

# STADT ABENBERG



## BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

### **NR. 25 „ERWEITERUNG WIESENSTRASSE“**

## SATZUNG

Ausfertigung i. d. F. vom 17.12.2018

**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 Abenberg im Landkreis Roth beschließt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 und 13b 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 mit integriertem Grünordnungsplan

## **Nr. 25 „Erweiterung Wiesenstraße“**

per Satzungsbeschluss am 21.01.2019.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 25 „Erweiterung Wiesenstraße“ gliedert sich in zwei Teilbereiche und beinhaltet die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 244/8, 885/31, 867/48, 867/50, 868, 868/3, 869/2, 869, 869/3, 869/4, 869/5, 870, 870/2, 870/5 (Teilfläche), 870/6 (Teilfläche), 871, 881, 881/2 (Teilfläche), 881/9, 881/10, 1288, 1302, 1302/1 und 1304 (Teilfläche), Gemarkung Abenberg, Landkreis Roth.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs einschließlich der artenschutzrechtlichen Ausgleichsfläche auf Fl.-Nr. 1304 beträgt 4,37 ha.

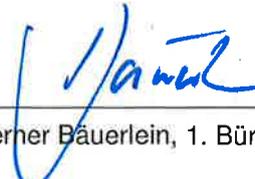
### **§ 2 Bestandteile des Bebauungsplans**

Bestandteile des Bebauungsplans Nr. 25 „Erweiterung Wiesenstraße“ sind das vom Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG, Spalt, am 17.05.2018 ausgearbeitete und letztmalig am 17.12.2018 geänderte Planblatt mit integriertem Grünordnungsplan sowie die dieser Satzung nachfolgenden textlichen Festsetzungen. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt. Weitere Bestandteile sind die schalltechnische Untersuchung der igi CONSULT GmbH, Büro Wemding, mit Datum vom 05.03.2018, sowie die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der Baader Konzept GmbH, Gunzenhausen, mit Datum vom 13.08.2018.

### **§ 3 Inkrafttreten**

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

Abenberg, den 11.03.2019

  
Werner Bauerlein, 1. Bürgermeister

# **Bebauungsplan Nr. 25 „Erweiterung Wiesenstraße“**

## **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.

Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe) sind nicht zulässig.

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind ebenfalls nicht zulässig. Dies sind

- 1) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- 2) Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- 3) Anlagen für Verwaltung
- 4) Gartenbaubetriebe
- 5) Tankstellen

#### **1.2 Zulässiges Maß der Baulichen Nutzung**

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden im gesamten Geltungsbereich des Baugebiets eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,70 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 (II).

#### **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.

Die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.

#### **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. Abweichend von Art. 6 Abs. 9 BayBO ist für Garagen und Carports eine mittlere Wandhöhe bis 3,50 m zulässig.

Garagen, Carports und Nebengebäude sind auch dann an der Grundstücksgrenze zulässig, wenn sie mit dem Hauptgebäude verbunden sind.

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 mit Seitenwänden aus Well- oder Trapezblech ist unzulässig.

### **1.6 Stellplätze**

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

### **1.7 Sammelstandort für Abfallbehälter**

Die Bewohner der Parzellen 29, 30 und 31 müssen ihre Abfallbehälter am Tag der Abholung zur Entleerung auf der im Planblatt gekennzeichneten Fläche bereitstellen (Sammelstandort für Abfallbehälter am Tag der Abholung).

### **1.8 Schallimmissionsschutz**

Zum Schutz vor den Verkehrslärmimmissionen durch die südwestlich am Plangebiet vorbeiführende Umgehungsstraße ist eine durchgehende, mindestens 4,5 m über deren Oberkante hohe Lärmschutzeinrichtung zu errichten und zu erhalten.

Aufgrund der gewerblichen Lärmimmissionen, die im südlich benachbarten Gewerbegebiet zur Nachtzeit entstehen bzw. zulässig sind, dürfen am südlichen Rand des Wohngebietes bei den Bauparzellen 26, 27 und 28 innerhalb der Bauflächen mit Überschreitung des Nacht-Orientierungswertes der DIN 18005, Beiblatt 1 von 40 dB(A) (Anmerkung: s. Anlage 2.2: südlich der 40 dB(A)-Linie) Fenster von Schlafräumen nicht nach Süden bzw. Südwesten orientiert werden.

Die schalltechnische Dimensionierung der Wohngebäude (Fenster, Wandaufbau, Dachaufbau und mögliche Vor- und Einbauten) muss den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ genügen.

## **2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

### **2.1 Höhenlage der Gebäude**

Bei den talseitig an die Erschließungsstraße angrenzenden Parzellen (Unterlieger) darf die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) in Gebäudemitte max. 0,30 m über OK Gehweg bzw. Fahrbahn liegen.

Bei den hangseitig an die Erschließungsstraße angrenzenden Parzellen (Oberlieger) darf die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) in Gebäudemitte max. 1,50 m über dem natürlichen Gelände liegen.

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

### **2.2 First- und Wandhöhe**

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) beträgt 9,00 m.

Bezugspunkt ist die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG).

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) beträgt 6,00 m.

Die Wandhöhe im Sinne des Bebauungsplans ist das Maß zwischen der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) und dem traufseitigen Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

## **2.3 Dächer**

### **2.3.1 Dachform und -neigung**

Für Hauptgebäude sind folgende Dachformen und -neigungen zulässig:

- Satteldach (SD), Dachneigung 15-45°
- Walmdach, Zeltdach (WD, ZD), Dachneigung 15-30°
- Versetztes Pultdach (VPD), Dachneigung 15-30°
- Flachdach (FD)

Für untergeordnete Anbauten an das Hauptgebäude sind außerdem Pultdächer bzw. flach geneigte Dächer zulässig.

Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind sämtliche Dachformen mit Dachneigungen von 0 bis 45° zulässig.

### **2.3.2 Dacheindeckung**

Für Hauptgebäude mit Sattel-, Walm-, Zelt- oder versetztem Pultdach sind als Dacheindeckungen Dachsteine oder Dachziegel zulässig. Für Hauptgebäude mit Flachdach, für Garagen, Carports und Nebengebäude sowie für untergeordnete Anbauten an das Hauptgebäude sind auch andere Dacheindeckungen zulässig.

Die Dachdeckung ist in roten, rotbraunen, schwarzen oder schwarzgrauen Farbtönen zu halten. Für Flachdächer und flach geneigte Dächer sind Dachbegrünungen zulässig und erwünscht.

### **2.3.3 Dachaufbauten**

Zwerchhäuser/Zwerchgiebel sowie Dachgauben als Giebelgauben (mit Satteldach) oder SchlepPGAuben sind zulässig.

Der First bzw. die Oberkante von Zwerchhäusern und Dachgauben muss mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

## **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 („Baumstammhäuser“).

## **2.5 Einfriedungen**

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Gesamthöhe einschließlich Zaun von 1,50 m über Oberkante Straße bzw. Gehweg nicht überschreiten. Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken dürfen eine Höhe von 2,00 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Sockelmauern bis maximal 0,50 m Höhe über OK Straße bzw. Gehweg zulässig. Mauern und Gabionenwände über 0,50 m Höhe sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

## 2.6 Geländemodellierung

Abgrabungen und Böschungen zwischen den einzelnen Grundstücken sind terrassenförmig auszubilden mit einer maximalen Gesamtböschungshöhe von 2,00 m. Die Böschungflächen sind zu bepflanzen. Die Böschungsneigungen dürfen nicht steiler als 1:1,5 sein.

Senkrechte Abtreppungen zwischen den einzelnen Baugrundstücken mit Böschungsmauern oder Gabionenwänden sind bis zu einer maximalen Mauerhöhe von 1,50 m zugelassen.

## 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.

#### **Pflanzgebot A – Gehölzpflanzungen als artenschutzrechtlicher Ausgleich für die zu rodenden Biotop-Flächen Nr. 6731-1171 -003 u. -004 auf öffentlichen Flächen**

Auf der südlichen Teilfläche des Flurstücks 1304, Gemarkung Abenberg, westlich der Westumgehung ist eine dichte Gehölzpflanzung mit standortheimischen Gehölzen der Pflanzliste „artenschutzrechtliche Ausgleichspflanzung“ zu pflanzen. Die südlich angrenzende Heckenpflanzung (Ausgleich für die Westumgehung) ist zu erhalten.

Zu den nördlich und westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist ein extensiver Saumstreifen von 4 m Breite zu entwickeln, zu den östlich angrenzenden straßenbegleitenden Baumpflanzungen entlang der Westumgehung ist ein schmalere Saumstreifen zu entwickeln. Der Saumstreifen ist etwa alle 5 Jahre von Gehölzaufwuchs freizuschneiden.

Um eine ausreichend rasche Entwicklung der Hecke zu gewährleisten sind bei der Heckenpflanzung neben Sträuchern alle 5 m auch große Pflanzqualitäten von Bäumen (Hochstämme Qualität mindestens 3 xv, SU 14 - 16 cm) zu verwenden. Die Maßnahme ist im Frühjahr 2018 durchzuführen.

Die Maßnahme umfasst inklusive Saumstreifen 0,29 ha. Das Pflanzgebot entspricht der CEF-Maßnahme CEF 2. Die Anpflanzung erfolgte im April 2018.

#### **Pflanzgebot B – Baumpflanzungen mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen als Randeingrünung und Straßenbegleitgrün innerhalb des Baugebiets**

An den im Planblatt gekennzeichneten öffentlichen Flächen entlang der Erschließungsstraße, an den Stellplätzen und als Ergänzung der angrenzenden Gehölzbestände sind mittel- bis großkronige Bäume der Pflanzliste „Laubbäume“ zu pflanzen.

Aufgrund der schwierigen Bedingungen für Straßenbäume und bei beengten Verhältnissen sind auch die genannten kompaktkronigen Sorten oder die genannten nicht heimische Arten der GALK-Straßenbaumliste zulässig.

Am nordwestlichen Rand sind auch hochstämmige Obstbäume zulässig.

Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Die Flächen sind anzusäen. Dabei ist mindestens für die Pflanzstreifen am nördlichen Rand und im Süden auf Höhe der Regenrückhaltebecken Saatgut mit einem hohen Anteil an Wildblumen/Kräutern zu verwenden und die Fläche extensiv als Blühwiese zu pflegen. Für die Pflanzflächen innerhalb des Gebiets ist auch eine Unterpflanzung mit bodendeckenden Stauden und Gehölzen zulässig.

### **Pflanzgebot C – Baum- und Strauchpflanzungen auf öffentlichen Flächen (Lärmschutzwall)**

Der westlich des Baugebiets verlaufende Lärmschutzwall ist abschnittsweise mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste „Lärmschutzwall“ zu bepflanzen.

Insbesondere südexponierte Teilabschnitte sind mit einer autochthonen kräuterreichen Saatgutmischung anzusäen und durch extensive Pflege offen zu halten.

### **Pflanzgebot D – Baumpflanzung ohne Standortbindung auf privaten Flächen**

Je angefangene 400 m<sup>2</sup> ist auf jeder privaten Bauparzelle mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder heimischer, standortgerechter Laubbaum ohne Standortbindung zu pflanzen.

Zulässig sind heimische Bäume der Pflanzliste „Private Grundstücksflächen“.

Für eingrünende Heckenpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen sind Sträucher der Pflanzliste „Private Grundstücksflächen“ zulässig.

## **3.2 Pflanzlisten**

Die nachfolgenden Gehölze entsprechen einer landschaftsplanerischen Vorauswahl geeigneter Laubgehölze und Streuobstsorten. Prinzipiell können auch andere standortgerechte, heimische Arten aus den Listen heimischer Gehölze der Kreisfachberatung für Gartenbau und Landespflege am Landratsamt Roth gepflanzt werden. Nicht zulässig sind jedoch fremdländische oder standortfremde Arten wie Thuja, Fichte, Blautanne, etc. Der Anteil an Nadelgehölzen und immergrünen Laubgehölzen darf 10 % je Grundstück nicht überschreiten. Gentechnisch veränderte Pflanzen sind nicht erlaubt.

### **Pflanzqualitäten (mindestens):**

#### Pflanzlisten „Artenschutzrechtliche Ausgleichspflanzung“ und „Lärmschutzwall“

- Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm, mit durchgehendem Leittrieb
- verpflanzter Heister, ohne Ballen, ab 6 cm Umfang, 150-175 cm
- verpflanzter Strauch, ohne Ballen, 4-5 Triebe, 60-100 cm

#### Pflanzliste „Laubbäume“ und „Private Grundstücksflächen“

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

**Pflanzliste „Artenschutzrechtliche Ausgleichspflanzung“**

- |                      |                             |
|----------------------|-----------------------------|
| - Acer campestre     | Feld-Ahorn                  |
| - Betula pendula     | Sand-Birke                  |
| - Carpinus betulus   | Hainbuche                   |
| - Prunus avium       | Vogel-Kirsche               |
| - Quercus robur      | Stiel-Eiche                 |
| - Sorbus aria        | Mehlbeere                   |
| - Tilia cordata      | Winter-Linde                |
| <br>                 |                             |
| - Cornus sanguinea   | Roter Hartriegel            |
| - Corylus avellana   | Gemeine Hasel               |
| - Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn     |
| - Euonymus europaeus | Europäisches Pfaffenhütchen |
| - Ligustrum vulgare  | Gemeiner Liguster           |
| - Lonicera xylosteum | Gemeine Heckenkirsche       |
| - Prunus spinosa     | Schlehe                     |
| - Rosa canina        | Hunds-Rose                  |

**Pflanzliste „Laubbäume“**

- |  |   |
|--|---|
| - Acer campestre                                 | Feld-Ahorn (auch als Sorte 'Elsrijk')                                   |
| - Acer platanoides                               | Spitz-Ahorn (auch als Sorten 'Cleveland'/'Deborah')                     |
| - Amelanchier arborea<br>'Robin Hill'            | Baum-Felsenbirne 'Robin Hill'   |
| - Carpinus betulus                               | Hainbuche   |
| - Fraxinus ornus                                 | Blumen-Esche  |
| - Prunus padus<br>'Schloss Tiefurt'              | Trauben-Kirsche 'Schloss Tiefurt'                                       |
| - Sorbus aria                                    | Mehlbeere (auch als Sorte 'Magnifica')                                  |
| - Sorbus aucuparia                               | Eberesche   |
| - Tilia cordata                                  | Winter-Linde (auch als Sorten 'Greenspire' /<br>'Erecta' oder 'Roelvo') |
| - Tilia platyphyllos                             | Sommer-Linde  |
| - sowie hochstämmige, regionaltypische Obstbäume |   |

**Pflanzliste „Lärmschutzwall“**

- |                      |                         |
|----------------------|-------------------------|
| - Acer campestre     | Feld-Ahorn              |
| - Carpinus betulus   | Hainbuche               |
| - Prunus avium       | Vogel-Kirsche           |
| <br>                 |                         |
| - Berberis vulgaris  | Gewöhnliche Berberitze  |
| - Cornus sanguinea   | Roter Hartriegel        |
| - Corylus avellana   | Gemeine Hasel           |
| - Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn |
| - Ligustrum vulgare  | Gemeiner Liguster       |
| - Lonicera xylosteum | Gemeine Heckenkirsche   |
| - Prunus spinosa     | Schlehe                 |

- Rosa arvensis                      Feld-Rose
- Rosa canina                        Hunds-Rose
- Sambucus nigra                    Schwarzer Holunder

#### **Pflanzliste „Private Grundstücksfläche“**

- Acer campestre                    Feld-Ahorn
- Carpinus betulus                 Hainbuche
- Juglans regia                     Walnuss
- Sorbus aria                        Mehlbeere
- Sorbus domestica                Speierling
- Tilia cordata                     Winter-Linde
- hochstämmige Obstbäume
  
- Amelanchier ovalis              Gewöhnliche Felsenbirne
- Berberis vulgaris                Gewöhnliche Berberitze
- Buddleja davidii                 Schmetterlingsstrauch in Sorten
- Cornus alba                        Weißer Hartriegel
- Cornus mas                        Kornelkirsche
- Cornus sanguinea                Roter Hartriegel
- Corylus avellana                 Haselnuss
- Ligustrum vulgare                Gemeiner Liguster
- Lonicera xylosteum              Gewöhnliche Heckenkirsche
- Philadelphus coronarius        Pfeifenstrauch
- Ribes alpinum                     Alpen-Johannisbeere
- Rosa canina                        Hunds-Rose
- Viburnum lantana                Wolliger Schneeball
- sowie Obststräucher in Sorten

### **3.3 Vermeidungsmaßnahmen**

#### **Vermeidungsmaßnahme M 1 – Vögel:**

Die Rodung der Gehölze und die Baufeldfreimachung außerhalb des Gehölzbestands erfolgen zur Vermeidung von Tötungstatbeständen außerhalb der Vogelbrutzeit. Die Fällung bzw. Baufeldfreimachung muss in der Zeit vom 1.10. bis 28.2. erfolgen.

#### **Vermeidungsmaßnahme M 2 – Vögel (Heckenbrüter):**

Umhängen der drei in der westlichen Hecke vorhandenen Vogelkästen außerhalb der Vogelbrutzeit vor der Heckenrodung. Die Fläche für das Aufhängen muss im räumlichen Zusammenhang mit der Eingriffsfläche stehen. Als räumlicher Zusammenhang kann der Ort Abenberg inklusive Ortsrand angesehen werden.

#### **Vermeidungsmaßnahme M 3 – Fledermäuse:**

Fledermausgerechtes Fällen der Bäume mit potenziellen Fledermausquartieren. Dies beinhaltet die Prüfung der Baumhöhlen auf Besatz und Verschluss der Höhlen durch Experten vor dem Fällen (vergleiche KOORDINATIONSSTELLEN FÜR FLEDERMAUSSCHUTZ IN BAYERN 2011)

### 3.4 CEF-Maßnahmen

#### **CEF-Maßnahme CEF 1 – Zielart Feldlerche *Alauda arvensis*:**

Dauerhafte Anlage und Pflege / Unterhaltung von Feldlerchen-Lebensräumen in Form von Blüh-, Extensiv- bzw. Brachestreifen mit entsprechender Bewirtschaftung für zwei Feldlerchen-Reviere. Die erforderliche Mindestgröße von Blüh- oder Brachestreifen pro Feldlerchenrevier beträgt 0,2 ha, wobei die Streifen mindestens 100 m lang und 20 m breit sein sollen (Regierung von Mittelfranken 2018).

Die Maßnahme muss rechtzeitig vor dem Eingriff durchgeführt werden, bevor die Feldlerchen Ende März ihre Nistplätze anlegen. Dabei ist ausreichend Abstand (in der Regel 50 m) zu bestehenden Störquellen (Hecken, Wälder, Hoch- und Mittelspannungsleitungen, stark befahrene Straßen) einzuhalten.

Auf der Ackerfläche auf Fl.-Nr. 1381, Gemarkung Abenberg ist rechtzeitig vor Baubeginn, spätestens bis Ende März die Anlage ein Wechselbrachestreifen anzulegen. Auf der Fläche wird die Bewirtschaftung an die Bedürfnisse der Vogelwelt angepasst (keine Bearbeitung zur Vogelbrutzeit, keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel). Ab Ende September werden im Herbst bzw. Winter abwechselnd 50 % der Fläche umgebrochen.

Die Fläche umfasst insgesamt eine Größe von etwa 0,7 ha, abzüglich der randlichen Störzonen verbleibt eine geeignete Fläche von etwa 250 m x 22 m (0,55 ha), die zur Kompensation von zwei Feldlerchenrevieren herangezogen wird.

#### **CEF-Maßnahme CEF 2 – Zielart Fledermäuse und Vögel (Heckenbrüter):**

Anpflanzung von Hecken mit einer Größe von insgesamt 0,19 ha im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff mindestens eine Vegetationsperiode vor den Eingriffen in die Hecken. Um eine ausreichend rasche Entwicklung der Hecke zu gewährleisten sind bei der Heckenpflanzung neben Sträuchern alle 5 m auch große Pflanzqualitäten von Bäumen (Hochstämme Qualität mindestens 3 xv, SU 14 - 16 cm) zu verwenden.

Auf der südlichen Teilfläche Fl.-Nr. 1304, Gemarkung Abenberg wurde im April 2018 eine Gehölzpflanzung mit Arten der Pflanzliste „artenschutzrechtliche Ausgleichspflanzung“ inklusive umgebendem Saumstreifen realisiert (vgl. Pflanzgebot A).

#### **CEF-Maßnahme CEF 3 – Zielart Fledermäuse:**

Aufhängen von Fledermausquartierkästen: Aufhängen von 21 Fledermausrundkästen (je 3 pro kartierter Baumhöhle) und von 12 Fledermausflachkästen (je 3 pro kartiertes potenzielles Spaltenquartier) mindestens 1 Vegetationsperiode vor der Heckenfällung. Da der Eingriff im Herbst/Winter 2018/2019 erfolgen soll, muss das Aufhängen bis März 2018 erfolgt sein. Die Fläche für das Aufhängen muss im räumlichen Zusammenhang mit der Eingriffsfläche stehen. Als räumlicher Zusammenhang kann der Ort Abenberg inklusive Ortsrand angesehen werden.

Die Maßnahme wurde im Februar 2018 auf angrenzenden Flächen überwiegend im Bereich des Friedhofs und der Regenrückhaltebecken durchgeführt.

#### **CEF-Maßnahme CEF 4 – Zielart Vögel (Heckenbrüter):**

Aufhängen von 7 Vogelnistkästen (je einer pro kartierter Baumhöhle) mindestens eine Vegetationsperiode vor der Heckenfällung. Die Fläche für das Aufhängen muss im

räumlichen Zusammenhang mit der Eingriffsfläche stehen. Als räumlicher Zusammenhang kann der Ort Abenberg inklusive Ortsrand angesehen werden.

Die Maßnahme wurde im Februar 2018 auf angrenzenden Flächen überwiegend im Bereich des Friedhofs und der Regenrückhaltebecken durchgeführt

## **4 Hinweise**

### **4.1 Ver- und Entsorgungsleitungen**

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

Beim Pflanzen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten Leitungstrassen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes 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 Einleiten von Drainagewasser in die gemeindlichen Kanalisationsanlagen ist nicht gestattet.

### **4.3 Flächenbefestigung**

Einfahrten und Hofbefestigungen sollten – soweit technisch möglich und sinnvoll – in versickerungsfähiger Bauweise hergestellt werden (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.

### **4.4 Regenwasserzisternen, Niederschlagswasser**

Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser von Dachflächen auf den jeweiligen Baugrundstücken in Zisternen zu sammeln und zur Gartenbewässerung zu verwenden.

Der Überlauf der Zisternen kann an den geplanten Oberflächenwasserkanal (Trennsystem) angeschlossen werden.

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

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser auf den privaten Bauparzellen sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i. V. m. den „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) zu beachten.

#### 4.5 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 abzuschleppen und bis zum Wiedereinbau oder bis zum Abtransport ordnungsgemäß seitlich zu lagern. Die Lagerung von Ober- und Unterböden hat gemäß DIN 18915 zu erfolgen.

#### 4.6 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.

#### 4.7 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.

Ausfertigung:

Abenberg, den 11.03.2018



  
Werner Bäuerlein, 1. Bürgermeister