

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Allgemeines Wohngebiet

Seubersdorf Süd, 3. Erweiterung
(Hundsbüchel)

Textliche Festsetzungen mit Hinweisen
(Teil B und Teil C)



Gemeinde Seubersdorf

1. Bürgermeister Eduard Meier
Schulstraße 4
92358 Seubersdorf i.d. OPf

Seubersdorf i.d. OPf, den
Stempel/Unterschrift

Planverfasser:

DIPL. ING. FH BERNHARD BARTSCH

STADTPLANER SRL LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA

POMMERNSTRASSE 20
93073 NEUTRAUBLING
TEL.: 09401 958993-0
FAX: 09401 958993-1
INFO @ B - BARTSCH.DE

Neutraubling, den
Stempel/Unterschrift

Fassung: 21.01.2016, Satzungsbeschluss 25.02.2016

Verfahren nach §§ 3 (2), 4 (2) BauGB

1. SATZUNG

Die Gemeinde Seubersdorf erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), geändert zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBlS. 588), zuletzt geändert am 24.07.2015, des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert am 12.05.2015 (GVBl. S. 366) der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013, des Art.3 des Bayer. Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), zuletzt geändert am 22.07.2014, und dem Landesentwicklungsprogramm Bayern i.d.F. vom 01.09.2013 folgenden

Bebauungsplan “Seubersdorf-Süd, 3. Erweiterung“

als Satzung.

Bestandteile der Satzung sind:

- Teil A: Planzeichnung mit Legende und Verfahrensvermerke
- Teil B: Textliche Festsetzungen Seite ___ – ___
- Teil C: Textliche Hinweise und Empfehlungen Seite ___ - ___
- Teil D: Begründung mit Umweltbericht ___ Seiten
- Teil E: Ausgleichsfläche
- Teil F: Anlagen
 - o Schalltechnische Untersuchung, Büro GEO.VER.S.UM, Stand vom 11.11.2015
 - o Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Büro ÖFA, Schwabach, Stand vom 15.10.2015

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung (Teil A) in der vorliegenden Fassung festgesetzt.

2. Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Bereich des Bebauungsplanes “Allgemeines Wohngebiet Seubersdorf Süd, 3. Erweiterung (Hundsbüchel)“, Flurstück Nr. 114, 115 der Gemarkung Seubersdorf, Gemeinde Seubersdorf,

gilt die vom

DIPL. ING. FH BERNHARD BARTSCH POMMERNSTRASSE 20
STADTPLANER SRL LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA 93073 NEUTRAUBLING
TEL.: 09401 958993-0
FAX: 09401 958993-1
INFO @ B - BARTSCH.DE

ausgearbeitete Planzeichnung mit Verfahrensvermerken (Teil A) in der vorliegenden Fassung, die zusammen mit den im folgenden aufgeführten textlichen Festsetzungen (Teil B), den Hinweisen (Teil C), der Begründung mit Umweltbericht (Teil D) den Bebauungsplan bildet.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,8 ha, innerhalb welcher ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist. Ferner sind Erschließungsanlagen sowie Grünflächen Bestandteil der Festsetzungen.

Teil B: Textliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Bauflächen werden nach § 4 BauNutzungsverordnung – BauNVO – in der geltenden Fassung als

Allgemeines Wohngebiet - **WA** - festgesetzt (§ 4 Abs. 1 BauNVO).

Ferner beinhaltet der Geltungsbereich öffentliche Verkehrsflächen zur Erschließung der Parzellen, öffentliche Grünflächen und Flächen mit Pflanzbindungen. Die genaue Lage kann der Planzeichnung (Teil A) entnommen werden.

- 2.1.1 Im WA sind nur zulässig:**
- 1. Wohngebäude,**
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 3. Räume für freie Berufe i.S. von § 13 BauNVO.

Die sonstigen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl (§ 19/20 Bau NVO)

Soweit sich aus der Ausnutzung der überbaubaren Flächen keine geringeren Werte ergeben, sind die im Plan ausgewiesenen Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) zulässig.

Ferner werden gem. § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB maximal **2 Wohnungen** je Wohngebäude als Höchstgrenze festgesetzt.

2.2.2 Höhenfestsetzung der Hauptgebäude

Höhenlage der Hauptgebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)

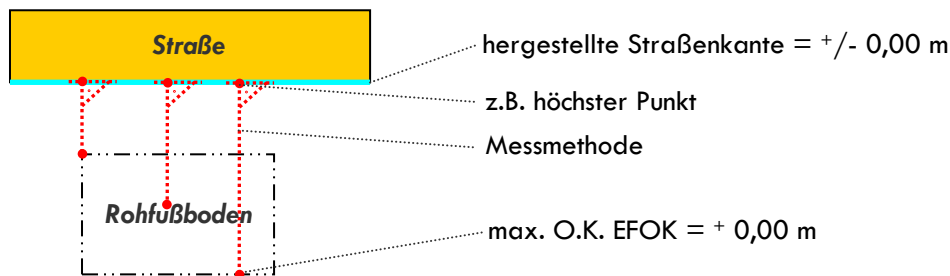
Für die Parzellen nördlich der Erschließungsstraße (Nrn. 5 und 6) gilt:

Die maximal zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK) beträgt mind. 0,25 m bis max. 0,4 m über dem höchsten Punkt der bestehenden, angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenkante). Diese wird horizontal und senkrecht gemessen vom jeweiligen Bezugspunkt an der Straßenkante zur Oberkante (OK) der Erdgeschossrohfußbodendecke (vgl. folgende Skizze).

Für die Parzellen südlich und westlich der Erschließungsstraße (Nrn. 1 bis 4) gilt:

Die maximal zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK) beträgt maximal die (selbe) Höhe des höchsten Punktes der bestehenden, angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenkan-

te). Diese wird horizontal und senkrecht gemessen vom jeweiligen Bezugspunkt an der Straßenkante zur Oberkante (OK) der Erdgeschossrohfußbodendecke (vgl. folgende Skizze).



Höhenentwicklung der Hauptgebäude

Folgende Gebäudehöhenfestsetzungen mit Höhenbeschränkung werden als Höchstmaß über der hergestellten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK) im WA getroffen:

Wandhöhe (WH) / Firsthöhe (FH)

- Satteldach mit einer Dachneigungen von 20° bis 28°:
Es wird eine maximale Wandhöhe (WH_(max.)) von **6,5 m**, gemessen zwischen der EFOK und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
Die maximale Firsthöhe beträgt **9 m**.
- Satteldach mit einer Dachneigungen von 38° bis 44°:
Es wird eine maximale Wandhöhe (WH_(max.)) von **4,5 m**, gemessen zwischen der EFOK und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
Die maximale Firsthöhe beträgt **9 m**.
- Pultdach und Zeltdach mit einer Dachneigung von 9° bis 28°:
Es wird eine maximale Wandhöhe (WH_(max.)) von **6 m**, gemessen zwischen der EFOK und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
Die maximale Firsthöhe beträgt **8 m**.
- versetztes Pultdach mit einer Dachneigung von 9° bis 28°:
Es wird eine maximale Wandhöhe (WH_(max.)) von **6 m**, gemessen zwischen der EFOK und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
Die maximale Firsthöhe beträgt **9 m**.
- - Flachdach mit einer Dachneigungen von 0° bis 5°
Es wird eine maximal zulässige Firsthöhe (FH_(max.)), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Attika mit **7,60 m** festgesetzt.

Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung, wie z.B. Kamine und Lüftungsanlagen, die über die maximal zulässige Gebäudehöhe hinausragen, sind abschnittsweise zusammenzufassen und können ausnahmsweise zugelassen werden.

In den Bauanträgen ist der Höhennachweis zu führen, das natürliche und das fertig hergestellte Gelände stets genau darzustellen ist.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Überbaubaren Grundstücksflächen im WA sind der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

Es wird für das WA eine offene Bauweise festgesetzt.

Im WA sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die Vorgaben über Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung (BayBO Art. 6 Abs. 1-6, 8 u. 9) sind einzuhalten.

2.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nebengebäude sind nach § 14 Abs. 1 und nach § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen bis max. 25 m² Grundfläche und einer Traufhöhe von max. 2,75 m als Holzleggen oder Geräteschuppen, Gewächs- oder Gartenhäuser zulässig. Die Traufhöhe wird gemessen von der Oberkante des natürlich anstehenden Geländes bis zum Schnittpunkt der Traufwand mit der Oberfläche der Dachhaut.

2.5 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die genaue Lage der öffentlichen Verkehrsfläche ist der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

Bei der Erstellung von Parkbuchten sind diese wasserdurchlässig herzustellen (z. B. Pflaster mit Fuge verlegt, Schotterrasen, Rasengittersteine etc.).

2.6 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird ein Fuß- und Radweg festgesetzt.

Die genaue Lage der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

2.7 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art 81 BayBO)

2.7.1 Dächer

Es sind nur die in der Planzeichnung (Teil A) angegebenen Dachformen und Dachneigungen für die Hauptbaukörper zulässig. Nebenbaukörper können in abweichender Dachform und Dachneigung zum Hauptbaukörper errichtet werden.

Dachaufbauten sind gem. Art. 57 Abs. 2 Punkt 4 BayBO als Gauben müssen sich nach Anzahl und Größe der Hauptdachfläche unterordnen. Der Mindestabstand zur Hauskante muss 1,50 m betragen.

Im Geltungsbereich sind als Dacheindeckung bei geneigten Dächern nur nicht engobierte Dachsteine und Dachpfannen in den Farben ziegelrot bis braun oder hellgrau bis anthrazit aus Ziegel oder Betonstein zulässig. Bis zu einer Dachneigung von 22° sind zudem Blecheindeckungen in metallischen, matten Farbtönen zulässig.

Ausgenommen hiervon sind technische Anlagen zur solaren Energiegewinnung.

Spiegelnde oder stark reflektierende Dachmaterialien sind nicht zulässig.

2.7.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der beworbenen Leistung und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie dürfen je Nutzungseinheit eine Fläche von 2,00 m² nicht überschreiten.

Leucht- und Blinklichtreklamen sind im WA unzulässig.

2.7.3 Garagen, Nebengebäude, Stellplätze, Hofflächen

Es sind pro Wohneinheit bzw. Nutzungseinheit mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Der Stauraum vor Garagen, in einem Mindestabstand von 5,00 m sowie deren Zufahrt, darf zum Stellplatznachweis nicht herangezogen werden.

Werden Garagen oder Nebengebäude ohne eigene Abstandsflächen auf oder an der Grundstücksgrenze errichtet, darf die Gesamtlänge dieser Bebauung je Grundstücksgrenze 9,00 m nicht überschreiten.

Die maximal zulässige mittlere Wandhöhe beträgt 3,00 m, die maximal zulässige First-/ Gebäudehöhe bei geneigten Dächern (die höhere Wand) 4,50 m.

Unterer Bezugspunkt ist das natürliche Gelände.

Garagen und Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Gebäudeunabhängige Solaranlagen gem. Art. 6 Abs. 9 Nr. 2 BayBO sind im Geltungsbereich unzulässig.

Stellplätze und private Hofflächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen; festgesetzt werden Rasengittersteine, Pflasterbeläge mit offenen, mindestens 2 cm breiten Fugen, wassergebundene Decken oder Schotterterrassen sowie wasserdurchlässiges Pflaster mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.

Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann.

2.7.4 Einfriedungen

Bei Errichtung von Einfriedungen gelten die folgenden Vorgaben:

Als Einfriedungen sind straßenseitig nur sockellose Zäune oder Hecken zulässig. Diese dürfen straßenseitig und in den Einmündungsbereichen eine Maximalhöhe von 1,00 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.

In den rückwärtigen Bereichen dürfen Zäune eine Maximalhöhe von 1,20 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten. Zaunsockel sind nur zum Höhenausgleich der angrenzenden Grundstücksfläche zulässig.

Der Abstand von Zaununterkante zum Boden soll mindestens 10 cm betragen.

2.7.5 Geländegestaltung

Die bestehenden Geländehöhen an den Grenzen des Geltungsbereiches sind einzuhalten.

Abgrabungen und Aufschüttungen außerhalb der überbaubaren Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Gestaffelte Abgrabungen entlang der Gebäude als Terrassierungen mit einer Neigung von max. 60 Grad sind zulässig.

Entlang der zentralen Erschließung (öffentliche Verkehrsfläche) ist das fertige Niveau der Grundstücksränder an das bestehende Höhenniveau der öffentlichen Verkehrsfläche anzupassen.

Die Grundstücksgrenzen der künftigen Bauparzellen sind innerhalb des Geltungsbereiches gegenüber den benachbarten Bauparzelle(n) exakt anzugleichen.

Abgrabungen zur Belichtung von Wohnräumen in Untergeschossen sind im geringfügigem Maße (i.S. der BayBO) zulässig.

Bei Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,50 m sind die nach Bayer. Bauordnung erforderlichen Absturzsicherungen anzubringen.

2.8 Grünordnerische Festsetzungen

2.8.1 Private Grundstücksflächen / Nicht überbaute Flächen, Grünflächenanteil

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Je angefangener 500 m² Fläche ist mindestens ein Laubbaum der nachfolgenden Pflanzenliste 2 oder 3 zu pflanzen.

Nicht verwendet werden dürfen alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze mit gelben oder blauen Nadeln und über 2 m Wuchshöhe. Für geschnittene Hecken ist an Nadelgehölzen nur die Eibe (*Taxus baccata**) zugelassen.

2.8.2 Flächen mit Umgrenzung mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf öffentlichen und privaten Grünflächen

Die Gehölzbestände in den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Flächen mit Bindungen die für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind fachgerecht dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und während den gesamten Baumaßnahmen vor Beschädigungen gem. DIN 18920 zu schützen.

Für die vorgesehene geringfügige Gehölzbeseitigung wird Ersatz im Geltungsbereich auf den öffentlichen Grünflächen geschaffen. Die Maßnahme ist als Ersatzlebensraum nach Art. 16 i.V.m. Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG vorgesehen.

Es ist bei den notwendigen zu beseitigenden Gehölze ein in der Landschaftspflege gängiger Pflegeschnitt („auf-den-Stock-setzen“) durchzuführen, um diese anschließend im direkten Anschluss an bestehende Hecken auf den dargestellten öffentlichen Grünflächen wieder einzubringen. Falls die Gehölze nicht dafür geeignet sind diese durch eine Neupflanzung mit Sträuchern der Pflanzliste 1 aus autochthonem Pflanzmaterial zu ersetzen.

Sollte sich trotz angemessener Entwicklungspflege der Neupflanzungen und verpflanzten Gehölzstrukturen als auch im Bereich der bestehenden Hecken herausstellen, dass relevante negative Auswirkungen verbleiben (z.B. Ausfall der Gehölze, mangelnde Schließung der Lücke zwischen den Gehölzen etc.) ist eine Nachpflanzung durchzuführen. Die Gehölzauswahl erfolgt ebenfalls aus Arten der Pflanzliste 1 aus autochthonem Pflanzmaterial.

Eine Rodung der Gehölze, ein Zurückschneiden von Ästen und Leittrieben der bestehenden Hecke ist nicht zulässig.

Der Aufwuchs der bestehenden Heckenstrukturen im Geltungsbereich ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Sie ist dauerhaft zu erhalten und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen, d.h. ohne regelmäßigen Formschnitt in einer Höhe von 3 bis 5 m, je nach Gehölzart.

Nach Art. 16 Satz 2 Nr 1 – 3 BayNatSchG sind nur folgende Pflegemaßnahmen für die bestehenden Hecken zulässig, diese sind mit der zuständigen Behörde am Landratsamt abzustimmen:

1. die ordnungsgemäße Nutzung und Pflege im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar, die den Bestand erhält,
2. schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses,
3. Maßnahmen, die zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit öffentlicher Verkehrswege oder der öffentlich-rechtlichen Verpflichtung zur Unterhaltung der Gewässer erforderlich sind.

Ergänzende Vorgaben zu den Pflegemaßnahmen:

- Verzicht auf jegliche Düngung und chemischen Pflanzenschutzmittel
- Abtransport des Schnittgutes
- 1-2-malige Pflegemahd des Krautsaumes im Jahr,
- Anwuchspflege und Schutz von Neupflanzungen durch Verbisschutzzäune in den ersten zwei Jahren

2.8.3 Pflanzbindung in Verkehrsflächen

Entlang der Verkehrsflächen sind mind. die im Plan dargestellten Bäume entsprechend der Pflanzliste 3 zu pflanzen. Die durch Planzeichen dargestellte Bäume können geringfügig in der Lage verschoben werden.

Die offene, wasser- und luftdurchlässige Baumscheibe der Laubbäume muss mindestens eine Größe von 10m² aufweisen. Die „Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) in aktueller Fassung sind für die Pflanzung der Laubbäume im Bereich der Verkehrsflächen in Bezug auf den durchwurzelbaren Raum einzuhalten.

2.9 Gehölzarten und Qualitäten

Pflanzenliste 1 - Sträucher:

(Mindestqualität mind. 2x verpflanzt, mind. 60/100 cm Höhe)

<i>Acer campestre</i>	–	Feld-Ahorn
<i>Berberis vulgaris</i>	–	Berberitze
<i>Carpinus betulus</i>	–	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	–	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	–	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna/laevigata</i>	–	Weißdorn
<i>Evonymus europaea</i>	–	Pfaffenhütchen*
<i>Ligustrum vulgare</i>	–	Liguster*
<i>Lonicera nigra</i>	–	Heckenkirsche*
<i>Prunus padus</i>	–	Trauben-Kirsche
<i>Prunus spinosa agg.</i>	–	Artengruppe Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	–	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	–	Hunds-Rose, und weitere Wildrosen
<i>Salix caprea</i>	–	Sal-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	–	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	–	Eberesche (Vogelbeere)
<i>Viburnum lantana</i>	–	Wolliger Schneeball*

* Giftpflanzen gem. GUV-SI 8018

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Pflanzenliste 2 - Obsthochstämme:

(Mindestqualität Stammumfang 14/16 cm)

Äpfel

Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm, Gelber Edelapfel

Birnen

Gelbmöstler, Schweizer Wasserbirne, Oberösterreichische Weinbirne

Zwetschgen

Hauszwetschge

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Pflanzenliste 3 - Hochstammbäume

auf privaten Flächen: Mindestqualität Stammumfang 16/18 cm

auf öffentlichen Flächen, straßenbegleitend: Mindestqualität Stammumfang 18/20 cm

<i>Acer platanoides</i>	–	Spitz-Ahorn, in Sorten
<i>Acer pseudoplatanus</i>	–	Berg-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	–	Hainbuche, in Sorten
<i>Craetaegus laevigata</i> und <i>lavallei</i> in Sorten	–	Weißdorn
<i>Prunus avium</i>	–	Vogel-Kirsche, in Sorten
<i>Quercus robur</i>	–	Stiel-Eiche
<i>Salix caprea</i>	–	Sal-Weide
<i>Sorbus aucuparia</i>	–	Vogelbeere
<i>Sorbus aria</i>	–	Mehlbeere
<i>Tilia cordata</i>	–	Winter-Linde, in Sorten
<i>Juglans regia</i>	–	Walnuss

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

2.9.1 Sonstige grünordnerische Festsetzungen / Allgemeines

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Der Aufwuchs ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen).

Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Gehölze und Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

Bei der Pflanzung von Bäumen muss, falls keine geeigneten Schutzmaßnahmen ergriffen werden, ein seitlicher Abstand zu den unterirdischen Leitungen von 2,5 m eingehalten werden (maßgebend sind der horizontale Abstand zwischen Stamm und Außenhaut der Leitung).

Bei der Pflanzung von Gehölzen, die mehr als 2 m Höhe erreichen, ist zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ein Abstand von mindestens 4 m einzuhalten.

2.9.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

An anderer Stelle als am Ort des Eingriffes in Natur und Landschaft wird gem. § 1a Abs. 3 BauGB aus einer Teilfläche der Flur Nr. 151, Gemarkung Seubersdorf i.d. Opf., eine Fläche von 3.473 m² festgesetzt.

Diese Ausgleichsfläche wird allen Grundstücksflächen des Baugebietes gem. § 9 Abs.1a Satz 2 BauGB zugeordnet.

Die festgesetzten Ausgleichsflächen und die Ausgleichsmaßnahmen gemäß der Ausgleichsflächenpläne (Anlage) dienen dem Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung.

Anlage (Teil E)

Ausgleichsflächenplan

Flur-Nr.: 151 (TF)	Gemarkung: Seubersdorf	
Gesamtfläche: 3.473 m ²	Aufwertungsfaktor: 1,0	Anrechenbare Fläche: 3.473 m ²



Entwicklungsziel:

Anlage einer extensiven Mähwiese sowie einer Baum- und Strauchhecke mit Krautsaum

Aufwertungsmaßnahmen:

Pflanzung einer 2-4reihigen Baum- und Strauchhecke entlang der südlichen Grenze auf mind. 70% der gesamten Länge unter Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände. Anteil Bäume: ca. 15 %, Anteil Sträucher ca. 85%. Pflanzung mit autochthonem Pflanzmaterial, Artenauswahl in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde. Pflanzraster ca. 1,0 m x 1,5 m. Ausbildung des Krautsaumes durch Sukzession.

Neuansaat der Ackerfläche mit einer geeigneten autochthonen Saatgutmischung, bzw. mit Mähdruschsaat aus benachbarten Wiesenflächen nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde

Pflegemaßnahmen:

- Verzicht auf jegliche Düngung und chemischen Pflanzenschutzmittel
- Abtransport des Schnittgutes
- Keine Verwendung eines Schlegelmähers
- 1-2-malige Pflegemahd des Krautsaumes im Jahr,
- Anwachspflege und Schutz der Pflanzung durch Verbisschutzzäune in den ersten zwei Jahren
- 1-2-malige Pflegemahd im Jahr, mit mind. 3-monatiger Bewirtschaftungsruhe im Sommer oder einmalige Mahd im Herbst

Hinweise (Teil C)

Angrenzende landwirtschaftliche Flächen

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer angrenzenden Flächen zugesichert. Bei der Bepflanzung sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass landwirtschaftliche Nutzflächen nicht beeinträchtigt werden. Der schadlose Abfluss von Grund- und Oberflächenwasser muss auch während und nach der Bauzeit erhalten bleiben. Bei den Erdarbeiten ist auf eine Schonung des Oberbodens durch separaten Abtrag und Wiederauffüllung landwirtschaftlicher Nutzflächen zu achten. Die Auffüllung soll bodenschonend erfolgen.

Hinzuziehung Statiker / Bodengutachter

Im Hinblick auf die Anforderungen bei Bebauungen wird für die Gründung von baulichen Anlagen die Hinzuziehung eines Statikers empfohlen.

In diesem Zusammenhang wird auch zur Klärung der Baugrund-, Grundwasser- und Sickerwasserhältnisse die Einschaltung eines Bodengutachters empfohlen.

Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären. Hilfestellungen zum umweltgerechten Umgang mit Boden sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

Schichten- und Hangwasser, Versickerung und Ableitung von Regenwasser / Schmutzwasser

Beim Bau von Kellergeschossen sind die Grundwasserverhältnisse zu berücksichtigen, um Schäden und Beeinträchtigungen durch zeitweise ansteigendes Schichtenwasser zu vermeiden. In diesem Zusammenhang werden notwendige Maßnahmen gegen Wassereinträge und der Einbau von weißen Wannen empfohlen. Bei Unterkellerungen oder beim Bau von Kellergeschossen ist damit zu rechnen, dass im Planungsgebiet bei Schneeschmelze oder Starkregen Wasser abfließen kann.

Entsprechende bauliche Maßnahmen zur Verhinderung von Vernässungen oder Feuchtschäden sind erforderlich. Bei Anordnung von Gebäudeöffnungen wie Fenster und Türen im Keller- und Terrassenbereich sowie bei der Anordnung von Auffüllungen und Abgrabungen ist dies zu berücksichtigen. Die Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken ist zu vermeiden. Es wird empfohlen, alle Gebäudeöffnungen (z.B. Eingänge, Kellerlichtschächte) mit einem Sicherheitsabstand über OK Gelände bzw. OK Straße zu legen.

Gem. Art. 41 BayBO ist der Bauherr für die schadlose Beseitigung des Regenwassers verantwortlich. Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab-/ umgeleitet werden. Die Sickerfähigkeit des

Untergrundes ist im Vorfeld zu prüfen und nachzuweisen. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Regenwasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

Ein vermehrter Abfluss von Oberflächenwasser aus landwirtschaftlichen Flächen bei Starkregen oder Schneeschmelze kann auf das Plangebiet einwirken.

Ferner wird in diesem Zusammenhang auf die "Niederschlagswasserfreistellungsverordnung" (NWFreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.10.2008, und auf die aktualisierten "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) vom 17.12.2008 hingewiesen. Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt zu stellen.

Niederschlagswasser von unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleiflächen von über 50 m² darf nur nach Vorreinigung des Wassers über eine geeignete Oberbodenschicht oder nach Vorreinigung über eine Behandlungsanlage mit Bauartzulassung versickert werden.

Es wird dringlich empfohlen, Flächenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und den Einbau von Regenwasserzisternen vorzusehen. Diese können zur Gartenbewässerung sowie zur Grauwassernutzung dienen und genutzt werden.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöllagerung), Wasserhaltungen sowie Aufgrabungen und Bohrungen zur Erdwärmennutzung sind dem Landratsamt Neumarkt (Sachgebiet Wasserrecht) vorher anzuzeigen, da hier weitere Anforderungen auf Grundlage der Wassergesetze (WHG, BayWG, VAWS) möglich sind oder wasserrechtliche Genehmigungen unabhängig anderer Rechtsbereiche erforderlich sein können.

Erdgeführte Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei Erdarbeiten in Leitungsbereichen ist der Versorgungsträger zu verständigen und die geplanten Baumaßnahmen abzustimmen. Die Bauwilligen werden auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel und die darin aufgeführten VDE Bestimmungen hingewiesen.

Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit des Mastes gefährden und sind nur mit unserem Einverständnis möglich. Die Standsicherheit der Freileitungsmaste und die Zufahrt zu den Standorten muss zu jeder Zeit gewährleistet sein. Dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Nach Angaben der Bayernwerk AG sind zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauer und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk AG schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, um die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit zu gewährleisten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Fassadenöffnungen unmittelbar über dem Gelände

Öffnungen im unmittelbaren Bereich des Geländes, Kellerlichtschächte und Eingänge müssen zum Schutz vor Oberflächenwasser so über der Geländeoberfläche bzw. Straßenoberkante angebracht sein, dass kein Oberflächenwasser eindringen kann oder müssen wasserdicht ausgebildet werden.

Umwelteinflüsse / landwirtschaftliche Nutzung

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen.

Die Anlieger im Baugebiet müssen mit folgenden zeitweiligen Einschränkungen rechnen:

- Geruchsmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Staubmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung
- Lärmmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr.

Brandschutz

Rauchmelder

Der Einsatz von Rauchmeldern in Wohngebäuden kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. Es wird empfohlen, die Gebäude mit Brand- und Rauchmeldern auszustatten.

Zufahrten / Zugänge

Die Feuerwehrezufahrtsstraßen müssen nach den zur Bauzeit gültigen Vorschriften errichtet werden. Bei Sackgassen sind geeignete Wendebereiche für LKW vorzusehen. Im Winter sind die Straßen und Aufstellflächen der Feuerwehr von Schnee und Eis frei sein. Der Zugang von den öffentlichen Flächen zu den einzelnen Objekten darf nicht größer als 50 m sein.

Einhaltung der Hilfsfrist

Die 10 min. Hilfsfrist kann wegen der kurzen Anfahrt der örtlichen Feuerwehr als gegeben angesehen werden.

Bebauung

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Mensch und Tier sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.

Bei Anbringung von Photovoltaikanlagen auf den Dächern, sollten die Zuleitungen zwischen den PV- Elementen und dem Wechselrichter in einem F 90 Kanal verlegt werden. An geeigneter Stelle und für die Feuerwehr leicht zugänglich, sollte eine Möglichkeit zur Stromunterbrechung, installiert werden. Ebenso wäre es sinnvoll, die Anlagen nicht flächendeckend von Ortgang zu Ortgang zu installieren, sondern in der Mitte einen freien Streifen zur Brandbekämpfung zu ermöglichen.

Bei einer Bebauung bis zu einer max. Traufenhöhe von 7,50 m (gemessen von Oberkante Gelände), ist der zweite Rettungsweg über eine vierteilige Steckleiter möglich.

Löschwasserversorgung

Zur Ermittlung des Löschwasservorrats, wird auf die DGVW-Arbeitsblätter W 405 hingewiesen. Löschwasservorrat ist je nach Brandempfindlichkeit der Gebäude und deren Nutzung zu ermitteln.

Im Bebauungsgebiet sind ausreichende Ober- und Unterflurhydranten (2/3 zu 1/3), mit einem max. Abstand von 150 m, zu errichten. Diese müssen mit Hinweisschildern ausgestattet sein. Die Anordnung der Hydranten ist so zu erfolgen, dass diese von parkenden Autos nicht verstellt werden können.

Es sollen Ringleitungen und keine Stichleitungen verlegt werden.

Altlasten, Grundwasserverunreinigungen

Derzeit sind weder Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen noch Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen dennoch Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das zuständige Landratsamt und das Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.

Telekommunikation

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung Vorbehalten.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.

Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher, sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.

Wir machen besonders darauf aufmerksam, dass eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen:

PT112, Bajuwarenstr. 4, 93053 Regensburg, Tel. 0800-3309747

Artenschutz - Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG und nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

V1: Anbringung von ca. 5 Fledermauskästen am angrenzenden Waldrand bzw. an älteren Einzelbäumen

V2: Rodung der betroffenen Gehölzbestände außerhalb der Brutzeit der Vögel und der für Baumfledermäuse problematischen Fortpflanzungszeit.

Baubedingte Tötungen von Individuen (v.a. Nestlingen) oder die Zerstörung von Gelegen/Eiern sollen durch die Baufeldräumung – Umwidmung der landwirtschaftliche Fläche und Gehölzbe-seitigung- außerhalb der Brutzeit vermieden werden. Das heißt, die Baufeldfreimachung erfolgt nur außerhalb der Brut- und Nestlingszeiten (i.d.R. März bis August). Die Baufeldräumung ist daher nur in den Wintermonaten (Anfang November bis Ende Februar) durchzuführen. Zu diesem Zeitpunkt haben i. d. Regel alle Vogelarten die Brutphase beendet.

Die Beseitigung von Gehölzstrukturen hat nach BayNatSchG Art. 16 Absatz 2 Satz 1 im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zu erfolgen.

Ggf. ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung (Notwendigkeit in Rücksprache mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde) die räumliche und zeitliche Einhaltung der Maßnahmen zu überwachen und ihre Ausführung ggf. zu präzisieren.

V3: Ersatzpflanzungen von Hecken in der Umgebung

Zugänglichkeit von Normblätter / Richtlinien / Regelwerke

DIN-Normblätter, auf die in dieser Satzung verwiesen werden, sind beim Beuth Verlag GmbH, Berlin und Köln, zu beziehen und beim Deutschen Patentamt in München archivmäßig niedergelegt.

Auch besteht die Möglichkeit Normblätter, Richtlinien bzw. Regelwerke auf die in dieser Satzung verwiesen wird, bei der Gemeindeverwaltung oder im Landratsamt Neumarkt i.d. Opf bei der zuständigen Fachstelle während der üblichen Dienststunden einzusehen.