

Stadt Greding



Bebauungsplan Nr. 39
mit integriertem Grünordnungsplan

Wohngebiet „Distelfeld“

Satzung

Ausfertigung i. d. F. vom 11.06.2015

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 des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, die folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 39 und die örtlichen Bauvorschriften

Wohngebiet „Distelfeld“

per Satzungsbeschluss am 11.06.2015.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan umfasst die Flurstücke mit den Nummern 411 und 411/2 sowie Teilflächen der Flurnummern 417, 312/2, 312/3 und 911/9 in der Gemarkung Greding, Stadt Greding, Landkreis Roth.

Der Geltungsbereich wird definiert durch die im Planblatt dargestellte Geltungsbereichsgrenze. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt rund 3,15 ha.

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplanes Nr. 39 „Distelfeld“ in der Gemarkung Greding, Stadt Greding, sind das vom Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG, Spalt, am 16.10.2014 ausgearbeitete und letztmalig am 11.06.2015 geänderte Planblatt mit integriertem Grünordnungsplan sowie die dieser Satzung nachfolgenden textlichen Festsetzungen. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit Umweltbericht beigefügt.

§ 3 Inkrafttreten

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

Greding, den 22.09.2015


Stadt Greding
Manfred Preischl
1. Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 39 Wohngebiet „Distelfeld“

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 Ausnahmen und besondere Bestimmungen

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

1.3 Zulässiges Maß der Baulichen Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden 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 zwei Vollgeschosse zulässig.

1.4 Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt.

Als Hausformen sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 und 6 BayBO sind einzuhalten.

1.6 Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude dürfen unter Berücksichtigung der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden. Baugrenzen an den der Erschließungsstraße zugewandten Grundstücksseiten dürfen jedoch nicht überschritten werden.

Bei gemeinsamer Grenzbebauung sind Garagen in Konstruktion, Höhe, Dachform und -neigung aufeinander abzustimmen. Der Nachbauende hat sich dabei nach dem vorhandenen Gebäude zu richten.

Zwischen Garagen und der Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein nicht einzu-friedender Bereich von mindestens 5,00 m freizuhalten.

1.7 Stellplätze

Auf dem Baugrundstück sind bei den Gebäuden mit einer Wohnung mindestens zwei Stellplätze, bei Gebäuden mit zwei Wohnungen mindestens drei Stellplätze zu errichten.

Die Garagenstandorte sind nicht zwingend festgesetzt.

1.8 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen ist innerhalb der Baugrenze frei wählbar.

Die Firstrichtungen der Hauptgebäude und Garagen sind nicht zwingend festgesetzt.

1.9 Freizuhaltende Flächen

1.9.1 Anbauverbotszonen zur St 2227 und zur RH 29

Bauliche Anlagen dürfen

- an der Staatsstraße St 2227 bis zu einer Entfernung von 20,0 m
- an der Kreisstraße RH 29 bis zu einer Entfernung von 13,0 m

jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nicht errichtet werden.

Dies gilt nicht für Aufschüttungen und Abgrabungen geringeren Umfangs sowie die nach diesem Bebauungsplan zulässigen Geh- und Radwege, Einfriedungen und Anpflanzungen.

1.9.2 Sichtflächen

Die im Planblatt gekennzeichneten Sichtflächen („Sichtdreiecke“) an der Staatsstraße St 2227 sind von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, parkenden Fahrzeugen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

1.10 Schallimmissionsschutz

Zum Schutz der geplanten Wohngebäude vor Verkehrsgeräuschimmissionen sind die Fenster von Schlafräumen vorrangig auf die Ostseite der Gebäude (straßenlärmbegewandte Fasadenseite) zu orientieren. Für die geplante Gebäudereihe entlang der Kreisstraße Kr RH 29 wird eine Orientierung der Fenster von Schlafräumen auf die Südwestseite der Gebäude empfohlen.

Sofern eine Orientierung der Fenster von Schlafräumen auf die Ostseiten der Gebäude zum Schutz vor Verkehrsgeräuschimmissionen nicht durchgängig möglich ist, sowie für alle Schlafräume der Gebäudereihe entlang der Kreisstraße Kr RH 29 sind passive Lärmschutzmaßnahmen (Einbau von Schallschutzfenstern) vorzusehen. Für diese Fälle ist der Nachweis des passiven Lärmschutzes gemäß DIN 4109 in Verbindung mit VDI-Richtlinie 2719 im Zuge des Bauantrages bzw. im Falle der Befreiung vor Baubeginn zu erbringen.

Für Schlafräume, deren Fenster nicht auf die Ostseiten der Gebäude orientiert sind, sowie für alle Schlafräume der Gebäudereihe entlang der Kreisstraße Kr RH 29 sind schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel für die Ermittlung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile der Schlafräume zum Schutz vor Verkehrsgeräuschimmissionen gemäß VDI-Richtlinie 2719 sind der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan, Bericht 11607.2 der Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH, Nürnberg, vom 20. April 2015 (Anlage 16) zu entnehmen.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1 Höhenlage der Gebäude

Steigt das Gelände von der Erschließungsstraße aus an (Hangseite), darf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB EG) an dieser (der Straße zugewandten) Gebäudeseite mittig maximal 1,50 m über das talseitige Urgelände herausragen.

Fällt das Gelände von der Erschließungsstraße aus ab (Talseite), darf die OK FFB EG an dieser (der Straße zugewandten) Gebäudeseite mittig maximal 0,40 m über der OK Erschließungsstraße liegen und maximal 1,50 m über dem talseitigen Urgelände.

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

2.2 Firsthöhe

Die maximale Firsthöhe (FH) wird mit 10,00 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB EG).

2.3 Dächer

2.3.1 Dachformen

Folgende Dachformen sind zugelassen:

Für Bauweisen mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss (E+D = II):

- Satteldach (SD), Dachneigung 30-50°

Für Bauweisen mit Erdgeschoss und Obergeschoss, ohne ausgebautem Dach (E+I = II):

- Satteldach (SD), Dachneigung 15-30°
- Pultdach (PD), Dachneigung 15-30°
- Versetztes Pultdach (VPD), Dachneigung 15-30°
- Zeltdach (ZD), Dachneigung 15-30°

Für Garagen und Nebengebäude sind sämtliche Dachformen mit Dachneigung von 0-50° zugelassen. Für Flachdächer wird eine Begrünung empfohlen.

2.3.2 Dacheindeckung

Als Dacheindeckungen sind Dachsteine oder Dachziegel in nicht glänzenden roten, rotbraunen oder grauen Farbtönen zulässig. Dachbegrünung ist zulässig.

2.3.3 Dachüberstände

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

Überdachungen von Hauseingängen und Balkonen können abweichend davon ausnahmsweise mit einem höheren Dachüberstand ausgeführt werden.

2.3.4 Dachaufbauten

Zwerchhäuser/Zwerchgiebel sowie Dachgauben als Giebelgauben (mit Satteldach) oder Schleppgauben sind zulässig. Dacheinschnitte („Negativgauben“) sind unzulässig.

Die summierte Breite der Einzelgauben darf $\frac{2}{3}$ der Trauflänge je Traufseite nicht überschreiten. Die Breite von Zwerchhäusern/Zwerchgiebeln darf $\frac{1}{3}$ der Trauflänge je Traufseite nicht überschreiten.

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

2.3.5 Solaranlagen

Die Anbringung von Solaranlagen auf Dächern und an den Fassaden ist zugelassen.

Solaranlagen auf Dächern müssen parallel zur Dachhaut liegen und dürfen nicht über diese hinausragen.

2.4 Fassadengestaltung

Außenwände sind zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden. Ortsfremde, landschaftsuntypische Fassadenverkleidungen aus Metall, Kunststoff, Spaltklinker, o.ä. sind nicht zulässig.

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

Für den Anstrich sind ortsübliche, gedeckte Farben zu verwenden. Grelle Farben und ungebrochenes Weiß sind unzulässig.

2.5 Einfriedungen

Zugelassen sind vertikale Holzlattenzäune und Stabgitterzäune. Maschendrahtzäune sind nur zwischen privaten Grundstücken untereinander und zur freien Landschaft zugelassen, auch in Verbindung mit Heckenpflanzungen.

Zäune müssen einen Mindestabstand von 10 cm über Geländeoberkante aufweisen. Sockelmauern und gemauerte Einfriedungen sind zwischen den Nachbargrundstücken und zur freien Landschaft hin aus ökologischen Gründen ausgeschlossen (Wahrung der Durchgängigkeit für Kleintiere).

Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind Einfriedungssockel aus Mauerwerk oder Beton bis 0,20 m Höhe über OK Gehweg bzw. Fahrbahn zulässig. Gemauerte oder betonierte Einfriedungsmauern über 0,20 m Höhe sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin unzulässig.

2.6 Geländemodellierung

Stützmauern und Abtreppungen aus Naturstein mit einer maximalen Höhe von 1,50 m, gegebenenfalls abgestuft, sind im Gartenbereich zur Terrassenbildung bzw. als Höhenausgleich zu den Nachbargrundstücken zulässig.

Abgrabungen und Böschungen zwischen den einzelnen Grundstücken in terrassenförmiger Ausbildung mit max. Böschungshöhen von 1,50 m sind zulässig; Böschungsneigungen nicht steiler als 1:1,5. Die Böschungen sind einzusäen oder zu bepflanzen.

2.7 Flächenbefestigung

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

Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten.

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. Für jeden Baum ist eine Pflanzscheibe von mindestens 6 m² offen zu halten (Pflanzlochvolumen mindestens 12 m³). Die einschlägigen Richtlinien der FLL-Empfehlungen bzw. der RAS-LP 4 sind zu beachten. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Gentechnisch veränderte Pflanzen sind nicht erlaubt. Soweit möglich ist gebietseigenes Pflanzmaterial zu verwenden.

Erhalt der Hecke am westlichen Rand des Geltungsbereichs

Die bestehende Hecke am westlichen Rand des Geltungsbereichs ist zu erhalten und während der Bautätigkeit vor Beschädigungen nach DIN 18920 bzw. den Richtlinien für die Anlage von Straßen – Teil 4 (RAS-LP 4) zu schützen. Verdichtungen und Ablagerungen im Wurzelbereich sind zu unterlassen. Schnittmaßnahmen an der Hecke im Bereich der Einmündung der Erschließungsstraße in den Mühlweg sind auf ein Minimum zu beschränken. Die Schutzmaßnahmen sind vor Beginn angrenzender Bauarbeiten vorzunehmen und während der Bautätigkeit funktionsfähig zu erhalten.

Pflanzgebot A – Baum-Strauchhecke auf öffentlichen Flächen

Die bestehende Hecke am westlichen Rand des Geltungsbereichs ist auf der Ostseite zu ergänzen und in Richtung Süden durch Neupflanzung fortzuführen. Es ist eine gestufte Hecke aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu pflanzen. Der Pflanz- und Reihenabstand beträgt ca. 1,5 x 1,0 m. Die Pflanzung soll in Gruppen zu 3 bis 7 Stück je Art erfolgen. Der Anteil der Heister soll ca. 10 % betragen. Innerhalb der anzulegenden Hecke sind mindestens 20 hochstämmige, mittel- bis großkronige Bäume zu pflanzen. Die Baum- und Straucharten sind aus der Pflanzliste „ergänzende Gehölzpflanzung“ zu wählen. Für Bäume und stammbildende Gehölze ist ein Abstand von mind. 7,5 m zum Fahrbahnrand der Staatsstraße einzuhalten.

Die Sichtfläche im Bereich der Einmündung der Erschließungsstraße auf die Staatsstraße St 2227 ist von Anpflanzungen über 0,80 m über der Fahrbahn freizuhalten.

Pflanzgebot B – Straßenbegleitende Baumpflanzung

Auf den öffentlichen Grünstreifen entlang der Kreisstraße RH 29 sowie entlang der Erschließungsstraßen sind die im Plan dargestellten Baumpflanzungen mit Standortbindung zu pflanzen. Zum Fahrbahnrand der Kreisstraße RH 29 ist ein Abstand von mindestens 4,50 m einzuhalten.

Entlang der Kreisstraße RH 29 und auf der Nordseite der an die St 2227 angebundenen HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE ist jeweils eine mittel- bis großkronige Art der Pflanzliste „Straßenbäume“ zu pflanzen. Zwischen den Stellplätzen sowie entlang der Erschließungswege ist je eine Baumart der Pflanzliste „Straßenbäume“ zu pflanzen. Zum Schutz vor Überfahren sind Hochborde oder geeignete Baumschutzeinrichtungen vorzusehen.

Pflanzgebot C – Gestaltung des Kinderspielplatzes

Der Kinderspielplatz ist fachgerecht anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Zur Gliederung und Eingrünung sind Bäume und Sträucher der Pflanzliste „Kinderspielplatz“ zu

pflanzen. Giftige Pflanzen sind zu vermeiden. Bewehrte Pflanzen sind nur in geringen Mengen und in den Randbereichen zu verwenden.

Für die eingrünende Baumreihe südlich des Kinderspielplatzes sind ebenfalls Bäume der Pflanzliste „Kinderspielplatz“ zu verwenden. Die Bäume können mit Sträuchern der Pflanzliste „eingrünende Strauchpflanzung“ unterpflanzt werden. Die eingrünende Bepflanzung ist mindestens bis zu einer späteren Erweiterung zu erhalten.

Pflanzgebot D – Baum-/Strauchpflanzung zur Randeingrünung auf privaten Flächen

Je angefangene 350 m² privater Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder Laubbaum ohne Standortbindung zu pflanzen. Zulässig sind heimische, standortgerechte Laub- oder Obstbäume der Pflanzliste „private Grundstücksflächen“.

An den Außenseiten der Grundstücke am Rand des Geltungsbereichs sind zur Ortsrandeingrünung auf mind. 2/3 der Grundstückslänge 2 bis 3-reihige Hecken mit heimischen, standortgerechten Sträuchern der Pflanzliste „eingrünende Strauchpflanzung“ zu pflanzen. Pflanz- und Reihenabstand je ca. 1,0 m, versetzt.

Der Anteil an Nadelgehölzen und immergrünen Laubgehölze darf 10 % je Grundstück nicht überschreiten. Blau-Tannen, Stech-Fichten und nicht heimische Koniferen sind nicht zugelassen. Schnitthecken sind nicht zulässig.

3.2 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen (Baumscheiben, Randflächen, Abstandsgrün und Versickerungstreifen) sind nach Möglichkeit mit gebietseigenem Saatgut zu begrünen. Hierfür kommt z.B. die Regelsaatgutmischung RSM Regio für das Ursprungsgebiet 14, „Fränkische Alb“, der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) in Frage. Alternativ ist eine Bepflanzung mit bodendeckenden Stauden, Gräsern und Kleinsträuchern möglich.

3.3 Vermeidungsmaßnahmen

Maßnahme V1: Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit

Um eine Beschädigung oder Zerstörung von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäischer Vogelarten zu vermeiden, ist die Baufeldfreimachung inkl. der Rodung bzw. dem Rückschnitt von Gehölzen in Übereinstimmung mit dem BNatSchG außerhalb der Brutzeit, also im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar, durchzuführen (vgl. saP).

Maßnahme V2: Maßnahmen zum Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten

Zur Vermeidung der Gefahr von Vogelschlag insbesondere durch in der Luft jagende Vogelarten und durch Greifvögel sind bei Gebäuden mit Glasfronten oder großen Fenstern mit einer Glasfläche von über 2 m² Schutzvorkehrungen zu treffen. Hierzu zählen z.B. UV-Markierungen (Bird Pen) oder Aufkleber auf den Scheiben, spezielles UV-Licht absorbierendes Glas, Jalousien oder Vorhänge, Muster auf den Schieben usw. (siehe Broschüre des LfU 2010: Vogelschlag an Glasflächen vermeiden, vgl. auch saP).

3.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Als Ausgleich für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes werden die nachfolgenden Maßnahmen festgesetzt und vollständig dem Be-

bauungsplan „Distelfeld“ zugeordnet. Die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind zeitnah zu den Eingriffen (spätestens 12 Monate nach dem Bau der Erschließung) umzusetzen und nach Fertigstellung an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden.

Maßnahme A1: Anlage und Erweiterung einer dichten Baum- und Strauchhecke

Westlich des Baugebiets ist auf den Flurstücken 411, 411/2 und 417 eine insgesamt ca. 200 m lange, dichte Baum- und Strauchhecke als Ergänzung und Erweiterung der bestehenden gestuften Hecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Gemäß Pflanzgebot A sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher der Pflanzliste „ergänzende Gehölzpflanzung“ zu verwenden.

Maßnahme A2: Grünlandextensivierung mit Entwicklung von Auengehölzen am Distelmühlbach

Auf dem ca. 0,32 ha großen Flurstück 519 südwestlich des Geltungsbereichs ist durch Extensivierung der Nutzung und Anpflanzung von Auengehölzen ein Mosaik extensiv genutzter Biotopstrukturen zu entwickeln. Entlang des Distelmühlbaches sind lockere Baum- und Strauchpflanzungen der Pflanzliste „Distelmühlbach“ anzulegen.

Das Regenrückhaltebecken wird auf der östlichen Hälfte des Flurstückes in naturnaher Erdbauweise mit offenem Ablaufgraben in den Distelmühlbach angelegt. Durch die Erdbauweise und die Gestaltung der Böschungen sowie des Ablaufgrabens wird eine biotopähnliche Gestaltung erreicht.

Die Restfläche des Flurstücks Nr. 519 ist dauerhaft extensiv durch ein- bis zweischürige Mahd zu bewirtschaften. Die erste Mahd ist ab dem 15.06. zulässig (Lerchenfenster ab dem 01.08.). Die Mahd soll von innen nach außen erfolgen. Dabei sind im jährlichen Wechsel ein bis zwei Brachstreifen zu belassen. Auf die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten. Teilbereiche sind der Sukzession und Entwicklung einer artenreichen Gras-Krautflur zu überlassen. Diese Bereiche sind alle drei bis fünf Jahre zu mähen.

Als potentieller Brutstandort für die Lerche ist eine Dauerbrachfläche von 10 x 50 m jährlich bis ca. Anfang März zu grubbern und einmal jährlich ab dem 01.08. zu mähen. Dabei ist auf ausreichend Abstand zu angrenzenden Bäumen zu achten (mind. 50 m) (-> CEF-Maßnahme M1).

Maßnahme A3: Grünlandextensivierung mit Gehölzpflanzungen westl. von Greding

Das Flurstück 814 westlich von Greding ist durch Extensivierung der bisherigen Grünlandnutzung und randliche Bepflanzung aufzuwerten. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze und in dem östlichen schmalen Abschnitt sind standortgerechte, heimische Gehölze der Pflanzliste „Ergänzende Gehölzpflanzung“ zu pflanzen. Die Randflächen der Gehölzpflanzung sind als extensiver Gras-Krautsaum zu entwickeln.

Am nördlichen Rand des Flurstücks sind sieben hochstämmige Obstbäume alter Sorten der Pflanzliste „Private Grundstücksflächen“ zu pflanzen.

Die zentrale Grünlandfläche ist dauerhaft extensiv durch ein- bis zweischürige Mahd zu bewirtschaften. Die erste Mahd ist ab dem 15.06. zulässig. Die Mahd soll von innen nach außen erfolgen. Dabei sind im jährlichen Wechsel ein bis zwei Brachstreifen zu belassen. Auf die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.

Die Maßnahme wird in Abbildung 12 der Begründung und auf dem beigefügten Lageplan dargestellt. Der Lageplan wird Bestandteil dieser Satzung.

3.5 CEF-Maßnahmen (aufgrund der saP)

Als Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird folgende Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) festgelegt, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden.

Die Fläche wird neben ihrer Funktion als Ausgleichsfläche i.S.d. Eingriffsregelung auch als CEF-Maßnahme genutzt und festgesetzt.

CEF-Maßnahme M1: Anlage und Pflege einer Dauerbrachfläche als Bruthabitat für die Feldlerche

Im Bereich der Ausgleichsmaßnahme A 2 ist eine 50 x 10 m großen Dauerbrachfläche als Bruthabitat für die Feldlerche anzulegen und dauerhaft freizuhalten. Die Fläche ist jährlich vor Beginn der Brutzeit der Feldlerche, d.h. im Zeitraum 1. März bis 20 März zu grubbern und ab dem 1. August einmal zu mähen. Zu Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität ist die Fläche bereits vor Baubeginn herzustellen. Die Durchführung der Pflegemaßnahmen (Grubbern, Mahd) ist der Unteren Naturschutzbehörde jährlich unaufgefordert mitzuteilen.

3.6 Pflanzlisten

Nachfolgende Arten und Sorten sind für die Pflanzung im Rahmen der Pflanzgebote A bis D zugelassen. Sie entsprechen einer landschaftsplanerischen Vorauswahl von Laubgehölzen und Streuobstsorten aus den Listen heimischer Gehölze der Kreisfachberatung für Gartenbau und Landespflege am Landratsamt Roth. Prinzipiell können auch andere, vergleichbare heimische, standortgerechte Obst- oder Laubbäume aus diesen Listen gepflanzt werden. Ausgeschlossen ist die Pflanzung fremdländischer Gehölze, insbesondere Blau-Tanne, Stech-Fichte und Lebensbaum (Thuja) sowie anderer nicht heimischer Koniferen. Soweit möglich soll gebietsheimisches Pflanzmaterial verwendet werden.

Pflanzliste „Ergänzende Gehölzpflanzung“

Pflanzqualität (mindestens):

- Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm
- Heister, 2xv, ohne Ballen, 150-200 cm
- verpflanzter Strauch, ohne Ballen, 4-5 Triebe, 60-100 cm

Hochstämme:

- | | |
|----------------------|----------------|
| - Pinus sylvestris | Gemeine Kiefer |
| - Quercus petraea | Trauben-Eiche |
| - Tilia platyphyllos | Sommer-Linde |
| - Ulmus glabra | Berg-Ulme |

Heister

- | | |
|--------------------|------------|
| - Acer campestre | Feld-Ahorn |
| - Carpinus betulus | Hainbuche |
| - Malus sylvestris | Holz-Apfel |
| - Sorbus aria | Mehlbeere |

Straucharten:

- Amelanchier ovalis Gewöhnliche Felsenbirne
- Cornus sanguinea Roter Hartriegel
- Corylus avellana Haselnuss
- Juniperus communis Gemeiner Wacholder (wenige Exemplare, Südseite)
- Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster
- Prunus spinosa Schlehe
- Ribes alpinum Alpen-Johannisbeere
- Rosa arvensis Feld-Rose
- Rosa canina Hunds-Rose

Pflanzliste „Straßenbäume“

Pflanzqualität (mindestens):

- Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm

Mittel- bis großkronige Baumarten:

- Acer platanoides Spitz-Ahorn (auch als Sorten 'Cleveland' / 'Deborah')
- Carpinus betulus Hainbuche
- Tilia cordata Winter-Linde (auch als Sorten 'Greenspire' / 'Erecta')

Klein- bis mittelkronige Baumarten:

- Acer campestre 'Elsrijk' Feld-Ahorn 'Elsrijk'
- Prunus avium 'Plena' Gefülltblühende Vogel-Kirsche
- Prunus padus 'Schloss Tiefurt' Trauben-Kirsche
- Sorbus aria Mehlbeere (auch als Sorte 'Magnifica')
- Sorbus intermedia 'Brouwers' Schwedische Mehlbeere

Pflanzliste „Kinderspielplatz“

Pflanzqualität (mindestens):

- Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm
- verpflanzter Strauch, ohne Ballen, 4-5 Triebe, 60-100 cm

Baumarten:

- Acer campestre Feld-Ahorn
- Aesculus hippocastanum Roskastanie
- Carpinus betulus Hainbuche
- Prunus padus 'Schloss Tiefurt' Trauben-Kirsche

Straucharten:

- Amelanchier ovalis Gewöhnliche Felsenbirne
- Buddleja davidii Schmetterlingsstrauch in Sorten
- Cornus alba Weißer Hartriegel
- Cornus mas Kornelkirsche
- Corylus avellana Haselnuss
- Philadelphus coronarius Pfeifenstrauch
- Ribes alpinum Alpen-Johannisbeere

Pflanzliste „Private Grundstücksfläche“

Pflanzqualität (mindestens):

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

Laubbäume:

- | | |
|--------------------|--------------|
| - Acer campestre | Feld-Ahorn |
| - Carpinus betulus | Hainbuche |
| - Juglans regia | Walnuss |
| - Sorbus aria | Mehlbeere |
| - Sorbus domestica | Speierling |
| - Tilia cordata | Winter-Linde |

hochstämmige Obstbäume alter Sorten z.B.

Malus domestica (Apfel) in folgenden Sorten:

- 'Geflammtter Kardinal'
- 'Jakob Fischer'
- 'Landsberger Renette'
- 'Roter Eiserapfel'

Pyrus communis (Birne) in folgenden Sorten:

- 'Gute Graue'
- 'Gellerts Butterbirne'
- 'Köstliche von Charneu'

Prunus domestica (Zwetschge) in folgenden Sorten:

- 'Fränkische Hauszwetschge'

Pflanzliste „eingrünende Strauchpflanzung“

Pflanzqualität (mindestens):

- verpflanzter Strauch, ohne Ballen, 4-5 Triebe, 60-100 cm

Straucharten:

- | | |
|----------------------|-------------------------|
| - Amelanchier ovalis | Gewöhnliche Felsenbirne |
| - Berberis vulgaris | Gewöhnliche Berberitze |
| - Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| - Cornus mas | Kornelkirsche |
| - Corylus avellana | Haselnuss |
| - Ligustrum vulgare | Gemeiner Liguster |
| - Prunus spinosa | Schlehe |
| - Ribes alpinum | Alpen-Johannisbeere |
| - Rosa arvensis | Feld-Rose |
| - Rosa canina | Hunds-Rose |

Pflanzliste „Distelmühlbach“

Pflanzqualität (mindestens):

- Heister, 2xv, ohne Ballen, 150-200 cm
- verpflanzter Strauch, ohne Ballen, 4-5 Triebe, 60-100 cm

- *Alnus glutinosa* Schwarz-Erle
- *Euonymus europaeus* Pfaffenhütchen
- *Quercus robur* Stiel-Eiche
- *Rhamnus frangula* Faulbaum
- *Salix alba* Silber-Weide
- *Salix caprea* Sal-Weide
- *Ulmus laevis* Flatter-Ulme
- *Viburnum opulus* Wasser-Schneeball

4 Hinweise

4.1 Ver- und Entsorgung

Es ist beabsichtigt, alle Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes unterirdisch in den öffentlichen Verkehrsräumen zu verlegen. Bei der Erschließung sind frühzeitig Abstimmungsgespräche mit den jeweiligen Versorgern zu führen.

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 durch den Versorgungsträger vorzusehen. Analog ist beim Pflanzen von Bäumen ein Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen Leitungstrassen einzuhalten. Andernfalls ist in Abstimmung mit dem Versorgungsträger ein Wurzelschutz durch den Pflanzenden 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

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

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.

Das Einleiten von Drainagewasser in den gemeindlichen Schmutzwasserkanal 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

Bei allen Bodeneingriffen muss 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.

Alle Beobachtungen und Funde (u.a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

Sollten im Rahmen des Baugrubenaushubs außerdem Anzeichen alten Bergbaus (z. B. künstliche Hohlräume, altes Grubenholz, Mauerungen etc.) festgestellt werden, ist zusätzlich das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

4.5 Schallimmissionsschutz

Gegenüber dem jeweiligen Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm- und anderen Emissionen geltend gemacht werden.

4.6 Landwirtschaftliche Emissionen

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass sich auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke unvermeidliche Geruchsentwicklungen bei der Ausbringung von Gülle oder Festmist sowie weitere typische landwirtschaftliche Emissionen (Staub, Lärm, etc.) ergeben können. Diese sind von den zukünftigen Bewohnern des Baugebietes hinzunehmen.

4.7 Niederschlagswasser

Zur Rückhaltung und Nutzung von Niederschlagswasser aus den privaten Dachflächen wird die Errichtung von Zisternen empfohlen. Der Überlauf der Zisterne kann an den gemeindlichen Oberflächenwasserkanal angeschlossen werden.

Das zurückgehaltene Niederschlagswasser kann zur Gartenbewässerung verwendet werden. Der Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen ist gemäß § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) der Kreisverwaltungsbehörde – Abteilung Gesundheit – anzuzeigen. Die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden.

4.8 Staatsstraße 2227

Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Staatsstraße 2227 sind nicht zulässig.

Der Straßenbaulastträger kann nicht für Schäden haftbar gemacht werden, die durch Einwirkung von Spritzwasser, Oberflächenwasser und Tausalz entstehen.

Für Bäume, stammbildende Gehölze oder Lärmschutzanlagen ist ein Abstand von mind. 7,5 m zum äußeren Rand der Fahrbahndecke einzuhalten.

4.9 Beleuchtung

Aus Gründen des Umweltschutzes, insbesondere um dem Klimawandel entgegenzuwirken, wird empfohlen, für die Beleuchtung öffentlicher Verkehrswege Leuchten mit niedrigem Energieverbrauch zu verwenden (z.B. LED-Leuchten).

4.10 Erneuerbare Energien

Zum Zwecke der Sonnenenergienutzung wird empfohlen, die Gebäude so zu planen, dass eine möglichst große Dachfläche auf der Südseite für die Installation von solarthermischen und/oder photovoltaischen Anlagen genutzt werden kann.

Solaranlagen sind derart auszuführen, dass eine Beeinträchtigung öffentlicher und privater Belange ausgeschlossen werden kann (z.B. Blendung des Straßenverkehrs durch reflektierendes Licht).

Photovoltaik-Anlagen sollten gemäß vfdB Merkblatt „Einsätze an Photovoltaik-Anlagen“ (Solaranlagen zur Stromgewinnung), MB 05-02, vom Februar 2012 gekennzeichnet werden.