

II Bebauungs- und Grünordnungsplansatzung

A Allgemeine Vorschriften

1. Bestandteile

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan besteht aus der vorliegenden Bebauungsplanzeichnung mit der Bebauungs- und Grünordnungsplansatzung. Hinweise zum Umweltschutz und Begründung sind beigefügt.

2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ergibt sich aus der Bebauungs- und Grünordnungsplanzeichnung.

B Planungsrechtliche Festsetzungen

Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. i. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. i. S. 1748) und Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. i. S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. i. S. 1548) geändert worden ist.

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

- 1.1 WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.
- 1.2 GE Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
Die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO Vergnügungsstätten ist nicht zugelassen.
- 1.3 GE/E Eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO (siehe Punkt 10 Immissionsschutz)
Die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO Vergnügungsstätten ist nicht zugelassen.
- 1.4 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen als Ausnahme zulässig.



2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16-21a BauNVO)

- 2.1 II oder III zulässige Anzahl der Vollgeschosse, je nach Planeintrag
- 2.2 GRZ max. zulässige Grundflächenzahl, je nach Planeintrag
im WA 0,3. Ausnahme bei Parzellen 20 - 22 und 30 - 32 max. 0,35
- 2.3 GFZ max. zulässige Geschossflächenzahl, je nach Planeintrag
im WA 0,6. Ausnahme bei Parzellen 20 - 22 und 30 - 32 max. 0,7

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22-23 BauNVO)

- 3.1 o Art der Bauweise, hier: offen
- 3.2 a Art der Bauweise, hier: abweichend
Die Gebäudelänge im GE und GE/E darf mehr als 50 m betragen.
- 3.3  Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Bei Einzelhäusern sind max. zwei Wohneinheiten (WE), bei Doppelhäusern nur eine WE pro Doppelhaushälfte zulässig.
- 3.4  Baugrenze
überbaubare Flächen gemäß Planeintragungen
- 3.5 Abstandsflächen:
Die Mindestabstandsflächen nach der BayBO Art. 6 sind einzuhalten. Die Tiefe der Abstandsfläche beträgt im GE und GE/E 0,25 der Wandhöhe, mind. jedoch 3,0 m (Art. 6 Abs. 4 BayBO). Die Tiefe der Abstandsfläche im GE/E entlang des Grünzuges beträgt 1H.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Stellplätze und Garagen sind in Nebengebäuden und Anbauten zulässig. Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Kiesdecke, Schotterrasen, Naturstein- bzw. Betonsteinpflaster mit Rasenfuge).
- 4.2 Grenzgaragen sind zulässig. Soweit Grenzgaragen aneinander gebaut werden, sind diese in Querschnittsausgestaltung, Höhenlage und Materialwahl aufeinander abzustimmen. Im WA wird der Abstand von Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche auf mind. 5,00 m und max. 7,00 m festgesetzt.
- 4.3 Für bergseitig erschlossene Garagen gemäß Art. 6 Abs. 9 BayBO sind die maximalen Wandhöhen abweichend festgesetzt: Wandhöhe: 3,00 m + Höhendifferenz vom natürlichen Gelände zum Straßenniveau
Für talseitig erschlossene Garagen gelten die Festsetzungen der BayBO.
- 4.4 Stellplätze Schlüssel bei Wohngebäuden: 2 Stellplätze/ Wohneinheit; 1 Stellplatz/ Einliegerwohnung bis 45 qm
Schlüssel bei gewerblichen Anlagen: 1 Stellplatz/ 60 qm Hauptnutzfläche.
Im WA dürfen Stellplätze zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht abgezäunt werden.
- 4.5 Zufahrten 1 Zufahrt/ Parzelle.
Im WA: Breite der Zufahrten max. 6,0 m.
Im GE und GE/E: Breite der Zufahrten max. 4,75 m.

5. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 5.1 Die Verkehrsflächen sind entsprechend den Einzeichnungen im Plan gegliedert in: Fahrbahnen, Fußwege, Mehrzweckstreifen und Grünflächen im Sinne von § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB.


- 5.2  Straßenbegrenzungslinie

- 5.3  öffentliche Verkehrsfläche

- 5.4  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
öffentlicher Mehrzweckstreifen mit großformatigem Betonpflaster und Rasenfuge

- 5.5  Zweckbestimmung Bushaltestelle

- 5.6  private Verkehrsfläche mit Naturstein- oder Betonsteinpflaster

- 5.7  öffentlicher Fußweg

- 5.8  Bereich ohne Zufahrten

- 5.9  Bankett mit Mulde

- 5.10 Anbaubeschränkungen:

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten (freie Strecke) ist, entlang der Bundes- und Staatsstraßen, das Anbauverbot bis zu einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nach § 9 Abs. 1 FStrG bzw. nach Art. 23 Abs. 1 BayStrWG zu beachten. Die Mindestabstände für die Einzäunung und Bepflanzung sind darüber hinaus zum Schutz für abkommende Fahrzeuge erforderlich.









Für die Errichtung baulicher Anlagen in einem Mindestabstand von 18 m wird gem. § 9 FStrG bzw. Art. 23 Abs. 2 BayStrWG eine Ausnahme von den Anbauverboten zugelassen. Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Staatsstraße sind daher folgende Abstände einzuhalten:

- mind. 18 m bis zu allen baulichen Anlagen wie Hochbauten, Verkehrsflächen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern etc. (= westliche Baugrenze)
- mind. 15 m bis zu Lagerplätzen und Baustelleneinrichtungen
- mind. 12 m bis zu Stellplätzen
- mind. 10 m bis zu Einzäunungen und Bäumen
- mind. 7,5 m bis zu Sträuchern mit einem Stammdurchmesser < 0,1 m

Aus Gründen des Anprallschutzes und der Absturzsicherung sind in Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung die erforderlichen Schutzeinrichtungen gemäß der Richtlinie für passive Schutzeinrichtungen zu errichten.

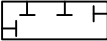


6. Öffentliche und private Grünflächen, Freiflächen und Einfriedungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB)

- 6.1  öffentliche Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- 6.2  private Grünfläche
- 6.3  Spielplatz
- 6.4  Laubbaum 1. Ordnung - zu pflanzen
- 6.5  Laubbaum 2. Ordnung - zu pflanzen
- 6.6  Obstbaum - zu pflanzen
- 6.7  Hausbaum 1. - 3. Ordnung - zu pflanzen
- 6.8  mehrreihige Laubhecke - zu pflanzen

7. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 1a und § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- 7.1  Ausgleichsfläche nach § 1a BauGB
- 7.2  Entwicklung eines Muldenkomplexes mit Feucht- und Frischwiesen
- 7.3  Entwicklung einer Streuobstwiese

8. Wasserflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- 8.1  Regenrückhaltebecken

9. Flächen für Gemeinschaftsanlagen, Kinderspielplatz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB und Art. 8 BayBO)

- 9.1 Der festgesetzte Kinderspielplatz ist als Gemeinschaftsanlage für die angrenzende Wohnbebauung vorgesehen.
- 9.2 Der Spielplatz ist mit Spielelementen und -geräten aus geeigneten Werkstoffen nach DIN 18034 auszustatten. Die Bekanntmachung des BStMLU vom 21.06.1976 über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen ist in Nachbarschaft der Spielplätze zu beachten (LUMBL Nr. 7/8 vom 27.08.1976).

10. Immissionsschutz






(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 10.1 Vorgabe immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel L''_{WA} dB(A) für die Tages- und Nachtzeit im Eingeschränkten Gewerbegebiet (GE/E):








Gebiet	Flächenbezogener Schallleistungspegel L''_{WA} in dB(A)	
	tags (06.00 Uhr - 22.00 Uhr)	nachts (22.00 Uhr - 06.00 Uhr)
GE/E	60	40

Im GE/E sind nur Betriebe und bauliche Anlagen zulässig, deren je qm Grundfläche abgestrahlte Schallleistung, die in der oben genannten Tabelle aufgeführt ist, nicht überschreiten.

11. Sonstige Planzeichen

- 11.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 11.2  Beispielbebauung
- 11.3  bestehende Bebauung
- 11.4  Sichtdreieck
- 11.5  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

12. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 12.1 1103/8 Flurstücksnummer, hier: 1103/8
- 12.2  bestehendes Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches
- 12.3  bestehende und neu geplante Flurstücksgrenze
- 12.4  mögliche Grundstücksteilung bei Doppelhausbebauung
- 12.5  zu verändernde Flurstücksgrenze
- 12.6  Höhenlinie
- 12.7  Abbruch bestehender topographischer Abgrenzungen
- 12.8  Im Nord-Osten des Plangebiets befindet sich folgendes Bodendenkmal:
D-2-7445-0172, Siedlung des Neolithikums.

C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Gestaltung der baulichen Anlagen WA

1.1 Je nach Geländeneigung sind nachfolgende Gebäudetypen anzuwenden:

1.1.1 Typ A bei ebenem/ schwach geneigtem Gelände < 1,5 m auf Gebäudetiefe, bezogen auf das Urgelände:

Bauweise EG + OG:

Satteldach, Walmdach 15 - 30°, nur konstruktiver Kniestock mit max. 0,3 m zulässig. Pultdach 8 - 15°, Flachdach mit Attika und innenliegendem Gefälle, Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes. Dacheinschnitte, Dachgauben und Dachflächenfenster sind unzulässig.

Bauweise EG + DG:

Satteldach, Walmdach 15 - 35°, Kniestock max. 1,2 m (OK Rohfußboden bis OK Pfette). Pultdach 8 - 15°, Flachdach mit Attika und innenliegendem Gefälle, Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes. Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind zulässig. Max. 1 Quergiebel pro Dachseite, First Nebendach 50 cm unter First Hauptdach, Dachneigung wie Hauptdach. Dachgauben mit max. 1,50 qm Gaubenvorderfläche und einem Abstand der Gauben vom Ortgang und untereinander von mind. 3,00 m. Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von 1,50 qm zulässig. Randabstand zum Ortgang: mind. 3,00 m, max. 2 Stück/ Seite. Größere Dachverglasungen sind nur als Glassattel oder in Verbindung mit einem vorgelagerten Wintergarten zulässig.

1.1.2 Typ B bei stark geneigtem Gelände $\geq 1,5$ m auf Gebäudetiefe, bezogen auf das Urgelände:

Bauweise UG + EG:

Satteldach, Walmdach 15 - 30°, Pultdach 8 - 15°, Flachdach mit Attika und innenliegendem Gefälle, Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes. Dacheinschnitte und Dachgauben sind unzulässig. Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von 1,50 qm zulässig. Randabstand zum Ortgang: mind. 3,00 m, max. 2 Stück/ Seite. Größere Dachverglasungen sind nur als Glassattel oder in Verbindung mit einem vorgelagerten Wintergarten zulässig.

- 1.2 Bei Anbauten, Garagen und Nebengebäude ist es anzustreben die Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.
- 1.3 Für die Baukörperproportion ist bei Einzelhäusern ein Verhältnis von 1:1,5 (Hausbreite zu Hauslänge) anzustreben.
- 1.4 Als Dachdeckung bei geneigten Dächern ist zugelassen: Ziegel- und Betondachsteine, Blechdeckung (beschichtete Materialien), bei Flachdächern: Begrünung und Kiesdach.
- 1.5 talseitige Wandhöhe bei Gebäudetyp A: max. 6,50 m.
talseitige Wandhöhe bei Gebäudetyp B: max. 7,20 m.
zusätzlich gilt bei Pultdächern: firstseitige Wandhöhe max. 7,20 m.
Die Wandhöhen sind vom Urgelände bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut zu messen.
In den Bauvorlagen muss das bestehende und das geplante Gelände durch den Planfertiger dargestellt werden, sowie die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens mit Bezug auf das Höhenbezugssystem.

2. Gestaltung der baulichen Anlagen GE und GE/E

- 2.1 SD, PD, FD Satteldach und Pultdach 5 - 15 °, nur konstruktiver Kniestock mit max. 0,3 m zulässig, Flachdach mit Attika und innenliegendem Gefälle. Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 2.2 Als Dachdeckung bei geneigten Dächern ist zugelassen: Ziegel- und Betondachsteine, Blechdeckung (beschichtete Materialien), bei Flachdächern: Foliendach, Kiesdach und Begrünung.
- 2.3 Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von 1,50 qm zulässig. Randabstand zum Ortgang: mind. 3,00 m, max. 2 Stück/ Seite. Größere Dachverglasungen sind nur als Glassattel oder in Verbindung mit einem vorgelagerten Wintergarten zulässig.
- 2.4 berg- und talseitige Wandhöhe: max. 12,00 m.
Die Wandhöhe ist vom Urgelände bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut zu messen.
In den Bauvorlagen muss das bestehende und das geplante Gelände durch den Planfertiger dargestellt werden, sowie die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens mit Bezug auf das Höhenbezugssystem.

3. Außenwände und Oberflächen

- 3.1 Unzulässig sind: auffallend unruhige (Zier-) Putze, Kunststoffverkleidungen, Ornamentgläser.
- 3.2 Außenwände ohne Fenster sind mit einer Fassadenbegrünung zu versehen.
Als Richtwert gilt: 1 Pflanze je 2 m Wandlänge.

4. Farb- und Fassadengestaltung

- 4.1 Anstriche in sehr grellen Farbtönen sind nicht zulässig.
- 4.2 Zugunsten eines ruhigen Erscheinungsbildes des Baukörpers ist die Vielfalt der zu verwendeten Materialien zu beschränken.

5. Stützmauern und Böschungen

- 5.1 Im WA dürfen Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen bezogen auf das Urgelände max. 1,0 m betragen. Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf durch die Errichtung von Bauwerken nicht unnötig verändert oder gestört werden.
- 5.2 Im GE und GE/E sind zur besseren Nutzung der Gewerbeflächen Aufschüttungen bis max. 2,0 m bezogen auf das Urgelände und Abgrabungen entlang des zu errichtenden Gebäudes bis zum Fußboden des untersten Vollgeschosses erlaubt. Für die erforderlichen Stützwände muss im Falle von Aufschüttungen ein Abstand von mind. 3,0 m zur Grundstücksgrenze eingehalten werden.

6. Einfriedungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 6.1 Massive Zaunpfeiler und Zaunsockel aller Art sind unzulässig. Zulässig sind:
geschnittene Hecken aus heimischen Laubgehölzen, Höhe max. 1,50 m.
Holzzäune, Höhe 1,10 m, naturbelassene senkrechte Latten.
Maschendraht - oder Doppelstabzaun mit Hinterpflanzung.
- 6.2 Abstand von Zäunen im Bereich der Straßen zur öffentlichen Fläche: mind. 50 cm.
- 6.3 Grundsätzlich sollte auf Einfriedungen zugunsten eines großzügigen zusammenhängenden Grünbereiches verzichtet werden.

D Grünordnung

1. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

1.1 Öffentliche Grünflächen

In den Mehrzweckstreifen der Erschließungsstraßen sind gemäß der Planzeichnung Laubbäume 2. Ordnung gemäß der Pflanzliste 1.3.2 zu pflanzen. Die Bäume sind gegen Anfahren durch Poller oder Bügel zu sichern. Die Bauminseln sind mit einer Mindestgröße von 8 qm als Grünfläche mit speziellem Baums substrat auszubilden.

Die öffentlichen Grünflächen sind gemäß der Planzeichnung mit Obstbäumen, Laubbäumen 1. und 2. Ordnung sowie mehrreihigen Laubhecken gemäß den Pflanzlisten zu bepflanzen.

Die wegbegleitenden Grünstreifen und die öffentlichen Freiflächen sind mit Heudrusch geeigneter artenreicher Wiesen des Gemeindegebiets altern. mit einer geeigneten Regiosaatgutmischung, Herkunftsregion 16, anzusäen.

1.2 Private Grünflächen

Die Grundstücksflächen im WA sind unter Verwendung bodenständiger Bäume und Sträucher sowie Wiesen- und Rasenflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

- 1.2.1 Entsprechend der Planzeichnung ist pro Parzelle im WA ein Laubbaum 1. bis 3. Ordnung der Pflanzlisten 1.3.1, 1.3.3 oder ein Obstbaum-Hochstamm der Pflanzliste 1.3.4 als Hausbaum zu pflanzen. Die im Plan dargestellten Baumstandorte können verschoben werden.

- 1.2.2 Entsprechend der Planzeichnung sind im WA an den Nordrändern der Parzellen 3 - 7 und 39 - 40 2 - 3 reihige Laubhecken mit Bäumen 2. und 3. Ordnung der Pflanzlisten 1.3.2 - 1.3.3 und heimischen Laubsträuchern der Pflanzliste 1.3.5 zu pflanzen. Der Anteil an Ziersträucher darf 20 % betragen. Nadelhecken/ -sträucher sind nicht zulässig. Für Schnitthecken können z. B. Laubgehölze wie Hainbuche, Gemeiner Liguster, Feldahorn oder Kornelkirsche verwendet werden.

1.2.3 Begrünung Gewerbegebiet

Mindestens 20 % der privaten Grundstücksflächen sind als Grünflächen ohne jede Versiegelung oder Inanspruchnahme als Lagerfläche anzulegen. Mindestens 50 % dieser Flächen sind mit 3 - 4-reihigen Hecken aus Laubbäumen 1. - 3. Ordnung (pro 400 qm Grundstücksfläche 1 Baum) gemäß Pflanzlisten 1.3.1 und 1.3.3 und Laubsträuchern gem. der Pflanzliste 1.3.5 zu pflanzen. Grünflächen sollen möglichst als arten- und blütenreiche Säume mit Ansaat einer Regiosaatgutmischung der Herkunftsregion 16 entwickelt werden.

1.2.4 Bepflanzung Parkplätze Gewerbegebiet

Für 5 Stellplätze ist ein Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung der Pflanzlisten 1.3.1 - 1.3.2 zu pflanzen.

1.2.5 Freiflächengestaltungspläne Gewerbeflächen

Mit den Bauanträgen ist jeweils ein Freiflächengestaltungsplan für die einzelnen Parzellen einzureichen. Die Vorgaben des Bebauungs- und Grünordnungsplan sind zu beachten.

1.3 Pflanzlisten

- 1.3.1 Bäume 1. Ordnung, Hochstämme (3xv, m. B.), Stammumfang > 14 - 16 cm

Winterlinde
Spitzahorn
Bergahorn
Stiel-Eiche
Vogelkirsche

Tilia cordata
Acer platanoides
Acer pseudo-platanus
Quercus robur
Prunus avium

1.3.2 Bäume 2. Ordnung, Kleinkronige Laubbäume, Hochstämme (3xv, m. B.), Stammumfang > 14 - 16 cm, Alleebaum, Kronenansatz 2,2 m

Winterlinde "Greenspire"	Tilia cordata "Greenspire"
Spitzahorn "Eurostar"	Acer platanoides "Eurostar"
Spitzahorn "Cleveland"	Acer platanoides "Cleveland"
Spitzahorn "Allershausen"	Acer platanoides "Allershausen"
Gefüllte Vogelkirsche "Plena"	Prunus avium "Plena"
Purpur-Erle	Alnus x spaethii
Feldahorn	Acer campestre
Baumhasel	Corylus corlurna
Amberbaum	Liquidambar styraciflua
Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia
Hainbuche	Carpinus betulus, auch in Sorten

1.3.3 Laubbäume 2. - 3. Ordnung, Hochstämme (3xv, m. B.), Stammumfang > 14 - 16 cm

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Holzbirne	Pyrus communis
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

Diverse Malus-, Prunus-, Crataegus-, Sorbusarten (Zierapfel, Zierkirsche, Weißdorn- und Mehlbeerarten u.a.)

1.3.4 Obstbäume (3xv, m. B.), Stammumfang > 12-14 cm

Geeignete Apfelsorten: z. B. Geflammter Kardinal, Jakob Fischer, Beutelsbacher Rambur, Kaiser Wilhelm, Kaiser Alexander, Rote Sternrenette, Bitterfelder Sämling, Klarapfel, Topaz
Geeignete Kirschensorten: z. B. Frühsorten wie Burlat, Merton Glory, Johanna
Geeignete Birnensorten: z. B. Gute Luise, Alexander
Geeignete Zwetschgensorten: z. B. Hauszwetschge
Walnuss

1.3.5 Laubsträucher, Str 4 Triebe (2xv o. B.) 60-100 cm, autochthone Herkunft

Haselnuss	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa caninia
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Holunder	Sambucus nigra
Salweide	Salix caprea

E Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB

1.1 Für Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans wird eine Ausgleichsfläche mit einem Umfang von 1,6086 ha festgesetzt. Es werden folgende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

1.1.1 Entwicklung eines Muldenkomplexes mit Feucht- und Frischwiesen zur Abflussverzögerung und als blütenreicher Lebensraum für die heimische Pflanzen- und Tierwelt zwischen Gewerbe- und Wohngebiet.
Flächenumfang 0,273 ha, Anerkennung 0,3 ha.

- Ausbildung von 2-3 länglichen Mulden mit Querdämmen mit mähbarer Böschungsneigung.
- Ansaat der Innenflächen mit Heudrusch artenreicher Feuchtwiesen, Ansaat der Außenböschungen mit Heudrusch artenreicher Frischwiesen des Gemeindegebietes. Alternativ mit geeignetem Regiosaatgut der Herkunftsregion 16.
- Mehrjährige Entwicklungspflege mit Beseitigung von Störarten. Anschlusspflege mit 2-maliger Mahd/Jahr Mitte Juni und ab September. Ggfs. Modifizierung nach Entwicklung der Vegetation. Keine Düngung, Abfuhr Heu.
- Die Maßnahmen ist mit Beginn der Erschließungsmaßnahmen umzusetzen.

1.1.2 Entwicklung einer Streuobstwiese mit artenreichem Extensivgrünland.

Flächenumfang 1,0 ha, Anerkennung 1,2 ha.

- Abschub des Oberbodens,
- Ansaat mit Heudrusch artenreicher Frischwiesen des Gemeindegebietes. Alternativ mit geeignetem Regiosaatgut der Herkunftsregion 16.
- Pflanzung von Streuobsthochstämmen mit Wurzelschutz gegen Wühlmäuse, Sicherstellung eines mind. 8 Jahre langen Entwicklungsschnitt zum Kronenaufbau
- Mehrjährige Entwicklungspflege mit Beseitigung von Störarten. Anschlusspflege mit 2-maliger Mahd/Jahr Mitte Juni und ab September. Ggfs. Modifizierung nach Entwicklung der Vegetation. Keine Düngung, Abfuhr Heu.

1.1.3 Der restliche Ausgleich in Höhe von 1,1886 ha wird in der Ökokontofläche Altenmarkt nachgewiesen.

1.1.4 Monitoring

Die Entwicklung der Ausgleichsflächen ist im 2. Jahr, 3. und 5. Jahr nach Beginn mit der Unteren Naturschutzbehörde zu kontrollieren. Bei Fehlentwicklungen oder Ausfällen sind Nachbesserungen in Abstimmung mit der UNB durchzuführen.

1.1.5 Für die Ausgleichsfläche des privaten Investors ist eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern einzutragen.