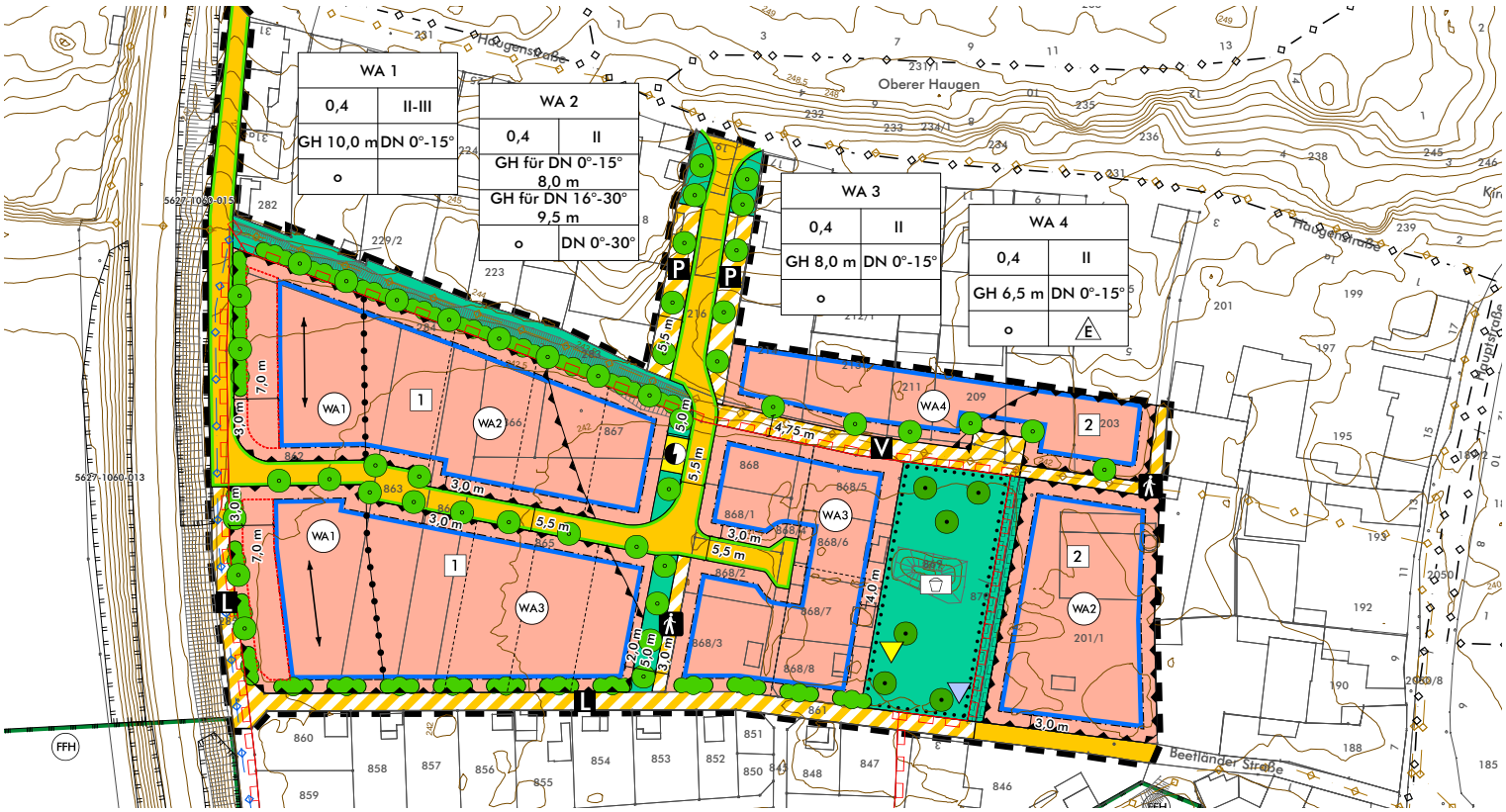

GEMEINDE UNSLEBEN | „BEETLÄNDER“

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Landkreis Rhön-Grabfeld

Festsetzungen
zum Entwurf
vom 12.10.2026

ÄNDERUNGEN GEGENÜBER DEM VORENTWURF SIND FARBLICH MARKIERT

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh

PLANUNGSTRÄGER

Gemeinde Unsleben
Hauptstraße 6
97618 Unsleben

Vorentwurf: 08.12.2025
Entwurf: 12.10.2026
Fassung Satzungsbeschluss: .....

_____
Goehtz 1. Bürgermeisterin

ENTWURFSVERFASSER

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh

Steigweg 24
D- 97318 Kitzingen
Tel. 09321-26800-50
www.arc-gruen.de
info@arc-gruen.de

_____
Gudrun Rentsch,
Landschaftsarchitektin bdla. Stadtplanerin

BEARBEITUNG

Anja Hein
M.Sc. Angewandte Humangeographie

Kerstin Martin
Dipl.-Ing. (FH) Landespflege

INHALT

A.	Präambel	4
B.	Textliche Festsetzungen	5
C.	Textliche Hinweise	19

A. PRÄAMBEL

Der Gemeinderat der Gemeinde Unsleben hat aufgrund

- des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226)
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 28. Juli 2026 (GVBl. S. 374)
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

den Bebauungsplan „Beetländer“ in öffentlicher Sitzung am ..... beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Beetländer“ ergibt sich aus der Festsetzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan „Beetländer“ besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen und textlichen Festsetzungen vom ..... Dem Bebauungsplan wird die Begründung mit dem Umweltbericht vom ..... beigefügt.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Beetländer“ werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kleingärten“ (rechtskräftig seit 13.07.2001) durch die Festsetzungen des Bebauungsplans „Beetländer“ ersetzt. Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Beetländer“ behält der rechtskräftige Bebauungsplan „Kleingärten“ seine Wirkung.

Gemeinde Unsleben, den _____

_____

Doris Goehtz

1. Bürgermeisterin (Siegel)

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen, Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen nicht zulässig.
- Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden. Ferienwohnungen i. S. v. § 13a BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 3 BauNVO hiervon ausgenommen; diese sind nicht zulässig.

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

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse als Mindest-/ Höchstmaß sowie der maximal zulässigen Gebäudehöhe in m, jeweils gemäß Planeinschrieb der Nutzungsschablone.

2.2 Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 BauNVO)

- Die Zahl der Vollgeschosse ist als Mindest- und/ oder Höchstmaß gemäß Planeintrag festgesetzt.
- Im WA1 ist die Errichtung eines Garagengeschosses im Erdgeschoss zulässig. Dieses wird gemäß § 21a Abs. 1 BauNVO nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse angerechnet.

2.3 Der untere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist

- in WA 1, WA 2 und WA 3 das mittlere Niveau der dem Hauptgebäude am nächsten liegenden öffentlichen Erschließungsfläche auf der jeweiligen Grundstücksbreite (Oberkante der neuen öffentlichen Erschließungsfläche an der Grundstücksgrenze). Der ermittelte untere Bezugspunkt ist in den Bauantragsunterlagen darzustellen.
- im WA 4 die Höhe 242,0 m ü NHN.

2.4 Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Ge-

bäudeoberkante (First) bzw. der oberste Abschluss der Gebäudeaußenwand (Oberkante Attika).

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

3.1 Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

3.2 In WA 1, WA 2 und WA 3 sind alle Hausformen gemäß § 22 Abs. 2 S. 1 und S. 2 BauNVO zulässig. In WA 4 sind nur Einzelhäuser zulässig.

3.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

3.4 Die gemäß Planeintrag festgesetzte Hauptfirstrichtung der Hauptgebäude im WA 1 ist einzuhalten; Abweichungen um 10 Grad sind zulässig.

4. Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

4.1 Das Verlegen von Versorgungsleitungen, insbesondere Telekommunikationsanlagen und Stromleitungen, ist nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

5. Örtliche Bauvorschriften (§9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

5.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

5.1.1 Dächer

- Die Dächer baulicher Anlagen sind in WA 1, WA 3 und WA 4 mit einer Dachneigung zwischen 0° und 15° und in WA 2 mit einer Dachneigung zwischen 0° und 30° auszuführen.
- Als Dacheindeckung sind Ziegel und Dachsteine (jeweils nicht stark reflektierend) sowie beschichtetes Metall in den Farben rot bis rotbraun und in Grau- und Anthrazittönen zulässig.
- Für die gemäß Ziff. 6.4.1 nicht zu begrünenden Anteile der Flachdächer bis 5° Dachneigung ist zudem eine Dacheindeckung mit Bitumen, Folie oder Kies zulässig.
- Außerdem ist eine Dachbegrünung - über die ver-

pflichtend zu begrünenden Dächer (s. Ziff. 6.4 der textl. Festsetzungen) hinaus - zulässig.
- Darüber hinaus sind für untergeordnete Anbauten an Hauptgebäude (z. B. Terrassenüberdachungen, Wintergärten), Nebenanlagen und Carports andere nicht stark reflektierende Materialien und Farben der Dacheindeckung, wie bspw. Kunststoff, Glas, zulässig.
- Unbeschichtete Metalldächer mit einer Fläche von mehr als 50 m² sind unzulässig.

5.1.2 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

- Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik oder Solarthermie) in oder auf Dächern sind auf mindestens 30 % der nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Die mindestens zu errichtenden Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie können auch auf nur einer oder mehreren baulichen Anlagen errichtet werden, wenn sichergestellt ist, dass die Fläche insgesamt einem Anteil von 30 % der Dachflächen auf dem Baugrundstück entspricht. Eine Kombination mit Dachbegrünung ist zulässig (s. Ziff. 6.4 der textl. Festsetzungen).
- Darüber hinaus sind Photovoltaik- und Solarthermieanlagen auch an Fassaden bis zu einem Flächenanteil von 50 % der jeweiligen freien Wandfläche und nur in gleichhohen rechteckigen Feldern zulässig. Solarzellen und Sonnenkollektoren sind mit einem Abstand von max. 20 cm parallel zur Wandfläche anzuordnen.

5.1.3 Fassaden

- Für die Fassadengestaltung sind nicht stark reflektierende Materialien zu verwenden. Zulässige Fassadenmaterialien sind verputztes Mauerwerk, Naturstein, Holz, Sichtbeton und Lehm sowie eine Begrünung (s. Ziff. 6.4 der textl. Festsetzungen).
- Die Fassaden sind in gedeckten Farben zu gestalten. Reines Weiß ist unzulässig.
- Der Errichtung von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen an Fassaden ist zulässig (vgl. Ziff. 5.1.2 der textl. Festsetzungen).

5.1.4 Grenzbebauung

- ~~Gebäude mit Grenzbebauung, wie z. B. Hausgruppen, Doppelhaushälften oder Garagen, sind in den wesentlichen äußeren Merkmalen einheitlich zu gestalten (Gebäudehöhe sowie Dachneigung und -form).~~ An den Grundstücksgrenzen aneinander gebaute Wohnhäuser (Reihenhäuser/ Hausgruppen, Doppelhaushälften) sind hinsichtlich Gebäudehöhe, Dachform und -neigung einheitlich zu gestalten.

5.1.5 Einfriedungen

- Einfriedungen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie zu Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fußweg sind als Metall- oder Holzzaun mit senkrechter Einteilung mit einer Höhe von max. 1,25 m oder als geschnittene Laubhecke bis 2 m Höhe, jeweils bezogen auf das Niveau der öffentlichen Straßenverkehrsfläche an der Grundstücksgrenze, zulässig. Maschendraht-/ Stabmattenzäune sind dicht vor- oder hinterpflanzt auszuführen. Sockel aus unregelmäßigem Bruchsteinmauerwerk oder Beton mit Sichtschalung sind unter Einhaltung der maximalen Gesamthöhe von 1,25 m bis zu einer Höhe von max. 0,30 m zulässig.
- Einfriedungen zwischen Baugrundstücken sind bis zu einer Höhe von 2,0 m bezogen auf das anstehende Gelände (unter Berücksichtigung der zulässigen Geländeveränderungen gemäß textl. Festsetzung Ziff. 8.1.3) zulässig.
- Einfriedungen zu öffentlichen Grünflächen und zu Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - landwirtschaftlicher Weg sind bis zu einer Höhe von 2,0 m, bezogen auf das natürliche Gelände (gemäß Bestandsvermessung durch SST Straßen- und Tiefbau GmbH & Co. KG vom 29.06.2021) zulässig und i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sockellos, für Kleintiere durchlässig, mit mind. 15 cm Bodenfreiheit auszuführen.

5.2 Stellplätze (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

- Für Wohneinheiten bis zu 39 m² Wohnfläche ist 1 Stellplatz pro Wohneinheit nachzuweisen.
- Für Wohneinheiten zwischen 40 m² bis zu 59 m² Wohnfläche sind 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuwei-

sen.
- Für Wohneinheiten ab 60 m² Wohnfläche sind 2 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.
- Zwischen Grundstücksgrenze und Garagen- bzw. Carportzufahrt ist ein Stauraum von mind. 3,0 m vorzusehen. Eine Einfriedung dieses Stauraums sowie der Zufahrt zu Stellplätzen ist auf der Breite des Stellplatzes, der Garage bzw. des Carports nicht zulässig.

5.3 Bodenversiegelung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

- Die Anlage von Flächen mit Stein-, Schotter-, Kies- oder ähnlichen Materialschüttungen ist mit Ausnahme einer maximal 0,50 m breiten Gebäudetraufe nicht zulässig.

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

6.1 Pflanzbindungen und Pflanzgebote in öffentlichen Grünflächen und dem öffentlichen Straßenraum:

- Die festgesetzten Grünflächen sind von einer Überbauung oder Versiegelung freizuhalten, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
- Der Gehölzbestand im Bereich des bestehenden Spielplatzes ist, wie durch die Planzeichnung festgesetzt, zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Bei Nachpflanzungen sind giftige, gifthaltige und stachelige Pflanzen unzulässig.
- Festgesetzte Hecken sind mindestens 3-reihig aus Laubbaumhochstämmen und Strauchgehölzen anzupflanzen.
- Die Grünflächen sind als Gras-/ Krautsaum zu gestalten. Grünflächen im nördlichen Anschluss an die öffentlichen Parkplätze können alternativ mit Sträuchern bis max. 0,80 m Höhe bepflanzt werden.
- Bei der Errichtung von Pkw-Stellplätzen ist je angefangene 3 Stellplatzeinheiten 1 Laubbaumhochstamm anzupflanzen. Die zeichnerisch festgesetzten Pflanzgebote werden angerechnet.
- Im öffentlichen Straßenraum sind gemäß Planzeichen schmalkronige Laubbäume zu pflanzen; es ist möglichst eine einheitliche Baumart zu wählen (s. Hinweise zur Pflanzenverwendung unter Ziff. 8 der textl. Hinweise). Die genauen Standorte richten sich nach den erforder-

lichen Zufahrten und den endgültigen Grundstückszuschnitten.
- Die Verwendung der Grünflächen als Retentionsflächen für unbelastetes Niederschlagswasser ist zulässig.
- Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen in den öffentlichen Grünflächen und im öffentlichen Straßenraum sind mit der Erschließung des Baugebietes auszuführen.
- Die Gemeinde Unsleben ist für die ordnungsgemäße und fachgerechte Pflege und Erhaltung der Begrünungsmaßnahmen auf öffentlichem Grund verantwortlich.
- Ausgefallene Bäume und abgängige Gehölze sind durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

6.2 Pflanzgebote auf den privaten Grundstücksflächen:

- Unbebaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.
- Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum- oder ortstypischer Obstbaumhochstamm anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Die zeichnerisch festgesetzten Pflanzgebote werden angerechnet.
- Festgesetzte Hecken sind mindestens 2-reihig aus Laubbaumhochstämmen und Strauchgehölzen anzupflanzen.
- Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen auf den privaten Baugrundstücken müssen innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit abgeschlossen sein. Der Grundstückseigentümer ist für die ordnungsgemäße und fachgerechte Pflege und Erhaltung der Begrünungsmaßnahmen verantwortlich. Ausgefallene Bäume sind durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

6.3 Pflanzenverwendung

- Artenwahl: Es sind standortgerechte Laub- oder ortstypische Obstgehölze zu verwenden. Abweichend davon sind für den Straßenraum zugeordnete Baumpflanzungen bevorzugt klimaresiliente Arten und Sorten zu verwenden, die der empfohlenen Straßenbaumliste des Arbeitskreises der Ständigen Konferenz der Gartenamtsleiter beim Deutschen Städtetag (GALK-Straßenbaumliste) oder der von der Bayerischen Landesanstalt

für Wein- und Gartenbau empfohlenen „Stadtbaumarten im Klimawandel“ entsprechen. Eine Auswahl zur Verwendung empfohlener Arten sind in den textlichen Hinweisen (Ziff. 8) genannt. Die Verwendung von Nadelgehölzen ist unzulässig.

- Als Mindestqualitäten für die Gehölzpflanzungen werden festgesetzt:
  - Laubbaumhochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm (Einzelpflanzung, Straßenraum)
  - Laubbaumhochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm (Baum- und Gehölzgruppen)
  - Obstbaumhochstamm, Stammumfang 10-12 cm
  - Heister: 2xv., 200-250 cm
  - Sträucher: verpflanzter Strauch 3-5 Triebe, 60-100 cm
- Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belagsflächen ist pro Baum eine Pflanzfläche von mindestens 6 m² und ein spartenfreier Wurzelraum mit einem durchlüfteten Mindestvolumen von 12 m³ herzustellen, die Pflanzgrube ist mit Pflanzsubstrat zu verfüllen; die Bäume sind durch wirksame Schutzvorkehrungen dauerhaft vor Anfahren zu schützen.

6.4 Begrünung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.4.1 Flache und flachgeneigte Dächer bis 15° Dachneigung sind ab einer Dachfläche von 20 m² dauerhaft und vorrangig extensiv zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB). Davon ausgenommen sind Oberlichter, Dächer von Wintergärten und Terrassenüberdachungen. Der zu begrünende Dachflächenanteil muss min. 60 % betragen. Die Mindestaufbaustärke des durchwurzelbaren Substrates (ohne Drän- und Filterschicht) beträgt 10 cm. Ein entsprechender Nachweis ist im Rahmen des Bauantrags zu führen.

6.4.2 Bei einer Kombination von Dachbegrünung und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind die Solarmodule in aufgeständerter Bauweise mit einem Mindestabstand zwischen den Modulreihen von 80 cm und einem Mindestabstand zwischen der Unterkante der Modultische und der Bodenschicht von 20 cm auszuführen.

6.4.3 Eine bodengebundene Fassadenbegrünung ist zulässig. Eine Auswahl zur Verwendung empfohlener Arten ist in den textlichen Hinweisen (Ziff. 8) genannt.

7. Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Innerhalb der gemäß Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche Nr. 1 sind aufgrund der Verkehrslärmimmissionen aus dem Schienenverkehr auf der Bahnstrecke 5240 während des Nachtzeitraums passive Schallschutzmaßnahmen umzusetzen:

7.1.1 Schallschutzoptimierte Grundrissorientierung der Baukörper: Die Grundrissaufteilung ist so zu gestalten, dass sich die zum Lüften erforderlichen Fenster von Schlafräumen auf der von der Bahnstrecke lärmabgewandten Fassadenseite befinden (d. h. Fassaden ohne direkte Sicht auf die Bahnstrecke, nach Osten ausgerichtet).

Alternativ: Ausstattung der Räume mit schutzbedürftigen Nutzungen mit ausreichend dimensionierten schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen. Diese sind derart auszulegen, dass das notwendige resultierende gesamte Bau-Schalldämm-Maß des Außenbauteils nicht verringert wird und eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster gewährleistet ist. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

7.1.2 Schalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau): Die Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile, ggf. unter Berücksichtigung der jeweiligen Spektrum-Anpassungswerte, sind gemäß DIN 4109 zu ermitteln.

7.2 ~~Die unter 7.1.1 festgesetzten Maßnahmen gelten im WA 1 aufgrund der Verkehrslärmimmissionen aus dem Schienenverkehr auf der Bahnstrecke 5240 während des Tageszeitraums auch für Aufenthaltsräume.~~

7.3 Innerhalb der gemäß Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche Nr. 2 ~~ist~~ sind aufgrund von Gewerbelärmimmissionen aus dem landwirtschaftlichen Betrieb auf Fl.Nr. 201/1 während des Tageszeitraums gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ~~die Schaffung von Immissionsorten im Sinne der TA Lärm (keine öffenbaren Fenster in Aufenthaltsräumen)~~ schutzwürdige Nutzungen erst zulässig, wenn die landwirtschaftliche Nutzung auf Fl.Nr. 201/1 aufgegeben wurde.

8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Abs. 1a BauGB)

8.1 Maßnahmen zum Schutz des Bodens/ Eingriffsminimierung

8.1.1 Die versiegelten Grundstücksflächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

8.1.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind auf Flächen, die nicht unterbaut sind, zur Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen, Platz- und Hofflächen sowie von Fußwegen und Wegen nur versickerungsfähige Materialien (z. B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,6 (gem. DWA-Blatt A-138) zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen. Alternativ ist das anfallende Niederschlagswasser über eine geeignete Oberflächenneigung in angrenzende unbefestigte Freiflächen auf dem eigenen Grundstück zu entwässern.

8.1.3 Auf den Baugrundstücken sind Aufschüttungen und Abgrabungen zum Geländeausgleich zu minimieren und nur bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m bezogen auf das natürliche Gelände (gemäß Bestandsvermessung durch SST Straßen- und Tiefbau GmbH & Co. KG vom 29.06.2021) zulässig, unter Beachtung des Grundwasserspiegels. Höhenunterschiede sind durch zu bepflanzende Böschungen (Neigung mindestens 1:1,5), Stützmauern oder Gabionen bis zu einer Höhe von 0,8 m bezogen auf das natürliche Gelände auf dem Baugrundstück auszugleichen. Der Anschluss an das Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos herzustellen.

8.2 Dem Bebauungsplan werden gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB außerhalb des Geltungsbereichs liegende Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der durch die geplante Nutzung verursachten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbindlich zugeordnet. Als externe Ausgleichsmaßnahme wird eine Teilfläche der Fl.Nr. 1789/3, Gemeinde und Gemarkung Heustreu, mit einer Größe von 3.440 m² dem Bebauungsplan für die Dauer des Eingriffs zugeordnet:

8.2.1 Ausgleichsfläche A1: Entwicklung artenreiches Extensivgrünland

- Anlage: Ansaat mit standortgemäßen, autochthonem Saatgut (UG 11 Südwestdeutsches Bergland, Grundmischung als Salbei-Glatthaferwiese, Mindestanteil Kräuter 30 %)
- Pflege: zur Aushagerung zweimalige Mahd/ Jahr in den ersten 4 Jahren, danach einmal jährliche, abschnittsweise Mahd (ab Mitte Juni), Schnitthöhe 10 cm, mit Mähgutabfuhr oder extensive Beweidung, bei mastigem Aufwuchs max. zweischürige, abschnittsweise Mahd (erste Mahd Mitte Juni, zweite Mahd ab 01.September) mit Mähgutabfuhr, Erhalt von 1-2 Brachestreifen über den Winter.

8.2.2 In der Ausgleichsfläche A1 ist auf jegliche Düngung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln zu verzichten. Abweichend vom grundsätzlichen Verbot des Einsatzes von Pflanzenschutzmitteln kann im begründeten Einzelfall und in Abstimmung mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und der Unteren Naturschutzbehörde eine gezielte Bekämpfung von Neophyten und Problemunkräutern mit Pflanzenschutzmitteln erfolgen.

8.2.3 Die Einfriedung der Ausgleichsfläche A1 ist unzulässig.

8.2.4 Die Ausgleichsfläche A1 ist spätestens innerhalb eines Jahres nach Abschluss der Erschließungsarbeiten herzustellen.

8.2.5 Die ordnungsgemäße und fachgerechte Pflege der Ausgleichsfläche A1 obliegt der Gemeinde Unsleben.

9. Konfliktvermeidende Maßnahmen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB,§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG und § 9 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG)

9.1 Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 i. V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten folgende Vorgaben:

9.1.1 Allgemeine Vorgaben:

- Die Planung und Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist durch eine ökologische Baubegleitung durchzuführen und gegenüber der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zu dokumentieren.

- Baustellen- und Lagerflächen sind auf das technisch notwendige Mindestmaß zu beschränken. Zu erhaltende Gehölze sind vor Beschädigungen während der Baumaßnahmen ausreichend zu schützen.
- Die Baufeldvorbereitung und der Beginn der Bauarbeiten ist im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar außerhalb der Fortpflanzungszeit von bodenbrütenden Vogelarten zulässig. Außerhalb dieser Zeit ist die Baufeldfreimachung nur zulässig, nachdem gutachterlich ein Brutvorkommen ausgeschlossen wurde. Die Ackerflächen sind nach der Ernte bis zum Baubeginn durch Schwarzbrache freizuhalten. Grünlandflächen und Böschungsgräben sind vor dem 01. März kurz zu mähen und durch Mahd im Abstand von ca. 2 - 3 Wochen (inklusive Abtransport des Mahdguts) bis zum Baubeginn kurz zu halten.
- Gehölzrodungen:
  - Gehölzfällungen und -rodungen sind grundsätzlich in der Zeit vom 01. Dezember bis zum 28. Februar durchzuführen. Das Entfernen der Wurzelstöcke ist nach der Frostperiode (Ende März bis Anfang Mai bzw. Mitte August bis Ende September) durchzuführen.
  - Die Entfernung von Gehölzen mit Habitatstrukturen (Höhle und/ oder Spalte, vgl. Anlage 4 zur Begründung, saP: Anhang 2: S. 108, Abb. 37 und Tab. 10) ist nach Ausschluss eines Fledermaus- oder Haselmausbesatzes durch eine fachkundige Person vorrangig zwischen dem 11. September und 31. Oktober zulässig. Alternativ sind Höhlenbäume vom 16. März bis 30. April (nach Ausschluss eines Vogelbrutbesatzes durch eine fachkundige Person,) erschütterungsfrei zu fällen und ein bis zwei Nächte ohne weitere Aufarbeitung vor Ort liegen zulassen. Außerhalb dieser Zeiten sind Höhlenbäume nur nach Ausschluss von Besatz und Verschluss der Höhle unter ökologischer Baubegleitung zu fällen (mögliche Maßnahmen: Ausschluss von Besatz und Reusenverschluss, Anbringen der Reuse nur zwischen 15. April bis zum 21. Mai und 10. August bis zum 15. Oktober). Für eine Fällung der Gehölze vor dem 01.10. ist rechtzeitig eine Ausnahme von § 39 BNatSchG bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.
- Für die Beleuchtung im Außenbereich sind insekten-

freundliche, nach unten abstrahlende Leuchtmittel (Stand der Technik, z. B. LED, warmweißes Licht, 2.700 - 3.000 Kelvin mit möglichst kurzer Beleuchtungsdauer zu verwenden.

- Bei großflächigen Fenster- bzw. Glasfronten (über 2 m²) sind geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag vorzusehen (z. B. Vogelschutzverglasung/ reflexionsarmes Glas etc.). Eckverglasungen, transparente Durchsichten sowie Glas, in dem sich die Umgebung (Bäume/ Landschaft/ Himmel) spiegelt, sind zu vermeiden (vgl. Anlage 4 zur Begründung: S. 12).

9.1.2 Vermeidungsmaßnahmen für Fledermäuse und Gebäude-/ Nischen- und Höhlenbrüter:

- Zum Schutz von Nischenbrüter sowie Sommer-, Zwischen- und Winterquartiere für Fledermäuse ist der Abriss der Gebäude vom 11. September bis 15. Oktober durchzuführen. Bei Ausschluss von Vogelbruten ist ein Abriss auch vom 16. März bis 30. April möglich.
- Die künstliche Nisthilfe innerhalb der Kleingärten (vgl. Anlage 4 zur Begründung, saP: Anhang 2: S. 108, vgl. Abb. 37 und Tab. 10) ist vor Fällung des Baumes außerhalb der Brutperiode von Vögeln und der Aktivitätsperiode der Haselmaus in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar abzunehmen und an einen geeigneten Baum auf dem Spielplatz anzubringen. Die Nisthilfe ist unmittelbar vor der Entnahme auf eine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse oder die Haselmaus hin zu kontrollieren.
- Vor Baubeginn/ Abriss der Gebäude bzw. Fällung von Bäumen sind die jeweiligen Gebäude bzw. Bäume mit Habitatstrukturen (vgl. Anlage 4 zur Begründung, saP: Anhang 2: S. 108, Abb. 37 und Tab. 10) auf Besatz mit Fledermäusen bzw. Haselmaus zu prüfen. Bei Kontrolle sind ggf. aufgefundene Tiere fachkundig zu bergen.

9.1.3 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für die Haselmaus:

- Anbringen von drei Haselmauskästen an den zu erhaltenden Gehölzen auf dem Spielplatz vor Baubeginn (CEF1).

9.1.4 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für Fledermäuse und Gebäude-/ Nischen- und Höhlenbrüter:

- Wenn durch Sanierung/ Abriss der Gebäude oder Baumfällungen Fledermausquartiere entfallen, sind

nachfolgende vorgezogene Maßnahmen (CEF2) in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung durchzuführen:

- Schaffung künstlicher Ersatzquartiere für gebäudebewohnende Fledermäuse bei Abriss der bestehenden Gebäude im Bereich der geplanten Zufahrt zum Neubaugebiet (Haugenstraße 19) im räumlichen Zusammenhang an Gebäuden:
  - » Anbringen von 3 künstlichen Ersatzquartieren (Flachkästen o. Ä.) für verloren gehende Quartierstrukturen auf dem Dachboden
  - » Anbringen von 3 künstlichen Ersatzganzjahresquartieren (Flachkästen) für die verlorengehende Quartierstruktur im Keller
- Kontrolle der Gartenhäuser und der Scheune sowie Kontrolle der zu fällenden Bäume im unbelaubten Zustand auf Habitateignung und Schaffung künstlicher Ersatzquartiere für Gebäude- und Baumhöhlenbewohnende Fledermäuse:
  - » pro verloren gehendem Baum mit Spalten, Rissen oder Rindenplatten (vgl. Anlage 4 zur Begründung, saP: Anhang 2: S. 108, Abb. 37 und Tab. 10) Aufhängen von Fledermaus-Flachkästen im Verhältnis 1:1 zu den Strukturen
  - » pro verloren gehender Höhle (vgl. Anlage 4 zur Begründung, saP: Anhang 2: S. 108, Abb. 37 und Tab. 10) Aufhängen von 3 Fledermaus-Rundkästen und 1 Nistkasten für höhlenbrütende Vögel; Reduzierung des Ausgleich für die Fledermaus-Rundkästen auf ein Verhältnis von je 1:1 bei fachgerechter Bergung und Anbinden eines Stammabschnitts mit Quartierstrukturen

- Ersatznistmöglichkeiten für Gebäudebrüter (vorgezogene Maßnahme - CEF3):
  - vor Abriss der Bestandsgebäude Anbringen von je 3 speziellen Nisthilfen für Rauchschwalben und Rotschwanz in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung im räumlichen Zusammenhang an Gebäuden
- Ersatznistmöglichkeiten für Gartenrotschwanz (vorgezogene Maßnahme - CEF4):
  - vor Rodung Anbringen von 3 speziellen Nisthilfen (z. B. Halbhöhle) für den Gartenrotschwanz an den zu erhaltenden Bäumen auf dem Spielplatz.

10. Ver- und Entsorgung, Umgang mit Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 14 BauGB)

10.1 Das im allgemeinen Wohngebiet anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist entsprechend den Regeln der Technik innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks zurückzuhalten, in geeigneter Weise zu bewirtschaften (unter besonderer Berücksichtigung des Grundwasserstands, vgl. Geotechnischer Bericht als Anlage 1 zur Begründung des Bebauungsplans) und / oder möglichst über Überläufe verzögert in die gemeindliche Mischwasserkanalisation abzuleiten.

C. TEXTLICHE HINWEISE

1. Abstandsflächen

1.1 Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.

2. Ver- und Entsorgung, Umgang mit Niederschlagswasser

2.1 Die Entwässerung des Bebauungsplangebietes erfolgt im Mischsystem. Es gilt die Satzung über die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Unsleben (Entwässerungssatzung - EWS) in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

2.2 Es wird die Errichtung von Zisternen zur Sammlung des Dachflächenwassers sowie des Niederschlagswassers von privaten Hof- und Zufahrtsflächen und die Nutzung des darin gesammelten Wassers zur Gartenbewässerung oder im Haushalt empfohlen.

2.3 Bei Planung, Bemessung und Bau von Anlagen zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser gelten die Vorgaben einschlägiger Merkblätter und Regelwerke (ATV /DVWK-Merkblätter, NWFreiV, TRENGW, TRENOG) in ihrer jeweils aktuellen Fassung. Eine ggf. erforderliche wasserrechtliche Genehmigung ist mit entsprechenden Unterlagen beim Landratsamt Rhön-Grabfeld zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind die Anforderungen des Merkblattes DWA-M 153 und DWA-A 138 einzuhalten.

2.4 Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage sind die einschlägigen Vorschriften der DVGW zu beachten, insbesondere folgende Arbeitsblätter in ihrer jeweils aktuellen Fassung:

- W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“
- W 331 „Hydrantenrichtlinien“
- DIN 1988-6 „Technische Regeln für Trinkwasser-Installationen“

2.5 Zur Vermeidung von Schäden durch Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen wird empfohlen, Öffnungen in den Gebäuden bis mindestens 25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten, dass Niederschlagswasser nicht eindringen kann, sowie bei Gestaltung der Freiflächen einen schadlosen Abfluss von Niederschlagswasser zu ermöglichen.

2.6 Eventuell anfallendes Drain-, Hangschicht- und Druckwasser soll schadlos abgeleitet werden. Verschlammungen sind zu vermeiden. Grund-, Quell- und Drainagenwasser darf nicht in das Entwässerungssystem eingeleitet werden.

2.7 Zur Vermeidung und Verringerung von Treibhausgasen sollen Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Energieeffizienz bei der Gebäudeplanung Berücksichtigung finden. Regenerative Energiesysteme und Wärmegewinnung mit nachwachsenden Rohstoffen sind erwünscht.

2.8 Bei Gebäudeteilen, die in den Untergrund eingreifen, sind Maßnahmen zur Abdichtung gegen von außen drückendes Wasser und aufstauendes Sickerwasser („weiße Wanne“) zu empfehlen.

3. Erschließung des Baugebiets

3.1 Auf den privaten Grundstücksflächen sind konstruktive Maßnahmen zur Randeinfassung der öffentlichen Verkehrsflächen (z. B. Rückenstützen aus Beton für Rabatten und Bordsteine, Fundamente für Straßenleuchten), die sich gering (bis zu 50 cm) auf den Privatgrund erstrecken, durch die Grundstückseigentümer zu dulden.

3.2 Auf den privaten Grundstücksflächen ist das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen zu dulden (§ 126 Abs. 1 BauGB).

4. Boden-/ Grundwasserschutz

4.1 Während der Bauphase sind Boden und Grundwasser vor Schadstoffeintrag zu schützen.

4.2 Sollten Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, sind sie nach Bodenschutzrecht hinsichtlich des Wirkungspfades Boden - Gewässer in Abstimmung mit Landratsamt Rhön-Grabfeld und Wasserwirtschaftsamt Bad Kissingen durch einen zugelassenen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG zu untersuchen, zu bewerten und ggf. zu sanieren.

4.3 Auf die Empfehlungen im Rahmen des geotechnischen Berichts (Anlage 1 zum Bebauungsplan) hinsichtlich der Aus-

schreibung der Entsorgungsmaßnahmen wird verwiesen.

4.4 Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z. B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

5. Immissionsschutz

5.1 Im Plangebiet kann es zu landwirtschaftlichen Immissionen aus angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben und Nutzflächen sowie aus den Kleingärten kommen, die aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Bearbeitung stammen, besonders während der Erntezeit, witterungsabhängig auch nachts und an Sonn- und Feiertagen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen); ~~diese sind entschädigungslos hinzunehmen~~ diese Beeinträchtigungen sind ortsüblich, zumutbar und zu dulden, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlichen Regelungen (z. B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegte Maß hinausgehen.

5.2 Es wird darauf verwiesen, dass auch bei Einhaltung der maßgebenden Anhalts- und Richtwerte der DIN 4150-2 nicht vollkommen ausgeschlossen werden, dass Zugvorbeifahrten im Gebäude spür- und hörbar sind. Im Rahmen von Gebäudeplanungen kann es sinnvoll sein, niedrigere Erschütterungswerte anzustreben.

5.3 Die unter Ziff. 7.1.1 festgesetzten Maßnahmen werden im WA 1 aufgrund der Verkehrslärmimmissionen aus dem Schienenverkehr auf der Bahnstrecke 5240 während des Tageszeitraums auch für Aufenthaltsräume empfohlen.

5.4 Auch außerhalb der gemäß Ziff. 7.1 der textlichen Festsetzungen festgesetzten Bereiche werden im Allgemeinen Wohngebiet aufgrund der Verkehrslärmimmissionen aus dem Schienenverkehr auf der Bahnstrecke 5240 während des Nachtzeitraumes passive Schallschutzmaßnahmen empfohlen (vgl. Ziff. 7.1.1 der textl. Festsetzungen).

6. Maßnahmen zur Biodiversität

Zur Förderung der Biodiversität wird empfohlen, entsprechende Maßnahmen auf den privaten Grundstücken umzusetzen, wie z. B.:

- Ansaat gebietsheimischer Saatmischungen (z. B. Blumenwiese)
- Anpflanzung bzw. Ansaat von Staudenbeeten für blütenbesuchende Insektenarten
- Anlage von Wildnisflächen (natürliche Sukzession)
- Anlage von Totholz-Biotopen
- Anlage von Kleinhabitaten für trockenwarme Lebensräume bevorzugende Arten
- Installation von Vogel-Nistkästen, Fledermauskästen

7. Bepflanzung

7.1 Die Pflanzqualitäten richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen und der DIN 18916.

7.2 Zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen ist die DIN 18920 zu beachten.

7.3 Zwischen geplanten Baumstandorten und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind Schutzabstände von mindestens 2,5 m einzuhalten. Falls dieser Abstand nicht eingehalten werden kann, sind bereits beim Einbau der Leitung entsprechende Maßnahmen vorzusehen, z. B. Verwendung von Leerrohren, Einbau von Wurzelsperren etc. (vgl. Merkblatt R 2 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der FGSV, Gemeinschaftsausgabe mit DWA und DVGW, Vorgaben und Vorschriften des VDE, in der aktuellen Fassung).

7.4 Die erforderlichen Grenzabstände für die Bepflanzung richten sich nach den Vorschriften des Bayerischen Nachbarrechts (Art. 47, 48 Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch).

7.5 Die fachlichen Empfehlungen und Vorgaben einschlägiger Richtlinien und Regelwerke zur Bepflanzung, wie bspw. die FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ oder die „FLL-Dachbegrünungsrichtlinie“, sind in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

8. Hinweise zur Pflanzenverwendung (Auswahl)

8.1 Für die Straßenraumgestaltung wird die Verwendung von säulenartigen Sorten unter Berücksichtigung der empfohlenen klimaverträglichen Straßenbäume des Arbeitskreises der Ständigen Konferenz der Gartenamtsleiter beim Deutschen Städtetag (GALK) (https://strassenbaumliste.galk.de/) oder der Bayerischen Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau (LWG), Forschungsprojekt Stadtgrün 2021+: Stadtbaumarten im Klimawandel, vorgegeben, wie z. B.

• Amberbaum	Liquidambar styraciflua „Worplesdon“
• Blumen-Esche	Fraxinus ornus
• Chinesische Wildbirne	Pyrus calleryana i. S.
• Feldahorn	Acer campestre „Elsrijk“
• Gemeine Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia
• Japanischer Schnurbaum	Sophora japonica „Regent“
• Magnolie	Magnolia kobus
• Mehlbeere	Sorbus latifolia „Henk Vink“
• Säulen-Eberesche	Sorbus aucuparia „Fastigiata“
• Säulen-Hainbuche	Carpinus betulus „Fastigiata“, „Frans Fontaine“ und „Lucas“
• Säulen-Spitzahorn	Acer platanoides „Columnare“
• Speierling	Sorbus domestica
• Silberlinde	Tilia tomentosa „Brabant“
• Zierkirschen	Prunus cerasifera i. S. oder Prunus x schmitti

8.2 Für die privaten Grundstücksflächen und die öffentlichen Grünflächen wird die bevorzugte Verwendung von heimischen, standortgerechten Laubbaumarten (und ihrer Sorten), Sträucher sowie alter, ortstypischer Obstsorten empfohlen, z. B.:

<u>Laubbäume:</u>

• Feldahorn	Acer campestre
• Hainbuche	Carpinus betulus
• Eberesche	Sorbus aucuparia
• Speierling	Sorbus domestica
• Elsbeere	Sorbus torminalis
• Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
• Winter-Linde	Tilia cordata

Straucharten:

- Kornelkirsche — Cornus mas
- Roter Hartriegel — Cornus sanguinea
- Haselnuss — Corylus avellana
- Eingriffeliger Weißdorn — Crataegus monogyna
- Zweigriffeliger Weißdorn — Crataegus laevigata
- Hundrose — Rosa canina
- div. Heckenrosen — Rosa spec.
- Gewöhnlicher Schneeball — Viburnum opulus

Robuste (Wild-)Obstbaumarten:

- Apfel-Sortiment: Landsberger Renette, Erbachshöfer, Engelberger, Hauxapfel, Maunzenapfel, Jacob Lebel, Goldparmäne, Brettacher
- Birnen-Sortiment: Gellerts Butterbirne, Köstliche von Charneux, Gelbmostler, Großer Katzenkopf, Weilersche Mostbirne
- Süßkirschen-Sortiment: Haumüllers Mitteldicke, Büttners Rote Knorpelkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche
- Pflaumen-Sortiment: Fränkische Hauszwetschge
- Wildobst-Sortiment: Eberesche, Vogel-Kirsche, Nordische Mehlbeere, Walnuss, Elsbeere, Speierling, Mehlbeere, Wild-Apfel

Kletterpflanzen für Fassadenbegrünung:

- Echtes Geißblatt — Lonicera periclymenum
- Hopfen — Humulus lupulus)
- Gemeine Waldrebe — Clematis vitalba
- Knöterich — Polygonum aubertii
- Rosa spec. — Kletterrosen

9. Freiflächengestaltungsplan

Jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:200 beizufügen. Dieser muss durch einen qualifizierten Fachplaner (Landschaftsarchitekt) erstellt sein. Aus dem Freiflächengestaltungsplan muss der Nachweis der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen prüfbar hervorgehen.

10. Dokumentationspflicht, Ausgleichsmaßnahmen

10.1 Die Gemeinde Unsleben dokumentiert die frist- und sachgerechte Durchführung der Vermeidungs- sowie der

festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen (ökologische Baubegleitung) einschließlich der erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen (§ 17 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG).

10.2 Die Gemeinde Unsleben meldet die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt.

11. Denkmalschutz

11.1 Gemäß Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Rhön-Grabfeld anzuzeigen. 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 vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

11.2 Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner

Steigweg 24
97318 Kitzingen

Telefon: +49 9321 26800 50
E-Mail: info@arc-gruen.de
www.arc-gruen.de