

**2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „MAINSTÜMPFEL“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNDORDNUNGSPLAN, STADT HALLSTADT, LANDKREIS BAMBERG**

**A. Präambel**

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Planzonenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.09.2007 (GVBl. S. 568, BayRS 1232-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908) sowie des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 52, BayRS 791-I-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352) wird nach der Beschlussfassung durch den Stadtrat vom 04.05.2022 folgende Satzung über den Bebauungsplan „2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Mainstümpfel mit integriertem Grünordnungsplan“ bestehend aus der Planzeichnung (mit zeichnerischen Festsetzungen und Planzeichnerklärung) und den textlichen Festsetzungen, erlassen.

**B. Textliche und zeichnerische Festsetzungen**

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 und 1 a Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

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

1.1 Gewerbegebiet	GE	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
-------------------	----	----------------------------

Folgende bauliche Nutzungen sind ausgeschlossen:  
 - Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO für Aufsicht- und Beteiligungsleistungen sowie für Betriebsinhaber und Betreiber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baubauweise untergeordnet sind.  
 - Vergnügungstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO

**1.2.1 Sondergebiet 1**  
**SO 1** Sonstiges Sondergebiet „Lebensmitteldiscountmarkt“ (§ 11 BauNVO)

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes sind folgende baulichen Anlagen zulässig:  
 Lebensmitteldiscountmarkt mit einer max. Gesamtverkauffläche von 1.450 m<sup>2</sup>, sowie für dessen Betrieb notwendige Nebenanlagen wie Lagerflächen, Technikflächen, Nebenräume, Sozial- und Verwaltungenräume

**1.2.2 Sondergebiet 2**  
**SO 2** Sonstiges Sondergebiet „Lebensmittelfortbildungsmarkt“ (§ 11 BauNVO)

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes sind folgende baulichen Anlagen zulässig:  
 - Lebensmittelfortbildungsmarkt mit einer max. Gesamtverkauffläche von 2.000 m<sup>2</sup>, sowie für dessen Betrieb notwendige Nebenanlagen wie Lagerflächen, Technikflächen, Nebenräume, Sozial- und Verwaltungenräume  
 - Cafés mit Bäckerei zum Zwecke einer gastronomischen Nutzung mit einem erweiterten Bäckereisortiment inklusive zugehöriger Verzehrfächern

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a der BauNVO)**

2.1 0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

Eine geringfügige Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu 0,85 wird als Ausnahme gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 und 4 BauNVO zugelassen.

2.2 0,35 bzw. 0,85	Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)
--------------------	---

2.3 I maximal zulässig ist ein Vollgeschoss

**2.4 Nutzungsschablone: Art der baulichen Nutzung**

Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Bauweise	Dachgestaltung
------------------------	------------------	---------------------	----------	----------------

**2.5 Höhe der Gebäude**

Die maximale Höhe wird mit 7,50 m über der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante festgelegt. Oberer Bezugspunkt: Gelände der Freil (SO und PO) oder die Antika (FD).

**2.6.1 Höhenlage der Gebäude im Sondergebiet 1**

Die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (OK FF EB EG) wird mit einer Höhe von max. 239,00 m i.N.N. festgesetzt.  
 Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986\_100 (Schutz gegen Rückstau) zu beachten.

**2.6.2 Höhenlage der Gebäude im Sondergebiet 2**

Die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (OK FF EB EG) wird mit einer Höhe von max. 240,00 m i.N.N. festgesetzt.  
 Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986\_100 (Schutz gegen Rückstau) zu beachten.

**2.6.3 Höhenlage der Gebäude im Gewerbegebiet**

Die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (OK FF EB EG) wird mit einer Höhe von max. 239,50 m i.N.N. festgesetzt.

Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986\_100 (Schutz gegen Rückstau) zu beachten.

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

3.1 a abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO  
 Es sind für beide Gebiete Längen über 50 m zulässig.

**3.2 Baugrenze**

**4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**

- 4.1 Straßenverkehrsfläche
- 4.2 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
- 4.2.1 öffentliche Parkfläche
- 4.3 Straßenbegrenzungslinie
- 4.4 Bereich für Ein- und Ausfahrten:

**5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 und Abs. 6 BauGB)**

5.1 Trafostation

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

- 6.1 öffentliche Grünfläche
- 6.1 Spielplatz

**7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**

- 7.1.1 bestehende Bäume nach Möglichkeit zu erhalten
- 7.1.2 zu pflanzende Bäume gem. der Pflanzliste mit Standortbindung
- 7.1.3 zu pflanzende Sträucher gem. der Pflanzliste mit Standortbindung

**7.2.1 Bepflanzungen im Gewerbegebiet**

Je 250 m<sup>2</sup> überbaubarer Grundstücksfläche ist ein Baum gemäß Pflanzliste in der dort angegebenen Pflanzqualität zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang/Ausfall gemäß den Festsetzungen zu ersetzen. Ihre lagemaßliche Fixierung ist flexibel. Die Bepflanzung ist spätestens ein Jahr nach Bezug der Gebäude vorzunehmen.

**7.2.2 Bepflanzungen im Sondergebiet**

Pro 100 Stoppelz ist ein Baum gemäß Pflanzliste in der dort angegebenen Pflanzqualität zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang/Ausfall gemäß den Festsetzungen zu ersetzen. Ihre lagemaßliche Fixierung ist flexibel.

**7.3 Beleuchtung**

Für die Ausleuchtung des Baugebietes sind energieeffiziente LED-Leuchten mit reduziertem Blauanteil zu verwenden. Die Leuchten sollen so niedrig wie möglich installiert werden, um die Fernwirkung zu reduzieren.  
 Die Beleuchtungen sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs jederzeit ausgeschlossen ist.

**7.4 Freiflächengestaltungsplan**

Im Zuge des Bauantrages ist durch den Antragsteller ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.  
 Alle befestigten Stellplatzflächen, auf denen keine grundwasserschädlichen Stoffe anfallen, sind wasserundurchlässig herzustellen.

**7.5 Oberflächenwasser / Niederschlagswasser**

Eine Abstufung anfallendem Oberflächenwasser auf öffentliche Flächen oder Nachbargrundstücken ist zulässig. Das Niederschlagswasser auf Privatflächen ist nach Möglichkeit einer Versickerung zuzuführen. Entsprechende Regelwerke sind zu beachten.

**7.6 Dachbegrünung**

Die Dächer der Hauptgebäude sind zu mindestens 70 % extensiv zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten.  
 Parallel zur Dachbegrünung sollte zusätzlich auch die Nutzung von Sonnenenergie auf den Dachflächen der Hauptgebäude vorgesehen werden. Die Nutzung von Sonnenenergie alternativ zur Dachbegrünung kann in begründeten Ausnahmefällen zugelassen werden (siehe Punkt B II 1.2/1.4 Nutzung von Dachflächen/Nutzung von Sonnenenergie).

**7.8 Fassadenbegrünung**

Die ostseitig und südseitig liegenden Wände der Außenfassaden der Hauptgebäude sind gemäß der Pflanzliste mit mindestens 70 % der Fläche zu begrünen. Die Fassadenbegrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang/Ausfall gemäß den Festsetzungen zu ersetzen. Die Fassadenbegrünung ist spätestens ein Jahr nach Inbetriebnahme der Gebäude vorzunehmen.

**7.9 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB als „Fläche zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB“)

**A1: Anlage einer 2-reihigen Hecke randlich des Parkplatzes**

481 m<sup>2</sup> auf einer Teilfläche der Flurnummer 2810/3 der Gemarkung Hallstadt  
 Diese Maßnahme A1 dient gleichzeitig als artenschutzrechtlicher Ausgleich (A3\_CEF) für die Beeinträchtigung der gebiets-igehölbildenden Vögelarten (s. Lageplan M 1:1000)

**A2: Anlage von niedrigwüchsigen Blühflächen - Blühstreifen**

2.659 m<sup>2</sup> auf den Flurnummern 3657 und 3642 der Gemarkung Hallstadt  
 Diese Maßnahme A2 dient gleichzeitig als artenschutzrechtlicher Ausgleich (A2\_CEF) für die Beeinträchtigung der bodenbrütenden Vögelarten (Lageplan S\_A2\_CEF)

**A3: Extensivierung von Grünland**

8.876 m<sup>2</sup> auf einer Teilfläche der Flurnummer 3848/3 der Gemarkung Hallstadt  
 Diese Maßnahme A3 dient als Ersatzmaßnahme für die durch die Stadt Hallstadt überplanten Kompensationsmaßnahme M 0.1 des Vorhabens VDE 8.1



**Herstellung und Pflege:**

- Anlage einer Extensivweide aus einer Saatgutmischung regionaler Herkunft
- Zwei Mahden im Jahr ab dem 01.07. und ab dem 1.10 mit Abfuhr des Mahdgutes
- Kein Dünger- und PSM-Einsatz und keine mechanische Unkrautbekämpfung

**A1\_CEF: Maßnahmen zum Artenschutz**

Die Rodung des Gehölzbestandes darf zum Schutz von brütenden Vögeln nur im Zeitraum vom 01.10 bis 28.02 erfolgen.

**A2\_CEF: Maßnahmen für Feldbrüter (Blühfläche - Blühstreifen)**

2.659 m<sup>2</sup> auf den Flurnummern 3657 und 3642 der Gemarkung Hallstadt



**A3\_CEF: Maßnahmen für Heckenbrüter**

481 m<sup>2</sup> auf einer Teilfläche der Flurnummer 2810/3 der Gemarkung Hallstadt (s. Lageplan M 1:1000)

**A4\_CEF: Maßnahmen für Brutvögel (keine Verortung)**

Installation von:  
 - mindestens 5 Meisen- oder Schnäpferkästen im verbleibenden Baumbestand  
 - mindestens 5 Fassadenkästen als Brutnische pro neues Gebäude für wegfallende potenzielle Spaltenquartiere (Auf- oder Unterturmontage)

**A5\_CEF: Maßnahmen für Fledermäuse**

Eine Abstufung anfallendem Oberflächenwasser auf öffentliche Flächen oder Nachbargrundstücken ist zulässig. Das Niederschlagswasser auf Privatflächen ist nach Möglichkeit einer Versickerung zuzuführen. Entsprechende Regelwerke sind zu beachten.

**A6\_CEF: Maßnahmen für Zaunweidchen**

4291 m<sup>2</sup> auf der Flurnummer 4616 der Gemarkung Hallstadt  
 Diese Maßnahme A6 dient gleichzeitig als artenschutzrechtlicher Ausgleich (A6\_CEF) für die Beeinträchtigung der bodenbrütenden Vögelarten (s. Lageplan M 1:1000)

**Herstellung und Pflege:**

- Anlage von standortgerechten Sträuheren gemäß Pflanzliste in der dort beschriebenen Qualität (mind. leichte Sträucher, 3 Triebe) mit Beachtung der Sicherheitshinweise und Vorschriften der TenneT TSO GmbH
- Pflanzungen im Abstand von 1,5 x 1,5 m in kleinen Gehölzgruppen
- Bewässerung der Sträucher bis sie in ihrem Bestand gesichert sind
- Ersatzpflanzung bei Abgang/Ausfall
- Ansatz der restlichen Fläche mit einer Saatgutmischung regionaler Herkunft
- Zwei Mahden im Jahr ab dem 01.07. und ab dem 1.10 mit Abfuhr des Mahdgutes
- Kein Dünger- und PSM-Einsatz und keine mechanische Unkrautbekämpfung

**A1: Anlage einer 2-reihigen Hecke randlich des Parkplatzes**

481 m<sup>2</sup> auf einer Teilfläche der Flurnummer 2810/3 der Gemarkung Hallstadt  
 Diese Maßnahme A1 dient gleichzeitig als artenschutzrechtlicher Ausgleich (A3\_CEF) für die Beeinträchtigung der gebiets-igehölbildenden Vögelarten (s. Lageplan M 1:1000)

**A2: Anlage von niedrigwüchsigen Blühflächen - Blühstreifen**

2.659 m<sup>2</sup> auf den Flurnummern 3657 und 3642 der Gemarkung Hallstadt  
 Diese Maßnahme A2 dient gleichzeitig als artenschutzrechtlicher Ausgleich (A2\_CEF) für die Beeinträchtigung der bodenbrütenden Vögelarten (Lageplan S\_A2\_CEF)

**Herstellung und Pflege:**

- Anlage der Blühflächen aus niedrig- bzw. langsam wüchsigen Arten
- Blühfläche: Standortspezifische mehrjährige Saatmischung regionaler Herkunft
- Dauerhafte Anlage der Blühfläche, Umbruch der Fläche und Neursaat jeweils nach 3 Jahren
- Mahd der Flächen außerhalb der Blühzeit der Feldbrüter von Mitte März und ab Mitte August
- Kein Dünger- und PSM-Einsatz und keine mechanische Unkrautbekämpfung

**A-B: Anlage von Begrünung mit Altsatz**

400 m<sup>2</sup> auf Teilflächen der Flurnummern 2470 und 2471 der Gemarkung Hallstadt  
 Diese Maßnahme A-B dient als Ersatzmaßnahme für die durch die Stadt Hallstadt überplanten Kompensationsmaßnahme M 0.1 des Vorhabens VDE 8.1

**Herstellung und Pflege:**

- Ansatz der Fläche mit einer Saatgutmischung regionaler Herkunft
- Bewässerung der Ansatz bis sie in ihrem Bestand gesichert ist
- Ersatzsaat bei Abgang/Ausfall
- Zwei Mahden im Jahr ab dem 01.07. und ab dem 1.10 mit Abfuhr des Mahdgutes
- Kein Dünger- und PSM-Einsatz und keine mechanische Unkrautbekämpfung

**8. Immissionschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)**

Umgrünung der Flächen für Nutzungseinschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L<sub>eq</sub> nach DIN 45691 tags (6.00-22.00 Uhr) und nachts (22.00-6.00 Uhr) nicht überschreiten

Tabelle TF1 (SO 1)	L <sub>eq</sub> (dB(A))	L <sub>eq</sub> (dB(A))
Tabelle TF2 und 3 (SO II und GE)	61	46

**9. Ver- und Entsorgung**

Die Schmutzwasserentwässerung des Baugebietes erfolgt durch Anschluss an das bestehende Entwässerungssystem. Die anfallende Oberflächenwasser ist in eine Regenkanalleitung oder Versickerungsanlage zu entwässern und anschließend getrosselt an die bestehende Regenwasserleitung anzuschließen.

Oberirdische Versorgungsleitungen (z.B. Strom-, Telefon- oder TV-Leitungen) sind, mit Ausnahme der bestehenden Hochspannungsleitung im nördlichen Bereich des Planungsbereiches, innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht zulässig.

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

**10. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen**

- 10.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 10.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebietes

**II. Örtliche Bauvorschriften und gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 der Bayerischen Bauordnung**

**1. Dach**

1.1 Dachformen Dachneigungen  
 SD, PD, FD: Zulässige Dachform: Satteldach, Pultdach und Flachdach  
 Folgende Dachneigungen sind zulässig:  
 Satteldach: < 30°  
 Pultdach: < 10°  
 Flachdach

**1.2 Nutzung der Dachflächen**

Die Dachflächen sind vorrangig extensiv zu begrünen und, nach Möglichkeit, parallel zur Sonneneinstrahlung zu nutzen (siehe auch Punkt B 17.7 Dachbegrünung).

**1.3 Dachbedeckung**

Für alle Dachformen gilt:  
 Dachbedeckungen aus unbeschichtetem Kupfer- oder Zinkblech und aus bleihaltigen Materialien sind unzulässig. Ausschließlich beschichtete Materialien sind zulässig.

**1.4 Nutzung von Sonnenenergie**

Wird im Ausnahmefall keine Dachbegrünung hergestellt, sind diese Dachflächen zu mindestens 70 % mit PV-Modulen oder Sonnenkollektoren zur Nutzung von Sonnenenergie auszustatten (Solarleistungsfläche - siehe auch Punkt B 17.7 Dachbegrünung).  
 Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung der Bebauung in der Umgebung der Verkehrsteilnehmer der Staatsstraße und zum Bahnhofsplatz ausgeschlossen ist. Die Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bundesländer-Arbeitsgemeinschaft für Immissionschutz (LAI) (im Internet einsehbar) sind zu beachten.

**2. Stellplätze, Garagen und Nebengebäude**

2.1 Anzahl der Stellplätze  
 Für die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze gilt die Garagen- und Stellplatzverordnung der Stadt Hallstadt in der jeweils aktuellen Fassung.  
 Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenze zulässig. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB wurden nicht eigens ausgewiesen.

**2.2 Zulässige Nebenanlagen:**

Nebenanlagen und Errichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung sind bis zu einer Größe von 30 m<sup>2</sup> zulässig.  
 Garagen und Carports sind nicht zulässig.

**3. Einfriedungen**

Zäune dürfen eine Gesamthöhe von 2,5 m nicht überschreiten. Zäune sind gemäß der Pflanzliste zu errichten. Anlagen von Zäunen sind die Anpflanzung von freiwachsenden oder geschulten Hecken bis zu einer Höhe von max. 2,5 m zulässig. Die Verwendung nicht heimischer, nicht standortgerechter Pflanzen ist hierfür unzulässig.

**4. Aufsichtsstellen und Abräbrungen**

Auf den Baugrundstücken sind Veränderungen gegenüber der vorhandenen Geländeoberkante von max. 1,0 m zulässig.

**5. Werbeanlagen**

Werbe- oder sonstige Hinweiserschilde sind gemäß Art. 23 BayStVG innerhalb der Anbauverbotszone der Staatsstraße St 2244 zulässig.  
 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (inkl. der Baubeschränkungszone der Staatsstraße St 2244) gilt:  
 a) Die Werbung darf nur an Ort der Leistung (Betriebsstätte) angebracht sein. Isoliert zu Werbezwecken errichtete oder aufgestellte Anlagen oder Werbeträger (z. B. Werbepläne, auch Fahrzeuge, Anhänger etc.) sind unzulässig.  
 b) Die Werbung muss so gestaltet sein, dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeugführers nach aller Erfahrung nicht erforderlich ist, das bedeutet insbesondere:  
 - nicht überdimensioniert,  
 - blendfrei,  
 - nicht beweglich,  
 - in Sekundentrüben erfassbar oder zur nur unterschweligen Wahrnehmung geeignet.  
 c) Die amtliche Beschilderung darf nicht beeinträchtigt werden.  
 d) Eine Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.  
 e) Werbeanlagen sind gestalterisch auf die baulichen Anlagen und aufeinander abzustimmen; das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild darf nicht verunstaltet oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht beeinträchtigt werden. Unzulässig sind Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Laser-Lichteffekten, Sky-Beamern oder vergleichbare Anlagen.  
 f) Werbeanlagen sind ab 22:00 Uhr komplett auszuschalten.  
 g) Werbeflächen sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs jederzeit ausgeschlossen ist.

**C. Hinweise**

1. 2469 Flurstücksnummer
2. bestehende Grundstücksgrenze
3. Geltungsbereich B-Plan 21: Bebauungsplan „Mainstümpfel“
4. Geltungsbereich B-Plan 21A: 1. Änderung des Bebauungsplanes „Mainstümpfel“
5. Planfeststellung DB  
 Feldweg entfällt, wird bahnparallel umgesetzt.
6. Tektur zur Planfeststellung: Änderung Wendenanlage DB und Stadt Hallstadt
7. Bestehende Bäume ggf. zu roden
8. Abzubrechendes Gebäude
9. Vorschlag zur Gebäude- Stellplatz- und Freiflächenanordnung
10. Grundwasser  
 Im Zuge der Geländeabrugarbeiten bzw. Erdauhubarbeiten kann nicht ausgeschlossen werden, dass Grund- und/oder Schichtenwasser angetroffen bzw. angesprochen wird, es zu partiellen Wasseraustritten kommen kann und Maßnahmen zur Wasserhaltung notwendig werden.
11. Zisternen  
 Die Errichtung von Zisternen zur Speicherung von Regenwasser, z. B. zur Bewässerung der Außenanlagen, wird empfohlen.
12. Oberboden/Boden  
 Der besondere Schutz des Oberbodens ist zu beachten. Es gelten die sonstigen Vorgaben zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BodSchV. Im Gebiet anfallender Oberboden ist (Quelle: Bekanntmachung einer Liste gültiger Pflanzarten v. 10. März 1975 des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit)  
 Für Auffüllungen bei technischen Bauwerken ist LAGA 97 maßgeblich.
13. Bodenkennwert  
 Für Bodenkennwert jeglicher Art im Vorhabensbereich ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 I BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
14. Hinweis zur Bauausführung  
 Um eine übermäßige Verschmutzung der Kanäle und Bäche zu verhindern, sind bei allen Bauarbeiten Vorkehrungen zum Rückhalt von Feinseimenten zu treffen.
15. Altlastverdacht  
 Bei Verdacht auf Altlasten sind entsprechende Anzeichen zu prüfen, die auf einen Altlastverdacht schließen lassen, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Bamberg unverzüglich zu informieren.
16. TenneT TSO GmbH, 380/110-kV-Leitung  
 Die Sicherheitshinweise bezüglich der 380/110-kV-Leitung Grafenrheinfeld-Würgau, Ltg. Nr. B145 bzw. die Merkblätter von TenneT TSO GmbH, vor allem bei der Bebauung unter der Hochspannungseileitung sind zu beachten. Sämtliche in den Schutzzone liegende Baumaßnahmen, Bepflanzungen etc. sind mit TenneT TSO GmbH abzustimmen.
17. Stadwerke Bamberg  
 Die im Bereich der bestehenden Versorgungskabel / -leitungen dürfen nicht überbaut oder bepflanzt werden. Bei anstehenden Tiefbauarbeiten sind die Auflagen und Hinweise zu beachten. Jede Beschädigung - auch der Umhüllung - ist unverzüglich den Stadwerken Bamberg zu melden. Für die vorhandenen Versorgungsleitungen, die nicht auf öffentlichen Grundstücken verlaufen, ist ein Leuchtsech mit einer Breite von 3 m zugunsten der Versorgungsträger einzurichten.
18. Deutsche Bahn: Allgemeine Hinweise bei Bauten nahe der Bahn  
 Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Bauleitplanung dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.  
 Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzer der Eisenbahn ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkstörung, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Betrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 100a in Verbindung mit § 100b BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden können, ausgeschlossen.  
 Haders helle, Kalksteinsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.  
 Zur Umsetzung von Maßnahmen darf kein Bahngelände in Anspruch genommen werden, wenn hierzu nicht der Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung vorliegt.  
 Werden Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende kostengünstige Kreuzungs- bzw. Gestaltungsanträge bei der DB AG, DB Immobilien Region Süd, Barstraße 12, 80339 München zu stellen.  
 Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche übernommenen Verpflichtungen und Verzichte zu Gunsten der Unternehmen des DB Konzerns - auch soweit sie nicht drittlich gesichert sind - vom Antragsteller an dem Unternehmen des DB Konzerns vollumfänglich zu berücksichtigen sind. Veränderungen und Maßnahmen an Dienstbarkeitsanlagen bzw. Bahnbetriebsanlagen dürfen nicht ohne Genehmigung des Dienstbarkeitsberechtigten bzw. des Anlagenverantwortlichen erfolgen. Ob Rechte zu Gunsten der Unternehmen des DB Konzerns bestehen, wurde im Rahmen dieser Stellungnahme nicht geprüft.  
 Bahngrund darf ohne vertragliche Abspeicherung mit der DB AG nicht in Anspruch genommen werden.  
 Bestehende Zugangs- und Zufahrten, ist Abstellmöglichkeit für die Instandhaltungs- und Entlastungsdienste der Unternehmen der DB AG, dürfen auch während der Bauzeit nicht eingeschränkt werden.  
 Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebsbeeinträchtigungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrdienstmisse zu bereiten oder andere betriebsbeeinträchtigende Handlungen vorzunehmen.  
 Bezüglich der Parallelfahre von Verkehrsflächen (inkl. Parkplätzen) gegenüber dem Schienenweg sind Mindestabstände und Schutzmaßnahmen erforderlich. Diese sind in Abhängigkeit der Örtlichkeit festzulegen. Die Richtlinien für passive Schutzmaßnahmen an Straßen (RPS) und das UK Merkblatt 777-1 sind grundsätzlich nur an Ort der Leistung (Betriebsstätte) angebracht sein. Isoliert zu Werbezwecken errichtete oder aufgestellte Anlagen oder Werbeträger (z. B