



A. Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

1.) Art der baulichen Nutzung (§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)

- 1.1) Sonstige Sondergebiete (§11 BauNVO)
Gebiet für großflächigen Einzelhandel (GEH) und Wohnen
- 1.2) Einzelhandel im Erdgeschoss (Gebiete für Einzelhandel (§11 Abs. 2 BauNVO):
- max. 1.250 m² Nettoverkauffläche ohne Lager
- Es sind nur nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig
Nahversorgungsrelevante Sortimente:
Arzneimittel, medizinische und orthopädische Produkte
Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel
Nahrungs- und Genussmittel, Getränke
Schnittblumen
Zeitung, Zeitschriften
- Öffnungszeiten werktags zwischen 7:00 und 20:00 Uhr
- Warenanlieferung werktags zwischen 6:00 und 20:00 Uhr, max. 5 LKW pro Tag
- 1.3) Werbeanlagen:
Die Zulässigkeit von Werbeanlagen im Sondergebiet wird im Durchführungsvertrag geregelt.
- 1.4) In den Obergeschossen des Gebäudes ist ausschließlich Wohnnutzung zulässig.
- 1.5) Vergnügungstätten sind nicht zulässig. Dazu gelten weiterhin die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes - Einschränkung städtebaulich bedenklicher Nutzungen (Vergnügungstätten) im Stadtteil Gaustadt.
- 1.6) Im Erdgeschoss Bestandsgebäude Gaustadter Hauptstraße 101 sind folgende Nutzungen zulässig: Ladeneinheit, Büro, Gewerbe oder Wohnen.

2.) Maß der baulichen Nutzung (§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§16 BauNVO)

- 2.1) Geschossflächenzahl
- 2.2) Grundflächenzahl
- 2.3) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in §19 Abs.4 Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,84 anstelle von 0,80.
- 2.4) Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 2.5) 3 Vollgeschosse und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss als Höchstmaß. Der Ausbau des Dachgeschosses als Vollgeschoss ist zulässig.
- 2.6) zwingend eingeschossig
- 2.7) Traufhöhe
- 2.8) Firsthöhe
- 2.9) Oberkante
- 2.10) Als Höchstmaß der baulichen Nutzung gelten die im Bebauungsplan eingetragenen Höchstwerte.
- 2.11) Baukörper eines abgegrenzten Bereiches eigener Festsetzungen

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

- 3.1) Geschlossenen Bauweise
- 3.2) Baugrenze
- 3.3) Baulinie
- 3.4) Soweit sich bei der Ausnutzung der ausgewiesenen überbaubaren Flächen geringere Abstandsflächen als nach Art. 6 Abs. 4 Satz 1 und 2 und Art. 6 Abs. 5 BayBO ergeben, werden diese festgesetzt.
- 3.5) Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen nach §12 und 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den im Plan besonders gekennzeichneten Flächen zulässig.

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

- 4.1) Straßenbegrenzungslinie
- 4.2) Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß andere Flächen an die Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.4, 11 und Abs.6 BauGB)
- 4.3) Straßenverkehrsfläche
- 4.4) Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche

5.) Grünflächen (§5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

- 5.1) Grünflächen privat (§5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
- 5.2) Grünflächen öffentlich

6.) Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.8 BauGB)

- 6.1) Baum zu roden Stammumfang kleiner 60 cm
- 6.2) Baum zu roden Stammumfang größer 60 cm
- 6.3) Baum anzupflanzen
Fällanträge sind mit dem Bauantrag zu stellen. Umfang, Art und Größe der zu leistenden Ersatzpflanzungen werden im Baubescheid festgesetzt. Die Hinweise der Baumschutzverordnung Bamberg sind zu beachten. Der Standort ist nicht bindend. Die Ersatzpflanzung muss innerhalb des Geltungsbereichs erfolgen.
- 6.4) Strauch anzupflanzen



6.5) Baum zu erhalten

6.6) Strauch zu erhalten

6.7) Die im Plan mit Erhaltungsgebot belegten Bäume sind während der gesamten Bauzeit nach den Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (RSBB), Ausgabe 1973 zu schützen. Vor allem die Wurzelbereiche sind durch Errichten eines Schutzzzauns nach RSBB, Bld 12, zu schützen sowie die Wasserversorgung in Trockenzeiten sicherzustellen.

6.8) Pflanzgebot für Sträucher und Bäume:
Es sind standortheimische Arten zu verwenden. Eine Artenliste mit Pflanzempfehlungen liegt im Anhang der Begründung bei.

7.) Immissionschutz

7.1) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen der jeweils aktuellen und als technische Baubestimmung eingeführten Fassung der DIN 4109 vorzusehen.

7.2) Nutzungsbeschränkung oder Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen in den markierten Fassaden (Zackelinie) sind bei Ersatz oder Erneuerung lüftungstechnisch notwendiger Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zusätzlich schalldämmte Lüftungsmöglichkeiten oder gleichwertige konstruktive Maßnahmen vorzusehen.

7.3) Ausnahmen von 7.2) sind zulässig, sofern der Aufenthaltsraum über ein weiteres Fenster an einer nicht farblich markierten Fassade belüftet werden kann (Grundrissorientierung).

7.4) Die Warenanlieferung pro Lkw ist nur im Zeitraum von 6.00 bis 20.00 Uhr zulässig.

7.5) Gebäudeteil E ist zwingend zu überdachen und mit einer geschlossenen Oberfläche sowie einer flächenbezogenen Masse von mindestens 10 kg/m² auszuführen.

7.6) Bei betrieblichen Änderungen von lärmrelevanten Anlagen bzw. Anlagenbereichen ist anhand einer schalltechnischen Untersuchung die Verträglichkeit mit der Nachbarschaft gemäß den Anforderungen der TA Lärm nachzusehen. Bei betrieblichen Änderungen mit geringem Emissionspotential kann die zuständige Immissionsschutzbehörde auf einen Nachweis Untersuchung verzichten.

8.) Sonstiges:

8.1) Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

8.2) Umgrenzung von Flächen für überdeckte, extensiv begrünzte Nebenanlagen und Garagen, im Hang liegend, sowie des Flachdaches der Markterweiterung.

8.3) Die im Süden liegenden Garagenstellplätze sind mit einer mind. 50 cm dicken dem Hanggefälle angepassten Erdüberdeckung zu versehen.

8.4) Garagen

8.5) Stellplätze

8.6) Nebenanlagen

8.7) öffentliche Stellplätze

8.8) Be- und Durchgrünungsmaßnahmen sind entsprechend dem Bebauungsplan und in Teilbereichen unter Berücksichtigung des Bestandes abweichend von der Stellplatzsatzung durchzuführen.

8.9) Für die Markterweiterung wird in Anpassung an die Bestandsfläche ein Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz / 30 m² NF (V) gemäß Anlage 1 Nr. 3.1 Stellplatzsatzung festgelegt. Für die Gesamtmaßnahme sind bauordnungsrechtlich 51 Stellplätze erforderlich. Die Stellplätze sind im Rahmen des Bauantrags den Nutzungseinheiten zuzuordnen. Für nicht faktisch nachgewiesene Stellplätze ist eine Ablösung erforderlich (siehe Regelung Durchführungsvertrag)

8.10) Schutzmaßnahmen zur Sicherung des Grundwassers: Im Hanggebiet sind Ver- und Erdtongraben mit niedrigem Boden wassersperrend rückzuerfüllen, um eine mögliche Grundwasserabsenkung zu verhindern

8.11) Abgrabung

8.12) Aufschüttung

8.13) Stützmauer

8.14) Höhenlage bei Festsetzungen

8.15) Als Bezugshöhe wird das Eingangsniveau des Lebensmittelmarktes mit einer Höhe von +/-0,00 = 238,46 ü NN festgesetzt.

8.16) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs.7 BauGB)

8.19) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung sowie des Maßes der Nutzung innerhalb des Gebiets

9.) Gestaltung

9.1) Satteldach

9.2) Puttdach

9.3) Flachdach

9.4) Dachform und Dachneigung:
Es gelten die im Bebauungsplan eingetragenen Dachformen und Dachneigungen.

9.5) Firstrichtung

9.6) Baukörper eines abgegrenzten Bereiches eigener Festsetzungen

z.B. (A)

9.7) Kniestock:
Für die Bereiche der Baukörper A: III + ID auf Flurnummer 541/3 ist ein Kniestock nicht zulässig.

9.8) Begrünung Flachdächer der Neubauten:
Die Flachdächer der Garagen und des Nebenraumes im Hang liegend, sowie das Flachdach der Markterweiterung und der Anlieferung sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Die Vegetationsschicht muss mindestens 5 cm betragen.

10.) Nachrichtliche Übernahmen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

10.1) Biotop Nr. 16

B. Hinweise

103

1.) bestehende Gebäude mit Hausnummern

2.) zu beseitigende Gebäude

541/3

3.) Flurstücksnummern

4.) Bestehende Grundstücksgrenzen

5.) Nutzungsschablone

6.) Maßzahl in Metern

7.) Es gilt die Baumschutzverordnung der Stadt Bamberg

8.) Ein Kinderspielfeld ist nicht auszuweisen, die Verpflichtung zur Herstellung wurde im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zu Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung eines Kinderspielfeldes, Bauvorhaben "Neubau eines SB-Marktes mit Wohnungen, Gaustadter Hauptstraße 103, 96049 Bamberg", Az.: 1181/1981, abgeleitet.

9.) Die aufgeführten DIN-Normen können im Stadtplanungsamt Bamberg, Baureferat, Untere Sandstraße 34, 96049 Bamberg zu den Besuchszeiten eingesehen werden

10.) Für die Baumaßnahme ist ein EWS-Verfahren nach der Entwässerungssatzung der Stadt Bamberg erforderlich. Durch den Antragsteller ist nachzuweisen, dass eine leistungsfähige Versicherung bzw. eine anderweitige Beseitigung des Niederschlagswassers ordnungsgemäß für den Bereich der Erweiterung nicht möglich ist, sofern Niederschlagswasser in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden soll. Gemäß DIN 1986-100 ist zu beachten, dass das Niederschlagswasser, das auf private Grundstücke fällt, nicht auf öffentliche Verkehrs- bzw. Wegflächen abgeleitet werden darf. Grundsätzlich sollte das Niederschlagswasser dem natürlichen Wasserlauf zugeführt werden, z.B. durch ortsnaher Versickerung oder Einleitung in ein oberflächengewässer. Sofern der Umfang der Versickerung bzw. der Einleitung nicht unter die Niederschlagswasser-Restellungsverordnung (NWFwV) mit den dazugehörigen Technischen Regeln (TRENWV bzw. TRENOS) fällt, ist eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 15 BayWG für das Einleiten von Stoffen in das Grundwasser bzw. in ein Gewässer (§ 8 und § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG) notwendig.

11.) Sofern die Baumaßnahmen auf das Grundwasser auswirken und derartige Auswirkungen mit sich bringen können, sind entsprechende wasserrechtliche Erlaubnisse mit einem angemessenen zeitlichen Vorlauf im Umweltamt der Stadt Bamberg einzuholen.

12.) Im Interesse einer zukunftsfähigen, nachhaltigen Energieversorgung und angesichts der nur begrenzten Verfügbarkeit fossiler Energieressourcen sowie aus Gründen des Umwelt- und Klimaschutz sollen Vorhaben so geplant werden, dass auf Dauer ein möglichst geringer Energiebedarf entsteht. Die Energiepassverordnung in der jeweils geltenden Fassung ist dabei zu beachten. Emissionsfreien Wärmeerzeugungssysteme sollten bevorzugt eingesetzt werden.

13.) Das Umweltamt der Stadt Bamberg ist umgehend zu informieren, falls Bodenverunreinigungen oder Auffüllmaterialien festgestellt werden.

14.) Aufgefundene Bodendenkmäler sind unverzüglich der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf und der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Bamberg - Stadtarchäologie anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 Bay. DSchG) sowie unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 Bay. DSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art. 7 Abs. 1 Bay. DSchG).

Niederschlagswasser

Boden/ Grundwasser

Energie und Klimaschutz

Bodenverunreinigungen

Bodendenkmäler

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes "G5G" treten innerhalb des Geltungsbereiches die Festsetzungen des Bebauungsplanes G5B (rechtsverbindlich seit 06.06.1986) außer Kraft. Der rechtsverbindliche "Bebauungsplan - Einschränkung städtebaulich bedenklicher Nutzungen (Vergnügungstätten) im Stadtteil Gaustadt" wird durch das vorliegende Verfahren nicht geändert und gilt weiterhin.

Der Stadtrat der Stadt Bamberg hat in der Sitzung vom 29.04.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. G 5 G beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.05.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.04.2020 wurde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.05.2020 bis 03.07.2020 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.04.2020 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.05.2020 bis 03.07.2020 öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Bamberg hat mit Beschluss des Bau- und Werkseats vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung, Zeichenerklärung und textlichen Festsetzungen, in der Fassung vom wird hiermit ausgeteilt.

Bamberg,
Andreas Starke
Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Stadtplanungsamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Gmkg: Gaustadt

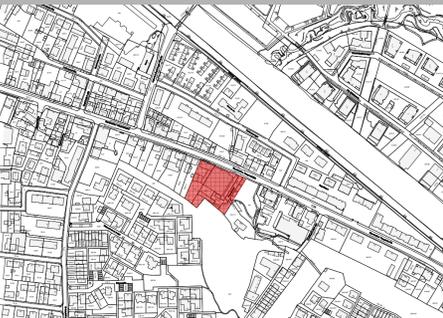
Gebiet: G5

G5G Bebauungsplan

Für den Bereich
Gaustadter Hauptstraße 101 und 103 sowie
Fischerhof 2 - EDEKA - Markt Gaustadt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan § 12 BauGB, Bebauungsplan der Innenentwicklung § 13 a BauGB

Satzung



M 1:5000

Vorhabenträger:
Edwin-Stadter Beteiligungs-GmbH & Co.
Besitz- und Verwaltungs-KG
An der Breitenau 2
96052 Bamberg

Bamberg, 14.10.2020
Baureferat
Stadtplanungsamt

Thomas Beese
Baureferent

Achim Welzel
Amtsleiter

Bearb.: Pinz-Architektur
Oswaldweg 19, 91315 Hochstadt



G 5 G



Bebauungsplanverfahren **Vorhabenbezogener Bebauungsplan** **Mit integriertem Grünordnungsplan**

Satzung

für den Bereich Gaustadter Hauptstraße 101 und 103 sowie
Fischerhof 2

Teilweise Änderung des Bebauungsplanes Nr. G 5 B

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß
§ 13 a BauGB

Begründung

zum Plan vom 14.10.2020

1 Planungsanlass

Der Vorhabenträger Edwin Stadter Beteiligungs-GmbH & Co. Besitz- und Verwaltungs-KG, An der Breitenau 2, 96052 Bamberg, beabsichtigt die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes Gaustadter Hauptstraße 103 und 101 in 96049 Bamberg. Betroffen von der Maßnahme sind die Grundstücke Flurnummern 555; 541/3; 541/8 u. 541/9 der Gemarkung Gaustadt. Innerhalb des Geltungsbereiches liegen zudem das Grundstück Flurnummer 541/7 und ein Teilbereich des Grundstückes Flurnummer 541.

Der bestehende Lebensmittelmarkt in der Gaustadter Hauptstraße 103 wurde im Jahr 1982 genehmigt und im Anschluss errichtet. Aufgrund seines Alters genügt der Markt den modernen Ansprüchen nicht mehr.

Um ein Planungskonzept nach heutigen Gesichtspunkten umzusetzen, ist die Erweiterung des Marktes zwingend erforderlich. Nicht nur das Sortiment hat sich im Laufe der Jahrzehnte verändert, sondern auch Raumkonzepte, die unter anderem breitere Gänge beinhalten und damit den Komfort für den Kunden erhöhen.

Der Einzugsbereich der Kunden bleibt unverändert. Neukunden werden hinzukommen, aufgrund der Lage und des Einzugsbereiches ist allerdings keine erhebliche Veränderung zu erwarten. Vielmehr soll der Markt durch die Erweiterung und die Modernisierung konkurrenzfähig bleiben. Die Wohnbebauung der Obergeschosse bleibt weiterhin unverändert erhalten.

2 Verfahren

Da es sich bei der Erweiterung des Einzelhandelsmarktes um ein konkretes Vorhaben handelt, wird der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Der bestehende Einzelhandels-Markt liegt in dem Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes G5B (Rechtskraft 06.06.1986). Der Markt soll in westlicher und südlicher Richtung erweitert werden.

Das Grundstück Flurnummer 555, das von der Erweiterung betroffen ist, liegt nicht innerhalb des Geltungsbereichs eines qualifizierten Bebauungsplanes.

Es liegt innerhalb des einfachen Bebauungsplanes Gaustadt (Rechtskraft 26.08.2005), in welchem Regelungen zu Vergnügungsstätten getroffen wurden. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Die mögliche Grundfläche ist mit 3.246 m² deutlich kleiner als der in § 13 a BauGB Bebauungsplan der Innenentwicklung genannte Schwellenwert von 20.000 m².

Das Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7 Buchst.b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Das Vorhaben erfüllt die Voraussetzungen eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

3 Rechtliche Ausgangslage / Städtebauliche Situation

Der bestehende Markt Gaustadter Hauptstraße 103 liegt derzeit in dem Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes G5B (Rechtskraft 06.06.1986) innerhalb eines Mischgebietes. Zudem befinden sich selbiges Grundstück und das zu überbauende benachbarte Grundstück Hauptstraße 101 innerhalb des rechtskräftigen, einfachen „Bebauungsplan - Einschränkung städtebaulich bedenklicher Nutzungen (Vergnügungsstätten) im Stadtteil Gaustadt“ (Rechtskraft 26.08.2005). Das Gebiet ist als Mischgebiet ausgewiesen. Vergnügungsstätten gemäß §6 BauNVO sind

ausgeschlossen. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan (Rechtskraft 06.12.1996, rechtswirksame Teiländerung Oktober 2019) als gemischte Baufläche vorgesehen.

Baudenkmäler sind vom geplanten Vorhaben nicht betroffen. Das Baudenkmal "Fischerhofschlösschen" liegt südöstlich angrenzend außerhalb des Geltungsbereiches. Das Plangebiet liegt außerhalb des Denkmalschutzbereiches.

Das Biotop Nr. 16 grenzt an den Geltungsbereich an, wird von der Planung aber nicht berührt.

Das Gebäude Gaustadter Hauptstraße 103 besteht aus dem zu erweiternden Markt mit einer derzeitigen Verkaufsfläche von 700 m², sowie zwei weiteren Einheiten, Post- und Bankfiliale, nordöstlich im Erdgeschoss, das sich von Südwesten in Richtung öffentlicher Straßen erstreckt. Auf den nahezu quadratischen Grundriss sind winkelförmig entlang der öffentlichen Straßen die Obergeschosse platziert.

Zur Gaustadter Hauptstraße hin ergeben sich 3 Vollgeschosse mit einem als Vollgeschoss anzurechnenden Dachgeschoss.

Zum Fischerhof hin ergeben sich 2 Vollgeschosse mit einem als Vollgeschoss anzurechnenden Dachgeschoss. Dieser Baukörper kann in Richtung Südosten gemäß Festsetzung des Bebauungsplanes G5B erweitert werden. Hier befindet sich auch die Anlieferzone des Marktes, die zu den innenliegenden Lagerbereichen führt.

Die Bauweise ist geschlossen.

Zum Fischerhof hin befinden sich 15 Kundenstellplätze auf dem Grundstück. Im Süden befinden sich 10 privat genutzte, erdüberdeckte Garagen sowie weitere offene Kundenstellplätze. Insgesamt waren in der Baugenehmigung aus dem Jahr 1981 33 Stellplätze gefordert, von denen lt. Änderungsgenehmigung von 1983 10 Stellplätze für die 10 Wohneinheiten dinglich zu sichern waren. Gemäß städtebaulichem Vertrag aus dem Jahr 2016 sind zudem die 10 anliegenden öffentlichen Stellplätze in der öffentlichen Grünfläche östlich der Straße Fischerhof den Kunden des Marktes vorbehalten.

Auf dem Grundstück Gaustadter Hauptstraße 101 befindet sich derzeit ein Gebäude mit einem im Erdgeschoss befindlichen 2011 als Erweiterung des SB-Marktes genehmigten Backshop mit Leergutannahme sowie einer Wohneinheit. In den beiden Obergeschossen befinden sich 4 weitere Wohneinheiten. Das Gebäude hat entlang der Gaustadter Hauptstraße 3 Vollgeschosse mit einem Dachgeschoss. Das Gebäude grenzt durch eine Brandwand an das Marktgebäude an. Auch zum westlichen Nachbarn beträgt der Abstand weniger als 3,0 Meter.

Hinter dem Backshop sind rückwärtig Lieferzone, Nebengebäude und Garagen angeordnet. Den Wohnnutzungen sind keine Stellplätze zugeordnet. Aus der Baugenehmigung aus dem Jahr 1976 ergibt sich diesbezüglich keine Anforderung.

Ein rückwärtiges Nebengebäude ist an der westlichen Grundstücksgrenze errichtet.

4 Planungsziele

Innerhalb des Geltungsbereiches G5G soll der Bebauungsplan G5B geändert und das Grundstück Flurnummer 555 überplant werden.

Neue bauliche Anlagen kommen auf den Grundstücken Flurnummern 555 und 541/9 hinzu. Dies in Form der erdgeschossigen Markterweiterung in Richtung Westen und Süden.

Aufgrund der sich ergebenden neuen Geschossfläche des Marktes mit Bäckereicafe und Nebenräumen und Bankfiliale von 2.430,00 m²

wird das entstehende Gebiet im Bebauungsplan G5G gemäß §11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel und Wohnen ausgewiesen.

Für die Errichtung neuer Garagen und Stellplätze ist ein Eingreifen in den Hang erforderlich.

Entlang der Gaustadter Hauptstraße sowie des Fischerhofs bleibt der mehrgeschossige Baukörper in seiner Form erhalten. Die Obergeschosse bleiben weiterhin dem Wohnen vorbehalten. Auch die

Fassaden bleiben weitestgehend unverändert, lediglich ist für den Markt eine neue Eingangssituation geplant.

Die Möglichkeit der Fortführung dieser Bebauung, wie in dem Bebauungsplan G5B festgesetzt, in Richtung Süd-Osten bleibt weiterhin auch im Bebauungsplan G5G als optionales Baurecht bestehen.

Die Anlieferzone des Marktes bleibt in ihrer Lage unverändert, wird jedoch aufgrund der Geräusche durch die Lkw-Anlieferung überdacht (siehe Schalltechnische Untersuchung) und durch Abriss der Vor- und Technikräume in Richtung Westen vertieft.

5 Planungskonzept

Gemäß der geplanten Art der Nutzung wird die Fläche im Bebauungsplan als sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel und Wohnen ausgewiesen. In den Obergeschossen ist ausschließlich eine Wohnnutzung zulässig. Die Verkaufsfläche für den Einzelhandel wird auf 1250 m² beschränkt. Auf Grundlage des Einzelhandelsentwicklungskonzepts, das die Gaustadter Hauptstraße als Nahversorgungsstandort mit Quartiersversorgung klassifiziert, sind hier nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig. Die Sortimentsliste befindet sich im Anhang der Begründung und wird unter Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Die festgesetzte maximale Verkaufsfläche berücksichtigt auch die Flächen im Erdgeschoss des Gebäudes Nr. 101.

Für den Markt sind folgende Flächen vorgesehen:

Marktfläche: 1.201 m², davon Verkaufsfläche mit Postschalter: 1.119 m²

Weitere kleine Verkaufsfläche: Bäcker: 40 m²

Nutzfläche: 1.721 m²

Die Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten wird gemäß dem einfachen Bebauungsplan für den Bereich entlang der Gaustadter Hauptstraße in das vorliegende Verfahren übernommen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Gesamtfläche von ca. 4370 m². Die durch Gebäude überbaubare Fläche beträgt 2.430 m².

Die Grundflächenzahl mit 0,64 entspricht nahezu dem benachbarten Sondergebiet G5F.

Die Hofflächen zusammen mit den im Hang integrierten Garagen betragen 815 m².

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in §19 Abs.4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,84 anstelle von 0,80.

Die Grundflächenzahl kann in dem festgesetzten Maß überschritten werden, da die hangseitigen Garagen in den Hang integriert werden und mit Erdreich überdeckt sind.

Für den winkelförmigen Wohnhausbau sind in Richtung Gaustadter Hauptstraße 3 Vollgeschosse und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss festgesetzt, der Ausbau des Dachgeschosses ist zulässig.

In Richtung Fischerhof wird ein Gebäude mit 2 Vollgeschossen und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss festgesetzt, die mögliche Erweiterung dieses Baukörpers in Richtung Süd-Osten bleibt bestehen. Für diese Gebäudebereiche ist ein Satteldach festgesetzt.

Die zulässige Geschossflächenzahl von 1,8 ergibt sich daraus, dass auch die Dachgeschosse Vollgeschosse sein dürfen und somit in die Berechnung einzufließen haben. Das Dachgeschoss in Richtung Fischerhof ist ausgebaut, die Dachgeschosse in Richtung Gaustadter Hauptstraße sind derzeit nicht ausgebaut.

Die festgesetzten Dachneigungen und Wandhöhen sind im Bestand vorhanden und entsprechen der umliegenden Bebauung. Die größte Firsthöhe liegt etwa bei 15 m.

Die Baugrenzen nehmen die Baufluchten im Bestand auf. Soweit sich bei der Ausnutzung der ausgewiesenen überbaubaren Flächen geringere Abstandsflächen als nach Art. 6 Abs. 4 Satz 1

und 2 und Art. 6 Abs. 5 BayBO ergeben, werden diese festgesetzt. Ziel ist es ortsbildprägende Kanten und Fluchten zu erhalten.

Die Abstandsflächen werden sowohl durch den Bestand als auch durch den Neubau in Richtung Westen zu Grundstück Flurnummer 555/10 unterschritten. Auch die Nachbarbebauung auf dem folgenden Grundstück weist Abstandsflächenunterschreitungen und Grenzbebauungen auf.

Im Erdgeschoss sind sämtliche Einheiten von den Umbaumaßnahmen betroffen. Der Markt mit integriertem Bäckereicafe im Nordosten des Gebäudes wird hierbei den Großteil der Fläche einnehmen. Die Sozialräume des Einzelhandels werden im Erdgeschoss des Hauptgebäudes Gaustadter Hauptstraße 101 angesiedelt. Die verbleibende Restfläche des Gebäudes Gaustadter Hauptstraße 101 wird entweder eine kleine Wohneinheit oder eine kleine gewerblich genutzte und im Sondergebiet zulässige Ladeneinheit.

Die übrigen 14 Wohnungen, die sich in den beiden Obergeschossen (Nr. 101 und 103) befinden, werden nicht berührt.

Das grenzständige 2-geschossige rückwärtige Nebengebäude auf dem Grundstück Flurnummer 555 bleibt grenzständig in voller Länge erhalten, wird nur in Richtung des Einkaufsmarktes eingekürzt und dient als Müllabstellraum und Nebenraum.

Die im Süden befindlichen und erdüberdeckten Garagen werden südöstlich und südwestlich erweitert. Zudem wird ein überdachter Wendehammer im Anschluss an die südwestliche Garagenerweiterung grenzständig integriert.

Eine gesonderte Anlieferung für das im Nordosten vorgesehene Bäckereicafe wird im direkten Zugangsbereich des Cafés erfolgen. Stellplätze in diesem Bereich sind zu den Lieferzeiten nicht belegt.

Stellplätze:

Die Anbindung an die Stellplätze erfolgt weiterhin über die Zufahrt Fischerhof.

Ein erheblicher Teil der Kunden kommt zu Fuß, oder mit dem Fahrrad. Auch öffentliche Verkehrsmittel werden genutzt. Die nächste Bushaltestelle ist ca. 100 m entfernt. Der bestehende Markt, der 1982 mit 700 m² genehmigt wurde, hatte einen Stellplatzschlüssel, der bei 1 Stellplatz je 30 m² lag, bleiben die Nutzungen Büro und Verwaltung unberücksichtigt. Die Erweiterung des Marktraumes mit lediglich 490 m² und der Verkaufsfläche mit 420 m² wird daher mit einem analogen Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz je 30 m² belegt.

Insgesamt sind bauordnungsrechtlich 51 Stellplätze für das Gesamtprojekt erforderlich. Westlich der Straße Fischerhof sind auf dem privaten Grundstück 16 Stellplätze angeordnet, von denen 15 durch Erweiterung der Anlieferung verbleiben. Die 10 östlich anliegenden öffentlichen Stellplätze in der öffentlichen Grünfläche sind gemäß städtebaulichem Vertrag aus dem Jahr 2016 ebenfalls dem Markt zugeordnet. In der Verlängerung der Straße Fischerhof werden weitere 11 Stellplätze angeordnet. Es folgen 10 bisher den Wohnungen zugeordnete Stellplätze in Form von bestehenden Garagen im rückwärtigen Bereich des Grundstückes, die im Westen durch 3 weitere, offene Garagen ergänzt werden. Der Großteil der neuen Stellplätze und Garagen wird in den Hang geschoben und begrünt. 2 Stellplätze werden abgelöst.

Fahrradabstellplätze:

Es sind aufgrund der Neuplanung 20 Fahrradabstellplätze erforderlich. Auf dem Baugrundstück sind insgesamt 31 Radstellplätze vorhanden. Diese sind größtenteils vor dem Markt platziert. 13 Stellplätze sind unter dem Vordach des Marktes. Für die Bewohner können weitere Stellplätze im Kellergeschoss angeordnet werden.

In einer schalltechnischen Untersuchung (Möhler + Partner Ingenieure AG, Bericht Nr. 090-6325 vom März 2020) wurden die Ein- und Auswirkungen der zukünftigen Verkehrs- und Anlagengeräusche auf und durch das Plangebiet prognostiziert und anhand der entsprechenden Anforderungen für Verkehrsgeräusche nach der DIN 18005 bzw. der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) sowie für Anlagengeräusche nach der TA Lärm beurteilt.

Verkehrsgeräusche - Einwirkungen auf das Plangebiet

Relevante Verkehrsgeräusche auf das Plangebiet gehen von der Gaustadter Hauptstraße aus. Die höchsten Beurteilungspegel betragen demnach bis zu 69/60 dB(A) Tag/Nacht.

Die Beurteilung für die Verkehrsgeräusche erfolgt anhand der Anforderungen für ein Mischgebiet (MI). Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (MI) von 60/50 dB(A) Tag/Nacht werden am Tag und in der Nacht an den straßenzugewandten und teilweise flankierenden Gebäudeseiten überschritten.

Entsprechend der Systematik der DIN 18005 können Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 in gewissem Rahmen mit sonstigen städtebaulichen Belangen abgewogen werden, wobei die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV i. d. R. einen gewichtigen Hinweis dafür darstellt, dass einer Abwägung keine grundsätzlichen schalltechnischen Gesichtspunkte entgegenstehen und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV betragen für Mischgebiete 64/54 dB(A) Tag/Nacht und werden ebenfalls nicht eingehalten.

Die eigentumsrechtliche Zumutbarkeitsschwelle einer gesundheitsgefährdenden Lärmbelastung gem. Art. 2 Abs. 2 GG („körperliche Unversehrtheit“) liegt bei einer Dauerlärmbelastung von 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht. Am Tag wird dabei die eigentumsrechtliche Zumutbarkeit eingehalten und in der Nacht erreicht.

Allgemein gilt, dass sich die Anforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen (Wände, Fenster usw.) aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ ergeben. In das Verfahren der DIN 4109 vom Juli 2016, die zum Zeitpunkt der Erstellung der Schalluntersuchung in Bayern offiziell bauaufsichtlich eingeführt ist, geht neben dem Tagespegel insbesondere bei Wohnnutzungen zum Schutz des Nachtschlafes auch der Nachtpegel mit ein, wenn die Differenz zwischen Tag minus Nacht weniger als 10 dB(A) beträgt, bzw. es wird ggf. die Maximalpegelbelastung angesetzt. Im Bauvollzug sind die (Mindest-)Anforderungen der bauaufsichtlich eingeführten gültigen Fassung der DIN 4109 zu beachten.

In den Bereichen des Plangebiets mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV müssen weitergehende aktive und/oder passive Schallschutzmaßnahmen getroffen werden, die über die Mindestanforderungen zum Schallschutz von Außenbauteilen nach DIN 4109 hinausgehen. Die Prüfung des Abrückens der Bebauung von den maßgeblichen Schallquellen und von aktiven Schallschutzmaßnahmen im innerstädtischen Bereich zeigt, dass diese Maßnahmen nicht zielführend bzw. als nicht verhältnismäßig erscheinen.

Um eine gesunde Nachtruhe zu ermöglichen, sind beim Ersatz oder der Erneuerung lüftungstechnisch notwendiger Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109, die einer Verkehrslärmbelastung von mehr als 59/49 dB(A) Tag/Nacht ausgesetzt sind (dies entspricht den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV für Wohngebiete), zusätzlich fensterunabhängige Lüftungsmöglichkeiten vorzusehen. Diese werden erforderlich, da die Schalldämmung der Außenbauteile nur wirksam ist, solange die Fenster geschlossen sind. Insbesondere während der Nacht, in der Stoßlüftung nicht möglich ist, muss eine Belüftung der Wohnräume auch bei geschlossenen Fenstern möglich sein, wenn die Höhe des Außenlärmpegels

(> 49 dB(A)) ein zumindest teilweises Öffnen der Fenster unmöglich macht. Ausnahmen sind zulässig, wenn die betroffenen Räume über ein Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite (≤ 49 dB(A) Nacht) belüftet werden können.

Verkehrsgeräusche – Auswirkungen auf die Nachbarschaft

Die DIN 18005 enthält keine Regelungen zum Umgang mit Pegelerhöhungen infolge eines Bebauungsplans auf bestehenden Verkehrswegen. Die Auswirkungen des Plangebiets werden daher im Hinblick auf die Verkehrslärmsituation für die betroffene Nachbarschaft hilfsweise nach den Maßgaben der 16. BImSchV bewertet: Im Sinne der 16. BImSchV gelten Änderungen des Beurteilungspegels aus Verkehrslärm von weniger als 2,1 dB(A) als nicht wesentlich, sofern Verkehrslärmpegel von 70/60 dB(A) Tag/Nacht nicht erreicht bzw. weitergehend überschritten werden.

Das Planvorhaben führt durch den zusätzlichen Ziel-/Quellverkehr zu einer Änderung der Verkehrslärmsituation in der Nachbarschaft. Es zeigt sich, dass in der Nachbarschaft Pegeländerungen bis zu 0,2 dB(A) am Tag ab der eigentumsrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle von 70 dB(A) Tag auftreten.

Die Pegelerhöhungen in der Nachbarschaft sind dabei zwar unterhalb des wahrnehmbaren Bereichs, lassen jedoch nach den Maßgaben der 16. BImSchV einen Anspruch auf Kompensationsmaßnahmen, z. B. in Form einer Geschwindigkeitsbeschränkung auf $v = 30$ km/h auf der Gaustadter Hauptstraße, ableiten.

Anlagengeräusche

Anlagen außerhalb des Plangebiets (Vorbelastung)

Durch Anlagen bzw. Gewerbebetriebe außerhalb des Plangebietes (Vorbelastung) sind innerhalb des Plangebiets keine relevanten Beurteilungspegel zu erwarten, da die bestehenden gewerblichen Nutzungen in ihrer zulässigen Emissionsentwicklung bereits durch die vorhandene Nachbarschaft innerhalb des Plangebiets sowie die bestehende und somit näher zu den gewerblichen Anlagen situierten Nachbarschaft außerhalb des Plangebiets soweit eingeschränkt wird, dass der von der Anlagen verursachte Immissionsbeitrag im Hinblick auf den Gesetzeszweck als nicht relevant anzusehen ist.

Anlagen innerhalb des Plangebiets (Zusatzbelastung)

Innerhalb des Plangebietes ist die Erweiterung des bestehenden Einzelhandels vorgesehen, wodurch sich etwaige Lärmkonflikte mit der schutzbedürftigen Nachbarschaft inner- und außerhalb des Plangebietes ergeben.

Insbesondere die Geräusche durch die Warenanlieferung durch Lkw führen zu Beurteilungspegeln, die unter Berücksichtigung der Vorbelastung die Anforderungen der TA Lärm nicht einhalten. Durch nachfolgende organisatorische und konstruktive Maßnahmen wird dem Schallimmissionsschutz ausreichend Genüge geleistet:

- Beschränkung der Warenanlieferung per Lkw auf den Zeitraum von 6:00 bis 20:00 Uhr
- Überdachung des Bereichs der Warenanlieferung per Lkw mit einer geschlossenen Oberfläche ohne große Risse oder Lücken sowie einer flächenbezogenen Masse von mindestens $m' \geq 10$ kg/m²

7 Eingriffs- Ausgleichsregelung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um bereits durch Bebauungspläne überplante Bereiche. Der Eingriff selbst ist mit einer Fläche von 272 m² (7,0 %) in die Grünfläche gering. Insgesamt müssen zur Erstellung neuer Stellplätze und Garagen am südlichen Hang drei Bäume, die unter die Baumschutzverordnung fallen, entfernt werden. 2 der entfallenden Bäume fallen unter die Regelung des §5 Abs. 1 Nr. 2a) Baumschutzverordnung, da sie auf dem Garagendach stehen. Als Ersatz für die entfallenden Bäume ist innerhalb des Geltungsbereichs die Anpflanzung von drei Laubbäumen vorgesehen. Darüber hinaus werden auch die neu entstehenden Garagen analog dem Bestand in den Hang hineingeschoben und begrünt. Ebenso ist für das Flachdach der Markterweiterung und für die Überdachung der Anlieferung eine Dachbegrünung vorzusehen. Eine Artenliste mit Pflanzempfehlungen befindet sich im Anhang der Begründung.

Entfallendes Grün



Zu fällende Bäume und Ersatzpflanzungen



Dachbegrünungen neu



8 Umweltverträglichkeitsprüfung

Für den vorliegenden Bebauungsplan bedarf es weder einer Umweltverträglichkeitsprüfung, noch einer überschlägigen Prüfung.

Der Bebauungsplan G5G wird auf Grundlage des §13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Dies ist möglich, da

- der B-Plan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient,
- die Größe der bebaubaren Grundfläche mit deutlich weniger als 20.000 m^2 festgesetzt wird,
- das zukünftige Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erkennen lässt,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzgüter der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen,
- die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird,
- die Planung der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und Arbeitsplätzen dient und
- durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

9 Durchführungsvertrag

Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die Erstellung eines Durchführungsvertrags erforderlich.

In dem Durchführungsvertrag werden die Nutzung der öffentlichen Stellplätze, die Ablöse, die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger sowie die Werbeanlagen geregelt.

Anlagen

- Sortimentsliste aus Einzelhandelsgutachten der Stadt Bamberg
- Artenliste mit Pflanzempfehlungen
- Schallgutachten vom April 2020

Bamberg, den 14.10.2020

VORHABENTRÄGER:

ENTWURFSVERFASSER:

Sortimentsliste:

Sortimentsregelungen gemäß Einzelhandelsentwicklungskonzept für das Oberzentrum Bamberg, GMA, Dezember 2015, GMA-Empfehlung zum Sortimentskonzept (Seite 62, Tabelle 8)

Zentrenrelevante Sortimente

- Baby- und Kinderartikel
- Bekleidung
- Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse
- Bücher
- Elektronikartikel (Unterhaltungselektronik ("braune Ware"), Haushaltselektronik ("weiße Ware"), Computer und Zubehör, Foto, Film)
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren
- Haus- und Heimtextilien, Bettwaren
- Kosmetika und Parfümeriewaren
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Schuhe, Lederwaren
- Spielwaren
- Sport- und Campingartikel
- Uhren und Schmuck

Nahversorgungsrelevante Sortimente

- Arzneimittel, medizinische und orthopädische Produkte
- Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel
- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke
- Schnittblumen
- Zeitungen, Zeitschriften

Nicht Zentrenrelevante Sortimente

- Autoteile und Autozubehör
- Badeeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse
- Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren
- Boote und Zubehör
- Fahrräder und Zubehör
- Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge
- Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen
- Leuchten und Zubehör
- Möbel, Küchen, Zooartikel, Tiere

Artenliste:

Ersatzpflanzungen Baumschutzverordnung - Liste geeigneter Gehölze:

Laubbäume z.B.

Mispel	<i>Mespilus germanica</i>	k	s-hs	fs-tr
Scharlach-Kirsche	<i>Prunus sargentii</i>	k	s	fs
Öl-Weide	<i>Eleagnus angustifolia</i>	k	s	fs-tr
Chinesische Birne	<i>Pyrus calleryana</i> 'Chanticleer'	k	s-hs	fs-tr
Eisenholzbaum	<i>Parrotia persica</i>	k	s-hs	fs
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	k-m	s	fs
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>	k-m	s-hs	fs
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>	k-m	s	tr-fs
Wildbirne	<i>Pyrus pyraster</i>	k-m	s	tr-fs
Weiden	<i>Salix</i> (verschiedene)	k-g	s	fs-ns

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	m	s-hs	tr-fs
Manna-Esche	<i>Fraxinus ornus</i>	m	s	tr-fs
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	m-g	s-hs	fs
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	m	s-hs	tr-fs
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>	m-g	hs	fs
Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>	m	s-hs	tr-fs
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	m-g	hs	tr-fs
Ginkgo	<i>Ginkgo</i>	m-g	s	fs
Kegel-Silberweide	<i>Salix alba</i> 'Liempde'	m-g	s	fs-ns
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>	m	s-hs	fs-tr
Robinien Art/Sorte	<i>Robinia spec.</i>	m-g	s-hs	fs-tr

Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	g	s-hs	tr-ns
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	g	s	fs
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>	g	s	tr
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>	g	s-hs	fs
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	g	s-hs	tr-fs
Silberlinde	<i>Tilia tomentosa</i>	g	s	tr-fs
Ess-Kastanie	<i>Castanea sativa</i>	g	s	fs-tr
Tulpenbaum	<i>Liriodendron tulipifera</i>	g	s	fs-na
Schnurbaum	<i>Sophora japonica</i>	g	s-hs	fs-tr
Ahorn Art/Sorte	<i>Acer spec.</i>	g	s-hs	fs

Obstbäume

Krone: k=kleinkronig; m=mittelkronig; g=großkronig

Exposition: s=sonnig; hs=halbschattig; sch=schattig

Boden: tr=trocken; fs=frisch; ns=nass

Sträucher (Solitärbüsche) z.B.

Kleinsträucher (k)

Ginster	<i>Cytisus scoparius</i>	k	s	tr
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	k	s-sch	fs
Hagebutte	<i>Rosa canina</i>	k	s-hs	tr-fs
Sommerflieder	<i>Buddleia davidii</i>	k	s-hs	fs
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	k	s-hs	tr-ns
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>	k	s-hs	tr-fs
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	k	s-sch	tr-fs

Großsträucher (g)

Buchsbaum	<i>Buxus sempervirens</i>	g	s-sch	tr-ns
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>	g	hs	fs-ns
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	g	s-sch	fs
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	g	s-sch	tr-fs
Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>	g	s-hs	tr-ns
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	g	s-sch	fs-ns
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>	g	s-sch	tr-ns
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>	g	s-hs	tr-fs
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>	g	s	tr
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	g	s-hs	tr-fs
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	g	s-sch	fr-ns
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	g	s-hs	fs
Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>	g	s-hs	tr-fs