Geltungsbereich: 9.930,20m²

Darstellungsinhalt: Katasterkarte, Vermessungsstand: Februar 2025 (www.geoaktiv.bayern.de) - ohne Gewähr auf Richtigkeit, Katasteraussag von Februar 2025

Planliche Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans — Plan/Z 00| Anlage Punkt 13.10

Flächen für den Gemeinbedarf und ihre Zweckbestimmung

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs.5 BauGB

- Flächen für den Gemeinbedarf — Plan/Z 00| Anlage Punkt 4.1
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen „Kindertagesverrichtung" — Plan/Z 00| Anlage Punkt 4.1

Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 23 BauGB, § 1 u. 23 BauNVO

- Baugrenze — Plan/Z 00| Anlage Punkt 3.5

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- öffentliche Verkehrsfläche — Plan/Z 00| Anlage Punkt 6.1
- öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parken mit Verkehrsregelungsgrün" — Plan/Z 00| Anlage Punkt 6.2
- Straßenbegrenzungslinie — Plan/Z 00| Anlage Punkt 6.1
- Fußweg — Plan/Z 00| Anlage Punkt 6.1

Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 25 BauGB

- öffentliche Grünfläche — Plan/Z 00| Anlage Punkt 13.1
- private Grünfläche — Plan/Z 00| Anlage Punkt 13.1
- öffentliche Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) — Plan/Z 00| Anlage Punkt 13.1
- Ausgleichsfläche 1 mit 660 m² — Plan/Z 00| Anlage Punkt 13.2
- Ausgleichsfläche 2 mit 926 m² — Plan/Z 00| Anlage Punkt 13.2
- zu pflanzender Baum — Plan/Z 00| Anlage Punkt 13.2
- zu pflanzender Strauch im Bereich der öffentl. Grünfläche (gem. textl. Festsetzungen) — Plan/Z 00| Anlage Punkt 13.2
- Strauchpflanzung zu erhalten — Plan/Z 00| Anlage Punkt 13.2
- Bolzplatz — Plan/Z 00| Anlage Punkt 4.2
- Spielplatz — Plan/Z 00| Anlage Punkt 4.2

Versorgungsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB

- Fläche für Versorgungsanlagen mit besonderer Zweckbestimmung Elektrizität — Plan/Z 00| Anlage Punkt 7

Denkmalschutz

(BNatz. v. 29 Abs. 6, §177 Abs. 1 BauGB)

- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles) die dem Denkmalschutz unterliegen — Plan/Z 00| Anlage Punkt 14.2

Planliche Festsetzungen

Planliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Grundstücksgrenze bestehend mit Flurnummer
- Bebauung Bestand
- GK Straße **in m ü. NN**
- Hochwasser HQ-100
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch
- Höhenlinien der Bay. Vermessungsverwaltung DHHN16

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO)

Das Plangebiet gliedert sich nach Maßgabe der Festsetzungen der Planzeichnung in:

- Eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung sozialen Flächen dienende Gebäude und Einrichtungen „Kindergartenerweiterung" sowie
- öffentliche Verkehrsflächen mit vorgeschlagenem verkehrsbegleitendem Grün
- öffentliche, gliedernde, Grünflächen z.T. mit überlagerter Ausgleichsflächenfunktion
- Externe Ausgleichsmaßnahmen über Zuordnungsfestsetzung (vgl. Ausgleichsflächenplan)
- Eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der besonderen Zweckbestimmung Elektrizität
- einen öffentlichen Spielplatz
- einen öffentlichen Bolzplatz

Die genaue Lage und Abgrenzung der Nutzungen sowie deren Teilflächen ist der Planzeichnung (Teil A) in vorliegender Fassung zu entnehmen.

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 BauNVO)

1.1.1 Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung sozialen Flächen dienende Gebäude und Einrichtungen

Zulässig ist: Die Errichtung einer Kindertageseinrichtung

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff BauNVO) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 3 BauNVO)

1.2.1 Höhe der Baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte

1.2.1.1 Hohenentwicklung der Hauptgebäude

Für eine Fläche ist die maximale eine Maximalwandhöhe von 7,5 m festgesetzt.

Ermittlung der Wandhöhe:

Die Wandhöhe ist zu messen zwischen der gedachten horizontalen Verlängerung der hergestellten Straßenoberkante (Fahrbahnbegrenzung (FORZ)) zur Außenwand und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

1.2.1.2 Höhenlage der Gebäude

Die maximal zulässige Endgeschossfertigfußbodenhöhe (FOKE max.) beträgt 0,50 m über dem höchsten Punkt des hergestellten Niveaus der nächstgelegenen angrenzenden Erschließungsstraße. Dieses wird gemessen horizontal und senkrecht vom jeweiligen Bezugspunkt am hergestellten Straßenrand zur Oberkante der Endgeschossfertigfußbodendecke (vgl. folgende Systemskizzen).

Die zulässige Mindestergeschosshöchstfußbodenoberkante (FOKE min.) beträgt 357,25 m ü. NN.

1.2.2 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

Soweit sich aus der Festsetzung der überbaubaren Flächen der Planzeichnung (Teil A) nicht geringere Werte ergeben, wird in der Fläche für den Gemeinbedarf eine Grundflächenzahl (GRZ) von **0,8** i.S. des § 19 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

1.2.3 Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)

In der Fläche für den Gemeinbedarf wird bei der Hauptgebäuden max. zwei (**II**) Vollgeschosse als Höchstgrenze i.S. des § 20 BauNVO festgesetzt.

Bei Nebengebäuden ist nur ein (**I**) Vollgeschoss zulässig.

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind, oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Zur Definition und Begriffsbestimmung des Vollgeschosses gilt für diese Satzung insoweit Art. 2 Abs. 5 BayBO in der bis 1997 geltenden Fassung.

2.Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO und § 23 BauNVO

2.1 Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen der Fläche für den Gemeinbedarf ist der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

Nebengebäude i.S. von § 14 BauNVO, Terrassen bis max. 10 m², nicht überdachte Stellplätze, Garagen und Zufahrten und sonstige Nebengebäude bis 15,00 m² sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.1 öffentliche Verkehrsfläche

Die Erschließungsstraßen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Eine Abgrenzung gegenüber Flächen, welche nicht dem öffentlichen Verkehr dienen, erfolgt durch die Straßenbegrenzungslinie.

3.2 öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Fußweg)

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg" festgesetzt. Dies muss, falls keine gesetzlichen Schutzmaßnahmen ergriffen werden, eine nicht dem öffentlichen Verkehr dienen, erfolgt durch die Straßenbegrenzungslinie.

3.3 öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (ÖV)

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Parken mit Verkehrsbegleitgrün" festgesetzt. Eine Abgrenzung gegenüber Flächen, welche nicht dem öffentlichen Verkehr dienen, erfolgt durch die Straßenbegrenzungslinie.

4.Abstandsflächen

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

5.Flächen für Versorgungsanlagen, Flächen für die Abwasserbeseitigung und Versorgungsleitungen (§9 Abs. 1Nr. 12 - 14 BauGB)

5.1 Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die Fläche für Versorgungsanlagen mit der besonderen Zweckbestimmung Elektrizität dient vorwiegend der Unterbringung von notwendigen elektrischen Infrastrukturanlagen sowie deren Einhausungen zur Versorgung des Plangebiets.

Eine Einfriedung der Fläche ist mit Stab- Gitter- oder Maschendrahtzaun ohne oberirdische Sockel zulässig. Die Einfriedung darf eine Höhe von 1,80 m, zuzüglich des Übersteigschutzes, über hergestelltem Gelände nicht überschreiten.

5.2 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Verlegung von Versorgungsleitungen und Kabel ist nur unterirdisch zulässig.

Eine oberirdische Verlegung kann bei Vorliegen von erheblichen substanziellen Umweltbeeinträchtigungsergebnissen ausnahmsweise zugelassen werden. Diese sind im Bedarfsfall detailliert darzulegen.

Textliche Festsetzungen

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

6.1 Technische Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie

Technische Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie wie Photovoltaik, Sonnenkollektoren usw. sind nur an Gebäuden zulässig. Sie dürfen auf der gesamten Dachfläche als Aufdachanlagen oder dachintegriert und an Fassaden angebracht werden.

6.2 Einfriedungen und Sichtzonen

Als Einfriedungen der Grundstücke sind nur Zäune ohne oberirdische Sockel zulässig. Zur zentralen Einschätzungsanlage darf eine max. Höhe von 1,80 m über dem fertigen Höhenniveau der fertig gestellten Einfriedung nicht überschritten werden.

Mauern sind als Einfriedung generell unzulässig, ebenso blickdichte Zäune.

Bei allen Arten von festen Einfriedungen ist eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm einzuhalten.

Gegenüber Straßen dürfen auch lebende Einfriedungen eine Höhe von 1,60 m über dem bestehenden Gelände nicht überschreiten. Sie sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen und sind der Pflanzenliste 1 Sträucher zu entnehmen.

6.3 Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten (§ 9 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Für die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze gilt folgender Stellplatzschlüssel:

Für Kraftfahrzeuge sind mindestens 2 Stellplätze je 25 Kinder zu errichten.

Für Fahrräder sind 5 Abstellplätze je Gruppe zu errichten.

7.Grünordnerische Festsetzungen

7.1 Schonender Umgang mit Grund und Boden

Der belebte Oberboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zu zuführen.

7.2 Verringerung der Flächenversiegelung

Bei der Erstellung von Parkflächen der öffentlichen Verkehrsflächen sind diese wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Pflaster mit Fuge verlegt, Natursteinpflaster, Schotterrasen, etc.).

Verkehrsflächen und sonstige befestigte Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen, festgesetzt werden Rasengittersteine, Schotterrasen mit offenen Fugen oder Rasenfugen, wassergebundene Decken oder Schotterrasen, soweit wasserdurchlässiges Betonpflaster mit sehr geringen Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.

7.3 Grünflächen allgemein, Verkehrsbegleitgrün

gem. Pflanzenlisten

Flächen, die nicht zwingend für Stellplätzen, Zufahrten und Wenderaden benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen (Wiesen-, Stauden- oder Gehölzflächen).

In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser über geeignete Einrichtungen mit Bodenfilter versickert werden.

In die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind in Stückzahl zu pflanzen. Die Standort kann aufgrund örtlicher Gegebenheiten und den Ergebnissen späterer Planungsebenen geringfügig angepasst werden. Eine Geringfügigkeit liegt bis zu einer Verschiebung von max. 2,50 m gegenüber dem in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Standort vor.

Neue Anpflanzungen sind gis, in ihren natürlichen Wuchs zu erhalten und während der Anwachsphase mit Pflanze zu pflegen. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.

Die "Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2: Standortvoraussetzungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Baumscheiben und Substrate" der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) sind für die Pflanzung der Laubbäume im Bereich des Verkehrsbegleitgrünes verbindlich einzuhalten.

7.4 Öffentliche Grünflächen

gem. Pflanzenlisten, vgl. Punkt 7.6 dieser Satzung

In der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Sträucher sind zu erhalten.

In die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind in Stückzahl zu pflanzen. Der Standort kann aufgrund örtlicher Gegebenheiten und den Ergebnissen späterer Planungsebenen geringfügig angepasst werden. Eine Geringfügigkeit liegt bis zu einer Verschiebung von max. 2,50 m gegenüber dem in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Standort vor.

Neue Anpflanzungen sind gis, in ihren natürlichen Wuchs zu erhalten und während der Anwachsphase mit Pflanze zu pflegen. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.

7.5 Öffentliche Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

Gemäß Planzeichnung ist an den festgesetzten, westlichen Randflächen unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes je angefangener 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum der 1. Wuchsordnung der nachfolgenden Pflanzenliste 2 oder 3 zu pflanzen.

Alternativ können Obstaufpflanzungen mit mindestens 3 Gehölzen gemäß Pflanzenliste 1 pflegen. Die Strauchpflanzungen sind mindestens zweireihig in Gruppen mit mindestens 8 Gehölzen je Gruppe anzulegen, Abstand Reihen 1,5 m, Abstand der einzelnen Pflanzen 1,5m in den Reihen. Je Gruppe sind mindestens drei verschiedene Arten sind zu verwenden.

Eine Kombination aus Baum- und Strauchpflanzungen zur Erbringung der Ortsrandeingrünung ist zulässig.

Hecken sind ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild), entsprechend wachsen zu lassen, d.h. ohne regelmäßigen Formschnitt in einer Höhe von 3 m bis 5 m, je nach Gehölzart.

Die nicht von Gehölzen bestandenen Bereiche sind durch Sukzession oder Ansaat einer geeigneten Landschaftsentwicklungsmischung extensiv zu entwickeln.

In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser über naturnah gestaltete Rückhalteräume mit Bodenfilter versickert werden.

7.6 Gehölzarten und Qualitäten

Pflanzenliste 1 Sträucher:

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

Acer campestre	-	*Feld-Ahorn*
Amelanchier lamarckii	-	*Felsenbirne*
Berberis vulgaris	-	*Berberitze*
Buddleja davidii	-	*Sommerflieder*
Carpinus betulus	-	*Hainbuche*
Cornus sanguinea	-	*Roter Hartriegel*
Corylus mas	-	*Kornelkirsche*
Corylus avellana	-	*Haselnuss*
Crataegus monogyna/laevigata	-	*Weißdorn*
Deutzia spec.	-	*Deutzie*
Jugilans regia	-	*Walnuss*
Potentilla fruticosa	-	*Fingerstrauch*
Prunus padus	-	*Traubn-Kirsche*
Prunus padus	-	*Traubn Kirsche*
Prunus spinosa agg.	-	*Artengruppe Schlehe*
Quercus robur	-	*Stiel- Eiche*
Rhamnus catharica	-	*Kreuzdorn*
Rosa canina	-	*Hunds- Wildrosen*
Rosa sanguineum	-	*Blut-Johannisbeere*
Salix caprea	-	*Salweide*
Sambucus nigra	-	*Schwarzer Holunder*
Spiraea bumalda	-	*Spiere*
Tilia cordata	-	*Winterer Linde*
Tilia cordata	-	*Winter- Linde*

Weitere Arten können in Absprache zugelassen werden.

Pflanzenliste 2 Obstbochstamme:

(Mindestqualität Stammumfang 16/18 cm)

Textliche Festsetzungen

Äpfel		
Adersleber Kalvill	-	*Jakob Fischer*
Baumanns Renette	-	*Jakob Lebel*
Berner Rosenapfel	-	*Kanada Reinette*
Berlepsch (Freiherr von Berlepsch, Rote Berlepsch)	-	*Jonagold*
Berlepsch	-	*Jonathan*
Bismarckapfel Renette	-	*Kaiser Alexander*
Blenheim Orange (Blenheim von Blenheim)	-	*Kaiser Wilhelm*
Boskoop (Rheinischer Bohnapfel)	-	*Kanadarenette*
Boskoop (Schöner von Boskoop, Gelber Boskoop, Roter Boskoop)	-	*Kasseler Renette*
Brettacher	-	*Klarapfel (Weißer Klarapfel)*
Cox Orangenrenette	-	*Landsberger Renette*
Charlamowsky	-	*Luxemburger Renette*
Clivia	-	*Maigold*
Cludius Renette	-	*Maunzen-Apfel*
Clorinda (Apfel von Cloricek)	-	*Melodie*
Danziger Kantapfel	-	*Minister Hammerstein*
Dülmener Rosenapfel	-	*Mollebusch (Schöner von Nordhausen)*
Florina Querina	-	*Oldenburg (Gemarend Ot. Oldenburg)*
Gelbmeiser Cardinal	-	*Ontario*
Gelbmeiser Oldenburg	-	*Prinz Friedrich Schleswig*
Geller Edelapfel	-	*Prinzessinapfel*
Geller Richard	-	*Rote Sternrenette*
Glockenapfel	-	*Roter Bellefleur*
Glockenapfel	-	*Roter Eiserapfel*
Goldparmäne (Rote Goldparmäne, Englische Goldparmäne)	-	*Rubinette*
Gravensteiner (Gravensteiner Apfel, Gravensteiner Jubiläumsapfel)	-	*Schöner von Schrondrf*
Grieve Farrolzische Renette	-	*Schwaiger Orangenapfel*
Grieve Henshaws	-	*Signe Tillisch*
Grieve Farrolzische Renette	-	*Stanking*
Grosser Bohnapfel (Roter Grosskopf)	-	*Weißer Winterapfel*
Grüner Stettiner	-	*Winterbottelapf (Rheinischer Winterrambur)*
Holsteiner	-	*Wittlybire*
Horbertz Renette	-	*Zuberapfel*
Ingrid Marie	-	*Zuccalmaglio*
Birnen		
Augustinbirne	-	*Marie Luise*
Bunte Julibirne	-	*Madame von Angers*
Conference (Konferenzbirne)	-	*Neue Poiteau*
Diels Butterbirne	-	*Pastorenbirne Wendorne*
Frankenbirne	-	*Petersbirne*
Gellerobler	-	*Philipsbirne*
Gellerts Butterbirne	-	*Pitmaston Pineapple*
Grosser Katzenkopf	-	*Rote Bergamotte*
Gute Graue	-	*Rote Pastorenbirne*
Gute Julie	-	*Stuttgarter Geishirte*
Gute Luise	-	*Triumpf aus Vienne*
Hardenpontsbirne	-	*Weiße forte Mostbirne*
Madame Verte	-	
Baumformen		
Heinsenius Konservenweichsel	-	*Schattenmorelle*
Köntgin Hortensia	-	*Spanische Glaskirsche*
Ludwigs Frühe (Frühe Ludwigskirsche)	-	*Rote Muscateller*
Morellenfeuerkirsche	-	
Zwetschgen/sorte/ Pflaumen		
Hanlay von Edinburgh	-	*Königspflaume von Tours*
Königin Viktoria	-	*Czarys-Pflaume*
Renekloden		
Gold Althans-Reneklode	-	*Quitiva Reneklode*
Große Grüne Reneklode	-	*Rote Reneklode*
Pflaumen		
St. Julien-Pflaume	-	
Zwetschgen		
Fruhe Bühler (Bühler Frühzwetschge)	-	*Italienische Zwetschge (Italiener)*
Hauszwetschge	-	*Wangenheims Frühzwetschge (Wangenheimer)*

Pflanzenliste 3 Hochstämme:

(Mindestqualität Stammumfang 16/18 cm)

Acer platanoides	-	*Spitzahorn*
Acer pseudoplatanus	-	*Bergahorn*
Alnus glutinosa	-	*Schwarz- Erle*
Betula pendula	-	*Sandbirke, Birke*
Crataegus laevigata und lavallei	-	*Weißdorn, in Sorten*
Prunus avium	-	*Vogelkirsche, in Sorten*
Sorbus aria	-	*Mehlbeere*
Tilia cordata	-	*Winterlinde, in Sorten*
Ulmus carpinifolia	-	*Feldulme*
Ulmus glabra	-	*Berg- Ulme*
Morus nigra	-	*Schwarze Maulbeere*
Aesculus x carnea Briotii	-	*Fleischrote Rosskastanie*
Fagus sylvatica	-	*Rotblättrige Buche*
Prunus cerasifera nigrecel	-	*Blutpflaume, in Sorten*
Prunus padus	-	*Traubenkirsche*

Weitere Arten können in Absprache zugelassen werden.

8.Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

8.1 Ökologische Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz

Der erforderliche Ausgleichsbedarf ist aus dem Umweltbericht und der Planzeichnung zu entnehmen.

8.2 Sonstige grünordnerische Festsetzungen/ Allgemeines

Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Der Aufwuchs ist zu unterschiedlichen Zeiten (Sommer, Herbst, Winter) zurückzuschneiden, um die Entwicklung von artenreichen und spätestens in der nachsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

Bei der Pflanzung von Bäumen sind die Vorschriften DIN 18916 und DIN 18920 zu beachten.

Für die Ausbetonbefestigung und ein insektenfreundliches Licht vermeidet. Damit wird erreicht, dass eine deutlich geringere Zahl an Insekten angelockt wird, so dass die Insektenmenge weniger stark durch die Beleuchtung verringert wird. Auf diese Weise wird das Nahrungsangebot vor allem für Fledermause und Vögel nicht wesentlich beeinträchtigt

Die Ausleuchtung in die an den Planungsbereich angrenzenden, naabseitigen Acker- und Grünlandflächen ist zu vermeiden.

8.3 Vermeidungsmaßnahmen

a) V 1: Erhaltung der bestehenden Gehölze

Die zum Erhalt festgesetzten Gehölze (vgl. BBP) sind unbeeinträchtigt zu erhalten, und während der Bauphase mit einem Bauzaun gemäß DIN 18920 zu schützen.

a) 2 Gehölzbeseitigung und -rückschnitt außerhalb der Vogelbrutzeit

Gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz ist die fachgt Gehölzentnahme und Rückschnitt nur außerhalb der Brut-, Nist- und Aufzuchtzeit, also zwischen 01.10. und 28.02. (§ 39 BNatSchG).

a) 3: Energieeffiziente und insektenfreundliche Straßenbeleuchtungen

Für die Außenbeleuchtung wird ein insektenfreundliches Licht verwendet. Damit wird erreicht, dass eine deutlich geringere Zahl an Insekten angelockt wird, so dass die Insektenmenge weniger stark durch die Beleuchtung verringert wird. Auf diese Weise wird das Nahrungsangebot vor allem für Fledermause und Vögel nicht wesentlich beeinträchtigt

Die Ausleuchtung in die an den Planungsbereich angrenzenden, naabseitigen Acker- und Grünlandflächen ist zu vermeiden.

a)V 4: Schutzmaßnahmen vor Vogelschlag

Bei der Gestaltung von Fassaden bzw. Fenstern ist auf Bauweisen zu achten, die das Risiko für den Anflug von Vögeln an Glasscheiben möglichst niedrig halten.

Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Landwirtschaft

Den Landwirten steht das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer angrenzenden Flächen zu. Dieser darf durch die Bebauung sind gewöhnliche Gerüchsimmissionen, die durch Ausbringen von Gülle, Jauche, Mist als 2 m Höhe erreichen, ist zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten. Es soll dafür Sorge getragen werden, dass landwirtschaftliche Nutzflächen nicht nachteilig beeinträchtigt werden. Der schädlose Abfluss von Grund- und Oberflächenwasser muss auch während und nach der Bauzeit erhalten bleiben. Bei Einarbeiten ist auf eine Schonung des Oberbodens durch separaten Abtrag und Wiederauffüllung landwirtschaftlicher Nutzflächen zu achten. Die Auffüllung ist gleichmäßig vorzunehmen.

Sollten sich in Plangebiet landwirtschaftliche Drainagen befinden, ist dafür Sorge zu tragen, dass die funktionsfähigkeit des Drainagesystems in den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht beeinträchtigt wird.

Mit durch die Bebauungsplanung ist in unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindlichen landwirtschaftlichen Flächen entstehenden Beeinträchtigungen wie Staub, Geruch oder Lärm ist zu rechnen und sind hinzunehmen. Es ist weiter darauf zu achten, dass ausreichende Abstände zu den Nutzflächen eingehalten werden.

Bauantrage

In den Bauantragen ist der Höhennachweis zu führen, das natürliche und das fertige Gelände ist stets genau darzustellen.

Altlasten

Die im Plangebiet befindlichen Grundstücke sind nicht im Altlastenkataster erfasst. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen dennoch Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend die Bauarbeiten einzustellen, das Landratsamt Schwandorf und das Wasserwirtschaftsamt Weiden zu informieren, um ggf. weitere Veranlassungen treffen zu können.

Kampfmittel

Derzeit gibt es keine Anhaltspunkte für Kampfmittel und Bombenblindgänger des Zweiten Weltkrieges im Plangebiet. Es sind lediglich Abwürfe von leeren Reservetanks Alliierter Bomber in Augenzeugenberichten überliefert.

Es ist jedoch nicht gänzlich auszuschließen, dass Kampfmittel (Munition, Granaten etc.) im Boden vorhanden sind, weshalb die Kampfmittelbeseitigungsdienst Bayern, sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten ungestört einzustellen. In diesem Falle ist umgehend das Landratsamt der Stadt oder der Polizei zu benachrichtigen.

Verfahren der ländlichen Entwicklung

Im Bereich des Stadtteils Kondorf ist derzeit weder ein Verfahren der ländlichen Entwicklung angeordnet, noch ist in absehbarer Zeit die Durchführung eines solchen beabsichtigt.

Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Auftragungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Kabelplanungen

Für Kabelbaumaßnahmen dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, wahlweise durch 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

Unterirdische Versorgungsleitungen

Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeiten nicht gewährleistet sind und teilweizeitige Strukturen dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, sind besondere Maßnahmen mit dem Versorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Auf das „Merkblatt für Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag wird verwiesen.

Die einschlägigen Normen und Richtlinien können bei Bedarf beim zuständigen Versorgungsunternehmen, beim Landratsamt Schwandorf bei der Stadt eingesehen werden.

Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Versorgungsunternehmen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den effektiven Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.

Die Verlegung der Leitungsbaustellen ist der Bayernwerk Netz GmbH ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, damit diese ihre Arbeiten unter den Bedingungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mit den Versorgungsträgern abgestimmt werden. Der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird, Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Straßenbeleuchtungen soweit herzustellen, dass Gasnetze und Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Erschließung mit Erdgas

Die Erschließung mit Erdgas erfolgt unter dem Vorbehalt einer ausreichenden Kundenakzeptanz. Die Gesamtwirtschaftlichkeit der Maßnahme inkl. Der notwendigen Anbindung an das vorhandene Gasnetz muss gegeben sein.

Erschließung mit Kabelfernsehen

Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland. Eine Neuverlegung von Telekommunikationslinien durch Kabel Deutschland nicht geplant.

Erschließung mit Telekommunikationsanlagen

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH.

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe unserer Anlagen ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom zuständigen Resaut, Fax 0391/5802131737, mailto: Planauskunft.Ostsachsen@t-online.de, genaue Lage dieser Anlagen einholen.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Anlagen müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Es wird gebeten, die Verlegetiefe sowie die ca.-Angaben unübergrenzen Telekommunikationsanlagen der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationsanlagen nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Sollten Änderungen an Telekommunikationsanlagen notwendig sein, wird der Telekom Deutschland GmbH durch die Ersatz oder die Verlegung dieser Anlagen entstehende Kosten nach dem Verursacherprinzip zu erstatten.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen bitten wir um Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, sich rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Regensburg, Bajuwarenstr. 4, 93053 Regensburg, Tel. 0800 330 9747, in Verbindung setzen.

Gas- und Stromanlagen

Der Schutzstreifen der Erdgasleitung beträgt in der Regel je 3,0 m beiderseits der Leitungsachse.

Die freigelegten Gasleitungen dürfen erst wieder verfüllt werden, nachdem ein Betriebspersonal der Bayernwerk Netz GmbH diese auf Beschädigung überprüft hat. Auf die Allgemeine Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen" bei Grabarbeiten wird hingewiesen.

Zur elektrischen und gastechnischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel, Verteilerschränke, Richtungen und Straßenlampen für die Armaturen erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagestelle in den öffentlichen Flächen sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten. Eine Gasohn- bzw. Kabelverlegung ist in der Regel nur in Verbingen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Für den rechtzeitigen Bu

Die Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art sind der Bayernwerk GmbH rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen.

Bei den Arbeiten zur Verlegung von Versorgungsleitungen, Kabel- und Fernmeldeanlagen sind die Bestimmungen der DIN 1998 zu beachten.

Bei den Arbeiten zur Verlegung von Versorgungsleitungen, Kabel- und Fernmeldeanlagen sind die Bestimmungen der DIN