

Planungsverband „Frankenwaldbrücke“

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

mit integriertem Grünordnungsplan  
und örtlichen Bauvorschriften

## „Frankenwaldbrücke“

Textteil – erneuter Entwurf

Änderungen und Ergänzungen gelb markiert

Plandatum: 21.09.2023

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 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
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 23.06.2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371)
Stand Liegenschaftskataster:	Mai 2021



## INHALT DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES „FRANKENWALDBRÜCKE“

Der zeichnerische Teil hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und örtlichen Bauvorschriften „Frankenwaldbrücke“ i.d.F. vom 21.09.2023 besteht aus:

### Zeichnerischer Teil

- Blatt 1 – Übersichtsplan zum Blatt 2 und Blatt 3, i.d.F. vom 21.09.2023
- Blatt 2 – Ebene 0, i.d.F. vom 21.09.2023
- Blatt 3 – Ebene 1, i.d.F. vom 21.09.2023
- Blatt 4 – Ausgleichsflächen, i.d.F. vom 21.09.2023

Textteil mit örtlichen Bauvorschriften, i.d.F. vom 21.09.2023

Begründung, i.d.F. vom 21.09.2023

Umweltbericht, i.d.F. vom 09.11.2022, geändert 08.09.2023

### Vorhaben- und Erschließungspläne

- Lageplan „Frankenwald-Village“, i.d.F. vom 21.12.2021, zuletzt ergänzt 04.09.2023
- Gesamtübersicht Lohbachtal- und Höllentalbrücke, i.d.F. vom 29.11.2021
- Höllentalbrücke Übersicht Ansicht + Draufsicht, i.d.F. vom 29.11.2021
- Lohbachtalbrücke Übersicht Ansicht + Draufsicht, i.d.F. vom 23.10.2019
- Lohbachbrücke WEST-RUINE, Plannummer EP-03721-W&P-2351
- Lohbachbrücke OST, Plannummer EP-03721-W&P-2361
- Höllentalbrücke OST - Terrassen, Plannummer EP-03721-W&P-3321
- Höllentalbrücke WEST, Plannummer EP-03721-W&P-3311
- Aufzug Ruine 02, i.d.F. vom 23.07.2019
- Übersichtsplan, Steckbrief Informationspunkte, Steckbrief Übersicht Themenstationen, Steckbrief Themenstation, i.d.F. vom 30.08.2023
- Höllentalbrücke Übersicht Ansicht + Draufsicht, i.d.F. vom 05.09.2023
- Lohbachtalbrücke Übersicht Ansicht + Draufsicht, i.d.F. vom 05.09.2023
- Höllentalbrücke Ausschnitt Seiltragsystem Regelquerschnitte Seiltragwerk / Deck, i.d.F. vom 19.11.2019
- Lohbachtalbrücke Ausschnitt Seiltragsystem Regelquerschnitte Seiltragwerk / Deck, i.d.F. vom 16.07.2019
- Höllentalbrücke Regeldetails Geländer, i.d.F. vom 06.09.2019
- Lohbachtalbrücke Regeldetails Geländer, i.d.F. vom 16.07.2019
- Höllentalbrücke Detail Widerlager West + Ost, i.d.F. vom 25.11.2019
- Lohbachtalbrücke Widerlager Ost, i.d.F. vom 22.10.2019
- Lohbachtalbrücke Widerlager Ruine, i.d.F. vom 19.09.2019
- Höllentalbrücke Übersicht Maßnahmen zur luftrechtlichen Kennzeichnung, i.d.F. vom 03.09.2019

Der Durchführungsvertrag ist ebenfalls rechtsverbindlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.



Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und örtlichen Bauvorschriften „Frankenwaldbrücke“ i.d.F. vom 21.09.2023 als Anhang beigefügt sind:

- Anhang 1: Projektbeschreibung mit Besucherlenkungskonzept, Projekt „Frankenwaldbrücke“, Landkreis Hof, 06/2022, ergänzt 09/2022
- Anhang 2: Anlage 2 zur Projektbeschreibung mit Besucherlenkungskonzept, Projekt „Frankenwaldbrücke“, Infrastrukturkonzept Frankenwaldbrücke, Hüttner Architekten, 11/2022, Index F 08/2022
- Anhang 3: Planungs- und Beteiligungsprozess Frankenwaldbrücke, Hüttner Architekten in Arbeitsgemeinschaft mit Schelle Heyse Landschaftsarchitektur, 04/2018
- Anhang 4: Das Projekt "Frankenwaldbrücke" in der Tourismusregion Höllental / Naturpark Frankenwald, Popien & Partner Wirtschaftsgeographie, 04/2019
- Anhang 5: Verkehrsuntersuchung zur Frankenwaldbrücke, Projekta Ingenieurgesellschaft für Tiefbautechnik, 10/2019
- Anhang 6: Frankenwaldbrücke Verkehrsuntersuchung zur Stellplatzdimensionierung am Frankenwaldsee, Projekta Ingenieurgesellschaft für Tiefbautechnik, 11/2021
- Anhang 7: Ergänzung zur Verkehrsuntersuchung Frankenwaldbrücke, Schlothauer & Wauer, 07/22
- Anhang 8: Berücksichtigung der Summationswirkungen der bestehenden Eisenbahntrasse im Rahmen der FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG, Böhm Mohr Kleiner & Partner, 01/20
- Anhang 9: FFH-Verträglichkeitsprüfung (FFH-VP) für das Projekt „Frankenwaldbrücke“ im Höllental und Lohbachtal, Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH, 09/23
- Anhang 10: Monitoringkonzept im Rahmen der FFH-Verträglichkeitsprüfung für das Projekt „Frankenwaldbrücke“ im Höllental und Lohbachtal, Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH, 09/23
- Anhang 11: Artenschutzrechtliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für das Projekt „Frankenwaldbrücke“ im Höllental und Lohbachtal, Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH, 09/23
- Anhang 12: Artenschutzrechtliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für das Projekt „Frankenwaldbrücke“ im Höllental und Lohbachtal Konkretisierung der Maßnahmenvorschläge, Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH, 09/23
- Anhang 13: Artenschutzrechtliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für das Projekt „Frankenwaldbrücke“ im Höllental und Lohbachtal Konkretisierung der Maßnahmenvorschläge Teil 2, Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH, 05/22
- Anhang 14: Monitoringkonzept im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für das Projekt „Frankenwaldbrücke“ im Höllental und Lohbachtal, Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH, 09/23
- Anhang 15: Schalltechnische Untersuchung zur Geräuscheinwirkung in der Nachbarschaft, IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, 10/21
- Anhang 16: Anlagebedingter Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen, IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, 12/21
- Anhang 17: Brandschutznachweis, Brandschutz D-I-L GmbH, 01/22
- Anhang 18: Windgutachten, Wacker Ingenieure GmbH, 09/19
- Anhang 19: Geotechnischer Bericht Baugrunduntersuchungen, Ingenieurbüro Dr. Ruppert und Felder GmbH, 05/22



- Anhang 20: Konzept Barrierefreiheit, Landratsamt Hof, Fachbereich Hochbau, 12/2019, ergänzt 01/2022; ergänzt 04.07.2023
- Anhang 21: Frankenwaldbrücken Waldinanspruchnahme, Schlaich Bergermann Partner, 08/22, 6.9.2023 rev 1
- Anhang 22: Höllentalbrücke - Einschätzung zum Risiko infolge herabfallender Gegenstände, Schlaich Bergermann Partner, 05/20
- Anhang 23: Nachhaltiges Mobilitätskonzept für die touristische Erschließung der Region Höllental unter besonderer Berücksichtigung des Höllentals und der Stadt Lichtenberg, DB Regio Bus, 02/21
- Anhang 24: Vollzug der Naturschutzgesetze; Inaussichtstellung von Befreiungen und Ausnahmen nach BNatSchG und BayNatSchG, Landratsamt Hof, Fachbereich Umwelt, 09/22
- Anhang 25: Vollzug des Denkmalschutzgesetzes; Frankenwaldbrücken Lichtenberg, Waldenfelsplatz, ehem. Burgruine, Landkreis Hof, Reg.Bez. Oberfranken Denkmalnr. D-4-75-146-16 und E-4-75-146-1 sowie D-4-5636-002, Bayrisches Landratsamt für Denkmalpflege, 10/19
- Anhang 26: E-Mail-Korrespondenz zur Brücke über St 2195, Staatliches Bauamt Bayreuth, 06/22
- Anhang 27: Projekt Frankenwaldbrücke, luftrechtliche Zustimmung mit Kennzeichnungsmaßnahmen, Regierung von Mittelfranken Luftamt Nordbayern, 11/19
- Anhang 28: Vollzug des BauGB, Gemeinde Issigau, Landkreis Hof, Flächennutzungsplan-Änderung und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Frankenwaldbrücke", Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB, Regierung von Oberfranken, 10/2020
- Anhang 29: Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Frankenwaldbrücke“ der Stadt Lichtenberg, Lkr. Hof; und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Frankenwaldbrücke“ der Gemeinde Issigau, Lkr. Hof; Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB, Regionaler Planungsverband Oberfranken-Ost, 02/2020
- Anhang 30: „Frankenwaldbrücken“ im Höllental, Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz, 08/20
- Anhang 31: Vollzug der Naturschutzgesetze; Inaussichtstellung von Befreiungen und Ausnahmen nach BNatSchG und BayNatSchG, Landratsamt Hof, Fachbereich Umwelt, 12/22
- Anhang 32: Archäologische Dokumentation, Jochen Scherbaum M.A., 07/19
- Anhang 33: Luftschadstoffgutachte, Müller-BBM Industry Solutions GmbH, 07/23
- Anhang 34: Ergänzungen Nr. 2 zur Verkehrsuntersuchung Frankenwaldbrücke, Schlothauer & Wauer, 08/23
- Anhang 35: Übersicht zu Lage, Sicherung und Umsetzung der Maßnahmenvorschläge für das Projekt „Frankenwaldbrücke“, Landkreis Hof, 09/23
- Anhang 36: Erläuterungsbericht Niederschlagsbeseitigungskonzept, Köhler Ingenieurgesellschaft GmbH & Co. KG, 09/23
- Anhang 37: Ergebnisse der Modellrechnungen zum PLAN-Zustand (hochwasserfreie Parkflächen), Stadt-Land-Fluss, 08/23
- Anhang 38: Monitoringkonzept zum Besucherlenkungskonzept für das Projekt „Frankenwaldbrücke“, Kreisentwicklung, 09/23
- Anhang 39: Auswertung von Geländebefliegungsdaten zur Ermittlung von Gelände- und Baumhöhen im Bereich der Maststandorte von Lohbachtalbrücke und Höllentalbrücke, IGS Ingenieure GmbH & Co. KG, 09/23



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>VORHABEN UND ERSCHLIEßUNGSPLAN</b>	<b>8</b>
<b>B</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>9</b>
1.	Zulässige Vorhaben / Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	9
2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	10
3.	Höhenlage (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)	11
4.	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	11
5.	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	11
6.	Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	12
7.	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, die Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a und 16b BauGB)	12
8.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	12
9.	Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 15, 25a und 25b BauGB)	14
<b>C</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>17</b>
1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)	17
<b>D</b>	<b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE</b>	<b>18</b>
1.	Darstellungsebenen des zeichnerischen Teils	18
2.	Flächen unterhalb den in den Sondergebieten SO3 und So4 zulässigen Hängebrücken	18
3.	Bodenfunde, Bodendenkmäler (Art. 8 Denkmalschutzgesetz)	18
4.	Archäologische Ausgrabungen	19
5.	Naturdenkmäler	19
6.	Landschaftsschutzgebiet „Frankenwald“ und „Saaletal“	19
7.	FFH-Gebiet	19
8.	Naturschutzgebiet	19
9.	Biotope	20
10.	Geotop (Höllental E von Lichtenberg)	20
11.	Baubeschränkungszone	20
12.	Eisenbahnbetriebsanlagen	20
13.	Arbeiten in der Nähe elektrischer Anlagen	20
14.	Vorsorgender Bodenschutz	20
15.	Energieeinsparung	21



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 7

16.	Entwässerung	21
17.	Grundwasser	21
18.	Wasserschutzgebiet	21
19.	Leitungen	21
20.	Hausanschlüsse / Strom der Bayernwerk Netz GmbH	22
21.	Immissionen	22



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 8

## A VORHABEN UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

Die Vorhaben- und Erschließungspläne sind Bestandteil dieser Satzung und beigelegt.





## 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) **und Einfriedungen.**

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 **Durchfahrtshöhe zwischen Straßenbelag und Brückenunterkante** im Bereich des Straßengrundstücks über der St 2195 und maximal 6 % Steigung (**Längsgefälle**) 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.

**In einem Teilbereich** des Flurstücks 546/1, **Gemarkung Lichtenberg**, liegt das sonstige Sondergebiet 1 zudem in **Ebene 1 über der Null-Ebene (Ebene auf der Erdoberfläche)**. Die **Definition und Herleitung der Darstellungsebenen ergeben sich aus dem Hinweis 1 dieses Textteils.**

##### 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, Vereinzelungsanlagen, Aufenthalts- und Aussichtsbereiche.

**Der östliche Teil des sonstigen Sondergebietes 3 befindet sich im FFH-Gebiet. Der in der FFH-VP (Anhang 9) ermittelte Flächenanteil (permanenter Flächenverlust von 566,7 m<sup>2</sup> durch**



Errichtung von Mastfußflächen, Aufsetzpunkt HENO P, Eingangsbereichen und Überbauung (wie Höllentalterrasse) darf nicht überschritten werden.

In Teilbereichen der Flurstücke 1458, 1460, 1473, 1473/2, 1473/3 und 1490, jeweils Gemarkung Lichtenberg, sowie des Flurstücks 115, Gemarkung Issigau, liegt das sonstige Sondergebiet 3 zudem in Ebene 1 über der Null-Ebene (Ebene auf der Erdoberfläche). Die Definition und Herleitung der Darstellungsebenen ergeben sich aus dem Hinweis 1 dieses Textteils.

#### 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 **die Aufzugsanlage**, Ein- und Ausstiegsbereiche, Brückenköpfe sowie das Brückenbauwerk selbst, Stützmauern, Abspannfundamente und Abspannungen, Einfriedungen, Vereinzelungsanlagen, Aufenthalts- und Aussichtsbereiche.

Des Weiteren ist die geplante Themenstation mit Fotopunkt Stadtentwicklung Lichtenberg gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan Steckbriefe zu Themenstationen und Informationspunkten vom 30.08.2023 zulässig.

In Teilbereichen der Flurstücke 620, 620/2 und 1471, jeweils Gemarkung Lichtenberg, liegt das sonstige Sondergebiet 4 zudem in Ebene 1 über der Null-Ebene (Ebene auf der Erdoberfläche). Die Definition und Herleitung der Darstellungsebenen ergeben sich aus dem Hinweis 1 dieses Textteils.

### 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.

Davon abweichen darf die festgesetzte Höhe der Mastspitzen (Oberkante baulicher Anlage (OK)) über NN im sonstigen Sondergebiet 3 und 4 im Zuge der finalen Formfindung im Rahmen der Ausführungsplanung.

Die Höhe der baulichen Anlagen im Sonstigen Sondergebiet 2 wird auf maximal 3,50 m festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird bestimmt durch das Maß zwischen dem höchsten Punkt (Oberkante baulicher Anlagen (OK)) und der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (RFB).



### 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 Geländenivellement 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.

Die Bezugshöhe (BZH) in den Sondergebieten 3 und 4 wird in Metern über Normal Null (m ü NN) angegeben.

### 4. BAUWEISE (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Im SO1 und SO2 wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

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 sowie als Zuwegungen zum Besucherzentrum 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 **Steckbriefe zu Themenstationen und Informationspunkten mit Stand vom 30.08.2023.**

## 6. **FLÄCHEN FÜR DIE ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

In den im zeichnerischen Teil gemäß 5.2.1 dieser Satzung festgesetzten Flächen Parkplatz mit Zuwegung zum Besucherzentrum sowie den im zeichnerischen Teil gemäß 9.1 dieser Satzung festgesetzten öffentlichen Grünflächen, werden auch Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt.

## 7. **WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DIE FLÄCHEN FÜR HOCHWASSERSCHUTZANLAGEN UND FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16a und 16b BauGB)

Im zeichnerischen Teil sind Wasserflächen zur Sicherung des Lohbachs festgesetzt.

Im zeichnerischen Teil ist eine Fläche für **den notwendigen Retentionsraumverlustausgleich** festgesetzt.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### 8.1 **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.

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

### 8.2 **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 **(Anhang 11)** verwiesen.

**Die Durchführung und Umsetzung dieser Maßnahmen werden im städtebaulichen Vertrag geregelt (vgl. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB).**



### 8.3 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.

#### 8.3.1 Waldrechtlicher Ausgleich von Waldflächen nach BayWaldG

Der ermittelte waldrechtliche Ausgleich von **16.397,6 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 **16.397,6 m<sup>2</sup>** vollständig erbracht werden.

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

Der ermittelte Flächenbedarf für den Ausgleich von **7.354,3 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 **7.354,3 m<sup>2</sup>** vollständig erbracht werden.

#### 8.3.3 Ausgleich gesetzlich geschützter Biotope nach Biotopschutzbestimmungen

Der ermittelte Flächenbedarf für den Ausgleich von **17.673,9 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 **17.673,9 m<sup>2</sup>** vollständig erbracht werden.

#### 8.3.4 Naturschutzfachlicher Ausgleich sonstiger Biotope i.R.d. Eingriffsregelung

Der ermittelte Flächenbedarf für den Ausgleich von **3.156,6 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 **3.156,6 m<sup>2</sup>** vollständig erbracht werden.



## 9. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 15, 25a und 25b BauGB)

### 9.1 Öffentliche Grünflächen

Es werden öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Uferschutzstreifen und zur Eingrünung bzw. Durchgrünung des Plangebietes festgesetzt. Zudem dient eine öffentliche Grünfläche dem Zweck zur Umsetzung des notwendigen Retentionsraumausgleichs.

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

### 9.2 Pflanzgebote

#### 9.2.1 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.

#### 9.2.2 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.

#### 9.2.3 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.



## 9.3 Pflanzbindungen

9.3.1 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.

9.3.2 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.

## 9.4 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.

### 9.4.1 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 padus	(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)

### 9.4.2 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



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 16

#### 9.4.3 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, Walnus





## **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.



## D NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

### 1. DARSTELLUNGSEBENEN DES ZEICHNERISCHEN TEILS

Zur konkreten Darstellung der Überlagerung von Festsetzungen des Bebauungsplans mit anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen (nachrichtliche Übernahmen) sowie Hinweisen, bildet der zeichnerische Teil zum einen die Null-Ebene (Planzeichnung -Blatt 2 - Ebene 0) und zum anderen die darüberliegende Ebene (Planzeichnung - Blatt 3 - Ebene 1) ab.

Blatt 2 des zeichnerischen Teils setzt so die geplante Nutzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf der Null-Ebene fest. Dies ist die Ebene auf der Erdoberfläche. Für durch die Brücken überspannte bzw. überbaute Bereiche werden lediglich nachrichtliche Übernahmen und Hinweise dargestellt. Die Festsetzung der sonstigen Sondergebiete in diesem Bereich ohne entsprechende Differenzierung könnte andernfalls suggerieren, dass eine Überplanung bzw. Änderung der bestehenden Nutzung stattfindet. Dies ist jedoch nicht geplant.

Blatt 3 des zeichnerischen Teils setzt wiederum die Überspannung bzw. Überbauung der Null-Ebene durch die geplanten Brücken (Höllental- bzw. Lohbachtalbrücke sowie Fußgängerbrücke) im Bereich der entsprechenden Sondergebiete in der darüber liegenden Ebene fest. Hier haben die Brückenbauwerke keinen Bodenkontakt und greifen auch nicht in diesen ein.

### 2. FLÄCHEN UNTERHALB DEN IN DEN SONDERGEBIETEN SO3 UND SO4 ZULÄSSIGEN HÄNGEBRÜCKEN

Alle Flächen der Sondergebiete SO3 und SO4, welche außerhalb der hinweislich dargestellten Fläche der Kontrollbereiche (Umgrenzung Kontrollbereich Baumbestand gemäß Anhang 21 Waldflächeninanspruchnahme) liegen, befinden sich unterhalb der Höllental- bzw. Lohbachtalbrücke und werden durch deren Planung nicht direkt tangiert und beeinflusst. Die Flächen werden in ihrer Nutzung nicht eingeschränkt.

### 3. 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.

#### 4. 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. BayVG, 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).

#### 5. NATURDENKMÄLER

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

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

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

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

Östlich des Geltungsbereichs liegt das Landschaftsschutzgebiet „Saaletal“.

#### 7. FFH-GEBIET

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

#### 8. NATURSCHUTZGEBIET

Im Geltungsbereich liegen Teile des Naturschutzgebietes „Höllental“.



## 9. 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 Biotope klassifiziert.

## 10. GEOTOP (HÖLLENTAL E VON LICHTENBERG)

Im Geltungsbereich befindet sich zurzeit ein im Geotopkataster Bayern erfasstes Geotop (Geotop Nr. 475R004, „Höllental E von Lichtenberg“).

## 11. 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.

## 12. EISENBAHNBETRIEBSANLAGEN

Das durch die „Höllentalbrücke“ (Sonstiges Sondergebiet 3) überspannte Flurstück 1473/3, Gemarkung Lichtenberg, ist Bestandteil der Höllentalbahn, eine dem Eisenbahnbetriebszweck dienende Bahnanlage, die dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsvorbehalt nach § 18 Abs. 1 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) sowie dem Fachplanungsvorrang nach § 38 Baugesetzbuch (BauGB) unterfällt.

## 13. 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.

## 14. 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.

## 15. 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.

## 16. ENTWÄSSERUNG

Zur Entwässerung der geplanten Parkplätze wird auf das Niederschlagsbeseitigungskonzept der Köhler Ingenieurgesellschaft GmbH & Co. KG verwiesen. Dieses ist zu beachten.

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

## 17. 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.

## 18. WASSERSCHUTZGEBIET

Südöstlich des Geltungsbereiches grenzt in einem Abstand von ca. 150 – 200 m das quantitative Heilquellenschutzgebiet des Kohlensäurewerks Fritz Wiede, Hölle, an.

Bei den Arbeiten zur Gründung der Brücken ist nach derzeitiger Einschätzung nicht von einer Beeinträchtigung der Wassergewinnung auszugehen.

Auf die Notwendigkeit einer Bohranzeige nach §49 WHG wird hingewiesen.

## 19. 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.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 22

## 20. HAUSANSCHLÜSSE / STROM DER BAYERNWERK NETZ GMBH

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

## 21. IMMISSIONEN

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