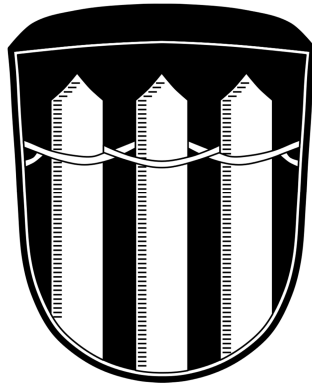


# GEMEINDE PFOFELD



ÄNDERUNG DES BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANS  
FÜR DAS GEWERBEGEBIET „ZUR AU – GE“  
ZU EINEM GEWERBE-, MISCH- UND WOHNGBIET

**„ZUR AU – eGE / MI / WA“**

## SATZUNG

Vorentwurf i. d. F. vom 20.01.2020

**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 Gemeinde Pfofeld im Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen beschließt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 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 die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans für das Gewerbegebiet „Zur Au – GE“ zu einem Gewerbe-, Misch- und Wohnbaugebiet

### **„Zur Au – eGE / MI / WA“**

per Satzungsbeschluss am \_\_\_\_\_.

#### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zur Au – eGE / MI / WA“ beinhaltet die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 327/28, 327/44, 327/45, 327/46, 327/47, 327/48, 3131 (Teilfläche), 3489 (Teilfläche), 3490 und 3491 (Teilfläche) Gemarkung Pfofeld, Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt ca. 5,21 ha.

Der vorliegende Bebauungsplan „Zur Au – eGE / MI / WA“ umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zur Au – GE“ und ersetzt damit den ursprünglichen Bebauungsplan i. d. F. vom 10.08.2000. Darüber hinaus beinhaltet der vorliegende Bebauungsplan im Nordwesten eine kleine Teilfläche des Bebauungsplans „Zur Au – WA“, der in diesem Bereich ebenfalls durch den neuen Bebauungsplan ersetzt wird (betrifft Fußwegverbindung zur Altbaugemarkung).

#### **§ 2 Bestandteile des Bebauungsplans**

Bestandteile des Bebauungsplans „Zur Au – eGE / MI / WA“ sind das vom Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG, Spalt, am 20.01.2020 ausgearbeitete und letztmalig am \_\_\_\_\_ geänderte Planblatt mit integriertem Grünordnungsplan sowie die dieser Satzung nachfolgenden textlichen Festsetzungen. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt. Des Weiteren beigelegt sind die schallimmissionstechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Messinger + Schwarz Bauphysik-Ingenieur-Gesellschaft mbH, Röthenbach a. d. Pegnitz, vom 25.03.2019 und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung von Herrn Markus Römhild, Weißenburg, vom 27.08.2019.

#### **§ 3 Inkrafttreten**

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

Pfofeld, den \_\_\_\_\_

Willi Renner, 1. Bürgermeister

# **Bebauungsplan „Zur Au – eGE / MI / WA“**

## **Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften**

### **1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Geltungsbereich wird nach der Art der Nutzung in drei Teilgebiete gegliedert:

##### **1.1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet**

Die Fläche des bestehenden gemeindlichen Bauhofs im südwestlichen Geltungsbereich wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (eGE) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur solche Nutzungen zulässig, welche die unter Ziffer 1.9 dieser Satzung formulierten und auf dem Planblatt dargestellten Anforderungen an den Lärmschutz erfüllen (Emissionskontingente).

Tankstellen und Vergnügungsstätten sind innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes unzulässig (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 sowie Abs. 3 Nr. 3 BauNVO).

##### **1.1.2 Mischgebiet**

Der im Norden und Osten an das eingeschränkte Gewerbegebiet angrenzende Bereich wird als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Im Mischgebiet sind Wohngebäude sowie das Wohnen nicht wesentlich störende Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 2 – 5 BauNVO mit geringem Schallemissionsaufkommen zulässig. Gewerbebetriebe mit störender Nachtnutzung sind unzulässig.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 - 8 BauNVO) sind innerhalb des Mischgebietes unzulässig.

##### **1.1.3 Allgemeines Wohngebiet**

Die Bauflächen im östlichen Teil des Geltungsbereichs werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

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 Allgemeinen Wohngebietes unzulässig.

#### **1.2 Zulässiges Maß der Baulichen Nutzung**

Für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschoßflächenzahl (GFZ) gelten die in der jeweiligen Nutzungsschablone angegebenen Werte als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und dem weiter festgesetzten Maß der baulichen Nutzung im Einzelfall ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

Im gesamten Geltungsbereich sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig (II).

In Wohngebäuden sind je Gebäude maximal 4 Wohnungen zulässig.

### 1.3 **Bauweise**

Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, mit der Einschränkung, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

### 1.4 **Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden anhand der im Planblatt dargestellten Baugrenzen festgesetzt.

Die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 i. V. m. Art. 6 Abs. 6 BayBO sind einzuhalten.

### 1.5 **Garagen, Carports und Nebengebäude**

Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen unter Berücksichtigung der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden, eine Überbauung der straßenseitigen Baugrenzen ist jedoch unzulässig. Garagen, Carports und Nebengebäude sind auch dann an der Grundstücksgrenze zulässig, wenn sie mit dem Hauptgebäude verbunden sind.

Abweichend von Art. 6 Abs. 9 BayBO ist für Garagen und Carports eine mittlere Wandhöhe bis 3,50 m zulässig.

Zwischen Garagen und der Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein nicht einzufriedender Bereich von mindestens 5,00 m freizuhalten. Bei Carports kann der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche auf 3,00 m reduziert werden.

Die Errichtung von Garagen und Nebengebäuden mit Seitenwänden aus Well- oder Trapezblech ist unzulässig.

### 1.6 **Stellplätze**

Je Wohneinheit sind auf jedem Baugrundstück mindestens zwei private Stellplätze zu errichten.

Im Übrigen gelten die Vorschriften der bayerischen Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) vom 30. November 1993, zuletzt geändert am 7. August 2018.

### 1.7 **Sammelstandort für Abfallbehälter**

Die Bewohner der Parzelle 5 und 6 müssen ihre Abfallbehälter am Tag der Abholung zur Entleerung auf der im Planblatt gekennzeichneten Fläche bereitstellen (Sammelstandort für Abfallbehälter am Tag der Abholung).

### 1.8 **Von der Bebauung freizuhaltende Flächen**

#### 1.8.1 Baumfallschutzzone

In der im Planblatt dargestellten Baumfallschutzzone mit einer Breite von 25 m ab Waldrand ist die Errichtung von Hochbauten unzulässig.

#### 1.8.2 Sichtflächen

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtdreiecke zur Gemeindeverbindungsstraße Pfofeld – Theilenhofen dürfen, außer Zäunen, neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art (Ausnahme

Hochstämme) und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä., mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben.

### 1.9 Schallimmissionsschutz

Für das Bebauungsplangebiet wurde von Messinger + Schwarz, Bauphysik-Ingenieurgesellschaft mbH, Rückersdorfer Straße 57, 90552 Röthenbach a. d. Pegnitz, Tel. 0911/ 5485306-0 eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Der erarbeitete gutachtliche Bericht Nr. 2463A in der Fassung vom 25.03.2019 liegt der Begründung des Bebauungsplans bei und wird Bestandteil der Festsetzungen.

Die auf der eingeschränkten Gewerbefläche vorgesehenen Vorhaben und Nutzungen bzw. deren Geräuschaufkommen dürfen die Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 im Tagzeitraum (6.00 bis 22.00 Uhr) und im Nachtzeitraum (22.00 bis 6.00 Uhr) je Quadratmeter entsprechend den Angaben der nachfolgenden Tabelle nicht überschreiten.

Flächengröße	Emissionskontingent bzw. immissionswirksamer Flächenschall-Leistungspegel $L_{EK}$	
	tags (6.00 bis 22.00 Uhr)	nachts (22.00 bis 6.00 Uhr)
ca. 2.300 m <sup>2</sup>	$L_{EK} \leq 63 \text{ dB(A) / m}^2$	$L_{EK} \leq 48 \text{ dB(A) / m}^2$

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5. Der Nachweis der Einhaltung ist mit dem Bauantrag für das Vorhaben zu erbringen. Dabei ist auch zu prüfen, ob sich der Immissionsort noch im Einwirkungsbereich der Betriebsanlage im Sinne von Nr. 2.2 der TA Lärm befindet. Unterschreitet der sich auf Grund der Festsetzung ergebende zulässige Immissionsanteil  $L_{EK}$  des Betriebes den am Immissionsort geltenden Immissionsrichtwert um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich der zulässige Immissionsanteil auf den Wert  $L_{EK} = \text{Immissionsrichtwert} - 15 \text{ dB(A)}$  - Relevanzgrenze nach DIN 45691: 2006-12.

Für die Ermittlung der installierbaren Schalleistungspegel sind die in der Anlage 9 und 10 des gutachtlichen Berichts Nr. 2463 A vom 25.03.2019 gekennzeichneten Immissionsstandorte 1-11 heranzuziehen.

Innerhalb der Mischgebietsfläche sind künftig tagsüber eingeschränkte gewerbliche Nutzungen (z.B. Büros etc.) oder kleinere Handwerksbetriebe mit geringem Schallemissionsaufkommen möglich. Auf eine Nachtnutzung ist jedoch zu verzichten.

## 2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

### 2.1 Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) darf an der bergseitigen Gebäudeseite mittig max. 0,50 m und an der talseitigen Gebäudeseite max. 1,20 m über das natürliche Urgelände herausragen.

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

## 2.2 First- und Traufhöhe

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) beträgt

- im Teilgebiet eGE 12,00 m,
- in den Teilgebieten MI und WA 10,00 m,
- für Pultdächer (ohne Versatz) generell 8,00 m.

Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) beträgt im gesamten Geltungsbereich für alle Gebäudetypen 6,50 m. Für Flachdächer gilt diese Höhe als maximale Gebäudehöhe.

Bezugspunkt für alle First- und Wandhöhen ist jeweils die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG). Die Traufhöhe ist definiert als das Maß von diesem Punkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

## 2.3 Dächer

### 2.3.1 Dachform und -neigung

Im Teilgebiet eGE sind für Hauptgebäude folgende Dachformen und -neigungen zulässig:

- Satteldach (SD), Dachneigung 10-45°
- Pultdach (PD), Dachneigung 10-30°
- Flachdach (FD)

In den Teilgebieten MI und WA sind für Hauptgebäude folgende Dachformen und -neigungen zulässig:

- Satteldach (SD), Dachneigung 15-45°
- Pultdach, Versetztes Pultdach (PD, VPD), Dachneigung 15-30°
- Walmdach, Zelt Dach (WD, ZD), Dachneigung 15-30°

Für untergeordnete Anbauten an das Hauptgebäude sowie Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude sind sämtliche Dachformen mit Dachneigungen von 0-45° zulässig.

### 2.3.2 Dacheindeckung

Für Hauptgebäude mit Sattel-, Walm-, Zelt-, Pult- oder versetztem Pultdach sind als Dacheindeckungen Dachsteine oder Dachziegel zulässig. Für Garagen, Carports und Nebengebäude sowie für Flachdächer und untergeordnete Anbauten an das Hauptgebäude sind auch andere Dacheindeckungen zulässig.

Für die Dachdeckung sind rote, braune, graue und anthrazitfarbene Farbtöne zulässig. Glasierte Dachziegel sind unzulässig.

Für Flachdächer und flach geneigte Dächer sind Dachbegrünungen zulässig und erwünscht.

### 2.3.3 Dachaufbauten

Zwerchhäuser/Zwerchgiebel sowie Dachgauben als Giebelgauben (mit Satteldach) oder Schleppgauben sind zulässig.

Der First bzw. die Oberkante von Zwerchhäusern und Dachgauben muss mindestens 0,60 m unter dem Hauptfirst liegen.

Dachaufbauten müssen zum Ortgang einen Abstand von mindestens 1,00 m aufweisen.

## **2.4 Fassadengestaltung**

Außenwände sind zu verputzen oder mit Holzschalung zu verkleiden.

Für den Anstrich sind gedeckte Farbtöne zu verwenden. Grelle Farben und ungebrochenes Weiß sind unzulässig.

Holzhäuser in einfacher Bauweise sind zulässig, jedoch keine typischen Blockhäuser aus Rundhölzern („Baumstammhäuser“).

## **2.5 Einfriedungen**

Einfriedungen dürfen in den Teilgebieten MI und WA eine Gesamthöhe von 1,60 m, im Teilgebiet eGE von 1,80 m über Oberkante Gelände bzw. Straße/Gehweg nicht überschreiten.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Sockelmauern bis maximal 0,30 m Höhe über OK Straße bzw. Gehweg zulässig. Im Übrigen sind Mauern und sonstige massive Einfriedungen (z. B. Gabionen, Vollmetallzäune) unzulässig.

## **2.6 Geländemodellierung**

Abgrabungen und Böschungen zwischen den einzelnen Grundstücken sind terrassenförmig auszubilden mit einer maximalen Einzelböschungshöhe von 1,00 m. Die Böschungflächen sind zu bepflanzen. Die Böschungsneigungen dürfen nicht steiler als 1:1,5 sein.

# **3 Grünordnerische Festsetzungen**

## **3.1 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern**

Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind Bäume und Sträucher in Art und Qualität gemäß den Festsetzungen der nachfolgenden Pflanzgebote zu pflanzen. Die Pflanzungen 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 als Randeingrünung und Straßenbegleitgrün innerhalb des Baugebiets**

Zur Randeingrünung ist entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze sowie an der westlichen Geltungsbereichsgrenze gemäß Plandarstellung eine Baumreihe zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 10 bis 12 m. Innerhalb des 6,0 m breiten Pflanzstreifens an der nordöstlichen Grenze sind die Bäume leicht versetzt zu setzen. Im Unterwuchs ist eine regionale Saatgutmischung mit einem hohen Anteil an Wildblumen/Kräutern anzusäen und die Fläche extensiv als Blühwiese zu pflegen.

Entlang der Erschließungsstraße, an Stellplätzen und entlang der Fußwegverbindung zum nördlich angrenzenden Baugebiet sind gemäß Plandarstellung Bäume zu pflanzen. Die Pflanzflächen sind anzusäen. Unterpflanzung mit bodendeckenden Stauden und Gehölzen ist zulässig.

Es sind jeweils mittel- bis großkronige Bäume der Pflanzliste „Laub- und Obstbäume“ zu pflanzen. An den Erschließungsstraßen, dem Fußweg und den Stellplätzen sind bei beengten Verhältnissen auch die genannten kompaktkronigen Sorten zulässig. An der Geltungsbereichsgrenze sind auch hochstämmige Obstbäume zulässig.

### **Pflanzgebot B – Baum- und Strauchpflanzungen im Bereich des öffentlichen Kinderspielplatzes**

Der Kinderspielplatz ist fachgerecht anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Zur Gliederung und Eingrünung sind Bäume und Sträucher der Pflanzliste „Kinderspielplatz“ zu pflanzen. Giftige Pflanzen sind zu vermeiden. Bewehrte Pflanzen sind nur in geringen Mengen und in den Randbereichen zu verwenden.

### **Pflanzgebot C – Baumpflanzung mit Standortbindung auf privaten Flächen**

An den Rändern des Bauhofgeländes ist gemäß Plandarstellung zur Eingrünung eine Baumreihe zu pflanzen, Pflanzabstand 10 bis 12 m. Alternativ ist die Pflanzung einer 2-reihigen Baum-/Strauchhecke zulässig.

Für die Baumreihe sind Arten der Pflanzliste „Laub- und Obstbäume“ zu wählen.

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

### **Pflanzgebot D – Baumpflanzung ohne Standortbindung auf privaten Flächen**

Je angefangene 500 m<sup>2</sup> private Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum ohne Standortbindung zu pflanzen. Zulässig sind heimische Bäume der Pflanzliste „Private Grundstücksflächen“.

Der Standort innerhalb des Grundstücks ist frei wählbar, wünschenswert wäre jedoch eine Pflanzung entlang der Erschließungsstraße (Straßenraumeingrünung).

Im Teilgebiet eGE sind die Pflanzungen des Pflanzgebots C auf das Pflanzgebot D anrechenbar.

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

## **3.2 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**

### **aV1: Vermeidung der Attraktion von nachtaktiven Insekten an Lichtquellen**

Um die Attraktion von Insekten während der Nachtstunden an künstlichen Lichtquellen zu minimieren, sind als Leuchtmittel für die Außenbeleuchtung umweltfreundliche Natriumniederdrucklampen oder Lampen mit LEDs (Ausschluss von Lampen mit einem Spektrum < 540 nm und/oder einer korrelierten Farbtemperatur CCT > 2.700 K) zu verwenden. Es ist darauf zu achten, dass Streulicht (v.a. nach oben) weitgehend vermieden wird (z.B. Einsatz von Blenden). Ein zusätzliches Anstrahlen der geplanten Gebäude von außen (z.B. mit Skybeamern) hat zu unterbleiben. Es gelten hier auch die einschlägigen Regelungen des Art. 11a BayNatSchG, die es zu beachten gilt.

*Art. 11a S. 2f BayNatSchG: „Himmelstrahler und Einrichtungen mit ähnlicher Wirkung sind unzulässig. Beim Aufstellen von Beleuchtungsanlagen im Außenbereich müssen die Auswirkungen auf die Insektenfauna, insbesondere deren Beeinträchtigung und Schädigung, überprüft und die Ziele des Artenschutzes berücksichtigt werden.“*



**aV2: Keine Nachtbaustellen (kompletter Vorhabenbereich)**

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 zu beschränken.

**aV3: Zeitlich begrenzte Erd- und Bauarbeiten**

Um sicher zu gewährleisten, dass es zu keiner Zerstörung begonnener Bodenbruten (insbesondere der Feldlerche) kommt, sollten bauliche Maßnahmen (insbesondere die Erschließungsarbeiten) in diesem Bereich nur zwischen Juli und Februar vorgenommen werden. Davon kann unter Begutachtung der Strukturen durch einen Experten jedoch abgewichen werden.

**aV4: Vermeidung von Vogelschlag an (flächigen) Glasfassaden**

Zur Vermeidung bzw. Minimierung des Vogelschlags an neu entstehenden größeren Glasfassaden (z.B. Windschutzdecken, Wintergärten) sind auf Vorhabenebene geeignete Maßnahmen zu ergreifen. Dergleichen Maßnahmen zur Minderung des Kollisionsrisikos an Glasfassaden wären je nach Funktion der Scheiben z.B.:

- Einsatz von Vogelschutzglas, Einsatz gerippten, geriffelten, mattierten, sandgestrahlten, geätzten, eingefärbten, mit Laser bearbeiteten oder bedruckten Glases
- Wahl transluzenter Materialien (z.B. Milchglas)
- flächige, außenseitige Markierungen (mind. 25 % Deckungsgrad)
- Wahl von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad (max. 15 %)
- permanent angebrachte (vorzugsweise Außen-)Jalousien oder Lamellenvorhänge

Dagegen hat sich die Anbringung von einzelnen Greifvogel-Silhouetten auf Fenstern als nicht ausreichend wirksam erwiesen!

Die Maßnahme ist nur für bodentiefe Fenster mit mehr als 2 m breiten, durchgängigen Glasfronten relevant, da bei kleinflächigeren Fensterscheiben nicht davon auszugehen ist, dass die Signifikanzschwelle der erhöhten Mortalität überschritten wird.

**3.3 CEF-Maßnahmen****CEF1: Optimierung von Waldbereichen der „Au“**

Um ggf. entfallende Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse und Pirol zu kompensieren, sollen möglichst strukturreiche Laubwaldbereiche gesichert und hinsichtlich ihrer Strukturelemente optimiert werden. Hierbei ist zum einen auf die Entwicklung von Alt- und Totholzbeständen sowie eine strukturreiche Waldgesellschaft mit lückiger Wuchsstruktur zu achten, was durch selektive Entnahme von einzelnen (jüngeren) Bäumen erreicht werden kann.

**CEF2: Anbringung von Fledermaus-Kästen**

Zum Ausgleich möglicherweise aufgegebener Fledermausquartiere sollten im Wald dergleichen Nisthilfen angebracht werden.

**CEF3: Aufwertung von Waldrandbereichen oder Heckenlandschaften**

Für die durch das Vorhaben betroffenen einzelnen Brutpaare von Goldammer und Dorngrasmücke sind durch geeignete strukturelle Verbesserungen an Waldrandbereichen oder Heckenarealen im räumlichen Bezug zum Vorhabengebiet neu besiedelbare Habitats zu schaffen. Die Maßnahme kann ggf. auch mit CEF1 räumlich kombiniert werden.

**CEF4: Anbringung von Nistkästen für den Turmfalke**

Um sicherzustellen, dass im Falle eines Verwaisens des bestehenden Turmfalke-Brutplatzes am Bauhof hinreichende Ersatzquartiere zur Verfügung stehen, sollen zwei geeignete Nistkästen an Feldscheunen oder vergleichbaren Gebäuden am Ortsrand oder in der unmittelbar umgebenden Feldflur angebracht werden.

**3.4 Pflanzlisten**

Die nachfolgenden Gehölze entsprechen einer landschaftsplanerischen Vorauswahl geeigneter Laubgehölze und Streuobstsorten. Prinzipiell können auch andere standortgerechte, heimische Arten gepflanzt werden. Nicht zulässig sind jedoch fremdländische oder standortfremde Arten wie Thuja, Scheinzypresse, Fichte, Blautanne, etc. Der Anteil an Nadelgehölzen und immergrünen Laubgehölzen darf 10 % je Grundstück nicht überschreiten. Gentechnisch veränderte Pflanzen sind nicht erlaubt.

**Pflanzqualitäten (mindestens):**

Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, mit durchgehendem Leittrieb  
auf öffentlichen Flächen Stammumfang 16-18 cm  
auf privaten Flächen Stammumfang mind. 14-16 cm,  
verpflanzter Strauch, ohne Ballen, 3 bis 6 Triebe, 60-100 cm

**Pflanzliste „Laub- und Obstbäume“**

- |                                  |  |
|----------------------------------|--|
| - Acer platanoides               | Spitz-Ahorn (auch als Sorten 'Cleveland'/'Deborah')                  |
| - Acer pseudoplatanus            | Berg-Ahorn   |
| - Betula pendula                 | Sand-Birke   |
| - Carpinus betulus               | Hainbuche  |
| - Prunus padus 'Schloss Tiefurt' | Trauben-Kirsche 'Schloss Tiefurt'                                    |
| - Sorbus aria                    | Mehlbeere (auch als Sorte 'Magnifica')                               |
| - Sorbus aucuparia               | Eberesche  |
| - Tilia cordata                  | Winter-Linde (auch als Sorten 'Greenspire' / 'Erecta' oder 'Roelvo') |
| - Tilia platyphyllos             | Sommer-Linde   |

Hochstämmige Obstbäume alter Sorten z. B.

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

- 'Jakob Fischer'
- 'Landsberger Renette'
- 'Roter Eiserapfel'

*Pyrus communis* (Birne), z. B. in folgenden Sorten:

- 'Oberösterreichische Weinbirne'
- 'Neue Poiteau'

*Prunus domestica* (Zwetschge), z. B. in folgenden Sorten:

- 'Fränkische Hauszwetschge'
- 'Schönberger Zwetschge'

### **Pflanzliste „Kinderspielplatz“**

Baumarten:

- |   |                 |
|---|-----------------|
| - <i>Acer campestre</i>                 | Feld-Ahorn      |
| - <i>Aesculus hippocastanum</i>         | Roskastanie     |
| - <i>Carpinus betulus</i>               | Hainbuche       |
| - <i>Prunus padus</i> 'Schloss Tiefurt' | Trauben-Kirsche |

Straucharten:

- |                                  |                                 |
|----------------------------------|---------------------------------|
| - <i>Amelanchier ovalis</i>      | Gewöhnliche Felsenbirne         |
| - <i>Buddleja davidii</i>        | Schmetterlingsstrauch in Sorten |
| - <i>Cornus mas</i>              | Kornelkirsche                   |
| - <i>Corylus avellana</i>        | Haselnuss                       |
| - <i>Philadelphus coronarius</i> | Pfeifenstrauch                  |
| - <i>Ribes alpinum</i>           | Alpen-Johannisbeere             |

### **Pflanzliste „Private Grundstücksflächen“**

Laubbäume:

- |                                 |              |
|---------------------------------|--------------|
| - <i>Acer campestre</i>         | Feld-Ahorn   |
| - <i>Carpinus betulus</i>       | Hainbuche    |
| - <i>Juglans regia</i>          | Walnuss      |
| - <i>Sorbus aria</i>            | Mehlbeere    |
| - <i>Sorbus domestica</i>       | Speierling   |
| - <i>Tilia cordata</i>          | Winter-Linde |
| - hochstämmige Obstbäume (s.o.) |              |

Straucharten:

- |                             |                                 |
|-----------------------------|---------------------------------|
| - <i>Amelanchier ovalis</i> | Gewöhnliche Felsenbirne         |
| - <i>Berberis vulgaris</i>  | Gewöhnliche Berberitze          |
| - <i>Buddleja davidii</i>   | Schmetterlingsstrauch in Sorten |
| - <i>Cornus alba</i>        | Weißer Hartriegel               |
| - <i>Cornus mas</i>         | 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

## **4 Hinweise**

### **4.1 Ver- und Entsorgungsleitungen**

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Beim Pflanzen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten Leitungstrassen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind geeignete Schutzmaßnahmen 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 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.

### **4.3 Flächenbefestigung**

Einfahrten und Hofbefestigungen sollten – soweit technisch möglich und sinnvoll – in versickerungsfähiger Bauweise hergestellt werden (z. B. Rasenfugenpflaster, Pflaster mit aufgeweiteten und splittverfüllten Fugen, Rasengittersteine, etc.).

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

### **4.4 Regenwasserzisternen**

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

Der Überlauf der Zisternen kann an den geplanten Oberflächenwasserkanal (Trennsystem) angeschlossen werden.

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.

#### **4.5 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 Unterböden hat gemäß DIN 18915 zu erfolgen.

#### **4.6 Bodenfunde**

Im östlichen Teil des Geltungsbereichs ist das Bodendenkmal Nr. D 5-6831-0229 (Freilandstation des Mesolithikums sowie Höhensiedlung des Neolithikums) kartiert.

Bei allen Bodeneingriffen muss deshalb 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.

Alle Beobachtungen und Funde (u.a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

#### **4.7 Landwirtschaftliche Emissionen**

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass sich auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke unvermeidliche Geruchsentwicklungen bei der Ausbringung von Gülle oder Festmist sowie weitere typische landwirtschaftliche Emissionen (Staub, Lärm, etc.) ergeben können. Diese sind von den zukünftigen Bewohnern des Baugebietes hinzunehmen.

Ausgefertigt:

Pföfeld, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Willi Renner, 1. Bürgermeister