

# STADT ABENBERG



## BEBAUUNGSPLAN BEERBACH NR. 5 MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN FÜR DAS WOHNGEBIET

### „KREUZÄCKER“

## SATZUNG

Ausfertigung i. d. F. vom 25.04.2022

**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 §§ 1, 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 Beerbach Nr. 5 mit integriertem Grünordnungsplan für das

## **Wohngebiet „Kreuzäcker“**

per Satzungsbeschluss am 25.04.2022.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nr. 4/11 (Teilfläche), 117 (Teilfläche), 121, 979 (Teilfläche), 980 (Teilfläche) und 983 (Teilfläche) der Gemarkung Beerbach, Stadt Abenberg, Landkreis Roth.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt 0,71 ha. Es gilt die im Planblatt dargestellte Geltungsbereichsgrenze.

### **§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes**

Bestandteile des Bebauungsplanes sind das vom Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG, Spalt, am 25.11.2019 ausgearbeitete und letztmalig am 25.04.2022 geänderte Planblatt mit integriertem Grünordnungsplan sowie die dieser Satzung nachfolgenden textlichen Festsetzungen. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit Umweltbericht beigelegt. Des Weiteren beigelegt ist die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der Baader Konzept GmbH, Gunzenhausen, vom 25.09.2019.

### **§ 3 Inkrafttreten**

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

Abenberg, den 26.09.2022

  
Susanne König, 1. Bürgermeisterin

# **Bebauungsplan Beerbach Nr. 5 mit integriertem Grünordnungsplan für das Wohngebiet „Kreuzäcker“**

## **Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften**

### **1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

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

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 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, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss (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 Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird anhand der im Planblatt dargestellten Baugrenze festgesetzt. Hauptgebäude und deren Anbauten dürfen die Baugrenze nicht überschreiten.

Es gilt das Abstandsflächenmaß gemäß 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 überbaubaren Flächen und an der Grundstücksgrenze errichtet werden, jedoch nicht zur Straße hin. Die straßenseitigen Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden.

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

#### **1.6 Stellplätze**

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

Im Übrigen gelten die Vorschriften der bayerischen Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) vom 30. November 1993, zuletzt geändert am 7. August 2018.

## 1.7 Niederschlagswasser

Einfahrten und Hofbefestigungen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (z.B. Rasen- oder Sickerfugenpflaster, Rasengittersteine, etc.).

Das auf den privaten Dach- und Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort auf dem jeweiligen Baugrundstück über die belebte Bodenzone zu versickern (z. B. in Versickerungsmulden oder Mulden-Rigolen-Elementen).

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

Eine Bestätigung des Planers zur Erfüllung der Anforderungen nach NWFreiV und TRENGW ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

Falls die Vorgaben der NWFreiV nicht erfüllt werden können, ist eine separate wasserrechtliche Erlaubnis unter Vorlage einer qualifizierten Entwässerungsplanung auf Grundlage des einschlägigen DWA-Regelwerks beim Landratsamt Roth zu beantragen.

## 1.8 Abfallentsorgung

Die Bewohner des Baugebiets müssen ihre Abfall- und Wertstoffbehälter am Tag der Abholung an der Einmündung in die Ortsstraße „Beerbach B“ (GV-Straße zur Pflugsmühle / St 2223) bereitstellen. Der Standort ist im Planblatt gekennzeichnet.

## 2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

### 2.1 Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB EG) darf an der hangseitigen Gebäudeseite mittig maximal 0,30 m über dem natürlichen Urgelände liegen.

### 2.2 Firsthöhe

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) beträgt 10,00 m.

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

### 2.3 Dächer

#### 2.3.1 Dachform und -neigung

Für Hauptgebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 40-52° zulässig. Die maximale Kniestockhöhe für Wohngebäude beträgt 0,75 m.

Für Lagergebäude sowie für Garagen, Carports und Nebengebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 15-52° sowie Flach- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 0-15° zulässig.

#### 2.3.2 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung sind Dachsteine oder Ziegel in roten oder rotbraunen nicht glänzenden Farbtönen zulässig.

Für Nebengebäude bis max. 10 m<sup>2</sup> sowie für untergeordnete Anbauten an das Hauptgebäude (z. B. Wintergärten) sind auch andere Dacheindeckungen und Farbtöne zulässig.

Dachbegrünung ist zulässig und wird insbesondere für Flach- und Pultdächer empfohlen.

### **2.3.3 Dachaufbauten**

Zwerchhäuser/Zwerchgiebel sowie Dachgauben als Giebel- oder Schleppegauben 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 Fassadenanstrich sind gedeckte Farbtöne zu verwenden. Grelle Farben und ungebrochenes Weiß sind unzulässig.

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

### **2.5 Einfriedungen**

Einfriedungen an der Grenze zum privaten Erschließungsweg dürfen eine Höhe von 1,20 m über Geländeoberkante nicht überschreiten. Für alle übrigen Einfriedungen gelten die Regelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

Mauern, Mauersockel, Gabionenwände o. Ä. sind als Einfriedungen nicht zugelassen (freier Durchgang für Kleintiere).

### **2.6 Geländemodellierung**

Eventuelle Geländemodellierungen sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen.

Ein eventuell erforderlicher Höhenausgleich zu den Nachbargrundstücken ist durch Böschungen mit einer maximalen Höhe von 0,80 m herzustellen; Stützmauern an der Grundstücksgrenze sind unzulässig.

## **3 Grünordnerische Festsetzungen**

### **3.1 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind Bäume 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 alten Apfelbaum**

Der im Planblatt gekennzeichnete alte Apfelbaum im Norden des Geltungsbereichs ist langfristig zu erhalten. Fachgerechte Pflegeschnitte sind zulässig und gewünscht, um eine möglichst lange Lebensdauer zu erreichen. Während angrenzender Bautätigkei-

ten ist der Baum vor Beeinträchtigungen 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. Die Schutzmaßnahmen sind vor Beginn angrenzender Bauarbeiten vorzunehmen und während der Bautätigkeit funktionsfähig zu erhalten (siehe auch Vermeidungsmaßnahme V3).

Die Schutzmaßnahmen sind auch für sonstige erhaltbare Gehölze innerhalb der Baugrundstücke sowie die im Norden angrenzende Hecke durchzuführen.

#### **Pflanzgebot A – Baumpflanzung mit Standortbindung auf privaten Flächen**

Am westlichen Rand des Geltungsbereichs ist auf privatem Grund zur Eingrünung im Übergang zur freien Landschaft eine Obstbaumreihe zu pflanzen (vgl. Ausgleichsmaßnahme A1). Hierzu sind gemäß Plandarstellung 7 hochstämmige Obstbäume regionaltypischer Sorten zu pflanzen (Vorschläge siehe Pflanzliste „Obstbäume“). Alternativ ist auch die Pflanzung von Laubbäumen der Pflanzliste „Heimische Laubbäume“ zulässig.

Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen soll ca. 10 bis 12 m betragen. Abweichungen von der Plandarstellung sind in begründeten Fällen zulässig.

Im Unterwuchs ist durch Ansaat mit einer geeigneten Regio-Saatgutmischung eine kräuterreiche Wiese anzulegen. Der Unterwuchs ist extensiv zu pflegen, d.h. maximal 2 x pro Jahr, frühestens ab dem 15. Juni zu mähen und als blütenreicher Wiesenstreifen zu entwickeln. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Auf den Einsatz chemisch-synthetischer Dünger und Pestizide ist zu verzichten.

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

Auf jeder Bauparzelle ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zulässig sind Gehölze aus den Pflanzlisten „Obstbäume“ und „Heimische Laubbäume“.

#### **Pflanzgebot C – Heckenpflanzung mit Standortbindung auf privaten Flächen**

Am südlichen Rand der Parzellen 1 und 2 ist auf privatem Grund zur Randeingrünung eine mindestens 2-reihige Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zu pflanzen. Hierzu sind Sträucher aus der Pflanzliste „Heimische Sträucher“ im Pflanzabstand ca. 1,0 x 1,5 m zu pflanzen. Die Hecke ist als gemischte Hecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten. In die Hecke integriert werden können auch Bäume der Pflanzlisten „Obstbäume“ und „Heimische Laubbäume“.

### **3.2 Pflanzlisten**

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

**Pflanzliste „Obstbäume“**

Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm

*Malus domestica* (Apfel), z. B. in folgenden Sorten:

- 'Reichtragender vom Zenngrund' (Lokalsorte)
- 'Kaiser Wilhelm'
- 'Boskoop'
- 'Roter Eiserapfel'

*Pyrus communis* (Birne), z. B. in folgenden Sorten:

- 'Gute Graue'
- 'Gellerts Butterbirne'
- 'Oberösterreichische Weinbirne'

*Prunus domestica* (Zwetschge), z. B. in folgenden Sorten:

- 'Fränkische Hauszwetschge'

**Pflanzliste „Heimische Laubbäume“**

Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

- |                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| - <i>Acer platanoides</i>   | Spitz-Ahorn   |
| - <i>Acer campestre</i>     | Feld-Ahorn    |
| - <i>Betula pendula</i>     | Sand-Birke    |
| - <i>Carpinus betulus</i>   | Hainbuche     |
| - <i>Prunus avium</i>       | Vogel-Kirsche |
| - <i>Quercus petraea</i>    | Trauben-Eiche |
| - <i>Quercus robur</i>      | Stiel-Eiche   |
| - <i>Sorbus aria</i>        | Mehlbeere     |
| - <i>Sorbus aucuparia</i>   | Eberesche     |
| - <i>Tilia cordata</i>      | Winter-Linde  |
| - <i>Tilia platyphyllos</i> | Sommer-Linde  |

**Pflanzliste „Heimische Sträucher“**

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

- |                             |                         |
|-----------------------------|-------------------------|
| - <i>Berberis vulgaris</i>  | Gewöhnliche Berberitze  |
| - <i>Cornus sanguinea</i>   | Roter Hartriegel        |
| - <i>Corylus avellana</i>   | Gemeine Hasel           |
| - <i>Crataegus monogyna</i> | Eingriffeliger Weißdorn |
| - <i>Ligustrum vulgare</i>  | Gemeiner Liguster       |
| - <i>Lonicera xylosteum</i> | Gemeine Heckenkirsche   |
| - <i>Prunus spinosa</i>     | Schlehe                 |
| - <i>Rosa arvensis</i>      | Feld-Rose               |
| - <i>Rosa canina</i>        | Hunds-Rose              |
| - <i>Sambucus nigra</i>     | Schwarzer Holunder      |
| - <i>Viburnum lantana</i>   | Wolliger Schneeball     |

### **Pflanzliste „Waldumwandlung“**

Mindest-Pflanzqualität: Forstware, 2-jährig verschulter Sämling, 1+1, 50-80 cm

- Acer campestre	Feld-Ahorn
- Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
- Castanea sativa	Edel-Kastanie
- Fagus sylvatica	Rot-Buche
- Malus sylvestris	Wild-Apfel
- Pyrus sylvestris	Wild-Birne
- Prunus avium	Vogel-Kirsche
- Prunus spinosa	Schlehe
- Quercus petraea	Trauben-Eiche
- Quercus robur	Stiel-Eiche
- Rosa canina	Hunds-Rose
- Sorbus aucuparia	Eberesche
- Sorbus torminalis	Elsbeere
- Tilia cordata	Winter-Linde

### **3.3 Vermeidungsmaßnahmen**

#### **Maßnahme V1: Beginn der Baufeldfreimachung bzw. des Baubetriebes außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen 01. Oktober bis 28./29. Februar**

Um interessierten Brutvögeln anzuzeigen, dass es während der Bauzeit zu vermehrten Störungen im Bereich ihrer Bruthabitate (Hecken) kommt, erfolgt die Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum zwischen 30. September und 01. März. So wird gewährleistet, dass zum Zeitpunkt der Nistplatzsuche der Vögel im Frühjahr Störwirkungen durch den Baubetrieb erfolgen und die Tiere sich ungestörtere Nistplätze in der näheren Umgebung suchen können. Nach dem Beginn der Arbeiten außerhalb der Brutzeit kann auch während der Vogelbrutzeit bis zum Ende der Bauarbeiten gebaut werden.

#### **Maßnahme V2: Rodungen von Gehölzen nur außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen 01. Oktober bis 28./29. Februar**

Rodungsarbeiten nur außerhalb der Brutsaison (d. h. gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG kein Gehölzschnitt im Zeitraum vom 01. März bis 30. September) zur Vermeidung der unmittelbaren Schädigung von Brutstätten.

#### **Maßnahme V3: Baumschutzzaun um den alten Apfelbaum mit potenziellem Fledermausquartier**

Zum Schutz des alten Apfelbaumes im Norden des Plangebietes mit potentiell Fledermausquartier und den darin eventuell lebenden Fledermäusen vor bauzeitlichen Schäden wird ein Schutzzaun während der Bauzeit errichtet. Radius des Zaunes ist mindestens die Baumkrone.



### 3.4 Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleich für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes werden die nachfolgenden Maßnahmen festgesetzt und vollständig dem Bebauungsplan „Kreuzäcker“ zugeordnet.

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind durch Grundbucheintrag dinglich zu sichern und nach ihrer Herstellung an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden.

#### **Ausgleichsmaßnahme A1: Pflanzung eines Streuobststreifens**

Flurstück 983 (Teilfläche), Gemarkung Beerbach (innerhalb des Geltungsbereichs).

Maßnahmenfläche: 396 m<sup>2</sup>

Zielbiotop: Streuobststreifen

Maßnahmen: Anpflanzung von hochstämmigen Obstbäumen gemäß Pflanzgebot A, Ansaat und Entwicklung extensives Grünland

Am westlichen Rand des Geltungsbereichs ist auf privatem Grund eine Obstbaumreihe zu pflanzen (vgl. Pflanzgebot A). Hierzu sind gemäß Plandarstellung 7 hochstämmige Obstbäume regionaltypischer Sorten zu pflanzen (Vorschläge siehe Pflanzliste „Obstbäume“). Alternativ ist auch die Pflanzung von Laubbäumen der Pflanzliste „Heimische Laubbäume“ zulässig.

Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen soll ca. 10 bis 12 m betragen. Abweichungen von der Plandarstellung sind in begründeten Fällen zulässig.

Im Unterwuchs ist durch Ansaat mit einer geeigneten Regio-Saatgutmischung eine kräuterreiche Wiese mit einer Mindestbreite von 6,0 m anzulegen.

Folgende Pflegevorgaben sind zu berücksichtigen:

- Wiese 2x jährlich mähen mit Abtransport des Mähguts; erste Mahd ab dem 15.06., zweite Mahd ab dem 24.08. des Jahres
- Verzicht auf den Einsatz chemisch-synthetischer Dünger und Pestizide
- In den ersten zehn Jahren ca. alle zwei Jahre Erziehungsschnitt an Obstbäumen durchführen
- Ab dem zehnten Standjahr der Obstbäume ca. alle vier Jahre Erhaltungsschnitt durchführen
- Beim Ausfall von Obstbäumen sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

#### **Ausgleichsmaßnahme A2: Anlage einer Streuobstwiese**

Flurstück 979 (Teilfläche), Gemarkung Beerbach.

Maßnahmenfläche: 1.776 m<sup>2</sup>

Zielbiotop: Streuobstwiese

Maßnahmen: Anpflanzung von hochstämmigen Obstbäumen, Entwicklung extensives Grünland

Auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 979 südlich des Geltungsbereichs ist zwischen der ehemaligen Kläranlage und der GV-Straße eine Streuobstwiese anzulegen. Gemäß Plandarstellung (Anlage 4) sind 12 hochstämmige Obstbäume regionaltypischer Sorten zu pflanzen, außerdem sind entlang der östlichen Flurgrenze weitere 4 Obstbäu-

me als nord-süd-ausgerichtete Reihe zu pflanzen. (Vorschläge siehe Pflanzliste „Obstbäume“). Alternativ ist auch die Pflanzung von Laubbäumen der Pflanzliste „Heimische Laubbäume“ zulässig.

Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen soll ca. 10 bis 12 m betragen.

Die Wiese im Unterwuchs ist extensiv zu pflegen. Der nord-südgerichtete Streifen ist auf einer Mindestbreite von 6 m mit einer geeigneten Regio-Saatgutmischung anzusäen und ein kräuterreicher Wiesenstreifen zu entwickeln.

Abweichungen von der Plandarstellung sind in begründeten Fällen, insbesondere aufgrund der Schmutzwasserleitungen, zulässig. Wie in Punkt 4.1 beschrieben ist nach Möglichkeit die Lage der neuen Schmutzwasserleitung entsprechend der geplanten Baumstandorte anzupassen.

Folgende Pflegevorgaben sind zu berücksichtigen:

- Wiese 2x jährlich mähen mit Abtransport des Mähguts; erste Mahd ab dem 15.06., zweite Mahd ab dem 24.08. des Jahres
- Verzicht auf den Einsatz chemisch-synthetischer Dünger und Pestizide
- In den ersten zehn Jahren ca. alle zwei Jahre Erziehungsschnitt an Obstbäumen durchführen
- Ab dem zehnten Standjahr der Obstbäume ca. alle vier Jahre Erhaltungsschnitt durchführen
- Beim Ausfall von Obstbäumen sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

### **Ausgleichsmaßnahme A3: Aufwertung einer Waldfläche nordwestlich von Beerbach**

Flurstück 1000 (Teilfläche), Gemarkung Beerbach.

Maßnahmenfläche: 666 m<sup>2</sup>

Zielbiotop: Laubwald/Traubeneichenwald inkl. Waldsaum

Maßnahmen: Anpflanzung von Laubbäumen und -gehölzen

Im Rahmen der Wiederaufforstung des durch Windbruch fast vollständig gefallenem Kiefernforstes auf Fl.-Nr. 1000, Gemarkung Beerbach erfolgt in Abstimmung mit dem zuständigen Forstrevier eine Aufwertung und Umwandlung des Waldbestands in einen Traubeneichenwald mit Waldsaum.

Die verbliebenen Wald-Kiefern werden als Überhälter erhalten. Die Nachpflanzung erfolgt mit 100 % Laubholzarten der Pflanzliste „Waldumwandlung“. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze ist ein etwa (6 bis) 10 m breiter Waldrand anzupflanzen und zu entwickeln.

Das Flurstück umfasst insgesamt 4.256 m<sup>2</sup>. Eine Teilfläche von 666 m<sup>2</sup> wird als Ausgleichsfläche für den vorliegenden Bebauungsplan herangezogen und aufgrund des Kompensationsfaktors von 0,5 mit 333 m<sup>2</sup> als Kompensationsfläche anerkannt.

## **4 Hinweise**

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

In allen Straßen und Wegen sind ausreichende und geeignete Trassen für die Unterbringung der kabelgebundenen Leitungseinrichtungen (Strom, Telekommunikation usw.) vorzusehen.

Bei der Verlegung von Leitungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu geplanten und vorhandenen Baumstandorten zu beachten. Dies betrifft insbesondere auch die Schmutzwasserableitung nach Süden im Bereich der Ausgleichsmaßnahme A2. Die Leitungstrasse ist in diesem Bereich an die Ausgleichsmaßnahme A2 anzupassen.

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 Niederschlagswassersammlung**

Zur Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser aus den Dachflächen wird die Errichtung von Regenwasserzisternen empfohlen. Das gesammelte Niederschlagswasser kann z. B. zur Gartenbewässerung verwendet werden.

Auf die Trinkwasserverordnung wird hingewiesen. Der Bau von 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.

### **4.3 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 und als wasserdichte Wanne auszubilden.

Das Einleiten von Drainagewasser in die gemeindlichen Kanalisationsanlagen ist nicht gestattet.

### **4.4 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.

#### 4.5 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.

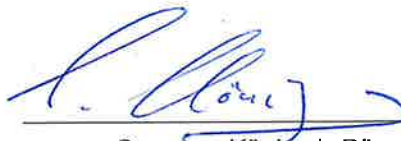
#### 4.6 Landwirtschaftliche Emissionen

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass sich auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Hofstellen und Grundstücke unvermeidliche Geruchsentwicklungen (Trocknung von Kräutern, Ausbringung von Gülle oder Festmist) sowie weitere typische landwirtschaftliche Emissionen (Staub, Lärm, etc.) ergeben können.

Diese als ortsüblich anzusehenden landwirtschaftlichen Emissionen sind von den zukünftigen Bewohnern des Baugebietes hinzunehmen und die Belange der Landwirtschaft entsprechend zu berücksichtigen.

Ausgefertigt:

Abenberg, den 25. 04. 2022



Susanne König, 1. Bürgermeisterin