

Planungsverband „Frankenwaldbrücke“

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

mit integriertem Grünordnungsplan  
und örtlichen Bauvorschriften

## „Frankenwaldbrücke“

Textteil - Entwurf

Plandatum: 22.11.2022

Aufgestellt  
Hermaringen, .....

-nach Satzungsbeschluss-

.....  
Dipl.-Ing (FH) Sandra Gansloser, M.Eng.  
Stadtplanerin (akbw)

Anerkannt und ausgefertigt  
Lichtenberg, .....

-nach Satzungsbeschluss-

.....  
Vorsitzender Planungsverband  
"Frankenwaldbrücke"  
Kristan von Waldenfels



**GANSLOSER**  
Ingenieure | Planer | Architekten

Ingenieurbüro Gansloser  
GmbH & Co. KG  
Robert-Bosch-Straße 1  
89568 Hermaringen  
Telefon: 07322 - 9622-0  
Telefax: 07322 - 9622-50



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 2

#### PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung hat der Planungsverband "Frankenwaldbrücke" die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Frankenwaldbrücke“ mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus den nachfolgenden textlichen Festsetzungen und dem zeichnerischen Teil als Satzung beschlossen. Zur Erläuterung liegt eine Begründung bei.

Lichtenberg, den \_\_\_\_\_

---

Kristan von Waldenfels, Vorsitzender Planungsverband "Frankenwaldbrücke"

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)	in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert am 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
Bayerische Bauordnung (BayBO)	in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert am 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
Stand Liegenschaftskataster:	Mai 2021



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN</b>	<b>4</b>
<b>B</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>5</b>
1.	Zulässige Vorhaben / Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	5
2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	6
3.	Höhenlage (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)	6
4.	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	6
5.	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	7
6.	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a und 16d BauGB)	7
7.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	7
8.	Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25a und 25b BauGB)	9
<b>C</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>12</b>
1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)	12
<b>E</b>	<b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE</b>	<b>13</b>
1.	Bodenfunde, Bodendenkmäler (Art. 8 Denkmalschutzgesetz)	13
2.	Archäologische Ausgrabungen	13
3.	Naturdenkmäler	13
4.	Landschaftsschutzgebiet „Frankenwald“ und „Saaletal“	14
5.	FFH-Gebiet	14
6.	Naturschutzgebiet	14
7.	Biotope	14
8.	Baubeschänkungszone	14
9.	Arbeiten in der Nähe elektrischer Anlagen	14
10.	Vorsorgender Bodenschutz	15
11.	Energieeinsparung	15
12.	Entwässerung	15
13.	Grundwasser	15
14.	Leitungen	15
15.	Immissionen	15



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 4

## A VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

Die Vorhaben- und Erschließungspläne sind Bestandteil dieser Satzung und als Anhang beigefügt.

Diese bestehen aus:

1. Lageplan „Frankenwald-Village“ mit modularer Bauweise, 21.12.2021
2. Gesamtübersicht Lohbachtal- und Höllentalbrücke, 29.11.2021
3. Übersicht Höllentalbrücke, 29.11.2021
4. Übersicht Lohbachtalbrücke, 23.10.2019
5. Zuwegungen Lohbachtalbrücke und Höllentalbrücke, 10.02.2020
6. Aufzug Ruine 02, 23.07.2019
7. Steckbriefe zu Themenstationen und Informationspunkten, 23.09.2022



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 5

## B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. ZULÄSSIGE VORHABEN / ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 1.1 Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

##### 1.1.1 Sonstiges Sondergebiet 1 - „Besucherzentrum mit Querung St 2195“

Es wird gemäß § 11 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Besucherzentrum mit Querung St 2195“ festgesetzt.

Zulässig sind Gebäude zum Betrieb des Besucherzentrums mit Ticketverkauf, Kiosk, Informationspunkt, Toiletten und sanitäre Anlagen, Aufenthaltsräume und Versammlungsorte für Reisegruppen mit den dazugehörigen baulichen Anlagen sowie zwei Informationsstelen aus Cortenstahl, H = max. 3,00 m, B = max. 2,00 m auf Betonsockel (L= 2,20 m, B= 0,80 m, T= 0,80 m).

Des Weiteren sind zulässig alle baulichen und technischen Anlagen für Zuwegung sowie Bau einer Fußgängerbrücke mit 2,50 m breitem Überbau, welcher als luftdicht verschweißter Stahlhohlkasten ausgeführt ist, mindestens 4,50 m lichter Höhe im Bereich des Straßengrundstücks über der St 2195 und maximal 6 % Steigung über die St 2195. Dazu zählen z. B. Stützen, Widerlager, Brückenkopf sowie das Brückenbauwerk selbst, Stützmauern, Erdrampen und Einfriedungen. Das Brückenbauwerk ist so zu gestalten, dass bei winterlichen Bedingungen kein Schnee- oder Eisabwurf zur darunterliegenden Fahrbahn der St 2195 geschieht.

Im Bereich des Flurstücks 546/1 liegt das sonstige Sondergebiet 1 zudem in zweiter Ebene in der Ebene oberhalb der planfestgestellten Fläche als öffentliche Verkehrsfläche (Bereich der St 2195).

##### 1.1.2 Sonstiges Sondergebiet 2 - „WC-Anlage und Wanderparkplatz“

Es wird gemäß § 11 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet „WC-Anlage und Wanderparkplatz“ festgesetzt.

Zulässig sind Gebäude zum Betrieb von Toilettenanlagen und sanitären Anlagen mit den dazugehörigen baulichen Anlagen oder mobile Toilettenkabinen, Toilettenwagen und Sanitärcontainer sowie geschotterte, teilversiegelte Flächen zum Parken von Fahrzeugen.

##### 1.1.3 Sonstiges Sondergebiet 3 - **Hängebrücke „Höllentalbrücke“**

Es wird gemäß § 11 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hängebrücke „Höllentalbrücke“ festgesetzt.

Zulässig sind alle baulichen und technischen Anlagen, die für die Zuwegung zur Hängebrücke, den Aufenthalt bei und auf der Hängebrücke sowie den Betrieb der Hängebrücke notwendig sind. Dazu zählen Ein- und Ausstiegsbereiche, Brückenköpfe sowie das Brückenbauwerk selbst, Stützmauern, Abspannfundamente und Abspannungen, Einfriedungen, Vereinzelnungsanlagen, Aufenthalts- und Aussichtsbereiche.



- 1.1.4 Sonstiges Sondergebiet 4 - **Hängebrücke „Lohbachtalbrücke“**  
Es wird gemäß § 11 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hängebrücke „Lohbachtalbrücke“ festgesetzt.  
Zulässig sind alle baulichen und technischen Anlagen, die für die Zuwegung zur Hängebrücke, den Aufenthalt bei und auf der Hängebrücke sowie den Betrieb der Hängebrücke notwendig sind. Dazu zählen Ein- und Ausstiegsbereiche, Brückenköpfe sowie das Brückenbauwerk selbst, Stützmauern, Abspannfundamente und Abspannungen, Einfriedungen, Vereinzelnungsanlagen, Aufenthalts- und Aussichtsbereiche.
- 1.2 Zulässigkeit von Vorhaben  
Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB).
2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 2.1 Grundfläche (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)  
Für die Grundflächenzahl (GRZ) wird im SO1 und SO2 die Obergrenze von 0,4 nach § 17 BauNVO festgesetzt.
- 2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)  
Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß den Inhalten der Vorhaben- und Erschließungspläne festgesetzt.
- 2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)  
Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.  
Im SO1 sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.  
Im SO2 ist maximal 1 Vollgeschoss zulässig.
3. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)  
Jedem Bauantrag/Freistellungsantrag ist ein Geländeneivellement mit zugehörigem Schnitt des Geländes beizulegen.  
Die Höhenlage der Gebäude wird durch die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (RFB) bestimmt. Diese wird als Rohbaumaß auf mindestens 75 % der Grundfläche des Gebäudes definiert.  
Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (RFB) wird auf max. 1 m über dem natürlichen Gelände festgesetzt. Gemessen am höchsten Punkt des Geländes am Gebäude.
4. BAUWEISE (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)  
Im SO1 und SO2 wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 7

Die Bauweise im SO3 und SO4 ist als abweichende Bauweise (offene Bauweise ohne Längenbeschränkung) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht einer offenen Bauweise mit einer möglichen Gebäudelänge über 50,00 m.

## 5. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### 5.1 Straßenverkehrsflächen

Im zeichnerischen Teil sind Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Einteilung ist unverbindlich.

### 5.2 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

#### 5.2.1 Parkplatz mit Zuwegung zum Besucherzentrum

Im zeichnerischen Teil sind Flächen für das Parken von Kraftfahrzeugen festgesetzt.

#### 5.2.2 Bushaltestelle

Im zeichnerischen Teil sind Flächen für eine Bushaltestelle festgesetzt.

#### 5.2.3 Waldwege als Zuwegung zu den Brücken

Im zeichnerischen Teil sind Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung für die Zuwegung zu den Brücken festgesetzt. Dies sind bestehende Waldwege.

Darüber hinaus beinhaltet diese Fläche auch die Zuwegungen und Bereiche für bauliche Anlagen der geplanten Themenstationen und Informationsstelen entlang der Waldwege gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

## 6. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16a und 16d BauGB)

Im zeichnerischen Teil sind Wasserflächen zur Sicherung der Selbitz und des Lohbachs festgesetzt.

Im zeichnerischen Teil sind Flächen für die Wasserwirtschaft zur Entwässerung der Parkplatzflächen festgesetzt.

## 7. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### 7.1 Anforderung an Oberflächen, Versickerung

Um die Kanalisation zu entlasten und die Grundwasserneubildung zu unterstützen, ist die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Das anfallende Niederschlagswasser auf Parkflächen ist zunächst zu sammeln und zu reinigen und anschließend zu versickern bzw. dem Lohbach zuzuführen.

Das übrige Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken ist mittels Versickerungsanlagen (Rigolen oder Flächenversickerung) dem Untergrund zuzuführen.



Die PKW-Stellplätze sowie sonstige befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Sickerfähige Pflasterelemente „Drän“, Rasensteine, Schotterrassen o. ä.) zu befestigen. Wasserundurchlässige Beläge sind zulässig, wenn es aufgrund der Zweckbestimmung der Flächen erforderlich ist.

## 7.2 Konfliktvermeidende Maßnahmen und CEF-Maßnahmen

Hinsichtlich der konfliktvermeidenden Maßnahmen sowie vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) wird auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Artenschutzrechtliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für das Projekt „Frankenwaldbrücke“ im Höllental und Lohbachtal) vom Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH vom 19.5.2022 verwiesen.

## 7.3 Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich des Eingriffs durch das Vorhaben werden Ausgleichsmaßnahmen und Ausgleichsflächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans festgesetzt.

Die genaue Beschreibung der Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahmen kann dem Umweltbericht Punkt 5 entnommen werden.

Der Ausgleich ist spätestens zum Zeitpunkt des tatsächlichen Eingriffs fällig.

### 7.3.1 Waldrechtlicher Ausgleich von Waldflächen nach BayWaldG

Der ermittelte waldrechtliche Ausgleich von 17.727 m<sup>2</sup> (siehe Punkt 5.2 des Umweltberichts) wird im Verhältnis 1:1 auf den Flurstücken 724/2 und 723, Gemarkung Issigau, durch Entwicklung landwirtschaftlich genutzter Fläche zu Wald erbracht.

Mit Umsetzung der Maßnahmen kann der erforderliche Ausgleich von 17.727 m<sup>2</sup> vollständig erbracht werden.

### 7.3.2 Naturschutzfachlicher Ausgleich von Waldflächen (mit herabgesetzter Waldfunktion) i.R.d. Eingriffsregelung

Der ermittelte Flächenbedarf für den Ausgleich von 7.618 m<sup>2</sup> (siehe Punkt 5.3 des Umweltberichts) wird auf den Flurstücken 991 und 991/1, Gemarkung Lichtenberg, durch Entwicklung eines Tannen-Buchen-Wald (nach Biotopwertliste N32 – Krautreiche Buchen-Fichten-Tannenwälder) auf „arten- und strukturarmen“ Fichtenforst erbracht.

Mit Umsetzung der Maßnahmen kann der erforderliche Ausgleich von 7.618 m<sup>2</sup> vollständig erbracht werden.

### 7.3.3 Ausgleich gesetzlich geschützter Biotope nach Biotopschutzbestimmungen

Der ermittelte Flächenbedarf für den Ausgleich von 17.704 m<sup>2</sup> (siehe Punkt 5.4 des Umweltberichts) wird auf den Flurstücken 332, 333 und 336, jeweils Gemarkung Reitzenstein, durch Entwicklung artenreicher Wiesen mit dem Biotopwert ‚12‘ auf bisher intensiv genutzten Ackerflächen erbracht.

Mit Umsetzung der Maßnahmen kann der erforderliche Ausgleich von 17.704 m<sup>2</sup> vollständig erbracht werden.





- 7.3.4 Naturschutzfachlicher Ausgleich sonstiger Biotope i.R.d. Eingriffsregelung  
Der ermittelte Flächenbedarf für den Ausgleich von 2.947 m<sup>2</sup> (siehe Punkt 5.5 des Umweltberichts) wird auf den Flurstücken 991 und 991/1, Gemarkung Lichtenberg, durch Entwicklung eines Tannen-Buchen-Wald (nach Biotopwertliste N32 – Krautreiche Buchen-Fichten-Tannenwälder) auf „arten- und strukturarmen“ Fichtenforst erbracht.  
Mit Umsetzung der Maßnahmen kann der erforderliche Ausgleich von 2.947 m<sup>2</sup> vollständig erbracht werden.

## 8. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG (§ 9 Abs. 1 Nrn. 15, 25a und 25b BauGB)

### 8.1 Öffentliche Grünflächen

Es werden öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Uferschutzstreifen und zur Eingrünung bzw. Durchgrünung des Plangebietes festgesetzt.

Diese sind teilweise mit Pflanzgeboten (Pfg) und Pflanzbindungen (Pfb) versehen.

### 8.2 Pflanzgebote

#### 8.2.1 Pflanzgebot 1 (Pfg1) – Baumpflanzungen Parkplätze P1, P2 und P3

Im Bereich der Parkplätze P1, P2 und P3 ist

pro angefangene 5 Pkw-Stellplätze,

pro angefangene 5 Wohnmobilstellplätze sowie

je Busstellplatz

ein heimischer, standortgerechter Laubbaum als Hochstamm gemäß Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von jeweils mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.

Die notwendigen Baumscheiben sind als arten- und strukturreiche Grünflächen aus heimischen, standortgerechten bodendeckenden Laubgehölzen, heimischen Stauden sowie Gräsern gemäß Pflanzliste 2 anzulegen.

Abgängige Bäume und Sträucher sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer zu ersetzen.

#### 8.2.2 Pflanzgebot 2 (Pfg2) – Streuobstwiese als Eingrünung P3 im Süden

Im Bereich des Pfg2 ist eine Streuobstwiese zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten, abgängige Bäume sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer zu ersetzen.

Pro angefangene 100 m<sup>2</sup> Fläche des Pfg2 ist 1 heimisches Obstgehölz gemäß Pflanzliste 3 als Hochstamm (Stammumfang 14-16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen.

Auf der Wiese ist eine autochthone, arten- und blütenreiche Wiesenmischung einzusähen.

Das Saatgut und die Gehölze sind aus der Region südostdeutsches Hügel- und Bergland zu verwenden.

In den ersten 5 Jahren zweischürige Mahd, erste Mahd ab Anfang Juli, danach einschürige Mahd im Herbst.



### 8.2.3 Pflanzgebot 3 (Pfg3) – Sonstige öffentliche Grünflächen

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen, für die gemäß Planzeichnung keine Pflanzgebote oder keine Pflanzbindungen festgesetzt werden, sind als arten- und strukturreiche Grünflächen aus heimischen, standortgerechten bodendeckenden Laubgehölzen, heimischen Stauden sowie Gräsern gemäß Pflanzliste 2 sowie heimischen Baum- und Straucharten gemäß Pflanzliste 1 anzulegen.

## 8.3 Pflanzbindungen

### 8.3.1 Pflanzbindung 1 (Pfb1) – Gehölze entlang des Lohbachs

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als Pfb1 festgesetzten Flächen (Gehölze entlang des Lohbachs und seiner Zuflüsse) sind zu erhalten. Für Gehölze, die aufgrund der Verkehrssicherheit oder anderer Gründe entfernt werden müssen, ist ein Ersatz zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

### 8.3.2 Pflanzbindung 2 (Pfb2) – Gehölze südlich und westlich P4

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als Pfb2 festgesetzten Flächen (Gehölze südlich und westlich des P4) sind zu erhalten. Für Gehölze, die aufgrund der Verkehrssicherheit oder anderer Gründe entfernt werden müssen, ist ein Ersatz zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

## 8.4 Pflanzlisten

Es ist autochthones Saat- und Pflanzgut aus dem Ursprungsgebiet 15 Thüringer Wald, Fichtelgebirge und Vogtland sowie aus dem Produktionsraum 5 Südost- und Ostdeutsches Bergland zu verwenden.

### 8.4.1 Pflanzliste 1

Acer campestre	(Feld-Ahorn)
Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus	(Berg-Ahorn)
Alnus glutinosa	(Schwarz-Erle)*
Betula pendula	(Sand-Birke)
Fraxinus excelsior	(Gewöhnliche Esche)*
Populus spec.	(Pappel in Arten und Sorten)
Prunus avium	(Vogel-Kirsche)
Prunus serotina	(Trauben-Kirsche)
Quercus robur	(Stiel-Eiche)
Tilia cordata	(Winter-Linde)
Tilia platyphyllos	(Sommer-Linde)
Salix spec.	(Weide in Arten und Sorten)*
Sorbus aucuparia	(Vogelbeere)
*im Umfeld des Lohbachs	(Weichholz-/Hartholzaue)



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 11

#### 8.4.2 Pflanzliste 2

Alchemilla mollis	Frauenmantel
Geranium i.S.	Storchschnabel in Sorten
Hedera helix	Efeu
Rosa spec.	Rosen in Sorten
Sedum i.S	Fetthenne in Sorten
Thymus vulgaris	Echter Thymian

#### 8.4.3 Pflanzliste 3

**Apfel:** Jakob Fischer, Kesseltaler Streifling, Klarapfel, Dülmener Rosenapfel, Grahams Jubiläumsapfel, Wettringer Traubenapfel, Schöner von Nordhausen, Wiltshire, Bittenfelder Apfel, Schöner von Boskop, Brettacher Apfel, Bohnapfel, Roter Eiserapfel, Welschisner, Später Transparent, Maunzenapfel, Hauxapfel

**Birne:** Trevoux, Doppelte Philippsbirne, Conference Tafelbirne, Gellerts Butterbirne, Gute Graue Tafelbirne, Schweizer Wasserbirne, Kronbirne, Neue Poiteau, Gräfin von Paris, Madame Verte, Josefine von Mecheln, Gelbmöstler, Oberösterreichische Weinbirne

**Zwetschge:** Bühler Frühzwetschge, Oullins Reneklode, Schönberger Zwetschge, Italienische Zwetschge, Hauszwetschge, Wangenheimer Zwetschge, Ersinger Frühzwetschge

**Süß- und Sauerkirschen:** Süßkirschen nur auf durchlässigen Böden, geschützt, keine Tallage: Hedelfinger Riesen, Büttners Rote, Knorpelkirsche, Schwäbische Weinweichsel

**Sonstige Fruchtgehölze:** Konstantinopler Quitte, Essbare Eberesche, Mispel, Kornelkirsche, Walnuss



## **C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (gemäß Art. 81 BayBO)

### 1. ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

#### Gestaltung nicht bebauter Flächen

Die nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind grundsätzlich als Grünfläche anzulegen.

Die Begrünung ist auf Dauer fachgerecht zu unterhalten und bei Verlust oder Abgang zu ersetzen.



GANSLÖSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 13

## E NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

### 1. BODENFUNDE, BODENDENKMÄLER (ART. 8 DENKMALSCHUTZGESETZ)

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich der Bodendenkmäler ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Auf der Gemarkung Lichtenberg liegt das Bauvorhaben im Bereich folgender bekannter Bodendenkmäler

- D-4-5636-0002: Vorgängerbauten sowie Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Burgruine Lichtenberg.
- D-4-5636-0068: Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der befestigten Kernstadt von Lichtenberg.

Im Bereich der Planung ist jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen. Diese genießen den Schutz des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG), besonders Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 bis 4 BayDSchG. Im Falle des Auffindens von Bodendenkmälern ist der Finder verpflichtet, diese bis zum Ablauf einer Woche nach der unverzüglichen Anzeige bei der Archäologischen Außenstelle Oberfranken, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, Telefon 0951/40950, Telefax 0951/409530, unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2, Art. 10 Abs. 2 DSchG). Weitere Erdarbeiten bedürfen der Erlaubnis (Art. 7 Abs. 1 DSchG), die bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

### 2. ARCHÄOLOGISCHE AUSGRABUNGEN

Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u. a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde, bei Grabfunden auch Anthropologie).

Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2. 3.5 Nr. 2).

### 3. NATURDENKMÄLER

Im Geltungsbereich liegen Teile des Naturdenkmals „Stadthag mit Schloßberg und Burgruine“.



Nördlich des östlichen Brückenwiderlagers der Lohbachtalbrücke liegt das Naturdenkmal „Kesselfels“.

#### 4. **LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET „FRANKENWALD“ UND „SAALETAL“**

Der Geltungsbereich überschneidet sich teilweise mit dem Landschaftsschutzgebiet „Frankenwald“.

Östlich des Geltungsbereichs liegt das Landschaftsschutzgebiet „Saaletal“.

#### 5. **FFH-GEBIET**

Im Geltungsbereich liegen Teile des FFH-Gebiets „Selbitz, Muschwitz und Höllental“.

#### 6. **NATURSCHUTZGEBIET**

Im Geltungsbereich liegen Teile des Naturschutzgebietes „Höllental“.

#### 7. **BIOTOPE**

Im Geltungsbereich sind im Bereich des künftigen Besucherzentrums und der künftigen Parkplätze die auf den Flurstücken 537, 542, 533 und 532 der Gemarkung Lichtenberg befindlichen Mähwiesen als gesetzlich geschützte Biotop klassifiziert.

#### 8. **BAUBESCHRÄNKUNGSZONE**

Die Errichtung von baulichen Anlagen in der Baubeschränkungszone des Art. 24 BayStrWG (40 Meter vom Fahrbahnrand) ist nur im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Bayreuth und der mit den Aufgaben der obersten Landesstraßenbaubehörde betrauten Unteren Bauaufsichtsbehörde zulässig.

#### 9. **ARBEITEN IN DER NÄHE ELEKTRISCHER ANLAGEN**

Erdkabel liegen im Allgemeinen in Tiefen von 60 cm bis 1,50 Meter. Geringere Lagetiefen sind aber bei Kreuzungen mit anderen Anlagen oder infolge nachträglicher Straßenumbauten und Erdabtragungen nicht auszuschließen. Die Kabel können in Kunststoff- oder Betonrohren bzw. Formstücken verlegt sein. Sie können mit Ziegelsteinen oder Kunststoffplatten (gelb) abgedeckt und durch ein Trassenwarnband gekennzeichnet sein. Rohre, Abdeckungen und das Trassenwarnband schützen das Kabel jedoch nicht gegen mechanische Beschädigung. Sie sollen lediglich auf das Vorhandensein von Kabeln aufmerksam machen. Diese Warneinrichtungen können auch fehlen. Vor Beginn der Schachtarbeiten ist grundsätzlich beim zuständigen Unternehmen zu erfragen, ob in der Nähe der Arbeitsstelle Kabel der Elektrizitätsversorgung verlegt sind. Jedes unbeabsichtigte Freilegen oder Beschädigen von Kabeln ist sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind an einer solchen Stelle bis zum Eintreffen eines Beauftragten des Versorgungsunternehmens sofort einzustellen.



## 10. VORSORGENDER BODENSCHUTZ

Hinsichtlich des vorsorgenden Bodenschutzes wird für Baumaßnahmen mit einer Eingriffsfläche > 5.000 m<sup>2</sup> oder bei Böden mit hoher Funktionserfüllung oder besonders empfindlichen Böden auf die DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben hingewiesen. Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten) und DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) zu berücksichtigen.

## 11. ENERGIEEINSPARUNG

Bei der Bauausführung sollte bei der Verwendung von Baustoffen, bei der Gebäudedämmung, der energetischen Versorgung der Gebäude, vor allem hinsichtlich Heiz- und Kühlenergie und Brauchwassererwärmung auf möglichst niedrige Kohlendioxid- und andere Treibhausgasemissionen geachtet werden.

## 12. ENTWÄSSERUNG

Drainagen und Quellwasser darf nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden. Zur Bauvorlage ist ein Entwässerungsplan vorzulegen.

## 13. GRUNDWASSER

Aufzeichnungen über Grundwasserstände im gesamten Planungsgebiet liegen nicht vor. Aufgrund der kleinräumigen geologischen Struktur können die lokalen Verhältnisse sehr unterschiedlich sein. Auf ggf. hoch anstehendes Grundwasser (z.B. in Talauen) oder auftretendes Hangschichtwasser wird vorsorglich hingewiesen.

## 14. LEITUNGEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen Leitungen der Bayernwerk Netz GmbH und TK-Linien der Deutsche Telekom Technik GmbH sowie Thüga SmartService GmbH, deren Bestand, die Sicherheit und der Betrieb nicht beeinträchtigt werden darf.

## 15. IMMISSIONEN

Es wird darauf hingewiesen, dass gegenüber dem Straßenbaulastträger der Bundesautobahn A9 keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden können.