



Ausgleichsbebauungsplan, Gemarkung Hollstadt M 1:1000



IPRÄAMBEL
 Die Aufstellung des Bebauungsplans „Nördlich der von-Gutenberg-Straße / 1. Erschließungsabschnitt“ Bad Neustadt a. d. Saale erfolgte auf der Grundlage
 - des Bauzonenbeschlusses (BauZB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 28.03.2020 (BGBl. I S. 587)
 - der Bauzonenverordnung (BauZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3798)
 - der Planzonenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 158) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/62/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) und
 - der Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 568, BayRS 2132-1-8), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
1.0 Nutzungsschablone
 A) Art der baulichen Nutzung
 B) Dachform und -neigung
 C) Grundflächenzahl GRZ
 D) Geschosflächenzahl GFZ
 E) max. Gebäudehöhe u. NN / max. Anzahl der Vollgeschosse
 F) Bauweise

2.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

3.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 0,4 max. Grundflächenzahl GRZ
 1,4 max. Geschosflächenzahl GFZ (siehe Begründung zum Bebauungsplan Pkt. 5.2)

4.0 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 a Abweichende Bauweise
 Baugrenze

5.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 gepfl. Gehweg
 Ein- und Ausfahrtsbereich Tiefgarage/Stellplätze

6.0 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)
 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
 hier: Wasser
 hier: Elektrizität

7.0 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
 best. Versorgungsleitung unterirdisch (Überlandwerk Rhön GmbH)
 gepfl. Versorgungsleitung unterirdisch Mischwasser
 gepfl. Regen- und Schmutzwasserkanal
 best. Versorgungsleitung unterirdisch Trinkwasser (Stadtwerke Bad Neustadt)

8.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 Spielplatz

9.0 Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
 Landwirtschaft

10.0 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 Anpflanzung von Einzelbäumen (siehe textliche Festsetzungen 2.2)
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Stützbäumen und sonstigen Bepflanzungen, hier: Gehölzgruppe mit Hecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB), hier: Biotop mit Nummer
 Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB), hier: Fassadenabschnitte mit einem maßgeblich resultierenden Außenlärmpiegel von $L_{Aeq} \leq 45$ dB(A)
 Siehe hierzu auch: Ziffer IV "Textliche Festsetzungen", Nr. 1.7 "Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen" und Ziffer V "Hinweise", Nr. 2.0 "Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen"

11.0 Sonstige Planzeichnungen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (max. Gebäudehöhe u. NN) (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
 Umgrenzung von Flächen für Nebenlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 22 BauNVO)
 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB), hier: Fassadenabschnitte mit einem maßgeblich resultierenden Außenlärmpiegel von $L_{Aeq} \leq 45$ dB(A)
 Siehe hierzu auch: Ziffer IV "Textliche Festsetzungen", Nr. 1.7 "Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen" und Ziffer V "Hinweise", Nr. 2.0 "Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen"

WA
 0,4
 max. Gebäudehöhe u. NN / max. Anzahl der Vollgeschosse

| Bereich | max. Gebäudehöhe u. NN | max. Anzahl der Vollgeschosse |
|------------|------------------------|-------------------------------|
| Bereich 1 | max. 37,50 m u. NN | VI |
| Bereich 2a | max. 31,50 m u. NN | |
| Bereich 2b | max. 32,50 m u. NN | |
| Bereich 3a | max. 38,00 m u. NN | |
| Bereich 3b | max. 31,50 m u. NN | |
| Bereich 4a | max. 35,00 m u. NN | |
| Bereich 4b | max. 31,50 m u. NN | |

FD begrnt (bis max. 4")
 1,4
 a

III HINWEISE ZU DEN ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN

Vorhandene Haupt- und Nebengebäude
 Geplante Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche
 Flurstücknummer
 Grenzlinie
 Hochschrägnlinie (Metriefine)
 Vorhandene Flurgrenzen
 Bemessung

IV TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
 Als Art der baulichen Nutzung wird Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
 Die nach § 4 Abs. 1 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „Anlagen für Verwaltungen“, „Garagenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO im Bebauungsplan nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 und 21a BauNVO)
 1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ): max. 0,4
 1.2.2 Geschosflächenzahl (GFZ): max. 1,4
 1.2.3 Höhenfestsetzung, max. Anzahl der Vollgeschosse:

| Bereich | max. Gebäudehöhe u. NN | max. Anzahl der Vollgeschosse |
|------------|------------------------|-------------------------------|
| Bereich 1 | max. 37,50 m u. NN | VI |
| Bereich 2a | max. 31,50 m u. NN | |
| Bereich 2b | max. 32,50 m u. NN | |
| Bereich 3a | max. 38,00 m u. NN | |
| Bereich 3b | max. 31,50 m u. NN | |
| Bereich 4a | max. 35,00 m u. NN | |
| Bereich 4b | max. 31,50 m u. NN | |

Gemäß § 21a Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagenetageflächen nicht auf die Zahl der zu-lässigen Vollgeschosse anzurechnen sind.

Höhenfestsetzungen:
 Bereich 1:
 Die max. zulässige Gebäudehöhe wird auf 37,50 m u. NN (OK Attika) festgesetzt. Die Gebäudehöhe darf für notwendige untergeordnete technische Aufbauten um bis zu 1,0 m überschritten werden.
 Bereich 2a:
 Die max. zulässige Gebäudehöhe wird auf 31,00 m u. NN festgesetzt.
 Bereich 2b:
 Die max. zulässige Gebäudehöhe wird auf 32,50 m u. NN (OK Attika) festgesetzt. Die Gebäudehöhe darf für notwendige untergeordnete technische Aufbauten um bis zu 1,0 m überschritten werden.
 Bereich 3a:
 Die max. zulässige Gebäudehöhe wird auf 38,00 m u. NN festgesetzt.
 Bereich 3b:
 Die max. zulässige Gebäudehöhe wird auf 32,50 m u. NN (OK Attika) festgesetzt. Die Gebäudehöhe darf für notwendige untergeordnete technische Aufbauten um bis zu 1,0 m überschritten werden.
 Bereich 4a:
 Die max. zulässige Gebäudehöhe wird auf 35,00 m u. NN festgesetzt.
 Bereich 4b:
 Die max. zulässige Gebäudehöhe wird auf 31,50 m u. NN (OK Attika) festgesetzt. Die Gebäudehöhe darf für notwendige untergeordnete technische Aufbauten um bis zu 1,0 m überschritten werden.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
 Die Bauweise ist gem. § 22 Abs. 1 BauNVO als abweichende Bauweise festgesetzt. Wie bei der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die einzelnen Mehrfamilienhäuser dürfen aber durch Untergeschosse und Garagenetageebenen miteinander verbunden werden und somit die bei offener Bauweise max. zulässige Gesamtgebäudebreite von 50,00 m überschreiten.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)
 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.
 Untergeordnete Nebenlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind außer der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Hiervon ausgeschlossen sind Einrichtungen für Kleintieranlagen, Nebenanlagen für die öffentliche Ver- und Entsorgung sind als Ausnahmen zulässig.

1.5 Stellplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 47, 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)
 Die Mindestzahl der Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzanzahl der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale vom 07.05.2007 bzw. ihrer jeweils aktuellen Fassung.
 Die entsprechende Anzahl der Stellplätze ist im Bauantrag nachzuweisen.
 In Bezug auf die Anzahl der maximal zulässigen Zufahrten und deren maximal zulässige Breite darf von den Vorgaben der Stellplatzsatzung abgewichen werden.
 Entsprechend ist eine max. 6,5 m breite Zufahrt für die geplanten Besucherstellplätze und eine max. 16,5 m breite Zufahrt für die geplante Tiefgarage zulässig.
 Die Zufahrten sind in der hierfür in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen zu realisieren (Ein- und Ausfahrtsbereich, Tiefgarage/Stellplätze).

1.6 Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 Die Befestigung der Wege, Zufahrten und Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen ist mit wasser-durchlässigen Belägen herzustellen, soweit es die wasserrechtliche Belange (nur Anfall von Oberflächenwasser) zulassen.
 Wasserdurchlässige Beläge werden wie folgt definiert: Versickerungsfähige Flächenbefestigungen sind nach dem gültigen "Merkmale für versickerungsfähige Verkehrsflächen" der FGSV (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V.) bzw. der „Richtlinie für Planung, Bau und Instandhaltung von begrünten Flächenbefestigungen“ der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) herzustellen und zu unterhalten. Sie dürfen einen Abflusswert von 0,5 l/m² nicht überschreiten.
 Gemäß DIN 1986-100 ist ein Überflutungszustand für einen 100-jährigen Bemessungsregen zu führen und im Entwässerungsvorlauf zum Bauantrag mit vorzulegen.
 Rückhaltungen sind innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze zu errichten.

1.7 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 Bei der Neuentwurfung von Gebäuden sind die Wohnungen als einem maßgeblichen Außenlärmpiegel von $L_{Aeq} \leq 45$ dB(A) und bei Grünanlagen als einem maßgeblichen Außenlärmpiegel von $L_{Aeq} \leq 45$ dB(A) gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Juli 2016, Teil 1 "Mindestanforderungen" in Verbindung mit Änderung A1 der vorgenannten Norm, Entwurf vom Januar 2017, sowie Teil 2 "Technische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" (Hrsg. DIN - Deutsches Institut für Normung e.V.), entsprechend der dargestellten maßgeblichen Außenlärmpiegel L_{Aeq} (ermittelt nach E DIN 4109-1A1:2017-01) passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen.

V1: Zeitliche Begrenzung für Eingriffe in Saumbereiche
 Die Geböte sind im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar „auf Stock zu setzen“. Zusätzlich sind im Zeitraum von Mitte/Ende März bis Mitte/Ende Mai sämtliche Vertiefungsglöcher zu entfernen und die bestehenden Strukturen (z. B. Reissgräben, Totholz, Steine) auf die vorgesehene CEZ-Maßnahme (vgl. CEZ) zu halten. Die Saumbereiche sind mittels Mähzucht zu halten. Zudem ist der Eingriffsbereich mit einem ortsfesten Kleinstreifen- oder Ampelbrennband (gelbes Folie, kein Polyesterwebband, 50 cm hoch) zu umranden. Der Zaun ist 10 cm in das Erdreich einzutragen und von der Eingriffsbereich her sollen die Zäune übersteigbar (z. B. mittels Aufschichtung eines kleinen Erdwalle) gemacht werden. Der vom Eingriff betroffene Lebensraum ist anschließend von einer Person auf individuellen abzusuchen, welche ggf. in angrenzende Habitatsbereiche umzusiedeln sind.
 CEZ1: Aufhängen von Ersatzquartieren
 CEZ1 = Continuous Ecological Functionality-measures (Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion)
 Mindestens einzuhalten ist: $R_{V,ges} = 30$ UB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Büroräume und Ähnliches.
 Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{V,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche des Raumes S_a zur Grundfläche des Raumes S_g mit dem Korrekturfaktor $K_{a,1}$ zu korrigieren.
 Bei Schrägdächern als einem maßgeblichen resultierenden Außenlärmpiegel nach DIN 4109 (16) (inkl. Änderung A1, Entwurf vom Januar 2017) von $L_{Aeq} \leq 58$ dB(A) zur Nachzeit (entspricht einem Beherbergungspegel von nach $L_{Aeq} \leq 45$ dB(A)) ausliefern vor dem Fenster sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn Alternativmaßnahmen (z. B. Raumorientierung oder zentrale Lüftungseinrichtung) nicht möglich sind. Entsprechende Textausgaben der DIN 4109 (16) - Teil 1 und 2 (inkl. Änderung A1, Entwurf vom Januar 2017) liegen gemeinsam mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereit.

1.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 Bereich 1:
 max. 24 Wohneinheiten
 Bereich 2a und 2b:
 max. 20 Wohneinheiten
 Bereich 3a und 3b:
 max. 25 Wohneinheiten
 Bereich 4a und 4b:
 max. 15 Wohneinheiten

2.0 Grünordnerische Maßnahmen und Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 1a BauGB)
2.1 Erhalt wertvoller Gehölzstrukturen
 Die als zu erhalten festgesetzten Flächen der Gehölzgruppe mit Hecke sind verbindlich festzusetzen. Während der Bauarbeiten sind im Bereich der zu erhaltenen Vegetationsbestände Schutzvorrichtungen vorzuziehen, um Beeinträchtigungen vorzubeugen. Es sind die Vorgaben einschlägiger Richtlinien (RAS-PL 4), v. m. DIN 18920 und der ZTV-Baumpflege) heranzuziehen.
 Bereich 2:
 Die max. zulässige Gebäudehöhe wird auf 31,00 m u. NN festgesetzt.
 Bereich 2b:
 Die max. zulässige Gebäudehöhe wird auf 32,50 m u. NN (OK Attika) festgesetzt. Die Gebäudehöhe darf für notwendige untergeordnete technische Aufbauten um bis zu 1,0 m überschritten werden.
 Bereich 3a:
 Die max. zulässige Gebäudehöhe wird auf 38,00 m u. NN festgesetzt.
 Bereich 3b:
 Die max. zulässige Gebäudehöhe wird auf 32,50 m u. NN (OK Attika) festgesetzt. Die Gebäudehöhe darf für notwendige untergeordnete technische Aufbauten um bis zu 1,0 m überschritten werden.
 Bereich 4a:
 Die max. zulässige Gebäudehöhe wird auf 35,00 m u. NN festgesetzt.
 Bereich 4b:
 Die max. zulässige Gebäudehöhe wird auf 31,50 m u. NN (OK Attika) festgesetzt. Die Gebäudehöhe darf für notwendige untergeordnete technische Aufbauten um bis zu 1,0 m überschritten werden.

2.2 Private Grün- und Freiflächen
 Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind die privaten Grün- und Freiflächen, falls nicht für die Herstellung von z. B. Zufahrten, Zuwegungen, Terrassen und notwendigen Nebenanlagen notwendig, zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Bei der Auswahl von Gehölzen sind standortgerechte und heimische Laubgehölze entsprechend der Artenlisten (Ziffer 2.3) zu verwenden. Bei der Auswahl von Gehölzen für die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelplatzangebote sind, an den Standort angepasste Obstsorten zu verwenden. Die Pflanzenbestände sollen möglichst weit gehalten werden, sodass auf einen Hektar bezogen 30-50 Obstbäume gepflanzt werden.

2.3 Pflegemaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstücksalter im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei Ausfällen gilt: ausgefallene Bäume, deren Standort festgelegt ist, sind innerhalb eines Jahres zu ersetzen. Für die restlichen Pflanzungen gilt: Ausfälle von mehr als 10 % sind innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

2.4 Auswahllisten standortgerechter und heimischer Gehölzarten
 Artliste 1: Großkronige Laubgehölze
 Pflanzenspezifische Hochstamm: 30x, STU 10/12
 Acer pseudoplatanus Bergahorn
 Acer platanoides Platane
 Fraxinus excelsior Gewöhnliche Esche
 Walnusbaum
 Pinus pedunculata Kiefer
 Quercus petraea Wildeiche
 Tilia cordata Stieleiche
 Tilia platyphyllos Sommerlinde
 Winterlinde
 Artliste 2: Klein- bis mittelkronige Laubgehölze
 Pflanzenspezifische Hochstamm: 30x, STU 10/12
 Acer campestre Feldahorn
 Betula pendula Hängelbuche
 Carpinus betulus Hartriebelschnecke
 Sorbus aria Eiche Mehlbeere
 Sorbus aucuparia Vogelbeere
 Artliste 3: Sträucher für Schnitt- und freiwachsende Hecken
 Pflanzenspezifische Str: 20x, 30x, STU 10/12
 Acer campestre Feldahorn
 Carpinus betulus Hartriebelschnecke
 Cornus mas Roter Hirtengelb
 Cornus sanguinea Korbwürger
 Corylus avellana Haselnuss
 Eucalyptus europaeus Pfaffenhütchen
 Crataegus monogyna Weißdorn
 Fagus sylvatica Rotbuche
 Ligustrum vulgare Liguster
 Rosa canina Hund-Rose
 Sambucus nigra Schwarzer Holunder
 Vitex vitifera Vitex
 Artliste 4: Fassadenbegrünung
 Clematis in Sorten
 Hedera in Sorten
 Rosa in Sorten
 Spalierrosen in Sorten

2.5 Pflanzabstände
 Einzelne Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 2,5 m zulässig.
 Um höhere Geländeunterschiede auszugleichen zu können dürfen Stützmauern im Wechsel mit begrünten Böschungen oder begrünten Stelbochsungssystemen kombiniert werden. Dabei dürfen die einzelnen Stützmauern aber jeweils eine Höhe von max. 2,5 m nicht überschreiten.
 Die maximale Höhe dieser daraus resultierenden Abböschung wird auf 11,0 m festgesetzt.

3.0 Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine bekannten Bodendenkmäler. Zur Sicherung von oberirdig nicht mehr sichtbaren Bodendenkmälern ist auf folgendes hinzuweisen:
 Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: 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 betrifft die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er auch als Arbeitnehmer oder als Leiter der Arbeiten betrachtet.
 Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: 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 fragt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
 V1: Erhalt und Schutz der bestehenden Gehölzstrukturen
 Die bestehenden Heckenstrukturen sind zu erhalten und wo möglich zu erhalten. Die Gehölze sind die zu erhaltenen Gehölze durch Schutzzaune vor einer möglichen Beeinträchtigung durch den Baustellenverkehr zu schützen.
 V2: Zeitliche Begrenzung für Eingriffe in Gehölze
 Notwendige Pflegearbeiten von Gehölzen sowie Heckenrückschnitte und -rodungen müssen außerhalb der Vegetationszeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar erfolgen. Die Wurzelstöcke dürfen zunächst nicht gerodet werden (vgl. Maßnahme V3), da durch potenzielle Habitate der Hasenmaus von der Gehölzbestellung betroffen sein können.

V3: Bauzeitenbeschränkung Rodung der Wurzelstöcke ab 01.05.
 Die Rodung der Wurzelstöcke darf erst nach dem Winterruhezustand von potenziell überwinternden Hasenmaus, also ab Anfang Mai erfolgen, wenn die Hasenmaus ihre Erdlöcher verlassen. Mit der Beseitigung des Gehölzbestandes im Winterhalbjahr (im oben, Maßnahme V2) wird eine Verschlechterung des Bodenzustandes im Frühjahr begünstigt, welche die dort lebenden Hasenmaus veranlassen, die Flächen nach dem Winterruhe zu verlassen und die angrenzenden verbleibenden Gehölzstrukturen auszuweichen.
 Durch diese Vergängnis in angrenzende Gehölz-Waldbestände wird die Tötung und Verletzung von Individuen der Hasenmaus und die Zerstörung von besetzten winterlichen Ruhestätten auf bauzeitlich in Anspruch genommenen Flächen vermieden.

V4: Zeitliche Begrenzung für Eingriffe in Saumbereiche
 Die Geböte sind im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar „auf Stock zu setzen“. Zusätzlich sind im Zeitraum von Mitte/Ende März bis Mitte/Ende Mai sämtliche Vertiefungsglöcher zu entfernen und die bestehenden Strukturen (z. B. Reissgräben, Totholz, Steine) auf die vorgesehene CEZ-Maßnahme (vgl. CEZ) zu halten. Die Saumbereiche sind mittels Mähzucht zu halten. Zudem ist der Eingriffsbereich mit einem ortsfesten Kleinstreifen- oder Ampelbrennband (gelbes Folie, kein Polyesterwebband, 50 cm hoch) zu umranden. Der Zaun ist 10 cm in das Erdreich einzutragen und von der Eingriffsbereich her sollen die Zäune übersteigbar (z. B. mittels Aufschichtung eines kleinen Erdwalle) gemacht werden. Der vom Eingriff betroffene Lebensraum ist anschließend von einer Person auf individuellen abzusuchen, welche ggf. in angrenzende Habitatsbereiche umzusiedeln sind.
 CEZ1: Aufhängen von Ersatzquartieren
 CEZ1 = Continuous Ecological Functionality-measures (Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion)
 Mindestens einzuhalten ist: $R_{V,ges} = 30$ UB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Büroräume und Ähnliches.
 Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{V,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche des Raumes S_a zur Grundfläche des Raumes S_g mit dem Korrekturfaktor $K_{a,1}$ zu korrigieren.
 Bei Schrägdächern als einem maßgeblichen resultierenden Außenlärmpiegel nach DIN 4109 (16) (inkl. Änderung A1, Entwurf vom Januar 2017) von $L_{Aeq} \leq 58$ dB(A) zur Nachzeit (entspricht einem Beherbergungspegel von nach $L_{Aeq} \leq 45$ dB(A)) ausliefern vor dem Fenster sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn Alternativmaßnahmen (z. B. Raumorientierung oder zentrale Lüftungseinrichtung) nicht möglich sind. Entsprechende Textausgaben der DIN 4109 (16) - Teil 1 und 2 (inkl. Änderung A1, Entwurf vom Januar 2017) liegen gemeinsam mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereit.

1.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 Bereich 1:
 max. 24 Wohneinheiten
 Bereich 2a und 2b:
 max. 20 Wohneinheiten
 Bereich 3a und 3b:
 max. 25 Wohneinheiten
 Bereich 4a und 4b:
 max. 15 Wohneinheiten

2.0 Grünordnerische Maßnahmen und Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 1a BauGB)
2.1 Erhalt wertvoller Gehölzstrukturen
 Die als zu erhalten festgesetzten Flächen der Gehölzgruppe mit Hecke sind verbindlich festzusetzen. Während der Bauarbeiten sind im Bereich der zu erhaltenen Vegetationsbestände Schutzvorrichtungen vorzuziehen, um Beeinträchtigungen vorzubeugen. Es sind die Vorgaben einschlägiger Richtlinien (RAS-PL 4), v. m. DIN 18920 und der ZTV-Baumpflege) heranzuziehen.
 Bereich 2:
 Die max. zulässige Gebäudehöhe wird auf 31,00 m u. NN festgesetzt.
 Bereich 2b:
 Die max. zulässige Gebäudehöhe wird auf 32,50 m u. NN (OK Attika) festgesetzt. Die Gebäudehöhe darf für notwendige untergeordnete technische Aufbauten um bis zu 1,0 m überschritten werden.
 Bereich 3a:
 Die max. zulässige Gebäudehöhe wird auf 38,00 m u. NN festgesetzt.
 Bereich 3b:
 Die max. zulässige Gebäudehöhe wird auf 32,50 m u. NN (OK Attika) festgesetzt. Die Gebäudehöhe darf für notwendige untergeordnete technische Aufbauten um bis zu 1,0 m überschritten werden.
 Bereich 4a:
 Die max. zulässige Gebäudehöhe wird auf 35,00 m u. NN festgesetzt.
 Bereich 4b:
 Die max. zulässige Gebäudehöhe wird auf 31,50 m u. NN (OK Attika) festgesetzt. Die Gebäudehöhe darf für notwendige untergeordnete technische Aufbauten um bis zu 1,0 m überschritten werden.

2.2 Private Grün- und Freiflächen
 Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind die privaten Grün- und Freiflächen, falls nicht für die Herstellung von z. B. Zufahrten, Zuwegungen, Terrassen und notwendigen Nebenanlagen notwendig, zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Bei der Auswahl von Gehölzen sind standortgerechte und heimische Laubgehölze entsprechend der Artenlisten (Ziffer 2.3) zu verwenden. Bei der Auswahl von Gehölzen für die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelplatzangebote sind, an den Standort angepasste Obstsorten zu verwenden. Die Pflanzenbestände sollen möglichst weit gehalten werden, sodass auf einen Hektar bezogen 30-50 Obstbäume gepflanzt werden.

2.3 Pflegemaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstücksalter im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei Ausfällen gilt: ausgefallene Bäume, deren Standort festgelegt ist, sind innerhalb eines Jahres zu ersetzen. Für die restlichen Pflanzungen gilt: Ausfälle von mehr als 10 % sind innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

2.4 Auswahllisten standortgerechter und heimischer Gehölzarten
 Artliste 1: Großkronige Laubgehölze
 Pflanzenspezifische Hochstamm: 30x, STU 10/12
 Acer pseudoplatanus Bergahorn
 Acer platanoides Platane
 Fraxinus excelsior Gewöhnliche Esche
 Walnusbaum
 Pinus pedunculata Kiefer
 Quercus petraea Wildeiche
 Tilia cordata Stieleiche
 Tilia platyphyllos Sommerlinde
 Winterlinde
 Artliste 2: Klein- bis mittelkronige Laubgehölze
 Pflanzenspezifische Hochstamm: 30x, STU 10/12
 Acer campestre Feldahorn
 Betula pendula Hängelbuche
 Carpinus betulus Hartriebelschnecke
 Sorbus aria Eiche Mehlbeere
 Sorbus aucuparia Vogelbeere
 Artliste 3: Sträucher für Schnitt- und freiwachsende Hecken
 Pflanzenspezifische Str: 20x, 30x, STU 10/12
 Acer campestre Feldahorn
 Carpinus betulus Hartriebelschnecke
 Cornus mas Roter Hirtengelb
 Cornus sanguinea Korbwürger
 Corylus avellana Haselnuss
 Eucalyptus europaeus Pfaffenhütchen
 Crataegus monogyna Weißdorn
 Fagus sylvatica Rotbuche
 Ligustrum vulgare Liguster
 Rosa canina Hund-Rose
 Sambucus nigra Schwarzer Holunder
 Vitex vitifera Vitex
 Artliste 4: Fassadenbegrünung
 Clematis in Sorten
 Hedera in Sorten
 Rosa in Sorten
 Spalierrosen in Sorten

2.5 Pflanzabstände
 Einzelne Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 2,5 m zulässig.
 Um höhere Geländeunterschiede auszugleichen zu können dürfen Stützmauern im Wechsel mit begrünten Böschungen oder begrünten Stelbochsungssystemen kombiniert werden. Dabei dürfen die einzelnen Stützmauern aber jeweils eine Höhe von max. 2,5 m nicht überschreiten.
 Die maximale Höhe dieser daraus resultierenden Abböschung wird auf 11,0 m festgesetzt.

3.0 Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine bekannten Bodendenkmäler. Zur Sicherung von oberirdig nicht mehr sichtbaren Bodendenkmälern ist auf folgendes hinzuweisen:
 Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: 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 betrifft die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er auch als Arbeitnehmer oder als Leiter der Arbeiten betrachtet.
 Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: 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 fragt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
 V1: Erhalt und Schutz der bestehenden Gehölzstrukturen
 Die bestehenden Heckenstrukturen sind zu erhalten und wo möglich zu erhalten. Die Gehölze sind die zu erhaltenen Gehölze durch Schutzzaune vor einer möglichen Beeinträchtigung durch den Baustellenverkehr zu schützen.
 V2: Zeitliche Begrenzung für Eingriffe in Gehölze
 Notwendige Pflegearbeiten von Gehölzen sowie Heckenrückschnitte und -rodungen müssen außerhalb der Vegetationszeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar erfolgen. Die Wurzelstöcke dürfen zunächst nicht gerodet werden (vgl. Maßnahme V3), da durch potenzielle Habitate der Hasenmaus von der Gehölzbestellung betroffen sein können.

V3: Bauzeitenbeschränkung Rodung der Wurzelstöcke ab 01.05.
 Die Rodung der Wurzelstöcke darf erst nach dem Winterruhezustand von potenziell überwinternden Hasenmaus, also ab Anfang Mai erfolgen, wenn die Hasenmaus ihre Erdlöcher verlassen. Mit der Beseitigung des Gehölzbestandes im Winterhalbjahr (im oben, Maßnahme V2) wird eine Verschlechterung des Bodenzustandes im Frühjahr begünstigt, welche die dort lebenden Hasenmaus veranlassen, die Flächen nach dem Winterruhe zu verlassen und die angrenzenden verbleibenden Gehölzstrukturen auszuweichen.
 Durch diese Vergängnis in angrenzende Gehölz-Waldbestände wird die Tötung und Verletzung von Individuen der Hasenmaus und die Zerstörung von besetzten winterlichen Ruhestätten auf bauzeitlich in Anspruch genommenen Flächen vermieden.

V4: Zeitliche Begrenzung für Eingriffe in Saumbereiche
 Die Geböte sind im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar „auf Stock zu setzen“. Zusätzlich sind im Zeitraum von Mitte/Ende März bis Mitte/Ende Mai sämtliche Vertiefungsglöcher zu entfernen und die bestehenden Strukturen (z. B. Reissgräben, Totholz, Steine) auf die vorgesehene CEZ-Maßnahme (vgl. CEZ) zu halten. Die Saumbereiche sind mittels Mähzucht zu halten. Zudem ist der Eingriffsbereich mit einem ortsfesten Kleinstreifen- oder Ampelbrennband (gelbes Folie, kein Polyesterwebband, 50 cm hoch) zu umranden. Der Zaun ist 10 cm in das Erdreich einzutragen und von der Eingriffsbereich her sollen die Zäune übersteigbar (z. B. mittels Aufschichtung eines kleinen Erdwalle) gemacht werden. Der vom Eingriff betroffene Lebensraum ist anschließend von einer Person auf individuellen abzusuchen, welche ggf. in angrenzende Habitatsbereiche umzusiedeln sind.
 CEZ1: Aufhängen von Ersatzquartieren
 CEZ1 = Continuous Ecological Functionality-measures (Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion)
 Mindestens einzuhalten ist: $R_{V,ges} = 30$ UB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Büroräume und Ähnliches.
 Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{V,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche des Raumes S_a zur Grundfläche des Raumes S_g mit dem Korrekturfaktor $K_{a,1}$ zu korrigieren.
 Bei Schrägdächern als einem maßgeblichen resultierenden Außenlärmpiegel nach DIN 4109 (16) (inkl. Änderung A1, Entwurf vom Januar 2017) von $L_{Aeq} \leq 58$ dB(A) zur Nachzeit (entspricht einem Beherbergungspegel von nach $L_{Aeq} \leq 45$ dB(A)) ausliefern vor dem Fenster sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn Alternativmaßnahmen (z. B. Raumorientierung oder zentrale Lüftungseinrichtung) nicht möglich sind. Entsprechende Textausgaben der DIN 4109 (16) - Teil 1 und 2 (inkl. Änderung A1, Entwurf vom Januar 2017) liegen gemeinsam mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereit.

1.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 Bereich 1:
 max. 24 Wohneinheiten
 Bereich 2a und 2b:
 max. 20 Wohneinheiten
 Bereich 3a und 3b:
 max. 25 Wohneinheiten
 Bereich 4a und 4b:
 max. 15 Wohneinheiten

2.0 Grünordnerische Maßnahmen und Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 1a BauGB)
2.1 Erhalt wertvoller Gehölzstrukturen
 Die als zu erhalten festgesetzten Flächen der Gehölzgruppe mit Hecke sind verbindlich festzusetzen. Während der Bauarbeiten sind im Bereich der zu erhaltenen Vegetationsbestände Schutzvorrichtungen vorzuziehen, um Beeinträchtigungen vorzubeugen. Es sind die Vorgaben einschlägiger Richtlinien (RAS-PL 4), v. m. DIN 18920 und der ZTV-Baumpflege) heranzuziehen.
 Bereich 2:
 Die max. zulässige Gebäudehöhe wird auf 31,00 m u. NN festgesetzt.
 Bereich 2b:
 Die max