

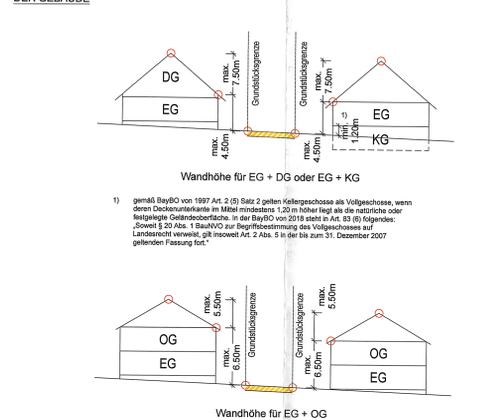
A. Festsetzungen durch Planzeichen
(§ 9 BauGB und Art. 81 BayBO)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- öffentliche Grünfläche
- öffentliche Grünfläche - Randeingrünung
- öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Angabe der Querschnittsbreite in Metern
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich
- Wirtschaftsweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze (Baufenster)
- II** Im EG+KG oder EG+DG oder EG+OG können Vollgeschosse entstehen. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf insgesamt zwei begrenzt.
- O** offene Bauweise
- 0.35** Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,35
- 0.7** Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), z.B. 0,7
- Firstrichtung, zwingend
- A** zulässige Dachformen: Satteldach (SD), Pultdach (PD), Walmdach (WD), Flachdach (FD)
- B** zulässige Dachform: Satteldach (SD)
- nur Einzelhäuser zulässig

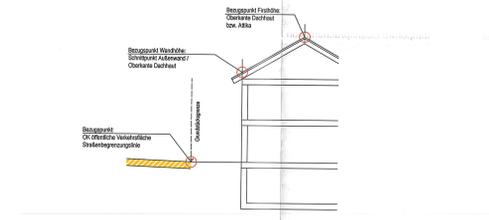
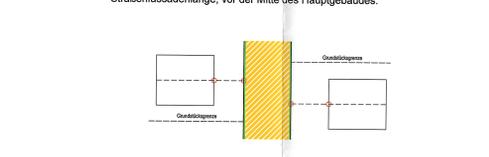
B. Festsetzungen durch Text
(§ 9 BauGB und Art. 81 BayBO)

- § 4 ALLGEMEINE WOHNGEBIETE BauNVO**
- Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
 - Zulässig sind:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Die unter § 4 Abs. 3, Punkte 1 - 5, BauNVO, genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.
- WOHNHEITEN** sind beschränkt auf 2 pro Grundstück.
- DACHFORM** Zugelassene Dachformen sind Satteldächer, Walmdächer und Halbwalmdächer. Flachdächer sind ausnahmsweise auf Nebengebäuden, Garagen und Carports zulässig.
- DACHNEIGUNG** Die Dachneigung beträgt für Satteldächer EG + DG 25° - 52°, für EG + OG 25° - 37°.
- DACHGAUBEN** Die Gauben haben sich in ihrer Gestaltung dem Hauptdach anzupassen. Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 38° zulässig. Die Summe der Dachgaubenbreiten dürfen 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Gauben untereinander muss mindestens 1,00 m betragen. Die Gauben sind in der unteren Dachhälfte anzuordnen. Dabei ist von der Traufe bis zur Gaubenbrüstung ein Abstand von 3 Ziegelfreihen, mind. jedoch 0,5 m einzuhalten. Vom First und Ortsgang zur Gaube ist ein Mindestabstand 2,50 m einzuhalten.
- ZWERCHHAUS** Zwerchhausbleib dürfen max. 1,50 m bezüglich der Fassade vorstehen und können je Traufseite nur einmal verwendet werden. Die Breite darf maximal 25% der Traufbreite betragen und wird in der Summe der Dachgaubenbreiten mit angerechnet. Der Zwerchhausbleib hat sich in der Gestaltung dem Hauptdach anzupassen.
- DACHGESTALTUNG** Die Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in rotbraunen bis dunkelbraunen Farbtönen oder Schiefer zu gestalten. Andere Farbtöne sind unzulässig. Dachflächen auf Nebengebäuden, Garagen und Carports können als Gründach hergestellt werden. Bei einer Nutzung von Flachdächern auf Nebengebäuden, Garagen oder Carports als Dachterrasse sind diese außerhalb der Baugrenzen unzulässig.

HÖHEN-EINSTELLUNG DER GEBÄUDE



BEZUGSPUNKT



- FIRSTHÖHE** Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt bei Sattel-, Walmdächern und Halbwalmdächern 12,0 m
- ABSTANDS-FLÄCHEN** gemäß BayBO in der jeweils geltenden Fassung.
- FASSADEN-GESTALTUNG** Für die Farbgebung sind gedackte Farbtöne d. h. keine rein weißen bzw. primären Farbtöne zu verwenden. Grell fernwirkende Farben sind unzulässig.
- GARAGEN UND CARPORTS** die an die Grundstücksgrenzen zusammengebaut werden, sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen. Garagen und Carports können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, jedoch nicht hinter den Baugrenzen, die der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandt sind. Der Mindestabstand von offenen Garagen (Carports) und geschlossenen Garagen beträgt zur öffentlichen Verkehrsfläche 5,00 m.
- GELÄNDEVER-ÄNDERUNGEN** Die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten. Geländeveränderungen sind nur soweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude zwingend erforderlich sind. Aufschüttungen für Terrassen bis maximal 3,0 m Abstand vom Gebäude sind nur bis maximal 1,00 m zulässig. Zwischen Gebäude und der öffentlichen Verkehrsfläche sind Auffüllungen nur bis maximal 0,30 m über der Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Der Anschluss an das vorhandene natürliche Gelände der Nachbargrundstücke ist Überganglos herzustellen.

BEPFLANZUNG / BEGRÜNUNG

- Die grünordnerisch festgesetzten Anpflanzungen sind auf öffentlichen und privaten Grünflächen zum nächstmöglichen Pflanz- bzw. Einzsaattermin nach Nutzungsaufnahme des Erschließungsstraßenbaus bzw. spätestens 1 Jahr nach Nutzungsaufnahme der Grundstücke plangemäß, vollständig und fachgerecht durchzuführen. Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Nutzzieler ordnungsgemäß im Bereich zu fördern, zu pflegen. Die Pflanzmaßnahmen sind im Baugesuch darzustellen. Die grünordnerischen Festsetzungen mit den Pflanzgeboten sind zu beachten. Grünstreifen und Randbegrünungen sind von jeglicher, sonstiger Nutzung freizuhalten.
- NIEDERSCHLAGS-WASSER** Das anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist entsprechend den Regeln der Technik innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks zurückzuführen. Dazu ist auf jedem Baugrundstück ein unterirdischer Wasserspeicher (Zisterne) mit einem Notüberlauf und mit einem Drosselabfluss von 0,3 l/s nach DWA A 117 an die öffentliche Kanalisation zu errichten. Das für ein 5-jährliches Niederschlagsereignis freizuhalten Zisternenvolumen beträgt für Baugrundstücke bis 500 m² Grundstücksfläche mind. 8 m³ bis 900 m² Grundstücksfläche mind. 10 m³. Zwischenwerte sind geradlinig zu interpolieren und auf 0,1 m³ aufzurunden. Weiterhin kann zusätzliches Volumen für die Brauchwassernutzung und Gartenbewässerung vorgehalten werden. Private Drainageleitungen sowie Hang- und Schichtenwasser dürfen nicht in den Schmutz- oder Regenwasserkanal eingeleitet werden. Private Park- und Stellplätze, Grundstückszufahrten sowie Fußgängerwege sind wasserdurchlässig zu gestalten (z. B. humus- oder rasenverfügtes Pflaster). Es gilt die gemeindliche Entwässerungssatzung.
- ANLAGEN ZUR NUTZUNG regenerativer Energien sind ohne Aufwandsleistung dgl. dachparallel in rechteckigen Feldern, ohne Abtreppungen zulässig.** First und Traufe sind freizuhalten. Ausnahmsweise zulässig sind: Dachhautintegrierte Systeme mit der Funktion der Dacheindeckung
- Schonende Bauausführung:**
- Baufeldbeschränkung: Baustelleneinrichtung und Lagerflächen werden innerhalb des Plangebietes angelegt. Eine zusätzliche temporäre Beanspruchung von Flächen außerhalb des Geltungsbereichs ist nicht zulässig.
- Avifauna:**
- Baumaßnahmen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen September und Februar durchgeführt werden.
 - Avifauna, Fledermäuse:
 - Baumaßnahmen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit und außerhalb der Sommerzeit der Fledermäuse, zwischen November bis Februar durchgeführt werden.
 - Verbot von Steingärten, Unterstützung und Förderung von naturnahen Gartengestaltungen.
 - Fledermäuse (Avifauna):
 - Suche nach baumhöhlennutzenden Tieren kurz vor dem Fällen oder Umpflanzen von Habitatsbäumen, auch zwischen September und Februar.
 - Umpflanzen möglichst aller Habitatsbäume an eine geeignete Stelle unter Berücksichtigung des Vernetzungsaspektes zum Maintal. Dabei muss die aktuelle Ausrichtung der Habitatsbäume, soweit es geht, beibehalten werden. Ökologisch nicht zwingend relevant ist das mittelfristige Überleben der Bäume. Zur Sicherung der Kontinuität sollen jedoch zwischen den umpflanzten Bäumen junge Bäume angepflanzt werden.
 - Einsaatz der Fläche unter der so neu entstandenen Streubestockung mit einer regionalen, artreichen Wiesensaatsmischung zur Sicherung des Nahrungsangebots für Vögel und Fledermäuse.
 - Erstellen und Umsetzen eines Pflegeplans zur nachhaltigen Sicherstellung der hier definierten ökologischen Ziele.

PHOTOVOLTAIK / SONNENKOLLEKTOREN

- Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind ohne Aufwandsleistung dgl. dachparallel in rechteckigen Feldern, ohne Abtreppungen zulässig. First und Traufe sind freizuhalten. Ausnahmsweise zulässig sind: Dachhautintegrierte Systeme mit der Funktion der Dacheindeckung
- ARTENSCHUTZ / MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG**
- Schonende Bauausführung:
- Baufeldbeschränkung: Baustelleneinrichtung und Lagerflächen werden innerhalb des Plangebietes angelegt. Eine zusätzliche temporäre Beanspruchung von Flächen außerhalb des Geltungsbereichs ist nicht zulässig.
- Avifauna:**
- Baumaßnahmen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen September und Februar durchgeführt werden.
 - Avifauna, Fledermäuse:
 - Baumaßnahmen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit und außerhalb der Sommerzeit der Fledermäuse, zwischen November bis Februar durchgeführt werden.
 - Verbot von Steingärten, Unterstützung und Förderung von naturnahen Gartengestaltungen.
 - Fledermäuse (Avifauna):
 - Suche nach baumhöhlennutzenden Tieren kurz vor dem Fällen oder Umpflanzen von Habitatsbäumen, auch zwischen September und Februar.
 - Umpflanzen möglichst aller Habitatsbäume an eine geeignete Stelle unter Berücksichtigung des Vernetzungsaspektes zum Maintal. Dabei muss die aktuelle Ausrichtung der Habitatsbäume, soweit es geht, beibehalten werden. Ökologisch nicht zwingend relevant ist das mittelfristige Überleben der Bäume. Zur Sicherung der Kontinuität sollen jedoch zwischen den umpflanzten Bäumen junge Bäume angepflanzt werden.
 - Einsaatz der Fläche unter der so neu entstandenen Streubestockung mit einer regionalen, artreichen Wiesensaatsmischung zur Sicherung des Nahrungsangebots für Vögel und Fledermäuse.
 - Erstellen und Umsetzen eines Pflegeplans zur nachhaltigen Sicherstellung der hier definierten ökologischen Ziele.

FUNDAMENTE

- Fundamente, die beim Setzen von Rabatten- und Pflasterstreifen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, dürfen auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,50 m angelegt werden. Gleiches gilt für Fundamente der Straßenbeleuchtung.
- OBEBODEN** Das Abschleifen des Oberbodens ist nur außerhalb der Brutzeit der Feldvögel (Brutzeit = Anfang April bis Mitte Juli) durchzuführen. Werden Baugrundstücke brach liegen gelassen, dürfen diese nur außerhalb der Brutzeit gemäht oder gemulcht werden.
- LÜFTUNGS-ÖFFNUNGEN** Sofern Lüftungsöffnungen (Fenster, Türe) im Bereich der Kaminmündungen von Feuerstätten benachbarter Gebäude errichtet werden, soll mindestens eine Lüftungsöffnung je Wohnraum:
- von Kaminen, die an Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe angeschlossen sind, mindestens 15 m entfernt sein bzw.
 - von Kaminen, die an Feuerungsanlagen für flüssige oder gasförmige Brennstoffe angeschlossen sind, mindestens 8 m entfernt sein, oder
 - 1 m niedriger liegen als die umliegenden Kaminmündungen; dies gilt für die Oberkante der Lüftungsöffnungen.

STELLPLÄTZE

Je Wohnheite sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen. Eine Ablosung der Stellplätze ist nicht möglich.

STÜTZMAUERN

sind bis zu einer Höhe von 1,00 m über vorhandenem Gelände auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

AUFSCÜTTUNGEN UND ABTRAGUNGEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSEN-KÖRPERS

Böschungen, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrundstücken erforderlich sind, dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden.

UNZULÄSSIGE ANLAGEN

- Blechgaragen und provisorische Gebäude
- Fassaden: äußere Verwendung von glänzenden, flächigen Materialien >25%
- Böschungen steiler als 1 : 1,5
- Sockel als Einfriedung
- Zufahrten zu den umgebenden Wirtschaftswegen
- unbeschichtete Metalldeckendeckungen wie z.B. Kupfer, Zink, Blei

EINFRIEDUNGEN

Zulässig sind:

- ohne Einzäunung
- Hecken (Laubgehölze)
- Holzzaune Holzwände
- Metallzaune (ausgenommen Stacheldraht)

Die Höhe beträgt max. 1,20 m zur öffentlichen Verkehrsfläche. Einfriedungen entlang von landwirtschaftlichen Flächen und Wirtschaftswegen sind um 0,50 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.

Im Bereich von Sichtflächen für öffentliche Bereiche sind Einfriedungen und Pflanzungen auf eine Höhe von max. 0,80 m zu beschränken.

Maschendrahtzäune sind ausschließlich mit einem Abstand von 0,50 m zur Grundstücksgrenze in Verbindung mit einem Heckenpflanzstreifen aus gebietsheimischen Gehölzen zwischen Straßenrand und Zuananlage zulässig.

BEPFLANZUNG / BEGRÜNUNG

Die grünordnerisch festgesetzten Anpflanzungen sind auf öffentlichen und privaten Grünflächen zum nächstmöglichen Pflanz- bzw. Einzsaattermin nach Nutzungsaufnahme des Erschließungsstraßenbaus bzw. spätestens 1 Jahr nach Nutzungsaufnahme der Grundstücke plangemäß, vollständig und fachgerecht durchzuführen. Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Nutzzieler ordnungsgemäß im Bereich zu fördern, zu pflegen. Die Pflanzmaßnahmen sind im Baugesuch darzustellen. Die grünordnerischen Festsetzungen mit den Pflanzgeboten sind zu beachten. Grünstreifen und Randbegrünungen sind von jeglicher, sonstiger Nutzung freizuhalten.

NIEDERSCHLAGS-WASSER

Das anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist entsprechend den Regeln der Technik innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks zurückzuführen. Dazu ist auf jedem Baugrundstück ein unterirdischer Wasserspeicher (Zisterne) mit einem Notüberlauf und mit einem Drosselabfluss von 0,3 l/s nach DWA A 117 an die öffentliche Kanalisation zu errichten. Das für ein 5-jährliches Niederschlagsereignis freizuhalten Zisternenvolumen beträgt für Baugrundstücke bis 500 m² Grundstücksfläche mind. 8 m³ bis 900 m² Grundstücksfläche mind. 10 m³. Zwischenwerte sind geradlinig zu interpolieren und auf 0,1 m³ aufzurunden. Weiterhin kann zusätzliches Volumen für die Brauchwassernutzung und Gartenbewässerung vorgehalten werden. Private Drainageleitungen sowie Hang- und Schichtenwasser dürfen nicht in den Schmutz- oder Regenwasserkanal eingeleitet werden. Private Park- und Stellplätze, Grundstückszufahrten sowie Fußgängerwege sind wasserdurchlässig zu gestalten (z. B. humus- oder rasenverfügtes Pflaster). Es gilt die gemeindliche Entwässerungssatzung.

ANLAGEN ZUR NUTZUNG regenerativer Energien sind ohne Aufwandsleistung dgl. dachparallel in rechteckigen Feldern, ohne Abtreppungen zulässig.

ARTENSCHUTZ / MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG

Schonende Bauausführung:

- Baufeldbeschränkung: Baustelleneinrichtung und Lagerflächen werden innerhalb des Plangebietes angelegt. Eine zusätzliche temporäre Beanspruchung von Flächen außerhalb des Geltungsbereichs ist nicht zulässig.

Avifauna:

- Baumaßnahmen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen September und Februar durchgeführt werden.
- Avifauna, Fledermäuse:
 - Baumaßnahmen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit und außerhalb der Sommerzeit der Fledermäuse, zwischen November bis Februar durchgeführt werden.
 - Verbot von Steingärten, Unterstützung und Förderung von naturnahen Gartengestaltungen.
- Fledermäuse (Avifauna):
 - Suche nach baumhöhlennutzenden Tieren kurz vor dem Fällen oder Umpflanzen von Habitatsbäumen, auch zwischen September und Februar.
 - Umpflanzen möglichst aller Habitatsbäume an eine geeignete Stelle unter Berücksichtigung des Vernetzungsaspektes zum Maintal. Dabei muss die aktuelle Ausrichtung der Habitatsbäume, soweit es geht, beibehalten werden. Ökologisch nicht zwingend relevant ist das mittelfristige Überleben der Bäume. Zur Sicherung der Kontinuität sollen jedoch zwischen den umpflanzten Bäumen junge Bäume angepflanzt werden.
 - Einsaatz der Fläche unter der so neu entstandenen Streubestockung mit einer regionalen, artreichen Wiesensaatsmischung zur Sicherung des Nahrungsangebots für Vögel und Fledermäuse.
 - Erstellen und Umsetzen eines Pflegeplans zur nachhaltigen Sicherstellung der hier definierten ökologischen Ziele.

FUNDAMENTE

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

OBEBODEN

Das Abschleifen des Oberbodens ist nur außerhalb der Brutzeit der Feldvögel (Brutzeit = Anfang April bis Mitte Juli) durchzuführen. Werden Baugrundstücke brach liegen gelassen, dürfen diese nur außerhalb der Brutzeit gemäht oder gemulcht werden.

LÜFTUNGS-ÖFFNUNGEN

Sofern Lüftungsöffnungen (Fenster, Türe) im Bereich der Kaminmündungen von Feuerstätten benachbarter Gebäude errichtet werden, soll mindestens eine Lüftungsöffnung je Wohnraum:

- von Kaminen, die an Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe angeschlossen sind, mindestens 15 m entfernt sein bzw.
- von Kaminen, die an Feuerungsanlagen für flüssige oder gasförmige Brennstoffe angeschlossen sind, mindestens 8 m entfernt sein, oder
- 1 m niedriger liegen als die umliegenden Kaminmündungen; dies gilt für die Oberkante der Lüftungsöffnungen.

C. Grünordnerische Festsetzungen

PFLANZSCHEMA A ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Auf öffentlichen Grünflächen sind zum nächstmöglichen Pflanz- bzw. Einzsaattermin nach Nutzungsaufnahme des Erschließungsstraßenbaus gebietsheimische Sträucher zu pflanzen oder gebietsheimische Wiesen anzulegen. Die Pflanzungen und Ansäen sind fachgerecht zu pflegen, zu entwickeln und zu erhalten. Vor einer Wiesen-Ansaat muss eine fachgerechte Bodenverbereitung durchgeführt werden.

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

Biotopeflächen im Bereich öffentlicher Grünflächen sollen in ihrem Bestand erhalten bleiben und dürfen nicht verändert werden.

Bestandsbäume in öffentlichen Grünflächen sind entsprechend der planzeichnerischen Festsetzungen zu erhalten.

Gebietsheimische Sträucher

- Mindestpflanzqualität: verpflanzter Strauch, 3 Triebe 60-100 cm (vStr 3 Tr. 60- 100)
- Gewöhnliche Berberitze *Berberis vulgaris*
 - Hainbuche *Carpinus betulus*
 - Kornelkirsche *Cornus mas*
 - Büstörter Hartnagel *Cornus sanguinea*
 - Hasel *Corylus avellana*
 - Weißdorn *Crataegus monogyna*
 - Spindelstrauch *Euonymus europaeus*
 - Rainweide *Ligustrum vulgare*
 - Heckenkirsche *Lonicera xylosteum*
 - Weiß-Ahorn *Malus sylvestris*
 - Schlehendorn *Prunus spinosa*
 - Kultur-Birne *Pyrus communis*
 - Feld-Rose *Rosa arvensis*
 - Hunds-Rose *Rosa canina*
 - Wein-Rose *Rosa rubiginosa*
 - Sal-Weide *Salix caprea*
 - Schwarzer Holunder *Sambucus nigra*
 - Wolliger Schneeball *Viburnum lantana*

Gebietsheimische Saatgutmischung

- Regelsaatmischung RSM-Regio UG 11 Grundmischung

PFLANZSCHEMA B ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN - RANDEINGRÜNUNG

Auf den öffentlichen Grünflächen für die Randeingrünung ist spätestens zum nächstmöglichen Pflanz- bzw. Einzsaattermin nach Nutzungsaufnahme des Erschließungsstraßenbaus ein mindestens 1-reihige, freiwachsende Hecke als Randeingrünung aus gebietsheimischen Gehölzen zu pflanzen. Zu Bestandsbäumen innerhalb der Grünflächen ist ein Abstand von ca. 1,00 m einzuhalten, um diese nicht zu bedrängen. Die Randeingrünung dient als Übergang in die freie Landschaft und ist an geeigneter Stelle, mindestens je angefangener 60 m² Grünfläche, mit einem hochstämmigen, gebietsheimischen Baum zu durchgrünen (in Betracht kommen z. B. Buche, Ahorn, Eiche oder auch Nutzbäume).

Zur Erhaltung gekennzeichnete Bestandsbäume auf den öffentlichen Grünflächen für die Randeingrünung sind zu erhalten und können auf die zu errechnenden, flächenbezogen Neupflanzungen angerechnet werden. Bestandsbäume sind fachgerecht zu pflegen, zu entwickeln und zu erhalten.

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

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

Gebietsheimische Baumarten

- Mindestpflanzqualität: Hochstamm 3xv, Stammumfang 12-14 cm (H 3xv mDb SU 12- 14)
- Artenanteile: 90 % Laubbäume und 10 % Obstbäume
- Obstbaumarten**
- Kultur-Apfel *Malus domestica*
 - Kultur-Birne *Pyrus communis*
 - Zwetschge *Prunus domestica*
 - Laubbäume
 - Feld-Ahorn *Acer campestre*
 - Spitz-Ahorn *Acer platanoides*
 - Berg-Ahorn *Acer pseudoplatanus*
 - Weiß-Birke *Betula pendula*
 - Vogel-Kirsche *Prunus avium*
 - Trauben-Eiche *Quercus petraea*
 - Stiel-Eiche *Quercus robur*
 - Vogelbeere *Sorbus aucuparia*
 - Winter-Linde *Tilia cordata*
 - Sommer-Linde *Tilia platyphyllos*

Gebietsheimische Sträucher

- s. Liste Pflanzschema A
- Sträucherpflanzung**
- bestehender Einzelbaum (Standort wird erhalten)
 - bestehender Einzelbaum (Standort entfällt)

PFLANZSCHEMA C GRUNDSTÜCKS-FLÄCHEN

Auf den Grundstücken ist spätestens 1 Jahr nach Nutzungsaufnahme der Grundstücke an geeigneter Stelle mindestens je angefangener 200 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger, gebietsheimischer Baum zu pflanzen, zu pflegen, zu entwickeln und zu erhalten. Davon ist mindestens ein Baum pro Grundstück als Straßenbegleitgrün im Abstand von 2 m bis max. 3 m zum Straßenrand zu pflanzen (in Betracht kommen z. B. Buche, Ahorn, Eiche oder auch Nutzbäume).

Die gesetzlich vorgegebenen Grenzabstände sind einzuhalten. Die Pflanzungen sind im Baugesuch nachzuweisen.

Zur Erhaltung gekennzeichnete Bestandsbäume auf den Grundstücksflächen sind zu erhalten und können auf die zu errechnenden, flächenbezogen Neupflanzungen angerechnet werden.

Bestandsbäume sind fachgerecht zu pflegen, zu entwickeln und zu erhalten.

Gebietsfremde Laubgehölze, Koniferen und Stauden dürfen auf den Grundstücken gepflanzt werden, jedoch nicht auf den privaten Grünflächen. Invasive Arten dürfen nicht verwendet werden. Bei der Artenauswahl gebietsfremder Pflanzen soll auf einen Nutzen für die heimische Fauna geachtet werden (z. B. ungefüllte Blüten, die den Insekten Pollen und Nektar bieten).

Steingärten dürfen nur für die Kultivierung von Stauden angelegt werden, das nach gärtnerischer Kategorisierung (nach Richard Hansen und Friedrich Stahl, weitenentwickelt durch Prof. Dr. Josef Sieber) dem Lebensbereich Steinanlagen zuzurechnen sind, und für ihr Gedeihen auf die Pflanzung in Steinanlagen angewiesen sind. Die gepflanzten Stauden müssen mindestens 70 % der Steinfläche überdecken. Gehölzpflanzungen in Steinanlagen sind unzulässig.

Die Fläche der Steinanlagen darf pro Grundstück maximal 10 % der unbebauten und unbefestigten Grundstücksfläche betragen.

Gebietsheimische Baumarten

- s. Liste Pflanzschema A
- Gebietsheimische Sträucher**
- s. Liste Pflanzschema A
- Baum-pflanzung ohne Standortbindung
 - bestehender Einzelbaum (Standort wird erhalten)
 - bestehender Einzelbaum (Standort entfällt)

BEWIRT-SCHAFTUNG VON GRÜNFLÄCHEN

Das Fällen bzw. Roden von Gehölzen, insbesondere der bestehenden Streuobstbäume, ist ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

ENTWÄSSERUNG

Private Drainageleitungen sowie Hang- und Schichtenwasser dürfen nicht in den Mischwasserkanal eingeleitet werden. Private Park- und Stellplätze, Grundstückszufahrten sowie Fußgängerwege sind wasserdurchlässig zu gestalten (z. B. humus- oder rasenverfügtes Pflaster). Es gilt die gemeindliche Entwässerungssatzung.

ANWAND- UND FELDWEGE

sind keine Erschließungsanlagen gem. BayBO und BauGB.

UNTERGRUND, ERFALLGEFAHR

Auf nicht auszuschließende unterirdische Hohlräume und Erdalfgefahr wird hingewiesen, da der Untergrund teilweise aus verkarstungsfähigen Karbonatgesteinen des Mittleren und Oberen Muschelkalks besteht, die von unterschiedlich mächtigen Deckschichten überlagert werden.

GEOTHERMIE

ist grundsätzlich zugelassen.

OBEBODEN

Nicht benötigter Mutterboden ist vorrangig zur Bodenverbesserung von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken in der Gemarkung zur Verfügung zu stellen (§ 202 BauGB, DIN 18915, DIN 19731).

EMISSIONEN DURCH LANDWIRTSCHAFT

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

REDUZIERUNG DER VERSIEGELUNG

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

BauNVO

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

WASSER-RECHTLICHE GENEHMIGUNG

Für geothermische Bohrungen sowie für die Ausbildung von Versickerungs- und Vorreinigungsanlagen kann eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich werden. Diese ist vom Grundstückseigentümer bei Bedarf rechtzeitig zu beantragen.

LUFT-WÄRME-PUMPEN

Das Falltief des Bayerischen Landesamts für Umwelt "Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft", Stand September 2018, ist bei der Errichtung von Luft-Wärmepumpen zu beachten.

STRASSEN-BELEUCHTUNG

Einsatz von abgeschirmten, insektenfreundlichen Lampen im Außenbereich (Stand der Technik, z. B. Natriumdampfhochdrucklampen), deren Abstrahlung nach unten gerichtet ist - soweit eine Beleuchtung erforderlich ist.

E. Nachrichtliche Übernahme
(§ 9 BauGB Abs. 6)

amtlich kartierte Biotopeflächen

AUSGLEICHS-FLÄCHE (FL.Nr. 656)

Auf öffentlichen Grünflächen ist in Bereichen mit wiesentypigem Bewuchs eine jährliche Mahd mit anschließender Abfuhr des Schnittguts durchzuführen. Das Mähen der Flächen ist unzulässig. Frühester Schnitzeitpunkt ist der 15. Juni.

Der Einsatz von Pestiziden ist auf öffentlichen Grünflächen untersagt.

Für den Bebauungsplan "Thiergärten II" werden Baumsatzungen erforderlich. Für das Umsetzen der Habitatsbäume steht das gemeindeeigene Grundstück Fl.Nr. 656 mit einer Gesamtfläche von 0,37 ha zur Verfügung. Die artenschutzrechtliche Ausnahme genehmigt zur Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen (AZ: RUF-65.1.2-8646.2-5-52-13) wird als Anlage 3 der Begründung Bestandteil des Bebauungsplans.

Grundstück Fl.Nr. 656

Umsetzen der Habitatsbäume Nr. 1, 2, 4-7, 11-15 und 30 (sh. SaP Abbildung 13) auf das Grundstück Fl.Nr. 656.



Es werden folgende Umsetzungsauflagen festgesetzt:

- Umweltbauleitung durch ein fachlich geeignetes Büro
- Umsetzen der nördlichen Baumreihe nur bei akut verkehrshindierenden Bäumen
- Umsetzung der Bäume nur zwischen dem 11.09. und 31.10.
- Bei erforderlichen Fällungen sind diese Erschütterungsarm zu bergen und abzulegen (nicht auf Quartierstrukturen)
- Vor der Umsetzung ist eine Dokumentation der Quartierstrukturen mit der höheren Naturschutzbehörde abzustimmen

D. Hinweise

- Höhenschnittlinien (0,5 m - Raster)
- bestehende Grundstücksgrenzen
- vorgesehene Grundstücksgrenzen
- Flurnummer
- vorhandene Haupt- und Nebengebäude
- Maßangaben in Metern

NUTZUNGS-SCHABLONE

