

Kommunalunternehmen
"Gewerbepark Mittelfranken – Süd gKU"

Bebauungsplan Nr. 1 "Unterlerchfeld"
mit integriertem Grünordnungsplan

Satzung

Vorentwurf

Stand: 17.05.2023



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	4
2.5	Erschließung	5
3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	5
3.1	Dachgestaltung	5
3.2	Fasadengestaltung.....	5
3.3	Gebäudehöhe und Höheneinstellung	5
3.4	Einfriedung	6
3.5	Geländemodellierung.....	6
3.6	Wertstoffsammlung, Abfallentsorgung.....	6
3.7	Werbeanlagen	6
3.8	Flächenbefestigungen	6
3.9	Oberflächen- / Dachentwässerung	6
3.10	Leitungen	7
4	Grünordnerische Maßnahmen	8
4.1	Grünflächen.....	8
4.2	Erhaltungsgebote	8
4.3	Pflanzgebote auf öffentlichen Grünflächen	9
4.4	Pflanzgebote auf privaten Flächen.....	10
4.5	CEF-Maßnahmen.....	11
5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft / Ausgleichsmaßnahmen	11
5.1	Flächen und Maßnahmen gem. Festsetzungen auf dem Planblatt (Ausgleichsfläche).....	11
5.2	Flächen und Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches.....	12
6	Freiflächengestaltungsplan	12
7	Vollzug der Grünordnerischen Maßnahmen	12
8	Empfehlungen und Hinweise	13
8.1	Außenbeleuchtung.....	13
8.2	Regenwassernutzung	13
8.3	Dach-und Fassadenbegrünung.....	13
8.4	Denkmalschutz.....	13
9	Inkrafttreten	13
10	Aufstellungsvermerk	14

Das Kommunalunternehmen "Gewerbepark Mittelfranken – Süd gKU" erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit dem Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und dem Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), in den jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen, 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, 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, 495 496, 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.

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 Geor-

gensgmünd in Verbindung mit der Bayerischen Garagenstellplatzverordnung, GaStellV in der jeweils aktuellen Fassung.

Stellplätze können auch als Tiefgarage oder überbautes Garagengeschoss errichtet werden. Sie sind nur außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen zulässig.

Sofern nicht aus Gründen des Grundwasserschutzes eine Bodenversiegelung zwingend erforderlich ist, müssen Stellplätze mit teildurchlässigen Belägen befestigt werden.

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.

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 Betonsteindeckung sind als Dacheindeckung Grün- oder Retentionsdächer zulässig.
- Aus Gewässerschutzgründen sind Eindeckungen aus unbeschichtetem Metall 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 und 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.

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, müssen Lagerflächen und Kraftfahrzeugstellplätze mit teildurchlässigen Belägen (Rasenfugenpflaster, großfugiges Pflaster, durchlässiges Betonpflaster, Schotterrasen, o. ä.) befestigt werden.

3.9 Oberflächen- / Dachentwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Regenwasser wird auf verschiedenen Wegen abgeleitet.

Das Oberflächenwasser der öffentlichen Straßen wird über ein offenes Grabensystem oder Mulden-Rigolensystem entlang der Erschließungsstraßen in Kombination mit einem Regenrückhaltebecken im

Nordosten abgeleitet. Das Regenrückhaltebecken erhält einen Überlauf, der mittels Durchpressung die Bahnlinie quert und dann in die östlich verlaufende Schwäbische Rezat eingeleitet wird.

Für die Privatgrundstücke werden quantitative Abflusswerte für Oberflächen- und Dachflächenwasser festgelegt. Durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. Gründach, Retentionsdach, Versickerung über Mulden-Rigolensystem und Zisterne ist das Oberflächen- und Dachflächenwasser, welches die vorgegebene Menge überschreitet, auf dem Baugrundstück zurückzuhalten und zu bewirtschaften.

Auf den Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 wird hingewiesen.

Auch der qualitative Abflusswert für Oberflächen- und Dachflächenwasser wird festgelegt. Es darf ausschließlich nicht behandlungsbedürftiges Wasser der Belastungskategorie I gemäß DWA Arbeitsblatt A102/2 in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden. Darüber hinaus gehende Flächenbelastungen sind auf dem eigenen Grundstück zu behandeln.

Für die Grundstücksentwässerung ist im Rahmen des Bauantrags ein entsprechendes Entwässerungsgesuch zu stellen, welches vom Vorhabensträger (gKU) bzw. einem beauftragten Sachkundigen geprüft wird.

Hierbei ist auch die Höheneinstellung der Gebäude ins Gelände mittels Schnitten darzustellen.

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.

Zwischen den geplanten Baumstandorten und 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.

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. Geländeänderungen 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 ist ein Mindestabstand von 10 m zu anderen Gebäuden vorzusehen.

Die 20 kV-Freileitung der N-ENERGIE Netz GmbH ist im Bereich der Gewerbefläche auf Kosten des Kommunalunternehmers zu verkabeln. Entsprechende Abstimmungen sind mit der N-ERGIE Netz GmbH durchzuführen.

Für nicht verkabelte Bereiche – ggf. westlich ab Mast Nr. 18 innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche – sind die Bewuchsbeschränkungsbereiche von beidseitig 20 m ab Leitungssachse zu beachten. Innerhalb dieses Bereiches dürfen nur Gehölze mit einer max. Wuchshöhe von 4,50 m gepflanzt werden.

Bei der Verlegung von Leitungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu geplanten und vorhandenen Baumstandorten zu beachten. Muss dieser Schutzabstand ausnahmsweise unterschritten werden, sind geeignete Schutzmaßnahmen durch den Versorgungsträger vorzusehen.

4 Grünordnerische Maßnahmen

4.1 Grünflächen

Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen und 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 autochthone Bäume und Sträucher der Herkunftsregion 5.1 "Süd-deutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken" zu verwenden. Bei Ansaaten sind autochthone Saatgutmischungen des Ursprungsgebietes 12 "Fränkisches Hügelland" zu verwenden.

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 Bäumen 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.

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.

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 18-20 folgender Arten zu pflanzen:

Acer platanoides - Spitzahorn

Carpinus betulus – Hainbuche

Acer campestre - Feldahorn

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

Pflanzgebot B – mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen

Auf der Grünfläche entlang der St2223 ist westlich der Zufahrt ein Magerstandort zu schaffen. Hierzu ist der vorhandene Oberboden auf ca. 50 % der Fläche streifenweise abzutragen. Über Sukzession kann sich eine magere Gras-/Krautvegetation einstellen. Die Fläche ist durch eine einmalige Herbstmahd mit Abtransport des Schnittguts dauerhaft zu erhalten. Eine Düngung oder der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Zur Eingrünung sind im Abstand von 15-20 m standortgerechte hochstämmige Laubbäume 1. und 2. Ordnung der Pflanzqualität Hochstamm 3 x v, m.B. StU 18-20 folgender Arten zu pflanzen:

- Acer platanoides - Spitzahorn
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Quercus robur – Stieleiche

Pflanzgebot C – mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen

Zur Randeinfassung des Gewerbegebietes sind auf den gekennzeichneten Flächen Baum-Strauchpflanzungen vorzunehmen. Hierzu sind im Raster 1,5 m x 1,5 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 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 lamarckii - 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.

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 1,5 m x 1,5 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 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 lamarckii - Felsenbirne
- Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
- Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
- Rosa canina – Hundsröse
- 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 16-18 auf dem Gewerbegrundstück zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

- Acer platanoides - Spitzahorn
- Tilia cordata – Winterlinde
- Carpinus betulus – Hainbuche
- Acer campestre - Feldahorn
- Sorbus aria - Mehlbeere

4.5 CEF-Maßnahmen

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung befindet sich in Bearbeitung und wird zusammen mit daraus resultierenden CEF-Maßnahmen im Laufe des Verfahrens ergänzt.

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. 868.469 WP erreichen.

Ein Teil der Kompensation kann durch die festgesetzten Maßnahmen innerhalb der Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf einer Fläche von 21.529 m² mit zusammen 178.200 Wertpunkten westlich des Eingriffsbereichs nachgewiesen werden.

5.1 Flächen und Maßnahmen gem. Festsetzungen auf dem Planblatt (Ausgleichsfläche)

Anlage von Extensivgrünland

In den auf dem Planblatt festgesetzten Bereichen ist auf 17.700,0 m² ein mageres Extensivgrünland anzulegen. Hierzu ist auf ca. 50 % der Fläche der Oberboden abzuschleppen, um eine rasche Aushagerung der zuvor intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen zu erzielen. 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 Bereich der Ausgleichsfläche ist gem. Darstellung auf dem Planblatt die Baumpflanzung des Pflanzgebots B fortzusetzen.

Anlage Feldgehölz

Gemäß den Eintragungen im Planblatt ist eine Baum-Strauchpflanzung innerhalb der Ausgleichsfläche auf rund 2.700 m² anzulegen. Hierzu sind im Raster 1,5 m x 1,5 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 Hochstamm, 3 x v 10-12 oder Hei, verpflanzt, 125-150 zu pflanzen. Folgende Arten sind geeignet:

Hochstämme / Heister:

- Prunus mahaleb - Felsenbirne
- Sorbus aucuparia – Eberesche
- Quercus robur - Stieleiche
- Acer campestre – Feldahorn
- Prunus avium - Vogelkirsche

Sträucher:

- Berberis vulgaris – Berberitze
- Salix caprea – Sal-Weide
- Cornus sanguinea – Blutroter Hartriegel
- Corylus avellana - Haselnuss
- Crataegus monogyna - Weißdorn
- Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
- Rosa canina – Hundsröse
- Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
- Prunus spinosa – Schlehe

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.

Erhalt der vorhandenen Gehölzstruktur

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 Flächen und Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches

Der verbleibende Ausgleichsbedarf von 690.269 Wertpunkten wird im weiteren Verfahren durch externe Maßnahmen bzw. der Abbuchung aus dem Ökokonto der Stadt Spalt nachgewiesen.

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 Regenwassernutzung

Die Nutzung und das Auffangen bzw. Sammeln des Dachflächenwassers zur Bewässerung von Grünflächen und für die Brauchwassernutzung wird empfohlen.

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 Lebensmittelschutzgesetzes entgegenstehen und soweit dies einer Aufstellung von Solaranlagen nicht entgegen steht.

8.4 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"

Georgensgmünd, den.....

Ralf Allgaier, Vorstand

geändert: