

STADT HEIDECK



BEBAUUNGSPLAN
FÜR DAS WOHNBAUGEBIET

„AM KLOSTERFELD“

IM ORTSTEIL SEIBOLDSMÜHLE

SATZUNG

Geänderter Entwurf i. d. F. vom 23.03.2021

[Hinweis: Änderungen zum Entwurf i. d. F. vom 23.07.2019 in roter Schriftfarbe]

KLOS
GmbH & Co. KG

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt
www.ib-klos.de
Fon: 09175 / 7970 - 0
Fax: 09175 / 7970 - 50
Email: info@ib-klos.de

Die Stadt Heideck im Landkreis Roth beschließt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch (BauGB), i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), in der jeweiligen zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung, die folgende Satzung über den Bebauungsplan

„Am Klosterfeld“ im Ortsteil Seiboldsmühle

per Satzungsbeschluss am _____.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Klosterfeld“ beinhaltet die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 256, 256/3 (Teilfläche), 256/14, 256/15, 256/17, 256/18, 256/19, 256/20, 256/78, 256/143, 264 und 264/18 (Teilfläche), Gemarkung Laffenau, Stadt Heideck.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt rund 2,86 ha.

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplans

Bestandteile des Bebauungsplans „Am Klosterfeld“ sind das vom Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG, Spalt, am 27.11.2018 ausgearbeitete und letztmalig am **23.03.2021** geänderte Planblatt sowie die dieser Satzung nachfolgenden textlichen Festsetzungen. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt. Ergänzend sind der Begründung als Anlagen das schallimmissionstechnische Gutachten des Büros igi CONSULT GmbH, Westheim, mit Datum vom 30.11.2018 sowie die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung von Herrn Markus Römhild, Weißenburg, vom November 2017, beigelegt.

§ 3 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Heideck, den _____

Ralf Beyer, 1. Bürgermeister

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Am Klosterfeld“ im Ortsteil Seiboldsmühle

Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

1.2 Ausnahmen und besondere Bestimmungen

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 - 5 BauNVO) sind innerhalb des Geltungsbereichs unzulässig.

1.3 Zulässiges Maß der Baulichen Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 festgesetzt.

Für die geplante Bebauung werden maximal drei Vollgeschosse zugelassen, wobei das dritte Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss (II+D).

1.4 Bauweise

Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, mit der Abweichung, dass für die „Riegelbebauung“ im Norden des Geltungsbereichs eine maximale Gebäudelänge von 120 m **auch als geschlossene Bauweise** zulässig ist.

~~Innerhalb des Geltungsbereichs sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.~~

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden anhand der im Planblatt dargestellten Baugrenzen festgesetzt. Hauptgebäude und deren Anbauten dürfen die Baugrenze nicht überschreiten.

Die Abstandsflächenvorschriften des **Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO** sind einzuhalten.

1.6 Garagen, Carports, Nebengebäude

Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen unter Berücksichtigung der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO auch außerhalb der überbaubaren Flächen und an der Grundstücksgrenze errichtet werden, auch wenn diese mit dem Hauptgebäude zusammengebaut sind. Baugrenzen an den der Erschließungsstraße zugewandten Grundstücksseiten dürfen jedoch nicht überschritten werden.

Zwischen Garagen bzw. Carports und der Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein nicht einzufriedender Bereich von mindestens 5,00 m freizuhalten.

Auf Parzelle 1 ist für die privaten Parkplätze der Riegelbauten insbesondere die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche für Stellplätze vorgesehen, jedoch nicht ausschließlich.

Weitere Stellplätze können hier – unbeschadet sonstiger Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen – auch außerhalb des festgesetzten Bereichs errichtet werden.

1.7 Stellplatznachweis

Auf jedem Baugrundstück sind zwei private Pkw-Stellplätze je Wohneinheit zu errichten. Für Wohneinheiten bis maximal 50 m² Wohnfläche genügt ein Stellplatz.

1.8 Lärmschutz

Zum Schutz vor den Verkehrslärmimmissionen durch die nördlich auf das Plangebiet einwirkende Staatsstraße St 2226 ist eine Riegelbebauung mit einer Traufhöhe von mindestens 4,7 m, senkrecht auf die Oberkante der St 2226 bezogen, zu errichten. Im Fall von Gebäudelücken zwischen den Riegelgebäuden dürfen diese nicht größer als 12 m sein. Am östlichen Rand des Baufensters muss die Riegelbebauung an die Baulinie angebaut werden, im Westen muss die Gebäudeecke die westliche Baugrenze berühren.

Zusätzlich sind im Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets zur Schaffung verträglicher Wohnverhältnisse geeignete Grundrissgestaltungen vorzunehmen. In den Einwirkungsbereichen, in denen der Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von tagsüber 59 dB(A) oder der Immissionsgrenzwert der Nachtzeit von 49 dB(A) überschritten wird, muss jeder nach DIN 4109 schutzbedürftige Raum für Lüftungszwecke zumindest ein Fenster an einem anderen, nicht von Grenzwert-Überschreitungen betroffenen Fassadenbereich aufweisen.

Falls eine derartige Grundrissgestaltung nicht in jedem Fall umsetzbar ist, müssen technische Hilfsmittel (z. B. mechanische Lüftungseinrichtungen, kontrollierte Wohnraumlüftung) eine ausreichende und schalltechnisch verträgliche Belüftung der Räume sicherstellen.

Die schalltechnische Dimensionierung der Wohngebäude (Fenster, Wandaufbau, Dachaufbau und mögliche Vor- und Einbauten) muss den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ genügen.

Für die im Bebauungsplan als Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 gekennzeichneten Fassadenseiten oder Teile davon sind die Außenbauteile von Aufenthalts-, Übernachtungs- und Unterrichtsräumen mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß von $R'_{w,res} = 35$ dB zu errichten.

Auf dieser Grundlage ist bei einem Fensterflächenanteil von bis zu 50 Prozent und einem Dämmmaß für die Wand- bzw. Dachkonstruktion von mindestens 40 dB die Schallschutzfensterklasse **2** ($R'_{w} \geq 32$ dB) vorzusehen.

Für die im Bebauungsplan als Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 gekennzeichneten Fassadenseiten oder Teile davon sind die Außenbauteile von Aufenthalts- und Unterrichtsräumen mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß von $R'_{w,res} = 40$ dB zu errichten.

Auf dieser Grundlage ist bei einem Fensterflächenanteil von bis zu 50 Prozent und einem Dämmmaß für die Wand- bzw. Dachkonstruktion von mindestens 40 dB die Schallschutzfensterklasse **3** ($R'_{w} \geq 37$ dB) vorzusehen.

1.9 Niederschlagswasserversickerung

Einfahrten und Hofbefestigungen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (z.B. Rasen- oder Sickerfugenpflaster, Rasengittersteine, etc.).

Das auf den privaten Dach- und Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort auf dem jeweiligen Baugrundstück über die belebte Bodenzone zu versickern (z. B. in Versickerungsmulden oder Mulden-Rigolen-Elementen, vgl. Abb. 1 und 2).

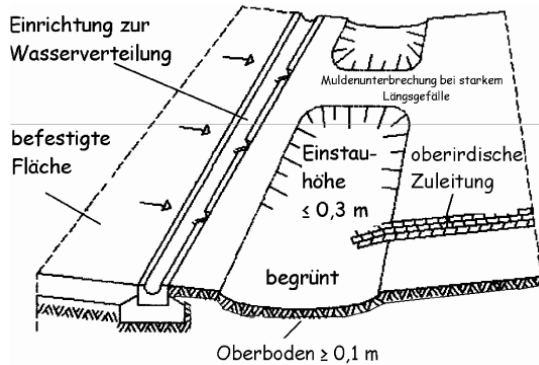


Abb. 1: Versickerungsmulde

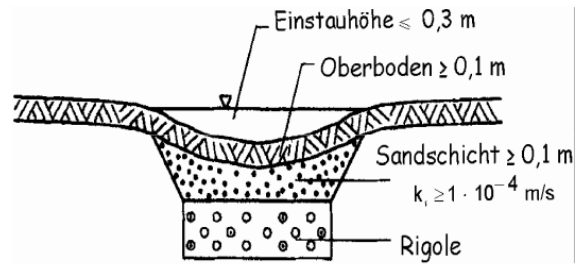


Abb. 2: Querschnitt Mulden-Rigolen-Element

(Quelle: DWA-A 138, Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V., Hennef 2005)

Bei der Versickerung ist die Einhaltung der Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i. V. m. den „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) zu beachten.

Folgende Vorgaben sind bei der Planung der Versickerungsanlagen zu Grunde zu legen:

Durchlässigkeitsbeiwert	$k_f = 1 \times 10^{-5}$ (gemäß Bodengutachten)
Regenereignis	Häufigkeit $n = 0,1/a$, Dauerstufe $D = 10$ min

Bei Einhaltung der nachfolgenden Richtwerte ist in der Regel eine richtlinienkonforme Versickerung möglich:

Muldenversickerung	Einstauhöhe $h = 30$ cm	$A_s / A_u = 0,15$	Versickerungsfläche $A_s = \text{ca. } 15\%$ der undurchlässigen Fläche A_u
Mulden-Rigolen-Versickerung	Einstauhöhe $h = 30$ cm	$A_s / A_u = 0,10$	Versickerungsfläche $A_s = \text{ca. } 10\%$ der undurchlässigen Fläche A_u

Der Notüberlauf der Versickerungsanlagen kann an den städtischen Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Eine Bestätigung des Planers zur Erfüllung der Anforderungen nach NWFreiV und TRENGW ist mit dem Bauantrag vorzulegen.

Falls die Vorgaben der NWFreiV nicht erfüllt werden können, ist eine separate wasserrechtliche Erlaubnis unter Vorlage einer qualifizierten Entwässerungsplanung auf Grundlage des einschlägigen DWA-Regelwerks beim Landratsamt Roth zu beantragen.

1.10 Abfallentsorgung

Die Bewohner der Parzellen 2, 3 und 4 müssen ihre Abfallbehälter am Tag der Abholung zur Entleerung auf der im Planblatt gekennzeichneten Fläche bereitstellen (Sammelstandort für Abfallbehälter am Tag der Abholung).

1.11 Bauverbotszone zur St 2226

Entlang der Staatsstraße St 2226 gilt zum Wohnbaugebiet eine Bauverbotszone von 20 m Breite (gemessen ab Fahrbahnrand). Diese ist grundsätzlich von allen baulichen Anlagen freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans zulässig sind.

Unmittelbare Zufahrten von den Baugrundstücken auf die St 2226 sind nicht zulässig. Die Erschließung der Grundstücke hat ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz zu erfolgen.

Für Bäume, stammbildende Gehölze oder Lärmschutzanlagen ist ein Abstand von mindestens 7,5 m zum äußeren Rand der Fahrbahndecke einzuhalten. Innerhalb der Bauverbotszone (20 m) sind Anpflanzungen separat beim Staatlichen Bauamt Nürnberg zu beantragen.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1 Höhenlage der Gebäude

Für die Riegelbebauung auf Parzelle 1 gilt:

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB EG) darf an der bergseitigen Gebäudeseite mittig maximal 0,30 m und an der talseitigen Gebäudeseite mittig maximal 1,00 m über dem natürlichen Gelände liegen.

Sollte diese Regelung für einen zusammenhängenden Riegelbau nicht eingehalten werden können, ist gegebenenfalls eine höhenmäßige Staffelung des Gebäudes vorzunehmen.

Für die Parzellen 2 bis 24 gilt:

Fällt das Gelände von der Erschließungsstraße aus ab, darf die OK FFB EG an dieser (der Straße zugewandten) Gebäudeseite mittig maximal 0,30 m über der OK Erschließungsstraße liegen und an der talseitigen Gebäudeseite maximal 1,00 m über dem natürlichen Gelände.

Steigt das Gelände von der Erschließungsstraße aus an, darf die OK FFB EG an der bergseitigen Gebäudeseite mittig maximal 0,30 m und an der talseitigen Gebäudeseite mittig maximal 1,00 m über dem natürlichen Gelände liegen.

Als Nachweis ist im Bauantrag für jedes Grundstück die Höheneinstellung des Gebäudes durch ein Höhennivellement mit Bestands- und Planungshöhen darzustellen.

2.2 First- und Wandhöhe

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) beträgt 12,00 m.

Bezugspunkt ist die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG).

~~Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) beträgt 6,50 m.~~

~~Die Traufhöhe ist das Maß zwischen der OK FFB EG und dem traufseitigen Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.~~

2.3 Dächer

2.3.1 Dachformen und -deckung

Für Hauptgebäude sind folgende Dachformen und -neigungen zulässig:

- Satteldach (SD), Dachneigung 12-45°
- Walmdach (WD), Dachneigung 12-30°
- Zeltdach (ZD), Dachneigung 12-30°

Für untergeordnete Anbauten an das Hauptgebäude (z. B. Wintergärten) sind außerdem Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer zulässig.

Zur Dacheindeckung sind für Hauptgebäude Dachsteine oder Dachziegel in roten oder schwarzen Farbtönen zu verwenden.

Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind sämtliche Dachformen und -eindeckungen mit Dachneigungen von 0-45° zugelassen.

2.3.2 Dachaufbauten und Gauben

Zwerchhäuser/Zwerchgiebel sowie Dachgauben als Spitz-, Giebel- oder Schleppegauben sind zulässig.

Der First bzw. die Oberkante von Zwerchhäusern und Dachgauben muss mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

Die summierte Breite der Gauben darf 4/5 der Trauflänge je Traufseite nicht überschreiten. Die Breite von Zwerchhäusern/Zwerchgiebeln darf 1/3 der Trauflänge je Traufseite nicht überschreiten.

2.4 Gestaltung der Baukörper

Für die Riegelbauten auf Parzelle 1 gelten folgende Anforderungen an die Form der Baukörper:

Baukörper mit einer Gesamtlänge von mehr als 30 m sind durch vertikale Versätze oder Fassadensprünge im Abstand von maximal 30 m zu gliedern. Die Versatztiefe bzw. Tiefe der Fassadensprünge muss mindestens 1,5 m betragen.

2.5 Fassadengestaltung

Außenwände sind zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden.

Für den Fassadenanstrich sind gedeckte Farben zu verwenden. Grelle Farben sind unzulässig.

2.6 Einfriedungen

Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind als vertikale Holzlatten- oder Stabgitterzäune auszuführen. Zwischen den privaten Grundstücken untereinander sind darüber hinaus Maschendrahtzäune zulässig.

Sockelmauern sind bis maximal 0,20 m Höhe über OK Straße bzw. Gelände zulässig. Ansonsten sind Mauern und Gabionen als Einfriedungen unzulässig.

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Gesamthöhe einschließlich Sockelmauer von 1,20 m über Oberkante Straße/Gehweg nicht überschreiten. Einfriedungen zu

den Nachbargrundstücken dürfen eine Höhe von 1,80 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten.

2.7 Geländemodellierung

Zur Terrassenbildung und zum Höhenausgleich sind im Gartenbereich und an den Grundstücksgrenzen Böschungen sowie Stützmauern mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Die Böschungsflächen sind einzusäen oder zu bepflanzen. Die Böschungsneigungen dürfen nicht steiler als 1:1,5 sein.

An der Grenze zu öffentlichen Grundstücken (Verkehrs-/Grünflächen) sind mit Ausnahme von Sockelmauern (vgl. Ziffer 2.6) keine Stützmauern zulässig.

3 Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Anpflanzungen und Erhalten von Bäumen

Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind Bäume in Art und Qualität gemäß den Festsetzungen der nachfolgenden Pflanzgebote zu pflanzen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Bei allen Pflanzungen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände zu beachten.

Pflanzgebot A – Baumpflanzung mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen

An den im Planblatt mit Pflanzgebot A gekennzeichneten Standorten entlang der Erschließungsstraße und auf angrenzenden Grünflächen sind vorzugsweise heimische Laubbäume oder hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Zulässig sind Arten und Sorten der Pflanzlisten „Straßenbäume“.

Aufgrund der schwierigen Bedingungen für Straßenbäume und bei beengten Verhältnissen sind entlang von Verkehrswegen auch die genannten kompaktkronigen Sorten oder die genannten nicht heimische Arten der GALK-Straßenbaumliste zulässig.

Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Pflanzgebot B – Baumpflanzung ohne Standortbindung auf privatem Grund

Auf jedem Baugrundstück ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum ohne Standortbindung zu pflanzen. Zulässig sind heimische Bäume der Pflanzliste „Private Grundstücksflächen“.

Für eingrünende Heckenpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen sind Sträucher der Pflanzliste „Private Grundstücksflächen“ zulässig.

3.2 Pflanzlisten

Nachfolgende Arten und Sorten sind für die Pflanzung im Rahmen der Pflanzgebote A und B zugelassen. Sie entsprechen einer landschaftsplanerischen Vorauswahl aus den Listen heimischer Gehölze und Streuobstsorten der Kreisfachberatung für Gartenbau und Landespflege am Landratsamt Roth. Prinzipiell können auch andere, vergleichbare Obst- oder Laubbäume aus den Gehölzlisten der Kreisfachberatung gepflanzt werden.

Fremdländische Gehölze, insbesondere Thuja, Blautanne und andere nicht heimische Koniferen sind nicht zugelassen. Der Anteil an Nadelgehölzen und immergrünen Laubgehölzen darf 10 % je Grundstück nicht überschreiten. Gentechnisch veränderte Pflanzen sind nicht erlaubt.

Pflanzliste „Straßenbäume“

Pflanzqualität (mindestens): Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm.

Acer campestre	Feld-Ahorn (auch als Sorte 'Elsrijk')
Acer platanoides	Spitz-Ahorn (auch als Sorten 'Cleveland'/'Deborah')
Carpinus betulus	Hainbuche (auch als Sorte 'Fastigiata')
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Prunus padus 'Schloss Tiefurt'	Trauben-Kirsche 'Schloss Tiefurt'
Sorbus aria	Mehlbeere (auch als Sorte 'Magnifica')
Tilia cordata	Winter-Linde (auch als Sorten 'Greenspire' / 'Erecta' oder 'Roelvo')

Pflanzliste „Private Grundstücksflächen“

Pflanzqualität (mindestens): Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
verpflanzter Strauch, ohne Ballen, 4-5 Triebe, 60-100 cm

Laubbäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Obstbäume

Malus domestica (Apfel), z. B. in folgenden Sorten:

- 'Reichtragender vom Zenngrund' (Lokalsorte)
- 'Kaiser Wilhelm'
- 'Boskoop'
- 'Roter Eiserapfel'

Pyrus communis (Birne) in folgenden Sorten:

- 'Gute Graue'
- 'Gellerts Butterbirne'
- 'Oberösterreichische Weinbirne'

Prunus domestica (Zwetschge) in folgenden Sorten:

- 'Fränkische Hauszwetschge'

Sträucher

Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Buddleja davidii	Schmetterlingsstrauch in Sorten
Cornus alba	Weißer Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Philadelphus coronarius	Pfeifenstrauch
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

sowie Obststräucher in Sorten

3.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

aV1: Keine Nachtbaustellen

Um sicherzustellen, dass jagende Fledermausarten in der Umgebung des Baugebiets nicht gestört werden, ist der Betrieb in der Zeit vom 1. April bis 1. November auf die helle Tageszeit (7:00-18:00 Uhr) zu beschränken.

aV2: Zeitlich beschränkte Erdarbeiten

Um überwinterte Zauneidechsen nicht zu töten sind Erd- und Bodenarbeiten nur außerhalb der Winterruhe und Fortpflanzungszeit (Eiablage) bei ausreichend warmer Witterung im Zeitraum Ende März bis Anfang Mai bzw. Mitte August bis Ende September durchzuführen. Je nach Witterungsverlauf können diese Zeiträume ggf. auch kürzer sein.

aV3: Entfernen von Bäumen der Fortpflanzungs- und Ruhezeitenzeit

Zu entfernende Gehölze sind zum Schutz der dort lebenden Tierarten nur außerhalb der Brut-, Nist- und Aufzuchtzeit zwischen Oktober und Mitte Februar zu schneiden und zu roden.

3.4 CEF-Maßnahmen (vorgezogene Kompensationsmaßnahmen)

CEF1: Schaffung neuer Lebensräume für Zauneidechse, Goldammer und Stieglitz

Für die o.g. Arten sind geeignete Habitatstrukturen zu entwickeln. Um die ökologische Kontinuität für die betroffenen Arten zu gewährleisten, ist die Maßnahme in räumlichen Bezug zur Eingriffsfläche anzulegen. Für die betroffenen Bereiche (ungefähr Geltungsbereich ohne Acker) ist gemäß saP eine Kompensation ungefähr im Verhältnis 1:1 zu schaffen.

Um die Belange aller betroffenen Arten zu vereinen, ist ein Mosaik aus verschiedenen Strukturen zu entwickeln. Folgende Aspekte sind diesbezüglich zu beachten:

- Anlage von Rohbodenflächen (in der Regel durch Abschieben des Oberbodens)
- Anlage von Kleinstrukturen (z.B. Trocken- und Lesesteinmauern, Stein-Sand-Schüttungen, Totholz) als neue Sonnplätze, Eiablagemöglichkeiten und Winterquartiere
- Südexposition von Teilflächen mit überwiegend trockenen Standorten
- streifenweise Mahd der Offenlandflächen in alternierender Reihenfolge zur Schaffung von temporären Altgrasstreifen
- Schaffung samenreicher Ruderalfluren bzw. Kurzzeitbrachen
- Herstellung von Sukzessions-Frühstadien und gesicherte (Folge-)Pflege mit dem Ziel der Schaffung eines kleinräumigen Mosaiks aus vegetationsfreien und grasig-krautigen Flächen und verbuschten Bereichen
- Förderung bzw. Erhalt kleinflächiger inselartig angelegter Gehölz- bzw. Heckenstrukturen mit angrenzenden Blüh- und Magerrasenflächen
- Extensivierung bzw. Stilllegung von Ackerrandstreifen

In Abstimmung mit Unteren Naturschutzbehörde Roth wurden folgende Flächen festgelegt:

- Fl.-Nr. 285, Gmkg. Laffenau (etwa 1,15 ha, davon etwa 0,68 ha Grünland)
Erhalt des Nassgrünlands mit Orchideenstandort
in den Randbereichen (südwestliche Teilfläche) durch zielgerichtete Pflege Förderung eines kleinflächigen Mosaiks mit Altgrasstreifen, Ruderalfluren, Kurzzeitbrachen, Hochstaudenfluren, kleinflächigen Gehölzstrukturen
- Fl.-Nr. 892/1, Gmkg. Selingstadt (etwa 0,18 ha)
Schaffung eines kleinflächigen Mosaiks aus Rohbodenfläche, Totholz-/Steinhaufen, versch. Sukzessionsstadien, Altgras-/Ruderal-/Blühstreifen
- Fl.-Nr. 291, Gmkg. Laffenau (etwa 0,51 ha, davon Freizeitnutzung lt. Luftbild etwa 0,13 ha)
Randlich Anlage von Kleinstrukturen, Totholz-/Steinhaufen, Ruderalflur, Blühflächen

Die Umsetzung der Maßnahme hat mit einer ökologischen Baubegleitung zu erfolgen (geschulte Fachkraft aus dem Bereich der Ornithologie). Zudem sollte ein Monitoring über einen Zeitraum von mindestens 5 Jahren den Erfolg der Maßnahmen belegen, um ggf. Nachbesserungen ansetzen zu können.

4 Hinweise

4.1 Pflanzungen in der Nähe von Ver- und Entsorgungsleitungen

Beim Pflanzen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten Leitungstrassen einzuhalten. Analog ist bei der Verlegung von Leitungen ein Mindestabstand von 2,50 m zu geplanten und vorhandenen Baumstandorten zu beachten. Bei Unterschreitung dieses Schutzabstandes sind geeignete Schutzmaßnahmen durch den Verursacher vorzusehen.

Das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (FGSV) sowie das Arbeitsblatt 125 GW „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ (DVGW Regelwerk) sind zu beachten.

4.2 Regenwasserzisternen

Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser von Dachflächen auf den jeweiligen Baugrundstücken in Zisternen zu sammeln und zur Gartenbewässerung zu verwenden.

Der Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen ist gemäß § 13 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) dem Gesundheitsamt zu melden. Die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden.

4.3 Flächenbefestigung

Einfahrten und Hofbefestigungen sind – soweit technisch möglich und sinnvoll – in versicherungsfähiger Bauweise herzustellen (z. B. Rasenfugenpflaster, Pflaster mit aufgeweiteten und splittverfüllten Fugen, Rasengittersteine, etc.).

Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten. Unverhältnismäßig große Flächenversiegelungen sind zu vermeiden.

4.4 Grundwasserschutz

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser aufgedeckt werden, ist eine Erlaubnis nach Art. 15 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 BayWG zur Bauwasserhaltung erforderlich.

Falls Grundwasser ansteht, sind die Kellergeschosse der zu errichtenden Gebäude gegen drückendes Wasser zu sichern.

Das Einleiten von Drainagewasser in die gemeindlichen Kanalisationsanlagen ist nicht gestattet.

4.5 Bodenschutz

Zum Umgang mit Böden oder Bodenmaterialien wird grundsätzlich auf die DIN 19731, DIN 18915 und den § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) verwiesen.

Der humose Oberboden ist von allen Flächen für den Baustellenbetrieb abzuschieben und bis zum Wiedereinbau oder bis zum Abtransport ordnungsgemäß seitlich zu lagern. Die Lagerung von Ober- und Unterboden hat gemäß DIN 18915 zu erfolgen.

4.6 Bodenfunde

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Bodendenkmäler bekannt. Bei allen Bodeneingriffen muss jedoch prinzipiell mit archäologischen Funden gerechnet werden. Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

Ausfertigung:

Heideck, den _____

Ralf Beyer, 1. Bürgermeister