

**Teil B:**  
**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

zum  
vorhabenbezogenen  
**Bebauungs- und Grünordnungsplan**  
**"Südöstlich der Erlanger Straße"**  
(siehe Teil A)

**Gemeinde Effeltrich**  
**Landkreis Forchheim**

Entwurf vom 16.03.2026

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### A Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO sind die unter § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen im Allgemeinen Wohngebiet nicht zugelassen. Im Rahmen der Festsetzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

#### Immissionsschutz

Für schutzwürdige Raumnutzungen (Wohn-, Schlaf-, Kinder-, Arbeitszimmer), die von Verkehrslärm von der Erlanger Straße betroffen sein können, ist als passive Maßnahme zum Schallschutz der Einbau von Schallschutzfenstern vorzusehen, gegebenenfalls mit Zwangsbelüftung, wenn nicht über Fenster an nicht über den Orientierungswerten der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ belasteten Gebäudeseiten eine Belüftung dieser Räume sichergestellt werden kann.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag, über ein entsprechendes Schallgutachten die für die entsprechenden Raumnutzungen erforderlichen Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzklasse der Fenster, Zwangsbelüftung etc.) nachzuweisen und im Zuge der Ausführung umzusetzen.

Haustechnische Anlagen (z. B. Wärmepumpen, Klima- und Lüftungsanlagen, etc.) sind gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) mindestens so auszuführen, dass am nächstgelegenen Wohnhaus tagsüber (6.00 - 22.00 Uhr) ein Teilbeurteilungspegel von 49 dB(A) und nachts (lauteste Stunde zwischen 22.00 - 6.00 Uhr) von 34 dB(A) nicht überschritten wird. Zudem dürfen die Anlagen nicht tieffrequent i. S. d. Nr. 7.3 TA Lärm sein.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag, über ein entsprechendes Schallgutachten den Nachweis über die Einhaltung der genannten Teilbeurteilungspegel und der tieffrequenten Geräuschanteile zu erbringen.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

In den im Plan nummerierten Wohnquartieren sind Gebäude mit Erd-, Ober- und Dachgeschoss gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan (s. Anhang 2 zur Begründung) zu errichten.

#### 3. Bauweise

Es ist die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Doppelhäuser bzw. Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig, gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan (s. Anhang 2 zur Begründung).

#### 4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen gekennzeichnet. Die Baugrenzen müssen zu den privaten Nachbargrundstücken einen Abstand von mindestens 3,0 m und zu den öffentlichen Verkehrsflächen von mindestens 1,5 m einhalten. Im Übrigen gilt Art. 6 BayBO.

## 5. Nebenanlagen, sowie Anlagen für Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen, wie die Sammelanlage für Abfall (As), die Energieverteilungsanlage (Ev), aber auch die Stellplätze (St) und Carports (CP), sind gemäß Planeintrag festgelegt.

## 6. Versorgungsleitungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB wird für sämtliche Versorgungsleitungen die unterirdische Verlegungsweise festgesetzt.

## 7. Erhaltungs- und Pflanzgebote

Die im Plan entsprechend gekennzeichneten Gehölze sind zu erhalten (s. a. Hinweis 9).

Die privaten Gartenflächen sind gärtnerisch zu gestalten und mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je zeichnerisch festgesetzten Baum ist ein Obstbaum oder sonstiger Laubbaum aus nachfolgender Pflanzenliste zu pflanzen. Die im Plan festgesetzten Baumstandorte sind lagetechnisch gebunden, können jedoch um bis zu 3 Meter verlagert werden.

Die zu pflanzenden Gehölze sind artentsprechend zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang entsprechend den Festsetzungen der Pflanzgebote zu ersetzen.

### Pflanzenliste 1 - Bäume

Baum-Hasel	<i>Corylus colurna</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Blumen-Esche	<i>Fraxinus ornus</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata 'Rancho'</i>
Heimische Obstbäume in Sorten	

### Pflanzenliste 2 - Sträucher

Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Pfaffenhüttchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass Bäume in einem Abstand von mind. 2,50 m zur Außenhaut von bestehenden und geplanten Ver- und Entsorgungsanlagen gepflanzt werden. Sollten diese Abstände unterschritten werden, sind in Abstimmung mit dem Leitungsträger geeignete Schutzvorkehrungen zu treffen (s. a. Hinweise Punkt 9).

Die Bepflanzung in öffentlich zugänglichen Bereichen darf nicht mit giftigen Pflanzen gemäß der Bekanntmachung des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit vom 17.04.2000, „Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen“ erfolgen.

## **8. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

### 8.1 Artenschutz:

Zur Verhinderung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind gemäß dem „Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag“ des Büros Tractebel GmbH aus Bayreuth (s. Anhang 3 zur Begründung des Bebauungsplans) folgende Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen vorzusehen:

#### 8.1.1 Vermeidungsmaßnahmen

##### Vermeidungsmaßnahme V1

Durchführung der Gehölzentfernungs- und/oder Beräumungsmaßnahmen zur Vorbereitung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit von Vogelarten und der Reproduktionszeit von Fledermäusen, d. h. nicht von März bis September. Baumfällungen und Gehölzentfernungen sind nur von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig. Beginn der Durchführung der allgemeinen Baumaßnahmen im Umkreis von 20 m um Gehölze außerhalb der Brutzeit der Goldammer, d. h. nicht von März bis Ende August.

##### Vermeidungsmaßnahme V2

Im vorgesehenen Baugebiet ist eine Vergrämung der Zauneidechsen mit Maßnahmenbeginn ca. 1 Jahr vor Beginn der Baufeldräumung durchzuführen. Zuvor ist der Bau von Ersatzhabitaten durchzuführen (siehe nachfolgend CEF2). Hierzu sind die im Gebiet (gemäß Abbildung 6 im Anhang 3 zur Begründung zum Bebauungsplan) vorkommenden Gehölze „auf Stock zu setzen“ (vor dem 1. März) sowie Totholz und Steine zu entfernen. Anschließend sind monatlich bis zweiwöchentlich Vergrämungsmahden durchzuführen (ab dem 1. März, Turnus witterungsabhängig). Ab Mitte Mai hat die Baufeldzäunung zu erfolgen, welche bis zum Ende der Bautätigkeit funktionstüchtig erhalten werden muss, um ein Rückwandern der Tiere ins Baugebiet zu verhindern.

Die erfolgreiche Vergrämung ist durch eine ökologische Baubegleitung (öBB) festzustellen, erst danach kann mit den Baumaßnahmen in der Planungsfläche begonnen werden. Werden noch Zauneidechsen angetroffen, ist eine Umsiedlung in die direkt angrenzenden Ersatzflächen vorzunehmen (Ausnahmegegenehmigung für den Fang nötig).

Für die Vermeidungsmaßnahme V2 sind nachfolgende Details zu beachten:

##### Vermeidungsmaßnahme V2.1 (Vergrämung)

Im Planungsgebiet ist im Bereich der Baufläche nordwestlich des Bachgrabens vollflächig (s. markierte Bereiche in Abbildung 5 im Anhang 3 zur Begründung zum Bebauungsplan) eine Vergrämung durchzuführen, um Zauneidechsen die Versteckmöglichkeit zu nehmen und Anreize zum Abwandern ins Umfeld bzw. in die nahegelegenen Ersatzhabitats (s. CEF2) zu schaffen. Bis zum 28. Februar sind Gehölze im Bereich der Baufeldräumung „auf den Stock zu setzen“ und Holz und oberflächliche Steine zu entfernen. Im Anschluss ist das Grünland mit dem Balkenmäher auf einer Schnitthöhe 10-15 cm ab Anfang März zu mähen. Die Mahd ist aufwuchsabhängig zu wiederholen, d. h. bei feuchter Witterung häufiger, mindestens jedoch monatlich. Die Vergrämungsmahd ist mindestens bis Mitte Mai durchzuführen. Haben bis Mitte Mai nicht alle Tiere den Bereich verlassen (Kontrolle durch ökologische Baubegleitung), sind weiterführende Maßnahmen zu ergreifen (s. u. Vermeidungsmaßnahme V2.3.).

##### Vermeidungsmaßnahme V2.2 (Zäunung)

Bereits ab Anfang März ist die als CEF-Fläche vorgesehene Fläche südwestlich des vorgesehenen Baugebietes mittels eines fachgerecht installierten Reptilienzauns abzuzäunen (s. Abbildung 7 im Anhang 3 zur Begründung zum Bebauungsplan). Ab Mitte Mai ist bis Ende der Bautätigkeit eine Zäunung der Außengrenze des Baufelds und des Ersatzhabitats (s. o. g. Abbildung 7) mittels eines Reptilienzauns (zur fachgerechten Ausführung s. Punkt 9 unter *Hinweise*) vorzunehmen, um das Rückwandern der Tiere auf die Baufläche zu verhindern. Ab Juni kann die äußere Zäunung des Ersatzhabitats zurückgebaut werden.

##### Vermeidungsmaßnahme V2.3 (Umsetzen)

Ab Mitte Mai ist durch eine ökologische Baubegleitung (öBB) zu kontrollieren, ob sich noch Zauneidechsen in der geplanten Baufläche befinden. Werden durch die öBB nach intensiver Suche bei optimaler Witterung keine Zauneidechsen mehr angetroffen, können die Baumaßnahmen begonnen werden. Wer-

den Zauneidechsen angetroffen, ist eine Umsiedlung in die direkt angrenzenden Ersatzflächen vorzunehmen, bis nach dem 10. September an drei aufeinanderfolgenden fachgerecht und bei optimaler Witterung durchgeführten Kontrollgängen innerhalb von 14 Tagen keine Zauneidechsen mehr gesichtet werden.

#### Vermeidungsmaßnahme V3

Vor der Errichtung der Ersatzhabitate sind die konkreten Standorte der optimierten Sommer-/ Winterlebensräume durch eine ökologische Baubegleitung auf mögliche unterirdische Überwinterungsorte für Zauneidechsen zu überprüfen.

#### Vermeidungsmaßnahme V4

Werden Bäume mit saP-relevanten Strukturen entfernt, ist die Besatzfreiheit vorher durch eine ökologische Baubegleitung (öBB) festzustellen. Werden in den Strukturen z. B. winterschlafende Fledermäuse gefunden, ist die Gehölzentfernung bis zum Ende des Winterschlafs und dem selbstständigen Verlassen der Baumstrukturen zu verschieben. Der Besatz ist unmittelbar vor der Fällung erneut durch eine öBB zu kontrollieren. Verwaiste Quartiere sind bis zur Fällung durch Einwegquartiersverschlüsse zu verschließen.

### 8.1.2 CEF-Maßnahmen

#### CEF-Maßnahme 1

Es ist die Neupflanzung von insgesamt 482 m<sup>2</sup> Gehölzen vorzunehmen, in mehrreihigen Pflanzungen, mit heimischen, standortgerechten Sträuchern (s. Pflanzliste 2 unter A 7) und Obstgehölzen. Die Gehölzpflanzung ist locker zu gestalten, um die Habitatfunktion für die Zauneidechse zu erhöhen. Durch das Versetzen von Wurzelstöcken aus der Baufläche heraus ist die Anwuchswahrscheinlichkeit und die Geschwindigkeit der Habitatherstellung zu verbessern.

#### CEF-Maßnahme 2

Es sind mindestens 12 optimierte Winter-/Sommerquartiere mit artorientierter Gestaltung des Umfelds (grabfähiger Boden, Nahrungsflächen, Gehölze, Totholzhaufen) in der CEF-Fläche als Ersatzhabitat für die Zauneidechse anzulegen, mit angepasster Pflege des angrenzenden Grünlands. Die Wiesenfläche ist durch extensive Mahd (einschürig bei über 15°C und nicht bei Niederschlag, Schnitthöhe mind. 10 cm, von Süd nach Nord oder West nach Ost oder von innen nach außen durchzuführen) oder durch eine Stoßbeweidung z. B. durch Pferde oder Schafe und Ziegen zu pflegen und durch zusätzliche Einsaat mit einer autochthonen Wiesen-Saatmischung aufzuwerten. Auf Pestizid- oder Düngemittelsatz ist zu verzichten.

#### CEF-Maßnahme 3

Als Ersatz für verlorengelassene Höhlen für höhlenbrütende Vogel- und Fledermausarten sind geeignete Nistkästen im Verhältnis von 1 zu 3 (Verlust zu Ersatz) anzubringen, d. h. pro entfallender Höhle 3 Höhlen-Nistkästen für Vögel und 3 Höhlenkästen für Fledermäuse.

### 8.2 Beleuchtung/Lichtverschmutzung:

Zur Beleuchtung der Außenanlagen sind insektenschonende und energiesparende Beleuchtungsmittel ohne UV-Anteil im Lichtspektrum einzusetzen. Die Leuchtenform muss so gewählt und angebracht werden, dass nur das zu beleuchtende Objekt bzw. die zu beleuchtenden Flächen erhellt werden. Die Beleuchtung darf nicht in die Umgebung gerichtet sein oder in die Umgebung abstrahlen.

### 8.3 Ausschluss von Steingärten und -schüttungen

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen.

## **B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **1. Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen**

Für die Baukörper sind Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt (s. Anhang 2 zur Begründung).  
Die Firsthöhe darf maximal 11,15 m über dieser EFH liegen.

### **2. Bauliche Gestaltung**

Es ist das Satteldach festgesetzt, mit 35° bis 40° Dachneigung.  
Die Dacheindeckung ist mit Betondachsteinen in der Farbe Anthrazit vorzunehmen.  
Die Carports sind mit extensiv begrüntem Flachdach auszuführen.

### **3. Einfriedungen**

Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind in einer Gesamthöhe von max. 0,80 m einschließlich Sockel zulässig. Die Einfriedung muss zudem zum Fahrbahnrand der St 2242 einen Seitenraum mit einer Regelbreite von 2,50 m einhalten, in dem auch keine baulichen Installationen oder Bepflanzungen zulässig sind.  
Entlang der anderen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis max. 1,50 m zulässig, wobei Sockelmauern nicht zulässig sind. Zäune haben einen Abstand von mindestens 15 cm zum Boden einzuhalten. Freistehende Mauern als Einfriedungen sind unzulässig.

### **4. Versiegelung**

Bei der Bebauung und Gestaltung von Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

### **5. Entwässerung**

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser ist in den Mischwasserkanal in der Erlanger Straße einzuleiten. Das Regenwasser ist gepuffert in die Vorflut südöstlich der geplanten Bebauung einzuleiten. Auf den Vorhaben- und Erschließungsplan (Anhang 2 zur Begründung) sowie die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan (Kapitel 5.3) wird verwiesen.

### **6. Fassadengestaltung**

Bei der Fassadengestaltung sind grelle, reflektierende sowie fluoreszierende Anstriche und Materialien nicht zulässig. Eine Fassadenbegrünung ist zulässig.

### **7. Beleuchtung**

Beleuchtungsanlagen sind so anzubringen, dass sie den öffentlichen Verkehr nicht blenden.

## **HINWEISE**

### **1. Bodendenkmale**

Auf Art. 8 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen:

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

### **2. Regenerative Energie**

Die Nutzung von Solarenergie ist zulässig.

### **3. Entwässerung**

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Bezüglich der Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), bzw. in Oberflächengewässer (TREN OG) zu beachten. Bezüglich Versickerung ist das Arbeitsblatt DWA A 138 zu beachten sowie der Hinweis Nr. 8.

Soweit das geplante, gesammelte Einleiten von Niederschlagswasser die Grenzen der erlaubnisfreien eigenverantwortlichen Niederschlagswassereinleitung nach den TREN OG überschreitet, ist die Einleitung wasserrechtlich zu behandeln und im Verfahren das DWA-Merkblatt M 153 i. V. m. dem Arbeitsblatt DWA-A 102-2/BWK-A 3-2 zu beachten.

Eine zusätzliche stoffliche Immissionsbetrachtung über die Emissionsbetrachtung nach DWA-A 102-2 hinaus ist zunächst nur bei Einleitungen von Niederschlagswasser in leistungsschwache Oberflächengewässer angezeigt (für die Definition „leistungsschwache Oberflächengewässer“ sowie eine geeignete Vorgehensweise s. LfU-Merkblatt 4.4/22, Kap. 5).

### **4. Oberboden**

Anfallender Oberboden im Bereich von Baumaßnahmen ist vor Baubeginn abzutragen und in Mieten zu lagern. Er soll bevorzugt im Bereich von Gehölzpflanzflächen wieder eingebracht werden oder ist in Abstimmung mit der Kommune extern als Oberboden wiederzuverwenden.

Alle Erschließungs- und Baumaßnahmen sind in bodenschonender Weise unter Beachtung der gültigen Regelwerke und Normen, insbesondere DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeit im Landschaftsbau, hier v. a. Hinweise zur Vermeidung von Verdichtung), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Baumaßnahmen) auszuführen.

### **5. Schutz gegen Eindringen von Wasser**

Es wird empfohlen, den möglichen Einlauf von Wasser bei Sturzregen durch geeignete Schutzmaßnahmen (z. B. erhöhte Fußbodenoberkante im Erdgeschoss über Gelände o. ä.) zu sichern.

## 6. Altlasten

Gemäß Mitteilung des Landratsamtes Forchheim vom 13.12.2023 (Az. 44-1783-2023) liegen für das Grundstück keine Eintragungen im Kataster nach Art. 3 des Bayerischen Bodenschutzgesetzes vor. Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen dennoch Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserverunreinigungen) schließen lassen, ist das Landratsamt umgehend zu informieren. Bei Altlastenverdacht ist die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

## 7. Pflanzhinweise

Bei der Pflanzung von Gehölzen ist darauf zu achten, dass diese – auch nach Jahren – bei einem Leitereinsatz der Feuerwehr keine Behinderung darstellen.

Die Pflanzabstände zu Nachbargrundstücken regeln sich nach dem AG BGB Art. 47 und 48.

Bei der Durchführung von Gehölzpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Gehölze in einem Abstand von mind. 2,50 m zur Außenhaut von bestehenden und geplanten Versorgungsanlagen gepflanzt werden. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, sowie die DVGW-Richtlinie GW 125 sind zu beachten.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist darauf zu achten, dass durch neue Bepflanzungen keine Sichtbeeinträchtigung eintreten darf und das Lichtraumprofil gewährleistet sein muss. Die Sichtfelder sind im erforderlichen Umfang freizuhalten.

## 8. Baugrund

Zum Baugebiet liegt eine Baugrunduntersuchung vor (s. Anhang 1 zur Begründung zum Bebauungsplan). Die darin ermittelten Erkenntnisse zu den bautechnisch relevanten Aspekten wie Gründung der Gebäude, Versickerungsfähigkeit des Untergrunds, Grundwasserstand etc. sind zu beachten.

## 9. Sonstiges

Alle im Rahmen von Baumaßnahmen anfallenden Abfälle sind getrennt zu erfassen, zu verwerten oder umweltgerecht zu beseitigen.

Durch ordnungsgemäß betriebene Landwirtschaft auf den an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen hervorgerufene Emissionen sind für ein „Wohnen auf dem Lande“ typisch. Sie treten nur temporär auf und sind zu tolerieren.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind ausreichende und geeignete Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von 0,3 m für die Unterbringung von Telekommunikationslinien vorzusehen.

Das im Plan eingetragene Sichtfeld ist von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, Haufen und ähnlichen mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Gegenständen sowie von parkenden Fahrzeugen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn bzw. dem Gehweg aufweisen.

Zur fachgerechten Ausführung des in der textlichen Festsetzung A 8.1.1 unter *Vermeidungsmaßnahme V2.2 Zäunung* genannten Reptilienzaunes wird auf die *Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung – Zauneidechse*, herausgegeben vom Bayerischen Landesamt für Umweltschutz (LfU), 2020, hingewiesen.

Durch die ökologische Baubegleitung ist sicherzustellen, dass die zur Erhaltung festgesetzten Gehölze vor Beeinträchtigungen im Zuge der Bauarbeiten geschützt werden.

Der Bau von Zisternen ist zulässig und wird empfohlen.

Aufgestellt:  
Bamberg, den 12.05.2025, geändert am 16.03.2026  
Ku-Bu-25.018.6/7

Planungsgruppe STRUNZ  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Kirschäckerstraße 39, 96052 Bamberg