

BEBAUUNGSPLAN NR. 51

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Für das Baugebiet

„AM HERRENWEIHER“

Ort:	Plössen
Gemeinde:	Speichersdorf
Landkreis:	Bayreuth

BEGRÜNDUNG

ENTWURF

Erstellt: 12. FEBRUAR 2019



**Bauplanung
Dieter Kufner**

Erhard-Zethner-Weg 12
95336 Mainleus
Tel.: 09229/2239120
mail@bauplanungkuefner.de

 **Petra Geiger
Architektin**

Schulstraße 7 Tel. 09192 - 99 81 89
91355 Hiltoltstein Fax. 09192 - 99 81 90
Mob. 01525 - 381 37 61
www.arc-geiger.net mail@arc-geiger.net

	INHALTSVERZEICHNIS	2
A	FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN (Siehe Planblatt)	4
B	FESTSETZUNGEN DURCH TEXT	4
1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	4
1.1	Zulässige Nutzungen	
1.2	Maß der baulichen Nutzung	
1.3	Maximale Wandhöhen, talseitig, bergseitig	
1.4	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
1.5	Stellplätze, Garagen, Carports	
1.6	Balkone, untergeordnete Vorbauten, Wintergärten	
1.7	Belastungen durch die Umgebung	
1.8	Wasserschutzgebiet und Grundwasserschutz	
2	Gestaltung (i.V. mit Art 81 BayBO)	8
2.1	Dachdeckung	
2.2	Dachflächenfenster, Solar- und Photovoltaik Elemente	
2.3	Dachüberstand	
2.4	Fassaden	
2.5	Eingrenzung der Grundstücke	
3	Grünordnung	8
3.1	Gestaltung nicht überbauter Grundstücke	
3.2	Sicherung des Oberbodens	
3.3	Wasserdurchlässige Beläge	
3.4	Sammlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser	
3.5	Artenschutz	
3.6	Erhaltung von Bäumen und sonstigen Gehölzbeständen	
3.7	Pflanzgebote für Bäume und Sträucher zur Ein- und Durchgrünung	
3.8	Flächen für Ausgleichsmaßnahmen	
3.9	Pflanzenlisten	
C	HINWEISE DURCH PLANZEICHEN (siehe Planblatt)	12
D	HINWEISE DURCH TEXT	12
E	VERFAHRENSVERMERKE	12
F	BEGRÜNDUNG	14
1.	Rahmenbedingungen des Planungsgebietes	14
1.1	Anlass der Aufstellung	
1.2	Lage im Raum	
1.3	Geltungsbereich	

1.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	
1.5	Bestand	
1.6	Immissionsschutz	
1.7	Ver- und Entsorgung	
1.8	Altlasten	
1.9	Wasserschutzgebiet und Grundwasserschutz	
2.	Planungskonzept	15
2.1	Städtebaulichen Ziele – Rahmenplanung	
2.2	Städtebauliche Struktur Bebauungsplan	
	Erschließung	
	Energetische Optimierung	
	Städtebau	
	Grundstückgrößen und Haustypen	
	Biotop, Grünflächen	
	Bauabschnitte	
2.3	Maß der baulichen Nutzung, Gebäude	
	Maß der baulichen Nutzung	
	Wohngebäude	
	Garagen/ Nebengebäude	
	Dachform	
2.4	Verkehr	
	Fahrverkehr	
	Ruhender Verkehr	
	Fußwege	
2.5	Flächenzusammenstellung	
3.	Grünordnung	20
3.1	Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	
3.2	Ermittlung des Eingriffs	
3.3	Ausgleich	
4.	Grundbesitz/ Umlegung	21
G	ANLAGEN	21
	Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplans mit Integriertem Grünordnungsplan (Planblatt)	M 1/1000

RECHTSGRUNDLAGEN

Die Festsetzungen erfolgen durch Zeichnung und Text auf der Rechtsgrundlage

1. Des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
2. Der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
3. Der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-1), zuletzt geändert durch § 1 G vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523)
4. Dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) i.d.F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 29.07.2017 (BGBl. I, S. 2808)
5. Der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

(Siehe Planblatt)

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

1.1 Zulässige Nutzungen

Alle innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen sind möglich. Das Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO zulässigen Tankstellen sind ausgeschlossen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen hinsichtlich der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und durch die Zahl der Vollgeschosse.

Für den Geltungsbereich gilt:

GRZ: Die maximal zulässige Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO wird mit 0,4 festgesetzt. Im Übrigen gilt automatisch § 19 Abs. 4 Sätze 1 und 2 BauGB. Demnach darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauGB

bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Eine GRZ von max. 0,6 darf jedoch nicht überschritten werden.

GFZ: Die maximal zulässige Geschossflächenzahl nach § 20 Abs. 2 BauNVO wird mit 0,8 festgesetzt.

VG: Es sind maximal zwei (II) Vollgeschosse (VG) im Sinne eines Erd- und Dachgeschosses (I+D) oder eines Erd- und Obergeschosses (II) zulässig.

Für die zulässige Höhenlage der Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) gilt ein Maß von 50 cm ab Straßenoberkante. Diese ist zu bemessen in der Hausmitte. Die Einhaltung der Höhenvorgaben ist im Rahmen der Bauvorlage durch ein Geländeaufmaß mit Geländeschnitte/ Darstellung in den Ansichten und Darstellung des Urgeländes nachzuweisen.

Bei der Entwässerung tieferliegender Räume sind die DIN 1986 (Schutz gegen Rückstau), die gemeindliche Entwässerungssatzung sowie die sonstigen einschlägigen Regeln der Technik zu beachten.

Bei dem Bau eines Kellergeschosses ist diese als „Weiße Wanne“ (WU-Beton) herzustellen.

Jedes Grundstück erhält eine Zisterne mit Gesamt 10 m³ Fassungsvermögen. Davon dienen 6 m³ als Puffer zur Gartenbewässerung, 4 m³ dienen als Retentionsvolumen zur gezielten Rückhaltung von Wässern bei Starkregenfällen.

1.3 Maximale Wandhöhen, talseitig, bergseitig

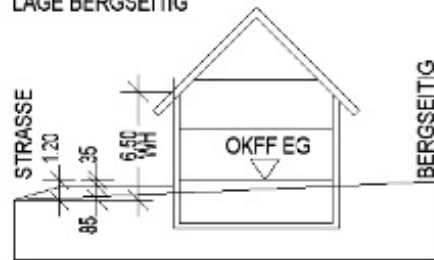
Die maximale Wandhöhe wird im Bauabschnitt 1 und 2 talseitig mit 5,30 m und bergseitig mit 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe (WH) definiert sich im Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut. Als Bezugspunkt für die bergseitigen Gebäude ist die Geländeoberkante gemittelt in der Hausmitte, für die hangseitigen Gebäude ist die Oberkante Fertigfußboden (OKFF EG) anzusetzen. Die Oberkante des Fertigfußbodens darf straßenseitig max. 35 cm über dem gemittelten, natürlichen Gelände bzw. den Oberkanten der gemittelten, angrenzenden öffentlichen Flächen liegen.

Die Gebäude auf dem Grundstück der Tagespflege (ab Bauabschnitt 3) können eine Wandhöhe von bis zu 6,80 m talseitig ab Oberkante Fertigfußboden EG und 8,00 m bergseitig ab Oberkante Straße erhalten. Damit ist gewährleistet, dass zwei Vollgeschosse mit Flachdach errichtet werden können. In diesem Fall zählt die Oberkante der Attika als maximale Wandhöhe.

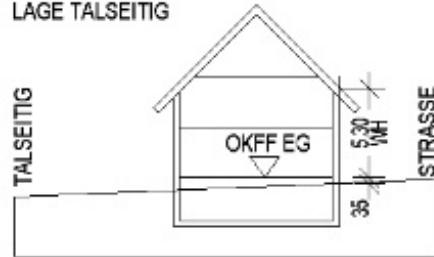
Für Pult- und Walmdächer gilt eine max. Dachneigung von 30°. Die Wandhöhen (gleich Firsthöhen) dürfen die bergseitig liegenden Gebäude 10,50 m ab Oberkante Straße im Mittel nicht überschreiten, die talseitigen Gebäude 9,30 m ab Oberkante Fertigfußboden EG.

SATTELDÄCHER bis 45° DACHNEIGUNG

LAGE BERGSEITIG

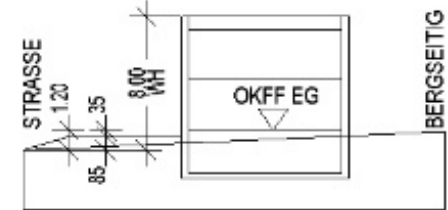


LAGE TALSEITIG

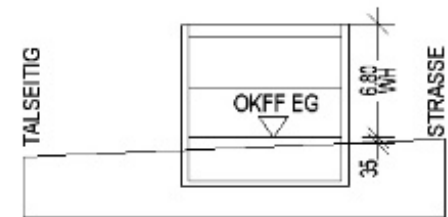


FLACHDÄCHER bis 5° DACHNEIGUNG

LAGE BERGSEITIG

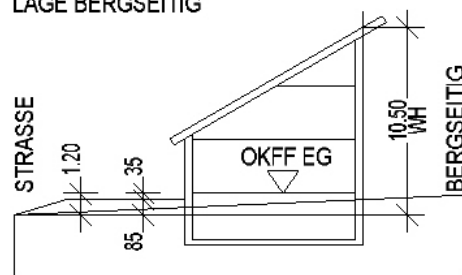


LAGE TALSEITIG

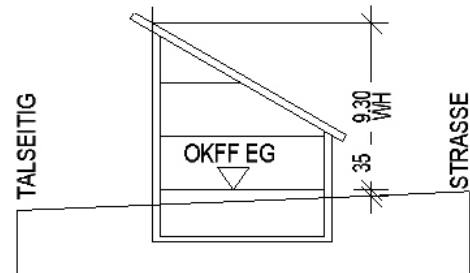
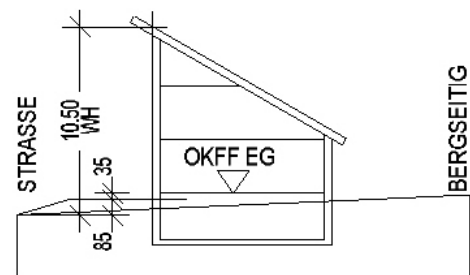
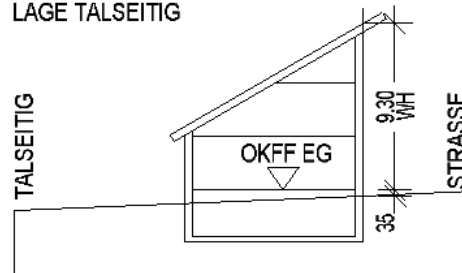


PULTDÄCHER bis 30° DACHNEIGUNG

LAGE BERGSEITIG



LAGE TALSEITIG



Im Wohndorf 21 ist eine eingeschossige Bebauung vorgesehen. Hier beträgt die maximale Wandhöhe 4,50 m. Durch die eingeschossige Bebauung wird die barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnräume ermöglicht.

Als natürliches Gelände darf der Geländeverlauf angesehen werden, der sich nach Fertigstellung der Erschließungsanlage ergibt.

Bei bergseitigen Gebäuden darf die Oberkante des Fertigbodens max. 1,20 m über der gemittelten Straßenoberkante liegen. Dabei sind Auffüllungen talseitig auf max. 85 cm zu beschränken.

1.4 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstückflächen sind durch Baufenster (Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO) kenntlich gemacht. Innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche ist die offene Bauweise (o) gemäß §22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Zulässig ist die Errichtung von Einzelhäusern (E).

Auf dem Grundstück der Tagespflege ist eine Hausgruppe (H) zulässig.

Auf die Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO wird hingewiesen.

1.5 Stellplätze, Garagen, Carports

Diese können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Jedoch sind Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO, sowie Einfahrtstiefen bei Garagen von 5 m und Carports von 2 m bis zur Straßenkante einzuhalten.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Speichersdorf ist einzuhalten. Ansonsten regelt die GaStellV mit ihrer Anlage die Anzahl der herzustellenden Stellplätze.

Beim Nachweis der Inanspruchnahme von E-Car-Sharing (oder kein eigenes, auf den Eigentümer oder Nutzer zugelassenes Fahrzeug) kann auf Antrag auf die Herstellung eines Stellplatzes verzichtet werden. Bei einer späteren Zulassung eines Fahrzeuges ist nachträglich ein Stellplatz nachzuweisen und/ oder zu erstellen.

1.6 Balkone, untergeordnete Vorbauten, Wintergärten

Balkone, Zwerchhäuser und untergeordnete Vorbauten sind soweit zulässig, sofern sie im Sinne des Art. 6 Abs. 8 BayBO als solche definiert sind. Sie dürfen mit einer Tiefe von höchstens 1,5 m und einer Breite von maximal 1/3 der Fassadenlänge (L x 0,33) hervortreten, müssen jedoch innerhalb der Baugrenze verbleiben.

Wintergärten können bis zu einer Tiefe von 3 m vor die Fassade treten, dürfen jedoch nur eine ½ Fassadenlänge (L x 0,5) betragen.

1.7 Belastungen durch die Umgebung

Nördlich des Plangebietes befinden sich mehr oder weniger intensiv landwirtschaftlich betriebene Flächen. Dies ist als gegeben hinzunehmen.

Ebenso der Kleinflughafen in ca. 350 m Luftlinie, bei dem es zu unregelmäßigen Zeiten tagsüber zu Fluglärm kommen kann.

1.8 Wasserschutzgebiet und Grundwasserschutz

Das Baugebiet befindet sich nördlich des Bachlaufes „Herrenweiher“. Hierzu gibt es vom Wasserwirtschaftsamt Bayreuth eine Empfehlung für die Freihaltung jeglicher Bebauung an der Uferzone. Es wird empfohlen, den HQ100- Wert einzuholen.

Parallel zur Uferkante ist ein 4-m breiter Streifen von jeglicher Bebauung (auch von sogenannten Gartenhäuschen) und von Bäumen und Sträuchern freizuhalten, um durch die Gemeinde pflegerische Maßnahmen durchführen lassen zu können. Dieser Uferstreifen kann nur von gemeindlichen Mitarbeitern über die ST 2184 oder über den Parkplatz beim Wendehammer angefahren werden. Im Bereich des Überlaufes des Regenwasserrückhaltebeckens ist der Überlauf zu verrohren, um überfahrbar zu sein.

Das Ableiten von Grund- / Quellwasser über das Kanalnetz ist nicht zulässig. Das anfallende Regenwasser ist über geeignete Zisternen (siehe 1.2) mit Retention, über einen Regenwasserkanal über ein Regenrückhaltebecken in den Bach einzuleiten.

2 Gestaltung (i.V. mit Art 81 BayBO)

2.1 Dachdeckung

Die Dachdeckung soll bei Satteldächern mit Ziegeln (Rot-/ Braun-/ Grau-Schwarzttöne) erfolgen. Bei Pult- und Flachdächern wird eine extensive Begrünung empfohlen.

2.2 Dachflächenfenster, Solar- und Photovoltaik Elemente

Dachflächenfenster als Oberlichter, Lichtbänder, Sheds sind zulässig. Solar- und Photovoltaik Elemente müssen in Verbindung u.a. mit den Dachflächenfenstern in ihrer Gestaltung abgestimmt sein.

2.3 Dachüberstand

Dachüberstände können traufseitig bis 1,0 m und giebelseitig bis 75 cm betragen.

2.4 Fassaden

Für das Baugebiet unpassende Gestaltungsarten wie „Balkone im alpenländlichen Stil, turmartige Erker, grelle Farben, Krüppelwalmdach o.ä.“ sind ausgeschlossen.

2.5 Eingrenzung der Grundstücke

Um eine größtmögliche Durchlässigkeit für Kleintiere (Amphibien, Igel usw.) zu ermöglichen, sind für das Baugebiet straßenseitig nur Zäune bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig, die z.B. 10 cm über dem Boden gesetzt werden können. Grundstücksabgrenzungen können auch in Form von „Grünzäunen“ aus Hecken und Gehölzen errichtet werden. Diese dürfen eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten.

3 Grünordnung

3.1 Gestaltung nicht überbauter Grundstücke

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind auch durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern entsprechend der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zu begrünen.

3.2 Sicherung des Oberbodens

Vor Beginn der einzelnen Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden in gesonderten Mieten abseits vom Baubetrieb in Bodenmieten zu lagern. Wir der Oberboden während der Vegetationszeit (Sommerhalbjahr) über mehr als drei Monate gelagert. So ist er mit Kräutern (Lupinen, Senf, Klee o.ä.) anzusäen, um ihn vor Güteverlusten, unerwünschten Aufwuchs sowie Erosion zu schützen.

3.3 Wasserdurchlässige Beläge

Erforderliche PKW-Stellplätze im öffentlichen und privaten Bereich sowie Garagenzufahrten und Terrassenflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine) auszuführen.

3.4 Sammlung und Rückhaltung von Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser des Baugebietes ist getrennt vom Abwasser zu sammeln, zurückzuhalten und gedrosselt an den Vorfluter (Regenwasserrückhaltebecken) abzugeben. Das Regenwasserrückhaltebecken ist amphibienfreundlich zu gestalten.

3.5 Artenschutz

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen im Hinblick auf strenge geschützte Tierarten (z.B. bodenbrütende Vogelarten) nach § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind erforderliche Rodungen von Bäumen und Sträuchern zur Baufeldfreimachung außerhalb des Zeitraums vom 01. März bis zum 30. September jeden Jahres (Brutzeit) durchzuführen.

3.6 Erhaltung von Bäumen und sonstigen Gehölzbeständen

Die zur Erhaltung im Plan festgesetzten Flächen sind von Aufschüttungen und Abgrabungen freizuhalten und dürfen nicht mit Fahrzeugen befahren werden. Sie sind durch einfach Bauzäune während der Bauzeit wirksam abzugrenzen. Im vorliegendem Planbereich (die gesamte Fläche war zuletzt ein Maisfeld) sind keine Bäume vorhanden.

3.7 Pflanzgebote für Bäume und Sträucher zur Ein- und Durchgrünung

Die im Plan zur Pflanzung festgesetzten Straßenbäume im öffentlichen Bereich sind als geeignete, mittelkronige Laubbäume (Hochstamm, 4 x verpfl. mit Ballen, Stammumfang mind. 18-20 cm) einschließlich der erforderlichen Verankerung zu pflanzen. Dafür geeignete Baumarten sind in der beigefügten Pflanzenliste aufgeführt. Grünflächen und Pflanzstreifen sind durch Hochborde gegen Befahren und Beparken zu sichern. Für jeden Baum ist nach den anerkannten Regeln der Technik eine Pflanzfläche mit offenem Boden mit einer Größe von mindestens 6 m² vorzusehen. Weiterhin wird für jedes Baugrundstück jeweils ein Hausbaum zur Pflanzung festgesetzt. Dieser ist als geeigneter, klein- bis mittelkroniger Laubbaum (Hochstamm,

3 x verpfl. mit Ballen, Stammumfang mind. 16-18 cm) zu pflanzen. Dafür geeignete Baumarten sind in der beigefügten Pflanzenliste aufgeführt.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in den Herbstmonaten durchzuführen, die der Inbetriebnahme der Erschließung des Wohnbaugebietes nachfolgen. Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall nachzupflanzen. Während des Anwachsens sind die Gehölze in den ersten drei Jahren in Trockenperioden zu wässern.

3.8 Flächen für Ausgleichsmaßnahmen

Sämtliche erforderliche Ausgleich- und Pflanzmaßnahmen sind spätestens in den Herbstmonaten durchzuführen, die der Inbetriebnahme der Erschließung des Wohnbaugebietes nachfolgen. Während des Anwachsens in den ersten drei Jahren sind zu pflanzende Gehölze in Trockenperioden zu wässern.

Diejenigen Teilflächen des bisherigen Ackers und der intensiv genutzten Wiesen, die nicht in die Baufläche einbezogen werden, sind zu kräuterreichem Dauergrünland zu entwickeln, dauerhaft extensiv zu pflegen und maximal zwei Mal pro Jahr zu mähen (mit Abfuhr des Mähguts). Düngung oder Pestizideinsatz sind nicht zulässig.

Daneben wird die Pflanzung von Hochstamm-Obstbäumen auf einer Fläche festgesetzt. Die Pflanzung ist gemäß der Darstellung im Plan mit Bäumen z.B. aus der Liste „Neue alte Bäume für Oberfranken“ der Regierung von Oberfranken durchzuführen. Die Obstbäume sind dauerhaft zu unterhalten und regelmäßig fachgerecht zu beschneiden. Die zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall nachzupflanzen. Eine Einzäunung der Fläche für Ausgleichsmaßnahmen ist nicht zulässig.

Bei der Verwendung von Ansaatmischungen ist dafür Saatgut gemäß LFL – Bayerische Landesanstalt für Landwirtschaft „Rasensmischung für trocken Standorte“ zu verwenden. Auf Teilflächen ist alternativ auch das Ausbringen von Blühflächenmischungen (s.g. Schmetterlings-/ Bienenweiden) möglich.

3.9 Pflanzenlisten

Folgende standortgerechten, heimischen Gehölze werden bei der Ausführung der Festsetzungen besonders empfohlen:

Geeignete mittelkronige Laubbäume für die Pflanzung an den **Erschließungsstraßen**

Hochstämme, 4 verpfl. mit Ballen Stammumfang mind. 18-20 cm

Feldahorn	Acer campestre	H 6-12/ B 4-6
Säulenförmiger Spitzahorn	Acer platanoides	H10/ B 2-7
Säulen-Hainbuche	Carpinus betulus	H 10-15/ B 4-5
Traubenkirsche	Prunus padus	H 9-12/ B 6-8
Mehlbeere	Sorbus aria	H 8-10/ B 4-7
Thüring. Mehlbeere	Sorbus x thuringiata	H 5-7/ B 4-5

Geeignete Straucharten für Strauch- und Baumhecken im Bereich der
Flächen für Ausgleichsmaßnahmen und zur Eingrünung des Baugebietes

Heister 2 x verpfl., 60-100 cm

Hasel	Corylus avellana
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Zweigriff. und Eingriff. Weißdorn	Crataegus laevigata und nongyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Gemeine Heckenrose	Rosa canina
Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Geeignete Baumarten für Strauch- und Baumhecken im Bereich der
Flächen für Ausgleichsmaßnahmen und zur Eingrünung des Baugebietes

Heister 3 x verpfl., 100-150 cm

Feldahorn	Acer campestre
Holzapfel	Malus silvetris
Vogelkirsche	Prunus avium
Holzbirne	Pyrus pyraeaster
Salweide	Salix caprea
Eberesche	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis

Geeignete mittelkronige Laubbäume für die Pflanzung als **Hausbaum**

Hochstämme, 3 x verpfl. mit Ballen Stammumfang mind. 16-18 cm

Äpfel in regionaltypischen Sorten z.B.

	Reichtragender vom Zenngrund, Wettringer Taubenapfel, Goldparmäne, Jakob Fischer, Berlepsch
Äpfel der alten Sorten z.B.	Geflammtter Cousinot, Rote Walze, Grüner Fürstenapfel
Birnen z.B.	Williams Christ, Gute Luise, Gellerts Butterbirne
Birne der alten Sorten z.B.	Kleine Pfalzgräfin
Zwetschge z.B.	Fränkische Hauszwetschge, Wangenheims
Mährische Eberesche	Sobus aucuparia „Edulis“

Hochstämme, 3 x verpfl. mit Ballen Stammumfang mind. 16-18 cm

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia

C HINWEISE DURCH PLANZEICHEN (siehe Planblatt)

D HINWEISE DURCH TEXT

Fassadenbegrünung

Der Einsatz von Kletterpflanzen wird empfohlen. Die ist mit und ohne Spalier, mit Rankgittern oder Rankseilen, an Wohn- oder Nebengebäuden oder an Einfriedungen möglich.

Abstände der Bepflanzung zu Versorgungsleitungen

Zwischen Versorgungsleitungen und Baumstandorten ist gemäß DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 ein Mindestabstand von 2,5 m einzuhalten.

Abstände zu landwirtschaftlichen Flächen oder Waldflächen

Die Grenzabstände von Wohnbauflächen zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken sind entsprechend Art 47 und 48 des Bayerischen Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (BG) zu beachten.

Abfallentsorgung

Im Zuge der Baumaßnahme der Erschließung und der Errichtung der Wohn- und Nebengebäude anfallende Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Bei gefährlichen Abfällen sind die Vorschriften der Nachweisverordnung (NachwV) zu beachten.

E VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsvermerk

Die Gemeinde Speichersdorf hat mit Gemeinderatsbeschluss vom 23.07.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Am Herrenweiher“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)

2. Vermerk über die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) erfolgte während der allgemeinen Dienststunden vom bis im Rathaus Speichersdorf.

3. Vermerk über die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden nach §§ 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit zwischen bis

Die Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom bis durchgeführt. Die Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung erfolgte mit Schreiben vom

4. Vermerk über die öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) erfolgte in der Zeit vom bis im Rathaus Speichersdorf, während der allgemeinen Dienststunden. Sie wurde am in bekannt gemacht.

5. Vermerk über den Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom den Bebauungsplan in der Fassung vom bestehend aus Textteil einschließlich Begründung und Plan mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

6. Ausfertigung des Bebauungsplanes

Speichersdorf, den
.....
Gemeinde Speichersdorf
Erster Bürgermeister Manfred Porsch

7. Inkraftsetzung des Bebauungsplanes

Der Satzungsbeschluss wurde am gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Unbeachtlich werden demnach

1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. Eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. Nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges

Wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde Speichersdorf geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Speichersdorf, den
.....
Gemeinde Speichersdorf
Erster Bürgermeister Manfred Porsch

F BEGRÜNDUNG

1. Rahmenbedingungen des Planungsgebietes

1.1 Anlass der Aufstellung

Ein/e Immobilienfirma/ privater Investor möchte auf diesem Areal nördlich des Herrenweihergrabens für die junge bis zur älteren Generation insbesondere seniorengerechte und barrierefreie Einfamilienhäuser und Apartments (Wohndorf 21) errichten lassen und/ oder anbieten. Aus diesem Grund sind bevorzugt kleinere Grundstücke geplant.

Eine Ausstattung mit familiengerechter Infrastruktur durch vier Kindergärten und einer Grund- und Mittelschule ist im 3 km entfernten Speichersdorf vorhanden.

Es wird Wert auf die Versorgung durch regenerative Energien (Solar, Photovoltaik, Wärmepumpe, Stromspeicher, E-Ladestation für PKW und E-Fahrräder uvm.) gelegt.

Ziel ist es, so autark wie nur möglich zu sein.

1.2 Lage im Raum

Das Planungsgebiet befindet sich

- Im Landkreis Bayreuth
- In der Gemeinde Speichersdorf
- in der Gemarkung Plössen

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Fl.Nr. 51, Gemarkung Plössen

1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für Plössen ist ein Flächennutzungsplan vom 30.04.2001 vorhanden. In diesem ist die vorgesehene Grundstücksfläche für eine Wohnbebauung (als allgemeines Wohngebiet WA) vorgesehen.

1.5 Bestand

Baulicher Bestand mitsamt Nutzungen im Umgriff:

Die zu überplanende Fläche wird aktuell intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Süden grenzt das Baugebiet an den Herrenweihergraben, darüber hinaus erstreckt sich Richtung Süden der nördlichen Rand (Bürgermeister-Kohl-Siedlung) der Bebauung der Gemeinde Plössen. Nördlich des Baugebietes verläuft die Sandstrasse, die vorwiegend nur landwirtschaftlich genutzt wird. Im Nordwesten mündet die Sandstrasse auf die St2184, die von Süden kommend direkt nach Speichersdorf führt.

Am südlichen Rand des Baugebietes verläuft der Herrenweihergraben, dessen Wasser aus dem im Westen vorhandenen Herrenweiher gespeist wird und im Osten/ Südosten in den Mühlbach mündet.

1.6 Ver- und Entsorgung

Wasser und Abwasser

Es kann ein Anschluss an die Wasser- und Abwasserversorgung der Gemeinde Plössen hergestellt werden. Direkt unterhalb des Regenrückhaltebeckens in südlicher Richtung ist das Klärwerk der Gemeinde Plössen/ Speichersdorf. Es wird ein Trennsystem

geplant, das Regenwasser wird über Zisternen gespeichert, der Überlauf kann in das Regenwasserrückhaltebecken eingeleitet werden, dessen Überlauf wiederum in den Herrenweihergraben mündet. Das Schmutzwasser wird direkt in das südlich liegende Klärwerk eingeleitet.

Strom

Die Stromversorgung wird vom Bayernwerk vorgenommen.

Gas

Wird nicht in Anspruch genommen, da Gas ein nicht regenerativer Energieträger ist.

Abfallentsorgung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den vom Landkreis Bayreuth eingesetzten Entsorgungsbetrieb.

1.7 Altlasten

Das Planungsgebiet ist bislang intensiv und ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Altablagerungen (Müll, Bauschutt usw.) sind in diesem Bereich nicht zu erwarten.

2. Planungskonzept

2.1 Städtebaulichen Ziele – Rahmenplanung

Planungskonzept

Ziel der nun vorliegenden Planung ist es, ein Quartier für Generationen zu errichten. Ein Quartier für das Wohnen für Jung und Alt, generationsübergreifend, alters- und behindertengerecht, innovativ, CO₂-neutral und mit Verzicht auf fossile Brennstoffe.

Geplant sind Grundstücke überschaubarer und bezahlbarer Größe, davon sind 27 Grundstücke für den Bau eines Einfamilienhauses und mit Grundstücksgrößen von ca. 391 bis ca. 677 m² vorgesehen, für das Wohndorf 21 sind 18 Einheiten mit Grundstücksgrößen auf ca. 293 bis ca. 330, im maximum bis etwas über 400 m² bemessen.

Zwischen beiden Abschnitten ist eine Hausgruppe vorgesehen, in der die örtliche Diakonie bis zu 6 Tagespflegeplätze anbieten kann. Des Weiteren stellt diese Hausgruppe als Zentraleinheit Anlieferungsstationen für bestellte Ware (mit eigenen Kühl-/ Gefrierschränke, Trockenfächer usw.) , Briefkasten, Paketstation, E-Car-Sharing-Station zur Verfügung.

Mit dem platzartigen Wendehammer vor der Zentraleinheit und dem Platz am Ende des Wohndorfes 21 wird der Straßenraum gegliedert und es bieten sich Räume für gemeinsame Veranstaltungen an.

Fußwege ermöglichen den Zugang zur Sandstrasse, zur Naherholungsfläche und zum mindestens 4 m breiten Grüngürtel entlang des Baches.

2.2 Städtebauliche Struktur Bebauungsplan

Erschließung

Das Planungsgebiet schließt an das bestehende Baugebiet südlich des Herrenweihergrabens an. Durch eine schlängelnde Straßenstruktur wird eine Magistrale erzeugt, die nicht geradlinig (wie der Herrenweihergraben) durch das Planungsgebiet hindurchschießt, sondern sich mäandrierend an der topographischen Begebenheit orientiert. Im Wohndorf 21 wird die gerade Straße durch Grünflächen und Stellplätze optisch abgelenkt.

Der Straßenraum wird bei der Einfahrt ins Planungsgebiet auf 8,50 m aufgeweitet und hat nach dem ersten Fußweg eine Breite (mit Gehweg) von 7,50 m. Nur in dem Einfahrtbereich des Planungsgebietes werden öffentliche Parkplätze angeboten. Weitere öffentliche Stellplätze im Straßenraum von Bauabschnitt 1 und 2 sind nicht vorgesehen. Öffentlichen Parkraum wird erst bei der Zentraleinheit und im Wohndorf 21 ermöglicht. Im Wohndorf 21 könnten die Parkplätze im Straßenraum für das E-Car-Sharing genutzt werden.

Energetische Optimierung

Die Gebäude sind alle so nach Süden oder Westen orientiert, dass ein größtes Mass für Solar- und PV-Module erzielt wird.

Die Gebäude sind in ihrer Traufhöhe mit bergseitig 5,30 und talseitig 6,50 m beschränkt, so dass die Wohngebäude sich nicht gegenseitig verschatten können.

Da neue Gebäude, die nach den Grundsätzen der EnEV errichtet werden, haben in ihrer Energiebilanz einen reduzierten Verbrauchswert. Damit ist ein Fernwärmekonzept auf Grund der hohen Gestehungskosten nicht mehr interessant. Viele Bauherren versuchen heutzutage mit Wärmepumpen den Heizwärmebedarf sicherzustellen und verwenden eine Photovoltaikanlage zur Sicherstellung des Strombedarfes. Die über die PV-Anlage erzielten Stromerträge können für E-Autos und E-Fahrräder, sowie für den eigenen Stromverbrauch genutzt, oder bei Bedarf in Stromspeicher gespeichert werden. Für die in den Sommermonaten erzielten Solargewinne wären große Stromspeichereinheiten wünschenswert, um in den Bedarfsstunden/ Bedarfsmonaten den Strom zur Verfügung stellen zu können.

Städtebau

Ziel des städtebaulichen Konzeptes ist die Einbindung der topographischen Umgebung mit dem Herrenweihergraben und dem Bestand der bestehenden Bebauung. Ziel ist weiterhin, das Planungsgebiet ökonomisch zu erschließen und gleichzeitig mit dem Freiflächenkonzept möglichst große zusammenhängende Freiräume zu erzielen. Grundlage des Konzeptes ist die Entwicklung von gut nutzbaren und zonierbaren Grundstücken, die eine günstige Ausrichtung zu Sonne aufweisen.

Grundstückgrößen und Haustypen

Das Konzept des Wohndorfes 21 basiert auf die Generation, denen im Alter das eigene Haus zu groß und der Garten nicht mehr pflegbar ist. Es werden Hausgrößen von 50-80 m² Wohnfläche, ebenerdig, barrierefrei und Grundstücke i.d.R. mit 300 m² angeboten. In der Wohnbebauung können freistehende Einfamilienhäuser mit einer Grundfläche von z.B. 85 m² auf Grundstücken von ca. 400 bis knapp 700 m² errichtet werden:

Begrenzt wird die Grundfläche auf 10 x 15 m (= 150 m²), unter Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO.

Terrassen können mit einer Tiefe vom max. 3,0 m überdacht werden, sonst wie B – 1 Pkt. 1.6 - Wintergärten.

Zu den 45 Wohneinheiten sind jeweils Stellplätze auf dem Grundstück vorgesehen. Die Grundstücke verfügen über eine entsprechende Größe, so dass sinnvolle Freibereiche, abgeschirmt oder gut entfernt vom öffentlichen Raum entstehen können.

Biotop, Grünflächen

Das Bebauungsplangebiet ist der derzeitige nördliche Abschluss der Gemeinde Plössen. Es wird begrenzt durch die Sandstrasse, die von der St2184 Richtung Waldgebiet im Osten (Gereut) führt. Biotopflächen und Gehölzbestände sind auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nicht vorhanden. Kleine Gehölzareale mit Baumbestand an der St 2184 im Westen sind auf das Vorhandensein einer Artenvielfalt (Vögel, Amphibien) zu prüfen. Vorhandene Bäume und Gehölze befinden sich südlich des Herrenweihergrabens und stehen somit auf den nachbarlichen Grundstücken. Der Siedlungsrand ist landschaftlich zu gestalten. Die Ausgleichsfläche ist mit Grünfläche, Gehölze und Bäumen (Obstbäume) aufzuwerten. Das Regenrückhaltebecken ist mit entsprechenden Bepflanzungen amphibiengerecht zu versehen.

Bauabschnitte

Man möchte es sich vorbehalten, nicht die gesamte Fläche in einem Zug zu entwickeln. Aus diesem Grund ist das Planungsgebiet in drei Bauabschnitte gegliedert.

- 1.BA: Wohnbebauung mit 15 Wohneinheiten
- 2.BA: Wohnbebauung mit 12 Wohneinheiten
- 3.BA: Zentraleinheit mit Wohndorf 21

2.3 Maß der baulichen Nutzung, Gebäude

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Baugrenze, Festsetzung der Gebäudehöhe und der maximalen Geschoszahl definiert. Um sicher zu stellen, dass die Anwendung des Art. 6 Abs. 8 BayBO (Regelung von untergeordneten Bauteilen) in zu unzweckmäßigen Verschattungen durch Gebäudevor- und Rücksprünge führt, wurden die zulässigen Vorbauten und Zwerchhäuser auf eine Tiefe von maximal 1,50 m und einer Breite von maximal 1/3 der Hauslänge beschränkt. Für Wintergärten gilt eine maximale Tiefe von 3 m und einer maximalen Breite von der 0,5-fachen Hauslänge.

Wohngebäude

Die Gebäude der Wohnbebauung in Bauabschnitt 1 und 2 werden als zweigeschossig vorgeschlagen. Dabei wird die Traufhöhe beim Satteldach auf bergseitig 5,30 m und talseitig 6,50 m, beim Flachdach der Zentraleinheit wird die Attika als Wandhöhe bei bergseitiger Lage auf 8,00 m, bei talseitiger Lage auf 6,80 m beschränkt. Die Wandhöhe wird definiert von der Oberkante Fertigfußboden (OKFFB) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Dabei darf der Bezugspunkt des OKFFB der nördlichen

Hausreihe maximal 120 cm, der südlichen Hausreihe maximal 35 cm über dem gemittelten, fertigen Straßenhöhe gemessen in der Hausmitte, liegen.
Für die Gebäude des Wohndorfes 21 gilt eine eingeschossige Bebauung mit einer Wandhöhe von max. 4,50 m, jedoch kann auf Grund einer gewünschten Barrierefreiheit und ebenen Zugang zur Wohneinheit oder auf die Terrasse auch ein niedrigerer Wert angenommen werden.

Garagen/ Nebengebäude

Garagen und Carports (offene Garagen) bilden entlang des Straßenzuges ein wesentliches Gestaltungselement. Zu nahe am Straßenraum befindliche Garagen engen diesen optisch ein und die Einsicht in den Straßenraum wird eingeschränkt. Aus diesem Grund sollen Garagen mit einem Mindestabstand von 5 m und Carports mit einem Mindestabstand von 2 m von der Straßenkante entfernt platziert werden. Entlang des Straßenzuges soll mindestens ein Hausbaum gepflanzt werden. Somit soll ein Straßenraum entstehen, der vom Wechsel von Nebengebäuden und Hausbäumen geprägt ist.

Weiterhin ist eine Beschränkung der Gesamtfläche für Nebengebäude mit max. 50 m² angesetzt, um eine maximale Ausdehnung der Grundflächen für Garagen/ Nebengebäude zu beschränken.

Dachform

Die Dachform ist grundsätzlich freigestellt. Jedoch sollte bei der Wahl der Dachform und der Dachneigung beachtet werden, dass passive und aktive Solareinträge nur mit flachen oder sehr flach geneigten Dächern möglich sind.

Satteldächer sind bis einschl. 45° Dachneigung, Pult- und Walmdächer bis einschl. 30° Dachneigung zulässig.

Da bei einem Pultdach die Wandhöhe der Firsthöhe entspricht, würde dies die Wahrscheinlichkeit der Verschattung des Nachbarn erhöhen. Pultdächer dürfen deshalb eine Wandhöhe bzw. Firsthöhe von maximal 9,30 m ab Oberkante Fertigfußboden, oder 10,50 m ab Oberkante Straße nicht überschreiten (siehe auch zeichnerische Darstellung). Für Walmdächer gelten, außer die Festsetzung der Dachneigung, die Festsetzungen wie für Satteldächer.

2.4 Verkehr

Fahrverkehr

Im gesamten Baugebiet werden Straßenbreiten von 5,50 – 6,00 m zzgl. 1,50 m Gehwegstreifen vorgeschlagen. Bei dieser Straßenbreite behindert ein parkendes oder haltendes Fahrzeug den Verkehr nicht. Zudem kann bei entgegenkommendem Verkehr auf den Wohnstraßen auf einen 1,50 m breiten Schotterrasenstreifen auf einer Straßenseite ausgewichen werden.

Insgesamt werden im Westen 4 und im Osten 10 öffentliche Stellflächen für Fahrzeuge ausgewiesen.

Ruhender Verkehr

Garagen wurden mit einem Abstand von 5 m und Carports von mind. 2 m zum Straßenraum vorgesehen. Dies ermöglicht ein Abstellen des Fahrzeugs auf dem Grundstück und hält somit den Straßenraum frei.

Im Einfahrtsbereich zum Baugebiet sind jeweils rechts und links je zwei Parkplätze, im Wohndorf 21 sind paarweise Stellplätze vor den Grundstücken vorgesehen. Die seitlichen Grünflächen erhalten jeweils ein bis zwei Platzbäume. Gegenüber der Zentraleinheit wird ein Parkplatz mit gesamt 21 Stellplätzen, sowie auf dem Grundstück der Zentraleinheit 5 Stellplätze nachgewiesen. Durch dies Ausweisung von insgesamt 40 Stellplätzen zusätzlich ist auch dem Besucherparken genüge getan. Von diesen 27 Stellplätzen an der Zentraleinheit werden möglicherweise mindestens 50 % durch Kunden benutzt werden, so dass noch immer 26-27 Stellplätze dem allgemeinen Besucherstrom zur Verfügung stehen kann.

In der Mitte des Wendehammers ist ein Baum vorgesehen

Fußwege

Fußwege im Baugebiet ermöglichen den schnellen und freien Zugang zur Sandstrasse, zum Grüngürtel am Herrenweihergraben, sowie zur Grünfläche im Osten. Sie sind mit einer Breite von 2,50 m geplant, so dass auch zwei Rollstuhlfahrer aneinander vorbeikönnen. Die angrenzenden Feld- und Waldflächen können somit leicht erreicht werden und stehen der Wohnbevölkerung zur Naherholung zur Verfügung.

Im Bereich der Zentraleinheit wird ein 1,50 m breiter Streifen als Schotterrasen angelegt, der für Notfälle (Feuerwehr, Krankenwagen, Sperrung des unteren Straßenabschnittes o.ä.) genutzt werden kann. Nur durch die Lösung der Sperrvorrichtung ist dieser Weganteil befahrbar. Desgleichen gilt für den südlichen Übergang des Parkplatzes zum 4-m breiten Wartungsstreifen, der für die Gemeinde zur Verfügung steht.

2.5 Flächenzusammenstellung

Flächen	Summe	Gesamtsumme	%
Nettowohnbauland		19.388,17	60,26%
Straßen, Plätze, öffentl. Stellplätze	3.033,00		9,43%
öffentl. Stellplätze	175,00		0,54%
Sonderfläche (private Stellplätze)	626,39		1,95%
Fußwege	712,44		2,21%
Öffentl. Grünfläche, zweckgeb.	3.445,00		10,71%
Ausgleichsfläche	3.797,00		11,80%
Regenrückhaltebecken	998,00		3,10%
Verkehrs-/ Gemeinschaftsflächen		12.786,83	39,74%
Grundstückfläche	32.175,00		100,00%
Gesamtfläche (Bruttobauland)		32.175,00	100,00%

3. Grünordnung

3.1 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Für die Bauleitplanung sieht der § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Im Folgenden wird die Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Umweltministeriums durchgeführt.

3.2 Ermittlung des Eingriffs

Die Bewertung des vorhandenen Bestands in die Gebietskategorien des Leitfadens ist wie folgt einzuordnen:

- Landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerfläche

Die geplanten Bauflächen sind nach der zu erwartenden Bodenversiegelung als „Gebiet mit geringem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ (Typ B) einzuordnen.

Bei Berücksichtigung der jeweiligen Kompensationsfaktoren und deren Reduzierung durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen ergibt sich ein Flächenbedarf für Ausgleichsmaßnahmen. Auf der Ausgleichsfläche wird eine ökologische Aufwertung erforderlich.

3.3 Ausgleich

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden auf den unbebauten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorgesehen. Dort werden insgesamt (vorh. = 3730 m² zzgl. Regenrückhaltebecken mit ca. 310 m²) die Flächen für Ausgleichsmaßnahmen dargestellt.

Mit den Maßnahmen sollen die Ausgleichsflächen der bisherigen Acker- und intensiv genutzten Wiesenfläche zu artenreichem Dauergrünland entwickelt und darin teilweise feldgehölzartige Bepflanzungen angelegt werden. Daneben werden Pflanzungen von Bäumen im Bereich des zentralen Grünzugs und von Hochstamm-Obstbäumen in anderen Bereichen vorgesehen.

Die Ausführung soll vor Beginn der Umsetzung konkretisiert werden.

Bei den vorgesehenen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen handelt es sich um ein Teilgrundstück im Osten des geplanten Baugebiets.

Der Randbereich soll durch eine Obstwiese aus Obstbaum-Hochstämmen regionaltypischer Sorten ergänzt werden.

Vorschlag zur Umsetzung: Die Entwicklung zum Grünland soll nicht durch Ansaat, sondern durch Selbstbegrünung erfolgen. Zur Deckung für Wildtiere und Insekten soll die maximal zweimalige Mahd pro Jahr nicht vollständig erfolgen. Jährlich wechselnde Brachestreifen im Umfang von 20 % der Gesamtfläche sind davon auszunehmen. Auf

der Ausgleichsfläche sowie auf dem angrenzenden wegebegleitenden Streifen ist das Mähgut abzufahren. Das Mulchen und Düngen der Flächen sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln ist auszuschließen.

Sämtliche erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in den Herbstmonaten durchzuführen, die der Inbetriebnahme der Erschließung der geplanten Bauflächen nachfolgen. Während des Anwachsens in den ersten drei Jahren sind zu pflanzende Gehölze in Trockenperioden zu wässern.

Die zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall nachzupflanzen. Eine Einzäunung der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen ist nicht zulässig. Bei der Verwendung von Ansaatmischungen ist dafür Saatgut gemäß RSM „Naturraumtreues Saatgut“ zu verwenden. Auf Teilflächen soll alternativ auch das Ausbringen von Blühflächenmischungen möglich sein, die ein großes Blütenangebot für Bienen, Schmetterlinge und andere Insekten bieten

4. Grundbesitz/ Umlegung

Es befinden sich alle Grundstücke im Privatbesitz. Ein Umlegungsverfahren ist deshalb nicht notwendig.

G ANLAGEN

Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplans mit
Integriertem Grünordnungsplan (Planblatt)

M 1/1000

ENTWURF aufgestellt 12.02.2019

.....
Stempel/ Unterschrift Architektin