III. Textliche Festsetzungen 1

A. BEBAUUNGSPLAN

1. Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2020 (BGBl. 2020 I Nr. 340) geändert wurden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Bayerische Bauordnung (BayBO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 674) geändert worden ist

Planzeichenverordnung (PlanzV 90)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 I Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO):

a) Art der Nutzung
SO I Wander (§§ 1(4) und 11(2) BauNVO)

a (1) SO 1, 2, 3, 4, 6 und 7 - Sondergebiet für
• Einzelhandelsbetriebe mit Einschränkungen gemäß A 2.1 (b)
• Großhandelsbetriebe
• Gastronomie
Büro- und Verwaltungsflächen sind zulässig, wenn sie dem Betrieb zugehörig sind.

a (2) SO 5 - Sondergebiet für
• Einzelhandelsbetriebe mit Einschränkungen gemäß A 2.1 (b)
• Großhandelsbetriebe
• Gastronomie
• Ladenlokalmarkthalle für Elektrohändzeuge
Büro- und Verwaltungsflächen sind zulässig, wenn sie dem Betrieb zugehörig sind.

b) Einschränkung der Nutzung

b (1) Einschränkung der Sortimente
Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nicht zulässig. Für die zentren- und nahversorgungsrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten Sortimente gilt die jeweils aktuelle Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Schwandorf. Der folgenden Auflistung liegt der Stand Februar 2025 zugrunde.

Sortimente des Innenstadtbereichs (zentrenrelevant) sind:
- Antiquitäten, Kunstgegenstände
- Bilder und -zubehör, optische Erzeugnisse, feinmech. Erzeugnisse, Hörgeräte, akustische Erzeugnisse
- Bücher, Briefmarken
- Computer, Büromaschinensoftware, Büro- und Kommunikationstechnik
- Fotogeräte, Video-Kameras, Filmwaren
- Gardinen, Dekostoffe, Keramik, Haushaltswaren
- Haus- und Heimtextilien (ohne Teppiche / Bodenbeläge), Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf
- Kleinteilige Baby- und Kinderartikel (wie z. B. Baby- und Kinderbekleidung, Spielwaren)
- Musikinstrumente, Musikalien
- Nähmaschinen,
- Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren, Stoffe
- Orthopädische und medizinische Produkte
- Schuhe und Lederwaren
- Spielwaren, Bastelartikel
- Sportartikel, Campingartikel
- Uhren, Schmuck
- Unterhaltungselektronik, Geräte der Telekommunikation

Sortimente des Nahversorgungsbedarfs (nahversorgungsrelevant) sind:
- Arzneimittel
- Blumen
- Drogerie- und Parfümeriewaren, Kosmetika, Wasch- und Putzmittel
- Getränke und Genussmittel, Reformwaren, Naturkost
- Papier, und Kleinwaren, Büro- und Schulbedarf, Bastelartikel
- Tiernahrung
- Zeitschriften, Zeitungen

Sortimente des sonstigen Bedarfs (nicht zentrenrelevant) sind:
- Bau- und Heimwerkerbedarf (Baustoffe, Bauelemente, Bad- und Sanitäreinrichtungen, Installationsmaterial, Fliesen, Tapeten, Farben, Lacke)
- Brücke und Zubehör
- Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse, Holz- und Holzmaterialien, Kohle
- Elektrogroßgeräte für den Haushaltbereich (weiße Ware)
- Fahrräder / Sportgroßgeräte
- Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen
- Kfz, Kfz-Zubehör, Fahrzeugteile, Reifen
- Lampen
- Möbel, Kücheneinrichtungen
- Teppiche, Bodenbeläge
- Tiefkühlkost, Pflanzgefäße, Zubehör, lebende Tiere
- Waffen, Jagd- und Angelbedarf

Großhandelsbetriebe:
Treffbahen für den Handel mit sog. letzten Verbraucherh werden wie „Einzelhandelsläden" gewertet und sind somit in ihren Sortimenten als solche eingeschränkt (b(1)-(3)).

b(2) Ausnahmen:
Im SO 1 ist der Betriebstyp „Discounter" zulässig.
Im SO 4 ist der Betriebstyp „Getränkemarkt" zulässig.

b(3) Randsortimente
Zulässige Einzelhandelsbetriebe (mit e i n h t zentrenrelevanten Kern-Sortimenten) dürfen zentrenrelevante fl a n k ierende Sortimente nur in nebengeordneten Umfang anbieten, wenn nachweislich ist, dass die Auswirkungen dieser Randsortimente im Einzelfall unschädlich für den Innenstadt sind.

b(4)Beschränkung der Verkaufsflächen (VKF):
Die Verkaufsflächen werden grundsätzlich auf max. 800 qm begrenzt (Schwelle zur Großflächigkeit) bis auf folgende Ausnahmen:

Gebiet	Betriebstyp	Maximale VKF	Max. landesplanerische Anteil für „nahversorgungsrelevante" Sortimente; unter Berücksichtigen eines Nichtwirtes gem. III.A.2.1.s(3)
SO 1 - Bestand	Discounter	877 qm	
SO 1	Baumarkt	5.100 qm	800 qm
SO 6	Gartencenter	1.950 qm	800 qm

2.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, 16 BauNVO)

a) Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
max. zulässige Grundflächenzahl (laut Nutzungsschablone) 0,8

b) Baumassenzahl (BMZ) gem. § 21 BauNVO
als Höchstgrenze (entsprechend der Nutzungsschablone) 5,0

III. Textliche Festsetzungen 2

Sortimente des Nahversorgungsbedarfs (nahversorgungsrelevant) sind:
- Arzneimittel
- Blumen
- Drogerie- und Parfümeriewaren, Kosmetika, Wasch- und Putzmittel
- Getränke und Genussmittel, Reformwaren, Naturkost
- Papier, und Kleinwaren, Büro- und Schulbedarf, Bastelartikel
- Tiernahrung
- Zeitschriften, Zeitungen

Sortimente des sonstigen Bedarfs (nicht zentrenrelevant) sind:
- Bau- und Heimwerkerbedarf (Baustoffe, Bauelemente, Bad- und Sanitäreinrichtungen, Installationsmaterial, Fliesen, Tapeten, Farben, Lacke)
- Brücke und Zubehör
- Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse, Holz- und Holzmaterialien, Kohle
- Elektrogroßgeräte für den Haushaltbereich (weiße Ware)
- Fahrräder / Sportgroßgeräte
- Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen
- Kfz, Kfz-Zubehör, Fahrzeugteile, Reifen
- Lampen
- Möbel, Kücheneinrichtungen
- Teppiche, Bodenbeläge
- Tiefkühlkost, Pflanzgefäße, Zubehör, lebende Tiere
- Waffen, Jagd- und Angelbedarf

Großhandelsbetriebe:
Treffbahen für den Handel mit sog. letzten Verbraucherh werden wie „Einzelhandelsläden" gewertet und sind somit in ihren Sortimenten als solche eingeschränkt (b(1)-(3)).

b(2) Ausnahmen:
Im SO 1 ist der Betriebstyp „Discounter" zulässig.
Im SO 4 ist der Betriebstyp „Getränkemarkt" zulässig.

b(3) Randsortimente
Zulässige Einzelhandelsbetriebe (mit e i n h t zentrenrelevanten Kern-Sortimenten) dürfen zentrenrelevante fl a n k ierende Sortimente nur in nebengeordneten Umfang anbieten, wenn nachweislich ist, dass die Auswirkungen dieser Randsortimente im Einzelfall unschädlich für den Innenstadt sind.

b(4)Beschränkung der Verkaufsflächen (VKF):
Die Verkaufsflächen werden grundsätzlich auf max. 800 qm begrenzt (Schwelle zur Großflächigkeit) bis auf folgende Ausnahmen:

Gebiet	Betriebstyp	Maximale VKF	Max. landesplanerische Anteil für „nahversorgungsrelevante" Sortimente; unter Berücksichtigen eines Nichtwirtes gem. III.A.2.1.s(3)
SO 1 - Bestand	Discounter	877 qm	
SO 1	Baumarkt	5.100 qm	800 qm
SO 6	Gartencenter	1.950 qm	800 qm

2.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, 16 BauNVO)

a) Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
max. zulässige Grundflächenzahl (laut Nutzungsschablone) 0,8

b) Baumassenzahl (BMZ) gem. § 21 BauNVO
als Höchstgrenze (entsprechend der Nutzungsschablone) 5,0

III. Textliche Festsetzungen 3

2.3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und § 18 BauNVO)

Die maximalen Firsthöhen (FH = oberste Gebäudebegrenzung) werden - gemäß Eintragung im Plan - auf einen maximalen Wert (der Normal Null (üNN) festgesetzt. Bei den angegebenen Höhen, z.B. 381,0 m üNN, handelt es sich um die oberste Gebäudebegrenzung (First, Attika etc), siehe Schemaschnitt.
Unterschreitende "Technische Anlagen" (z.B. Kamine) dürfen die Maximalhöhen überschreiten.

SCHEMASCHNITT

2.4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

a) Bauverbote
Zur Bebauung stehen die Flächen innerhalb der Baugrenzen zur Verfügung. Die Baugrenzen gelten auch für die Parkplätze und Lagerplätze, außer im Bereich „Bedingte Parkplatzfläche".

b) Bauverbotszone
Im Bereich der Bauverbotszone der Autobahn sind Stellplätze zulässig. Hochbauten jeder Art sind hier verboten. Für die Flächen ist zwischen Bauherr und Eigentümer eine zusätzliche Genehmigung durch die Autobahndirektion notwendig.

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

a) Straßenquerschnitte
Die Straßenquerschnitte werden wie gezeigt, mit folgenden dargestellten Regelschnitten Q1-3 festgesetzt:

Straßenquerschnitt An Brunnfeld (Q1 (Bestand))

Straßenquerschnitt Am Brunnfeld (Q2)

Straßenquerschnitt Planstraße C1 (Ring)

b) Zufahrten
An der Ringstraße sind bereits Zufahrten vorhanden. Darüber hinaus sind überall Zufahrten zulässig bis auf die jeweils festgesetzte Bereiche "ohne Ein- und Ausfahrt".

2.6. Versorgungsleitungen (§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

Die Kabelverlegung der neuen Versorgungsleitungen soll unterirdisch erfolgen.
Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig

III. Textliche Festsetzungen 4

2.7. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

a) Festsetzung von Emissionskontingenten in Planteilen:
Z.B: "SO 1 60/35"
Berechnung der Planteile mit Angabe der flächenbezogenen Schallleistungspegel für Tag- und Nachtzeiten in dB(A).
Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren je m² Grundstücksfläche abgestrahlte Schallleistung die immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel „Lesr" entsprechend den Angaben im Planteil überschreiten.
Der Nachweis (gem. Hinweis III A 5) über die Einhaltung der höchstzulässigen Werte ist im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens durch die Bauantragsunterlagen vorzulegen.

Bei Büros muss ein Nachweis der zulässigen Innenschallpegel nach VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" geführt werden.

b) Verkehrsgeflügelte Emissionen
Von den Baugebietsflächen dürfen keine Emissionen ausgehen, welche die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB A93 und den angrenzenden Straßen beeinträchtigen können.

2.8. Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 9 Abs.1 Nr. 17 BauGB)

a) Veränderung des Urgeländes:
Aufschüttungen und Abgrabungen des Geländes sind im Bereich von +/- 2,0 m gegenüber dem vorhandenen Urgelände möglich. Maßnahmen am Urgelände entlang der Böschungsflächen dürfen die ermittelte Hauptneigungsrichtung von 370,20 m ü. NN bis 365,05 m ü. NN nicht zu ungunsten benachbarter Grundstücke ändern.
Bei Aufschüttungen und Abgrabungen mit Materialien sind die bau-, bodenschutz-, wasser- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.

2.9 Hochwasserschutz

Bauliche Anlagen sind vor Hochwasser des Büchelohgrabens (gem. Anlage D3 - Hydraulische Berechnung des Wasserspiegels) zu schützen.
Für den overall- erforderlichen Hochwasserschutz sind entsprechende technische Vorkehrungen zu treffen. Diese sind in der Ausführungsplanung aufzuzeigen und rechtzeitig vor Baubeginn dem Wasserwirtschaftsamt zur Kenntnisnahme vorzulegen.

3. Örtliche Bauvorschriften gem. BayBO

3.1. Gestaltung baulicher Anlagen

a) Fassadengestaltung:
Die Fassaden sind entweder durch bauliche Elemente zu gliedern, oder durch Fassadenbegrünung oder vorgesetzter Bepflanzung zu gestalten.

b) Sonnenkollektoren/Solarenergie:
Sonnenkollektoren und Solarenergieanlagen sind nur in und an Dach- und Ausseewandflächen sowie auf Flachdächern ohne Einschränkung der Fläche zulässig.

c) Werbeanlagen:
Für das Errichten oder Anbringen von Werbeanlagen gelten die Bestimmungen der Werbeanlagenverordnung der Stadt Schwandorf.
Aaßenwerbeanlagen sind so zu errichten, dass sie die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs auf der BAB A 93 und den angrenzenden Straßen nicht gefährdet oder erschwert werden.

3.3. Blendschutz
Falls der natürliche Sicht- und Blendschutz der Autobahn (Randbepflanzung) nicht ausreicht oder dieser zur gegebener Zeit entfällt, ist die Frage des Sicht- und Blendschutzes grundsätzlich zu prüfen. Die Bundesstraßenverwaltung behält sich deshalb vor, Nachforderungen an die Bebauungsgebiet bezüglich des Sicht- und Blendschutzes zu stellen.

3.4. Einfriedung

a) im Bereich der Bauverbotszone
Im Bereich der Bauverbotszone ist das Bebauungsgebiet zur Autobahn hin tür- und torlos einzuzäunen.

III. Textliche Festsetzungen 5

b) Einfang des Bäches/Grabens im Süden
Zur Pflege und Unterhaltung des Grabens müssen eventuelle Einfriedungen mindestens 5,0m von der Grundstücksgrenze des Grabens abgerückt sein.

3.5. Brandschutz
Durch die öffentliche Wasserversorgung wird für den Brandfall nur der Grundschutz gewährleistet. Der Vollschutz ist von zukünftigen Bauherren durch den Feuerlöscher nachzuweisen.

3.6. Oberflächenentwässerung
Anfallendes Dachflächenwasser der Gebäude und Niederschlagswasser auf den Baugebietsflächen müssen nach entsprechender Rückhaltung in den städtischen Kanal eingeleitet werden.
Bleichabdeckungen sind nur zugelassen, wenn sie dauerhaft beschottet sind.

3.7. Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO
Unterschreitung von den planerischen Festmindesten durch Baugrenzen im Bebauungsplan gelten für die Abstandsflächen des Bayerischen Bauordnung vorrangig.

B. GRÜNORDNUNGSPLAN

1. Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

1.1 Bodenschutz - Schutz des Oberbodens

Der Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,0 m hohen Mieten zwischenzulagern.
Auch sonstige Bewirtschaftungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet sind auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist. Im Baugebiet gilt dies insbesondere für die Randbereiche sowie für die Randbereiche der privaten Grundstücksflächen sowie die 5 m breite öffentliche Grünfläche am Graben im Süden des Geltungsbereichs.

Desweiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a BauGB).

1.2. Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen

Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen grundsätzlich geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,0 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen, soweit nicht durch gesonderte Bestimmungen ein größerer Abstand einzuhalten ist. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.

Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gegen Beschädigungen durch Bauarbeiten der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu beachten.

1.3 Pflanzabstände von Fahrbahnen im Planungsgebiet / Vorschriften der Freihaltung von Sichtdreiecken zur Gewährleistung der Übersichtsarkeit

Bäume müssen einen seitlichen Abstand vom Fahrbahnrand von mindestens 1,50 m haben. Bei Sträuchern beträgt der seitliche Mindestabstand 1,0 m.
Von dieser Bestimmung ausgenommen sind Bäume und Sträucher im Bereich der Verkehrseinfahrten an den öffentlichen Erschließungsstraßen.

Die Vorschriften der Freihaltung von Sichtdreiecken zur Übersichtsarkeit des Straßenraums im Bereich von Einmündungen und auch bei den nicht planlich festgesetzten Pflanzabständen beziehungsweise zu Bäumen ist einem Merkblatt der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen auszuhalten.

1.4 Verringerung der Flächenversiegelung / Gewässerschutz

Generell sollte das nicht verunreinigte Oberflächenwasser (v a. Dachwasser) über Zisternen gesammelt und zur Bewässerung der Grünflächen o.ä. Zwecken genutzt werden.
Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann.

III. Textliche Festsetzungen 6

1.5. Grünflächenanteil / Baumanteil / Begrünung von Stellplätzen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den Randbereichen der privaten Parzellen (jeweils mindestens 20 % der privaten Grundstücksflächen) sind auf mindestens 25 % der Fläche mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
Niedrigwüchsige und bodendeckende Sträucher können hierbei neben Bäumen und Großsträuchern angerechnet werden.

Auf den privaten Flächen ist pro 500 m² Grundstücksfläche ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen - Ausnahme ist der Grundstücksbereich oberhalb des öffentlichen Grabens/ Planlich oder anderweitig festgesetzte Baumpflanzungen können hierbei angerechnet werden.
Je 25 PKW-Stellplätze ist ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Diese können bei dem Pflanzgebot eines Baums pro 500 m² privater Grundstücksfläche angerechnet werden.

1.6. Freiflächengestaltungsplan

Im Sondergebiet sind bei allen zusammenhängend genutzten Baugrundstücken größer 5000 m² Freiflächengestaltungspläne als Bestandteil des Baueinträgs des Genehmigungsgebühren vorzulegen.
Erforderlich sind auf der Basis des Bauantrages mindestens die Angaben zu Art und Größe der festgesetzten Grünflächen-/Baumanteile sowie Angaben zu den Pflanzmengen, Pflanzgrößen und Pflanzqualitäten.

2. Besondere grünordnerische Festsetzungen

2.1. Erhalt von Bäumen

Die im Bereich von bestehenden Grünflächen bereits gepflanzten, in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten.
Die innerhalb des Geltungsbereichs vorhandenen älteren Bäume (2 Stieleichen innerhalb der Grünfläche am geplanten Kreisverkehr, in der Planzeichnung eingetragen) sind zu erhalten, sollen dies die Zuge des Umbaus der Verkehrsanlagen nicht entgegenstehen. Sollten die Bäume beseitigt werden, ist jeweils eine Ersatzpflanzung durch einen gebietsheimischen Laubbaum vorzunehmen.

2.2. Pflanzung von Bäumen im Bereich der Verkehrsgrünflächen entlang der Erschließungsstraßen und am Pendelparkplatz

Auf den öffentlichen Verkehrsgrünflächen entlang der Erschließungsstraßen, am Kreisverkehr sowie im Bereich des Pendelparkplatzes sind Bäume der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Zur Erhöhung des Grünvolumens im Sondergebiet sind die Pflanzung von Bäumen der 1. Wuchsordnung empfohlen.
Entlang der Nord-Süd-verlaufenden Haupterschließungsstraße Am Brunnfeld sind der Baumgraben empfohlen (bereits bestehende Bäume).
Die Anzahl der planlich festgesetzten Bäume ist bindend. Eine lagemäßige Verschiebung ist insbesondere zur Realisierung von Grundstückszufahrten zulässig. Die Mindestentfernung zu Lichtmasten beträgt 6,0 m.

2.3. Begrünung des Regenrückhaltebeckens

Gemäß der Pflanzanleitung sind Bäume der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen.

2.4.Begrünung entlang der Bundesstraße

Auf den Grundstücken entlang der Bundesstraße ist eine Bleischutzstellpflanzung vorzusehen, die verhindert, dass der Verkehr auf der Bundesstraße durch Kraftfahrzeuge auf den Flächen des Plangebietes beeinträchtigt wird.

2.5. Ausgleichs- /Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 153, Gemarkung Ettmannsdorf

Auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 153, Gemarkung Ettmannsdorf, sind Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen gemäß dem von der Unteren Naturschutzbehörde anerkannten Ökokonto-Konzept durchzuführen. Aufgrund der Erfassung im Jahre 2001 wird gemäß Leitfaden für die naturschonende Verbindung von Flächenwirtschaft von 3 % jährlich (= 10 %) angesetzt, so dass die Gebiet der benötzteilenden Ausgleichsfläche 6443 m² beträgt.
Insbesondere ist der offene Bereich seitlich ab Mitte September zu mähen.

Pflanzenschutz- und Düngungs- sowie sonstige Meliorationsmaßnahmen sind nicht zulässig. Vorschnelle Teilbereiche sowie der Uferausmutterbin in einer Breite von 10 m sind zur Entwicklung von Hochstaudenfluren bzw. Röhrichten lediglich alle 3 Jahre zu mähen.

III. Textliche Festsetzungen 7

2.6. Pflanzgebotsliste und von der Pflanzung auszuschließende Pflanzenarten, Mindestpflanzqualitäten

Für die planlich festgesetzten Pflanzungen sind die folgenden Gehölzartenlisten, und den privaten Grünflächen sind ausschließlich die im folgenden aufgeführten heimischen und im Gebiet standortgerechten Gehölzarten zu verwenden.
Außer den festgesetzten Gehölzarten oder im Bereich sehr kleiner Pflanzflächen sind die Verwendung dieser Gehölzarten auch bei allen sonstigen Bepflanzungen empfohlen.

(a)	Bäume 1. Wuchsordnung	(b)	Bäume 2. Wuchsordnung
-	Acer platanoides	-	Carpinus betulus
-	Acer pseudoplatanus	-	Malus sylvestris
-	Quercus robur	-	Prunus padus
-	Tilia cordata	-	Prunus pyraster
-	Tilia platyphyllos	-	Sorbus aucuparia
-	Ulmus glabra		
-	Ulmus minor		

(c)	Sträucher	(d)	
-	Cornus sanguinea	-	Lonicera xylosteum
-	Corylus avellana	-	Prunus spinosa
-	Crataegus monogyna	-	Rhamnus frangula
-	Crataegus laevigata	-	Prunus pyraster
-	Euonymus europaea	-	Viburnum opulus

Rote Heckenkirsche
Schlehe
Faulbaum
Wildbirne
Gemeiner Schneeball

d) Im Bereich des RRB sind folgende Gehölzarten zu verwenden:

Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Fraxinus excelsior	Esche
Salix alba	Silber-Weide
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

e) Nicht verwendet werden dürfen:
- alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze sowie alle Nadelgehölze in Schnitthecken
- alle Gehölze mit roten, gelben oder zweifarbigen Laubtönen

f) Einbringen innerhalb von Schichtenlinien und im Bereich von Verkehrsgrünflächen sind nadelgehölze Strauch-/Zwischenbäume, wie z B.

Ligustrum vulgare "Lodense"	Zwergliguster
Prunus laurocerasus "Otto Luyken"	Neuseeländische Heckenkirsche
Rosa alpinum "Schneka"	Alpen-Johannisbeere
Bodendeckerrosen	

Bei großflächigen Bodendeckerpflanzungen sollten länger blühende Arten und Sorten verwendet werden (z.B. Potentilla, Bodendeckerrosen, u.a.).

g) Mindestpflanzqualitäten:
- Bäume als Baumreihen in Straßen und Wegen:
  H 3 x v. 14-16
  - bei der Verwendung in geschlossenen Pflanzungen (Hecken, Feldgehölze):
  Hei 2 x v. 100-150
  - Sträucher (Heister/Strauchbeet):
  Str. 2 x v. 60-100

III. Textliche Festsetzungen 8

2.7 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist gemäß der Pflanzliste durchzuführen.
Die Pflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
Ausfallende Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

2.8. Pflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die Pflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
Ausfallende Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

2.9. Pflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die Pflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
Ausfallende Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

2.10. Pflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die Pflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
Ausfallende Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

2.11. Pflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die Pflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
Ausfallende Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

2.12. Pflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die Pflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
Ausfallende Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

2.13. Pflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die Pflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
Ausfallende Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

2.14. Pflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die Pflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
Ausfallende Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

2.15. Pflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die Pflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
Ausfallende Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

2.16. Pflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die Pflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
Ausfallende Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

2.17. Pflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die Pflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
Ausfallende Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

2.18. Pflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die Pflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
Ausfallende Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

2.19. Pflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die Pflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
Ausfallende Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

2.20. Pflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die Pflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
Ausfallende Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

2.21. Pflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die Pflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
Ausfallende Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

2.22. Pflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die Pflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
Ausfallende Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

2.23. Pflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die Pflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
Ausfallende Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

2.24. Pflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die Pflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
Ausfallende Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

2.25. Pflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die Pflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
Ausfallende Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

2.26. Pflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die Pflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
Ausfallende Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

2.27. Pflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die Pflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
Ausfallende Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

2.28. Pflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die Pflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
Ausfallende Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

2.29. Pflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die Pflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
Ausfallende Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

2.30. Pflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die Pflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
Ausfallende Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

2.31. Pflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die Pflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
Ausfallende Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

2.32. Pflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die Pflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
Ausfallende Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

2.33. Pflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die Pflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
Ausfallende Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

2.34. Pflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die Pflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
Ausfallende Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

2.35. Pflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die Pflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
Ausfallende Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

2.36. Pflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die Pflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
Ausfallende Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

2.37. Pflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die Pflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
Ausfallende Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

2.38. Pflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die Pflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
Ausfallende Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

2.39. Pflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die Pflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
Ausfallende Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

2.40. Pflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die Pflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
Ausfallende Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

2.41. Pflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die Pflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
Ausfallende Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

2.42. Pflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die Pflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
Ausfallende Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen