FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANES

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

I. Rechtsgrundlage

II. Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Geltungsbereich werden Flächen als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO und als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Beim Mischgebiet werden die Nutzungen Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) sowie Vergnügungstippen (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO) ausgeschlossen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 17 BauNVO)

GRZ: max. 0,35 bzw. 0,4 m WA und 0,6 m MI
GFZ: max. 0,7 bzw. 1,2

3. IMMISSIONSSCHUTZ (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Aktive Lärmschutzmaßnahmen:

Die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Wälle, Wände bzw. Kombination aus beiden) sind vor Realisierung der Bebauung in den Parzellen 1 bis 7 und 25 bis 29 sowie im äußersten Süden des Mischgebietes entlang der Keilheimer Straße vollständig zu errichten. Die Wände sind dabei fugendicht und witterungsbeständig auszuführen und müssen ein bewertetes Schallschirm-Maß von mindestens 20 dB aufweisen (siehe hierzu auch Gutachten TÜV Süd vom 18.11.2020 unter Ziff.5).

Passive Lärmschutzmaßnahmen:

In der Parzelle 32 im äußersten Südwesten des Plangebietes ist an dem geplanten Gebäude eine lärmschutzliche Grundrisdanordnung vorzusehen, an der Nordwestfassade sind keine (zu öffnenden) Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern anzuordnen. Der Abstand der zur Staatsstraße St 2144 zugewandenen Fassade des Gebäudes muss mindestens 45 m zur Mittelachse der Staatsstraße betragen.

An den zu errichtenden Gebäuden mit Geschosswohnungen entlang der Staatsstraße St 2144 sind prinzipiell lärmschutzliche Grundrisdanordnungen vorzusehen. Die betroffenen Fassadenbereiche der Gebäude mit derartigen Grundrisdanordnungen sind mit roten Linien im Bebauungsplan gekennzeichnet. An den jeweiligen vom Verkehrslärm beanspruchten Fassaden (im Besonderen an den Nordwestfassaden) sind keine (zu öffnenden) Fenster von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Allgemeinen und Schlaf- und Kinderzimmern im Speziellen anzuordnen. Wohnräume in 1-Zimmer-Wohnungen sind dabei wie Schlafräume zu beurteilen. Wo aufgrund der z.T. von mehreren Seiten einwirkenden Geräuschimmissionen eine derartige Grundrisdanordnung nur bedingt möglich ist (da mehrere Fassaden der Gebäude lärmbelastet sein können und somit von einer Übersetzung des zulässigen Wertes betroffen) gilt, dass zumindest (zu öffnende) Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sowie Wohnräumen nicht in Richtung der Staatsstraße St 2144 anzuordnen sind. Bei Schlaf- und Kinderzimmern, die ausschließlich über ein Fenster in einer geräuschbelasteten Fassade belüftet werden können, ist durch geeignete bauliche Maßnahmen wie z.B. besondere Fensterkonstruktionen sicherzustellen, dass in diesen Räumen bei teilgeöffneten Fenstern ein Innenraumpegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird. Alternativ hierzu sind die Fenster mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszustatten bzw. entsprechende Fassadenöffnungen (Parzellen 13, 5, 10, 15, 16, 21, 22, 25, 26, 31), dürfen nach Auffüllung des Uplandes (max. 2,00 m) bis auf das Niveau der Erschließungsstraße, noch zusätzlich mit einem Schallschirm im Mischgebiet sind keine schutzbedürftigen Außenwohnbereiche wie Balkone und Terrassen anzuordnen.

Hinsichtlich der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauten (Fassaden, Dächer und insbesondere der Fenster bzgl. der notwendigen Schalldämmungsklasse) sind im Plangebiet zu errichtenden Gebäude mit schutzbedürftigen Wohn- und Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen nach Tabelle 7 der Norm DIN 4109-(10)16 einzuhalten. Für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauten sind dabei die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1 (ermittelt aus der Größe des „maßgeblichen Außenlärmpiegels“ errechneter Beurteilungspegel + 3 dB(A)) zugrunde zu legen. Für im Plangebiet zu errichtende Gebäude mit schutzbedürftigen Nutzungen sind gemäß der Darstellung in Anlage 5 der schallechnischen Untersuchung der TÜV SÜD Industrie Service GmbH vom 18.11.2020, Bericht-Nr. F20107-LG die Lärmpegelbereiche III und IV entsprechend DIN 4109-1 anzusetzen.

4. GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

4.1 Garagen / Carports / Nebengebäude

Wandhöhe: Für Garagen die oberhalb (Parzellen 4,7, 11-14, 17-20, 23, 24) von Erschließungsstraßen liegen, sind max. 3,00 m Wandhöhe zulässig (gemessen vom Upland bis Altkanal). Garagen, die unter dem Niveau von Erschließungsstraßen liegen (Parzellen 13, 5, 10, 15, 16, 21, 22, 25, 26, 31), dürfen nach Auffüllung des Uplandes (max. 2,00 m) bis auf das Niveau der Erschließungsstraße, noch zusätzlich mit einem Schallschirm im Mischgebiet sind keine schutzbedürftigen Außenwohnbereiche wie Balkone und Terrassen anzuordnen.

Dachform: Flachdach (FD) bei Garagen und Carports
Satteldach (SD) / (gegengiebiges) Pultdach (gPD / PD) bei Nebengebäuden wie Gartenhäuschen

Dachneigung: 1° - 10° (FD)
15° - 45° (SD / gPD / PD)

Dachdeckung: Grunddach bei Garagen und Carports, Solar- und Photovoltaikmodule sind nur liegend (nicht aufstehend) als eigenständige Dächer zulässig. Bei Nebengebäuden sind die Dächer mit überdachten Terrassen in Blech / Titanzink / Edelstahl / Holz / Dachpappe / -ziegel oder Grunddach zulässig.

Dachaufbauten und Zwerggiebel: unzulässig
Dachüberstand: Organg und Traufe max. 1,00 m
Garagen, Carports, Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

4.2 Wohngebäude

BauTyp A
max. 1 Vollgeschoss (E = Dachraum -konstruktion)
Wohnheiten: max. 2 zulässig
Wandhöhe: max. 3,50 m
Dachform: Satteldach (SD) / Walmdach (WD) / Zeltdach (ZD)
Dachneigung: 15° - 30°
Fristrichung: empflogene Hauptfristrichung
Ziegel- oder Betondecksteine, rot, anthrazit, braun, Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut
Organg / Traufe max. 2,50 m
Breite: max. 1/3 der Gebäudelänge, turmartige Giebel und Dachaufbauten sind unzulässig

BauTyp B
max. 2 Vollgeschosse (E + D)
Wohnheiten: max. 2 zulässig
Wandhöhe: max. 4,80 m
Dachform: Satteldach (SD)
Dachneigung: 35° - 45°
Fristrichung: empflogene Hauptfristrichung
Ziegel- oder Betondecksteine, rot, braun, anthrazit, Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut
Organg / Traufe max. 1,00 m, bei überdachten Balkonen / Terrassen max. 2,50 m
Zulässig als Giebel- oder Schieppergaben;
Aneinandergereichte Dachguben sowie Einschnitte in die Dachflächen sind unzulässig
Breite: max. 1/3 der Gebäudelänge, turmartige Giebel sind unzulässig

BauTyp C
max. 2 Vollgeschosse (E+H)
Wohnheiten: max. 2 zulässig
Wandhöhe: max. 6,50 m
Dachform: Satteldach (SD)
Dachneigung: 35° - 45°
Fristrichung: empflogene Hauptfristrichung
Ziegel- oder Betondecksteine, rot, braun, anthrazit, Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut
Organg / Traufe max. 1,00 m, bei überdachten Balkonen / Terrassen max. 2,50 m
unzulässig
Zulässig als Giebel- oder Schieppergaben;
Breite: max. 1/3 der Gebäudelänge, turmartige Giebel sind unzulässig

BauTyp D
max. 3 Vollgeschosse (KG+E+H) zulässig
Wohnheiten: max. 2 zulässig
Wandhöhe: max. 6,50 m
Dachform: Satteldach (SD)
Dachneigung: 35° - 45°
Fristrichung: empflogene Hauptfristrichung
Ziegel- oder Betondecksteine, rot, braun, anthrazit, Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut
Organg / Traufe max. 1,00 m, bei überdachten Balkonen / Terrassen max. 2,50 m
unzulässig
Zulässig als Giebel- oder Schieppergaben;
Breite: max. 1/3 der Gebäudelänge, turmartige Giebel sind unzulässig

BauTyp E
max. 3 Vollgeschosse (E+H) zulässig,
mind. 9,00 m - max. 10,50 m
Wandhöhe: mind. 9,00 m - max. 10,50 m
Dachform: Flachdach (FD)
Dachneigung: 0° - 10°
Fristrichung: empflogene Hauptfristrichung
Dachüberstand: Organg und Traufe max. 1,00 m
Dachaufbauten: unzulässig
Zwerggiebel: unzulässig

BauTyp F
max. 4 Vollgeschosse (E+H+III) zulässig,
mind. 9,00 m - max. 13,30 m
Wandhöhe: mind. 9,00 m - max. 13,30 m
Dachform: Flachdach (FD)
Dachneigung: 0° - 10°
Fristrichung: empflogene Hauptfristrichung
Dachüberstand: Organg und Traufe max. 1,00 m
Dachaufbauten: unzulässig
Zwerggiebel: unzulässig

Die max. Wandhöhe wird gemessen vom FFK-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt Wand / Dachaußenfläche bzw. der Attika bei Flachdächern.

5. HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN

Die FFK-Erdgeschosse der baulichen Anlagen sind auf das Niveau der jeweiligen Erschließungsstraße zu legen (Bezugspunkt = höchster Punkt im Zufahrtsbereich). Es ist eine Höhendifferenz von bis max. 0,5 m für Parzellen, welche unterhalb der Erschließungsstraße liegen und von bis zu 1,0 m für Parzellen bzw. den Geschosswohnungsbaue und das Mischgebiet, welche oberhalb der Erschließungsstraße liegen, zulässig.

6. BAUWEISE

Auf den Parzellen 1 - 32: Offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO mit Einzelhäusern
Flächen für Geschosswohnungsbaue und Mischgebiet abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO, im rückwärtigen Grundstücksstell ist eine geschlossene (Regel-)bebauung zu errichten und in der Erschließungsstraße zugewandenen vorderen Grundstücksbereich ist eine offene Bauweise möglich.

7. FIRSTRICHTUNG

Die empflogene Fristrichung ist dem Planeintritt zu entnehmen und hat parallel zur längeren Gebäudesseite zu verlaufen.

8. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN

Die Unterbringung von erforderlichen Versorgungsleitungen erfolgt teilweise unterirdisch durch die Parzellen des allgemeinen Wohngebietes. Auf die Versorgungsleitungen samt Schutzstreifen wird im Kaufvertrag hingewiesen und diese sind entsprechend zu versorgen.

9. PRIVATE VERKEHRSLÄCHEN

Zwischen Garagen und anderen Verkehrsläche muss ein Abstand von mind. 5,00 m freigehalten werden. Der KFZ-Stauraum darf der Straße hin nicht eingezäunt werden.

10. ANZAHL DER STELLPLATZE

Es sind zwei Stellplätze je WE im allgemeinen Wohngebiet nachzuweisen. Wenn die Wohninheit weniger als 45 qm groß ist, wird nur ein Stellplatz benötigt. Im Geschosswohnungsbaue und im Mischgebiet sind die notwendigen Stellplätze über die Vorgaben der Bayerischen Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) zu errichten und im Bauamt nachzuweisen. Stellplätze sind wasserdrächtig zu erstellen. Als versickerungsfähiges Flaster werden Flaster mit DBT-Zulassung nach der Anlage zum Merkblatt Sig Wasser Nr. 4-315 vom Bayerischen Landesamt für Umwelt (1.1-1.5 Flächenbeläge) angesehen mit einem Abflusswert geringer als 0,5.

11. ABSTANDSLÄCHEN

Für die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen wird für die Abstandsflächen die Anwendung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO vorgesehen. Davon abweichend dürfen (Grenz-)Garagen, die von Norden erschlossen werden, aufgrund der Geländeneigung ohne Einhaltung der Abstandsflächen bis zu einer mittleren Wandhöhe von 5,50 m errichtet werden. Eine weitere Abweichung wird im Bereich des WA „Geschosswohnungsbaue“ und MI getroffen, hier wird die Abstandsfläche für das Hauptgebäude auf 0,4 H reduziert und im Grenzbereich vom MI für das WA „Geschosswohnungsbaue“ übernommen.

12. ENFRIEDRUNGEN

Art und Ausführung als Holzzaun, Metallzaun, Maschendrahtzaun Zaunhöhe max. 1,20 m ab fertigem Gelände, bzw. straßenabseitig der Straße / Gehweg. Nicht zulässig sind Zaunsokkel für alle Einfriedungen, ausgenommen sind Stützmauern (Bewegungsfreiheit von Kletterern).

13. GESTALTUNG DES GELÄNDES

Im gesamten Baugebiet werden Abräumarbeiten / Aufschüttungen bis max. 2,00 m zugelassen. Gemäß § 37 WVG sind Abräumarbeiten und Aufschüttungen so auszuführen, dass die Veränderung bezüglich wild abfließendem Wassers nicht zum Nachteil Dritter erfolgen. Es ist Aufgabe des Bauherrn, die Detalenerwässerung, ohne das hierdurch angrenzende Flächen negativ beeinträchtigt zu werden, zu regeln. Auf Hochbehälter sind gegen Auftrieb zu sichern. Niederschlagswasser kommen, dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden. Es sind entsprechende Schutzvorkehrungen (z.B. Auffanggräben) vorzusehen.

14. FESTSETZUNGEN DER GRÜNDUNGEN

14.1 MAßNAHMEN ZUR DURCHGRÜNDUNG, PFLANZEN VON GEHÖLZEN

Die festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen, die Bepflanzungen dauerhaft und fachgerecht zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall in der entsprechenden Art in der folgenden Planperiode zu ersetzen. Die zu verwendenden Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen bzw. DIN Normen entsprechen. Bäume der 1. und 2. Wuchshöhe sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,0 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Unterirdischen Leitungen sind die entsprechenden Fassetdifferenz vorzusehen. 1-Raum-Wohnungen, die nur ein Fenster an ländlichen Fassaden aufweisen, sind auszuweisen. Außenwohnbereiche sind für die Nordwestfassade des Gebäudes im WA auszuweisen.

14.2 PFLANZGEBOTE AUF ÖFFENTLICHEN FLÄCHEN

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baumstandorte sind mit Laubbäumen mit den vorgegebenen Arten und der Mindestpflanzgröße der Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Anzahl und Baumstandorte sind verbindlich. Abweichungen bis 10,00 m sind zulässig.

14.3 PFLANZGEBOTE AUF PRIVATEN FLÄCHEN

Im WA ist je Bauparzelle (Parzelle 1 - 35) ein Laubbaum der Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzstandorte sind hier frei wählbar. Mit Vorlage des Bauantrages ist für jedes Bauvorhaben im WA (Geschosswohnungsbaue) und MI ein Freiflächenpflanzungsplan einzureichen. Anzahl und Baumstandorte sind planlich festzusetzen. Die Pflanzliste im WA Geschosswohnungsbaue und MI sind verbindlich. Zugl. zu den planlich festgesetzten Bäumen ist 1 Baum pro 4 Stellplätze zu pflanzen. Es ist auf eine gute Ergrünung der Parkplätze und Einfahrtsbereiche zu achten. Die Pflanzungen sind mit den Pflanzen der Pflanzliste durchzuführen. Die Bepflanzung auf privaten Flächen hat spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen.

14.4 PFLANZLISTEN

Für Pflanzungen im öffentlichen Bereich sowie Pflanzgebiete auf privaten Grünflächen sind folgende der folgenden Pflanzlisten zu verwenden.

Liste heimische Laubbäume: Hochstamm, 3 x v., SU1 16/18, 8, 3 v., SU1 6/8, 3 v., 200 - 300
Bergulme - Ulmus glabra
Quercus robur
Winterlinde - Tilia cordata
Spitzahorn - Acer pseudoplatanus
Felsenahorn - Acer palmatum
Hänbuche - Carpinus betulus
Bereusche - Sorbus aucuparia
Wildbirne - Pyrus pyralster (nur gebietsheimische Pflanzen)

Liste heimische Sträucher: 2 x v., Sträucher, mind. 4 Triebe, 60 - 100
Berberitze - Berberis vulgaris
Rote Hirtenglocke - Cornus sanguinea
Zweigriffliger Weidorn - Crataegus laevigata
Pflaflenhäutchen - Coturniculus europaea
Liguster - Ligustrum vulgare
Gemeine Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
Schlehe - Prunus spinosa
Hänbuche - Salix caprea
Purpur-Weide - Salix purpurea
Hulden - Sambucus nigra
Wolliger Schneeball - Viburnum lantana
Wasser-Schneeball - Viburnum opulus

Liste Obstbäume (Sortenempfehlung siehe Begründung)
Auf öffentlichen Flächen: Hochstamm, mind. 2 x v., 12 - 14
Auf Privatflächen: Halb- oder Hochstamm, mind. 2 x v., 12 - 14

14.5 NICHT ÜBERBAUTE GRUNDSTÜCKSLÄCHEN

Nicht überbaute Grundstücksflächen innerhalb des Siedlungsgebietes sind als Grünflächen (Rasen, Wiese, Planzfläche) auszubilden. Eine Befestigung ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze und Terrassen zulässig. Reine Schotterflächen sind nicht zulässig.

14.6 BEGRENZUNG DER FLÄCHENVERSIGELUNG

Die Bodenverriegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die Hofflächen, Lagerflächen, Parkplätze, Stellplätze, private Zufahrten usw. sind, wasserdurchlässig auszubilden: geeignetes Sickerpflaster, Pflaster mit offenen Fugen, Raserpflaster, wasserpermeable Decke, Schotterrasen, gepflasterte Fahrgassen mit durchlässigen Zwischenräumen. Mittlerer Abflussbeiwert kleiner bzw. gleich 0,5.

14.7 UMGANG MIT NIEDERSCHLAGSWASSER

Flachdächer oder fach geneigte Dächer (Neigung bis 15°) sind nach Möglichkeit zu begrünen. Dies dient der Verdunstung, Zwischenspeicherung und verzögerten Ableitung von Niederschlägen.

14.8 FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT / AUSGLEICHSMAßNAHMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Folgende Ausgleichsflächen bzw. Ausgleichsmaßnahmen werden festgelegt (weitere Details siehe Begründung) alle Gemarkung Langquaid
Flur-Nr. 631 neu 2186 Flächengröße: 16.166 m²
Flur-Nr. 600 neu 2207 Flächengröße: 2.400 m²
Flur-Nr. 6123 neu 2223 Flächengröße: 5.640 m²
Gesamtfläche der Ausgleichsflächen: 38.917 m² x 0,5 = 19.458 m²

14.9 VERMEIDUNGS-, MINIMIERUNGS- UND CEF-MAßNAHMEN

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind erforderlich, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BnatSchG erfolgt unter Berücksichtigung dieser Maßnahme:
a) Als Ausgleich für den potentiellen Quartierverlust für Fledermäuse in dem bereits fertigen Gehölbzustand sind 9 Neuskästen im näheren Umfeld anzubringen.
b) Als Ausgleich für den potentiellen Quartierverlust für Brüttvögel in dem bereits fertigen Gehölbzustand sind 9 Neuskästen im näheren Umfeld anzubringen.
c) Die Anbringung der Nistplatzentlasten für Fledermäuse muss bis Ende Februar 2021 erfolgen. Die Anbringung ist zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde zeitnah mitzuteilen.
d) Gehölbzählungen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel (Anfang Oktober bis Ende Februar), um eine Tötung von Eiern bzw. Zerstörung von Gelegen zu vermeiden. Um eine Tötung von Fledermäusen zu vermeiden werden Höhenbäume bevorzugt im Oktober gefügt.
e) Zum Schutz von ev. Bodenbrütern erfolgen notwendige Baumaßnahmen (v.a. Baufeldreimung etc.) zwischen Oktober und Frostbeginn, ist dies nicht möglich, erfolgen vor Baubeginn eine Kontrolle der Eingriffsfälle auf mögliche Brutstätten oder geeignete Vergärungsmaßnahmen vor Beginn der Brutzeit.

Entwicklungsziel:
• G214 artenreiches Extensivgrünland
• G222 seggen- oder brennereiche Feucht- und Nassweiden
• Optimierung von Wiesentürlaufensräumen
Maßnahmen:
• Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutz
• zeitlich und räumlich differenzierte Mahd (Mahd ab 15. Juni, Mahd ab 1. Juli)
• Naturschonende Mahdtechnik (Mahd mit Messerbalken-Mähwerk, Einhalten einer Schnitthöhe bis zu 9 cm, Mahd von innen nach außen, Fahrgeschwindigkeit von max.8 km/h)
• Anlage von Sonderstrukturen wie Grabenaufweilungen und Anlage flacher Seigen unter Beachtung gesetzlich geschützter Bestände; es dürfen keine gesetzlich geschützten Biotope oder FFH-LRT beeinträchtigt werden
• wechsellandende Brachflächen

Grundlage der Maßnahme: Pflege- und Entwicklungskonzept für das Wesenbüttelgebiet Labertal bei Langquaid (Scholz, 2019) und Ergebnisse einer genauen Bestandsaufnahme.
Ertwicklungsdauer: mindestens 15 Jahre
Erfolgskontrolle: Durchführungskontrolle, Kontrolle Bestandsentwicklung

Sicherung der Durchbestimmung der Ausgleichsflächen:
Die Kompensationsflächen sind auf Dauer zu erhalten. Maßnahmen, die den Naturschutz oder das Landschaftsbild beeinträchtigen können, sind untersagt. Hierunter fallen u. a. die Verbote,
- bauliche Anlagen zu errichten,
- standortfremde Pflanzen einzubringen o. nicht heimische Tiere auszusetzen,
- die Flächen aufzufüllen oder abzugraben (mit Ausnahme o.g. fachlich qualifizierter Gestaltungsmaßnahmen)
- aufzufüllen
- zu drainieren oder sonstige zweckwidrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen vorzunehmen
- gärtnerische Nutzung oder das Betreiben von Freizeitaktivitäten
- sonstige zweckwidrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen vorzunehmen, Freizeitrichtungen oder gärtnerische Nutzungen auf der Kompensationsfläche zu betreiben

Änderungen des Pflegekonzepts können nur aus fachlichen Gesichtspunkten in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorgenommen werden.

14.9 VERMEIDUNGS-, MINIMIERUNGS- UND CEF-MAßNAHMEN

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind erforderlich, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BnatSchG erfolgt unter Berücksichtigung dieser Maßnahme:
a) Als Ausgleich für den potentiellen Quartierverlust für Fledermäuse in dem bereits fertigen Gehölbzustand sind 9 Neuskästen im näheren Umfeld anzubringen.
b) Als Ausgleich für den potentiellen Quartierverlust für Brüttvögel in dem bereits fertigen Gehölbzustand sind 9 Neuskästen im näheren Umfeld anzubringen.
c) Die Anbringung der Nistplatzentlasten für Fledermäuse muss bis Ende Februar 2021 erfolgen. Die Anbringung ist zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde zeitnah mitzuteilen.
d) Gehölbzählungen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel (Anfang Oktober bis Ende Februar), um eine Tötung von Eiern bzw. Zerstörung von Gelegen zu vermeiden. Um eine Tötung von Fledermäusen zu vermeiden werden Höhenbäume bevorzugt im Oktober gefügt.
e) Zum Schutz von ev. Bodenbrütern erfolgen notwendige Baumaßnahmen (v.a. Baufeldreimung etc.) zwischen Oktober und Frostbeginn, ist dies nicht möglich, erfolgen vor Baubeginn eine Kontrolle der Eingriffsfälle auf mögliche Brutstätten oder geeignete Vergärungsmaßnahmen vor Beginn der Brutzeit.

15. FLÄCHEN FÜR DIE ÜBERÖRTELICHEN VERKEHR UND BAUVERBOTZONE MIT NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSLÄCHEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, Art. 26 BayStWVG i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

15:1St 214

a) Im Laganplan festgesetzt sind die Bauverbots- und Baubeschränkungszonen entlang der St 214. Es besteht die Genehmigungserfordernis nach Art. 24 III BayStWVG.
b) Umleitbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Staatsstraße 214 sind nicht zulässig.
c) Wasser und Abwasserleitungen der Straßenläufer der Staatsstraße nicht zugeleitet werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.
d) Das Baugebiet ist entlang der St 214 mit einem lückenlosen Zaun einzufrieden. Der Abstand der Einfriedungen zum Fahrbahnrand muss mindestens 7,50 m betragen.

15:2Sichdreiecke

Sowohl bei der äußeren Verkehrsanbindung, als auch bei der inneren Verkehrserschließung sind die notwendigen Sichtfelder gemäß den Richtlinien RAL 2012 und RAS 2008 einzuhalten. Des Weiteren sind auch die Grundstückszu- und -ausfahrten so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnissen den öffentlichen Verkehrsraum gegeben sind. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Stüpel, Häufen u. a. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,8 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hergestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einbauverfahrungen im Bereich der Sichtflächen sind von der Straßenverwaltung abzustimmen.

16. WERBEANLAGEN

a) Werbeanlagen ab 4,0 m² bedürfen einer Genehmigung.
b) Werbefläche sind bis zu einer Höhe von 3,0 m zulässig.
c) Werbenäse oder sonstige Hinweiserschilde sind gemäß Art. 23 BayStWVG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird.

17. ENTSORGUNG VON OBERFLÄCHENWASSER / NIEDERSCHLAGSWASSERS (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b und c))

Die Niederschlagswasserbeseitigung im geplanten Baugebiet erfolgt im Trennsystem mit Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal. Das Niederschlagswasser außerhalb des wasserseitigen Bereichs soll nach Möglichkeit versickert werden. Andernfalls ist eine Regenrückhaltung mit Drosselbehälter in den Höhenmeterangaben vorgesehen. Zur Reduzierung der abzuleitenden Wassermengen, ist auf jeder Parzelle eine geeignete Regenwasserzisterne, die ein Rückhaltevolumen von mindestens 5,5 m³ kombiniert mit einem Nutzervolumen von mindestens 7,5 m³ aufweist, einzuplanen. Das Gesamtvolumen der Regenwasserzisterne beträgt 12,5 m³. Die Drosselabflusswassermenge an den öffentlichen Kanal aus den Parzellen beträgt je 100 m² Grundstücksgröße maximal 0,4 l/s. Die DIN 1986-100 ist dabei zu beachten.

17:1Entsorgung von Ab- und Oberflächenwasser

a) Das Schutzwasser der Parzellen ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuweisen.
b) Oberflächenwasser auf den öffentlichen Straßen und Erschließungsflächen wird in den neu errichteten öffentlichen Regenwasserkanal geleitet.
c) Die Bauherren sollen sich vor Hang- und Schichtwasser schützen. Es wird empfohlen, für die Unterkerulungen und Kellergeräusche Vorkehrungen gegen Wassereintriche und Vermässungen des Mauerwerks zu treffen. Heizbehälter sind gegen Auftrieb zu sichern.
d) Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.
e) Eine Ab- oder Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen. Dies ist insbesondere bei Geländeänderungen zu beachten.
f) Bei einem metallgedeckten Dach (hier nur bei Nebengebäuden möglich) muss eine werkseitig aufgetragene, organische Beschichtung nach DIN 55634 (April 2010), bei mäßiger Korrosionsbelastung (C3) mit der Schutzdauer "hoch" - d.h. >15 Jahre, vorhanden sein. Die Beschichtung muss umweltfreundlich sein. Es dürfen auf keinen Fall wassergeladene Stoffe in den Untergrund gelangen.

17:2Maßnahmen zum Hochwasserschutz

a) Baugebiet befindet sich in einem hängigen Gelände. Bei Starkregenereignissen ist mit abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen. Zum Schutz gegen Starkniederschläge wird empfohlen, die Unterteile von Gebäuden (Kellerbereiche) durch geeignete Grundrissgestaltung abzutrennen und abseits des Baustellenbetriebes getrennt zu lagern. Erf darf nicht durch Baumaßnahmen verdichtet, mit Unterdoben vermischt oder überlagert oder verunreinigt werden. Er ist in Metern (maximal 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 2,00 m Höhe, bei Flächenabtrag 1,00 m) zu legen. Die Oberbodenlager sind bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit teilverzehrten, winterhartem und starkwasserzerwendigen Pflanzen (z.B. Luzerne, Waldstauden, Roggen, Örtelich, Lupine) als Gründüngung anzusetzen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind einzuhalten.

18. SOLARANLAGE (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 i BauGB)

Dächer sind mit, zu 40 % mit Solaranlagen zu versehen. Solaranlagen müssen einen Mindestabstand von 1,20 m zu städtischen, südlichen und westlichen und 2,50 m zur nördlichen Dachkante einhalten und dürfen eine Höhe von 1,5 m gemessen von Oberkante (OK) Dachhaut nicht überschreiten. Werden Solaranlagen parallel zur Dachhaut vorgesehen oder in die Dachhaut integriert, kann der Abstand zur Dachkante verringert werden.

HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. BODENSCHUTZ - SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

Bei Veränderungen des Geländes der Oberboden so zu sichern, dass er jederzeit zur Gartenanlage oder zu sonstigen Kulturzwecken wiederverwendet werden kann. Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten der Oberboden der überbaubaren Grundstücksfläche abzutragen und abseits des Baustellenbetriebes getrennt zu lagern. Erf darf nicht durch Baumaßnahmen verdichtet, mit Unterdoben vermischt oder überlagert oder verunreinigt werden. Er ist in Metern (maximal 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 2,00 m Höhe, bei Flächenabtrag 1,00 m) zu legen. Die Oberbodenlager sind bei einer Lagerdauer von über 6 Monaten mit teilverzehrten, winterhartem und starkwasserzerwendigen Pflanzen (z.B. Luzerne, Waldstauden, Roggen, Örtelich, Lupine) als Gründüngung anzusetzen. Die Vorgaben der DIN 19731 sind einzuhalten.

2. DENKMALSCHUTZ

Bei Erarbeiten zu Tage kommenden Keramik-, Metall- oder Knochenfunden sind umgehend dem Landratsamt Keilheim bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Auf die entsprechende Bestimmungen der Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG wird verwiesen.

3. NACHBARSCHAFTSRECHT / GRENZABSTÄNDE

Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBG Art. 47 bis 50 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten: 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe

4. MOBILFUNK UND VERGLEICHBARE DATENÜBERTRAGUNGSKARTEN

Unzulässig sind bauliche Anlagen, Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO, die der Übertragung und dem Empfang von Mobilfunk und vergleichbaren Datenübertragungsdiensten dienen. Hierfür sind im Außenbereich im Rahmen des allgemeinen Vorsorgekonzepts ausgewiesene Poststandorte zu nutzen.

5. LEUCHTMITTEL

Die Beleuchtung im Außenraum des Planungsgebietes ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Es soll nur eine insektenfreundliche Beleuchtung
- Nachtausleuchtungsanlagen (SEST-Lampe) oder
- warmweiße LED-Lampen, die nach oben abgestrahlt sind (LED Koffeulleuchten) verwendet werden. Insektenfreundliche Leuchtmittel dürfen keine UV-Strahlung emittieren. Es sollen Leuchten mit Lichtstrahlcharakteristik durch entsprechende Abschirmung (Vermeiden von Kugelleuchten) verwendet werden. Auf Bodenbeleuchtungen, die nach oben abstrahlen, sollte möglichst verzichtet werden.

6. ENERGIEVERSORGUNG

Bei allen Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das Versorgungsunternehmen zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen festgelegt werden. Soweit Baumplanfahrungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu berücksichtigen. Soweit erforderlich, sind notwendig Straßenbeleuchtungsanlagen und Kabelvertiebschächte auf Privatgrund zu dulden. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Versicherungsgesellschaft der Fernmetalle und der Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VDE 4) und die dem aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.