zur Achse des 110-kV-Freileitungsmastes (Nr. 81/12) weder gewerbliche Bauflächen noch Verkehrsflächen oder Stellplätze zulässig. Der Mast ist auch hier mittels eines gegenüber FRHS gegen Beschädigung durch rangierende Fahrzeuge o. ä. zu schützen. Die geplante Art und Länge des FRHS und seine Platzierung bzw. sein Standort sind der DB Energie GmbH zur Prüfung und Zustimmung vorzulegen.

1.6 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
Neu zu errichtende Ver- und Entsorgungsleitungen sind in unterirdischer Verlegeweise auszuführen.

1.7 Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung
In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich sind Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung zur Errichtung und zum Betrieb von Anlagen und Einrichtungen für die Abwasserentsorgung festgesetzt.

1.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
1.8.1 Die in der Planzeichnung als öffentl. Grünflächen gekennzeichneten Bereiche sind als artenreiche, nahtstoffarme Mager-/Sandrasen zu entwickeln. Für die Ausführung gelten folgende Vorgaben:
a. Im Pflanzgraben anstehende, sandig-magere Substrate sind baueingebettet profilgerecht zu lösen und auf Flächen innerhalb des Geltungsbereiches für den späteren Wiedereinbau geordnet in Mieten auszusetzen.
b. Verdichtungs/Verdrückungen o. ä. des Untergrundes im Bereich der öffentl. Grünflächen sind vor Wiederanbedeckung des zwischengelagerten Materials (s. Buchstabe a.) zu beseitigen. Anschließend ist das zwischengelagerte Material (s. Buchstabe a.) mit einer Stärke von ca. 0,20 m wieder anzudecken.
c. Die Ansaat hat mit einer Saatgutmischung aus 50 % Blumen und 50 % Gräsern (Ansaatstärke ca. 3,0 g/m², zzgl. 7,0 g/m² Futterfluß vom Hochmischer auf insgesamt 10 g/m²) zu erfolgen (geeignetes, autochthones Saatgut, regional erzeugtes Wildpflanzensaatgut, zertifiziert nach den Zulassungsvoraus- setzungen des Saatgutverkehrsgesetzes, Saatgut mit gesicherter ø Herkunft/Produktionsraum 7_Süd- deutsches Berg-/Hügelland", Herkunftsregion 12 „Fränkisches Hügelland"; Saatgut muss einem hohen Vermehrungs-/Qualitätsstandard entsprechen, z. B. dem WWW-Standard „WWW-Regiosaaten" od. gleichwertig). Im Bereich von Böschungsflächen wird zur raschen Sicherung 2,0 g/m² z. B. Bromus se- calinus oder eine ähnlich geeignete Art beizumischen. Hiervon ausgenommen sind die in der Planzeichnung mit "V 1" gekennzeichneten Grünflächen, auf denen eine gesonderte Saatgutmischung auszubringen ist (s. hierzu Festsetzungen in Abschnitt III., Ziffer 4.1.7).
d. Die Flächen sind ein- bis max. zweimal jährlich zu mähen (Juli und/oder September). Anfallendes Schnittgut ist nach jeder Mahd rückstandslos zu entfernen. Jede Form des Mulchens (Häcksel-, Zerhäcksel-, Gülle, Mist o. ä.) ist unzulässig, ebenso der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Insektizoiden und dgl.

1.8.2 In den in der Planzeichnung dargestellten Bereichen sind Feldgehölzhecken in folgender Zusammensetzung auszuführen: Schlehe (70 %), Weißdorn (20 %), Holunder (10 %); 25 % der Gesamtpflanzenanzahl sind als Heister (Pflanzqualität: Hei., mit Ballen/Tuchballen [mB]), oder im Container [C. Cont.] je nach Art, dreimal verpflanzt [3xv], Höhe 125 - 150 cm) und Solitärgehölze (Pflanzqualität: Sol., mBo. od. i. Cont., 3xv, 125 - 150, 75% als verpflanzte Sträucher (Pflanzqualität: vStr., i. Cont., 3 Liter, 60 - 100) auszuführ- ren. Zu verwenden sind autochthone Gehölze (Wuchsgebiet 5.1 „Südöstdeutsches Hügel-/Bergland, Fränki- sche Platten und Mittelfränkisches Becken, aus:07.00 EAB). Heister sind mit einem Schlagschutz zu sich- ern. Der Pflanzabstand innerhalb der Gehölzgruppen hat 1,20 m x 1,20 m zu betragen. Die Pflanzungen sind mit Strohmulch (max. Kokosscheiben o. ä. abzudecken und während der Dauer der Pflege mit geeig- neten Mitteln (z. B. Drahthosen, Schutzanstrich o. ä.) gegen Wildverbiss zu schützen.

1.8.3 Für Baumpflanzungen gelten folgende Vorgaben:
a. Pro 15 Stellplätze (egal ob Pkw- oder Lkw-Stellplätze) ist mind. 1 standortgerechter Laubbaum (Pflanzqualität: Sol., 3xv, mDo. od. mB., mit Ach., Stammumfang [StU] 20 - 25, aus extra weiten Stand) anzupflanzen.
b. Für Anpflanzungen innerhalb der 110-kV-Leitungsschutzzone sind folgende Vorgaben zu beachten: Bei der Anpflanzung von Kleinbäumen bzw. von Klein-/Großsträuchern hat der Grundstückseigentümer durch entsprechende Artauswahl bzw. durch Pflege/Schnitt sicw. dauerhaft zu gewährleisten, dass der max. Endwuchshöhe eine Maß von 3,0 m nicht überschreitet. Pflanzungen in diesen Bereichen sind nach Art und Umfang mit der DB Energie GmbH (Betriebsbereich Süd, Nürnberg) abzustimmen.
c. Sicherung mittels Dreh- oder Verböcken; Anbringen eines Verdunstungsschutzes (z. B. Schutzanstrich, Stoffnotmatten o. ä.) mit Ausführung eines Dauerwurzelnetzes.
d. Je im Bereich der Verkehrs-, Parkplatz- und Gewerbeflächen durchzuführender Baumpflanzung ist eine Pflanzgrube mit einem Volumen von 12 m³ anzuschließen, planerisch sowie bei der Bauausführung bereitzustellen und mit geeignetem Pflanzsubstrat zu verfüllen.

1.8.4 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Nordfassaden Kräftiger Hautgebäude sind auf ganzer Länge mittels Klettergehölzen fachgerecht zu begrünen. Pro 2,0 m laufender Fassadenlänge/-abwicklung ist mind. 1 Klettergehölz (Pflanzqualität: Sol. 3xv., i. Cont. 7,5 L 100 - 150) zu pflanzen. Die Art der Gehölze (Selbstklimmer, Gerüstkletterer/Ranker) ist freigestellt. Im Falle von Gerüstkletterern/Rankern sind an der Fassade hierfür geeignete, dauerhafte und stable Rankhilfen anzubringen und dauerhaft zu er- halten. Die Kletterhilfen sind

1.8.5 Allgemein gilt für Anpflanzungen:
a. Sie sind spätestens 1 Jahr nach Abschluss der Bauarbeiten im jeweiligen Baubereich herzustellen.
b. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind sonsige aufwach zu erhalten, bis ein autarkes Überleben der Neupflanzungen gewährleistet ist, mindestens jedoch zwei Jahre nach dem Pflanzzeitpunkt.
c. Die Pflanzungen und Grünflächen sind nach Beendigung der Fertigstellungs-/Entwicklungspflege dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang/Ausfall gemäß der Festsetzungen innerhalb eines Jahres nach Abgang/Ausfall zu ersetzen.

1.8.6 Der in Planzeichnung gekennzeichnete Gehölzbestand ist zum Erhalt festgesetzt. Die diesbezüglich relevanten Vorgaben gemäß der Festsetzungen in Abschnitt III., Ziffer 4.1.1 sind zu beachten.

1.9 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen
1.9.1 In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen im Nordwesten des Grundstücks Fl.-Nr. 657 (Gmkg. Kersbach) werden mit Leitungsrechten [3 Kabelkanäle DA 110 PVC, RW DN 300 Sb; MW DN 800/1200 B EL MW DN 300 Sb; RW DN 900 B, RW DN 1600 Sb] zu Gunsten der Stadtwerke Forchheim zu belastende Flächen im Umfang von ca. 2.280 m² festgesetzt.

1.9.2 In den in der nebenstehenden Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen der Grundstücke Fl.-Nrn. 657 und 661 (beide Gmkg. Kersbach) werden mit einen Leitungsrecht (RW DN 800 Sb bis DN 1600 Sb, 5,0 m Durchmesser (> 5,0 cm) dürfen nur entfernt werden, wenn durch eine hinzugezogene, hierfür qualifizierte Fachkraft bestätigt ist, dass es sich weder um baumstatisch relevante Wurzeln noch um für die Versorgung we- sentliche Teile des Wurzelwerkes handelt.
Die Errichtung von Baustraßen sowie von Flächen für die Baustelleneinrichtung (Materiallager usw.) ist generell nur innerhalb des Geltungsbereiches zulässig.

1.10 Immissionsschutz
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L^{es} nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	$L_{EK,tags}$ in dB(A)	$L_{EK,nachts}$ in dB(A)
GE	64	49

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Abstandsflächen
Es gilt Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO. Die konkret von jedem Baukörper einzuhaltenden Abstandsflächen werden durch die Baugrenzen definiert.

2.2 Dachgestaltung
2.2.1 Zulässig sind Satteldächer (SD), Flach- (FD) und Pultdächer (PD).

2.2.2 Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Kupfer- oder Zinkblech sind unzulässig, ebenso aus bleihaltigen Materialien. Ansonsten sind Metalldacheindeckungen zulässig. Sonstige Dacheindeckungen sind mit rot-, od. grau- bis schwarzgefärbten, nicht glänzenden Materialien (z. B. glasierte Materialien o. ä.) auszuführen.

2.2.3 Das Anbringen von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ist zulässig. Davon ausgenommen sind die Nachbarschaft, die öffentl. Straßenverkehrsflächen sowie die Gleisanlagen beeinträchtigende Spiegelungen, Blendwirkungen, Reflektionen o. ä. sind unzulässig und durch geeignete Gegenmaßnahmen (z. B. Beschichtungen, entspiegelnde Folien, optimierte Ausrichtung, Neigung o. ä.) zu vermeiden.

2.3 Einfriedungen
2.3.1 Einfriedungen im Sinne von Mauern sind unzulässig.

2.3.2 Einfriedungssockel (Zaunsockel o. ä.) sind unzulässig. Zaunanlagen müssen einen Bodenabstand von mind. 0,15 m (unterer [unt.] Höhenbezugspunkt [HBP]: Fertige Oberkante [FOK] Baugrundstück; oberer [ob] HBP: Unterkante [UK] Einfriedung) einhalten.

2.3.3 Einfriedungen (einschließlich Bodenabstand) dürfen eine Gesamthöhe von 2,0 m (unt. HBP: FOK Baugrundstück, ob. HBP: OK Zaun) nicht überschreiten.

2.3.4 Von den Festsetzungen in Abschnitt III., Ziffern 2.3.1 bis 2.3.3 ausgenommen sind Einfriedungen, die dem Schutz der in der Planzeichnung dargestellten Bahnanlagen dienen.

2.3.5 Tore und Türe müssen in die Privatgrundstücke hinein aufschlagen.

2.3.6 Anstelle von Zäunen sind bis max. 2,0 m hohe Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen zulässig.

2.4 Stellplätze, Garagen, Carports
Die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen ist nur in den in der Planzeichnung hierfür gekennzeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.5 Untergeordnete Nebenanlagen
Die Errichtung von Nebenanlagen (z. B. Flächen, Einrichtungen und bauliche Anlagen für die Mülllagerung, Mülltreppen, Lager-/Abstellflächen, Gerätehäuschen, Fahrradstellplätze, Einkaufswagensammelstellen usw.) ist nur in den hierfür gekennzeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.6 Nicht überbaute Flächen
Ausschließlich die hoch bepsarpuchten Grundstücksteilflächen (z. B. Betriebseiin-/ausfahrten, Be-, Entlade-, Anlieferzonen, Lager-/Abstellflächen, Fahrgassen zwischen Stellplatz-/Parkplatzanlagen, Einkaufswagensammelstellen o. ä.) dürfen in gebundenen Bauweisen (z. B. Asphalt, Beton o. ä.) ausgeführt werden. Alle sonstigen befestigten Nebenflächen (z. B. Fußwege, Eingangsbereiche, Fahrradstellplätze, Gebäudevorflächen, Pkw-Stellplätze o. ä.) sind in teilversickerungsfähiger Bauweisen auszuführen (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, sickerfähige Betonpersrellplatten, Pflaster mit Rasen-/Splittfugen, wassergebundene Bauweisen o. ä.), sofern der örtlich anstehende Untergrund hierfür geeignet und versickerungsfähig ist.

2.7 Fassadengestaltung
2.7.1 Die Verwendung grieler Farben (Signalfarben in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1003 Signalgelb, Nr. 2010 Signalorange, 3001 Signalrot, Nr. 4008 Signalviolett, Nr. 4010 Telemagenta, Nr. 5005 Signalblau, Nr. 6032 Signalgrün) sowie der Verwendung grieldicker RAL-Leucht- und/oder RAL-Perlfarben sowie stark transtieerender Farbkombinationen sind unzulässig.

2.7.2 Das Anbringen von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie an den hierfür geeigneten Fassadenseiten ist zulässig. Davon ausgenommen sind die Nachbarschaft, die öffentl. Straßenverkehrsflächen sowie die Gleisanlagen beeinträchtigende Spiegelungen, Blendwirkungen, Reflektionen o. ä. sind unzulässig und durch geeignete Gegenmaßnahmen (z. B. Beschichtungen, entspiegelnde Folien, optimierte Ausrichtung/ Neigung o. ä.) zu vermeiden.

2.7.3 Zur Vermeidung/Minimierung von "Vogelschlag" sind Glasfassaden wie folgt auszuführen:
a. Reflektierende, spiegelnde und verspiegelte Fassadenmaterialien sind unzulässig.
b. Aufbringen für das menschliche Auge (nahezu) nicht sichtbarer Produkte/Lösungen (z. B. nachträglich auf die Scheibe aufzubringende, UV-Licht absorbierende, selbstklebende Folien bzw. Applikationen mit Vogelsilhouetten/Birdstatcher o. ä.)
c. Verwendung von Scheiben mit Streifen-, Punkt-, Rasterstrukturen o. ä., die bei der Herstellung in die Scheibe geätzt, gefräst oder nachträglich als Folienteatur aufgeklebt werden
d. Verwendung mattierter, halbtransparenter oder farbig (ab-) gebönter Scheiben
e. Verwendung von Außenjalousien und/oder strukturierter Fassadenvorverkleidungen

2.8 Beleuchtung
2.8.1 Für die Beleuchtung private Freiflächen sowie der öffentl. Straßenverkehrsflächen/Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dürfen ausschließlich kalt- oder warmweiß leuchtende LED-Lampen verwendet werden.

2.8.2 Beleuchtungsanlagen sind (z. B. durch Blendschutzeinrichtungen wie Hecken o. ä., durch die Ausrichtung der Leuchtmittel, durch die Wahl der Lichtpunkthöhe und/oder durch die Positionierung/Standortwahl o. ä.) so auszuführen, dass eine Aufhellung, Ausleuchtung, Blendung o. ä. angrenzender schutzwürdiger Nutzungen (öffent. Straßenverkehrsflächen, Gleisanlagen) vermieden werden.

2.9 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind zulässig, sofern es sich um Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO handelt und sie folgenden Vorgaben entsprechen:
a. Werbeanlagen dürfen nur am Ort der Leistung (Betriebsstätte) angebracht sein. Isoliert zu Werbezwecken errichtetes/aufgestellte Werbeanlagen (auch mobile/bewegliche Art wie z. B. Fahrzeuge, Anhänger etc.) sind unzulässig. Private Werbeanlagen sind ausschließlich auf Privatgrund zulässig.
b. Fassadenwerbung ist zulässig, sofern sie nicht über die Attika bzw. nicht über die Traufe hinausragt.
c. Werbeanlagen mit bewegten Bildern (z. B. über Video Walls, Outdoor-LED-Großflächenbildschirme o. ä.) sind unzulässig.
d. Beleuchtete Werbeanlagen dürfen im Betrieb weder blinken noch die Farbe wechseln und müssen entblendet (z. B. mittels Leuchten mit begrenzter Leuchtdichte o. ä.) ausgeführt werden.
e. Die Sichtbar-/Ablesbar-/Erkennbarkeit amtlicher Beschilderungen sowie Sichtdreiecke dürfen durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden.

3. Grünordnerische Festsetzungen
Die Verwendung von Koniferen ist unzulässig.

4. Artenschutzrechtliche Festsetzungen

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Schaffung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität
4.1.1 Vermeidungsmaßnahme "V 1": Schutz an den Geltungsbereich angrenzender, ökologisch bedeutsamer Gehölzbestände auf Teilflächen der Fl.-Nr. 89/2 (Gmkg. Kersbach) bzw. entlang der Ostgrenze von Fl.-Nr. 660 (Gmkg. Kersbach) zum Schutz des ostlich benachbarten Fischweihers während der Bauzeit:
a. Schutzabsperrung im Form massiver, ortsfester Bauzaunabsperrungen o. ä. (Höhe mind. 2,0 m) und vorzusehen.
b. Materiallagerungen, Bauteileinrichtungsflächen o. ä. im Traufbereich von Gehölzen sind unzulässig. Abgrabungen im Kronentraufbereich sind in Handschachtung auszuführen, sobald im Zuge vorherigeherder maschineller Erdarbeiten baumstatisch relevante Wurzelwerk angetroffen wird.
c. Angetroffene, gef. stöhende und zwingend zu entfernende Wurzeln sind fach-/sachgerecht mittels ge- radem, sauberen Schnitt einzukürzen. Schnittstellen mit einem Querschnitt ≥ 4,0 cm sind mit einem geeigneten Wundverschlussmittel fachgerecht zu verschließen. Wurzeln mit größerem Durchmesser (> 5,0 cm) dürfen nur entfernt werden, wenn durch eine hinzugezogene, hierfür qualifizierte Fachkraft bestätigt ist, dass es sich weder um baumstatisch relevante Wurzeln noch um für die Versorgung we- sentliche Teile des Wurzelwerkes handelt.
d. Die Errichtung von Baustraßen sowie von Flächen für die Baustelleneinrichtung (Materialager usw.) ist generell nur innerhalb des Geltungsbereiches zulässig.

4.1.2 "V 2": Ausführung von Ersatz-/Ergänzungspflanzungen: Als Ersatz für baubedingt unvermeidbare Rodungen sind die in der Planzeichnung dargestellten Heckengehölzpflanzungen festgesetzt. Die diesbezüglich relevanten Vorgaben in Abschnitt III., Ziffern 1.8.2, 1.8.3 a. und 1.8.5 gelten hier analog.

4.1.3 "V 3": Anbringen von Fledermausersatzquartieren: Fassaden und/oder Dächer im Gebiet neu entstehender Gebäude sind so zu gestalten, dass sie von Fledermäusen als Quartier genutzt werden können (z. B. durch die Installation von "Fledermauskästen, Flach-, Rundkästen o. ä. geeignet, in die Fassaden/ Dächer integrierbarer Elemente). Pro Kontrollgruppen Privatgrundstück sind mind. 2 solcher Strukturen anzubringen (unterschiedlich besonnt, d. h. überwiegend besonnt bis überwiegend beschattet, Einflugöffnung auf durch Aste o. ä. nicht behindert werden; die Wartung, Reinigung und Kontrolle, ggf. Ersatz müssen durch eine hierfür qualifizierte Person erfolgen). Von dieser Festsetzung ausgenommen sind die im Geltungsbereich liegenden, im Eigentum der Deutschen Bahn (DB) befindlichen Grundstücke und die darauf befindlichen baulichen Anlagen.

4.1.4 "V 4" Beleuchtung: Die diesbezüglichen Festsetzungen in Abschnitt III., Ziffer 2.8 gelten hier analog.

4.1.5 "V 5": Steuerung der Bauzeit: Maßnahmen zur Baufeldräumung (Abschneiben Oberboden usw.) müssen in der Zeit zwischen Mitte September bis Ende Februar durchgeführt werden. Gehölzrodungen sind nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig. Arbeiten außerhalb der genannten Zeitfenster sind nur zulässig, wenn durch eine hierfür qualifizierte Person im Abstimmung mit der UNB am LRA Forchheim mittels Bestandsbegehung nachgewiesen ist, dass keine brütenden Vögel vorhanden sind.

4.1.6 "V 6": Optimierung der Lebensraumausstattung für die Zauneidechse: Im Bereich der südexponierten Straßenbestimmböschung der Fl.-Nr. 657 (Gmkg. Kersbach) ist mind. 2 Steinlinsen (s. nachfolgende Abbildung 1) herzustellen und wie folgt auszuführen:
a. Grundfläche ca. 15 - 20 m²
b. Boden aus Böschung lösen (gem. Abbildung) in der Form der geplanten Linse, Tiefe mind. 80 cm, gewonnenen Boden aus Böschung entfernen und ordnungsgemäß entsorgen; Boden der Grube nach vorne geneigt ausführen, Neigung ca. 10 - 20 %
c. Grubenboden mit Sand-/Kiesgemisch im Verhältnis 60/40 aus Flusssand und gewaschenen Rollkies 16/32 in einer Stärke von ca. 15 cm andecken
d. Auffüllen der Grube mit Naturbruchsteinen (z. B. Muschelkalk/Schaumkalkbank o. a.), Steinkantenlänge 100 - 300 mm, bis ca. 30 cm über Oberkante umgebende Bestandsböschung einbauen; Steinhaufen in unregelmäßiger Unterkante organisch gestalten und anschließend seitlich und auswenden Rändern herstellen
e. Herstellen eines umlaufenden Randbereiches mit Flusssand und Mineralgemisch 0/32 im Verhältnis 20/80, Breite mind. ca. 40 cm, Tiefe mind. 20 cm.

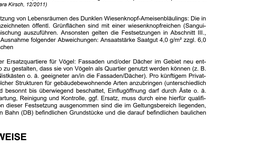


Abb. 1: Anlagen von Eidechsenlebensräumen (Quelle: Karch Koordinierungsstelle für Amphibien- und Reptilienschutz in der Schweiz; Zeichnung: Barbara Kirsch, 2017)

4.1.7 "V 7": Förderung der Vernetzung von Lebensräumen durch Anlegen von Dunklen Wiesenkopf-Ameisenbläulings: Die in der Planzeichnung gekennzeichneten öffentl. Grünflächen sind mit einer wiesenknopfreichen (Sanguisorba officinalis) Saatgutmischung auszuführen (s. hierzu Festsetzungen in Abschnitt III., Ziffer 1.8.1 hier analog mit Ausnahme der folgenden Abweichungen: Ansaatstärke Saatgut 4,0 g/m² zzgl. 6,0 g/m² Füllstoff zum