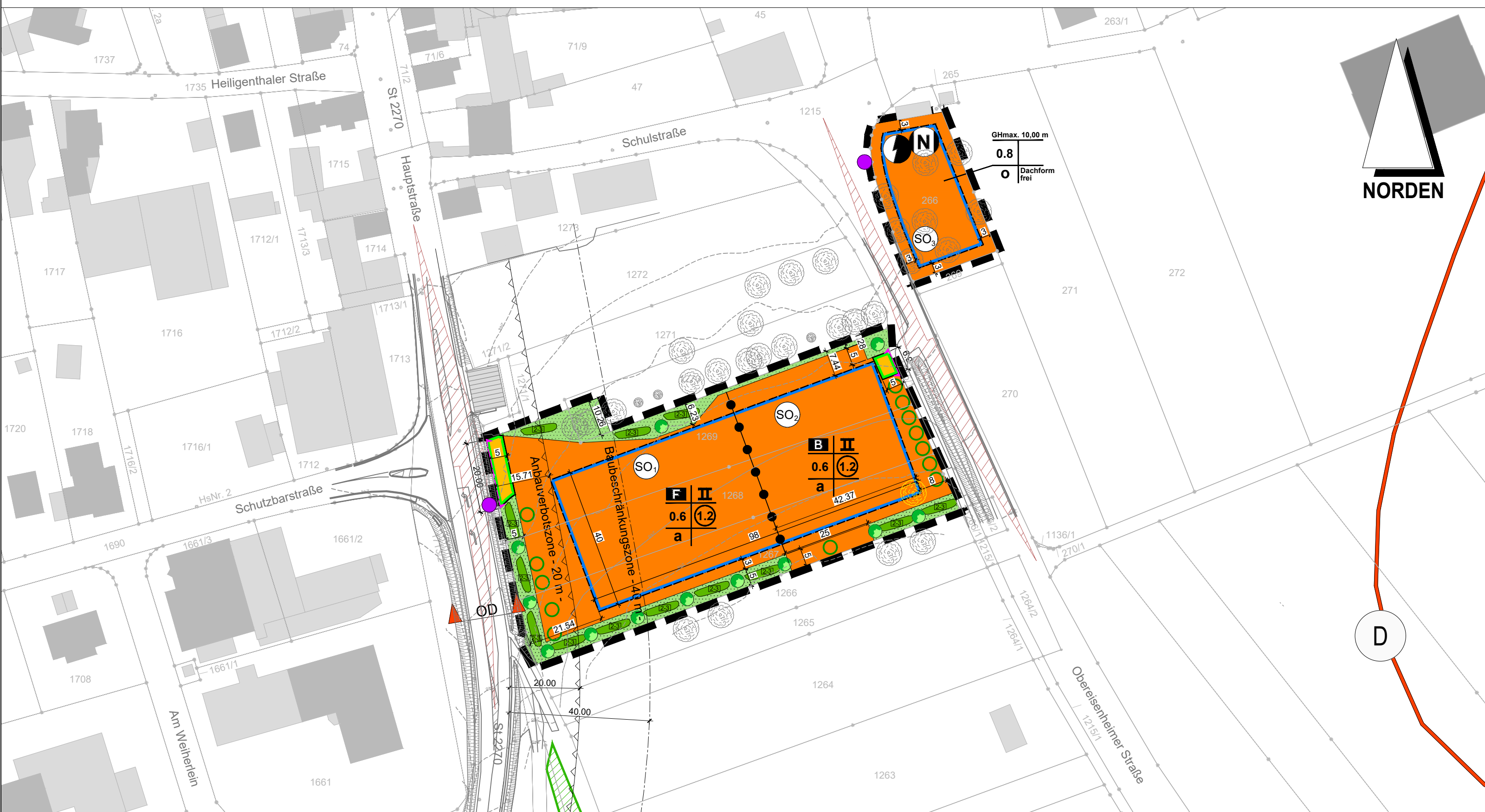


Bebauungsplan "Diemenstal Nord"



A. Festsetzungen durch Planzeichen

(§ 9 BauGB und Art. 81 BayBO)

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Sonstiges Sondergebiet Feuerwehr gem. § 11 BauNVO
	Sonstiges Sondergebiet Bauhof gem. § 11 BauNVO
	Sonstiges Sondergebiet Nahwärme gem. § 11 BauNVO
	öffentliche Grünfläche
	öffentliche Verkehrsfläche mit Angabe der Querschnittsbreite in Metern
	Straßenbegrenzungslinie
	Baugrenze (Baufenster)
	Die Zahl der Vollgeschosse ist auf insgesamt zwei begrenzt.
	abweichende / offene Bauweise
	Maximal zulässige Gesamthöhe (GHmax), z. B. 10,00m
	Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,6
	Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), z. B. 1,2
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Einrichtungen für die Feuerwehr
	Einrichtungen für den Bauhof
	Einfahrtsbereich
	Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (Nahwärme)

B. Festsetzungen durch Text

(§ 9 BauGB und Art. 81 BayBO)

§ 11 SONSTIGES SONDERGEBIET 1 BauNVO	Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung für die Unterbringung eines Feuerwehrgebäudes für die freiwillige Feuerwehr Schwanfeld mit Fahrzeughalle, Werkstätten und Lager-Einsatz-, Übungsabwicklung, Ausbildung, Aufenthalt, Verwaltung, vorgelagerter Übungsfläche und Stellplätzen.
Andere Nutzungen nach § 11 BauNVO sind nicht zugelassen.	
§ 11 SONSTIGES SONDERGEBIET 2 BauNVO	Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung für den Bauhof einschließlich einer Halle für Fahrzeuge, Lagerbereich, Werkstattbereich, Verwaltung und Räumlichkeiten für den Straßenbetriebsdienst zugehöriger Freifläche, Waschplatz Schüttboxen, Salzsilo und Stellplätzen sowie einer Annahmestelle für Elektrogeräte und Bauschutt.
Andere Nutzungen nach § 11 BauNVO sind nicht zugelassen.	
§ 11 SONSTIGES SONDERGEBIET 3 BauNVO	Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Nahwärmezentrale einschließlich einer zum Betrieb der Heizzentrale notwendigen Anlagen, Baugebäude, Sozialräume, Zufahrt zum Gebäude und Stellplätze.
Andere Nutzungen nach § 11 BauNVO sind nicht zugelassen.	
ABSTANDS-FLÄCHEN	gemäß BayBO in der jeweils geltenden Fassung
DACHFORM	Zulässige Dachformen für SO ₁ und SO ₂ sind Sattel-, Pult- und Flachdächer. Für SO ₃ ist die Dachform frei.
DACHNEIGUNG	Die zulässige Dachneigung beträgt bei Pult- und Flachdächern 0°- 25°. Die zulässige Dachneigung bei Satteldächern beträgt 25°-38°.
DACH- GESTALTUNG	Farblich sind für die Dachendeckung ausschließlich die Farbtöne rot bis braun und grau zulässig. Andere Farbtöne sind nicht zulässig. Glasierte Dachpfannen, -steine oder -ziegel sowie unbeschichtete Metalldachendeckungen sind nicht zulässig. Flachdächer sollen nach Möglichkeit begrünt hergestellt werden.
HÖHEN- EINSTELLUNG BAULICHER ANLAGEN	Die maximal zulässige Bauhöhe für Gebäude und Nebenanlagen im Sondergebiet SO ₁ und SO ₂ beträgt 12,00 m ab dem Bezugspunkt bis zur Außenkante der Dachhaut bzw. der Oberkante der Attika. Für das Sondergebiet SO ₃ ist die maximal zulässige Gesamthöhe auf 10,00 m beschränkt. Überschreitungen der maximal zulässigen Bauhöhe durch technische Dachaufbauten sind zulässig. Für Salzsilos darf die maximal zulässige Bauhöhe um bis zu 4,00 m überschritten werden.

BEZUGSPUNKT	Bezugspunkt für die Bauhöhe der Sondergebiete SO ₁ und SO ₂ ist der topographische Punkt an der öffentlichen Verkehrsfläche der Staatsstraße St 2270 mit einer Höhe von 245,00 m ü. NN.
	Bezugspunkt Bauhöhe: Oberkante Dachstuhl bzw. Attika
	Bezugspunkt: 245,00 m ü. NN
FASSADEN- GESTALTUNG	Die Gebäude sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit entsprechend der Baubeschreibung bzw. der Baugenehmigung zu verputzen oder zu verkleiden. Eine teilweise Begrünung von Fassadenflächen wird empfohlen.
NEBENGEBAUDE, GARAGEN	Nebengebäude und Garagen, die der Ver- und Entsorgung in SO ₁ und SO ₂ dienen, sind zur östlich angrenzenden Erschließungsstraße auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
STELLPLÄTZE	können auch außerhalb der Baugrenzen in SO ₁ und SO ₂ errichtet werden und sind auf dem Grundstück in ausreichender Zahl herzustellen.
GELÄNDEVER- ÄNDERUNGEN	Geländeveränderungen sind nur soweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude oder der Aufstellung von Schüttboxen und Silo zwingend erforderlich sind. Aufschüttungen sind bis maximal 2,00 m zulässig. Abgrabungen sind bis maximal 3,00 m ausschließlich in Verbindung mit dem Gebäude zulässig. Der Anschluss an das vorhandene Gelände der Nachbargrundstücke ist durch Geländeabstichungen und Stützmauern zulässig.
STÜTZMAUERN	sind bis zu einer Höhe von 2,00 m über vorhandenem Gelände auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
UNZULÄSSIGE ANLAGEN	<ul style="list-style-type: none">unbeschichtete Metalldachendeckungen wie z. B. Kupfer, Zink, BleiBöschungen steiler als 1 : 1,5zusätzliche Zufahrten zu den umgebenden StraßenSockelmauern als Einfriedungselbstaussichende SolaranlagenKies- und Steingärten
EINFRIEDUNGEN	gem. BayBO bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig sind: <ul style="list-style-type: none">ohne EinzäunungHecken (Laubgehölze)HolzzauneHolzwäldeMetallzäune (ausgenommen Stacheldraht) Einfriedungen sind so zu gestalten, dass sie für Kleintiere (bis Größe eines Igels) durchlässig bzw. überwindbar sind.
STRAßENSEITIG	Einfriedungsbau ist ausschließlich in Verbindung mit einem Heckeneinfriedungsbau aus gebietsheimischen Gehölzen zwischen Straßenrand und Zuananlage zulässig.
Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen	sind um 0,50 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.
Im Bereich von Sichtflächen für öffentliche Bereiche	sind Einfriedungen und Pflanzungen auf eine Höhe von max. 0,80 m zu beschränken.
Die Grundstücke sind gegen die Staatsstraße St 2270 (anbaufreier Bereich) durchgehend ohne Tür und Tor einzufrieden / -zäunen.	Die Einfriedungen sind so hinter den straßenseitigen Grundstücksgrenzen zu errichten, dass diese keine Hindernisse (wie z. B. nicht verformbare, flächenhafte Hindernisse senkrecht zur Fahrtrichtung, nicht verformbare, punktuelle Einzelhindernisse) im Sinne der RPS darstellen.
Der Abstand von Einfriedungen entlang der Staatsstraße St 2270	muss mindestens 5,0 m zum Fahrbahnrand betragen.
Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem Baugrundstück zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind,	dürfen auf dem Baugrundstück angelegt werden und sind dort zu dulden.
SICHTFLÄCHEN	sind aus Gründen der Verkehrssicherheit von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Lagerung, Aufschüttung etc., die mehr als 0,80 m über die Verbindungsfläche der Straßenoberkanten hinausragen, frei zu machen und frei zu halten (vgl. Art. 6 BayStrVG).

BEPFLANZUNG

Die Anpflanzungen sind zum nächstmöglichen Pflanz- bzw. Einsaattermin nach Nutzungsaufnahme des Erschließungsstraßenbaus bzw. spätestens 1 Jahr nach Nutzungsaufnahme der Gebäude zu vollziehen und nachzuweisen. Die Pflanzungen sind im Baugebuch darzustellen.

Sämtliche Pflanzungen (Erhaltung- und Pflanzgebote) sind vom jeweiligen Nutznießer ordnungsgemäß im Bewuchs zu fördern, zu pflegen.

Die Grünordnung mit den Pflanzgeboten ist zu beachten.

Der Abstand von Bäumen entlang der Staatsstraße St 2270 muss im Sinne der RPS 2009 innerorts mindestens 4,50 m und außerorts mindestens 8,00 m zum Fahrbahnrand betragen.

Grünstreifen und Randbegrünungen sind von jeglicher sonstiger Nutzung freizuhalten.

sind zulässig, dürfen den Verkehr auf der Staatsstraße St 2270 jedoch nicht negativ beeinflussen (Reflexion).

PHOTOVOLTAIK / SONNENKOLLEKTOREN

Schonende Bauausführung:

- Baufeldbeschränkung: Das Baufeld bleibt auf den Geltungsbereich beschränkt. Baustelleneinrichtung und Lagerflächen werden innerhalb des Pflanzgebietes angelegt. Eine zusätzliche temporäre Beanspruchung von bisher unversiegelten Flächen außerhalb des Geltungsbereichs ist nicht zulässig.

Maßnahmen zur Vermeidung der baubedingten Beeinträchtigung (Tötung, Verletzung oder Störung) von Vogelarten mit dauerhaften Niststätten, gehölzbrütenden Vögeln und Fledermäusen:

- Der Biotopbaum innerhalb der Eingriffsfäche ist zu erhalten.
- Außerdem soll darauf geachtet werden, dass es während der Bauzeit zu keiner Beeinträchtigung des Einzelbaums sowie der Gehölze am nördlichen Rand kommt, d. h. keine Stamm-, Wurzel- oder Rindenverletzungen sowie keine unnötige Bodenverdichtung oder Abgrabung.

Baufeldräumung unter Berücksichtigung ökologischer Lebensraumsprüche - Feldhamster, Feldvögel und Zauneidechse

- Vor Beginn der Bauarbeiten, insbesondere vor Abschieben des Oberbodens muss nachgewiesen werden, dass keine aktiv genutzten Feldhamsterbaue auf der Fläche vorhanden sind.

Feldhamster:

- Der Geltungsbereich ist vor Baubeginn auf Feldhamsterbaue (und Vogelnestern) zu kontrollieren. Je nach geplantem Baubeginn sollte die Kontrolle im Frühjahr nach Beendigung der Winterruhe (Anfang Mai) oder im Sommer nach der Getreideernte in der Umgebung durchgeführt werden. Bei Baubeginn im Frühjahr kann aufgrund der geringen Größe des Eingriffsbereichs vorbereitend bis zum 01. März eine Schwarzbrache (vegetationsfreier, geeigneter Zustand) hergestellt werden, um die Attraktivität für den Feldhamster (und für Feldvögel) zu reduzieren.
- Bei Nachweisen von Feldhamsterbauen: Umsiedlung betroffener Tiere mittels eines fachlich fundierten Vorgehens unter Berücksichtigung entsprechender Zeiteinsten. Die Umsiedlung kann im Frühjahr nach Beendigung der Winterruhe und vor Beginn der Reproduktionsphase zwischen Ende April und dem 15. Mai oder aber im Sommer nach Beendigung der Reproduktionsphase und vor Beginn der Winterruhe im Zeitfenster zwischen dem 20. August und 10. September erfolgen. Die Termine sind gegebenenfalls an die Witterungsverhältnisse und im Sommer an den Erntezeitpunkt anzupassen.
- Für die fachgerechte Umsiedlung der auf der Eingriffsfäche lebenden Tiere sind tierschutzrelevante Auflagen zu berücksichtigen. Die gefangenen Tiere werden auf die entsprechend vorbereitete Ausgleichsfläche oder eine andere Zielfläche mit ausreichender Deckung gesetzt. Dort ist vor der Umsiedlung ein Loch pro Feldhamster herzustellen, das 80 - 100 cm tief schräg in den Boden gebohrt und jeweils mit einem Vorrat von 300 bis 500 Gramm Körnern versehen wird. Im Rahmen der Umsiedlung ist in jedes Loch ein Individuum einzusetzen. Nach Anlage des Lochs sowie unmittelbar nach dem Einsetzen ist ein Drahtgitter vor der Lochöffnung anzubringen. Dieses ist einen Tag nach der Umsiedlung zu entfernen.
- Nach erfolgreicher Umsiedlung sämtlicher Tiere sollte sofort mit dem Bau begonnen oder die Baufäche bis zum Baubeginn vegetationsfrei und eben gehalten werden (Schwarzbrache durch regelmäßiges Grubbern und Eggen). Bei längerem zeitlichem Verzug wird eine erneute Kontrolle des Baufeldes notwendig.

OBERBODEN

Das Abschieben des Oberbodens ist nur außerhalb der Brutzeit der Feldvögel (Brutzeit = Mitte März bis Mitte Juli) durchzuführen.

C. Grünordnerische Festsetzungen

PFLANZSCHEMA A

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Auf öffentlichen Grünflächen sind in den festgesetzten Bereichen, zum nächstmöglichen Pflanztermin nach Nutzungsaufnahme des Erschließungsstraßenbaus bzw. spätestens 1 Jahr nach Nutzungsaufnahme der Gebäude, durchgehende, 2-3-reihige, freiwachsende Hecken als Randbegrenzung aus gebietsheimischen Gehölzen zu pflanzen (mindestens ca. 1 Pflanze / 5 m²). Die Randbegrenzung dient als Übergang in die freie Landschaft und ist an geeigneter Stelle (Grünstreifenbreite mindestens 5,00 m), mindestens alle 15 m, mit einem hochstämmigen, gebietsheimischem Baum zu durchgrünen (in Betracht kommen z. B. Ahorn, Eiche oder auch Nutzbäume, siehe Pflanzliste).

Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen, zu entwickeln und zu erhalten.

Die gesetzlich vorgegebenen Grenzabstände sind einzuhalten und die Pflanzungen im Baugebuch nachzuweisen.

Bestandsbäume in öffentlichen Grünflächen sind entsprechend der planzeichnerischen Festsetzungen zu erhalten und können bei passendem Standort eine Baumpflanzung ersetzen.

Gebietsheimische Baumarten

Mindestpflanzqualität: Hochstamm 3xv, Stammumfang 12-14 cm (H 3xv mDb StU 12-14)
Artenanteile: 90 % Laubbäume und 10 % Obstbäume

Obstbaumarten

- Kultur-Apfel
- Kultur-Birne
- Zwetschge

Laubbäume

- Feld-Ahorn
- Spitz-Ahorn
- Berg-Ahorn
- Weiß-Birke
- Vogel-Kirsche
- Trauben-Eiche
- Silber-Weide
- Vogelbeere
- Elsbeere
- Winter-Linde
- Sommer-Linde

- Malus domestica
- Pyrus communis
- Prunus domestica

- Acer campestre
- Acer platanoides
- Acer pseudoplatanus
- Betula pendula
- Prunus avium
- Quercus petraea
- Quercus robur
- Salix alba
- Sorbus aucuparia
- Sorbus torminalis
- Tilia cordata
- Tilia platyphyllos

Gebietsheimische Sträucher

Mindestpflanzqualität: verpflanzter Strauch, 3 Triebe 60-100 cm (vStr 3 Tr. 60-100)

- Blutroter Hirtengelb
 - Hasel
 - Zweiggrifflicher Weißdorn
 - Eingrifflicher Weißdorn
 - Spindelstrauch
 - Faulbaum
 - Rainweide
 - Heckenkirsche
 - Wild-Apfel
 - Trauben-Kirsche
 - Schlehdom
 - Stachelbeere
 - Echter Kreuzdorn
 - Feld-Rose
 - Hunds-Rose
 - Essig-Rose
 - Wein-Rose
 - Purpur-Weide
 - Korb-Weide
 - Schwarzer Holunder
 - Wolliger Schneeball
 - Schneeball
- Cornus sanguinea ssp. sanguinea
 - Corylus avellana
 - Crataegus laevagata
 - Crataegus monogyna
 - Elaeagnus europaeus
 - Frangula alnus
 - Ligustrum vulgare
 - Lonicera xylosteum
 - Malus sylvestris
 - Prunus padus
 - Prunus spinosa ssp. spinosa
 - Ribes uva-crispa
 - Rhamnus cathartica
 - Rosa arvensis
 - Rosa canina
 - Rosa gallica
 - Rosa rubiginosa
 - Salix purpurea
 - Salix viminalis
 - Sambucus nigra
 - Viburnum lantana
 - Viburnum opulus

bestehender Einzelbaum (Standort wird erhalten / entfällt)

öffentliche Baumpflanzung ohne Standortbindung

öffentliche Heckenpflanzung im festgesetzten Bereich

Auf den Grundstücksflächen SO₁ und SO₂ ist zum nächstmöglichen Pflanztermin nach Nutzungsaufnahme des Erschließungsstraßenbaus bzw. spätestens 1 Jahr nach Nutzungsaufnahme der Gebäude an geeigneter Stelle, mindestens je angefangener 500 m² Grundstücksfläche, ein hochstämmiger, gebietsheimischer Baum zu pflanzen, zu pflegen, zu entwickeln und zu erhalten (in Betracht kommen z. B. Ahorn, Eiche oder auch Nutzbäume, siehe Pflanzliste).

Verbleibende Flächen, welche nicht der verkehrlichen Erschließung dienen und nicht für Gehölzpflanzungen genutzt werden, sind mit einer gebietsheimischen Wiesen-Ansaat zu begrünen.

Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen, zu entwickeln und zu erhalten. Vor einer Wiesen-Ansaat ist eine fachgerechte Bodenverbereitung durchzuführen.

Die gesetzlich vorgegebenen Grenzabstände sind einzuhalten und die Pflanzungen im Baugebuch nachzuweisen.

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als möglichst flächendeckende, geschlossene Vegetationsflächen zu entwickeln. Mindestens jedoch 70 % der Flächen mit Vegetation bedeckt sein und entsprechend gepflegt und dauerhaft erhalten werden.

Die festgesetzte Mindestflächendeckung der Vegetation gilt auch bei der Anlage von mit Steinen, Kieseln oder Holzhäckseln bedeckten Flächen.

Die festgesetzte Vegetationsdecke ist durch Pflanzungen in den anstehenden Boden zu entwickeln. Pflanzungen in mobilen Pflanzgefäßen stellen keine Vegetationsdecke dar.

Gebietsheimische Baumarten

s. Liste Pflanzschema A

Gebietsheimische Saatgutmischung

- Regelsaatgutmischung RSM-Regio UG 11 Grundmischung

bestehender Einzelbaum (Standort wird erhalten)

öffentliche Baumpflanzung ohne Standortbindung

Für den Bebauungsplan SO "Diemensta" ist eine Fläche von 2.710 m² in die feldhamsterfreundliche Bewirtschaftung aufzunehmen, welche im Süden auf Fl.Nr. 1900 realisiert wird.



AUSGLEICHS-FLÄCHEN

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB.

Großflächige Ausgleichsfläche (A1) mit 1.608 m²

Gebietsheimische, artenreiche Blüh- und Magerwiese, 50 % Kräuter- und 50 % Gräseranteil, Ursprungsgebiet 11, jährlich einmalige Mahd oder ganzjährige Beweidung, Grünflächen sind von Gebüsch freizuhalten. Ganzjähriger Verzicht auf Düngung, und chemische Pflanzenschutzmittel, die Bekämpfung von auftretenden, unerwünschten Neophyten und Giftpflanzen ist ausnahmsweise zulässig.

Anlage von mehreren Totholzelementen und Wurzelstöcken als Biotopstruktur.

Mögliche Pflanzung von heimischen Laubbäumen im Raster von maximal 10 m x 10 m. Ausgenommen sind Obstbäume.

Anlage von 6 Steinhaufen zur Schaffung von Biotopstrukturen.

Ausgleichsflächen für den Eingriff in den Lebensraum des Feldhamsters (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Es werden folgende Bewirtschaftungsauflagen festgesetzt: Mischanbau von Luzerne bzw. Luzernegras (maximaler Grasanteil von 40 %) Getreide (kein Mais) und Ansaat von mehrjährigen Blühstreifen in nebeneinander liegenden Streifen (Breite mindestens 5 m, Blühstreifen mindestens 10 m, die Fläche der Streifenränder etwa gleich groß).

Ansaat der Luzerne bereits im Vorjahr i.d.R. als Untersaat an Sommergetreide angelegt und anschließend 3 Hauptnutzungs-jahre lang stehengelassen.

Aufwuchs der Luzerne wird nach guter fachlicher Praxis regelmäßig gemäht und abgefahren. Der erste Schnitt erfolgt, sobald eine direkt benachbarte Fläche genügend Deckung bietet (ca. 20 cm Wuchshöhe). Der letzte Mähtermin muss vor dem 01. Oktober eines jeden Jahres liegen. Der Umbruch vor einer Neuanfaat darf erst ab dem 15. Oktober und bis zu einer Tiefe von 25 cm erfolgen.

Ansaat des Getreidestreifens mit doppelten Saatreihenabstand zur Förderung der Feldvögel. Entwehrtlicht der Getreidestreifen bis zum 01.10. auf mindestens 50 % der Getreidefläche. Teilernie bei Mahd mit hohem Schnitt und Belassen der Stoppen mit einer Mindesthöhe von 30 cm möglich.

Anschließend kann - frühestens ab dem 15.10. - eine flache Bodenbearbeitung bis 25 cm Tiefe erfolgen.

Regelmäßige jährliche Nachsaat der Getreidestreifen.

D. Hinweise

Höhenschnittlinien (1,00 m - Raster)

bestehende Grundstücksgrenzen

Flurnummer

vorhandene Haupt- und Nebengebäude

Maßangaben in Metern

Sichtfeld, von Bebauung und Bepflanzung über 80 cm Höhe freizuhalten
V_{min} = 50 km/h

NUTZUNGS-SCHABLONE

Einrichtung GRZ GFZ

Bauweise

z.B. 0,6 1,2 a

DENMALPFLEGE

Gemäß Art. 8 Abs. 1. Denkmalschutzgesetz sind auftretende Funde von Bodendenkmälern unverzüglich dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege - Außenstelle Bamberg oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen (Art. 8, Abs. 2 BayDSchG).

VERSIKERUNGS-EINRICHTUNGEN

Für Versickerungseinrichtungen ist die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01. Januar 2000 mit Änderung vom 01.10.2008 zu beachten.

ENTWÄSSERUNG

erfolgt im Mischsystem

WASSER-HALTUNG

Wenn ein Kellergeschoss realisiert wird und in das Erdreich eingegraben wird, ist das Gebäudefundament anfallendem Schichten- und Hangwasser zu schützen. Um eine Gefährdung von Wohnhäusern durch breiitfähigen Oberflächenabfluss bei Starkniederschlägen aufgrund der hängigen Lage des Baugebietes zu vermeiden, sollten Bauwerksöffnungen, wie Fenster und Türen mind. 0,30 m über Geländeoberkante liegen.

FUNDAMENTE

Fundamente, die beim Setzen von Rabatten- und Pflasterstreifen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Grundstücksflächen erforderlich werden, dürfen auf den Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,50 m angelegt werden. Gleiches gilt für Fundamente der Straßenbeleuchtung.

MINDESTABSTAND BÄUME

Für Bäume und tiefwurzelnende Sträucher ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen sowie die Grundsätzlich der DIN 18202 sowie die DVGW-Arbeitsblätter GW 125, G 462 und W 403 einzuhalten.

MUTTERBODEN

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten.

BauNVO

Für diesen Bebauungsplan ist die BauNVO in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung anzuwenden.

FREIFLÄCHEN- GESTALTUNGS- PLAN

Als Bestandteil der Bauangeabe oder anderer Freiflächengestaltungsplan mit folgenden Eintragungen vorzulegen:

- Nachweis der festgesetzten Pflanzgebote (Massen, Arten und Qualität der Gehölze)
- Art und Umfang der Beläge und Vegetationsflächen
- Art und Umfang der Einfriedung

REDUZIERUNG DER VERSIEGELUNG

Die Verwendung von versickerungsfördernden Oberflächenbefestigungen zur Minimierung des Versiegelungsgrades wird dem Bauherrn empfohlen.

GEOTHERMIE

ist grundsätzlich zugelassen.

EMISSIONEN DURCH LANDWIRTSCHAFT

Von benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen sind Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auch zu unüblichen Zeiten zu erwarten. Diese sind ortsüblich hinzunehmen.

STRASSEN- BELEUCHTUNG

Soweit erforderlich, sollen abgeschirmte, insektenfreundliche Lampen im Außenbereich verwendet werden, deren Abstrahlung nach unten gerichtet ist (Stand der Technik, z. B. Natriumdampfhochdrucklampen).

E. Nachrichtliche Übernahme

(§ 9 BauGB Abs. 6)

Anbauverbotszone der Staatsstraße St 2270, gemäß Art. 23 BayStrVG, Entfernung Fahrbahnrand 20 m

Bebauung ist grundsätzlich entlang des anbaufreien Fahrbahnrandes nicht zulässig.

Baubeschränkungszone der Staatsstraße St 2270, gemäß Art. 23 BayStrVG, Entfernung Fahrbahnrand 40 m

Bebauung gemäß der textlichen Festsetzungen innerhalb der Baubeschränkungszone (ab Grenze Bauverbotszone) ist grundsätzlich ohne Einschränkung zulässig.

St 2270, Abschnitt 420, Station 1,111

Bereiche und Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

amtlich kartierte Biotopfläche

Der Blühstreifen ist mit einer standortspezifischen Saatmischung regionaler Herkunft unter Beachtung der standorttypischen Segelvegetation mit reduzierter Saatgutmenge (max. 50-70 % der regulären Saatgutmenge) zur Erzielung eines lückigen Bestands einzusäen.

Ein Schröpfungsschnitt im Ansaatjahr ist bei Auftreten von Problemkräutern mit einem hohen Schnitt (mind. 30 cm) ausschließlich auf den betroffenen Teilflächen erlaubt. Es darf nur im März und nicht mehr als 50 % der Fläche des Blüh- streifens gemulcht werden. Bei Neuanlage darf der Umbruch erst ab dem 15. Oktober bis zu einer Tiefe von maximal 25 cm erfolgen.

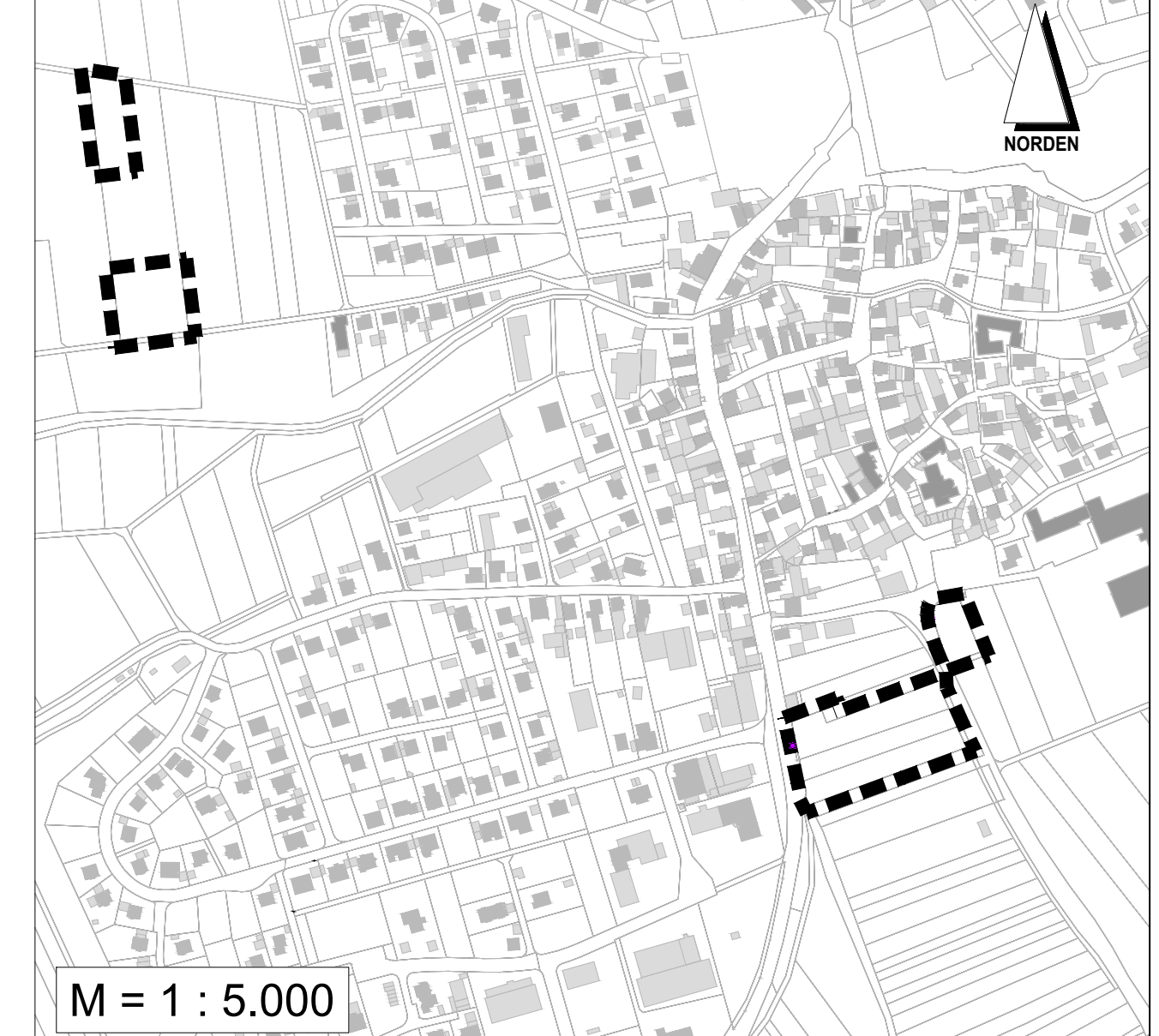
Auf der gesamten Ausgleichsfläche gilt:

- Ganzjähriger Verzicht auf das Ausbringen von Rodentiziden, Insektiziden, Herbiziden und Wachstumsregulatoren sowie von Klärschlamm. Bei starkem Auftreten von Problemkräutern oder -gräsern im Getreidestreifen ist eine Herbizidmaßnahme mit einem problemkrautspezifischem Herbizid (kein Totalherbizid) maximal einmal pro Jahr während des Getreideaufwuchses erlaubt.

Feldarbeiten, insbesondere die Ernte, dürfen nur am Tag durchgeführt werden, nicht in der Dämmerung oder in der Nacht.

Eine kurzfristige Anpassung der Bewirtschaftung aufgrund äußerer Einflüsse (z.B. Witterung) ist nach Rücksprache mit dem örtlichen Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und mündlicher Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde möglich.

Die Bewirtschaftung ist im Bedarfsfall an neue Erkenntnisse hinsichtlich der Forderung von Feldhamstern und Feldvögeln anzupassen.



VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 30.11.2021 gemäß §2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.01.2022 hat in der Zeit vom 04.03.2022 bis 04.04.2022 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.01.2022 hat in der Zeit vom 04.03.2022 bis 04.04.2022 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ____ 2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ 2022 bis ____ 2022 beteiligt.