

# S t a d t P l e y s t e i n

*Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab*



## **BEBAUUNGSPLAN**

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

### **Industriegebiet „Am Spatwerk“ Ortsteil Ödhäuser**

**- SATZUNG -**

<b>Vorhabensträger:</b>  Stadt Pleystein Neuenhammerstraße 1 92714 Pleystein	<b>Aufgestellt:</b>  Bamler Bauingenieur GmbH Braunetsriether Weg 2 92648 Vohenstrauß
Pleystein,  Rewitzer Erster Bürgermeister	Vohenstrauß, 04.07.2017

# **BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG**

## **Industriegebiet "Am Spatwerk"**

### **der Stadt Pleystein**

#### **vom (Datum der Ausfertigung)**

#### **A PRÄAMBEL**

---

Die Stadt Pleystein erlässt in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen von der Bamler Bauingenieur GmbH, Vohenstrauß, gefertigten Bebauungsplan als **Satzung**.

Die Rechtsgrundlagen hierfür sind:

1. **Baugesetzbuch** (BauGB) § 2 Abs. 1, §§ 9, 10  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
3. **Bayerische Bauordnung** (BayBO) Art. 81 Abs. 2  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2015 (GVBl S. 296, BayRS 2133-1-I, 2132-1-I)
4. **Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) Art. 3  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011 (GVBl S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2016 (GVBl S. 372)
5. **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) Art. 23  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335)
6. **Planzeichenverordnung**  
Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

## **B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

Diese sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

## **C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

---

### **§ 1**

(1) Für das Industriegebiet "Am Spatwerk" wird gemäß § 10 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung vom 04. Juli 2017 festgesetzt.

(2) Bestandteile des Bebauungsplanes sind

1. Planzeichnung
2. Festsetzung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
3. Begründung mit Umweltbericht
4. Zusammenfassende Erklärung (siehe § 10a BauGB)

### **§ 2**

Die im Planteil getroffenen Festsetzungen sowie Ergänzungen werden nachfolgend aufgeführt:

#### **1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gebiet wird als **Industriegebiet (GI)** im Sinne des § 9 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

##### **Zulässig sind:**

Gewerbebetriebe.

##### **Ausgeschlossen sind:**

Speditionen und Logistikbetriebe, die nicht im direkten Zusammenhang zu einem produzierenden Gewerbebetrieb im Industriegebiet stehen.

##### **Ausnahmsweise zugelassen sind:**

- Anlagen, die dem förmlichen Immissionsschutz unterliegen,
- Speditionen und Logistikbetriebe, welche im direkten Zusammenhang mit den produzierenden Gewerbebetrieben im Industriegebiet stehen und die einen schalltechnischen Nachweis erbringen, dass die Richtwerte der TA Lärm in den Ortsdurchfahrten Hagendorf und Miesbrunn durch den bereits bestehenden Verkehr und den zu erwartenden Verkehr nicht überschritten werden,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, außerdem für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

## **2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

Für das gesamte Industriegebiet wird eine maximale **Grundflächenzahl (GRZ)** von **0,8** und eine **Geschossflächenzahl (GFZ)** von **1,6** festgesetzt.

Es sind max. **zwei Vollgeschoße** zulässig.

Es wird eine höchstzulässige **Baumassenzahl (BMZ)** von **5,0** festgesetzt.

## **3. ABSTANDSFLÄCHEN**

Für die Bestimmung der Abstandsflächen gelten die Regelungen der Bayerischen Bauordnung.

## **4. BAUWEISE**

**4.1** Gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung wird **offene Bauweise (o)** nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

**4.2** Es sind Gebäude mit einer Länge von bis zu 250 m zulässig.

## **5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan festgesetzt.

## **6. BAUGRENZEN**

Die Baugrenzen sind im Plan festgesetzt.

## **7. DÄCHER**

**7.1** Für Produktionshallen sind nur Flachdächer zugelassen.

Für Gebäude von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie von Betriebsinhabern und Betriebsleitern sind Flachdächer und Satteldächer zugelassen.

**7.2** Die zugelassene Dachneigung von Flachdächern beträgt 2 - 10 °.

Satteldächer dürfen eine Dachneigung von maximal 60 ° haben.

Sie dürfen zur angebauten Grundstücksgrenze keine Dachüberstände besitzen.

## **8. GARAGEN UND STELLPLÄTZE**

**8.1** Garagen bzw. überdachte Stellplätze sind in Gestaltung und Dachform den Hauptgebäuden anzupassen. Sie dürfen zur angebauten Grundstücksgrenze keine Dachüberstände besitzen.

**8.2** Stellplätze für Betriebsmitarbeiter sind innerhalb der im Bebauungsplan dargestellten Baugrenzen anzulegen.

## **9. WAND- UND GEBÄUDEHÖHE; HÖHENLAGE**

**9.1** Als maximale Wandhöhe (Maß von Fahrbahnrand bis zum oberen Abschluss der Wand oder Attika) von Gebäuden mit Flachdächern werden 18,00 m festgesetzt.

Gemessen wird ab Fahrbahnrand der direkt an dem Gebäude vorbeiführenden Kreis- oder Gemeindeverbindungsstraße. Das Maß von Fahrbahnrand bis OK Gebäude darf an keiner Stelle mehr als 18,00 m betragen.

Hierbei ist berücksichtigt, dass ein für die Erweiterung des Betriebsgeländes (östliche Hallen) verbundener Geländeabtrag und eine Auffüllung auf Teilflächen der Flurstücke Nr. 349 und 351 Gmkg. Reinhardsrieth sowie 987, 989/5 und 990/1 Gmkg. Miesbrunn mit Bescheid des Landratsamtes Neustadt a.d. Waldnaab vom 24.11.2016 (42-B-1086-2016 (F)) bereits baurechtlich genehmigt wurde. **Die unter Ziff. 9.1 festgesetzte maximale Wandhöhe bezieht sich auf die neu geschaffenen Geländehöhen.**

Für zukünftige Erweiterungen sind die Geländehöhen maßgebend, die dann neu geschaffen und baurechtlich genehmigt werden.

Die maximale Wandhöhe von Gebäuden mit Satteldächern beträgt 5,0 m. Als maximale Firsthöhe werden 13,00 m festgesetzt.

### **9.2 Höhenlage**

Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (= Oberkante Fertigfußboden EG) darf im Bereich der Gebäudezufahrten und -zugänge maximal 0,50 m über dem neu geschaffenen Gelände an der Gebäudeaußenwand liegen. Baurechtliche Genehmigungen und Einschränkungen zu maximalen Erdabträgen und -aufträgen sind zu berücksichtigen (siehe Ziff. 13).

## **10. ÄUSSERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE UND MATERIALIEN**

### **10.1 Wände**

Als Wandkonstruktion für beheizte Produktionshallen sind Porenbeton mit Beschichtung sowie Thermopaneele (Sandwichelemente) zugelassen.

Bei unbeheizten Gebäuden (Lagerhallen) ist auch Trapezblech ohne Dämmung zugelassen.

Bei Gebäuden mit Satteldächern sind Wände aus Ziegel- oder Betonsteinmauerwerk in verputzter Ausführung zugelassen.

### **10.2 Dachdeckung**

Als Dachdeckung für beheizte Produktionshallen mit einer Dachneigung von 5 - 10 ° sind Sandwichdachplatten zugelassen. Bei einer Dachneigung < 5 ° sind als Dacheindeckung Tragschale, Aufdachdämmung und Foliendach zugelassen.

Bei unbeheizten Gebäuden (Lagerhallen) ist auch Trapezblecheindeckung ohne Dämmung zugelassen.

Bei Gebäuden mit Satteldächern sind Dachdeckungen aus Faserzement, Ziegel oder Betonstein zugelassen.

## **11. OBERFLÄCHENVERSIEGELUNG**

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

## 12. EINFRIEDUNGEN

Es sind Zäune mit einer Gesamthöhe von maximal 2,0 m zulässig.

Verkleidungen mit Matten, Kunststoffplatten o. ä. sind nicht zugelassen.

Einfriedungen sind sockellos zu gestalten, soweit es geländetechnisch möglich ist.

## 13. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

Es ist ein Geländeabtrag mit einer maximalen Höhe von 15,0 sowie ein Geländeauftrag mit einer maximalen Höhe von 15,0 m zulässig.

## 14. BAUVERBOTSZONE

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Bauverbotszone dürfen gemäß Art. 23 Bay-StrWG im Abstand vom 15 m zur zukünftigen Kreisstraße NEW 33, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, bauliche Anlagen nicht errichtet werden.

Parkplätze in der Bauverbotszone sind nicht zugelassen.

Grundstückszufahrten in die Kreisstraße NEW 33 sind nicht zugelassen.

## 15. SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN

**15.1** Innerhalb der Industriegebietsflächen sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente nach DIN 45691 "Geräuschkontingentierung" von tagsüber (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) nicht überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Die Relevanzgrenze aus DIN 45691:2006-12 ist zu beachten.

Fläche	$L_{EK, Tag}$	$L_{EK, Nacht}$
GI 1	66	51
GI 2	62	47

### 15.2 Zusatzkontingente

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{EK}$  um folgende  $L_{EK,ZUS,k}$ :

Abgrenzung Sektor					Zusatzkontingent	
Bezugspunkte					$L_{EK,ZUS,k, Tag}$ dB(A)	$L_{EK,ZUS,k, Nacht}$ dB(A)
	Anfang		Ende			
	RW	HW	RW	HW		
Bezugspunkt	4533155,329	5501615,808				
A	4533202,57	5501554,33	4533219,51	5501451,29	2	8
B	4533219,51	5501451,29	4533134,80	5501472,48	5	15
C	4533134,80	5501472,48	4533118,49	5501476,07	4	4
D	4533118,49	5501476,07	4533202,57	5501554,33	0	0

Legende:

RW: Rechtswert, HW: Hochwert, Gauss-Krüger-Koordinaten (DHDH90, Rauenberg, Bessel),  
Zählrichtung im Uhrzeigersinn.

**15.3** Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) der Norm für die Immissionsorte innerhalb der in der Tabelle genannten Richtungssektoren  $L_{EK,i}$  durch  $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$  zu ersetzen ist.

**15.4** Genannte Vorschriften und Normen sind bei der Firma Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt. Während der Öffnungszeiten können Sie auch bei der Verwaltung eingesehen werden.

**15.5**

Hinweis:

Bei der Neuerrichtung sowie Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit dem Antrag auf Genehmigungsfreistellung bzw. mit dem Antrag auf Baugenehmigung bezügl. der Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente  $L_{EK}$  ein schalltechnischer Nachweis vorzulegen. Im Einzelfall kann in Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde in Verbindung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde auf die Erstellung bzw. die Vorlage eines schalltechnischen Nachweises verzichtet werden.

**16. GRÜNORDNUNG**

**16.1 Pflanzgebote**

An geeigneter Stelle sind je 1000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung sowie zusätzlich Sträucher lt. nachfolgender Pflanzenliste zu pflanzen (außerhalb der als Ausgleichsflächen vorgesehenen Bereiche). Alternativ sind siedlungstypische Gehölze wie Kastanie, Flieder oder Weigelie möglich. Die Ausführung hat dabei spätestens ein Jahr nach Nutzungsaufnahme der Gebäude zu erfolgen.

**Bäume 1. Ordnung**

Acer platanoides - Spitz-Ahorn  
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn  
Fagus sylvatica - Rot-Buche  
Fraxinus excelsior – Gemeine Esche  
Populus tremula – Zitter-Pappel  
Quercus robur - Stiel-Eiche  
Tilia cordata - Winter-Linde  
Tilia platyphyllos - Sommer-Linde  
Ulmus glabra – Berg-Ulme

**Sträucher**

Corylus avellana - Haselnuss  
Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn  
Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn  
Lonicera nigra - Schwarze Heckenkirsche  
Prunus spinosa - Schlehe  
Rhamnus catharticus - Purgier-Kreuzdorn  
Rosa canina - Heckenrose, Hunds-Rose  
Rosa pendulina - Alpen-Heckenrose  
Salix caprea mas - Sal-Weide  
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

**Bäume 2./3. Ordnung**

Betula pendula - Hänge-Birke  
Carpinus betulus – Hainbuche  
Prunus avium - Vogel-Kirsche  
Prunus padus - Traubenkirsche  
Pyrus communis - Wildbirne, Holzbirne  
Sorbus aucuparia - Vogelbeere/Eberesche

**Auswahl Obstarten (regionale Sorten)**

Malus domestica - Gartenapfel  
Pyrus communis - Gartenbirne  
Prunus domestica subsp. domestica - Echte Zwetschge  
Prunus avium - Süßkirsche

Sortenvorschlag (alternativ sind andere regionale Sorten möglich):

Apfel: Rheinischer Bohnapfel, Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm, Rubinola, Klarapfel, Croncels

Birne: Madame Verte, Gute Graue, Conference, Gräfin von Paris, Köstliche von Charneu

Zwetschge: Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge, Wangenheims Frühzwetschge

Kirsche: Regina, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Koröser Weichsel, Schattenmorelle, Burlat

Mindestpflanzgröße: Einzelbäume, Hochstamm, 3 x verpflanzt, m.B., StU 14-16 cm  
Heister, 2 x verpflanzt, 150 – 200 cm hoch  
Sträucher, 2 x verpflanzt, 60 – 100 cm hoch  
Obstbäume, Hochstamm, 2 x verpflanzt, StU 7-8 cm

Die als Grünflächen dargestellten Bereiche dürfen nicht befestigt werden und werden mit autochthonen, blütenreichen Saatgut angesät (im Norden für feuchte Standorte).

Nicht bebaute oder als Zufahrten genutzte Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu begrünen.

### 16.2 Lichtraumprofil bei Fahrstraße

Die obere Begrenzung des Lichtraumprofils ist mit 4,50 m einzuhalten.

### 16.3 Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen, sowie bei anderen wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen.

### 16.4 Optimierung des Lebensraumangebots

Um neue Lebensräume für Gebäudebrüter und gebäudebewohnende Fledermäuse zu schaffen, sind an den neu zu errichtenden Hallen 10 Kästen für Vögel und Fledermäuse anzubringen oder in die Bebauung zu integrieren.

## 17. UMWELTBERICHT MIT BEHANDLUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG

Als Ausgleich sind folgende Maßnahmen auf den randlichen/umgebenden Flächen vorgesehen (Nummerierung siehe Umweltbericht des Büros für Landschaftsökologie und Landschaftsplanung Susanne Ullmann, Hauptstraße 15, 95508 Kulmain, vom 26.06.2017):

Nr.	Fl.-Nr. (bzw. Teilflächen)	Gemarkung	Gemeinde	Lage	Tatsächliche Fläche
M1	349, 280/1, 350	Reinhardsrieth	Waidhaus	Nordost	3.275 m <sup>2</sup>
M2	334/6	Reinhardsrieth	Waidhaus	Südost	1.732 m <sup>2</sup>
M3	1001/1/3	Miesbrunn	Pleystein	Südost	3.394 m <sup>2</sup>
M4	987, 988, 989/5, 990/0/1/4	Miesbrunn	Pleystein	Südwest	14.795 m <sup>2</sup>
	353	Reinhardsrieth	Waidhaus		
M5	352, 353, 367,	Reinhardsrieth	Waidhaus	Nordwest	4.403 m <sup>2</sup>
	987, 988	Miesbrunn	Pleystein		
M6	351, 367, 368	Reinhardsrieth	Waidhaus	Nordwest	1.263 m <sup>2</sup>
<b>Summe (inkl. schon vorhandener Flächen und ohne Aufwertungsfaktor)</b>					<b>28.862 m<sup>2</sup></b>



M1: (Baum-)Hecke, Sukzessionsfläche und Brachfläche Teilflächen der Fl.Nrn. 349, 280/1, 350

*Entwicklungsziel:* Baum-/Strauchhecke als Leitstruktur für Fledermäuse  
(Entwicklungszeit mind. 10 Jahre)

*Maßnahmen:*

- Baumhecke: 3-reihige Hecke (Breite 6 m, Länge 120 m) aus heimischen, standortgerechten Sträuchern und mind. 10 Laubbäumen 1. oder 2. Ordnung in unregelmäßigen Abständen lt. Pflanzliste verteilt auf die ganze Länge oberhalb der Oberkante der neuen Böschung; entlang der neuen Straße wird zusätzlich ein „Querriegel“ ausgebildet (Breite mind. 4 m, Länge mind. 50 m, Reihenabstand 1 m, mind. 6 Laubbäume, siehe saP Büro Ökon 2016); Mindest-Pflanzqualitäten: Höhe Bäume 1. oder 2. Ordnung mind. 2 m, Sträucher 1,0-1,5 m
- Strauchhecke: Initialpflanzung aus heimischen, standortgerechten Sträuchern lt. Pflanzliste verteilt auf die ganze Länge auf 25 % der Fläche in Gruppen, der Sukzession überlassen; Mindest-Pflanzqualität: Sträucher 60-100 cm
- Pflanzung der Gehölze in versetzten Reihen, Pflanz- und Reihenabstand 1,5 m, geschwungener Rand, verschiedene Sträucher in Gruppen der gleichen Art zu 3-8 Stück, Weißdorn einzeln einstreuen  
Sicherung der (Baum-)Hecke mit Zaun gegen Wildverbiss
- Sukzessionsfläche mit Totholz- und Lesesteinhaufen/Findlingen, der Eigenentwicklung überlassen
- Mind. 3 m breite Brachfläche im Osten der Hecke durch Selbstbegrünung entwickeln

M2: Gehölmantel auf ehemaliger Lagerfläche Fl.Nr. 334/6

*Entwicklungsziel:* Gehölmantel und strukturreichen Saum als „Waldrand“  
(Entwicklungszeit mind. 10 Jahre)

*Maßnahmen:*

- Gehölmantel: Pflanzung einer Reihe mit Bäumen 1. und 2. Ordnung, angrenzende ca. 10 m breite Initialpflanzung von Strauchgruppen (wie Strauchhecke Nr. M1)
- Übrige Fläche als Brachfläche mit 4 einzelnen Dornsträuchern belassen, gehölzfrei halten
- Strukturanreicherung mit je 2 Totholz- und Lesesteinhaufen

M3: Aufwertung ehemalige Teichanlage Teilfläche der Fl.Nr. 1001/1/3

*Entwicklungsziel:* Entfernung der Verbauung, Auflichtung der Gehölze, temporäre Kleingewässer (Entwicklungszeit mind. 2 Jahre)

*Maßnahmen:*

- Alle technischen Bauteile (Eisenkonstruktionen, Mönche und Betoneinfassungen) entfernen.
- Abflusseinrichtungen der Teiche funktionsuntüchtig machen und so die Bildung temporärer Wasserflächen in den Becken bei Schneeschmelze oder Starkregenereignissen ermöglichen.
- An den Gehölzrändern im Westen, Osten und Süden Einzelbäume zurücknehmen, um die Ausbildung eines gestuften waldmantelartigen Bestandes mit einem vorgelagerten Krautsaum zu fördern.
- Im Südosten Dammbereiche stark auflichten, um die vorhandenen alten Weißdorn- und Haselnusssträucher freizustellen.
- Auch an der Nordböschung des südlichsten Beckens Bäume zurücknehmen, um zur Verbesserung des Lebensraumangebotes eine weitgehend offene Fläche zu schaffen.
- Sämtliche Fichten sind aus der Fläche zu entfernen.

M4: Streuobstwiese und Hecken Teilflächen Fl.Nrn. 353, 987, 988, 989/5, 990/0/1/4

*Entwicklungsziel:* Baumhecke, Streuobstwiese mit extensiv genutztem Grünland und Brachflächen (Entwicklungszeit: mind. 10-25 Jahre)

*Maßnahmen:*

- Oberbodenabtrag im Bereich ehemaliger Ackerflächen zur Schaffung von mageren Bodenstandorten (außer Bereiche, wo Obstbäume gepflanzt werden); Oberboden aufbringen im Bereich der Auffüllung, wo Obstbäume gepflanzt werden
- Anlage einer 3-reihigen Baumhecke, Länge ca. 70 m, mind. 6 Bäume 1. und 2. Ordnung, Sträucher als Initialpflanzung 25 %, geschwungener Rand (im Übrigen wie oben Nr. M1); Mindest-Pflanzqualität: Sträucher 60-100 cm, Bäume 1. Ordnung Hochstamm, mB 2xv Stammumfang 12-14, Bäume 2. Ordnung Heister 125-150
- Westlich angrenzend Brachestreifen
- Pflanzung von 27 Obstbäume, Mindest-Pflanzgröße Hochstamm 2xv StU 7-8, Reihen- und Pflanzabstand ca. 12-15 m, unterschiedliche, regionale Arten und Sorten (*alternativ: Wildobst*)
- Entwicklung von extensivem Grünland durch Selbstbegrünung und in markierten Bereichen Ergänzung mit autochthonem Saatgut, halbe Ansaatdichte (ehemalige Ackerfläche); *alternativ Mähgutübertragung von einer artenreichen Landschaftspflegefläche in Abstimmung mit der uNB;*  
Fläche von Ampfer durch Ausstechen oder zusätzliche Mahdgänge frei halten, um benachbarte Ackerflächen nicht zu beeinträchtigen
- Böschungen der Auffüllung als möglichst magere Sukzessionsflächen entwickeln, nicht mit Humus andecken, mit Granitabsieb, Granitfindlingen und Bruchsteinen aus einem Granitsteinbruch stabilisieren und anreichern (örtliches Material verwenden, Standsicherheit beachten); ggf. mit einer mageren Anspritzbegrünung ansäen (autochthones Saatgut); 10 dornige Einzelsträucher pflanzen und der Eigenentwicklung überlassen
- 2-reihige Strauchhecke im Osten (vollständige Pflanzung, im Übrigen wie oben Nr. M1)
- 3-reihige Strauchhecken im Südwesten als Begrenzung zu den Ackerflächen (wie oben Nr. M1)
- 3 Einzelbäume 1. Ordnung als Baumgruppe in der Südspitze;  
Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm, mB 2xv Stammumfang 12-14
- Anlage von 4 Totholz- und 4 Lesesteinhaufen zur Strukturanreicherung

M5: Hecke, Einzelbäume, Extensivgrünland Teilflächen der Fl.Nrn. 352, 353, 367, 987, 988

*Entwicklungsziel:* Baumhecke, Einzelbäume, extensiv genutztes Grünland und Brachflächen (Entwicklungszeit: mind. 10 Jahre)

*Maßnahmen:*

- Anlage einer 3-reihigen Baumhecke, Länge ca. 90 m, mind. 8 Bäume 1. und 2. Ordnung, Sträucher als Initialpflanzung 25 %, geschwungener Rand (im Übrigen wie oben Nr. M4);
- An westlicher Grundstücksgrenze und an Straßenböschung ca. 4 m breiten Brachestreifen
- 5 Einzelbäume 1. oder 2. Ordnung entlang Westseite, Pflanzabstand ca. 12 m (im Übrigen wie oben Nr. M4)
- Entwicklung von extensivem Grünland durch Selbstbegrünung
- Anlage von 2 Totholz- und 2 Lesesteinhaufen zur Strukturanreicherung

M6: Einzelbäume, Extensivgrünland Teilflächen Fl.Nrn. 351, 367, 368

*Entwicklungsziel:* Einzelbäume, extensiv genutztes Grünland und Brachflächen (Entwicklungszeit: mind. 10 Jahre)

*Maßnahmen:*

- An Straßenböschung Brachestreifen entwickeln
- 7 Einzelbäume 1. oder 2. Ordnung entlang Nordseite, Pflanzabstand ca. 12 m (im Übrigen wie oben Nr. M4)
- Entwicklung von extensivem Grünland durch Selbstbegrünung
- Anlage von 1 Totholz- und 1 Lesesteinhaufen zur Strukturanreicherung

*Pflege der Ausgleichsflächen*

**STRAUCH- UND BAUMHECKEN**

- Ausreichende Bewässerung der Gehölze in den ersten zwei Jahren, ausgefallene Sträucher und Bäume müssen ersetzt werden.
- Keine Pflegeschritte oder Nutzung der Gehölze, ein „auf den Stock setzen“ der Sträucher ist in Rücksprache mit der uNB alle 15-20 Jahre möglich.

**OBSTBÄUME**

- Ausreichende Bewässerung der Obstbäume in den ersten zwei Jahren
- Fachgerechter Schnitt und Ersatz ausgefallener Obstbäume

**EXTENSIVGRÜNLAND**

- Extensive Nutzung des Grünlands (kein Einsatz von Düngemitteln oder Pestiziden), Festmistgaben sind im Bereich der Baumscheiben möglich
- Angepasstes Mahdregime (fünf Jahre zweimalige Mahd, nach Erfolgskontrolle evtl. Umstellung auf eine Mahd in Abstimmung mit der uNB); 1. Mahd jährlich zwischen 15.06. und 01.07.; 2. Mahd zwischen 01.09. und 15.09., jeweils mit ordnungsgemäßer Beseitigung des anfallenden Mähgutes;  
bei der zweiten Mahd sollte im Hinblick auf den Lebensraum für Insekten, z.B. für Heuschrecken und evtl. für Tagfalter, auf einer jährlich wechselnden Teilfläche 20 % des Aufwuchses belassen werden.
- *Alternativ: Extensive Beweidung des Grünlands 2x pro Jahr in oben genannten Zeiträumen; ausreichende Sicherung der jungen Gehölze (Verbissschutz); es dürfen keine offenen Bodenstellen entstehen. Eine Kontrolle der Entwicklung des Grünlands und eine entsprechende Anpassung der Auflagen sind jederzeit möglich (ggf. Verringerung der Besatzdichte).  
Die mögliche ganzjährige Besatzdichte umfasst max. 1,5 GV/ha (beispielsweise Pferde bis 1 Jahr, Ponys und Kleinpferde: 0,7 GV; Pferde über 1 Jahr: 1,0 GV)*

**BRACHFLÄCHEN**

- Brachflächen gehölzfrei halten: alle 3 Jahre mähen oder Einzelentnahme der Gehölze (keine Mulchung), ordnungsgemäße Entsorgung des Materials, keine Düngung oder Pestizide

**GEHÖLZRÜCKNAHMEN IN EHEM. TEICHANLAGE**

- Auf den Flächen, auf denen eine Rücknahme von Gehölzen erfolgte, sind die Gehölznachtriebe zurückzuschneiden.
- Für die künftige Pflege der freigestellten Flächen wäre eine Beweidung mit Schafen und Ziegen am besten geeignet.

*Allgemeine Hinweise*

- Verwendung von heimischen Gehölzen lt. Pflanzenliste Nr. 16
- Bei allen Pflanzungen sind die gesetzlichen Pflanzabstände einzuhalten, um nachteilige Auswirkungen an angrenzende, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke zu vermeiden
- Abstand aller Gehölzpflanzungen zur NEW 33 mind. 8 m, der Zwischenraum bis zur Grundstücksgrenze ist gehölzfrei zu halten;  
liegt die Straße höher als die Pflanzfläche, ist mind. ein Abstand von 11 m zum Fahrbahnrand einzuhalten
- Alle Gehölze mit Verbisschutz, Bäume mit Standsicherung und Verdunstungsschutz, bei Obstbäumen Sicherung gegen Wühlmäuse
- Bei der Neuanlage von Extensivgrünland ist darauf zu achten, dass nur wenig Humus aufgebracht und mit Rohboden vermischt wird, um ein möglichst mageres Substrat zu erhalten (außer bei Obstbaumpflanzung).
- Lesesteinhaufen aus mind. 2 m<sup>3</sup> örtlichem Material (Granit- bzw. Gneis-Feldsteine oder Bruchsteine) mit unterschiedliche Größen und einer Kantenlänge von ca. 10-50 cm
- Totholzhaufen aus mind. 2 m<sup>3</sup> Wurzelstöcken oder Starkholz (Stämme mind. 20 cm Durchmesser)
- Eine ökologische Bauleitung ist erforderlich.

**§ 3**

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

---

## **D HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

---

### **1 Grünordnung**

Bei Grenzabständen von Bäumen und Sträuchern oder Hecken ist das Bayer. Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) Art. 47 - 52 zu beachten.

### **2 Oberflächenwasser**

Oberflächenwasser sollte nach Möglichkeit über Regenwasserableitungen und Versickerungsanlagen (Mulden-Rigolen bzw. Versickermulde) abgeleitet und versickert werden.

### **3 Abwasser**

Die Abwasserentsorgung bzw. -reinigung hat dezentral über Kleinkläranlagen nach dem Stand der Technik (mit biologischer Nachreinigung) zu erfolgen. Für die Einleitung in ein Gewässer bzw. den Untergrund (Grundwasser) ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

### **4 Wassergefährdende Stoffe**

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 Wasserhaushaltsgesetz (z. B. Heizöllagerung) ist besondere Sorgfalt geboten. Auf notwendige Verfahren gem. Bundes-Anlagenverordnung (Anzeigepflicht) wird hingewiesen.