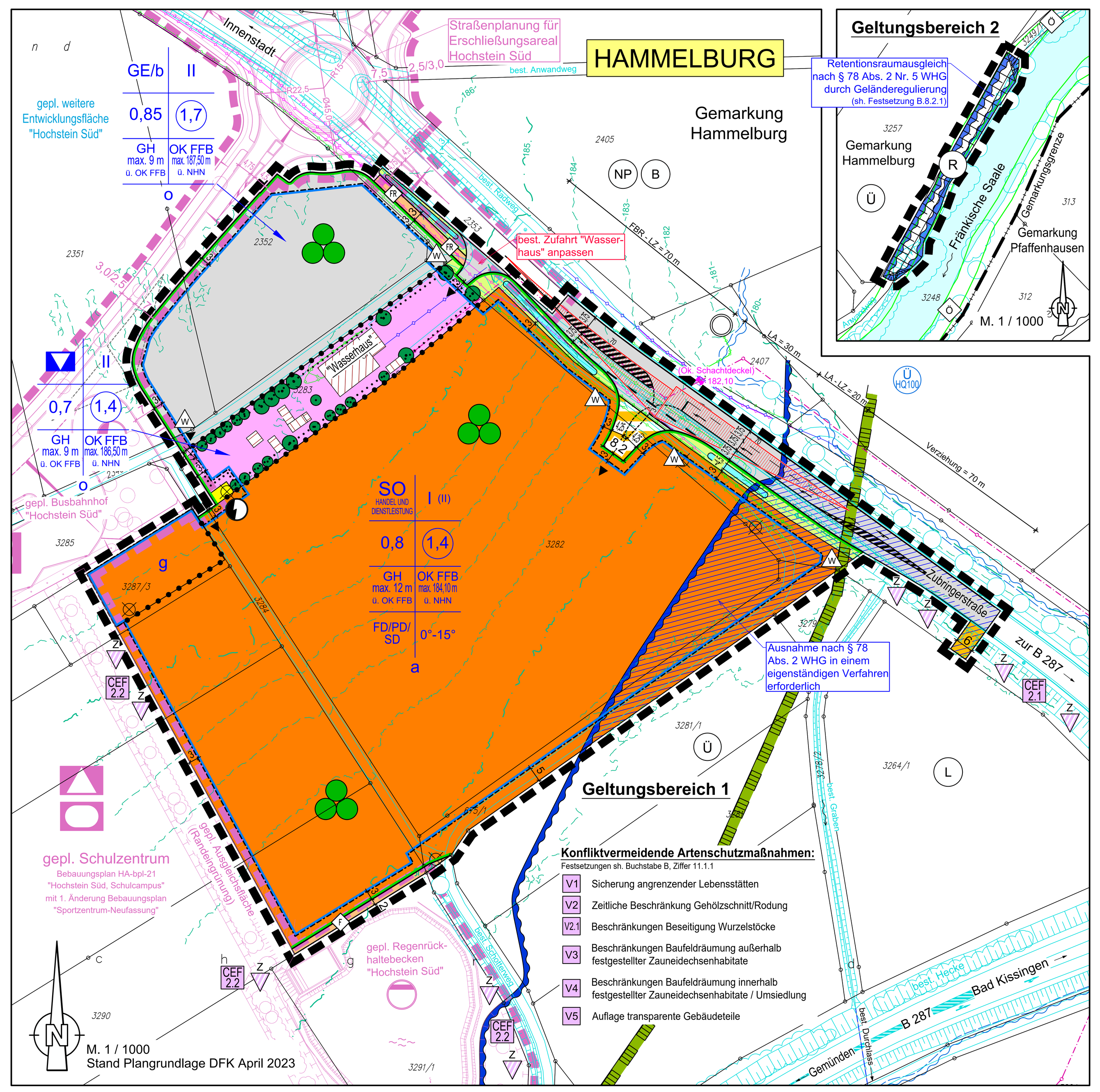
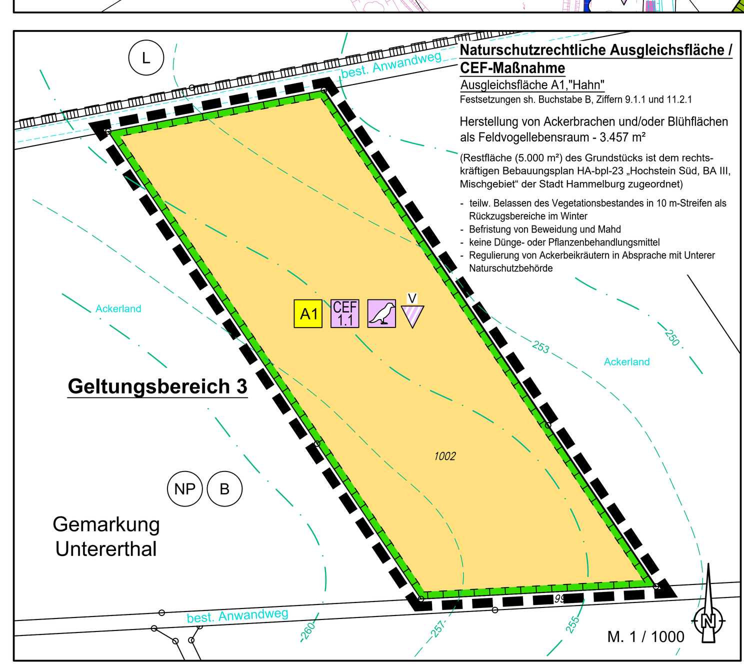
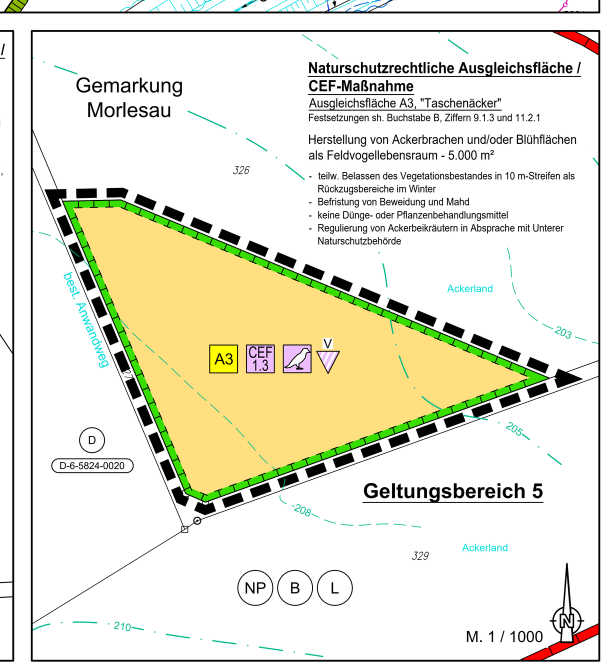
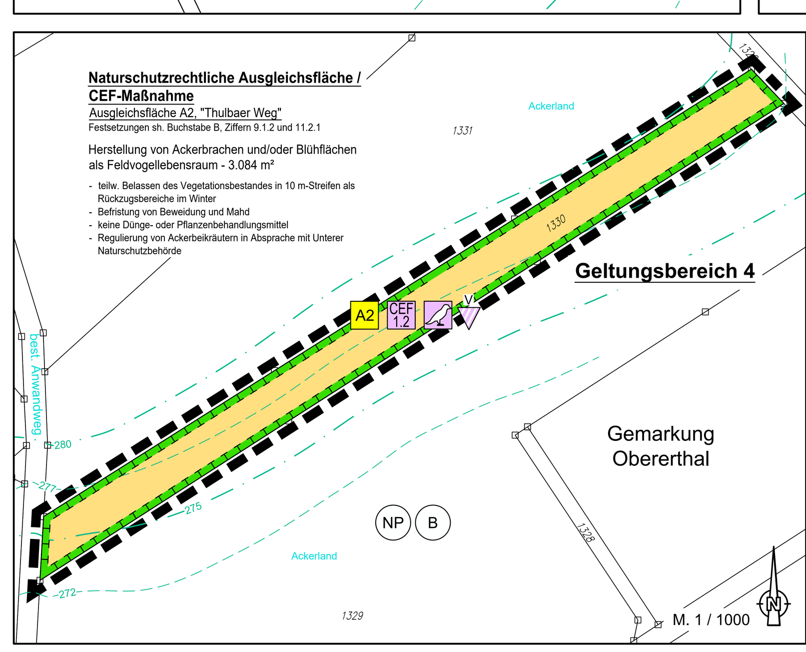
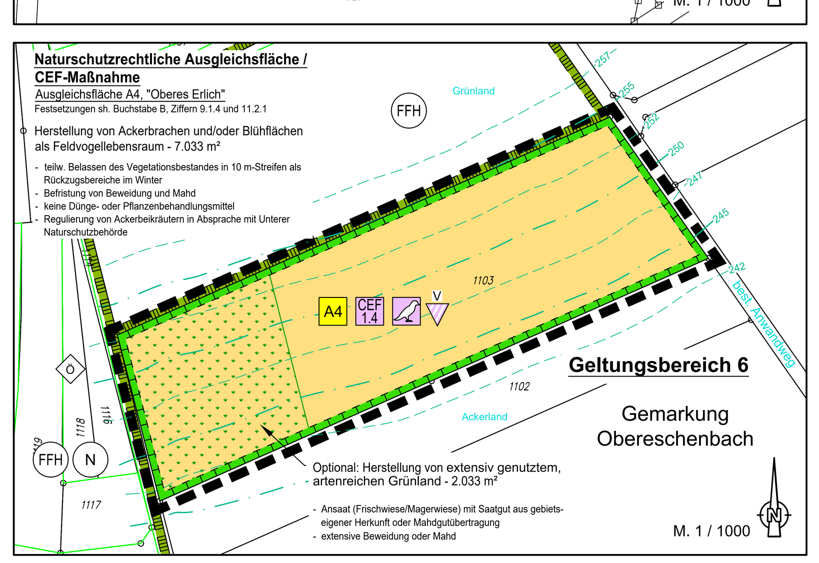
PLANTEILE / SCHEMATA



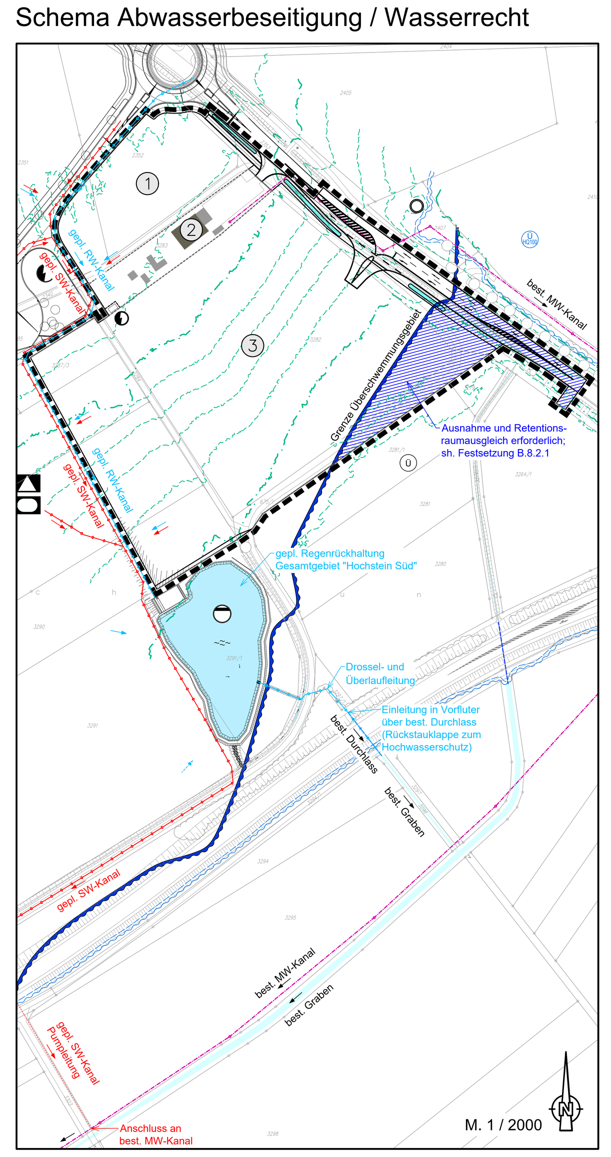




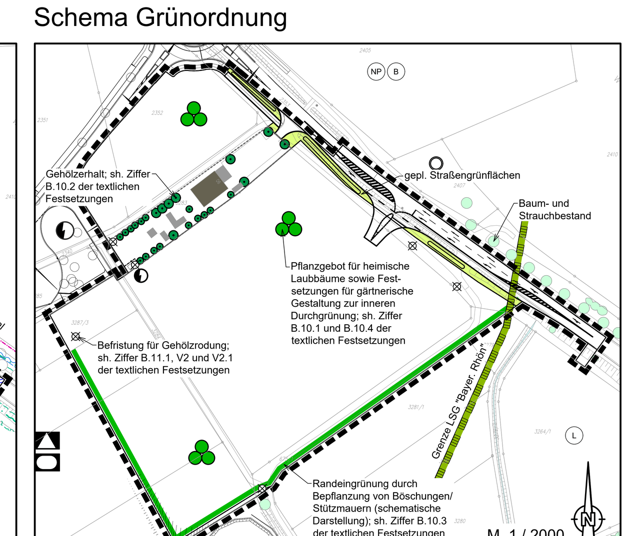




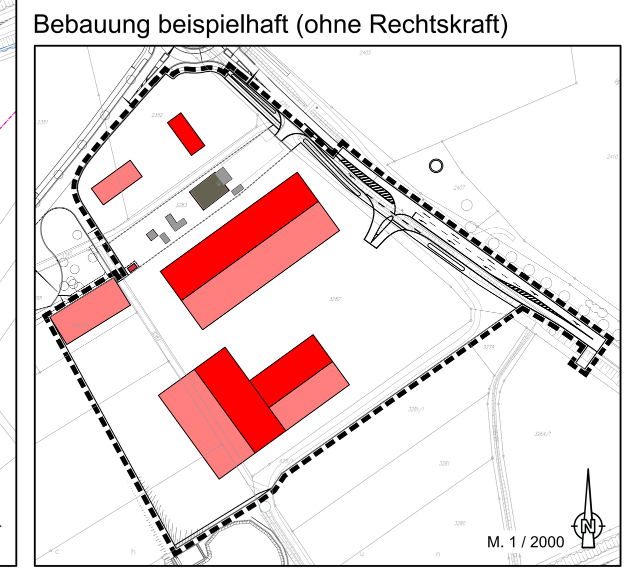
Schema Abwasserbeseitigung / Wasserrecht



Schema Grünordnung



Bebauung beispielhaft (ohne Rechtskraft)



PRÄAMBEL

A. Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) BayRs 2132-1-B, zuletzt geändert durch § 6 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189)
- Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan HA-bpl-22 "Hochstein Süd, Sondergebiet Wasserhaus" vom ....

PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

B. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

A	B
C	D
E	F
G	H
I	

Füllschema Nutzungsschablone
A Art der baulichen Nutzung / Zweckbestimmung
B Zahl der Vollgeschosse
C Grundflächenzahl GRZ
D Geschossflächenzahl GFZ
E max. Gebäudehöhe
F max. Erdgeschoss Fußbodenhöhe
G Dachform
H Dachneigung
I Bauweise

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 SO HANDEL UND DIENSTLEISTUNG — Sonstiges Sondergebiet für großflächige Handels- und Dienstleistungsbetriebe (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Es sind folgende Nutzungen vorgesehen:
- Agrargroßhandelsbetrieb mit bis zu 1.200 m² Einzelhandelsverkaufsfläche sowie zugehörige Werkstatt und Außenaufstell-/-ausstellungsflächen
- Baumarkt mit bis zu 2.200 m² Verkaufsfläche
- Tiermarkt mit bis zu 1.000 m² Verkaufsfläche
- weitere artverwandte bzw. ergänzende Branchen;
  a) Tierarztpraxis mit bis zu 400 m² Nutzfläche
  b) Auto: Werkstatt, Tanken, Waschen mit bis zu 500 m² Nutzfläche
  c) Maschinenverleih mit bis zu 500 m² Standfläche außen
  d) Gastro/Bäcker/Imbiss mit bis zu 150 m² Verkaufsfläche
- jeweils zugehörige Lager-, Technik- und Sozialflächen,
- jeweils zugehörige Besucher- und Mitarbeiterstellplätze sowie ihre Zu- und Umfahrten
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches 1: ca. 26.385 m²

1.2 Für das Sondergebiet werden Wohnnutzungen jeglicher Art ausgeschlossen.

1.3 GE/b — beschränktes Gewerbegebiet (§ 8 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO)
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches 1: ca. 4.960 m²

1.3.1 Ausnahmsweise zulässig sind (§ 1 Abs. 9 BauNVO):
- Anlagen für kulturelle Zwecke

1.3.2 Im beschränkten Gewerbegebiet werden folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen und sind damit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 i.V.m. § 8 Abs. 3 BauNVO):
- Wohnungen jeglicher Art,
- Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten jeglicher Art (z.B. Spielotheken, Spiel- und Automatenhallen, Nachtlokale etc.)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 z.B. 1,4 — Geschossflächenzahl, als Höchstmaß

2.2 z.B. 0,85 — Grundflächenzahl

2.3 z.B. I (II) — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Im Sondergebiet ist für untergeordnete Verwaltungs-, Technik- und Lagerbereiche bzw. -gebäude eine max. II-geschossige Bauweise zulässig.

2.4 z.B. GH max. 12 m ü. OK FFB — Höhe Gebäude über Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) in m

2.4.1 Die Höhe der Gebäude wird durch Festsetzung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die Oberkante definiert sich über die obersten Bauteile einer baulichen Anlage. Bei Flachdächern wird die Oberkante bestimmt durch die Oberkante der Attika bzw. des Dachrandgesimses.

Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Treppenhäuser, technische Aufbauten etc.), ausnahmsweise gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO um bis zu 2,00 m Höhe zulässig. Allgemein, und ohne Höhenbeschränkung zulässig, sind Schornsteine sowie Mobilfunk- und Blitzschutzanlagen.

2.5 z.B. OK FFB max. 184,10 m ü. NHN — Höhe Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) in m ü. NHN

2.5.1 Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen
Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen (= oberer Bezugspunkt, als Höchstgrenze in Meter über NHN angegeben), bezieht sich auf die Deckeloberkante des in der Planzeichnung dargestellten Kanalschachtes im Radweg entlang der Kissinger Straße (= 182,10 m ü. NHN = unterer Bezugspunkt).

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

3.1 o — offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

3.2 g — geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO
- Im Sondergebiet können im hierfür festgesetzten Bereich Gebäude und Gebäudeanbauten auch ohne Abstand zu den seitlichen und der rückwärtigen Grundstücksgrenze errichtet werden (geschlossene Bauweise).

3.3 a — abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO
- Gebäude sind mit vorderem, seitlichem und rückwärtigem Grenzabstand zu errichten, wobei die Gebäudelänge 50 m überschreiten darf.

3.4 Baugrenze
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches 1: ca. 30.715 m²

PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

3.5 **Abstandsflächen, Abstände**
- Innerhalb des Geltungsbereiches 1 beträgt dieTiefe der Abstandsfläche 0,2 H, mindestens 3 m.
- Innerhalb des Geltungsbereiches 1 beträgt der Mindestabstand von Gebäuden untereinander 5 m.

4. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

4.1 Fläche für den Gemeinbedarf
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches 1: ca. 2.100 m²

4.1.1 Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Veranstaltungsgebäude für Musik - "Wasserhaus"

4.1.2 Die Gemeinbedarfsfläche dient der Unterbringung von baulichen Anlagen sowie für Veranstaltungen für kulturelle Zwecke.
Zu den hier zulässigen baulichen Anlagen zählen insbesondere das Veranstaltungsgebäude für Musik mit seinen kulturellen Nutzungen wie beispielsweise
- Live-Musik
- Gastronomie
- Vereine
oder ähnliches sowie die der Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche entsprechenden Zubehöranlagen.

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches 1: ca. 2.140 m²

5.2 Private Straßenverkehrsflächen
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches 1: ca. 195 m²

5.3 Öffentliche Verkehrsflächen für Fußgänger und Radfahrer
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches 1: ca. 235 m²

5.4 Öffentliche Verkehrsflächen für Landwirtschaft
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches 1: ca. 70 m²

5.5 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5.6 ▲ Zu- und Ausfahrt

6. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

6.1 Versorgungsfläche Strom (Transformatorenstation)
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches 1: ca. 30 m²

Der Standort der Transformatorenstation kann sich aufgrund bau- und versorgungstechnischer Anforderungen noch ändern, und kann sich auch auf potenziell verfügbaren und geeigneten Flächen im nahen Umfeld, auch außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, befinden.

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

7.1 Öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches 1: ca. 725 m²

8. Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

8.1 **Wasserwirtschaft**

8.1.1 Das Vorhaben ist so auszuführen, zu unterhalten und zu betreiben, dass von ihm keine nachteiligen Auswirkungen auf den Bestand, die Beschaffenheit und die Abflussverhältnisse von Gewässern ausgehen können. Auffüllungen, die den Hochwasserabfluss beeinflussen, sind nicht zulässig. Sofern bei der Bebauung des Gebietes ein Verlust von Retentionsraum nicht vermeidbar ist, muss dieser unter Beteiligung des zuständigen Wasserwirtschaftsamtes, an geeigneter Stelle ausgeglichen werden. Bei Niederschlagswassereinleitungen in den südöstlich vorhandenen Flurgraben, müssen diese von eindringendem Hochwasser abgesichert werden (z.B. durch Rückstauklappen). Bauherrn oder Eigentümer können keine Schadensersatzforderungen oder Entschädigungsansprüche geltend machen, oder Ansprüche auf staatliche Hilfe erheben, bei Schäden, die an der Anlage durch Wasserangriff, Hochwasser, Eisgang oder infolge Durchführung oder Unterlassung der Gewässerunterhaltung entstehen, sofern die Schäden nicht vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt worden sind.

8.2 (R) **Externer Retentionsraumausgleich im Sinne von § 78 Abs. 2 Nr. 5 WHG (Wasserhaushaltsgesetz)**
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches 2: ca. 500 m²

8.2.1 **Fläche für Retentionsraumausgleich**
Der Retentionsraumausgleich erfolgt im gekennzeichneten Bereich durch Geländeregulierung entlang der Uferböschung der Fränkischen Saale, auf Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 3248 und 3249/1, beide Gemarkung Hammelburg. Die Flächen für den Retentionsraumausgleich sind zu sichern. Die Maßnahme liegt auf Flächen der Biotopkartierung Bayern Flachland. Die erforderlichen gewässerbaulichen Eingriffe in die Biotopstrukturen bedürfen der Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Bad Kissingen.

8.3 **Überschwemmungsgebiet**
Für die Auffüllungen in der genehmigten Form im Überschwemmungsgebiet der Fränkischen Saale, darf nur unbelastetes Erdmaterial verwendet werden. Generell dürfen für die Maßnahmen nur grund- und oberflächenwasserunschädliche Materialien verwendet werden.

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

9.1 **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)**
Den Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Plangebiets des Bebauungsplans HA-bpl-22 "Hochstein Süd, Sondergebiet Wasserhaus" werden die folgenden Ausgleichsflächen mit Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Sie sind für die Dauer des Eingriffs vorzuhalten.

Die festgesetzten Ausgleichsflächen sowie die Maßnahmen zum Ausgleich, werden den Eingriffsgrundstücken und Erschließungsanlagen des Bebauungsplanes HA-bpl-22 "Hochstein Süd, Sondergebiet Wasserhaus" zugeordnet (§ 9 Abs. 1a BauGB). Eingriffsgrundstücke sind, ganz oder teilweise, die Grundstücke Fl.Nr. 675/1, 2340, 2351, 2352, 2353, 3282, 3283, 3284, 3287/3, 3288, 3289, 3290, alle Gemarkung Hammelburg (Geltungsbereich 1).
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches 3 bis 6: ca. 18.574 m²

9.1.1 A1 **Ausgleichsfläche A1: ca. 3.457 m²**
(Untererthal - "Hahn", Fl.Nr. 1002, teilweise, Gemarkung Untererthal, Geltungsbereich 3) = CEF-Maßnahme CEF 1.1
Die sonstige Fläche des Grundstücks ist mit 5.000 m² Fläche dem Bebauungsplan HA-bpl-23 „Hochstein Süd, BA III, Mischgebiet" zugeordnet.

Entwicklungsziel:
- Extensiv genutzte Agrarlebensräume für Feldlerche und Rebhuhn auf anteilig 3.457 m² Fläche, in Form von Ackerbrachen und/oder Blühflächen

Maßnahmen:
- Herstellung von Ackerbrachen und/oder
- Herstellung von Blühflächen mit niedrig wüchsigen Arten; Ansaatmischung aus überwiegend heimischen Wildkräutern (> 50 %, gebietsheimische Herkunft),
- Nutzungsmöglichkeit durch Beweidung / Mahd, Bodenbearbeitung ab 01.08.; 20 % des Vegetationsbestands soll in mind. 10 m breiten Streifen als Schutz über das Winterhalbjahr verbleiben; eine Bearbeitung und Beweidung der Flächen ist zwischen 15.03. und 31.07. nicht zulässig.
- Verzicht auf Düngung, Pflanzenbehandlungsmittel
- Eine Regulierung von konkurrenzstarken Ackerbeikräutern (Ackerdistel, Windhalm, Taube Trespe, …) ist mit Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig. Das Köpfen von Ackerdisteln ist zulässig.
- Abweichungen von den Festsetzungen sind mit Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

9.1.2 A2 **Ausgleichsfläche A2: ca. 3.084 m²**
(Obererthal - "Thulbaer Weg", Fl.Nr. 1330, Gemarkung Obererthal, Geltungsbereich 4) = CEF-Maßnahme CEF 1.2

Entwicklungsziel:
- Extensiv genutzte Agrarlebensräume für Feldlerche und Rebhuhn in Form von Ackerbrachen und/oder Blühflächen

Maßnahmen:
- Herstellung von Ackerbrachen und/oder
- Herstellung von Blühflächen mit niedrig wüchsigen Arten; Ansaatmischung aus überwiegend heimischen Wildkräutern (> 50 %, gebietsheimische Herkunft),
- Nutzungsmöglichkeit durch Beweidung / Mahd, Bodenbearbeitung ab 01.08.; 20 % des Vegetationsbestands soll in mind. 10 m breiten Streifen als Schutz über das Winterhalbjahr verbleiben; eine Bearbeitung und Beweidung der Flächen ist zwischen 15.03. und 31.07. nicht zulässig.
- Verzicht auf Düngung, Pflanzenbehandlungsmittel
- Eine Regulierung von konkurrenzstarken Ackerbeikräutern (Ackerdistel, Windhalm, Taube Trespe, …) ist mit Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig. Das Köpfen von Ackerdisteln ist zulässig.
- Abweichungen von den Festsetzungen sind mit Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

9.1.3 A3 **Ausgleichsfläche A3: ca. 5.000 m²**
(Morlesau - "Taschenäcker", Fl.Nr. 326, Gemarkung Morlesau, Geltungsbereich 5) = CEF-Maßnahme CEF 1.3
Brach- und/oder Blühflächen in einer Mindestbreite von je 10 m

Entwicklungsziel:
- Extensiv genutzte Agrarlebensräume für Feldlerche und Rebhuhn in Form von Ackerbrachen und/oder Blühflächen

Maßnahmen:
- Herstellung von Ackerbrachen und/oder
- Herstellung von Blühflächen mit niedrig wüchsigen Arten; Ansaatmischung aus überwiegend heimischen Wildkräutern (> 50 %, gebietsheimische Herkunft),
- Nutzungsmöglichkeit durch Beweidung / Mahd, Bodenbearbeitung ab 01.08.; 20 % des Vegetationsbestands soll in mind. 10 m breiten Streifen als Schutz über das Winterhalbjahr verbleiben; eine Bearbeitung und Beweidung der Flächen ist zwischen 15.03. und 31.07. nicht zulässig.
- Verzicht auf Düngung, Pflanzenbehandlungsmittel
- Eine Regulierung von konkurrenzstarken Ackerbeikräutern (Ackerdistel, Windhalm, Taube Trespe, …) ist mit Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig. Das Köpfen von Ackerdisteln ist zulässig.
- Abweichungen von den Festsetzungen sind mit Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

9.1.4 A4 **Ausgleichsfläche A4: ca. 7.033 m²**
(Obereschenbach - "Oberes Erlich", Fl.Nr. 1103, Gemarkung Obereschenbach, Geltungsbereich 6)
= CEF-Maßnahme CEF 1.4 - 5.000 m² im östlichen Abschnitt)
Brach- und/oder Blühflächen in einer Mindestbreite von je 10 m

Entwicklungsziel:
- Extensiv genutzte Agrarlebensräume für Feldlerche und Rebhuhn in Form von Ackerbrachen und/oder Blühflächen
- Optional: extensiv genutztes, artenreiches Grünland (im westlichen Abschnitt des Grundstücks - 2.033 m²)

Maßnahmen:
- Herstellung von Ackerbrachen und/oder
- Herstellung von Blühflächen mit niedrig wüchsigen Arten; Ansaatmischung aus überwiegend heimischen Wildkräutern (> 50 %, gebietsheimische Herkunft),
- Nutzungsmöglichkeit durch Beweidung / Mahd, Bodenbearbeitung ab 01.08.; 20 % des Vegetationsbestands soll in mind. 10 m breiten Streifen als Schutz über das Winterhalbjahr verbleiben; eine Bearbeitung und Beweidung der Flächen ist zwischen 15.03. und 31.07. nicht zulässig.
- Eine Regulierung von konkurrenzstarken Ackerbeikräutern (Ackerdistel, Windhalm, Taube Trespe, …) ist mit Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig. Das Köpfen von Ackerdisteln ist zulässig.
- Optionale Herstellung von artenreichem Grünland (Frischwiese/Magerwiese) im westlichen Abschnitt (2.033 m²) durch Ansaat mit Saatgut aus gebietseigener Herkunft (Ursprungsgebiet 11) oder Mahdgutübertragung; extensive Beweidung oder Mahd mit Mähgutentnahme;
- Verzicht auf Düngung, Pflanzenbehandlungsmittel
- Abweichungen von den Festsetzungen sind mit Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

9.1.5 A5 **Ausgleichsmaßnahme A5 (Hammelburg - "Ofenthaler Berg")**
Abbuchung aus dem Ökokonto der Stadt Hammelburg „Kernzone Biosphärenreservat Rhön" - anteilig 2.746 Biotopwertpunkte

Entwicklungsziel:
- Naturnahe Laubmischwaldgemeinschaften als Endstadium der natürlichen Sukzession aus Nadelmischwald

Maßnahmen:
- Zulassen der natürlichen Waldentwicklung ohne forstliche Nutzung

9.2 Da die Ausgleichsmaßnahmen A1 - A4 auch als vorgezogene artenschutzrechtliche Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) dienen, mussen diese wirksam sein, sobald der Eingriff artenschutzrechtlich wirksam ist.
Die Ausgleichsmaßnahme A5 ist spätestens 1 Jahr nach Baubeginn zu vollziehen.

9.3 Die Ausgleichsflächen sind von der Stadt Hammelburg mit dem einschlägigen Meldebogen zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, an das Bayerische Ökoflächenkataster beim Bayer. Landesamt für Umwelt (LfU) zu melden.

10. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

10.1 (schematisch) **Privates Pflanzgebot für Laubbäume, ohne Standortbindung**
- Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 14-16 cm

Je 3.500 m² Grundstücksfläche sind mindestens 3 heimische Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen.
Zur Bepflanzung der Grundstücke sind ausschließlich standortgerechte Gehölze zu verwenden (Artenauswahl sh. Gehölzartenliste Buchstabe B.10.8).

10.2 **Erhalt von Gehölzen**
Die derart gekennzeichneten Gehölze innerhalb des räumlichen Bebauungsplangeltungsbereiches, sind in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten und im Zuge von Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen, unter Berücksichtigung der DIN 18920, zu schützen. Der sonstige sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindliche Gehölzbestand ist, wenn er nicht zur Verwirklichung des Bauvorhabens notwendigerweise beseitigt werden muss, unter Berücksichtigung der DIN 18920, ebenfalls zu erhalten.

10.3 **Böschungsbegrünung und -sicherung**
Innerhalb der durch Aufschüttung entstehenden Böschungen, sind nach ihrer Fertigstellung Hecken aus standortheimischen Sträuchern und Bäumen (sh. Pflanzliste) zur Randeingrünung des Gebietes anzupflanzen. Steilstellen sind zusätzlich durch Jutegewebe zu sichern.

Sofern anstelle von Böschungen Stützmauern errichtet werden, sind diese durch eine hierzu geeignete Bauweise (z.B. Terrassierung) mit Klettergehölzen, Stauden oder Sträuchern zu begrünen.

10.4 **Freiflächen**
Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind als geschlossene Vegetationsfläche (mit Rasen, Wiesen, Stauden, Gehölzen) auf belebtem Boden anzulegen und zu pflegen.

10.5 **Vollzugsfrist der Pflanzgebote**
Die Pflanzgebote sind je nach Zuordnung spätestens 1 Jahr nach Ende des Bezugs von Gebäuden bzw. Ingebrauchnahme der öffentlichen Erschließungsstraßen zu vollziehen.

10.6 **Freiflächengestaltungsplan**
Die grünordnerischen Festsetzungen sind bei der Baueingabe durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zu konkretisieren, der den Umfang und Situierung der Saat- und Pflanzmaßnahmen sowie die Flächenbefestigung (Belagsart) aufzeigt. Der Freiflächengestaltungsplan ist im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erstellen.

10.7 **Erhaltungsgebot**
Die zu erhaltenden oder durch Pflanzgebote festgesetzten Gehölze sind fachgerecht in Wuchs und Entwicklung zu pflegen und entwickeln. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

10.8 **Liste standortgerechter, heimischer Baum- und Straucharten**
Auswahl nach der potentiellen natürlichen Vegetation (= Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald) und der realen Vegetation

Bäume I./II. Ordnung, Heister

Acer campestre	-	Feldahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Alnus glutinosa	-	Schwarzerle
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Juglans regia	-	Walnuss
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Sorbus domestica	-	Speierling
Sorbus torminalis	-	Elsbeere
Tilia cordata	-	Winterlinde
Tilia platyphyllos	-	Sommer-Linde

Hinweis:
Bäume III. Wuchsordnung (z.B. Mehlbeere, Französischer Ahorn, Obstbäume, …) werden nicht aufs allgemeine Pflanzgebot angerechnet. Eine Pflanzung ist aber zulässig.

Straucharten

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuss
Crataegus monogyna	-	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus oxycantha	-	Zweigriffeliger Weißdorn
Eunoymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche
Malus sylvestris	-	Wildapfel
Prunus spinosa	-	Schlehdorn
Pyrus communis	-	Wildbirne
Rhamnus catharticus	-	Kreuzdorn
Rosa canina	-	Hundsrose
Rosa spec.	-	heimische Wildrosenarten

11. Besonderer Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

11.1 **Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung**

11.1.1 V1 bis V5 — Folgende Vorkehrungen werden durchgeführt, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tierarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen

V1 - Sicherung der an das Baufeld angrenzenden Lebensstätten gegen den Baubetrieb mit „Biotopschutzzäunen" oder anderen geeigneten Maßnahmen (v.a. zu erhaltende Gehölze, Säume)

V2 - Verbot der Rodung und des Rückschnitts von Gehölzen in der Zeit vom 01.03. bis 30.09.
V2.1 - Das Entfernen der Wurzelstöcke ist in Zauneidechsenlebensräumen nur nach erfolgreicher Durchführung der erforderlichen Umsiedlung der Zauneidechsen zulässig. Der Rückschnitt/die Fällung der Gehölze ist dort nur vom 01.10. bis 28.02. zulässig. „Schweres Gerät", das Boden so verdichtet, dass Winterlebensräume beeinträchtigt werden, darf dort nicht eingesetzt werden.

V3 - Baufeldräumung
Gras- und Krautfluren, Ackerbrachen, Weg- und Gehölzsäume, Ruderalfluren (außerhalb von möglichen Habitaten der Zauneidechse)
Die Entfernung der Vegetationsdecke ist in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. unzulässig. Sie ist in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. nur möglich, wenn zuvor (zwischen 01.10. und 28./29.02) die Flächen durch Umbruch oder tiefes Abmulchen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten unattraktiv gestaltet sind und bis zum Beginn der Baufeldräumung durch fortlaufenden Umbruch oder Mulchen als Lebensstätten unattraktiv gehalten werden. Eine Baufeldräumung ist in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. auch dann möglich, wenn vor Beginn durch eine Fachkraft des Artenschutzes keine aktuellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden.

V4 - Baufeldräumung im Bereich von möglichen und festgestellten Lebensstätten der Zauneidechse
Eine Baufeldräumung in möglichen bzw. festgestellten Lebensstätten der Zauneidechse ist ohne vorbereitende Maßnahmen nicht zulässig. Die Tiere sind zuvor abzufangen und umzusiedeln. Dazu werden folgende Maßnahmen erforderlich: Aufstellung eines Reptilienschutzzauns um bestehende Lebensstätten. Abfangen und Umsiedeln der Tiere in vorgezogen erstellte (funktionsfähige) Ersatzlebensräume (sh. „Ausgleichsmaßnahmen" CEF 2). Zudem ist ein Zaun in Richtung verbleibender und zu sichernder Lebensstätten und gegen „Rückwanderung" zu stellen.
Der entlang verbleibender Lebensstätten errichtete Zaun ist bis zum Beginn der Baufeldräumung zu erhalten. Es wird empfohlen den Zaunabschnitt auch während des Baubetriebs bis zur Fertigstellung der Anlagen gegen Zuwanderung funktionsfähig zu halten.
Die Flächen innerhalb des Zauns sind durch Mulchen (nur vom 01.10. – 28.02.) oder Mahd (keine Mulch- oder Schlegelmahd) als Lebensstätte unattraktiv herzustellen, so dass das Abfangen der Zauneidechsen erleichtert wird. Künstlich eingebrachte Verstecke und Fangeimer können den Abfangerfolg beschleunigen.
Das Abfangen und Umsiedeln ist in der Zeit vom 01. April – 15. Mai und/oder ggf. vom 15. Juli – 30. September erforderlich. Der Umsiedelungsprozess gilt als abgeschlossen, wenn an drei Tagen hintereinander bei möglicher Zauneidechsenaktivität (Witterung beachten!) keine Tiere mehr gesichtet werden.

V5 - Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung des Vogelschlagrisikos an transparenten und spiegelnden Fassaden (Vogelschutzglas, Verzicht auf großflächige spiegelnde Verglasungen, Jalousien, sonstige geeignete Maßnahmen …) werden ab einer Flächengröße der Verglasungen von 1,5 m² erforderlich, wenn sie zu bestehenden und geplanten Hecken- und Gehölzbeständen ausgerichtet sind.

PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

11.2 **Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen)**
Die Lebensraumverluste für Zauneidechse, Feldlerche und Rebhuhn innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes HA-bpl-22 "Hochstein Süd, Sondergebiet Wasserhaus", werden durch Bereitstellung von insgesamt 9 Ersatzhabitaten sowie ca. 18.574 m² großen Ersatzflächen ausgeglichen (Geltungsbereiche 3 bis 6). Diese beinhalten, ganz oder teilweise, die Grundstücke Fl.Nr. 2353 (Gemarkung Hammelburg), Grün- und Nebenflächen des Bebauungsplanes HA-bpl-21 "Hochstein Süd, Schulcampus" mit 1. Änderung Bebauungsplan "Sportzentrum-Neufassung" der Stadt Hammelburg, Fl.Nr. 1002 (Gemarkung Untererthal), Fl.Nr. 1330 (Gemarkung Obererthal), Fl.Nr. 326 (Gemarkung Morlesau) sowie Fl.Nr. 1103 (Gemarkung Obereschenbach). Die Ersatzhabitate und -flächen sind dauerhaft vorzuhalten. Die festgesetzten Ersatzhabitate und -flächen werden den Eingriffsgrundstücken und Erschließungsanlagen des Bebauungsplanes HA-bpl-22 "Hochstein Süd, Sondergebiet Wasserhaus" zugeordnet (§ 9 Abs. 1a BauGB). Eingriffsgrundstücke sind, ganz oder teilweise, die Grundstücke Fl.Nr. 675/1, 2340, 2351, 2352, 2353, 3282, 3283, 3284, 3287/3, 3288, 3289, 3290, alle Gemarkung Hammelburg (Geltungsbereich 1).

11.2.1 CEF1 **vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen CEF 1**
CEF-Maßnahmen - Feldlerche und Rebhuhn (Geltungsbereiche 3 bis 6)
CEF 1.1 - Ausgleichsfläche A1 „Am Hahn", Fl.Nr. 1002 (Gemarkung Untererthal), anteilig 3.457 m²
CEF 1.2 - Ausgleichsfläche A2 „Thulbaer Weg", Fl.Nr. 1330 (Gemarkung Obererthal), 3.084 m²
CEF 1.3 - Ausgleichsfläche A3 „Taschenäcker", Fl.Nr. 326 (Gemarkung Morlesau), anteilig 5.000 m²
CEF 1.4 - Ausgleichsfläche A4 „Oberes Erlich", Fl.Nr.1103 (Gemarkung Obereschenbach), 5.000 m² / optional 2.033 m²

Maßnahmen CEF 1:
- Maßnahmen zur Anlage, Entwicklung von Ackerbrachen und/oder Blühflächen / optional Herstellung von artenreichem Grünland auf A4
  - sh. Festsetzungen B.9.1.1 bis B.9.1.4

11.2.2 CEF2 **vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen CEF 2**
CEF-Maßnahmen - Zauneidechse
CEF 2.1 - Bestehende straßenbegleitende Flächen westlich der Kissinger Straße, Fl.Nr. 2353 (Gemarkung Hammelburg)
- Umsiedlungsfläche für Vorkommen auf Begleitgrün der Kissinger Straße

Maßnahmen CEF 2.1:
- Fachgerechte Anlage von mind. 4 Ersatzhabitaten für die Zauneidechse mit Versteck-, Sonnungs-, Überwinterungs- und Eiablagemöglichkeiten
- Mahd der straßenbegleitenden Gras- und Krautfluren zwischen Bundesstraße und Zufahrt Sondergebiet, Entfernung des Mahdguts

CEF 2.2 - Grünflächen und Nebenflächen des Baugebiets „Schulcampus"
- Umsiedlungsfläche für Vorkommen innerhalb der Gemeinbedarfsflächen

Maßnahmen CEF 2.2:
- Fachgerechte Anlage von mind. 5 Ersatzhabitaten für die Zauneidechse mit Versteck-, Sonnungs-, Überwinterungs- und Eiablagemöglichkeiten
- Verzicht auf Düngung sowie Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln
- Mahd der Wiesenstreifen, Mahd 2 mal im Jahr, 1. Schnitt zwischen 15. Juni und 01. Juli, mit Entnahme des Mahdgutes
- Mahd der Gras- und Krautsäume abscnnittsweise in 2-jährigem Turnus ab 01.08., mit Entnahme des Mahdgutes

11.3 **Vollzugsfrist der CEF-Maßnahmen**
Die artenschutzrechtlichen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind zeitlich so zu erstellen, dass sie vor der Wirksamkeit des Eingriffs in die jeweilige Lebensstätte für die betroffenen Arten funktionsfähig sind.

12. Sonstige Festsetzungen

12.1 Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplanes

- Fläche Geltungsbereich 1:	ca. 36.840 m²
- Fläche Geltungsbereich 2:	ca. 500 m²
- Fläche Geltungsbereich 3:	ca. 8.570 m²
- Fläche Geltungsbereich 4:	ca. 3.084 m²
- Fläche Geltungsbereich 5:	ca. 5.000 m²
- Fläche Geltungsbereich 6:	ca. 7.033 m²

12.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

12.3 FD/PD/SD — **zulässige Dachformen**
- Flach-/Pultdach/Satteldach

12.4 0°-15° — zulässige Dachneigungen

12.5 Sichtdreiecke, die von jeglicher Bebauung, Bepflanzung o.ä., ab 0,80 m Höhe über Straßenoberkante freizuhalten sind.

12.6 Entwässerungsgraben für Verkehrsfläche

12.7 **Stellplätze, Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern, Oberflächenbefestigungen, untergeordnete Bauteile und sonstige Nebenanlagen**

12.7.1 Im gesamten Geltungsbreich 1 sind außerhalb der Baugrenzen Kunden- und Mitarbeiterstellplätze und ihre Zu- und Umfahrten, sowie Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern, Oberflächen- und Böschungsbefestigungen, sonstige untergeordnete Bauteile (z.B. Lüftungseinrichtungen) sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO zulässig.

12.8 **Standort Werbeanlagen**

12.8.1 Freistehende Werbeanlagen (Pylone) sind nur am Standort der Leistung zulässig und dürfen auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden. Die Gesamthöhe darf 8 m ab Ok. Gelände nicht überschreiten.

12.8.2 Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Werbeanlagen auf der Dachfläche sind unzulässig.

12.8.3 Bei Leuchtwerbeanlagen sind hinsichtlich der Lichteinwirkungen auf die Nachbarschaft, die "Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen", der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), Beschluss der LAI vom 13.09.2012 zu beachten.

12.9 **Erdbewegungen**
Für Geländeangleichungen, die sich auf den Freiflächen außerhalb der Gebäudestandorte ergeben, sind Aufschüttungen bis zu einer Höhe von max. 5,00 m und Abgrabungen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Dies gilt auch für die Errichtung von Stützmauern.

12.10 **Abwasserbeseitigung**
Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem.

Schmutzwasser muss in einen Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Eine Einleitung von Grund-, Quell- und Dränagewasser, in den Schmutzwasserkanal ist unzulässig.

Aus Gründen des Gewässerschutzes sind innerhalb des gesamten Geltungsbereiches nur überdachte Waschplätze zulässig. Das anfallende Dachflächenwasser ist dem Regenwasserkanal zuzuführen. Die verunreinigten Abwässer aus der Waschplatznutzung sind dem Schmutzwasserkanal zuzuleiten.

Das im Plangebiet anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist innerhalb des Gebietes zu speichern, zu verdunsten oder über einen Regenwasserkanal und/oder oberflächige Ableitungssysteme, den im Bebauungsplan HA-bpl-21 "Hochstein Süd, Schulcampus" mit 1. Änderung Bebauungsplan "Sportzentrum-Neufassung" festgesetzten Flächen für die Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser zuzuführen. Bei Grundstücksanschlüssen an den Regenwasserkanal wird der Einbau von Rückstausicherungen empfohlen.

Die Sammlung überschüssigen Dachwassers in einer Zisterne/Anlage zur Regenwassernutzung ist, bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften, z.B. keine Verbindungen zum Trinkwassernetz, zulässig. Der Überlauf der Zisterne ist an den Regenwasserkanal anzuschließen.

12.11 **Dachbegrünung**
Im beschränkten Gewerbegebiet sind die nicht mit PV-Modulen ausgestatteten Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude mit einer extensiven Dachbegrünung (z.B. standortgerechte Gräser-/Kräutermischung oder Stauden und Sedumsprossen), mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu versehen.

12.12 **Bestandsschutz**
Für die bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes HA-bpl-22 "Hochstein Süd, Sondergebiet Wasserhaus" bestehende, genehmigte und von den Festsetzungen des Bebauungsplanes HA-bpl-22 "Hochstein Süd, Sondergebiet Wasserhaus" abweichende Bebauung, wird Bestandsschutz festgesetzt.

C. Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

1.		Gebäudebestand innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches	2.	2410	derzeitige Flurstücksgrenzen mit Grenzstein und Flurnummer
3.		Kennzeichnung Gemarkungsgrenze	4.	3	Maßzahlen in m
5.		vorgeschlagene Flurstücksgrenze	6.	182	Höhenschichtlinien in m ü. NHN (Quelle örtl. Vermessung)
7.		best. Nutzungen (Straßen, Wege, Böschungen, Gräben etc.)	8.		best. Gehölze außerhalb des räumlichen Bebauungsplangeltungsbereiches
9.	Ü	amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Fränkischen Saale	10.	Ü HQ100	Hochwassergefahrenflächen HQ100
11.		best. Brunnen	12.	L	Grenze Landschaftsschutzgebiet "Bayer. Rhön"
13.	B	Biosphärenreservat "Rhön"	14.	NP	Naturpark "Bayer. Rhön"
15.		korrespondierende straßenbauliche Fachplanung für Erschließungsareal Hochstein Süd			
16.		gepl. Regenrückhaltebecken mit Regenklärbecken	17.		gepl. Trafostation
18.		gepl. Fläche für Schulcampus	19.		gepl. Fläche für Sport- und Spielanlagen
20.		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes HA-bpl-21 "Hochstein Süd, Schulcampus" mit 1. Änderung Bebauungsplan "Sportzentrum-Neufassung" der Stadt Hammelburg, in seiner letzten Fassung			
21.		Sichtdreieck des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes HA-bpl-21 "Hochstein Süd, Schulcampus" mit 1. Änderung Bebauungsplan "Sportzentrum-Neufassung" der Stadt Hammelburg, in seiner letzten Fassung			

HINWEISE / ANMERKUNGEN / ANLAGEN

22. **bestehende Hauptabwasser- und Hauptversorgungsleitungen**

22.1 - best. Abwasserleitung mit Schachtbauwerken für Misch- bzw. Regenwasser sowie Durchlässe (nachrichtliche Übernahme aus Bestandsunterlagen des AZV Thulba-Saale sowie örtlicher Vermessung)

22.2 - Versorgungsleitung Wasser (nachrichtliche Übernahme aus Bestandsunterlagen AZV Thulba-Saale)

22.3 - Versorgungsleitung Telekommunikation (nachrichtliche Übernahme aus Bestandsunterlagen Deutsche Telekom Technik GmbH)

22.4 - Versorgungsleitung Strom (nachrichtliche Übernahme aus Bestandsunterlagen Bayernwerk Netz GmbH)

23. schematische Darstellung geplanter Schmutz- bzw. Regenwasserkanal

24. (Ok. Schachtdeckel) 182,10 — Standort Höhenbezugspunkt in m ü. NHN (= Oberkante Schachtdeckel, Radweg Kissinger Straße)

25. 1 ....3 — Grundstücksnummerierung

26. Abgrenzung von Biotopen (Biotopkartierung Bayern Flachland)

27. N FFH — Naturschutzgebiet und Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Sodenberg-Gans"

28. D — **Bodendenkmal**
- Freilandstation des Mesolithikums, Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung und Wüstung des späten Mittelalters

28.1 D-6-5824-0020 — Aktennummer Bodendenkmal

29. **Bodendenkmalschutz**
Der Geltungsbereich 1 des Bebauungsplanes wurde im Rahmen einer bodendenkmalpflegerischen Voruntersuchung sondiert. Dabei wurden keinerlei archäologisch relevante Befunde festgestellt. Die untersuchten Flächen wurden zur bauseitigen Nutzung freigegeben.

Evtl. bei Erdarbeiten dennoch zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 BayDSchG der Mitteilungspflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Schloß Seehof, Memmelsdorf, oder die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Bad Kissingen.

Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Verzögern, mitgeteilt werden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Die Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Bauarbeiten, sind schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.

Im Bereich von Bodendenkmälern, sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG, Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

30. **Kampfmittel**
Im Bereich des Geltungsbereiches 1 des Bebauungsplanes wurde eine Kampfmittelvorerkundung durchgeführt. Im Auswertegebiet wurden keine Befunde festgestellt, die auf einen Kampfmittelverdacht hinweisen.

Sofern bei Bauarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und es ist das Landratsamt Bad Kissingen, oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen.

31. **Landwirtschaft**
Die an die Geltungsbereiche angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, können weiterhin ordnungsgemäß genutzt werden. Mit gelegentlichen Geruchs-, Lärm- oder Staubbelästigungen des Plangebietes, durch die übliche Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, ist zu rechnen. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen.

32. **Versiegelungsgrad**
Innerhalb der nutzbaren Flächen sollten dort, wo dies funktional möglich ist, bevorzugt versickerungsgünstige Belagsarten wie Schotterrasen, Pflaster mit Splitt oder Rasenfuge, Rasengittersteine etc. verwendet werden, um den Versiegelungsgrad zu minimieren.
Versiegelte Flächen (Asphalt) sind auch für den Fahrverkehr nur in der unbedingt erforderlichen Ausdehnung anzulegen. Soweit möglich, sollten unbebaute Flächen wasserdurchlässig gehalten werden (Wiese, Pflanzung, Kies).

33. **Altlasten**
Es wird empfohlen, bei Aushubarbeiten das anstehende Erdreich von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik etc.) ist das Landratsamt Bad Kissingen oder das Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen zu informieren.

34. **Schutz des Bodens**
Bereits bei der Planung ist für einen möglichst geringen Bodeneingriff zu sorgen, um gemäß der abfallrechtlichen Zielhierarchie (§ 6 KrWG) Bodenaushub zunächst zu vermeiden bzw. wiederzuverwerten. Für überschüssiges Aushubmaterial und den jeweiligen Verwertungs- bzw. Entsorgungsweg, sind die rechtlichen und technischen Anforderungen (§ 12 BBodSchV, Leitfaden zu Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 Stand 1997 sowie DepV) maßgeblich und die Annahmekriterien eines Abnehmers zu berücksichtigen. Hier empfiehlt sich eine frühzeitige Einbeziehung in die Planung und entsprechende Vorerkundungsmaßnahmen.

35. **Schonung von Ressourcen**
Zur Ressourcenschonung sind zur Befestigung des Untergrunds (z.B. Schottertragschicht, Stellplätze und Wege) vorrangig Recycling-Baustoffe (RC-Baustoffe) zu verwenden. Informationen hierzu können unter folgendem Link abgerufen werden: www.rc-baustoffe.bayern.de

36. **Grundwasser**
Im Zuge der Geländeabtragsarbeiten bzw. Erdaushubarbeiten kann nicht ausgeschlossen werden, dass Grund- und/oder Schichtenwasser angetroffen bzw. angeschnitten wird, es zu partiellen Wasseraustritten kommen kann und Maßnahmen zur Wasserhaltung notwendig werden. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist unzulässig.
Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (wie z.B. Heizöl- oder Diesellagerungen) sind dem Landratsamt Bad Kissingen (SG 41 Wasserrecht) mindestens 6 Wochen vor Inbetriebnahme schriftlich anzuzeigen.

37. **Dachbegrünung**
Für das Sondergebiet und die Gemeinbedarfsfläche wird empfohlen, auf den nicht mit PV-Modulen ausgestatteten Dachflächen der Gebäude eine extensive Dachbegrünung vorzusehen.

38. **Artenschutz**
Im Hinblick auf den Schutz und die Förderung der Artenvielfalt innerhalb des Plangebietes, wird auf die Broschüre "Artenschutz leicht gemacht - Eine Handreichung für Bürgerinnen und Bürger", herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, verwiesen.

39. **Außenbeleuchtung**
Für die Außenbeleuchtung sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z.B. warmweiß, gelblich, orange, amber, Farbtemperatur CCT von maximal 3000 K). Die Beleuchtung ist möglich sparsam zu wählen und Dunkelräume sind zu erhalten. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden, sodass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

40. **Empfehlung zur Nutzung kreislauforientierter Abwasserlösungen**
Es wird empfohlen bei der Gebäudeplanung eine Implementierung von Neuartigen Sanitärsystemen (NASS) mit einzubeziehen.

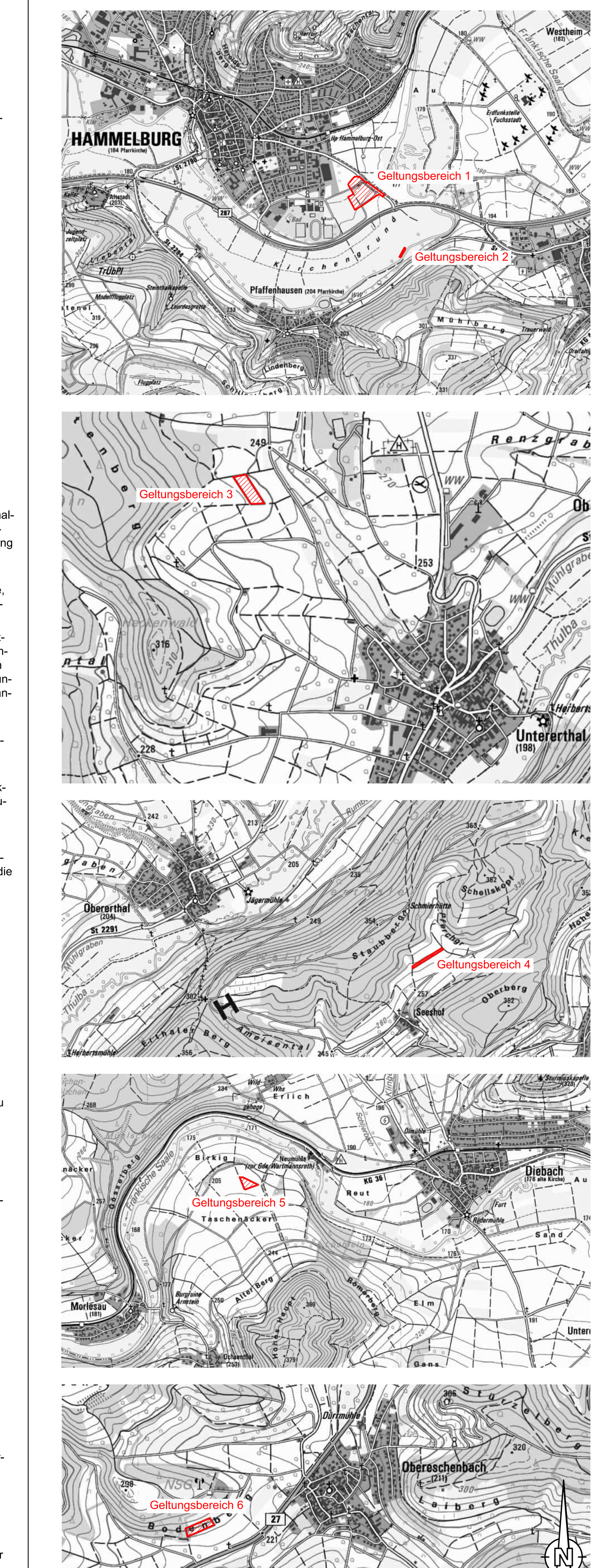
D. Anmerkungen

1. Die Fachbeiträge zum besonderen Artenschutz vom Februar 2026 sowie zur Faunistischen Bestandsaufnahme vom Januar 2023, sind verbindliche Bestandteile des Bebauungsplanes HA-bpl-22 "Hochstein Süd, Sondergebiet Wasserhaus" der Stadt Hammelburg.

E. Anlagen

Dem Bebauungsplan HA-bpl-22 "Hochstein Süd, Sondergebiet Wasserhaus" der Stadt Hammelburg, sind folgende Unterlagen beigefügt:
- Begründung mit Umweltbericht gemäß § 2a BauGB
- Fachbeitrag besonderer Artenschutz für Bebauungsplan HA-bpl-22 "Hochstein Süd, Sondergebiet Wasserhaus", Stadt Hammelburg, vom Februar 2026, Landschaftsarchitekt BDLA Martin Beil, Johann-Salomon-Str. 7, 97080 Würzburg
- Faunistische Bestandsaufnahme 2022: Vögel, Zauneidechse, Biotopbäume für Bebauungsplan Hammelburg „Schulzentrum" und „Hochstein Süd", vom Januar 2023, Kaminsky Naturschutzplanung GmbH, Hauptstraße 35, 97618 Hohenroth

ÜBERSICHTSKARTEN / PLANTITEL



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2026
BayernAtlas (Kartenviewer des Freistaates Bayern)

unmaßstäblich

Stadt HAMMELBURG

HAMMELBURG

BEBAUUNGSPLAN HA-bpl-22 "HOCHSTEIN SÜD, SONDERGEBIET WASSERHAUS" MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG HAMMELBURG

STADT HAMMELBURG, STADTTEIL HAMMELBURG
Flurnummern: 3282 (Gemarkung Hammelburg), 1002 (Gemarkung Untererthal), 1330 (Gemarkung Obererthal), 1103 (Gemarkung Obereschenbach), teilw. 675/1, 2340, 2351, 2352, 2353, 3283, 3284, 3287/3, 3288, 3289, 3290, 3248, 3249/1 (alle Gemarkung Hammelburg), 326 (Gemarkung Morlesau)
LANDKREIS BAD KISSINGEN, REGIERUNGSBEZIRK UNTERFRANKEN

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Stadt Hammelburg hat mit Beschluss des Stadtrates vom 17.07.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes HA-bpl-22 "Hochstein Süd, Sondergebiet Wasserhaus" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom .... hat in der Zeit vom .... bis .... stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom .... hat in der Zeit vom .... bis .... stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom .... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom .... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurde folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit vorgehalten. Die Unterlagen wurden in der Stadtverwaltung, Zimmer ......, Anschrift: ...., während folgender Zeiten .... bereitgestellt.
6. Die Stadt Hammelburg hat mit Beschluss des Bau-, Forst- und Umweltausschusses vom .... den Bebauungsplan HA-bpl-22 "Hochstein Süd, Sondergebiet Wasserhaus" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .... als Satzung beschlossen.

   Hammelburg, den ....

   ....
   Armin Warmuth (1. Bürgermeister) (Siegel)
7. Ausgefertigt

   Hammelburg, den ....

   ....
   Armin Warmuth (1. Bürgermeister) (Siegel)
8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan HA-bpl-22 "Hochstein Süd, Sondergebiet Wasserhaus" wurde am .... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

   Hammelburg, den ....

   ....
   Armin Warmuth (1. Bürgermeister) (Siegel)

Vorentwurf

PLANVERFASSER:

....

• Bautechnik • Kirchner •
Planungsbüro für Bauwesen
Raiffeisenstraße 4 • 97714 Oerlenbach
Tel. 09725 / 89493-0
mail@bautechnik-kirchner.de
www.bautechnik-kirchner.de

Aufgestellt: 04.02.2026

M. 1 / 1000