



**Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lange Mäher“
1. Änderung zur 2. Erweiterung
mit integriertem Grünordnungsplan**

**Gemeinde Aurach
Gemarkung Aurach**

**Textliche Festsetzungen (Satzungstext und Hinweise)
gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)**

ENTWURF

- | | |
|---------------|---|
| Teil 1 | Planungsrechtliche Festsetzungen |
| Teil 2 | Örtliche Bauvorschriften |
| Teil 3 | Grünordnerische Festsetzungen |

Bearbeitung:

[Manfred Jahnke Dipl. Ing. FH](#)
[Freier Landschaftsarchitekt](#)
Goethestraße 11, 74629 Pfedelbach

**Aurach, den 28.09.2017
Gemeinde Aurach**

.....
**Manfred Merz
Erster Bürgermeister**

Satzung

Die Gemeinde Aurach erlässt gemäß Beschluss des Gemeinderates vom auf der Grundlage folgender Gesetze:

- BauGB** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 30.06.2017
- BauNVO** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017
- PlanzVO** Planzeichenverordnung in der Fassung der Fassung vom 18.12.1990 zuletzt geändert am 13.05.2107
- BayBO** Bayerische Bauordnung in der Fassung vom 14.08.2007 zuletzt geändert am 24.07.2015
- BayNatSchG** Bayerisches Naturschutzgesetz vom 23.02.2011, zuletzt geändert am 22.12.2015
- GO** Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert am 13.12.2016

folgende Bebauungsplansatzung für den Bebauungsplan 1. Änderung zur 2. Erweiterung des „Gewerbegebietes Lange Mäher“

§ 1

Für das im Planblatt durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches bestimmte Gebiet wird die 1. Änderung zur 2. Erweiterung des „Gewerbegebietes Lange Mäher“ aufgestellt. Der Planteil in der Fassung vom ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Die 1. Änderung zur 2. Erweiterung des „Gewerbegebietes Lange Mäher“ gilt für den in der Planzeichnung festgesetzten Bereich. In diesem Bereich gelten ausschließlich die folgenden textlichen Festsetzungen sowie die sich aus den Planzeichen ergebenden Festsetzungen.

§ 3

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Aurach, den _____ 2018

.....
Manfred Merz
Erster Bürgermeister

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. §9 BauGB i.V.m. der BauNVO als Ergänzung der Planzeichnung.
Planungsrechtlich festgesetzt wird:

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§9(1)1 BauGB und §§ 1-21a BauNVO)

Entsprechend der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gelten die Planeinschriebe als festgesetzt:

1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§9(1)1 BauGB und §§1-15 BauNVO)

SO „Lebensmittelmarkt“ nach § 11 Abs. 3 BauNVO)

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9(1) BauGB und §§16-21a BauNVO)

- Grundflächenzahl GRZ (§§16 (2)1 und 19 BauNVO)
Für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist die tatsächliche Baugrundstücksgröße maßgebend.
Die Grundflächenzahl wird mit **0,80** festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§§ 16 (2) 3 und 20 BauNVO)
Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß wird auf **ein Vollgeschoss** beschränkt.

Die Traufhöhe (TH) als maximal zulässige Höhe bemisst sich von der festgelegten Fertigfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
Die Traufhöhe wird mit max. **5,00 m** festgesetzt.

- Zulässige Verkaufsflächen
Die zulässige Verkaufsfläche wird als Höchstmaß wie folgt festgesetzt:
Lebensmittelmarkt **1.200 m²**

1.2. Höhenlage der Hauptgebäude (§9(1)2 BauGB)

Die Fertigfußbodenhöhe (FFB) wird entsprechend des Planeinschriebes im zeichnerischen Teil des B-Plans festgesetzt und bemisst sich in Meter ü. NN.
Die FFB darf max. 50 cm davon abweichen.

1.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§9(1)2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)

Textteil

1.3.1 Bauweise

(§9(1)2 BauGB i.V.m.§ 22 BauNVO)

Entsprechend des Planeinschriebes in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Plans gilt die **abweichende Bauweise**. Gebäude bis max. 95,00 m Länge sind zulässig.

1.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§9(1)2 BauGB i.V.m. §23 BauNVO)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.

In den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Zufahrten, Fahrspuren, überdachte Abstellmöglichkeiten für Einkaufswagen, Fahrradständer, Werbeanlagen und Müllcontainer zulässig.

1.3.3 Stellung der baulichen Anlagen

(§9(1)2 BauGB)

Die Stellung des Hauptgebäudes richtet sich nach der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nachrichtlich dargestellten Baugrenzen.

1.4. Flächen für Stellplätze und ihre Einfahrten

(§9(1)4 BauGB)

Offene Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen und der Pflanzgebote /-bindungen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zulässig. Für die gewerblichen Nutzungen sind mindestens so viel Stellplätze zu errichten, wie es die Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) vorsieht.

Es sind mind. 2 behindertengerechte Stellplätze anzulegen.

1.5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und deren Nutzung

(§9(1)10 BauGB)

Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Stellplätze
- Fahrspuren
- Beleuchtungseinrichtungen für die Stellplätze mit ihren Zufahrten sofern keine Beeinträchtigungen für die Sicherheit des Verkehrs der B 14 und der angrenzenden Straßen (wie z. B.: Blendwirkungen) sowie der angrenzenden Bebauung zu erwarten sind.
- Das Pflanzen und Erhalten von Bäumen

- Werbeanlagen in Form von Werbestandfahnen, die auf Betreiber oder Gewerbe an der Stätte der Leistung hindeuten, sind zulässig, sofern die Fahnen erst ab einer Höhe von mindestens 2,5 m über dem Straßenniveau der Leutershausener Straße beginnen, einen Mindestabstand von 5,0 m zu einander einhalten und damit keinerlei Beeinträchtigungen für die Sicherheit des Verkehrs entsteht. Max Höhe der Fahnen 12,0 m. Werbeanlagen in Form von Werbeschildern sind an der Grundstückszufahrt zulässig.

1.6. Freiflächengestaltung

Im Zuge der Bauantragstellung ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, in dem die Vorgaben der grünordnerischen Festsetzungen enthalten sind.

1.7. Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen
(§9(1)13 BauGB)

Versorgungsanlagen und -leitungen sind unterirdisch zu führen. Ausgenommen sind best. Leitungen.

1.8. Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
(§9(1)14 BauGB)

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers wird durch die vorhandenen Leitungen sichergestellt. Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Abwasserentsorgungsanlage anzuschließen.

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers wird durch die vorhandenen Regenwasserleitungen sichergestellt.

1.9. Anlagen für die Erzeugung von Strom
(§9(1)23 b BauGB)

Anlagen für die Erzeugung von Strom (Photovoltaik) sind zulässig.

1.10. Immissionsschutz

Immissionen wie Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, die durch den Verkehr auf der B 14 und den angrenzenden Straßen und die Nutzungen der angrenzenden Nachbarflächen auf das Plangebiet auftreten können, sind zu dulden.

Zur Vermeidung von Immissionskonflikten wird eine eingeschränkte Nutzung festgesetzt. Diese besteht darin, dass durch den Betrieb des geplanten Einzelhandelsgeschäftes die zulässigen Schalleistungspegel von tags (6.00 -22.00 Uhr) L'_w , 55 dB(A)/m² und von nachts (22.00 - 6.00 Uhr) L'_w max. 45 dB(A)/m² gemäß TA Lärm vom 26.08.1998 in der Nachbarschaft nicht überschritten werden dürfen.

Ein entsprechender Schallschutznachweis ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

2. Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)

Rechtsgrundlagen der Örtlichen Bauvorschriften

Bayerische Bauordnung BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2015

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (Art. 81 (1) 1 BayBO)

2.1.1 Fassadengestaltung

Die Außenwände sind als verputzte Mauerflächen oder gleichwertig auszuführen. Giebelverkleidungen sind unter Abstimmung mit der Gemeinde auch in metallischen Materialien zulässig. Der Ein- und Ausgangsbereich sowie eventuelle Schaufenster sind in einer Glas – Aluminium Konstruktion zulässig.

2.1.2 Dachgestaltung

Dachformen und –neigungen

Im Plangebiet sind Satteldächer mit Neigungen von 18° - 23° und Flachdächer mit Neigungen von 0° - 5° zulässig, einschl. Anbauten und Nebengebäude.

Dacheindeckung

Hauptgebäude sind in Ziegeln, in Blech, mit Dachfolien und -bahnen o. gleichwertigen Materialien in den Farben rot, rotbraun oder grau auszuführen. Dachflächen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig. Nebengebäude sind an das Hauptgebäude angepasst zu errichten.

Unzulässig sind Oberflächen bei denen eine Blendwirkung für die Umgebung zu erwarten ist.

Dachaufbauten und –einschnitte

Betriebstechnisch bedingte Dachaufbauten der haustechnischen Anlagen sind zulässig. Dachgauben sind unzulässig.

Solkollektoren sind auf Dächern allgemein zulässig. Sie sind in gleicher Neigung wie die jeweiligen Dächer anzubringen.

2.2 Werbeanlagen (Art. 81 (1) 2 BayBO)

Werbeanlagen, die auf Betreiber oder Gewerbe an der Stätte der Leistung hindeuten, sind zulässig. Sie dürfen jedoch nicht über den Dachfirst ragen, nicht mit wechselndem oder bewegtem Licht betrieben und nicht als großflächige Werbeanlagen mit mehr als 20 m² pro Gebäudeseite je Betreiber ausgeführt werden.

Werbeanlagen dürfen sowohl am Gebäude als auch in den Freiflächen angebracht werden.

- Gemäß Art. 23 und 24 BayStrWG dürfen Hochbauten jeder Art bis zu einem Abstand von 20 m vom Fahrbahnrand der Bundesstraße nicht errichtet werden.
- Für Anlagen der Außenwerbung in der Anbauverbotszone ist die Zustimmung der Straßenbaubehörde im Rahmen des Bauantrages einzuholen.

2.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

Art. 81 (1) 5 BayBO)

Der künftige Geländeverlauf soll in seiner Höhenlage dem bestehenden möglichst folgen, um die Erdbewegungen zu minimieren. Unbebaute Flächen sind, sofern sie nicht als Stellplätze oder Fahrspuren genutzt werden, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.4 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind zu vermeiden. Best. Leitungen sind davon ausgenommen.

2.5 Abstellplätze für Fahrräder

(Art. 81 (1) 4 BayBO)

Es sind bis zur Inbetriebnahme der Verkaufsstätte ausreichend Abstellmöglichkeiten für Fahrräder in geeigneter Beschaffenheit herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

2.6 Aufschüttungen und Abgrabungen

(Art. 81 (1) 5 BayBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind kenntnisgabepflichtig und in den Bauvorlagen darzustellen Sie sind entsprechend abzuböschten oder aufeinander abzustimmen.
Stützmauern sind kenntnisgabepflichtig und in den Bauvorlagen darzustellen.

2.7 Ordnungswidrigkeiten

(Art. 79 BayBO)

Ordnungswidrig im Sinne von Art. 79 BayBO handelt, wer vorsätzlich und/oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften sowie den grünordnerischen Festsetzungen zuwiderhandelt.

Hinweise

Bodenschutz

Behandlung des Oberbodens (Mutterboden)

Um die natürlichen Bodenverhältnisse zu bewahren sind Bodenverdichtungen in den nicht zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksflächen zu vermeiden.

Oberboden der im Zuge der Baumaßnahme ausgehoben werden muss, ist, sofern er wieder eingebaut wird, in Mieten zwischen zu lagern und schonend zu behandeln. Nicht wieder einzubauender Oberboden ist einer sinnvollen Verwendung zu zuführen.

Bauwege und –straßen

Zufahrten wie Bauwege und –straßen während der Bauzeiten sind nach Möglichkeit dort anzulegen, wo ohnehin die befestigten Freiflächen entstehen, um unnötige Bodenverdichtungen zu vermeiden. Vor Errichtung eines solchen Weges ist der Oberboden abzuschleppen und entsprechend zu lagern. Beim Rückbau einer solchen Zufahrt ist der ursprüngliche Zustand (unter Umständen ist eine Auflockerung des Untergrundes notwendig) wieder herzustellen.

Belastetes Aushubmaterial, Bauabfälle und –schutt

Sollte während der Bauarbeiten auffälliges oder offensichtlich belastetes Aushubmaterial aufgeschlossen werden ist ein entsprechend qualifizierter, unabhängiger Gutachter zu Rate zu ziehen um dieses Material seiner gesetzlich vorgeschriebenen Verwertung zu zuführen.

Bauabfälle und –schutt dürfen keines Falls als Auffüllmaterial für Baugruben oder sonstiger ausgleichender Vertiefungen verwendet werden. Sie sind entsprechend der Klassifizierung fachgerecht zu entsorgen.

Altlasten

Es sind keine Altlasten bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten belastete Untergründe aufgeschlossen werden, so sind diese entsprechend den gültigen Vorschriften und Richtlinien zu entsorgen.

Denkmalschutz/Bodenfunde

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist das Bayerische Amt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, Dienststelle Nürnberg unverzüglich zu benachrichtigen

Art. 8 Abs. 1 DSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige durch einen der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Wasserversorgung

Beim Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen sind die Bauherren auf die Meldepflicht nach der Trinkwasserverordnung gegenüber dem Gesundheitsamt hinzuweisen. Die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden.

Deutsche Telekom

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen. Zur Versorgung des Planbereichs, mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Textteil

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

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Main-Donau-Netzgesellschaft

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

Bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z.B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc. ist die Main-Donau-Netzgesellschaft rechtzeitig in den Verfahrensablauf einzubinden.

Alle der Planung zugrundeliegenden Normen, Richtlinien und sonstige nicht öffentlich zugänglichen Vorschriften können bei der Gemeinde Aurach zu den allgemeinen Geschäftszeiten, eingesehen werden.

3. Grünordnerische Maßnahmen

Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1. Flächen für das Anpflanzen und Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a, b BauGB)

3.1.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a,b BauGB)

Allgemein:

Die bestehenden Bäume sind gemäß DIN 18919 und 18920 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Nadelgehölze sind nicht zulässig.

Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume gemäß Artenliste zugelassen.

Die Grenzabstände gem. Nachbarrecht im Freistaat Bayern sind einzuhalten.

Pflanzbindung

Die bestehenden Bäume (pfb1) sind dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall spätestens in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Pflanzbindung: bodendeckende Gehölze und Sträucher

Die bestehenden bodendeckenden Gehölze und Sträucher (pfb2) sind dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall spätestens in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Pflanzgebote

Pflanzung von Laubbäumen (pfg1)

An den im Plan dargestellten Stellen sind hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Die Pflanzstandorte können dabei von der Plandarstellung entsprechend der Erschließungsplanung bis zu 3 m abweichen.

Für die Baumpflanzungen gilt folgende Mindestqualität: Hochstamm großkronig, 3 x verpflanzt mit Ballen; STU 16-18.

Hochstamm kleinkronig, 3 x verpflanzt mit Ballen; STU 16-18.

Die Baumstandorte sind mit einer Grünfläche/Baumscheibe auszustatten, ein ausreichender durchwurzelbarer Raum ist sicherzustellen. Die DIN 18916 ist zu beachten.

Pflanzung von Bodendecker (pfg2)

Flächen mit Pflanzgeboten pfg2 sind von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten.

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen pfg2 sind Bodendecker gem.

Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die DIN 18916 ist zu beachten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Die Pflanzenauswahl ist auf Arten der Pflanzenliste im Anhang begrenzt.

Die Baumstandorte sind, sofern sie innerhalb befestigter Flächen liegen, mit einer Grünfläche/ Baumscheibe von mindestens 5 qm auszustatten, ein ausreichender durchwurzelbarer Raum ist sicherzustellen. Die DIN 18916 ist zu beachten.

Ansaaten

Ansaaten für Flächen ohne Pflanzgebot sind mit heimischem Saatgut auszuführen und zu unterhalten.

3.2. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) bzw. nach § 1a (3) BauGB.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden, Arten/Biotope führt gemäß Umweltbericht vom 28.09.2017 zu einem Kompensationsbedarf von 279 m².

Um den Kompensationsbedarf von 279 m² naturschutzfachlich auszugleichen sind entsprechende Maßnahmen erforderlich.

Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches:

Nachfolgend wird die externe Kompensationsmaßnahme aufgeführt welche mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt wurde. Die als Ersatzfläche vorgesehene Fläche wird momentan als Intensivgrünland genutzt und liegt auf der Gemarkung Aurach. Es handelt sich um das Grundstück Flst. Nr. 675. Es ist in diesem Bereich die Umwandlung von Intensivgrünland zur Anlage einer Feldhecke mit Altgrasstreifen geplant.

Benötigt werden bei einem mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegten Ausgleichsfaktor von 1,0 pro m² = 279 m². Die Ausgleichsfläche besitzt eine Größe von 356 m².

Die Umsetzung der Ausgleichsflächen ist der Unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert zur Prüfung vorzulegen. Die Ausgleichsfläche ist zur Erfassung im Ökoflächenkataster an das Landesamt für Umwelt zu melden und entsprechend den Vorgaben in der Begründung zu pflegen.

Luftbild Ausgleichfläche



Textteil

Beschreibung und Maßnahmen zur Schaffung einer Feldhecke mit Altgrasstreifen auf einer Fläche von 356 m² auf dem Grundstück Flst. Nr. 675:

Geplante Maßnahmen im Einzelnen:

Pflanzung einer 4-reihigen Feldhecke mit Sträuchern

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Zaunrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Mindestanforderung bei Pflanzung: verpflanzte Sträucher, mittlere Triebzahl (je nach Art), Höhe 60-100 cm,

Ansaat der Randbereiche mit artenreicher Kräutermischung 01 Blumenwiese (Lieferhinweis für autochthones Saatgut: Fa. Rieger-Hofmann, In den Wildblumen 7, 74572 Blaufelden-Raboldshausen, Tel.: 079 52 /56 82, Fax. 079 52 / 65 09)

nach vorherigem auflockern der Vegetationsschicht durch mechanische Bearbeitung.

Ansaatstärke: 4g/m² (Blumen + Gräser)
 1g/m² (Blumen)

Pflegemaßnahmen:

Im Ansaatjahr sollten eventuell auflaufende Unkräuter durch einen gezielten Schnitt geschwächt werden, um den konkurrenzschwächeren Arten Licht zu verschaffen.

zeitliche Staffelung der Mäharbeiten durch zwei- bis dreimalige Mahd (Juni / September)

unterschiedliche räumliche Verteilung der Pflegeflächen (Turnusmahd)

Rückhaltung von Oberflächenwasser

Das gesamte nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist der bestehenden Regenwasserleitung in der Straße „Lange Mäher“ zuzuführen.

Die Anlage von Brauchwasserzisternen wird empfohlen.

Eingrünung der Baulichkeiten

Die unbebauten Flächen sind, sofern Sie nicht der inneren Erschließung dienen, gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.

Umweltschonende Beleuchtung

Bei der Auswahl der Beleuchtung ist die Dimensionierung in Höhe und Anzahl der Leuchten sowie bei der Wahl des Leuchtmittels zu berücksichtigen, dass eine Störung für Tier- und Pflanzenwelt sowie des Wohnumfeldes und des Straßenverkehrs minimiert oder ausgeschlossen wird. Geeignet sind hierzu Natriumdampflampen oder Lampen mit einem niedrigeren Blau- und Ultraviolettpektrum als diese. Bei der Verwendung von LED wird warmweiches Licht empfohlen. Des Weiteren sind Leuchten zu verwenden, die abgeschirmt sind und nur gewünschte Bereiche erhellen.

Textteil

3.3 Baurechtliche Festsetzungen (Art. 81 BayBO)

3.3.1 Gestaltung der unbebauten und der bebauten Grundstücke (Art. 81 (1) 5 BayBO)

- a) zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen siehe flächiges Pflanzgebot
- b) Die unbebauten Flächen sind, sofern Sie nicht der inneren Erschließung dienen, von Versiegelung freizuhalten und gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.

3.4 Anhang

3.4.1 Artenverwendungsliste

Diese ist für Pflanzgebote verbindlich.

Hochstämme großkronig zu pfg 1

Acer platanoides	Spitzahorn
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde
Carpinus betulus	Hainbuche

Mindestanforderung bei Pflanzung:
Hochstamm 3xv. m.B StU 16-18

Hochstämme kleinkronig zu pfg 1

Acer campestre	Feldahorn
Corylus colurna	Baumhasel
Pyrus in Sorten	Wildbirne
Malus sylvestris	Wildapfel

Mindestanforderung bei Pflanzung:
Hochstamm 3xv. m.B StU 16-18

Bodendeckende Gehölze pfg 2

Symphoricarpos chen. „Hancock“	Schneebeere
Potentilla fruticosa	Fünffingerstrauch
Stephanandra incisa „crispa“	Niedrige Kranzspiere
Ribes alpinum „Schmidt“	Alpenjohannisbeere
Deutzia gracilis	zierliche Deuzie
Wildrosen in Sorten	

Mindestanforderung bei Pflanzung: mittlere Triebzahl (je nach Art), Höhe 20-40 cm

Ansaaten

Ansaaten sind mit artenreichem autochthonem Saatgut herzustellen.
Ein Nachweis über die Herkunft ist zu führen.