

Kommunalunternehmen
"Gewerbepark Mittelfranken – Süd gKU"

Bebauungsplan Nr. 1 "Unterlerchfeld"
mit integriertem Grünordnungsplan

Satzung

Entwurf

18.12.2024



LANDSCHAFTSPLANUNG

Jörg Ermisch
Dipl.-Ing (FH)

Lucia Ermisch
LandschaftsArchitekten

Gartenstr. 13
Tel. (0 91 71) 8 75 49

91154 Roth
Fax (0 91 71) 8 75 60

www.ermisch-partner.de info@ermisch-partner.de

Inhalt

1	Geltungsbereich	4
2	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	4
2.1	Art der baulichen Nutzung	4
2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	4
2.3	Überbaubare Grundstücksflächen	4
2.4	Stellplätze, Fahrradstellplätze und Garagen	5
2.5	Erschließung	5
3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	5
3.1	Dachgestaltung	5
3.2	Fasadengestaltung.....	6
3.3	Gebäudehöhe und Höheneinstellung	6
3.4	Einfriedung	6
3.5	Geländemodellierung.....	6
3.6	Wertstoffsammlung, Abfallentsorgung.....	7
3.7	Werbeanlagen	7
3.8	Flächenbefestigungen	7
3.9	Oberflächen- / Dachentwässerung	7
3.10	Leitungen	8
4	Grünordnerische Maßnahmen	9
4.1	Grünflächen.....	9
4.2	Erhaltungsgebote	10
4.3	Pflanzgebote auf öffentlichen Grünflächen	10
4.4	Pflanzgebote auf privaten Flächen.....	11
4.5	Vermeidungs-Maßnahmen	12
4.6	CEF-Maßnahmen.....	13
4.7	FCS-Maßnahmen.....	14
5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft / Ausgleichsmaßnahmen	15
5.1	Ausgleichsmaßnahmen westlich des Geltungsbereiches.....	15
5.2	Ausgleichsmaßnahmen im Waldbestand.....	16
5.3	Privates Ökokonto Georgensgmünd	18
5.4	Privates Ökokonto Höttingen.....	20
6	Freiflächengestaltungsplan	21
7	Vollzug der Grünordnerischen Maßnahmen	21
8	Empfehlungen und Hinweise	21
8.1	Außenbeleuchtung.....	21
8.2	Ladestationen für E-Autos.....	21
8.3	Dach- und Fassadenbegrünung.....	21
8.4	Grund- und Schichtenwasser	21
8.5	Denkmalschutz.....	22
9	Inkrafttreten	22
10	Aufstellungsvermerk	22

Das Kommunalunternehmen "Gewerbepark Mittelfranken – Süd gKU" erlässt aufgrund des **Baugesetzbuches** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, in Verbindung mit dem Art. 81 der **Bayerischen Bauordnung** (BayBO) und dem Art. 23 der **Gemeindeordnung** (GO) und der **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,

den qualifizierten Bebauungsplan

Nr. 1 "Unterlerchfeld"

mit Grünordnungsplan als Satzung.

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan besteht aus dem vom Büro Ermisch & Partner, Roth ausgearbeiteten Planblatt in der Fassung vom und diesen textlichen Festsetzungen.

1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Unterlerchfeld“ umfasst rund 21,89 ha und beinhaltet die Flurstücke 471 Tfl., 472, 473, 474, 475, 472/2 Tfl., 472/3, 473/1, 473/2, 474/2, 476/2, 478/1 Tfl., 478/3, 478/4, 478/5, 455/14 Tfl., 477, 478, 481 Tfl., 486, 490, 491, 493, 494, 495 Tfl., 496 Tfl., und 551/54 Tfl. alle Gemarkung Georgensgmünd.

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind ausnahmsweise zulässig.

Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten aller Art.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie über die maximale Wandhöhe und Firsthöhe festgesetzt.

Die GRZ beträgt im gesamten Geltungsbereich 0,8 und ist nach § 17 BauNVO am Höchstmaß für Gewerbegebiete orientiert. Die GFZ wird mit 2,2 festgesetzt.

2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen festgesetzt. Die Berechnung der erforderlichen Abstandsflächen erfolgt davon unabhängig.

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die der Versorgung des Baugebietes dienen, sowie Nebenanlagen zur Ableitung von Abwasser aus dem Baugebiet.

Außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt gelten gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen an Staatsstraßen bis 20,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbote. Die entsprechende Anbauverbotszone ist von jeglichen baulichen Anlagen, Nebenanlagen, Stellplätzen, befestigten Flächen zur Umfahrung, Einfriedungen und sonstigen Anlagen, die nach der BayBO genehmigungsfrei sind, freizuhalten.

2.4 Stellplätze, Fahrradstellplätze und Garagen

Die erforderliche Anzahl der Stellplätze für **Kraftfahrzeuge** und **Fahrradstellplätze** richtet sich nach der „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung“ der Gemeinde Georgensgmünd in Verbindung mit der Bayerischen Garagenstellplatzverordnung, GaStellV in der jeweils aktuellen Fassung.

Zur Reduzierung der Flächenversiegelung können Stellplätze auch als Tiefgarage oder überbautes Garagengeschoss errichtet werden.

Sie sind nur außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen zulässig.

2.5 Erschließung

Der Gewerbepark wird über eine bereits vorhandene Ein- und Ausfahrt von der Staatsstraße St2223 aus erschlossen. Weitere Auf- und Abfahrten entlang der St2223 und der St2224 sind nicht zulässig. Eine Not-Ausfahrt wird auf die südlich verlaufende Gemeindeverbindungsstraße mit der Flurstücksnummer 482/13 ermöglicht.

Das im Planblatt eingetragene Kfz-Sichtdreieck sowie das Sichtfeld auf bevorrechtigte Radfahrer des straßenbegleitenden Radweges sind von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Material-Stapeln, parkenden Fahrzeugen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen.

Genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze dürfen in diesem Bereich nicht errichtet werden. Es dürfen keine Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die die Höhe von 0,80 m überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

Die innere Erschließung ist über die festgesetzten Verkehrsflächen geregelt.

Für Grundstücke bis 5.000 m² Größe ist eine Einfahrt mit 6,0 m Breite zulässig.

Für Grundstücke > 5.000 sind maximal zwei Zufahrten mit einer addierten Gesamtbreite von max. 15,0 m zulässig.

Für Fußgänger und Radfahrer wird das Gebiet ebenfalls von Norden entlang der St2223 über einen neu zu errichtenden Fuß- und Radweg beginnend am Kreisverkehr erschlossen.

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Dachgestaltung

Es sind alle Dachformen und Dachneigungen zulässig.

- Neben Ziegel oder Betonsteineindeckung sind als Dacheindeckung Grün- oder Retentionsdächer zulässig.
- Aus Gewässerschutzgründen sind Eindeckungen aus unbeschichtetem Metall (z.B. Kupferblech) nicht zulässig.

- Dacheindeckungen mit stark reflektierenden Beschichtungen oder Materialien sind nicht zugelassen.
- Ausgenommen davon sind Solarmodule, die auch vollflächig zur Dacheindeckung verwendet werden sollen.

3.2 Fassadengestaltung

Außenputz und Fassadenverkleidungen sind in gedeckten Farben zu halten. Ausgenommen hiervon sind Fassadenmaterialien, welche naturbelassen, ohne deckende Oberflächenbehandlung, verarbeitet werden.

Nicht zulässig sind Waschbetonfassaden, Fliesen, glasierte Fassadenplatten und glänzende Putzoberflächen. – Davon ausgenommen sind Solarmodule, die auch als Wand – und Fassadenverkleidung verwendet werden können.

3.3 Gebäudehöhe und Höheneinstellung

Der Geltungsbereich wird in Anpassung an das natürliche Gelände in 2 Bereiche mit unterschiedlich hoher maximaler Gebäudehöhe eingeteilt.

Bereich 1-3:

Die maximale Gebäudehöhe beträgt **15,00 m** gemessen von der OK-FFB-EG bis zur O.K. Attika bei Flachdach bzw. OK First bei sonstigen Dachformen.

Die Endhöhe darf dabei eine maximale Höhe von **383,00 m ü. NN** aufweisen.

Bereich 4-5:

Die maximale Gebäudehöhe beträgt **20,00 m** gemessen von der OK-FFB-EG bis zur O.K. Attika bei Flachdach bzw. OK First bei sonstigen Dachformen

Die Endhöhe darf dabei eine maximale Höhe von **388,00 m ü. NN** aufweisen.

3.4 Einfriedung

Zur freien Landschaft und den Nachbargrundstücken sind Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig. Zulässig sind Maschendrahtzäune und Stabgitterzäune oder vergleichbare Einfriedungen.

Zwischen Zaununterkante und Geländeoberfläche ist ein Abstand von mindestens 15 cm vorzusehen. Nicht zulässig sind gemauerte Einfriedungen jeglicher Art sowie Sockelmauerwerk, Rabatten und sonstige Abgrenzungen im Sockelbereich. Der freie Durchgang für Kleintiere muss gewährleistet bleiben.

3.5 Geländemodellierung

Die festgesetzten Höhenpunkte setzen in Zusammenhang mit den Böschungsdarstellungen und den Geländeschnitten im Planblatt die Endhöhen für die Geländeerschließung fest.

Die festgesetzten Endhöhen sind durch Abgrabung und Umschichtung zu modellieren.

Abgrabungen zur Quarzsandgewinnung sind im Sinne eines sparsamen Ressourcenumgangs im Vorfeld und im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen möglich. Anfallendes nicht verwertbares Material kann zur Geländemodellierung verwendet werden. Die Beschaffenheit des einzubauenden Materials sowie die Vorgaben zur Verdichtung werden vertraglich zwischen Betreiber und dem Kommunalunternehmen "Gewerbepark Mittelfranken – Süd gKU" festgelegt und überwacht.

Bei Veränderungen des Geländes ist der belebte Oberboden so zu schützen, dass seine ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Er ist hierzu in seiner ganzen Dicke abzuheben und in geeigneten Mieten

zwischenzulagern, sofern er nicht sofort an anderer Stelle Verwendung findet. Die Bearbeitungsgrenzen gem. DIN 18915 sind zu beachten.

3.6 Wertstoffsammlung, Abfallentsorgung

Geeignete Einrichtungen für die Wertstoffsammlung und Abfallentsorgung sind im Rahmen der Genehmigungsplanung für Bauwerke entsprechend der spezifischen Erfordernisse nachzuweisen. Hierfür notwendig werdende bauliche Anlagen sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten und dürfen vom öffentlichen Straßen- und Wegeraum nicht einsehbar sein.

3.7 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in ihrer Dimension, Form und Farbgebung auf das jeweilige Objekt abzustimmen. Werbeanlagen oberhalb der Dachhaut sind nicht zulässig.

3.8 Flächenbefestigungen

Sofern nicht aus Gründen des Grundwasserschutzes eine Bodenversiegelung zwingend erforderlich ist, dürfen Lagerflächen und Kraftfahrzeugstellplätze nur mit teildurchlässigen Belägen (Rasenfugenpflaster, großfugiges Pflaster, durchlässiges Betonpflaster, Schotterrasen, o. ä.) befestigt werden. Das überschüssige Wasser soll zur Versickerung in Grünflächen geleitet werden.

3.9 Oberflächen- / Dachentwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird breitflächig in Mulden abgeleitet, dort über Versickerung durch die Oberbodenpassage behandelt und anschließend dem Grundwasser zugeführt. Für Starkregenereignisse ist zusätzlich ein Notüberlauf in den öffentlichen Regenwasserkanal vorgesehen.

Das auf den gewerblichen Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf eigenem Grund zurückzuhalten, dort zu versickern oder anderweitig zu nutzen. Hierfür stehen den Grundstückseigentümern verschiedene Möglichkeiten offen, wie z.B.:

- Rückhalt und Verdunstung des Niederschlagswassers durch Dachbegrünungen
- Rückhalt und Verdunstung des Niederschlagswassers durch die Verwendung von Retentionsdächern
- Reduzierung der versiegelten Flächen
- Versickerung des Niederschlagswassers durch Einleitung in Grünflächen
- Einbau von Versickerungsanlagen wie z.B. Mulden-Rigolen-Systeme, n, Sickerbecken
- Einbau einer Zisterne und Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser im Gebäude oder zur Bewässerung von Grünflächen.

In diesem Zusammenhang wird ebenfalls darauf hingewiesen, dass der Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen gemäß § 13 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) dem Gesundheitsamt zu melden ist. Die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden.

Die geplanten Versickerungsanlagen sind im Rahmen des Bauantrags in einer fachlich qualifizierten Entwässerungsplanung unter Berücksichtigung des einschlägigen DWA-Regelwerks darzustellen und nachzuweisen. Die Versickerungsanlagen sind dabei für eine 10-jährliche Überschreitungshäufigkeit ($n = 0,1/a$) auszulegen.

Der Notüberlauf der Versickerungsanlagen (planmäßige Entlastung bei Überschreitung des Bemessungsereignisses) ist an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen. Die Errichtung reiner Rückhalteanlagen mit Drosselabfluss (ohne Versickerung) in den Regenwasserkanal ist nicht zulässig.

Es darf ausschließlich nicht behandlungsbedürftiges Wasser der Belastungskategorie I gemäß DWA Arbeitsblatt A102/2 in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden.

Um Überflutungen der angrenzenden Verkehrsflächen und bebauten Gebiete zu verhindern, ist für das Gewerbegebiet ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 zu führen. Dies gilt sowohl für die privaten Baugrundstücke als auch für die öffentlichen Verkehrsflächen. **Pro 1.000 m² Grundstücksfläche ist ein Rückhaltevolumen von mindestens 13 m³ zu schaffen.**

Für die Grundstücksentwässerung ist ein entsprechendes Entwässerungsgesuch zu stellen, welches vom gemeinsamen Kommunalunternehmen (gKU) „Gewerbepark Mittelfranken Süd“ bzw. einem beauftragten Sachkundigen geprüft wird. Die Unterlagen sind nach den anerkannten Regeln der Technik unter Berücksichtigung der einschlägigen DWA-Regelwerke und DIN-Vorschriften aufzustellen.

Insbesondere wird auf den Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 verwiesen. Das Erfordernis einer separaten wasserrechtlichen Erlaubnis ist im Einzelfall zu prüfen.

Auf die Bestimmungen der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) bezüglich der Einleitung von Dach- und Oberflächenniederschlagswasser in den Untergrund bzw. auf evtl. Erlaubnispflichten nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bzw. dem Bayerischen Wassergesetz (BayWG) wird hingewiesen.

3.10 Leitungen

Alle Leitungen zur weiteren Ver- und Entsorgung sind unterirdisch zu verlegen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung von Telekommunikationslinien vorzusehen.

Zwischen den geplanten Baumstandorten und vorhandenen oder geplanten Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“, ein Abstand von 2,50 m einzuhalten oder es sind geeignete Schutzeinrichtungen einzubauen.

Für die geplante Ablaufleitung zur Schwäbischen Rezat ist ein Schutzstreifen von 3,00 m beidseits der Rohrachse vorzusehen.

Die Schutzzonen der im Geltungsbereich verlaufenden Gashochdruckleitung der N-Ergie Netz GmbH von 2,00 m beidseits der Rohrachse sind zu beachten:

- Der Schutzstreifen ist von jeglicher Be- und Überbauung, Überschüttung und Bepflanzung mit Bäumen, Büschen o.ä. freizuhalten.
- Erdarbeiten im Bereich des Schutzstreifens über eine Tiefe von 0,30 m bzw. Geländeveränderungen dürfen ohne vorherige Zustimmung der N-ERGIE Netz GmbH nicht ausgeführt werden.
- Der Bestand, Betrieb, die Entstörung und der Unterhalt der Ferngasleitung müssen jederzeit sichergestellt bleiben.
- Im Bereich des Schutzstreifens dürfen keine Baustelleneinrichtungen und Materiallagerungen vorgenommen werden.
- Für die Gasregelstation sind ein Mindestabstand von 10 m zu anderen Gebäuden sowie eine Schutzzone von 5,0 m vorzusehen.

Für die 20 kV-Freileitung der N-Ergie Netz GmbH sind folgende Auflagen zu beachten:

- Bewuchsbeschränkungsbereiche von beidseitig 20 m ab Leitungsachse: Innerhalb dieses Bereiches dürfen nur Gehölze mit einer max. Wuchshöhe von 4,50 m gepflanzt werden.
- Die im Planblatt verzeichneten Baubeschränkungsbereiche sind zu berücksichtigen
 - o Keine Errichtung von Gebäuden / Nebengebäuden
 - o Alle weiteren baulichen Anlagen (z.B. Park- und Lagerflächen, Errichtung von Zaunanlagen) sind mit der N-Ergie Netz GmbH im Vorfeld abzustimmen.
 - o Geländemodellierungen dürfen nur in dem im Planblatt festgesetzten Bereichen und den definierten Höhen erfolgen. In einem Radius von 5,0 m um die Maststandorte ist eine Geländemodellierung auszuschließen.

Randlich im Geltungsbereich verlaufen Leitungen der Telekom Deutschland GmbH. Die Leitungstrassen sind von Bepflanzung frei zu halten und ggf. zu schützen. Eine Verlegung ist nicht erforderlich.

4 Grünordnerische Maßnahmen

4.1 Grünflächen

Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen und im öffentlichen Verkehrsbegleitgrün, sowie auf den zeichnerisch nicht dargestellten privaten Grünflächen sind gem. den Festsetzungen der nachfolgenden Pflanzgebote Bäume, Sträucher und sonstige Vegetationsbestände zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

Bei der Auswahl der Gehölze sind in der Regel autochthone Bäume und Sträucher der Herkunftsregion 5.1 "Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken" zu verwenden. Dies gilt nicht für die in den Pflanzgeboten aufgeführten nicht-heimischen Baumarten. Deren Anteil ist auf max. 30 % der Baumarten zu beschränken.

Bei Ansaaten sind autochthone Saatgutmischungen des Ursprungsgebietes 12 "Fränkisches Hügelland" zu verwenden. - In Anpassung an die sich ändernden Standortbedingungen (Trockenheit-Temperatur) sind auch daran angepasste „Klima-Bäume“ für die Straßenbegrünung aufgeführt.

Für alle Baumpflanzungen im Bereich befestigter Flächen ist gemäß RAS-LP (Richtlinie für die Anlage von Straßen; Teil Landschaftspflege) ein ausreichender Wurzelraum von mind. 12 m³ pro Baum vorzusehen.

Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind - soweit die nachfolgenden Pflanzgebote keine anderen Vorgaben enthalten - über Sukzession zu einem Gras-/Krautsaum zu entwickeln und durch eine extensive Pflege dauerhaft zu erhalten.

Öffentliches Verkehrsbegleitgrün

Die als öffentliches Verkehrsbegleitgrün festgesetzten Grünstreifen entlang der inneren Erschließung sind mit einer autochthonen Saatgutmischung einzusäen (z.B. Salzverträgliche Bankettmischung, 50% Blumen / 50 % Gräser von Rieger-Hofmann) und durch eine zwei- bis dreimalige Mahd extensiv zu pflegen.

Die Grünstreifen entlang der inneren Erschließungsstraße dürfen durch die erforderlichen Grundstückszufahrten zu den privaten Grundstücken unterbrochen werden.

Für Grundstücke bis 5.000 m² Größe ist eine Einfahrt mit 6,0 m Breite zulässig.

Für Grundstücke > 5.000 sind maximal zwei Zufahrten mit gesamt max. 15,0 m Breite zulässig.

4.2 Erhaltungsgebote

Auf den Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Gehölzen ist der vorhandene Waldrandbereich entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze gem. den Eintragungen im Planblatt zu erhalten. Diese entsprechen einer durchgängigen Breite von 10,0 m gemessen ab der Straßenkante.

Ebenso ist auf den östlichen Grünflächen zwischen St 2224 und den vorhandenen Leitungstrassen der bestehende Gehölzaufwuchs so weit wie möglich zu erhalten.

Um Windwurf aufgrund der Freistellung des Waldrandbereiches zu vermeiden, sind ausgewachsene und nicht standsichere Bäume zu entfernen. Der Jungwuchs ist zu erhalten und durch Sukzession zu entwickeln. Zusätzlich ist eine ergänzende Unterpflanzung mit Gehölzen in einem Pflanzraster von 2,0 x 2,5 m überall dort vorzusehen, wo keine Gehölze erhalten werden können und kein natürlicher Jungwuchs erkennbar ist. Die Artenauswahl und Pflanzqualität richtet sich nach den Vorgaben des Pflanzgebotes B.

4.3 Pflanzgebote auf öffentlichen Grünflächen

Pflanzgebot A – mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen

Entlang der neuen Erschließungsstraßen sind gem. den im Planblatt eingetragenen Standorten im Abstand von 10-15 m hochstämmige Laubbäume 1. und 2. Ordnung der Pflanzqualität Hochstamm 3 x v, m.B. StU 20-25 folgender Arten zu pflanzen:

- *Acer platanoides* - Spitzahorn
- *Carpinus betulus* – Hainbuche
- *Acer campestre* – Feldahorn
- *Ostrya carpinifolia* – Hopfen-Buche
- *Fraxinus ornus* – Blumen-Esche

Bei der Pflanzung ist auf eine Durchmischung der oben genannten Arten zu achten. Auf Alleen von nur einer Baumart ist zu verzichten.

Gemäß den oben genannten Vorgaben (Verkehrsbegleitgrün) sind Unterbrechungen durch Zu- und Ausfahrten zulässig.

Pflanzgebot B – mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen

Zur Randeinfassung des Gewerbegebietes sind auf den gekennzeichneten Flächen Baum- und Strauchpflanzungen vorzunehmen.

Hierzu sind im Raster 2 m x 2 m Sträucher der Pflanzqualität Str., 2 x v, 60-100 cm zu pflanzen. Mindestens 5 % der Gehölze sind als Hochstämme oder Heister mit einer Pflanzqualität H, 3 x v 14-16 oder Hei, verpflanzt, 125-150 zu pflanzen. - Folgende heimische Arten sind geeignet:

Hochstämme / Heister:

- *Acer campestre* – Feldahorn
- *Carpinus betulus* – Hainbuche
- *Prunus avium* – Vogelkirsche
- *Pyrus communis* – Holzbirne
- *Sorbus aria* - Mehlbeere

Sträucher:

- Cornus sanguinea – Blutroter Hartriegel
- Corylus avellana - Haselnuss
- Prunus spinosa – Schlehe
- Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
- Amelanchier ovalis - Felsenbirne
- Crataegus monogyna - Weißdorn
- Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
- Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
- Rosa canina - Hundsröse
- Sambucus racemosa – Traubenholunder
- Cornus mas - Kornelkirsche

Die Hecken sind durch bedarfsweisen Rückschnitt, zeitlich versetzt in Teilabschnitten, dauerhaft zu unterhalten und während der Aufwuchsphase erforderlichenfalls vor Wildverbiss zu schützen.

Der Rückschnitt hat außerhalb der Brutzeit zu erfolgen.

4.4 Pflanzgebote auf privaten Flächen

Die Umsetzung der privaten Pflanzgebote ist jeweils durch einen Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag nachzuweisen. Die Pflanzgebote D und E sind unabhängig voneinander zu erbringen (keine gegenseitige Anrechnung). Die Baumpflanzungen des Pflanzgebotes C können auf das Pflanzgebot D angerechnet werden.

Pflanzgebot C - ohne Standortbindung auf privaten Flächen

Pro 6 neu geschaffene private Stellplätze ist je ein Laubbaum ohne Standortbindung zu pflanzen. Die Baumscheiben sind vor Überfahren zu schützen. Für alle Baumpflanzungen im Bereich befestigter Flächen ist gemäß RAS-LP (Richtlinie für die Anlage von Straßen; Teil Landschaftspflege) ein ausreichender Wurzelraum von mind. 12 m³ pro Baum vorzusehen.

Laubbaum als Hochstamm 3 x v, m.B., StU 20-25 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

- Acer platanoides - Spitzahorn
- Tilia cordata – Winterlinde
- Carpinus betulus – Hainbuche
- Acer campestre - Feldahorn
- Sorbus aria – Mehlbeere
- Ostrya carpinifolia – Hopfen-Buche
- Fraxinus ornus – Blumen-Esche

Pflanzgebot D – ohne Standortbindung auf privaten Flächen

Entlang der zukünftigen privaten Grundstücksgrenzen sind zwischen den einzelnen gewerblich genutzten Parzellen auf 80 % der Grenzlänge Grünflächen mit einer Breite von mindestens 3,0 m je Grundstück (somit zusammenhängend 6,0 m) vorzusehen und mit mehrreihigen Hecken zu bepflanzen.

Die äußeren Grundstücksgrenzen, welche durch öffentliche Grünflächen eingefasst sind, sind von diesem Pflanzgebot ausgenommen.

Es sind im Raster 2 m x 2 m Sträucher der Pflanzqualität Str., 2 x v, 60-100 cm zu pflanzen. Mindestens 5 % der Gehölze sind als Hochstämme oder Heister mit einer Pflanzqualität H, 3 x v 14-16 oder Hei, verpflanzt, 125-150 zu pflanzen.

Folgende heimische Arten sind geeignet:

Hochstämme / Heister:

- Acer campestre – Feldahorn
- Carpinus betulus – Hainbuche
- Prunus avium – Vogelkirsche
- Pyrus communis – Holzbirne
- Sorbus aria - Mehlbeere

Sträucher:

- Cornus sanguinea – Blutroter Hartriegel
- Corylus avellana - Haselnuss
- Amelanchier ovalis - Felsenbirne
- Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
- Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
- Rosa canina – Hundsrose
- Rosa rubiginosa - Weinrose
- Cornus mas - Kornelkirsche

Pflanzgebot E – ohne Standortbindung auf privaten Flächen

Pro 1.000 m² gewerblich genutzter Fläche ist ein Laubbaum als Hochstamm 3 x v, m.B., StU 20-25 auf dem Gewerbegrundstück zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

- Acer platanoides - Spitzahorn
- Tilia cordata – Winterlinde
- Carpinus betulus – Hainbuche
- Acer campestre - Feldahorn
- Sorbus aria – Mehlbeere
- Ostrya carpinifolia – Hopfen-Buche
- Fraxinus ornus – Blumen-Esche

4.5 Vermeidungs-Maßnahmen

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgte unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- **V-M 1: Fällung der Höhlenbäume mit potenziellen Fledermausquartieren im Oktober**
- **V-M 2: Freimachung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit (1.3. - 30.9.)**
- **V-M 3: Umsiedeln der Zauneidechsen im Bereich des sandigen Weges im Westen des Geltungsbereiches nach Angaben in der Arbeitshilfe Zauneidechse des LfU auf zuvor optimierte Lebensräume im Norden im Anschluss an bestehende Zauneidechsenlebensräume.**
- **V-M 4: Freimachen des Baufeldes im betroffenen Zauneidechsenhabitat erst ein Jahr nach der Herstellung der CEF-Maßnahme.**
- **V-M 5: Die Zauneidechsenlebensräume im Norden sind während der Bauzeit mittels Amphibienzaun (glatte Folie) nach Angaben in der Arbeitshilfe Zauneidechse des LfU abzusperren.**
- **V-M 6. Die Zauneidechsenlebensräume sind dauerhaft z.B. mittels Baumstämmen vor dem Befahren zu schützen, Hinweisschilder sind aufzustellen.**

- **V-M 7: Maßnahmen zum Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten**
Wenn Gebäude mit Glasfronten oder mit großen Fenstern errichtet werden, müssen Vorkehrungen getroffen werden, um Vogelschlag zu vermeiden. Hierzu zählen z.B. UV-Markierungen (Bird Pen) oder Aufkleber auf den Scheiben, spezielles , UV-Licht absorbierendes Glas, Jalousien oder Vorhänge, Muster auf den Schieben usw. (siehe Broschüre des LfU (2010): Vogelschlag an Glasflächen vermeiden)
- **V-M 8: Ökologische Baubegleitung** für die Ausführung und Kontrolle der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen

4.6 CEF-Maßnahmen

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) werden durchgeführt, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen:

- **CEF-M 1: Anbringen von 18 Fledermaushöhlenkästen und 41 Spaltenkästen** im angrenzenden Wald, jährliche Wartung während der Abbauphase, Monitoring der Akzeptanz (*umgesetzt im Dezember 2023, siehe Abbildung unten*)
- **CEF-M 2 Fledermäuse: 177 Altbäume** vorzugsweise mit Brusthöhendurchmesser von mind. 40 cm sind in der Umgebung (Radius 1,5 km) dauerhaft aus der Nutzung zu nehmen, möglichst in Gruppen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit dürfen diese nicht in der Nähe zu Wander- und Verkehrswegen liegen. (*umgesetzt im Dezember 2023, siehe Abbildung unten*)
- **CEF-M 3: Bereitstellung von 18 künstlichen Nisthöhlen** für Folgenutzer von Spechthöhlen im angrenzenden Wald, jährliche Wartung (*umgesetzt im Dezember 2023, siehe Abbildung unten*)



Abbildung 1: Lage der Altbäume (gelb) und der Nist- und Fledermauskästen (blau)

- **CEF-M 4 Zauneidechse: Mindestens ein Jahr vor Freimachung des Baufeldes müssen neue Habitate hergestellt werden bzw. Lebensräume im Norden optimiert werden.**

Auf der Grünfläche entlang der St2223 sind unterhalb der Freileitung weitere Magerstandorte zu schaffen. Die Bereiche mit vorhandener Ginsterheide sind so weit wie möglich zu erhalten. Im Bereich westlich der Zufahrt zum Gewerbe sind vier bis sechs Rohbodenstandorte von 15-20 m² zu schaffen. Zur Habitatverbesserung sind Wurzelstöcke und Sandhaufen aus regionalem Material zu ergänzen. Die Rohbodenstellen sind alle zwei Jahre im Winter (November bis Anfang März) durch punktuellen Oberbodenabtrag zu erneuern.

Zwischen den Rohbodenstandorten und der Staatsstraße sind durch punktuelle Initialpflanzungen von autochthonen Rosen (*Rosa canina*, *Rosa rubiginosa*) und Schlehen (*Prunus spinosa*) sowie über Sukzession niedrige, heckenartige Gehölzstrukturen zu entwickeln. Die erstmalige Pflege (Auf-Stock-Setzen) von einem Viertel der Fläche erfolgt nach fünf Jahren. Anschließend ist je ein Viertel der Gehölze alle zwei Jahre zurück zu schneiden.

Die restliche Grünfläche entlang der St2223 ist in einem Mehrjahresrhythmus abwechselnd im Herbst zu mähen. Es ist jedes Jahr ein Drittel der Fläche zu mähen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Die Schnitthöhe darf nicht weniger als 10 cm betragen. Die Mahd hat mit Balkenmäher, Sense oder Motorsense zu erfolgen. Mulchgeräte, Schlegelmähköpfe, Kreiselmäher oder Mähaufbereiter sowie Geräte mit Absaugtechnik dürfen nicht eingesetzt werden. Grundsätzlich ist ein möglichst abwechslungsreiches, vielfältiges Mähmuster anstreben, damit jederzeit Flächen im Idealzustand verfügbar sind.

Eine Düngung oder der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Das extensive Pflegemanagement gilt auch für die östlich der Zufahrt gelegenen Böschungsbereiche, die aufgrund der Geländeanpassung nördlich und südlich der Freileitung angelegt werden.

Die Fläche dient damit als Ersatzhabitat für die im Geltungsbereich umzusiedelnden Zauneidechsenvorkommen. Die Umsetzung erfolgte bereits im März 2024.

- **CEF-M 5 Baumpieper: Auflichtung von Waldinnenflächen außerhalb des Eingriffsbereiches** (Umsetzung im Bereich der Waldumbaufäche Mäbenberg 2, siehe Kapitel 5.2)

4.7 FCS-Maßnahmen

Die für die Feldlerche erforderliche FCS-Maßnahme wird in der Gemeinde Georgensgmünd auf Teilflächen der Flur-Nrn. **1939 und 1940, beide** Gemarkung Wallesau, nachgewiesen (siehe Abbildung 2).

Folgende Maßnahme ist auf der bisher intensiv als Acker bewirtschafteten Fläche vorgesehen:

2.1.3 Erweiterter Saatreihenabstand auf zusammenhängend 1,0 ha mit Sommergetreide oder Winterweizen

- Saatreihenabstand von mindestens 30 cm
- Verzicht auf PSM- und Düngereinsatz, keine mechanische Unkrautbekämpfung vom 15.3. bis 1.7. eines Jahres

Die Maßnahmenumsetzung **erfolgte bereits Ende 2024**. Ein Nachweis über die Erstausführung der Maßnahme sowie eine jährliche Mitteilung über den Einsatzzeitpunkt sind der unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Roth, zu erbringen.

Die Bewirtschaftungsmaßnahme ist mindestens 25 Jahre lang umzusetzen.

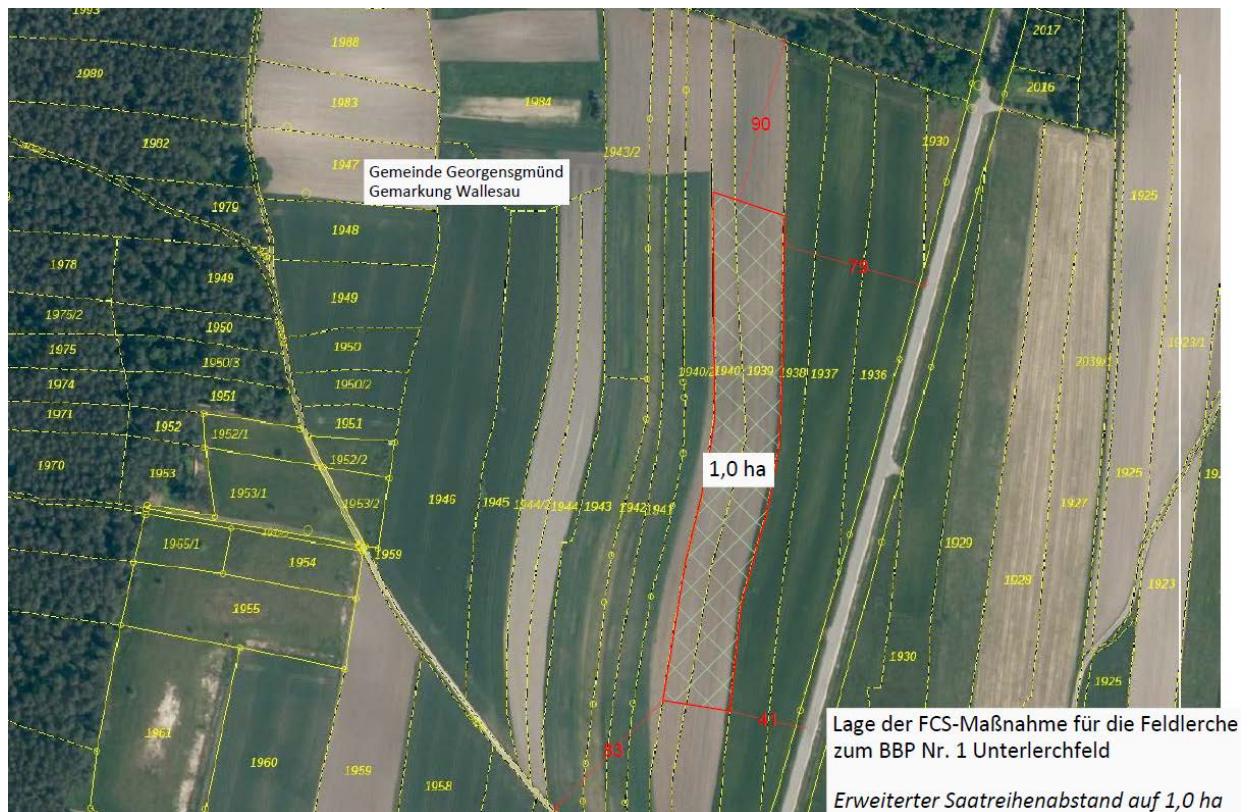


Abbildung 2: Lage und Abgrenzung der FCS-Maßnahme für die Feldlerche

5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft / Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des § 1a (3) BauGB, die der Bebauungsplan "Unterlerchfeld" verursacht, sind Ausgleichsflächen notwendig, die in Summe eine Wertpunktzahl von mind. 946.669 WP erreichen.

Mit den festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können **insgesamt 946.671 Wertpunkte auf 11,9141 ha** generiert werden.

Der Eingriff in Natur und Landschaft kann damit vollständig ausgeglichen werden.

5.1 Ausgleichsmaßnahmen westlich des Geltungsbereiches

In den auf dem Planblatt festgesetzten Bereichen ist auf 20.400,0 m² ein mageres Extensivgrünland anzulegen. Hierzu ist auf ca. 30 % der Fläche der Oberboden abzuschleppen. Anschließend ist eine Ansaat mit einer autochthonen Saatgutmischung durchzuführen. Für die abgeschobenen Bereiche eignet sich die Mischung "05 Mager- und Sandrasen (50 % Blumen, 50 % Gräser)", die Bereiche mit anstehendem Oberboden eignet sich die Mischung "01 Blumenwiese (50 % Blumen, 50 % Gräser)" von Rieger-Hofmann oder gleichwertig.

Die Fläche ist zweimal jährlich zu mähen. Die erste Mahd erfolgt dabei nicht vor dem 15.06. und ist mit Messerbalken-Mähwerk nicht kürzer als 10 cm auszuführen. Das Mahdgut ist immer abzutransportieren. Eine Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

In den ersten Jahren sind bei unerwünschtem Samenpotenzial im Boden sowie ggf. zur Aushagerung der Fläche zusätzliche Pflegeschnitte möglich.

Im westlichen Bereich der Ausgleichsfläche befindet sich ein mesophiler Gehölzaufwuchs auf ca. 1.129 m². Dieser ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

5.2 Ausgleichsmaßnahmen im Waldbestand

Die Umsetzung der Waldumbaumaßnahmen erfolgt durch das Forstrevier Georgensgmünd. Die Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen und zu pflegen. Es ist das Gesetz über forstliches Saat- und Pflanzgut zu beachten. Die zu verwendenden autochthonen Gehölze müssen nach §40 Abs. 1 Nr. 4 BNatschG aus dem Vorkommensgebiet 5.1 (Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken) stammen.

Als Mindest-Pflanzqualität ist Forstware, 2-jährig verpflanzt, 1+1, 50-80 cm zu verwenden.

Der Nadelholzanteil im Zielbestand darf einen Maximalanteil von 40 % aufweisen. Fremdländische, klimatolerante Arten dürfen nur untergeordnet beigemischt werden. Der Anteil heimischer Laubgehölze muss für den Gesamtbestand prägend sein.

Waldumbau Mäbenberg 1

Auf den zusammen 1,4 ha großen gemeindeeigenen Flur-Nrn. 400, 401/4 und 399/2 der Gemarkung Mäbenberg ist aus dem Kiefernreinbestand ein Eichen-Rotbuchen Bestand mit Waldrand zu entwickeln. Dies erfolgt durch Zäunung der Fläche und damit Förderung des vorhandenen Potentials an Eichenjungwuchs. Zusätzlich erfolgt die Pflanzung von Buche auf 2,5 x 2,0 m. Neben den Rotbuchen werden Gruppen aus Esskastanien á 100-150 St. eingebracht.

Waldumbau Mäbenberg 2

Die gemeindeeigene Flur-Nr. 270, Gemarkung Mäbenberg weist insgesamt eine Größe von rund 2,5 ha auf. Ein ca. 1,1 ha großer Bereich wird gezäunt und von einem Kiefernreinbestand in einen Eichen-Rotbuchen-Bestand umgebaut. Hierzu ist die Eiche durch Saat einzubringen. Ca. 5 Jahre nach der Saat wird die Rotbuche auf 2,5 x 2,0 m eingebracht.

Die Waldumbaupflanze wird gleichzeitig als **CEF-Maßnahme für den Baumpieper** herangezogen (vgl. saP CEF-M 5). Da durch den Waldumbau zwangsläufig eine Auflichtung des bestehenden Kiefernbestandes erfolgt und dadurch lichte Waldinnenbereiche entstehen, ist die Maßnahme hierfür geeignet. Folgende Hinweise sind für den Baumpieper zu beachten:

- Die Wald-Kiefern sind stark zu reduzieren, einzelne ältere Exemplare sind als Überhälter zu erhalten. Der Deckungsgrad des Waldbestandes ist zu reduzieren, um besonnte Bodenflächen mit insektenreicher Krautschicht für den Baumpieper zu entwickeln.
- Stellenweise sind Rohbodenflächen mit halboffener Bodenvegetation anzulegen.
- Die Fläche ist extensiv und zielorientiert, unter Berücksichtigung der Brutzeiten des Baumpiepers, zu nutzen und zu pflegen. Übermäßige Kiefern-Naturverjüngung ist zu entnehmen.

Waldumbau Rittersbach

Die gemeindeeigenen Flurstücke 641 und 643 der Gemarkung Rittersbach weisen zusammen eine Größe von rund 2,8 ha auf. Eine Auswahl der geeigneten Aufwertungsfläche in Höhe von 1,1 ha wird vor Ort durch den zuständigen Förster vorgenommen.

Der Kiefernreinbestand, der teilweise im Bereich von Windwurfflächen im Verjüngungsstadium vorliegt, wird in einen Eichen-Bestand mit Mischbaumarten umgewandelt. Hierzu wird die Kiefernverjüngung zurück genommen und verbleibt nur auf 30 -40 % der Windwurfflächen. Die Restflächen werden mit Eiche und einzelnen Gruppen 3-4 St. á 50-100 aus Esskastanien und Birke bepflanzt.

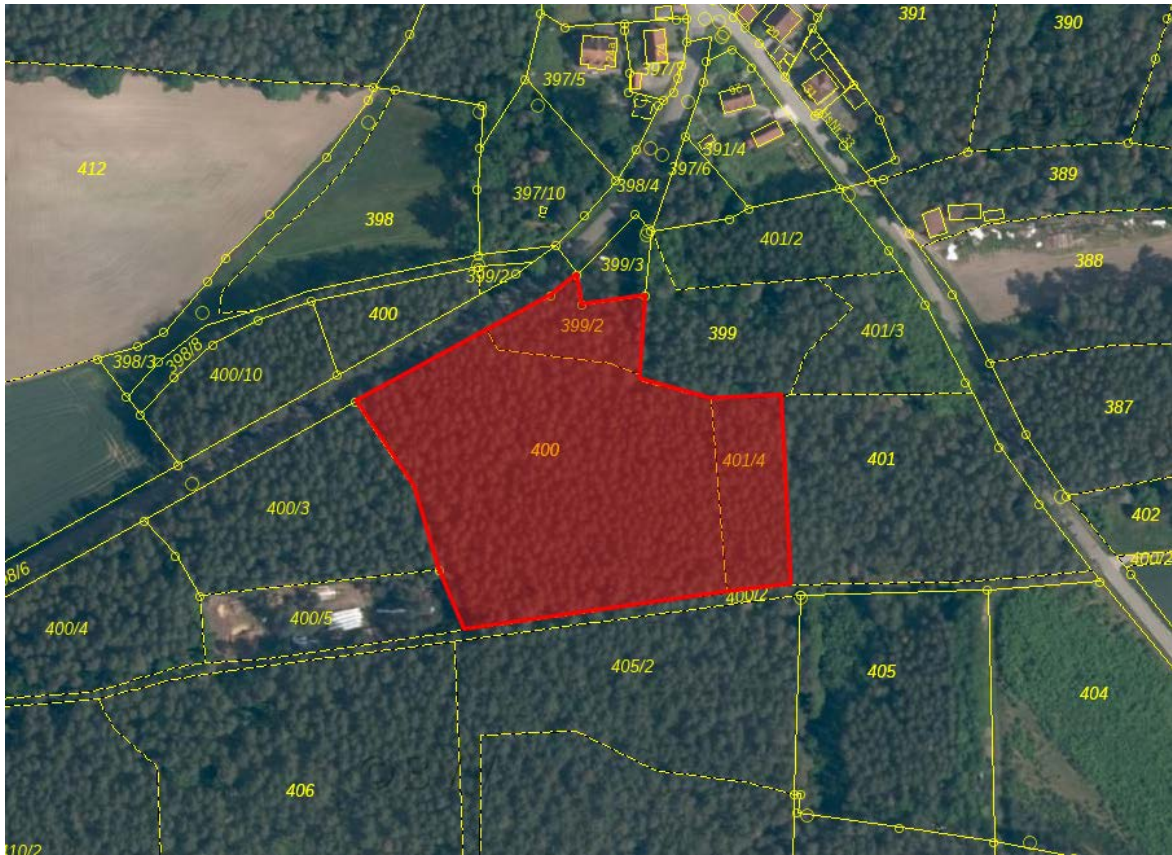


Abbildung 3: Waldumbau Mäbenberg 1

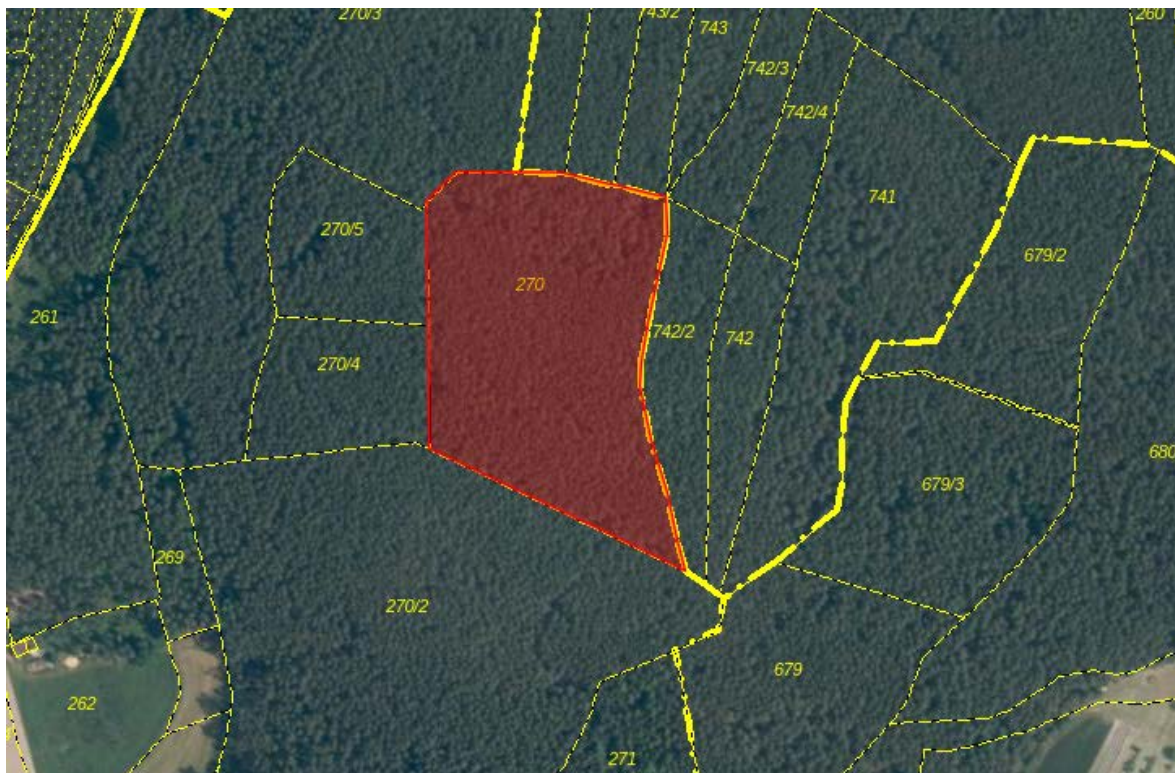


Abbildung 4: Waldumbau Mäbenberg 2



Abbildung 5: Waldumbau Rittersbach

5.3 Privates Ökokonto Georgensgmünd

Durch das gemeinsame Kommunalunternehmen (gKU) werden Ökopunkte eines privaten Ökokontobetreibers in Höhe von insgesamt 218.487 WP erworben, die sich auf den Fl.Nrn. 1230 (Tfl.) und 1233, Gemarkung Georgensgmünd mit einer Gesamtgröße von 22.667 m² generieren. Für die bereits gemeldeten Flächen liegt ein Bewertungsvorschlag vor, der von der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Roth anerkannt wurde (siehe Anlage zur Begründung). Die dort aufgeführten Aufwertungs- und Pflegemaßnahmen sind zwingend umzusetzen.

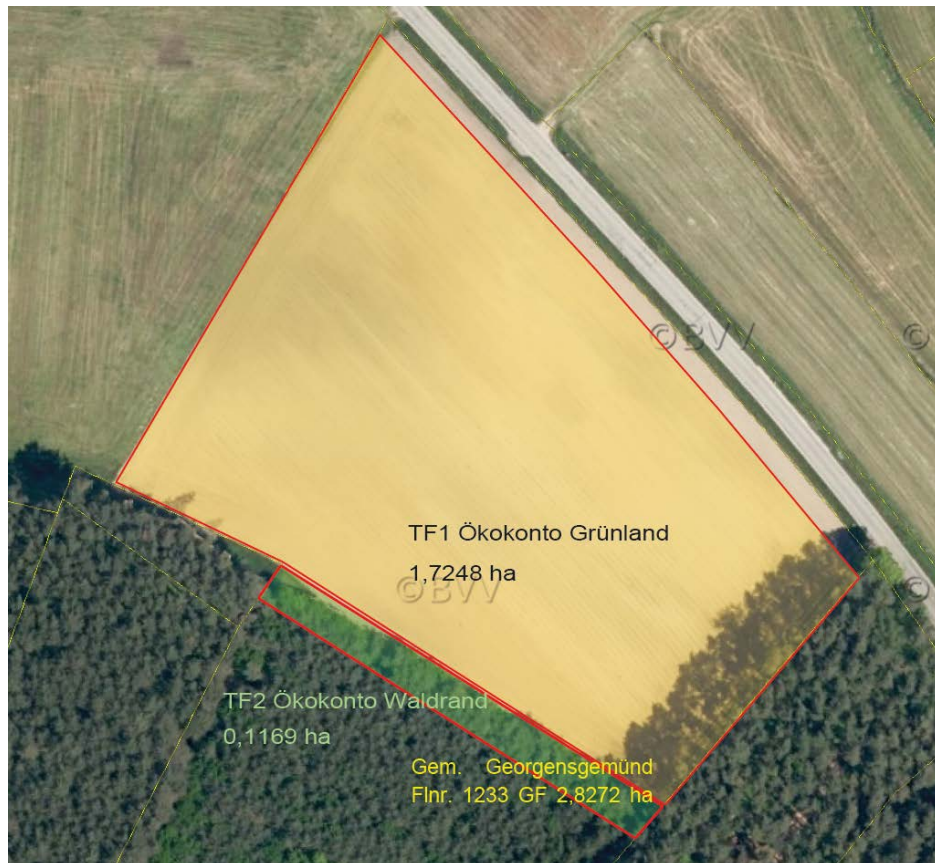


Abbildung 6: Privates Ökokonto Georgensgmünd, Fl.Nr. 1233, Gemarkung Georgensgmünd



Abbildung 7: Privates Ökokonto Georgensgmünd, Fl.Nr. 1230, Gemarkung Georgensgmünd

5.4 Privates Ökokonto Höttingen

Durch das gemeinsame Kommunalunternehmen (gKU) werden Ökopunkte eines privaten Ökokontobetreibers in Höhe von insgesamt 313.983 WP erworben, die sich auf den Fl.Nrn. 342 und 1312, Gemarkung Höttingen auf insgesamt 45.344 m² generieren. Von der Gesamtfläche bzw. den Gesamtpunkten werden 40.074,0 m² und 277.091 Wertpunkte für den vorliegenden Bebauungsplan herangezogen. Damit stehen der Gemeinde Georgensgmünd 5.270,0 m² bzw. 36.892 Wertpunkte für andere Eingriffsvorhaben zur Verfügung.

Für die bereits gemeldeten Flächen liegt ein Entwicklungskonzept vor, das von der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen anerkannt wurde (siehe Anlage zur Begründung). Die dort aufgeführten Aufwertungs- und Pflegemaßnahmen sind zwingend umzusetzen.



Abbildung 8: Privates Ökokonto Höttingen, Fl.Nr. 342, Gemarkung Höttingen
rot=Abbuchungsbereich, blau=zur Verfügung stehende Restfläche



Abbildung 9: Privates Ökokonto Höttingen, Fl.Nr. 1312, Gemarkung Höttingen

6 Freiflächengestaltungsplan

Im Zuge des Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahrens ist zusammen mit dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen, der die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen darstellt.

7 Vollzug der Grünordnerischen Maßnahmen

Die Realisierung der Grünflächen einschließlich Pflanzungen ist bis spätestens 2 Jahre nach Nutzungsaufnahme der baulichen Anlagen auszuführen.

8 Empfehlungen und Hinweise

8.1 Außenbeleuchtung

Außenbeleuchtungen aller Art sollten nur bei Einhaltung folgender Kriterien zulässig sein (Nachweis im Bauantrag):

- Das Licht ist ausschließlich von oben nach unten auf die Nutzfläche zu lenken.
- Es sind nur abgeschirmte, horizontal montierte Leuchten (ohne Abstrahlung nach oben und zur Seite) zu verwenden. Aufgeneigte Leuchten, Bodenstrahler oder freistrahrende Röhren sind unzulässig.
- Es sind nur warmweiße Lichtfarben von 1800 bis 3000 Kelvin zu verwenden.
- Die Beleuchtung ist nach Nutzungsende abzuschalten oder mindestens um 70 % zu reduzieren.
- Großflächig leuchtende oder angestrahlte Werbeflächen sind zu vermeiden, ansonsten sind nur Leuchtdichten unter 50 cd/m² zuzulassen.
- Für Parkplätze ist eine Beleuchtungsstärke von bis zu 10 Lux, für Fußwege von bis zu 5 Lux ausreichend.

8.2 Ladestationen für E-Autos

Im Geltungsbereich sind Ladestationen für E-Autos vorzusehen. Dies kann auf privaten Gewerbeflächen erfolgen oder mit öffentlichen Ladesäulen entlang der Parkstreifen auf öffentlichen Flächen. Letzteres wäre bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

8.3 Dach- und Fassadenbegrünung

Die Begrünung von Dachflächen, insbesondere von Flachdächern mit Gräsern und bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern wird empfohlen, soweit keine besonderen Bestimmungen der Produktion, wie z.B. die des Lebensmittelgesetzes entgegenstehen. Eine Kombination mit der Aufstellung von Solaranlagen ist möglich.

Die Anlage von Gründächern kann einen Beitrag zur Wasserrückhaltung durch Speicherung und Verdunstung beitragen.

8.4 Grund- und Schichtenwasser

Sollte beim Baugrubenaushub Grund- oder Schichtwasser aufgeschlossen werden, ist eine Erlaubnis nach Art. 15 i. V. m. Art. 70 Abs. 1 BayWG zur Bauwasserhaltung erforderlich. In diesem Fall sind eventuelle Kellergeschosse gegen drückendes Wasser zu sichern und gegebenenfalls als wasserdichte Wand

nen auszuführen. Eine Ableitung von Grund- und Schichtwasser über die Kanalleitungen ist nicht gestattet.

8.5 Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

9 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit dem Tag der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich

10 Aufstellungsvermerk

Ermisch & Partner Landschaftsplanung,

Roth, den

Lucia Ermisch, Dipl.Ing.(FH)
Landschaftsarchitektin / Stadtplanerin

Kommunalunternehmen "Gewerbepark Mittelfranken – Süd gKU"

Georgensmünd, den.....

Ralf Allgaier, Vorstand

geändert: