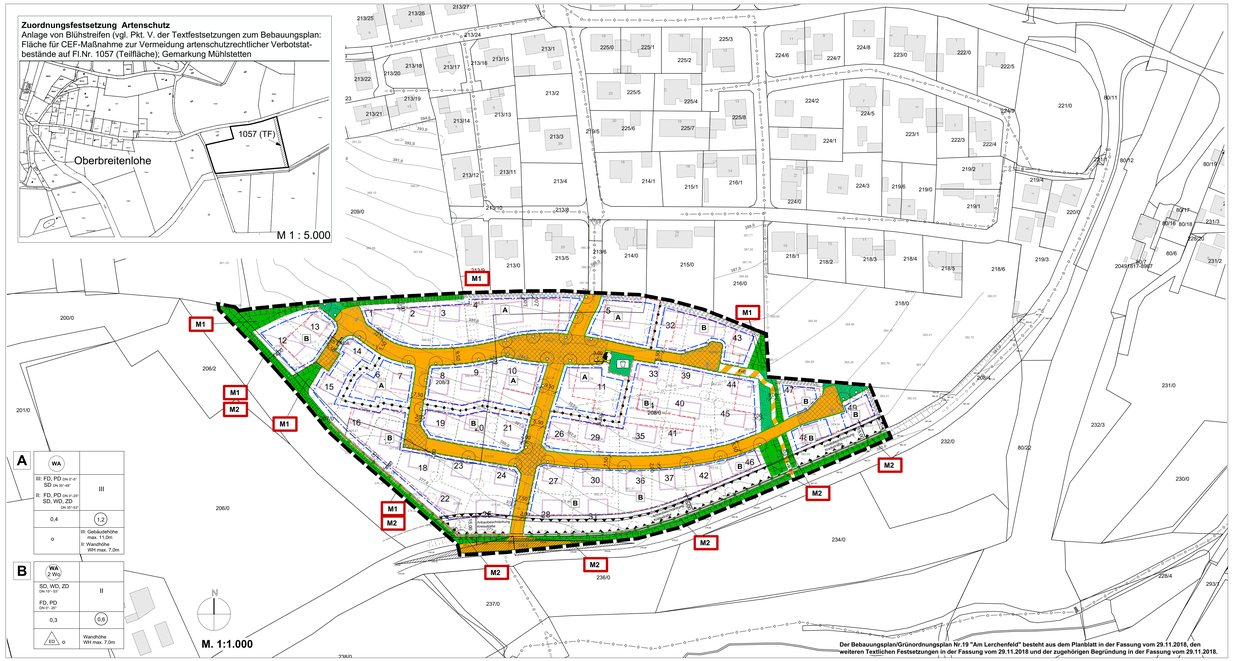
Zuordnungsfestsetzung Artenschutz
Anlage von Blühstreifen (vgl. Pkt. V. der Textfestsetzungen zum Bebauungsplan: Fläche für CEF-Maßnahme zur Verhinderung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände auf Fl.Nr. 1057 (Teilfläche); Gemarkung Mühlstetten



Der Bebauungsplan/Grünordnungsplan Nr.19 "Am Lerchenfeld" besteht aus dem Planblatt in der Fassung vom 29.11.2018, den weiteren Textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 29.11.2018 und der zugehörigen Begründung in der Fassung vom 29.11.2018.

I. ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA (2 Wo) — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), mit Festsetzung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (bei Doppelhaushälften pro Doppelhaushälfte), hier: 2 Wohnungen.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

III — Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß hier: 3 Vollgeschosse (mit zwei Geschossgestaltungsmöglichkeiten, siehe nachstehende Darstellung)
Vollgeschossdefinition (gem. Art. 83 Abs. 7 BayBO (derzeit gültige Fassung BayBO 2008). I,V,m. Art. 2 Abs.5 (der bis zum 31.12.2007 geltenden Fassung):
Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und deren Deckenoberkante zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30m haben.
Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.

0,3 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze

0,6 — Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze

WH max. 7,00m — Traufhöhe, maximal über OK FFB Erdgeschoss

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o — offene Bauweise
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Straßenverkehrsflächen
F+R — Fuß- und Radweg
Sichtfeld (Sichtdreieck) auf bevormehtigte Fahrzeuge (bei 50 km/h), Schenkellänge 70 m

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünfläche:
Spielplatz

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 7a BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (vgl. Pkt. 3.3 der Festsetzungen zur Grünordnung)

M1 — Flächen für den kleinräumigen Biotopverbund mit einheimischen standortgerechten Gehölzen sowie Flächen für die Ableitung von Oberflächenwasser.

M2 — Anlage einer extensive Grünfläche zur Ortsrandeingrünung mit einheimischen standortgerechten Gehölzen.

M1 M2 — Anlage einer extensiven Grünfläche zur Ortsrandeingrünung mit einheimischen standortgerechten Gehölzen in Kombination mit Flächen für die Ableitung von Oberflächenwasser.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Baumpflanzung entlang der Erschließungsstraßen (vgl Pkt. 3.2 der Festsetzungen zur Grünordnung)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Flächen für Nebenanlagen, Garagen und deren Zufahrten
SD — Satteldach zulässig
PD — Pultdach zulässig
WD — Walmdach, auch Krüppelwalmdach zulässig
ZD — Zeltdach zulässig
FD — Flachdach zulässig
DN 0-53° — zulässige Dachneigung als Spanne in Grad
St — oberirdische Stellplätze
Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen hier: aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B.Glaswände) für die Außenwohnbereiche der Wohnhäuser (Terrassen) zur Einhaltung des Immissionsgrenzwertes tags der 16. BImSchV von 59 dB(A) / (Schallschutztechnische Untersuchung Nr. 14012.3 vom 20.02.2018) bei Realisierung Schallschutz Bahn.
Anbaubeschränkung Kreisstraße 15 m, gem. Art. 23 Bayerisches Straßen und Wegegesetz (BayStrWG).
Freihaltebereiche an Wendeanlagen - von Einfriedungen und festen Einbauten freizuhalten
Flächen für Versorgungsanlagen / hier: Trafostation
Flächen für Versorgungsanlagen hier: Müllronnenstandorte
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

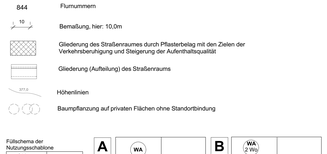
ZEICHENERKLÄRUNG FÜR NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

unterirdische Entsorgungs - und Versorgungsleitungen (Bestand)

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

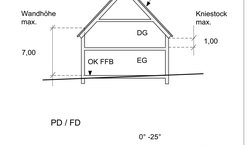
bestehende Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummern
vorgeschlagene Gebäudeanordnung
Gebäudefront mit Außenlärmpegel von über 49 dB (A) nachts (Immissionsgrenzwert der 16 BImSchV), für die passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind
Bei Bauvorhaben vor Realisierung Lärmschutz Bahn passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich
Standort Lärmschutzwand, h = 6,00/ 4,00 m ü. GOK bezogen auf das Gelände des Plangebietes (bei fehlendem Lärmschutz Bahn)
bestehende Grundstücksgrenzen
Parzellierungsvorschlag
844 — Flurnummern
10 — Bemaßung, hier: 10,0m
Gliederung des Straßenraumes durch Pflasterbelag mit den Zielen der Verkehrsberuhigung und Steigerung der Aufenthaltsqualität
Gliederung (Aufteilung) des Straßenraums
371,0 — Höhenlinien
Baumpflanzung auf privaten Flächen ohne Standortbindung

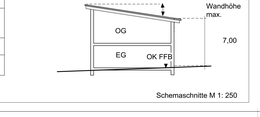
Füllschema der Nutzungsschablone
Art der Baulichen Nutzung
Bauweise
Anzahl der Vollgeschosse, Bauliche Höhe
Dachneigung
max. zulässige Dachform
Grundflächen zahl (GRZ)
Geschoss-flächenzahl (GFZ)



* Geschosszahl (Vollgeschosse)

Erläuterungen zu den Bautypen





Schemaschnitte M 1: 250

II. TEXTFESTSETZUNGEN

1. Art der Baulichen Nutzung

1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend den räumlichen Abgrenzungen als "allgemeines Wohngebiet" (WA) i.S.d. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21 November 2017 (BGBl I S. 3786) geändert worden ist, festgesetzt.

1.2 Einrichtungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO mit Versorgungsfunktion im Hinblick auf die Wohnnutzung wie z.B. Läden, Handwerks- und Beherbergungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften oder Anlagen für soziale, kulturelle, gesundheitliche oder sportliche Zwecke sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.3 Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die Festsetzung des Maßes baulicher Nutzung erfolgt durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl in Verbindung mit einer Geschossflächenzahl, der Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und der jeweils maximal zulässigen Wandhöhe bzw. Gebäudehöhe.

2.2 Für das Maß baulicher Nutzung gelten die jeweils in der Nutzungsschablone festgesetzten Werte. Zulässig sind in Verbindung mit den Festsetzungen für die Nutzungsschablone A (3 Vollgeschosse) und für die Nutzungsschablone B (2 Vollgeschosse) als Obergrenze.

3. Bauweise, Baugrenzen

3.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise.

3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 Abs. 3 BauNVO über Baugrenzen bestimmt.

3.3 Bei der Ausnutzung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen gelten bezüglich der Abstandsflächen die Bestimmungen des Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 der BayBO.

4. Bauliche Nebenanlagen

4.1 Die Nebengebäude sind nur, außerhalb der dafür festgesetzten Flächen eine Grundfläche von zusammengerechnet maximal 12 m² nicht überschreiten.

4.2 Mit dem Nachbarn zusammengebaute Nebengebäude sind in Baustil, Höhe und Dachausbildung gleich zu gestalten.

5. Garagen, Carports, Stellplätze

5.1 Garagen sind ausschließlich nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Carports sind alternativ zulässig, Stellplätze dürfen auf den gesamten Grundstück errichtet werden.

5.2 Pro Wohneinheit sind 2 Pkw - Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.
Für andere Nutzungen sind Stellplätze entsprechend den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf nach BayBO nachzuweisen.

5.3 Garagen sind als eigenständige oder mit dem Nachbarn zusammengebaute Garagen (Grenzgaragen) zulässig. Der Nachbauende hat sich in Bezug auf Wandhöhe, Gebäudelänge, Firsthöhe, Dachneigung und Dacheindeckung an den Erstbauenden anzupassen.

5.4 Garagen mit einer straßenseitigen Zufahrt dürfen nur mit einem Abstand von mindestens 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden. Dieser darf zur Straße nicht eingefriedet werden.

5.5 Für hangabwärts der öffentlichen Verkehrsfläche gelegenen Garagen, die nach Art. 6 Abs. 9 BayBO in den Abstandflächen eines Gebäudes sowie ohne Abstandflächen errichtet werden, wird das für die zulässige Wandhöhe maßgebliche Gelände als horizontale Linie festgesetzt. Die Höhenlage wird durch die Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze, an der die Garage errichtet werden soll bestimmt.

6. Anschluss an natürliches Gelände

6.1 Die Fertigoberkante des Erdgeschossfußbodens der direkt talseitig der Erschließungsstraße liegenden Hauptgebäude darf bezogen auf die Oberkante Deckschicht der Straßendecke der Erschließungsstraße gemessen in Gebäudemitte 0,30 cm nicht überschreiten.

6.2 Die Fertigoberkante des Erdgeschossfußbodens der Hauptgebäude die hangseitig an die Erschließungs-straße angrenzen, die in zweiter Reihe erschlossen werden bzw. deren Erschließungsstraße nicht hangparallel verläuft dürfen, gemessen am höchstgelegenen Schnittpunkt mit dem natürlichen Gelände, max. 0,30 cm über dem natürlichen Geländeverlauf liegen.

7. Gestaltung der Gebäude und der Grundstücke

7.1 Für Hauptgebäude sind zulässig in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone A: bei einer dreigeschossigen Bebauung:
Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 48° sowie Pultdächer oder Flachdächer mit einer Dachneigung zwischen 0° - 5°, die maximale Gebäudehöhe wird auf 11,00 m gemessen ab Oberkante (OK) Fertigfußboden (FFB) Erdgeschoss festgesetzt;
bei einer zweigeschossigen Bebauung: Satteldächer, Pultdächer, Walmdächer, Zeltdächer oder Flachdächer mit einer Dachneigung zwischen 0° und 53° und einer maximalen Wandhöhe von 7,00 m gemessen an Oberkante (OK) Fertigfußboden (FFB) Erdgeschoss (Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Oberkante (OK) Dachhaut (vgl. hierzu Pkt. 6.1 der Textfestsetzungen).

7.2 Für Hauptgebäude sind zulässig in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone B: Satteldächer, Pultdächer, Walmdächer, Zeltdächer oder Flachdächer mit einer Dachneigung zwischen 0° und 53° und einer maximalen Wandhöhe von 7,00 m gemessen ab Oberkante (OK) Fertigfußboden (FFB) Erdgeschoss (Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Oberkante (OK) Dachhaut (vgl. hierzu Pkt. 6.1 der Textfestsetzungen).

7.3 Bei Doppelhausbebauung oder einer Bebauung mit Hausgruppen (Reihenhäuser, Kettenhäuser) hat sich der Nachbauende in Bezug auf Wandhöhe, Firsthöhe, Dachneigung, Farbe und Material der Dachdeckung, Dachüberstand, Dachform und die Wandlänge an den Erstbauenden anzupassen.

7.4 Die unbebaute Grundstücksfläche ist mindestens auf das angrenzende Straßenniveau anzugleichen. Höhendifferenzen zum natürlichen Gelände sowie zu den Nachbargrundstücken sind mit einem gleichmäßigen Gefälle auszugleichen. Der Nachbauende hat sich an die Höhe des Nachbargrundstücks anzupassen. Konstruktiv notwendige Stützmauern für Eingänge, Einfahrten und Terrassen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

7.5 Kniestöcke sind nur bei Hauptgebäuden der Bauweise E+D mit einer Dachneigung von 15° bis 53° zulässig. Die maximale Kniestockhöhe beträgt maximal 1,00 m, gemessen an der Außenseite der Außenwand zwischen Oberkante Rohdecke und Unterkante Sparren.

7.6 Dachüberstände sind bis 0,50 am Ortgang und bis zu 0,75 m an der Traufe zulässig.

7.7 Die Dachform von mit dem Hauptbaus zusammengebauten Garagen, Carports und Nebengebäuden sind in Form des Hauptdaches oder mit Flachdächern bzw. begrünten Pultdächern (max. 5°) auszuführen. Garagen die nicht mit dem Hauptbaus zusammengebaut sind, sind mit Flachdächern bzw. flach geneigten Pultdächern (max. 9°) auszuführen.

7.8 Bei freistehenden Garagen, Carports und Nebengebäuden ist ein Kniestock nicht zulässig.

7.9 Dachaufbauten sind in Form von Schlepp-, Sattel- oder Spitzdachgauben ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Die addierte Gesamtbreite der Gauben darf maximal zwei Drittel der Trauflänge einer Dachseite aufweisen. Der Abstand zum Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen. Bei Ausführung als Einzelgaube muss der Abstand untereinander mindestens 1,50 m betragen. Der Abstand vom First muss, senkrecht gemessen, mindestens 0,50 m betragen.

7.10 Zwerchgiebel sind ab einer Dachneigung von 35° und bis zu einer maximalen Breite von einem Drittel der Fassadenlänge und mit einer Dachausbildung entsprechend dem Hauptdach zulässig, wenn die Firstlinie des Zwerchs mindestens 1,00 m unter der Firstlinie des Hauptgebäudes liegt.

7.11 Dacheinschnitte sind unzulässig.

7.12 Kellergeschosse sind auftriebssicher und wasserdicht herzustellen. Die Errichtung von Drainagen ist unzulässig.

8. Fassaden

8.1 Bei der Farbgebung sind grelle Farbtöne nicht zulässig.

8.2 Die Dachflächen der Hauptgebäude sind in dunklem Farbton zu gestalten. Glasierte oder engobierte Dachsteine sind unzulässig.

8.3 Balkonbrüstungen sind zulässig als vertikale Holzlattung, Beton- bzw. gemauerte Brüstungen oder verputzt.

9. Einfriedungen

9.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen wird eine max. Zaunhöhe von 1,20 m über OK der anschließenden Straßen und Wege festgelegt. In diesen Bereichen sind Zäune in senkrechter Holzlattung bzw. als Stabgitterzäune mit oder ohne Sockel, Sockelhöhe max. 30 cm, zugelassen. Weiter darf zum öffentlichen Straßenraum die Abgrenzung auch ohne Einzäunung oder mit Hecken aus Laubgehölzen (Höhe max. 1,50 m) erfolgen.

9.2 Alle übrigen Einfriedungen sind in einer Höhe von max. 1,50 m als Hecken, Zäune oder Maschendraht zugelassen, wobei im Übergang zur freien Landschaft ausschließlich sockellose Einfriedungen zulässig sind.

10. Ver- und Entsorgungsleitungen

10.1 Bei der Pflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu, am Tage des Inkrafttretens des Bebauungsplanes zu schützenden unterirdischen Leitungen zu beachten. Bei Unterschreitungen sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

10.2 Die Neuverlegung von Versorgungsleitungen ist auf die im öffentlichen Straßenraum vorhandenen und geplanten Bäume abzustimmen. Es ist auf einen Sicherheitsabstand von mindestens 2,50 m zu achten. Sollte dieser Mindestabstand unterschritten werden sind Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger vorzusehen.

11. Schallschutz

Für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 19 "Am Lerchenfeld" wurden vom Ingenieurbüro Sorge, Nürnberg Schalltechnische Untersuchungen durchgeführt. Das Gutachten 14.012.1 vom 14.12.2017 und die ergänzenden Mitteilungen 14.012.2 vom 07.02.2018 und 14.012.3 vom 20.02.2018 liegen der Begründung als Anlagen bei.

11.1 Berechnungsvoraussetzungen:
Die Frequentierung der Bahnstrecke 5320, Nürnberg - Augsburg, gemäß den Angaben der Deutschen Bahn AG für den Prognosefall 2025. Richtlinie Schall 03 zur Ermittlung der Schienenverkehrsgeräusche. Die Berücksichtigung der Geschwindigkeit auf der RH 19 auf Tempo 50.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen
Errichtung einer Lärmschutzwand (h= 6,00/ 4,00m ü. GOK bezogen auf das Gelände des Plangebietes).

Passive Lärmschutzmaßnahmen
Schallschutzmaßnahmen am Gebäude
Zum Schutz der Innenräume (Aufenthalts- und Ruheräume) werden an den Wohngebäuden an denen die Immissionsgrenzwerte der 16 BImSchV, insbesondere im Nachtzeitraum überschritten wird der Einbau von Schallschutzfenstern und mechanischer Belüftung festgesetzt. Hierbei ist für eine ausreichende Belüftung auch bei geschlossenem Fenster zu sorgen. Es müssen ggf. schalldämmende Lüftungseinrichtungen für Aufenthaltsräume und Schlafräume vorgesehen werden. Dabei sollte eine ausreichende Zuluftführung in der Fassade erfolgen.
Die Schalldämmung der Lüftungselemente ist so zu dimensionieren, dass mindestens die Anforderung der Fensterschalldämmung mit Lüftungseinrichtungen / Rolladenkasten des jeweil. Raums erreicht wird.

Grundrissorientierung
Schallschutznich empfehlenswert ist, dass Bäder, Nebenräume, Küche und Treppenhaus zur lauten Gebäudeseite sowie Aufenthaltsräume und Außenwohnflächen (Balkon, Loggia, Terrasse u.ä.) zur leisen Seite hin angeordnet werden oder die sogenannte durchstreckte Wohnung, bei der die Aufenthaltsräume zwar Fenster zur lauten Seite haben, jedoch von der leisen Gebäudeseite belüftet werden.

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Grundlage der Dimensionierung sind die im zeichnerischen Teil dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel. Die Auslegung erfolgt nach DIN 4109-2:2018-01, Abschnitt 4. Der Nachweis ist mit den Bauantragsunterlagen vorzulegen. Dies gilt auch für das Freistellungsverfahren.

11.2 Nach Realisierung der aktiven Lärmschutzmaßnahme an der Bahnstrecke entfällt die unter 11.1 festgesetzte aktive Lärmschutzmaßnahme (Lärmschutzwand an der Südseite des Baugebietes) und wird durch nachfolgende Festsetzung ersetzt:

Aktive Lärmschutzmaßnahmen
Für die im Planblatt gekennzeichneten Außenwohnbereiche der Wohnhäuser in der ersten südlichen Reihe sind zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16 BImSchV aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B.) Glaswände zu errichten.

Die unter 11.1 festgesetzten passiven Lärmschutzmaßnahmen behalten ihre Gültigkeit.

III. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1. Grünflächen

Grünflächen gemäß § 9 Abs. Nr. 15 BauGB werden entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.

2. Gestaltung der Grundstücke, Freiflächengestaltungsplan

2.1 Nicht überbaute Grundstücksbereiche sind außerhalb der notwendigen Wege und Zufahrten gärtnerisch zu gestalten und auf Dauer zu unterhalten.

2.2 Für unbebaute Grundstücksflächen der Baugrundstücke ist ein Freiflächengestaltungsplan mit den Bauantragen vorzulegen. Erforderlich sind im Rahmen der Bauantragen Aussagen zur Lage und zum Umfang der begrünten Grundstücksflächen, Standorte, Arten und Pflanzgrößen der vorgesehenen Gehölze, Aufmaß und Höhe evtl. beabsichtigter Aufschüttungen oder Abgrabungen.

2.3 Bei parallel zur Straße erschlossenen Garagen ist zwischen Garage und Straße ein 0,7-1,0 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt.

3. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

3.1. Planzgebote mit Standortbindung:
Auf den im Plan gekennzeichneten Standorten sind Bäume und Sträucher der nachstehend angegebenen Größe, Art und Gestaltung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Das Pflanzgut muß den Gütebestimmungen für Baumschulerzeugnissen entsprechen. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen. Die Ausführung hat in der nach Fertigstellung der Erschließung folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

Baumstandorte im Bereich der Erschließungsstraßen:
Artenauswahl:
Pflanzqualität: Hochstamm 3 x v. m. B. 14-16
Acer campestre - Feldahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Vogelkirsche
Tilia cordata "Rancho" - Winterlinde
Obstbaum Hochstamm - in Sorten

Für Baumpflanzungen entlang der inneren Erschließung sind offene Baumscheiben von mind. 15 m² sowie ein ausreichender Wurzelraum von mind. 12 m³ pro Baum vorzusehen.

Die Grundstückszufahrten richten sich nach den festgelegten Baumstandorten. Die festgelegten Standorte dürfen jedoch, wenn die Zufahrt um den Grauwert verschoben wird die festgelegten Baumstandorte unzumutbar erschwert würde, ausnahmsweise verschoben werden.

3.2. Mindestpflanzgebote auf privaten Flächen:
Auf den Baugrundstücken ist je angefangener 200 m² nicht bebauter Fläche ein heimischer Laubbaum oder ein Obsthochstamm, in der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Obstbäumen sind regionale Sorten zu verwenden. Die Standortwahl ist freigestellt.

Es sind heimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Für die Auswahl der Pflanzen wird empfohlen die in der Artenauswahlliste unter Punkt "Empfehlungen zur Grünordnung" vorgeschlagenen Pflanzenarten zu verwenden.

Die Ausführung hat spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude, zu erfolgen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Bei Pflanzungen auf Privatgrundstücken wird auf die Einhaltung der nach Art. 47 Abs.1 BayAusfG zum BGB verwiesen. Hiernach sind Mindestabstände zur Grenze von 0,5 m einzuhalten, bei Pflanzungen über 2,0 m Höhe von 2,0 m.

3.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

M1: Flächen für den kleinräumigen Biotopverbund sowie Flächen für die Ableitung von Oberflächenwasser
Anlage und Pflege einer extensive Grünfläche (erste Mahd nicht vor dem 15. Juni, maximal zweischürig, keine Verwendung von Düngung und Pflanzenschutzmittel) mit einer Pflanzung aus heimischen standortgerechten Gehölzen zu mindestens 30 Pflanzenarten, in Gruppen zusammengefasst, mit einem Baumanteil von mindestens einem Baum pro angefangener 150 m² Fläche. Zulässig innerhalb der Grünfläche sind ferner Anlagen für die Rückhaltung, Ableitung und Versickerung von im Gebiet anfallenden, sowie dem Gebiet zulaufenden Oberflächenwasser. An den Stellen an denen die Straßen oder Wege die Grünverbindung queren sind ausreichend große Durchlässe für die Wanderungen von Tieren zu schaffen.

M2: Entwicklung Ortsrand
Anlage und Pflege eines Grünstreifens zum Außenraum mit einer Pflanzung aus heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern nach den Artenauswahllisten mit 30% Baumanteil zu 100 Flächenprozent.

Die festgesetzten Maßnahmen M1 und M2 haben auf öffentlichen Grünflächen zu erfolgen. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen durchzuführen.

4. Verringerung der Flächenversiegelung

4.1. Private Verkehrsflächen und sonstige befestigte Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen. Zugelassen sind folgende durchlässigen Beläge: Rasengittersteine, Drainpflaster, Sickerfugenpflaster, Natursteln- oder Betonpflaster mit Drainfugen, Rasengittersteine, Schotterrasen sowie wassergebundene Decken.

4.2. Bituminose Befestigungen und Betonflächen sind nicht zulässig.

IV. EMPFEHLUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1. Pflanzlisten, empfohlene Pflanzen:

Bäume:
3 x verpflanzte Heister, 200 - 250, je nach Art mit Ballen.
Acer campestre - Feldahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Alnus glutinosa - Schwarzerle
Carpinus betulus - Hainbuche
Fagus sylvatica - Rotbuche
Fraxinus exelsior - Esche
Malus sylvestris agg. - Artengruppe Holz-Apfelbaum
Prunus domestica agg. - Artengruppe Pflaume, Zwetschge
Quercus robur - Stieleiche
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Eberesche
Tilia cordata - Winterlinde
Ulmus glabra - Berg- Ulme

Obstbäume:
Apfel - z.B. Berlepsch, Landsberger Renette
Birne - z.B. Gute Graue, Gute Luise
Zwetschge - Fränkische Hauszwetschge

Sträucher, 2 x verpflanzt, Größe 60/100
Clematis vitalba - Gewöhnliche Waldrebe
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuß
Crataegus laevigata agg. - Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna agg. - Artengruppe Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Prunus spinosa - Schlehe
Ribes alpinum - Berg-Johannisbeere
Rosa canina agg. - Artengruppe Hunds-Rose
Rubus fruticosus agg. - Artengruppe Echte Brombeere
Sambucus nigra - Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Gem. Schneeball

2. Fassadenbegrünung

Zur Verbesserung der ökologischen Gesamtbilanz wird eine Fassadenbegrünung empfohlen.

Selbstkimmer:
Hedera Helix - Efeu
Parthenocissus tric.-Veitchii - - Wilder Wein
Parthenocissus quin. - Engelmannii- - Jungfernrebe

Ranker und Schlinger (bauliche Maßnahmen erforderlich):
Polygonum aubertii - Knöterich
Lonivera in Arten - Geißblatt
Clematis - Wildarten - Waldrebe
Wisteria sinensis - Blauregen
Celastrus orbiculatus - Baumwürger
Aristolochia dolror - Pfeifenwinde

Spreizklimmer:
Kletterrosen in Arten

V. FESTSETZUNGEN ZUM ARTENSCHUTZ

1 Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (CEF Maßnahmen)

Mit Realisierung der geplanten Bebauung müssen direkte bau- und anlagebedingte Beeinträchtigungen des Brutplatzes der Feldlerche, Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom Juni 2018 liegt als Anlage der Begründung zu diesem BBP bei.

Um Gefährdungen lokaler Populationen der Feldlerche zu vermeiden und die kontinuierliche Funktionalität zu sichern, ist an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs die folgende CEF-Maßnahme als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme i.S.v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG erforderlich:

CEF Blühstreifen auf Fl.Nr. 1057 Gemarkung Mühlstetten
Als CEF-Maßnahme ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände an der Ostseite des Flurstücks Flurnummer 1057, Gemarkung Mühlstetten, ein ca. 10 Meter breiter Streifen innerhalb eines größeren Ackerschlages anzulegen. Die Fläche, insgesamt ca. 1.500 m², ist als Blühstreifen mit eingestreuten Rohbodenflächen zu gestalten und zu erhalten (einmalige Mahd der Fläche nach dem 01.09.). Dünger- und Pflanzenschutzmitteleinsatzverbot sowie Gülleausbringung sind nicht zulässig.

Monitoring: Die Qualität der CEF-Flächen und damit die Wirksamkeit der Maßnahme sind mehrere Male pro Jahr durch eine fachkundige Person zu kontrollieren, um ggf. Optimierungen der Pflege zu veranlassen.

2 Zuordnungsfestsetzung der CEF Maßnahmen

Die die dargestellte Fläche CEF-Maßnahme wird insgesamt allen Eingriffen auf den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches zugeordnet.

VI. TEXTLICHE HINWEISE

1. Denkmalschutz
Gem. Art. 8 Bay. Denkmalschutzgesetz sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern und Denkmälern (wie Gefäßscherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, Mauerresten, dunkle Erdverfärbungen usw.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt oder dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die Fundstelle ist während der gesetzlich vorgeschriebenen Frist unverändert zu belassen. Um möglichen Konfliktfällen vorzubeugen, sind alle unmittelbar an der Ausführung der Erdarbeiten Beteiligten über diese Auflagen und die Meldepflicht in Kenntnis zu setzen.

2. Deutsche Bahn AG
Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus den gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterungen, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden können, ausgeschlossen.

3. Entwässerung
Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte in ausreichend dimensionierten Zisternen gespeichert und zur Bewässerung der Hausgärten und Grünanlagen verwendet werden. Versickerung von Überschusswasser aus den Zisternen ist möglich, soweit die Vorgaben der Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung gesammelt anfallenden Niederschlagswassers (Erlaubnisfreiheitsverordnung - NWFreiV) in Verbindung mit den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden. Überschusswasser aus Zisternen kann an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Ein Zisternenvolumen von 1,5 m³ je 100m² angeschlossener Fläche wird empfohlen.

4. Maßnahmen zum Schutz des Oberbodens
Mutterboden ist vor Errichtung von Gebäuden baulicher Anlagen und Erschließungsanlagen ausgebohren wird, ist in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Bodenverbesserungen durch Befahren mit Baufahrzeugen sind in jedem Fall zu vermeiden. Seine Verbringung oder Verwertung außerhalb des Plangebietes sollte vermieden werden.
Auf das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) wird an dieser Stelle verwiesen.

5. Natur- und Artenschutz
In Bezug auf den Artenschutz sind bei der Baufeldfreimachung die gesetzlich vorgegebenen Zeiten nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG einzuhalten.