

STADT ABENBERG



BEBAUUNGSPLAN BEERBACH NR. 4 MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN FÜR DAS DORFGEBIET

„AN DER RH 9“

SATZUNG

Vorentwurf i. d. F. vom 25.11.2019

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 Avenberg 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. 4 mit integriertem Grünordnungsplan für das

Dorfgebiet „An der RH 9“

per Satzungsbeschluss am _____.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Fl.-Nr. 102, 102/5, 103, 103/3, 103/4 (Teilfläche) und 682 (Teilfläche) Gemarkung Beerbach, Stadt Avenberg, Landkreis Roth.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt 1,20 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 _____ 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.

Avenberg, den _____

Susanne König, 1. Bürgermeisterin

Bebauungsplan Beerbach Nr. 4 mit integriertem Grünordnungsplan für das Dorfgebiet „An der RH 9“

Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

1.2 Zulässiges Maß der Baulichen Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 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 im Bereich der Neuplanung wird anhand der im Planblatt dargestellten Baugrenze festgesetzt. Hauptgebäude und deren Anbauten dürfen in diesem Bereich die Baugrenze nicht überschreiten.

Im Bereich der Bestandsgebäude werden keine Baugrenzen festgesetzt. Die Zulässigkeit möglicher An- oder Neubauten richtet sich hier nach § 34 BauGB.

Die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 i. V. m. Art. 6 Abs. 6 BayBO sind im gesamten Geltungsbereich einzuhalten.

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 im Bereich der Anbauverbotszone zur Kreisstraße RH 9.

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 Anbauverbotszone zur RH 9

Bauliche Anlagen dürfen an der Kreisstraße RH 9 bis zu einer Entfernung von 15,0 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nicht errichtet werden.

1.9 Abfallentsorgung

Die Bewohner der über die beiden privaten Stichwege erschlossenen Bauparzellen müssen ihre Abfall- und Wertstoffbehälter am Tag der Abholung an der jeweiligen Einmündung in die Kreisstraße RH 9 bereitstellen. Die Standorte sind 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 Wohngebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 40-52° zulässig. Die maximale Kniestockhöhe für Wohngebäude beträgt 0,75 m.

Für Betriebs- und Lagergebäude sowie für Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 15-52° sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von 15-25° zulässig.

2.3.2 Dacheindeckung

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

Für Nebengebäude bis max. 10 m² sowie für untergeordnete Anbauten an das Hauptgebäude (z. B. Wintergärten) sind auch andere Dacheindeckungen und Farbtöne zulässig.

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 zu öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen 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 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 Hecken und Gehölze

Die mit einem Erhaltungsgebot belegten Siedlungsgehölze am nördlichen und westlichen Rand des Geltungsbereichs sind langfristig zu erhalten und zu ergänzen (vgl. Pflanzgebot A). Kleinflächige randliche Rückschnitte und Verkehrssicherungsmaßnahmen im Bereich der Erschließung sind zulässig. Dabei ist die Vermeidungsmaßnahme V2 zu beachten. Während angrenzender Bautätigkeiten sind die Bäume und Sträucher 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. Entstandene Lücken sind nachzupflanzen. Die Schutzmaßnahmen sind vor Beginn angrenzender Bauarbeiten vorzunehmen und während der Bautätigkeit funktionsfähig zu erhalten.

Die Schutzmaßnahmen sind auch für erhaltbare Gehölze innerhalb der Baugrundstücke durchzuführen.

Pflanzgebot A – Baumpflanzung und ergänzende Gehölzpflanzung zur Struktur- anreicherung auf privaten Flächen

Entlang der nördlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze ist auf privaten Flächen eine eingrünende lockere Bepflanzung aus Bäumen und gestuften Hecken zu entwickeln (vgl. Ausgleichsmaßnahme A1). Dazu sind die zu erhaltenden Gehölze, wie im Plan dargestellt, durch Strauchpflanzungen mit Arten der Pflanzliste „Heimische Sträucher“ zu ergänzen. Angrenzend sowie im Unterwuchs der Bestandsgehölze sind mind. 250 m² bzw. 120 Sträucher zu pflanzen, um einen gestuften Aufbau der Hecke zu fördern. Auf der Südseite der Bestandshecke ist mindestens eine Strauchreihe, nach Norden sind etwa 5 Reihen zu pflanzen.

Auf den Zwischenflächen sind gemäß Plandarstellung 7 Obstbäume oder Laubbäume der Pflanzlisten „Obstbäume“ oder „Heimische Laubbäume“ zu pflanzen. Die Pflanzabstände sollen ca. 8 bis 15 m betragen.

Der Unterwuchs ist extensiv zu pflegen, d.h. maximal 2 x pro Jahr, frühestens ab dem 15. Juni zu mähen und als blütenreiche Wiese 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 m² mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zulässig sind Gehölze aus den Pflanzlisten „Obstbäume“ und „Heimische Laubbäume“.

Pflanzgebot C - Baumpflanzung mit Standortbindung zur Randeingrünung auf privaten Flächen

In Fortsetzung der zu erhaltenden Bestandshecke entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze sind am westlichen Rand des Flurstücks Fl.-Nr. 103 wie im Plan dargestellt 6 Obst- oder Laubbäume der Pflanzlisten „Obstbäume“ oder „Heimische Laubbäume“ zu pflanzen. Die Pflanzabstände sollen ca. 8 bis 12 m betragen.

Der Unterwuchs ist extensiv zu pflegen, d.h. maximal 2 x pro Jahr, frühestens ab dem 15. Juni zu mähen und als blütenreiche Wiese zu entwickeln. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Auf den Einsatz chemisch-synthetischer Dünger und Pestizide ist zu verzichten.

3.2 Pflanzlisten

Nachfolgende Arten und Sorten sind für die Pflanzung im Rahmen der Pflanzgebote A bis C 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> | <i>Spitz-Ahorn</i> |
| - <i>Acer campestre</i> | <i>Feld-Ahorn</i> |
| - <i>Betula pendula</i> | <i>Sand-Birke</i> |
| - <i>Carpinus betulus</i> | <i>Hainbuche</i> |
| - <i>Prunus avium</i> | <i>Vogel-Kirsche</i> |

- *Quercus petraea* Trauben-Eiche
- *Quercus robur* Stiel-Eiche
- *Sorbus aria* Mehlbeere
- *Sorbus aucuparia* Eberesche
- *Tilia cordata* Winter-Linde
- *Tilia platyphyllos* Sommer-Linde

Pflanzliste „Heimische Sträucher“

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

- *Amelanchier rotundifolia* Echte Felsenbirne
- *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
- *Viburnum lantana* 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 ungestörte 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 und den darin lebenden Vögeln oder Fledermäusen.

Maßnahme V3: Umhängen der vorhandenen Vogelnistkästen

Vorhandene Nistkästen an Bäumen, die gefällt werden sollen, müssen vor den Rodungsarbeiten an eine andere geeignete Stelle umgehängt werden. Beschädigte Kästen werden repariert oder ausgetauscht. Das Umhängen der Vogelnistkästen findet vor Beginn der Rodungsarbeiten statt, jedoch nur außerhalb der Vogelbrutzeit. Ein Umhängen ist somit nur zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar zulässig. Durch die Maßnahme wird der Verlust von Vogel- und Fledermausquartieren reduziert bzw. verhindert.

3.4 CEF-Maßnahmen

Maßnahmen CEF1: Aufhängen von zwei Fledermauskästen (für höhlenbewohnende Fledermäuse)

Als Ausgleich für künftig zerstörte Quartiere erfolgt das Aufhängen von zwei Fledermauskästen, die für in Baumhöhlen lebende Fledermausarten geeignet sind. Zwischen dem Aufhängen der Fledermauskästen und der Baumfällung muss mindestens ein halbes Jahr liegen. Dadurch kann die ökologische Funktion als Fledermauslebensraum im engen räumlichen Zusammenhang kontinuierlich aufrechterhalten werden. Die Fledermauskästen sollten an geeigneten Bäumen aufgehängt werden. Für die Fledermauskästen sollten Standorte gewählt werden, die sich in der Nähe der zerstörten Fledermausquartiere befinden. Die Höhlenkästen müssen einmal jährlich im Herbst kontrolliert und gereinigt werden. Bei einigen Fledermauskästen kann auch die Reinigung entfallen, da diese selbstreinigend sind. Die Fledermauskästen sollten vorzugsweise nach Süden orientiert sein. Aber auch andere Himmelsrichtungen, außer Norden, sind in Ordnung. Die Kästen dürfen nicht schutzlos der prallen Sonne ausgesetzt sein. Die Kästen sollten nicht an zu windigen Stellen aufgehängt werden. Die ideale Hanghöhe liegt zwischen 3 und 5 Metern. Wichtig ist, dass die Fledermäuse den Kasten frei anfliegen können.

3.5 Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleich für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes werden die nachfolgenden Maßnahmen festgesetzt und vollständig dem Bebauungsplan „An der RH 9“ 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: Baumpflanzung und ergänzende Gehölzpflanzung zur Strukturanreicherung auf privaten Flächen

Entlang der nördlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze ist auf privaten Flächen eine eingrünende lockere Bepflanzung aus Bäumen und gestuften Hecken zu entwickeln (vgl. Pflanzgebot A). Dazu sind die zu erhaltenden Gehölze, wie im Plan dargestellt, durch Strauchpflanzungen mit Arten der Pflanzliste „Heimische Sträucher“ zu ergänzen. Angrenzend sowie im Unterwuchs der Bestandsgehölze sind mind. 250 m² bzw. 120 Sträucher zu pflanzen, um einen gestuften Aufbau der Hecke zu fördern. Auf der Südseite der Bestandshecke ist mindestens eine Strauchreihe, nach Norden sind etwa 5 Reihen zu pflanzen.

Auf den Zwischenflächen sind gemäß Plandarstellung 7 Obstbäume oder Laubbäume der Pflanzlisten „Obstbäume“ oder „Heimische Laubbäume“ zu pflanzen. Die Pflanzabstände sollen ca. 8 bis 15 m betragen.

Der Unterwuchs ist extensiv zu pflegen, d.h. maximal 2 x pro Jahr, frühestens ab dem 15. Juni zu mähen und als blütenreiche Wiese zu entwickeln. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Auf den Einsatz chemisch-synthetischer Dünger und Pestizide ist zu verzichten.

Die Maßnahmenfläche umfasst insgesamt 2.002 m², wovon 1.111 m² als Kompensationsfläche anerkannt werden.

Ausgleichsmaßnahme A2: Aufwertung einer Waldfläche nordwestlich von Beerbach

Im Rahmen der Wiederaufforstung des durch Windbruch fast vollständig gefallenene 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 m². Eine Teilfläche von 1.740 m² wird als Ausgleichsfläche für den vorliegenden Bebauungsplan herangezogen und aufgrund des Kompensationsfaktors von 0,5 mit 870 m² 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. 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 _____

Susanne König, 1. Bürgermeisterin