

STADT GREDING



BEBAUUNGSPLAN NR. 59 FÜR DAS WOHNGEBIET

„ATTENHOFENER STRASSE“

SATZUNG

Entwurf i. d. F. vom 17.07.2025

[Wesentliche Änderungen zum Vorentwurf vom 13.06.2024 in roter Schriftfarbe]

KLOS
GmbH & Co. KG

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt
www.ib-klos.de
Fon: 09175 / 7970 - 0
Fax: 09175 / 7970 - 50
Email: info@ib-klos.de

Die Stadt Greding im Landkreis Roth beschließt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), in der jeweiligen zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung, die folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 59 mit integriertem Grünordnungsplan für das

Wohngebiet „Attenhofener Straße“

per Satzungsbeschluss am _____.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 59 „Attenhofener Straße“ beinhaltet die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 255, 256 und 258 sowie Teilflächen der Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 258/1, 272/2, 1626/9 und 1705, Gemarkung Greding, Stadt Greding, Landkreis Roth.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt rund 0,39 ha.

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplans

Bestandteile des Bebauungsplans Nr. 59 „Attenhofener Straße“ sind das vom Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG, Spalt, am 13.06.2024 ausgearbeitete und letztmalig am 17.07.2025 geänderte Planblatt mit integriertem Grünordnungsplan sowie die dieser Satzung nachfolgenden textlichen Festsetzungen. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.

§ 3 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Greding, den _____

Josef Dintner, Erster Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 59 für das Wohngebiet „Attenhofener Straße“

Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

1.2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden für das gesamte Baugebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und dem weiter festgesetzten Maß der baulichen Nutzung im Einzelfall ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

Es sind maximal drei Vollgeschosse zulässig, mit der Einschränkung, dass das oberste Vollgeschoss im Dachgeschoss und das unterste Vollgeschoss im Untergeschoss liegen muss (U+E+D).

1.3 Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, mit der Einschränkung, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden anhand der im Planblatt dargestellten Baugrenzen festgesetzt.

Es gilt das Abstandsflächenmaß des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.

1.5 Garagen, Carports und Nebengebäude

Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen unter Berücksichtigung der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden, jedoch nicht zur Straße hin. Eine Überbauung der Baugrenzen entlang der Erschließungsstraßen ist unzulässig.

Zwischen Garagen und der Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein nicht einzufriedender Bereich von mindestens 5,00 m freizuhalten. Bei Carports kann der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche auf 3,00 m reduziert werden.

Die Errichtung von Garagen und Nebengebäuden aus Well- oder Trapezblech ist unzulässig.

1.6 Stellplätze

Je Wohneinheit sind auf jedem Baugrundstück mindestens zwei private Stellplätze zu errichten.

1.7 Flächenbefestigung

Einfahrten und Hofbefestigungen sind – soweit technisch möglich und sinnvoll – in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen (z. B. Rasenfugenpflaster, Pflaster mit aufgeweiteten und splittverfüllten Fugen, Rasengittersteine, etc.).

Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten. Unverhältnismäßig große Flächenversiegelungen sind unzulässig.

1.8 Regenwasserzisternen

Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf dem jeweiligen Baugrundstück in einer Zisterne zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu verwenden. Das Nutzvolumen der Zisterne muss mindestens 5 m³ pro Einfamilienhaus bzw. 3 m³ pro Doppelhaushälfte betragen.

Der Zisternenüberlauf kann an den kommunalen Oberflächenwasserkanal angeschlossen werden.

Der Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen ist gemäß § 13 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) dem Gesundheitsamt und darüber hinaus dem Betreiber der Abwasseranlage zu melden. Die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1 Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) darf an der bergseitigen Gebäudeseite im Mittel maximal 0,70 m über das natürliche Urgelände herausragen.

An der talseitigen Gebäudeseite darf die Oberkante Fertigfußboden im Untergeschoss (OK FFB UG) nicht über das natürliche Urgelände herausragen.

Als Nachweis ist im Bauantrag für jedes Grundstück die Höheneinstellung des Gebäudes durch ein Höhennivellement mit Bestands- und Planungshöhen darzustellen.

2.2 Wandhöhe

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) beträgt

- 6,50 m ab Bezugshöhe OK FFB UG für Gebäude mit Geschossigkeit U+E+D
- **5,60 m** ab Bezugshöhe OK FFB EG für Gebäude mit Geschossigkeit E+D.

Die Wandhöhe im Sinne dieses Bebauungsplans ist definiert als das Maß zwischen der Bezugshöhe (OK FFB UG bzw. EG) und dem traufseitigen Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand.

2.3 Dächer

2.3.1 Dachform und -neigung

Für Haupt- und Nebengebäude sind folgende Dachformen und -neigungen zulässig:

- Satteldach (SD), Dachneigung 38-45°
- Versetztes Pultdach (VPD), Dachneigung 20-38°

Für Garagen, Carports und Nebengebäude sowie für untergeordnete eingeschossige Anbauten an das Hauptgebäude sind außerdem Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis maximal 9° Dachneigung zulässig.

2.3.2 Firstrichtung

Die im Planblatt eingezeichnete Hauptfirstrichtung ist einzuhalten. Dachgauben, Zwerchgiebel und sonstige Anbauten dürfen auch rechtwinklig zur Hauptfirstrichtung errichtet werden.

2.3.3 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung sind für Hauptgebäude Dachsteine oder -ziegel in roten und schwarzen Farbtönen zulässig. Glänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

Für Garagen, Carports und Nebengebäude sowie untergeordnete Anbauten an das Hauptgebäude sind auch andere Dacheindeckungen und Farbtöne einschließlich Dachbegrünung zulässig. Dacheindeckungen aus Well- oder Trapezblechen sind jedoch ausgeschlossen.

2.3.4 Dachgauben, Zwerchhäuser

Zwerchhäuser und Dachgauben sind mit Giebel und Satteldach oder geschleppt (Schleppgauben) zulässig. Dacheinschnitte („Negativgauben“) sind unzulässig.

Die summierte Breite der Einzelgauben darf 2/3 der Trauflänge je Traufseite nicht überschreiten. Die Breite von Zwerchhäusern/Zwerchgiebeln darf 1/3 der Trauflänge je Traufseite nicht überschreiten.

Der First bzw. die Oberkante von Zwerchhäusern und Dachgauben muss mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptdaches liegen. Dachgauben müssen mindestens 1,50 m von den Giebelseiten entfernt sein.

2.3.5 Dachüberstände

Die Dachüberstände dürfen an der Traufseite 0,60 m und an der Giebelseite 0,40 m nicht überschreiten.

2.3.6 Solaranlagen

Die Anbringung von Solaranlagen auf Dächern und Fassaden ist zulässig und erwünscht. Solaranlagen auf Sattel- und versetzten Pultdächern müssen parallel zur Dachhaut liegen und dürfen nicht über diese hinausragen.

Auf Flachdächern sind aufgeständerte Solaranlagen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über OK Attika und einem Abstand zum Dachrand von mindestens 1,50 m zulässig.

2.4 Fassadengestaltung

Außenwände sind zu verputzen oder mit Holzschalung zu verkleiden.

Für den Anstrich sind gedeckte Farbtöne zu verwenden. Grelle Farben sind unzulässig.

Holzhäuser in einfacher Bauweise sind zulässig, jedoch keine typischen Blockhäuser aus Rundhölzern („Baumstammhäuser“).

2.5 Einfriedungen

Entlang der vorderen, straßenseitigen Grundstücksgrenzen sind zur Einfriedung ausschließlich blickoffene Holzlattenzäune, Stabgitterzäune und Metallzäune zugelassen. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Sockelmauern bis maximal 0,30 m Höhe über OK Straße zulässig. Ansonsten sind Mauern und Gabionen als Einfriedungen unzulässig.

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Gesamthöhe einschließlich Sockelmauer von 1,30 m über OK Straße nicht überschreiten. Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken dürfen eine Höhe von 1,60 m über Oberkante des natürlichen Geländes nicht überschreiten.

Zäune müssen einen Mindestabstand von 10 cm über Geländeoberkante aufweisen.

Zäune, die oberhalb von Stützmauern errichtet werden, müssen von der Mauerkante mindestens 0,50 m abgerückt werden.

2.6 Stützmauern und Böschungen

Stützmauern und Böschungen zum Abfangen des nach Westen abfallenden Geländes sind der natürlichen Geländeform anzupassen und dürfen am nördlichen Ende eine Höhe von 0,80 m und am südlichen Ende eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Im Mittel darf eine Höhe von 1,50 m nicht überschritten werden.

Bei Überschreitung dieser Höhe ist ein Abstand von mindestens 1,50 m zur nächsten Mauer bzw. Böschung einzuhalten. Bei Stützmauern ist auf dieser Zwischenfläche eine Mauereingrünung mit vorgepflanzten Gehölzen oder Kletterpflanzen vorzusehen. Böschungsflächen sind ebenfalls zu bepflanzen. Die Böschungsneigungen dürfen nicht steiler als 1:1,5 sein.

Von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ist mit Stützmauern ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

3 Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind Bäume und Sträucher in Art und Qualität gemäß den Festsetzungen der nachfolgenden Pflanzgebote zu pflanzen. Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Bei allen Pflanzungen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände zu beachten.

Erhaltungsgebot für bestehende Bäume

Die beiden im Planblatt entsprechend gekennzeichneten Bäume am östlichen Rand des Wohngebiets sind langfristig zu sichern und zu erhalten. Rückschnitte im Rahmen der Gehölzpflege und Verkehrssicherung sind zulässig. Diese sind außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28./29.02. des Jahres durchzuführen.

Während angrenzender Bautätigkeiten sind die Gehölzbestände vor Beeinträchtigungen nach DIN 18920 bzw. den Richtlinien für die Anlage von Straßen – Teil 4 (RAS-LP 4) zu schützen. Verdichtungen und Ablagerungen im Wurzel-/Traufbereich

sind zu unterlassen. Die Schutzmaßnahmen sind vor Beginn angrenzender Bauarbeiten vorzunehmen und während der Bautätigkeit funktionsfähig zu erhalten.

Pflanzgebot A – Baumpflanzung mit Standortbindung auf privaten Flächen

Auf den privaten Grünflächen im Südwesten des Geltungsbereichs sind gemäß Plan-darstellung insgesamt 5 hochstämmige Obstbäume alter, regionaltypischer Streu-obstsorten zu pflanzen (vgl. auch Ausgleichsmaßnahme A1, Ziff. 3.6).

Pflanzqualität mind. Hochstamm, Stammlänge mind. 1,8 m, oB, StU 10-12 cm.

Pflanzgebot B – Baumpflanzung ohne Standortbindung auf privaten Flächen

Je angefangene 500 m² private Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum ohne Standortbindung zu pflanzen. Zulässig sind heimische Bäume der Pflanzliste „Heimische Laubbäume“. **Der Pflanzabstand der Laubbäume untereinander darf 8 Meter nicht unterschreiten.**

3.2 Pflanzlisten

Nachfolgende Arten und Sorten entsprechen einer landschaftsplanerischen Vorauswahl aus den Listen heimischer Gehölze und Streuobstsorten der Kreisfachberatung für Gartenbau und Landespflege am Landratsamt Roth. Prinzipiell können auch andere, vergleichbare Obst- oder Laubbäume aus den Gehölzlisten der Kreisfachberatung gepflanzt werden. Nicht zulässig sind jedoch fremdländische oder standortfremde Arten wie Thuja, Scheinzypresse, Fichte, Blau-Tanne, Kirschlorbeer etc. Der Anteil **der zusätzlich zu den Pflanzgeboten eingebrachten** Nadelgehölzen und immergrünen Laubgehölzen darf 10 % je Grundstück nicht überschreiten.

Pflanzqualitäten (mindestens):

- Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm

Pflanzliste "Heimische Laubbäume "

Bäume:

- | | |
|--------------------------------|-----------------|
| - Acer campestre | Feld-Ahorn |
| - Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| - Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| - Carpinus betulus | Hainbuche |
| - Sorbus aria | Echte Mehlbeere |
| - Sorbus aucuparia | Eberesche |
| - Malus sylvestris | Holz-Apfel |
| - Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| - Tilia cordata | Winter-Linde |
| - Tilia platyphyllos | Sommer-Linde |
| - sowie hochstämmige Obstbäume | |

3.3 Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Hierin sind darzustellen:

1. Beabsichtigte Erschließung und Entwässerung einschließlich Grundleitungen

2. Befestigte Flächen (mit Art der Befestigung/Versiegelung)
3. Begrünte bzw. bepflanzte Flächen
4. Die privaten Pflanzgebote A und B (Pflanzstandorte und Arten)
5. Geplante Geländemodellierungen, Terrassierungen und Böschungen anhand von Schnittzeichnungen

3.4 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

aV1 keine Nachtbaustellen (Fledermäuse)

Um sicherzustellen, dass jagende Fledermausarten oder die im Umfeld vorkommenden Eulenarten nicht gestört werden, ist auf Nachtbaustellen zu verzichten.

aV2 Entfernen von Bäumen/Gehölzen außerhalb der Fortpflanzungs- und Ruhezeitenzeit (Vögel, Fledermäuse, Zauneidechse)

Gehölze sind zum Schutz der dort lebenden Tierarten (v.a. Vögel und Fledermäuse) nur außerhalb der Brut-, Nist- und Aufzuchtzeiten zwischen Oktober und Mitte Februar zu roden.

aV3 Mahd (Zauneidechse)

Um zu gewährleisten, dass sich während der Baumaßnahmen keine Zauneidechsen im Vorhabenbereich aufhalten, sind die betroffenen Flächen **vor Beginn der Bauarbeiten** im Zeitraum Mitte Oktober bis Ende Februar möglichst kurz abzumähen und nachfolgend durch regelmäßige Mahd kurzrasig zu halten, um die Flächen für Zauneidechsen unattraktiv zu gestalten. Gegebenenfalls können die Bereiche auch mit Folien abgedeckt werden.

aV4 Verhinderung der Zuwanderung von Zauneidechsen in das Baugebiet

Die gerodeten Bereiche müssen **vor Beginn der Bauarbeiten** als Lebensraum für Eidechsen unattraktiv gestaltet werden, um eine Zuwanderung zu verhindern. Dies geschieht durch eine möglichst umfassende Vegetationsentfernung sowie der Beseitigung jeglicher Versteckmöglichkeiten wie Totholz, Asthaufen oder Steine und Rindeenteile. Gegebenenfalls kann zusätzlich mit einem Einwanderungsschutzzaun eine Neubesiedlung verhindert und zugleich die Abwanderung auf die optimierten Zielhabitate unterstützt werden.

aV5 Eventuell erforderliches Absammeln der Zauneidechsen

Gegebenenfalls müssen in Bereichen, die noch geeignete Habitatstrukturen aufweisen, Eidechsen **vor Beginn der Bauarbeiten** abgesammelt werden, um Tötungen zu vermeiden. Das Erfordernis kann erst anhand einer Geländebegehung **durch eine fachlich qualifizierte ökologische Baubegleitung** nach der Durchführung der Maßnahme aV4 erfolgen.

aV6 Entfernen von Versteckmöglichkeiten (Zauneidechse)

Vor Beginn der Bauarbeiten sind in den freigestellten Bereichen alle Versteckmöglichkeiten zu beseitigen, z. B. Totholz oder größere Steine.

aV7 Vermeidung von Vogelschlag an (flächigen) Glasfassaden

Entsprechend der aktuellen Diskussionen zum Vogelschlag an Glasflächen, dessen Umfang nach neuesten Erkenntnissen allein in Deutschland jährlich 100-115 Millionen toter Vögel beträgt (LAG VSW 2017), und den Überschneidungen dieses Aspekts mit den planungsrechtlichen Regelungen, gilt es sicherzustellen, dass durch die zukünftigen Glasflächen der geplanten Bebauungen kein signifikant erhöhtes Mortalitätsrisiko für Vogelindividuen entsteht. Entsprechend des Gebots zur Konfliktbewältigung nach §9 BauGB Abs. 1 Nr. 20 sind die Lösungen hierzu im Rahmen der Konfliktlösungsmöglichkeiten des Bauplanungsrechts abzuhandeln. In diesem Rahmen wären zudem die bestmöglichen Maßnahmen und nicht nur solche zur Unterschreitung des Signifikanzniveaus der Mortalität vorzusehen (HUGGINS & SCHLACKE 2019).

Grundsätzlich sollten somit Maßnahmen zur Vogelschlagvermeidung bzw. -minderung orientiert an folgenden Aspekten für das B-Plangebiet festgesetzt werden:

- Vermeidung großer Glasflächen,
- Vermeidung freistehender Glasflächen wie z. B. gläserner Balkonbrüstungen, Lärm- oder Windschutzwände sowie Zäune.
- Sichtbarmachung zwingend erforderlicher großer Glasflächen entsprechend der nach RÖSSLER & DOPPLER (2019) sowie SCHMID et al. (2012) als geeignet eingestuften Maßnahmen (erforderlicher Maßstab: hoch wirksam).
- Vermeidung von Eckverglasungen, Tunneln (Durchsichten durch Gebäude) oder sonstigen Risikoelementen entsprechend SCHMID et al. (2012).

Die Maßnahme ist nur für bodentiefe Fenster mit mehr als 2 m breiten, durchgängigen Glasfronten relevant, da bei kleinflächigeren Fensterscheiben nicht davon auszugehen ist, dass die Signifikanzschwelle der erhöhten Mortalität überschritten wird.

3.5 CEF-Maßnahmen**CEF1: Optimierung der Lebensräume für Zauneidechsen**

Von den Zauneidechsen besiedelbare Bereiche unmittelbar angrenzend an die Eingriffsfläche sind **vor Baubeginn** strukturell zu optimieren. Geeignete Habitatbausteine können die Anlage von Totholz-Haufen, Baumstubben in Kombination mit Stein- und Sandschüttungen und Entnahme von randständigen Bäumen zur Bestandsauflichtung der Waldrandareale sein. Wesentliche Merkmale geeigneter Strukturmaßnahmen sind ausreichend Versteckplätze, besonnte Rohbodenbereiche und sonnenexponierte Totholzanteile.

Als Orientierung zu den Umsetzungsmöglichkeiten sei auf die LfU Arbeitshilfe (Brahm et al. 2020) verwiesen. **Weitere Hinweise können der saP zum Bebauungsplan entnommen werden (Anlage 1 zur Begründung).**

Im vorliegenden Fall wird ein ca. 100 m breiter Waldrandbereich im nahen Umfeld der Vorhabenfläche aufgelichtet und mit drei Habitatelementen (vgl. Abbildung 1) versehen.

Die Umsetzung der Maßnahmen ist von einer fachlich qualifizierten ökologischen Baubegleitung zu koordinieren und zu protokollieren. Das Protokoll ist der UNB vorzulegen.



Abbildung 1: Musterbeispiel einer Reptilienmaßnahme als Orientierungsmaßstab für die Umsetzung (vgl. Brahm et al. 2020).

3.6 Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahme A1: Anlage einer Streuobstwiese im Süden der Parzellen 2 und 3

Fl.-Nr. 255 (Teilfläche), Gmkg. Greding – Fläche 195 m²

Fl.-Nr. 256 (Teilfläche), Gmkg. Greding – Fläche 390 m²

Zielbiotop: Streuobstwiese

Maßnahmen: Anpflanzung von 5 hochstämmigen Obstbäumen alter, regionaltypischer Streuobstsorten gemäß Plandarstellung (vgl. Pflanzgebot B, Ziff. 3.1).

Pflanzqualität: mind. Hochstamm, Stammlänge mind. 1,8 m, oB, StU 10-12 cm.

Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind nachzupflanzen.

Die Wiese im Unterwuchs ist als extensive Blühwiese zu entwickeln und maximal 2x jährlich zu mähen. **Erste Mahd nicht vor dem 15.06. des Jahres.**

Die Düngung der Flächen sowie der Einsatz chemischer Pflanzenschutzmittel sind ebenso wenig zulässig wie die Aufstellung bzw. Ablagerungen von Kompost, Spielgeräten, Gartenhäuschen.

Ausgleichsmaßnahme A2: Abbuchung aus dem privaten Ökokonto Murrmann, Fläche 12 „Kleinziegenfeld Acker Unten“

Fl.-Nr. 254 (Teilfläche), Gmkg. Kleinziegenfeld, Gmd. Weismain – Fläche 253 m²

Zum Ausgleich der unvermeidbaren Beeinträchtigung von Natur und Landschaft im Bereich der Parzelle 1 wird eine Teilfläche von 253 m² mit einem Wert von 2.033 Wertpunkten aus dem privaten Ökokonto Murrmann herangezogen. Die Abbuchung erfolgt von Fläche 12 des Ökokontos („Kleinziegenfeld Acker Unten“), auf der intensiv genutzte Acker- und Wiesenflächen in eine extensiv genutzte Wiese mit Strukturelementen, Feldgehölzen sowie gemischten Stein- und Totholzhaufen umgewandelt wurden.

Lageplan und Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahme sind der Anlage 2 zur Begründung des Bebauungsplans zu entnehmen.

3.7 Gestaltung der privaten Gartenflächen

Die unbebauten Grundstücksflächen, die nicht der inneren Erschließung dienen, sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als unversiegelte Grünflächen zu erhalten. Die flächige Verwendung anorganischer Materialien wie z.B. Granitsplitt, Marmorkies etc. ist nicht zulässig.

4 Hinweise

4.1 Pflanzmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen

Beim Pflanzen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten Leitungstrassen einzuhalten. Analog ist bei der Verlegung von Leitungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu geplanten und vorhandenen Baumstandorten zu beachten. Bei Unterschreitung dieses Schutzabstandes sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen

Das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (FGSV) sowie das Arbeitsblatt 125 GW „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ (DVGW Regelwerk) sind zu beachten.

4.2 Grundwasserschutz

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser aufgedeckt werden, ist eine Erlaubnis nach Art. 15 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 BayWG zur Bauwasserhaltung erforderlich.

Falls Grundwasser ansteht, sind die Kellergeschosse der zu errichtenden Gebäude gegen drückendes Wasser zu sichern.

Das dauerhafte Einleiten von Drainagewasser in die kommunalen Abwasseranlagen ist nicht gestattet.

4.3 Bodenschutz

Zum Umgang mit Böden oder Bodenmaterialien wird grundsätzlich auf die DIN 19731, DIN 18915 und den § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) verwiesen.

Der humose Oberboden ist von allen Flächen für den Baustellenbetrieb abzuschieben und bis zum Wiedereinbau oder bis zum Abtransport ordnungsgemäß seitlich zu lagern. Die Lagerung von Ober- und Unterböden hat gemäß DIN 18915 zu erfolgen.

4.4 Bodenfunde

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Bodendenkmäler bekannt. Bei allen Bodeneingriffen muss jedoch prinzipiell mit archäologischen Funden gerechnet werden. Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

Ausgefertigt:

Greding, den _____

Josef Dintner, Erster Bürgermeister