

**Ausgleichsbebauungsplan, Gemarkung Seybothenreuth**  
Maßstab 1:2.000

WA	a) II (E+I) WD/SD 15°-30° b) II (E+I) PD 5°-15°
0,35	0,7
a) Firsthöhe max. 9,0 m über OK FFB EG	0
b) Wandhöhe max. 8,5 m über OK FFB EG	ED

**Eingriffsbebauungsplan, Gemarkung Seybothenreuth**  
Maßstab 1:1.000

**IPRÄAMBEL**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Seybothenreuth - Süd" erfolgte auf der Grundlage  
 - des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)  
 - der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)  
 - der Planänderverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/54/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) und  
 - der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-1), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375)

**II ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

- 1.0 Nutzungsschablone**
- A) Art der baulichen Nutzung
  - B) max. Zahl der Vollgeschosse, Dachform, Dachneigung
  - C) Grundflächenzahl GRZ
  - D) Geschossflächenzahl GFZ
  - E) Firsthöhe/Wandhöhe
  - F) Bauweise

**2.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)**

Algemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

**3.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

0,35 Grundflächenzahl GRZ  
 0,7 Geschossflächenzahl GFZ  
 II max. Anzahl der Vollgeschosse: a) II (E+I): Erdgeschoss und Obergeschoss bei WD/SD 15°-30°  
 b) II (E+I): Erdgeschoss und Obergeschoss bei PD 5°-15°

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

- O Offene Bauweise
- ED Einzeihaus und Doppelhaus
- Baugrenze

**5.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungsfläche
- Gepf. Anrindweg

**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, 14 und Abs. 6 BauGB)**

- Flächen für die Abwasserbeseitigung, hier: Regenrückhaltung

**7.0 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

- Oberirdisch (Strom)
- Unterirdisch (Wasser, Strom)

**8.0 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)**

- Umpflanzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Umpflanzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

**9.0 Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Rodung best. Hecken/Gehölze

**III HINWEISE ZU DEN ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN**

- Vorhandene Haupt- und Nebengebäude
- Adress-Sorten: „Brettscher“, „Goldpalm“, „Kaiser Wilhelm“, „Landsberger Renette“, „Ontarioapfel“, „Schöner aus Boskoop“, „Weißer Karapfel“
- Bienen-Sorten: „Frühe Dechantsbiene“, „Gute Luise“, „Hänsebirne“, „Klapps Leibling“
- Kirsch-Sorten: „Burlat“, „Große Schwarze Knoopel“, „Große Prinzessinnenkirsche“, „Hedelfinger“
- Zweitschgen-Sorten: „Bühler Frühweitschge“, „Hausweitschge“, „Lukas Frühweitschge“
- Wildobstgehölze: *Pinus pyramidalis*, *Salix purpurea*, *Sorbus domestica*, *Sorbus torminalis*
- Wildbirne, Spießbirne, Elsbeere

**IV VERBAULICHE FESTSETZUNGEN**

- 1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)**
- Als Art der baulichen Nutzung wird „Algemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke. Nicht zulässig sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kulturelle, kulturelle und sportliche Zwecke. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ebenfalls nicht zulässig.
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,35  
 Geschossflächenzahl (GFZ): 0,7  
 Anzahl der Geschosse: max. 2 Vollgeschosse II (E+I) bei WD/SD 15°-30°, PD 5°-15°
- 3.0 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)**
- Höhenfestsetzungen (§ 18 BauNVO)  
 Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG).  
 Parzelle 1-5 und 7-9:  
 Die Fertigfußbodenhöhe im Erdgeschoss darf max. 50 cm über der Oberkante der im Endausbau fertiggestellten Straßennette (Haupterschließungsstraße) liegen.  
 Parzelle 6:  
 Die Fertigfußbodenhöhe im Erdgeschoss darf max. 1,50 m über der Oberkante der im Endausbau fertiggestellten Straßennette (Haupterschließungsstraße) liegen.  
 Als Bezugspunkt für die Ermittlung der OK Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) wird die Oberkante der im Endausbau fertiggestellten Straßennette senkrecht zur Mitte der der Straße zugewandten Gebäudesite (Erschließungsseite) festgesetzt (siehe Skizze). Bei Erdgeschoss ist der Bezugspunkt jene Stelle von der das Gebäude erschlossen wird.  
 Das Maß der Wandhöhe bemisst sich bei Putzbänken vom unteren Bezugspunkt (OK FFB EG) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachkante.
- a) Firsthöhe SD/WD: max. 9,0 m über OK FFB EG  
 b) Wandhöhe PD: max. 8,5 m über OK FFB EG

**4.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)**

Im Parzelle ist die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.  
 Als Bauform sind Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.  
 Die max. Anzahl von Wohnheiten wird wie folgt begrenzt: max. 2 WE je Einzeihaus sowie 2 WE je Doppelhaushälfte.

**5.0 Abstandsflächen (Art. 6 BayBO)**

Abstandsflächen sind nach BayBO einzuhalten.

**6.0 Nebenanlagen, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Garagen und Carports sind freistehend oder am Haus angebaut zugelassen.  
 Vor den Garagen und überbauten Stellplätzen sind Aufstellflächen von mindestens 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.  
 Für Garagen und Nebengebäude sind auch Flachdächer (FD) und Putzdächer (PD) (5°-25°) sowie Satteldächer (SD) (20°-48°) zulässig.  
 Bei Garagen ist Grenzbebauung zulässig.  
 Abweichend von Art. 6 Abs. 9 S. 1 BauBO ist bei Grenzgaragen aufgrund der Topografie des Geländes eine Wandhöhe von max. 3,5 m zulässig.

**7.0 Stellplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 47, 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)**

Auf allen Baugrundstücken sind je Wohninheit mindestens 2 KFZ-Stellplätze zu errichten, wobei der Stauraum vor den Garagen nicht angerechnet wird.

**8.0 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

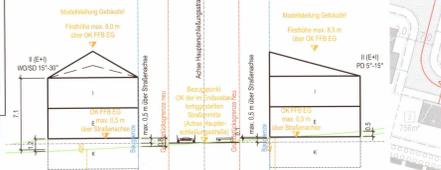
Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

**9.0 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BayBO)**

Fassaden  
 Es sind grundsätzlich keine grellen, fernerkennenden Farben zulässig, sondern nur sog. Erdtöne.  
 Dachneigung  
 Zulässig ist eine Dachneigung in rot, brauner, schwarzer oder grauer Farbgebung sowie extensiv begrünte Dächer.  
 Anlagen zur Nutzung von Solarnergie (Photovoltaik, Solarthermie) sind auf den Dachflächen als eingebundene Anlagen (Indach- und Aufdachmodule bis zu einer Höhe von 15 cm), nicht jedoch in Ständerbauweise zulässig.

**10.0 Grünordnerische Maßnahmen und Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)**

Alle Pflanzungen auf öffentlichen und privaten Grundstücken sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust sind diese gleichartig und -wertig zu ersetzen.  
 10.1 Öffentliche Grün- und Freizeitanlagen sowie Pflanzgebiete  
 Bei Neuanbauten und Neuanpflanzungen ist ausschließlich standortgerechtes und heimisches Saat- und Pflanzgut zu verwenden. Der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden, Bioziden und Rodentiziden ist auf öffentlichen Freizeitanlagen nicht zulässig. Zur Begrünung des Baugeländes sind im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen mindestens 3 hochstämmige Straßenbäume entsprechend der Artliste 1 zur Untergliederung des Mehrzweckstreifens anzupflanzen. Die exakten Standorte sind im Rahmen der Erschließungsplanung festzulegen.  
 10.2 Private Grün- und Freizeitanlagen sowie Pflanzgebiete  
 Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke (Grundstücksflächen) sind, soweit sie nicht für Zuwege, Zufahrten und Stellplätze benötigt werden, zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Bei der Auswahl von Gehölzen sind primär standortgerechte und heimische Laubgehölze entsprechend den Artlisten zu verwenden.  
 Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind pro angefangene 400 m² unbeeauete Fläche mindestens ein Laubbäumchen in Hochstammqualität aus Artliste 1 oder alternativ zwei Obstgehölze aus Artliste 2 zu pflanzen (privates Einzelpflanzgut).  
 Auf den Grundstücken, die an den Mehrzweckstreifen angrenzen sind die Bäume auf der der Erschließungsmaßnahme abgewandten Seite zu pflanzen.  
 Auf den privaten Grundstücksflächen mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als Randbegrenzung eine 3-reihige Baum-Stauch-Hecke aus Hecken- und Sträuchern der Artlisten 1 und 2 zu pflanzen (privates Flächenpflanzgut). Je Grundstück sind mindestens 2 Bäume zu pflanzen. Für Grundstücke mit Randengrün sind die private Einzelpflanzgut.  
 Entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen bzw. zur freien Landschaft sind Hecken und geschlossene Pflanzungen aus Nadelgehölzen (z.B. Chamaecyparis, Thuja etc.) nicht zugelassen.  
 Fensterbänke Teil- bzw. Vollfassaden sind zu mindestens 50 % mit Arten entsprechend der Artliste 4 zu begrünen.  
 10.3 Auswahlkriterien standortgerechter Gehölzarten  
 Bei den aufgeführten Pflanzmaßnahmen sind die in den folgenden Artlisten genannten Gehölzarten mit entsprechender Mindestpflanzanzahl anzusetzen. Die Listen beinhalten standortgerechte und heimische Arten, die auch bei der sonstigen Begrünung der Freizeitanlagen bevorzugt zum Einsatz kommen sollen.  
 Artliste 1: Laubgehölze  
 Pflanzmindestgröße: privates Einzelpflanzgut: Hochstamm, 3xv, STU 12/14  
 Pflanzmindestgröße: privates Flächenpflanzgut: Heister, 3xv, h 150/200  
 Pflanzmindestgröße: Straßenbäume: Hochstamm, 3xv, STU 14/16



- 10.5 Vollgeschossen**  
 Die öffentlichen Begrünungsmaßnahmen sind zum nichtmöglichen Pflanztermin nach Abschluss der Erschließungsarbeiten planmäßig, vollständig und fachgerecht durchzuführen.  
 Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen auf Privatsflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugserfolg abzuschließen.  
 Festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens mit Beginn der Erschließungsmaßnahmen herzustellen.
- 10.6 Pflanzabstände**  
 Bei allen Pflanzungen auf privaten und öffentlichen Grundstücken sind die Vorgaben des jeweiligen Versorgungsträgers sowie die Grenzabstände entsprechend des aktuellen Nachbarbesitzes (Art. 47 bis 50 ABGB) zu berücksichtigen.
- 11.0 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (§ 44 Abs. 1 BNatSchG)**
- VI Rodung von Gehölzen  
 Zum Schutz von geschützten und freilebenden Vogelarten sind notwendige Rodungsarbeiten außerhalb der Nestbau-, Lege-, Brut- und Aufzuchtzeit, ausschließlich zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar, durchzuführen.
- 12.0 Regenwasserbehandlung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
- Bei der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.  
 Zufahrten zu Garagen, Stellplätzen und Carports auf den privaten Grundstücksflächen sind mit wasserundurchlässigen Belägen zu versehen. Die Belagierung von Garagenöffnungen, Hofflächen und sonstigen Freiflächen ist mit einem wasserundurchlässigen Pflastermaterial zulässig. Die Versickerungsfähigkeit des Pflastermaterials ist auf den Durchlässigkeitswert des Untergrundes anzupassen. Eine wasserundurchlässige Versiegelung von Garagenöffnungen, Hofflächen und sonstigen Freiflächen ist untersagt.
- 13.0 Bewegliche Abfallbehälter (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)**
- Bewegliche Abfallbehälter (z.B. Mülltonnen) sind in Garagen, Nebengebäuden oder anderen geschlossenen Nebenanlagen abzustellen. Dies gilt nicht, wenn diese vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind (z.B. aufgrund von Beflaggung).  
 Vor der Abholung sind die Abfallbehälter an der Haupterschließungsstraße mit dem Mehrzweckstreifen aufzustellen.
- 14.0 Einfriedungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)**
- Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.  
 Parzellen 1-5 und 7-9: Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.  
 Parzelle 6: Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig.

**10.0 Grünordnerische Maßnahmen und Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)**

Alle Pflanzungen auf öffentlichen und privaten Grundstücken sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust sind diese gleichartig und -wertig zu ersetzen.

**10.1 Öffentliche Grün- und Freizeitanlagen sowie Pflanzgebiete**  
 Bei Neuanbauten und Neuanpflanzungen ist ausschließlich standortgerechtes und heimisches Saat- und Pflanzgut zu verwenden. Der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden, Bioziden und Rodentiziden ist auf öffentlichen Freizeitanlagen nicht zulässig. Zur Begrünung des Baugeländes sind im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen mindestens 3 hochstämmige Straßenbäume entsprechend der Artliste 1 zur Untergliederung des Mehrzweckstreifens anzupflanzen. Die exakten Standorte sind im Rahmen der Erschließungsplanung festzulegen.  
 10.2 Private Grün- und Freizeitanlagen sowie Pflanzgebiete  
 Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke (Grundstücksflächen) sind, soweit sie nicht für Zuwege, Zufahrten und Stellplätze benötigt werden, zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Bei der Auswahl von Gehölzen sind primär standortgerechte und heimische Laubgehölze entsprechend den Artlisten zu verwenden.  
 Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind pro angefangene 400 m² unbeeauete Fläche mindestens ein Laubbäumchen in Hochstammqualität aus Artliste 1 oder alternativ zwei Obstgehölze aus Artliste 2 zu pflanzen (privates Einzelpflanzgut).  
 Auf den Grundstücken, die an den Mehrzweckstreifen angrenzen sind die Bäume auf der der Erschließungsmaßnahme abgewandten Seite zu pflanzen.  
 Auf den privaten Grundstücksflächen mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als Randbegrenzung eine 3-reihige Baum-Stauch-Hecke aus Hecken- und Sträuchern der Artlisten 1 und 2 zu pflanzen (privates Flächenpflanzgut). Je Grundstück sind mindestens 2 Bäume zu pflanzen. Für Grundstücke mit Randengrün sind die private Einzelpflanzgut.  
 Entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen bzw. zur freien Landschaft sind Hecken und geschlossene Pflanzungen aus Nadelgehölzen (z.B. Chamaecyparis, Thuja etc.) nicht zugelassen.  
 Fensterbänke Teil- bzw. Vollfassaden sind zu mindestens 50 % mit Arten entsprechend der Artliste 4 zu begrünen.

**10.3 Auswahlkriterien standortgerechter Gehölzarten**  
 Bei den aufgeführten Pflanzmaßnahmen sind die in den folgenden Artlisten genannten Gehölzarten mit entsprechender Mindestpflanzanzahl anzusetzen. Die Listen beinhalten standortgerechte und heimische Arten, die auch bei der sonstigen Begrünung der Freizeitanlagen bevorzugt zum Einsatz kommen sollen.  
 Artliste 1: Laubgehölze  
 Pflanzmindestgröße: privates Einzelpflanzgut: Hochstamm, 3xv, STU 12/14  
 Pflanzmindestgröße: privates Flächenpflanzgut: Heister, 3xv, h 150/200  
 Pflanzmindestgröße: Straßenbäume: Hochstamm, 3xv, STU 14/16

**Artliste 1: Laubgehölze**  
 Acer pseudoplatanus Bergahorn  
 Acer platanoides Spitzahorn  
 Betula pendula Hängelbuche  
 Carpinus betulus Hanbuche  
 Fagus sylvatica Rotbuche  
 Fraxinus excelsior Gewöhnliche Esche  
 Quercus petraea Traubeneiche  
 Quercus robur Stieleiche  
 Sorbus aucuparia Vogelbeere  
 Tilia platyphyllos Sommerlinde  
 Ulmus glabra Winterlinde  
 Ulmus minor Bergulme  
 Feldulme

**Artliste 2: Obstgehölze**  
 Pflanzmindestgröße: Hochstamm, 3xv, STU 10/12  
 Äpfel-Sorten: „Brettscher“, „Goldpalm“, „Kaiser Wilhelm“, „Landsberger Renette“, „Ontarioapfel“, „Schöner aus Boskoop“, „Weißer Karapfel“  
 Birnen-Sorten: „Frühe Dechantsbiene“, „Gute Luise“, „Hänsebirne“, „Klapps Leibling“  
 Kirschen-Sorten: „Burlat“, „Große Schwarze Knoopel“, „Große Prinzessinnenkirsche“, „Hedelfinger“  
 Zwetschgen-Sorten: „Bühler Frühweitschge“, „Hausweitschge“, „Lukas Frühweitschge“

**Artliste 3: Strauchgehölze**  
 Pflanzmindestgröße: Str. 2xv, h 60-100  
 Berberis vulgaris Gewöhnliche Berberitze  
 Cornus mas Kornelkirsche  
 Cornus sanguinea Roter Hartweige  
 Corylus avellana Hasel  
 Prunella vulgaris Engwurziger Weißdorn  
 Ligustrum vulgare Liguster  
 Lonicera xylosteum Rote Heckenrose  
 Prunus padus Gewöhnliche Traubeneiche  
 Rosa spec. Rose  
 Sambucus nigra Schwarzer Holunder  
 Viburnum lentago Weißer Schneeball

**Artliste 4: Naturpflanzen für Fassadenbegrünung**  
 Vitis in Sorten  
 Clematis in Sorten  
 Hedera in Sorten  
 Rosa in Sorten  
 Späterobst in Sorten

**10.4 Ausgleichsmaßnahmen und -flächen**  
 Durch das Bauvorhaben ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 2.945 m², der als externer Ausgleich auf einer Teilfläche des gemeindefreigen Grundstücks Flur-Nr. 104 Gemarkung Seybothenreuth zu erbringen ist. Die ca. 3.345 m² große intensiv genutzte Weiswiese wird zur Aufwertung in eine extensiv genutzte Streuobstwiese mit zusätzlichen Biotoptaugen, wie Stein- oder Holzhaufen, umgewandelt.  
 Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind durchzuführen:  
 Lockere Pflanzung von 6 Wildobstbäumen oder Obstgehölzen gemäß der Artliste 2 in einer Reihe.  
 Pflanzung von 15 heimischen Laubbäumen (z.B. Buche, Eiche, Hainbuche) als Lebensraum für wärmeliebende Tierarten.  
 Anlage von 5 punktuellen Strukturen (Stein- oder Holzhaufen) als Lebensraum für wärmeliebende Tierarten. Die Stein- oder Holzhaufen sind mit jeweils einem Volumen von mind. 2-3 m³ entlang der bestehenden Gehölzreihen anzulegen. Die verwendeten Gesteinsmaterial muss zu ca. 80 % eine Korngröße von 20-40 cm aufweisen. Zudem sind die Stein- oder Holzhaufen mind. 80 bis 100 cm mit etztauglichen und sollen mind. 80 cm über den Erdboden hinaus ragen. Der anfallende Aushub kann auf der Nordseite ausgebracht werden.  
 Pflegemaßnahmen: Ein- bis zweisitzige Mahd im Jahr zur Entwicklung eines artreichen, extensiv genutzten Grünlandes. Das Mahdgut ist abzuführen. Auf einen Erhalt von einem mindestens 50 cm breiten Saumbereich um Stein- oder Holzhaufen sollte geachtet werden. Es dürfen jährlich nur Teilbereiche um einen Stein- oder Holzhaufen gemäht werden. Jegliche Düngung und Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln ist auf der Ausgleichsfläche zu unterlassen. Die Obstbäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Bei fachgerechter Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen kann ein Ausgleichsfaktor von 1,0 angesetzt werden, sodass auf der Ausgleichsfläche insgesamt 3.345 m² kompensiert werden können. Der Kompensationsbedarf ist somit vollständig abgedeckt.

- 10.5 Vollgeschossen**  
 Die öffentlichen Begrünungsmaßnahmen sind zum nichtmöglichen Pflanztermin nach Abschluss der Erschließungsarbeiten planmäßig, vollständig und fachgerecht durchzuführen.  
 Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen auf Privatsflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugserfolg abzuschließen.  
 Festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens mit Beginn der Erschließungsmaßnahmen herzustellen.
- 10.6 Pflanzabstände**  
 Bei allen Pflanzungen auf privaten und öffentlichen Grundstücken sind die Vorgaben des jeweiligen Versorgungsträgers sowie die Grenzabstände entsprechend des aktuellen Nachbarbesitzes (Art. 47 bis 50 ABGB) zu berücksichtigen.
- 11.0 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (§ 44 Abs. 1 BNatSchG)**
- VI Rodung von Gehölzen  
 Zum Schutz von geschützten und freilebenden Vogelarten sind notwendige Rodungsarbeiten außerhalb der Nestbau-, Lege-, Brut- und Aufzuchtzeit, ausschließlich zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar, durchzuführen.
- 12.0 Regenwasserbehandlung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
- Bei der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.  
 Zufahrten zu Garagen, Stellplätzen und Carports auf den privaten Grundstücksflächen sind mit wasserundurchlässigen Belägen zu versehen. Die Belagierung von Garagenöffnungen, Hofflächen und sonstigen Freiflächen ist mit einem wasserundurchlässigen Pflastermaterial zulässig. Die Versickerungsfähigkeit des Pflastermaterials ist auf den Durchlässigkeitswert des Untergrundes anzupassen. Eine wasserundurchlässige Versiegelung von Garagenöffnungen, Hofflächen und sonstigen Freiflächen ist untersagt.
- 13.0 Bewegliche Abfallbehälter (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)**
- Bewegliche Abfallbehälter (z.B. Mülltonnen) sind in Garagen, Nebengebäuden oder anderen geschlossenen Nebenanlagen abzustellen. Dies gilt nicht, wenn diese vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind (z.B. aufgrund von Beflaggung).  
 Vor der Abholung sind die Abfallbehälter an der Haupterschließungsstraße mit dem Mehrzweckstreifen aufzustellen.
- 14.0 Einfriedungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)**
- Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.  
 Parzellen 1-5 und 7-9: Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.  
 Parzelle 6: Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig.

**10.0 Grünordnerische Maßnahmen und Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)**

Alle Pflanzungen auf öffentlichen und privaten Grundstücken sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust sind diese gleichartig und -wertig zu ersetzen.

**10.1 Öffentliche Grün- und Freizeitanlagen sowie Pflanzgebiete**  
 Bei Neuanbauten und Neuanpflanzungen ist ausschließlich standortgerechtes und heimisches Saat- und Pflanzgut zu verwenden. Der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden, Bioziden und Rodentiziden ist auf öffentlichen Freizeitanlagen nicht zulässig. Zur Begrünung des Baugeländes sind im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen mindestens 3 hochstämmige Straßenbäume entsprechend der Artliste 1 zur Untergliederung des Mehrzweckstreifens anzupflanzen. Die exakten Standorte sind im Rahmen der Erschließungsplanung festzulegen.  
 10.2 Private Grün- und Freizeitanlagen sowie Pflanzgebiete  
 Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke (Grundstücksflächen) sind, soweit sie nicht für Zuwege, Zufahrten und Stellplätze benötigt werden, zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Bei der Auswahl von Gehölzen sind primär standortgerechte und heimische Laubgehölze entsprechend den Artlisten zu verwenden.  
 Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind pro angefangene 400 m² unbeeauete Fläche mindestens ein Laubbäumchen in Hochstammqualität aus Artliste 1 oder alternativ zwei Obstgehölze aus Artliste 2 zu pflanzen (privates Einzelpflanzgut).  
 Auf den Grundstücken, die an den Mehrzweckstreifen angrenzen sind die Bäume auf der der Erschließungsmaßnahme abgewandten Seite zu pflanzen.  
 Auf den privaten Grundstücksflächen mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als Randbegrenzung eine 3-reihige Baum-Stauch-Hecke aus Hecken- und Sträuchern der Artlisten 1 und 2 zu pflanzen (privates Flächenpflanzgut). Je Grundstück sind mindestens 2 Bäume zu pflanzen. Für Grundstücke mit Randengrün sind die private Einzelpflanzgut.  
 Entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen bzw. zur freien Landschaft sind Hecken und geschlossene Pflanzungen aus Nadelgehölzen (z.B. Chamaecyparis, Thuja etc.) nicht zugelassen.  
 Fensterbänke Teil- bzw. Vollfassaden sind zu mindestens 50 % mit Arten entsprechend der Artliste 4 zu begrünen.

**10.3 Auswahlkriterien standortgerechter Gehölzarten**  
 Bei den aufgeführten Pflanzmaßnahmen sind die in den folgenden Artlisten genannten Gehölzarten mit entsprechender Mindestpflanzanzahl anzusetzen. Die Listen beinhalten standortgerechte und heimische Arten, die auch bei der sonstigen Begrünung der Freizeitanlagen bevorzugt zum Einsatz kommen sollen.  
 Artliste 1: Laubgehölze  
 Pflanzmindestgröße: privates Einzelpflanzgut: Hochstamm, 3xv, STU 12/14  
 Pflanzmindestgröße: privates Flächenpflanzgut: Heister, 3xv, h 150/200  
 Pflanzmindestgröße: Straßenbäume: Hochstamm, 3xv, STU 14/16

**Artliste 1: Laubgehölze**  
 Acer pseudoplatanus Bergahorn  
 Acer platanoides Spitzahorn  
 Betula pendula Hängelbuche  
 Carpinus betulus Hanbuche  
 Fagus sylvatica Rotbuche  
 Fraxinus excelsior Gewöhnliche Esche  
 Quercus petraea Traubeneiche  
 Quercus robur Stieleiche  
 Sorbus aucuparia Vogelbeere  
 Tilia platyphyllos Sommerlinde  
 Ulmus glabra Winterlinde  
 Ulmus minor Bergulme  
 Feldulme

**Artliste 2: Obstgehölze**  
 Pflanzmindestgröße: Hochstamm, 3xv, STU 10/12  
 Äpfel-Sorten: „Brettscher“, „Goldpalm“, „Kaiser Wilhelm“, „Landsberger Renette“, „Ontarioapfel“, „Schöner aus Boskoop“, „Weißer Karapfel“  
 Birnen-Sorten: „Frühe Dechantsbiene“, „Gute Luise“, „Hänsebirne“, „Klapps Leibling“  
 Kirschen-Sorten: „Burlat“, „Große Schwarze Knoopel“, „Große Prinzessinnenkirsche“, „Hedelfinger“  
 Zwetschgen-Sorten: „Bühler Frühweitschge“, „Hausweitschge“, „Lukas Frühweitschge“

**Artliste 3: Strauchgehölze**  
 Pflanzmindestgröße: Str. 2xv, h 60-100  
 Berberis vulgaris Gewöhnliche Berberitze  
 Cornus mas Kornelkirsche  
 Cornus sanguinea Roter Hartweige  
 Corylus avellana Hasel  
 Prunella vulgaris Engwurziger Weißdorn  
 Ligustrum vulgare Liguster  
 Lonicera xylosteum Rote Heckenrose  
 Prunus padus Gewöhnliche Traubeneiche  
 Rosa spec. Rose  
 Sambucus nigra Schwarzer Holunder  
 Viburnum lentago Weißer Schneeball

**Artliste 4: Naturpflanzen für Fassadenbegrünung**  
 Vitis in Sorten  
 Clematis in Sorten  
 Hedera in Sorten  
 Rosa in Sorten  
 Späterobst in Sorten

**10.4 Ausgleichsmaßnahmen und -flächen**  
 Durch das Bauvorhaben ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 2.945 m², der als externer Ausgleich auf einer Teilfläche des gemeindefreigen Grundstücks Flur-Nr. 104 Gemarkung Seybothenreuth zu erbringen ist. Die ca. 3.345 m² große intensiv genutzte Weiswiese wird zur Aufwertung in eine extensiv genutzte Streuobstwiese mit zusätzlichen Biotoptaugen, wie Stein- oder Holzhaufen, umgewandelt.  
 Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind durchzuführen:  
 Lockere Pflanzung von 6 Wildobstbäumen oder Obstgehölzen gemäß der Artliste 2 in einer Reihe.  
 Pflanzung von 15 heimischen Laubbäumen (z.B. Buche, Eiche, Hainbuche) als Lebensraum für wärmeliebende Tierarten.  
 Anlage von 5 punktuellen Strukturen (Stein- oder Holzhaufen) als Lebensraum für wärmeliebende Tierarten. Die Stein- oder Holzhaufen sind mit jeweils einem Volumen von mind. 2-3 m³ entlang der bestehenden Gehölzreihen anzulegen. Die verwendeten Gesteinsmaterial muss zu ca. 80 % eine Korngröße von 20-40 cm aufweisen. Zudem sind die Stein- oder Holzhaufen mind. 80 bis 100 cm mit etztauglichen und sollen mind. 80 cm über den Erdboden hinaus ragen. Der anfallende Aushub kann auf der Nordseite ausgebracht werden.  
 Pflegemaßnahmen: Ein- bis zweisitzige Mahd im Jahr zur Entwicklung eines artreichen, extensiv genutzten Grünlandes. Das Mahdgut ist abzuführen. Auf einen Erhalt von einem mindestens 50 cm breiten Saumbereich um Stein- oder Holzhaufen sollte geachtet werden. Es dürfen jährlich nur Teilbereiche um einen Stein- oder Holzhaufen gemäht werden. Jegliche Düngung und Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln ist auf der Ausgleichsfläche zu unterlassen. Die Obstbäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Bei fachgerechter Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen kann ein Ausgleichsfaktor von 1,0 angesetzt werden, sodass auf der Ausgleichsfläche insgesamt 3.345 m² kompensiert werden können. Der Kompensationsbedarf ist somit vollständig abgedeckt.



**Übersichtslageplan 1:7.500**

2.	Einrichtung Stellungnahmen TOB gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	15.05.19 Hadlthür	15.05.19 Arndt
1.	Einrichtung Besprechung im Landratsamt Bayreuth am 10.01.2019	30.01.19 Hadlthür	30.01.19 Arndt
Nr.	Änderungen	gepl. am Name	gegr. am Name
Vorhaben:	Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Gemeinde Seybothenreuth	Proj. Nr. 186651	Anlage
Landkreis:	Bayreuth	Plan-Nr.	
Maßstab:	1:1.000	entw. 07.2018	Name: Arndt
1:1.000	Bebauungsplan "Seybothenreuth - Süd"	gegr. 07.2018	Name: Hadlthür
Vorhabenleiter:	Entwurfsvorleser: Verwaltungsgemeinschaft Weidenberg Gemeinde Seybothenreuth	gepl.	Name: Arndt
	BAURKONTEXT INSINGELTUE Rathausplatz 1 95848 Weidenberg Telefon: 09271 9211-11 E-Mail: info@baurkontext.de		
	30.05.2019 P. Pfeiffer	18.10.2018	
	(Datum, Unterschrift)	(Datum, Unterschrift)	