
GEMEINDE ROHRBACH AN DER ILM



Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm

BEBAUUNGSPLAN NR. 42 „Schelmengrund - 2. Bauabschnitt“

mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 37
„Schelmengrund – 1. Bauabschnitt“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

Fassung vom 07.07.2021

Bearbeitung: CR

Projektnummer 17029

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15, 86153 Augsburg



Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de



INHALTSVERZEICHNIS

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	3
1. AusserKraftTreten des Bebauungsplanes Nr. 37 „Schelmengrund - 1. Bauabschnitt“	3
2. Art der baulichen Nutzung	3
3. Maß der baulichen Nutzung	3
4. Bauweise, Grenzabstände	7
5. Gestaltungsfestsetzungen	8
6. Garagen, Carports und Stellplätze	11
7. Erschließung, Ver- und Entsorgung	12
8. Geländeänderungen auf privaten Grundstücken	12
9. Entwässerung, Versickerung	14
10. Bodenschutz, Grünordnung und Naturschutz	14
11. Ausgleichsmaßnahmen (Naturschutz, Artenschutz)	18
12. Naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes (Teil-Geltungsbereiche II-IV)	22
13. Inkrafttreten	24
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	25
1. Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten	25
2. Wild abfließendes Wasser, Starkregen in Hanglage	25
3. Immissionsschutz	26
4. Wärmepumpen-Systeme	26
5. Denkmalschutz	27
6. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	28
7. Brandschutz	29
8. Abfallwirtschaft	29
9. Hausanschluss	30
10. Bußgeldvorschrift	30

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. AUSSERKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 37 „SCHELMENGRUND - 1. BAUABSCHNITT“

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 „Schelmengrund - 2. Bauabschnitt“ treten die Festsetzungen der am 21.09.2011 in Kraft getretenen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Schelmengrund 1. Bauabschnitt“ sowie seiner Urfassung im Überlagerungsbereich außer Kraft.

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die in der Planzeichnung mit WA gekennzeichneten Bauflächen sind als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise werden zugelassen:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Anlagen für kirchliche Zwecke

3. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 Grundflächenzahl (GRZ)

3.1.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) sind als Höchstgrenzen zulässig. Es gelten folgende Werte:

WA 1.1, 1.4 und 2.1:

- 0,35

WA 1.2 und 2.2:

- je Einzelhausgrundstück: 0,35
- je Doppelhausgrundstück 0,40

WA 1.3:

- 0,40

WA 3.1, WA 3.2 und WA 4:

- 0,40

- 3.1.2 Die maximal zulässige GRZ darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nrn. 1 - 3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.
- 3.1.3 Für Tiefgaragen ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

3.2 Höhenbezugspunkte, Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen

3.2.1 Bezugspunkt

Die in der Planzeichnung festgesetzte Bezugshöhe ist unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) und für die Gesamthöhe (GH).

Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Höhe des Bezugspunktes bis 30 cm ist ausnahmsweise (i.S. § 31 Abs. 1 BauGB) zulässig, wenn z. B. die geplante Grundstücksgrenze geändert wird oder sich die tatsächliche Höhe der Verkehrsfläche gegenüber der Planung um mehr als 15 cm (blaue Höhenkoten im Lageplan Schnitte) unterscheidet.

3.2.2 Wandhöhe

Oberer Bezugspunkt für die traufseitige Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.

Bei Flachdächern gilt die Gesamthöhe auch für die Wandhöhe.

3.2.3 Gesamthöhe

Oberster Bezugspunkt für die Gesamthöhe ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

Bei Pultdächern gilt für die niedrigere Seite die Wandhöhe (WH) und für die höhere Seite die Gesamthöhe (GH).

Bei Flachdächern gilt der höchste Punkt des Gebäudes (Dachhaut, Attika, oder Geländer). Dachaufbauten zählen nicht dazu.

3.2.4 Vollgeschosse

In den WA 1.x und 2.x ist die Ausbildung eines dritten Vollgeschosses nur im Kellergeschoss zulässig.

In den WA 3.x ist die Ausbildung eines vierten Vollgeschosses nur im Kellergeschoss zulässig.

Definition Kellergeschoss: Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.

3.2.5 Folgende Höhen mit Anzahl der Vollgeschosse sind zulässig:

WA 1.x und WA 2.x:

- Vollgeschosse: III (U+E+I)
- Wandhöhe max. 6,50 m
- Gesamthöhe: max. 9,50 m
- Die talseitige Wandhöhe, gemessen von Oberkante Dachhaut bis zum neu hergestellten Gelände an der Außenwand, darf 7,00 m nicht überschreiten.

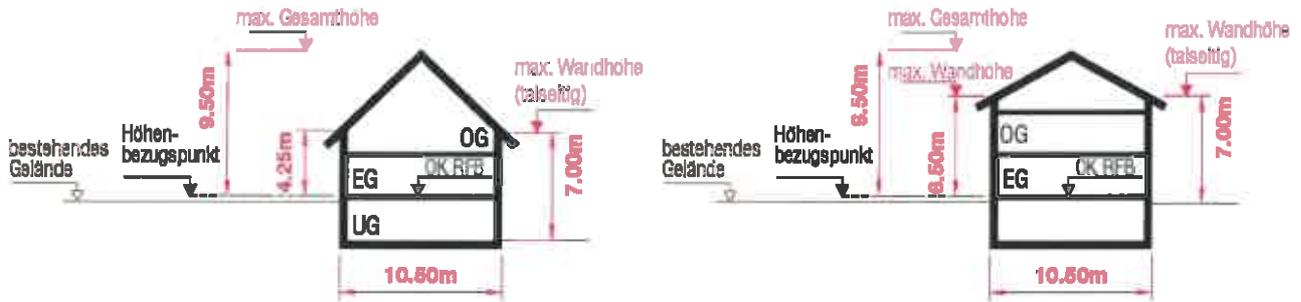


Abbildung 1: Beispielhafter Gebäudetyp mit Satteldach im WA 1.x und WA 2.x

nur im WA 2.x gilt zusätzlich:

a) Für Gebäude mit Flachdach:

Das zweite Geschoss (I) ist zwingend als Staffelgeschoss auszubilden. Dieses Geschoss ist auf der Nordseite (talseits) min. 1,5 m im Vergleich zum darunterliegenden Erdgeschoss (E) zurück zu versetzen.

Zulässige Gesamthöhen (siehe auch 3.2.3):

- U+E max. 4,25 m
- U+E+I max. 6,50 m

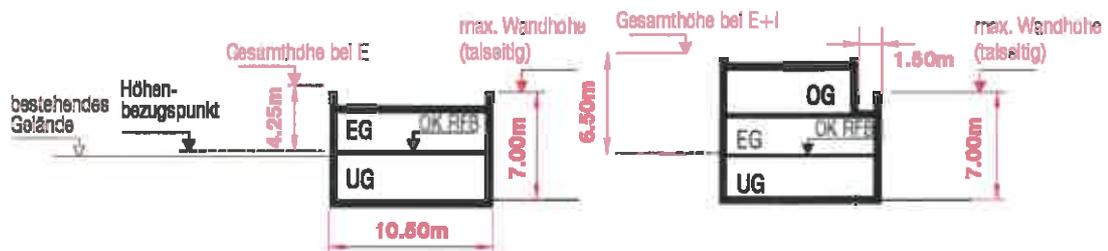


Abbildung 2: Beispielhafte Gebäudetypen mit Flachdach im WA 2.x

b) Für Gebäude mit Pultdach

Werden Pultdächer gegen den Hang geneigt, so ist das von der Südseite gesehene zweite Geschoss (I) zwingend als Staffelgeschoss auszubilden. Dieses Geschoss ist talseits min. 1,5 m im Vergleich zum darunterliegenden Erdgeschoss (E) zurück zu versetzen.

- Zulässige Gesamthöhe max. 7,25 m

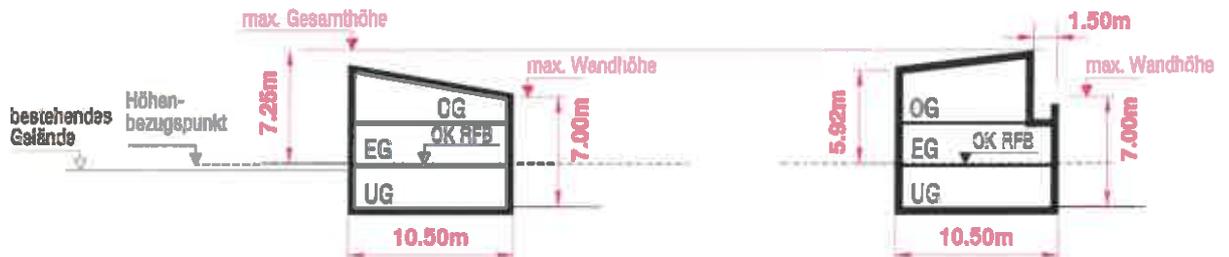


Abbildung 3: Beispielhafte Gebäudetypen mit Pultdach im WA 2.x

WA 3.x und WA 4:

- Vollgeschosse: IV (U+II+S)
- Wandhöhe (siehe auch 3.2.3) max. 8,50 m
- Gesamthöhe U+II: max. 6,50 m
- Gesamthöhe U+II+S: max. 9,75 m

Das oberste dritte Geschoss (S) ist zwingend als Staffelgeschoss auszubilden. Dabei ist das Staffelgeschoss an mindestens 2 Seiten um mindestens 1,00 m gegenüber dem unteren Geschoss zurückzunehmen. Das Staffelgeschoss (S) darf ein Vollgeschoss sein.

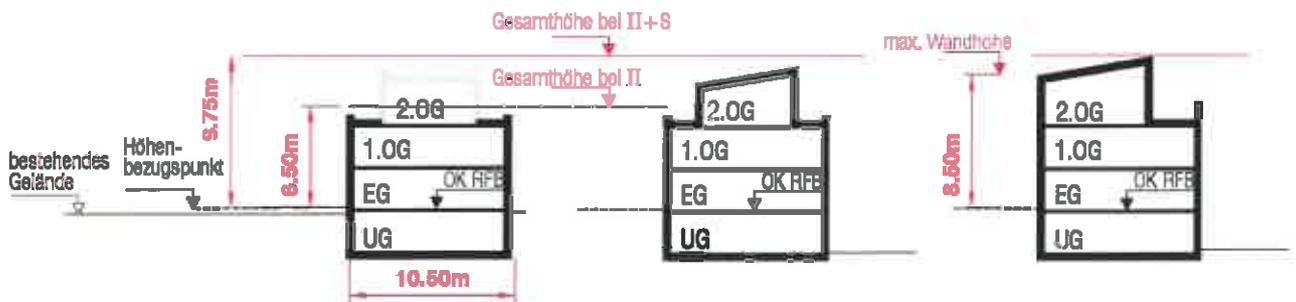


Abbildung 4: Beispielhafte Systemskizze für ein Staffelgeschoss im WA 3.x

4. BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

4.1 Bauweise

- 4.1.1 Im Plangebiet gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 4.1.2 In den Gebieten, in denen eine Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig ist, wird die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser auf 525 m² und je Doppelhaushälfte auf 300 m² festgesetzt.

4.2 Überbaubare Grundstücksflächen

- 4.2.1 Hauptgebäude und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Maximal eine Nebenanlage ist außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn folgende Maße nicht überschritten werden:
- Grundfläche max. 15 m²
 - Grenzabstand zur Straßenverkehrsfläche: 2,0 m
- 4.2.2 Bauliche Anlagen und Spielgeräte mit einer Höhe von max. 50 cm dürfen außerhalb der Baugrenzen unbeschränkt errichtet werden.
- 4.2.3 Untergeordnete Bauteile im Sinne des Art. 6 Abs. 6 BayBO werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen, wenn sie die erforderlichen Mindestabstandsflächen einhalten. Terrassen und Wintergärten sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch mit einem Mindestabstand von 3,0 m zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen und Ausgleichsflächen.
- 4.2.4 Die Errichtung von Garagen und Carports i.S. des Art. 6 Nr. 7 Nr. 1 BayBO (Grenzgaragen und grenznahe Garagen bzw. Carports) ist außerhalb der Baugrenzen ausschließlich in den in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen zulässig.
- 4.2.5 Stellplätze sind überall auf dem Grundstück zulässig.

4.3 Abstandsflächen, Abstandsregelung

- 4.3.1 Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.
- 4.3.2 Abweichend von Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO sind bei grenzständigen oder grenznahen Garagen und Carports an einer Seite keine Abstandsflächen einzuhalten. Bei diesen sind die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO nur an drei Gebäudeseiten nachzuweisen, mit der Maßgabe, dass diese eine Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 Metern nicht überschreiten dürfen. Art. 6 Abs. 7 Satz 2 BayBO bleibt davon unberührt.
- 4.3.3 Abweichend von Art. 6 BayBO dürfen bei Doppelhäusern Terrassenüberdachungen und Wintergärten an oder nahe der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet werden, wenn sie eine Gesamthöhe von 3,25 m sowie eine Tiefe von 3,5 m nicht überschreiten.

4.4 Einzel- und Doppelhäuser

- 4.4.1 Im WA 1.1, 1.4 und 2.1 sind nur Einzelhäuser zulässig.
4.4.2 Im WA 1.2 und 2.2 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
4.4.3 Im WA 1.3 sind nur Doppelhäuser zulässig.
4.4.4 Im WA 3.1, 3.2 und WA 4 sind nur Einzelhäuser zulässig.

4.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

- 4.5.1 Im WA 1.1, 1.4, 1.2, 1.3, 2.1 und 2.2 sind zulässig:
– je Einzelhaus: max. 2 Wohnungen
– je Doppelhaus: max. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte
4.5.2 Im WA 3.1 und 3.2 sind max. 8 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
4.5.3 Im WA 4 sind max. 5 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

5. GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

5.1 Doppelhäuser

Aneinander gebaute Doppelhäuser sind mit derselben Dachform, -neigung und -eindeckung zu versehen.

5.2 Dachformen, Dachneigungen

- 5.2.1 Folgende Dachformen und -neigungen sind im Plangebiet zulässig:

WA 1.1, WA 1.2 und WA 1.3

- | | | |
|----------------|----------|---------|
| – Satteldächer | Neigung: | 10°-45° |
| – Walmdächer | Neigung: | 10°-45° |
| – Zeltdächer | Neigung: | 10°-25° |

WA 1.4

- | | | |
|----------------|----------|---------|
| – Satteldächer | Neigung: | 10°-45° |
| – Walmdächer | Neigung: | 10°-45° |

WA 2.1 und WA 2.2:

Zusätzlich zu den in WA 1.x festgesetzten Dachformen:

- | | | |
|------------------------------------|----------|--------|
| – Flachdächer | Neigung: | 0°- 5° |
| – Pultdächer, versetzte Pultdächer | Neigung: | 5°-17° |

WA 3.1:

- | | | |
|----------------|----------|---------|
| – Satteldächer | Neigung: | 10°-45° |
| – Walmdächer | Neigung: | 10°-30° |

WA 3.2:

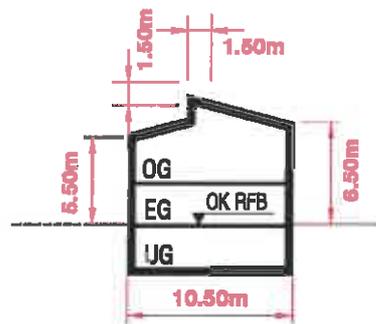
- | | | |
|----------------|----------|---------|
| – Satteldächer | Neigung: | 10°-45° |
|----------------|----------|---------|

- | | | |
|------------------------------------|----------|---------|
| – Flachdächer | Neigung: | 0°- 5° |
| – Pultdächer, versetzte Pultdächer | Neigung: | 5°-17° |
| – Zeltdächer | Neigung: | 10°-25° |
| – Walmdächer | Neigung: | 10°-30° |

WA 4:

- | | | |
|------------------------------------|----------|---------|
| – Satteldächer | Neigung: | 10°-45° |
| – Flachdächer | Neigung: | 0°-5° |
| – Pultdächer, versetzte Pultdächer | Neigung: | 5°-17° |
| – Zeltdächer | Neigung: | 10°-25° |
| – Walmdächer | Neigung: | 10°-30° |

5.2.2 Sattel-, Walm-, Zelt- sind symmetrisch und ebenso wie versetzte Pultdächer, einheitlich mit derselben Dachneigung auf allen Seiten zu errichten. Versetzte Pultdächer sind mit Der Versatz bei Pultdächern darf max. 1,50 m betragen und max.



1,50 m von der Gebäudemitte entfernt liegen.

Abbildung 5: Beispielhafte Systemskizze für ein versetztes Pultdach.

- 5.2.3 Im gesamten Plangebiet sind Krüppelwalm-, Mansard- und Tonnendächer unzulässig.
- 5.2.4 Für untergeordnete Bauteile wie z.B. Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten, Erker etc. sowie für Dächer von Nebengebäuden werden keine Festsetzungen zu Dachformen und Materialien getroffen.
- 5.2.5 Die Errichtung von Dachterrassen auf dem obersten Staffelgeschoss ist nicht zulässig.

5.3 Firstrichtung

Die in der Planzeichnung für die jeweiligen Gebäude festgesetzte Firstrichtung ist für Sattel-, Pult- und Walmdächer einzuhalten. Von der dargestellten Firstrichtung darf um bis zu 5° abgewichen werden.

5.4 Dachaufbauten

- 5.4.1 Dachaufbauten in Form von Gauben und Zwerchgiebeln sind ausschließlich bei Satteldächern und ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (einschließlich Zwerchgiebel) pro Dachseite darf max. 50% der Gebäudelänge der entsprechenden Dachfläche betragen. Werden Dachaufbauten auf beiden Dachseiten ausgeführt, so hat dies in gleicher Form (Dachform, -neigung, -eindeckung) zu geschehen.
- 5.4.2 Wandhöhen von Zwerchgiebeln dürfen die max. zulässige Wandhöhe überschreiten. Der First von Gauben und Zwerchgiebeln muss mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptfirstes liegen.

5.5 Fassadengestaltung, Dacheindeckung

- 5.5.1 Grelle und leuchtende Farben, wie z. B. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038 sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.
- Im WA 1.4 werden ausschließlich Putz- oder Holzfassaden festgesetzt (Wintergärten und Terrassen sind hiervon ausgenommen).
- 5.5.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind als Dacheindeckung Dachziegel oder gleichwirkende Betondachsteine zulässig. Im WA 1.4 sind die Farben rot bis rotbraun und in allen anderen Gebieten zusätzlich anthrazit / schwarz und Grautöne zulässig. Für Dachdeckungen von Pultdächern sind außerdem Blecheindeckungen in gleicher Farbgebung zulässig.
- 5.5.3 Für alle Dachformen ist eine Dachbegrünung zulässig. Im WA 1.4 ist die Erlaubnis der Denkmalschutzbehörde erforderlich.
- 5.5.4 Aufgeständerte PV- und Solarthermieanlagen sind ausschließlich auf Garagen zulässig.

5.6 Einfriedungen

- 5.6.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen als Zaunanlagen mit einer Höhe von max. 1,20 m inkl. eines sichtbaren Zaunsockels von max. 0,20 m zulässig. Mauern bzw. vollflächig geschlossene Zaunanlagen sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche unzulässig.
- 5.6.2 Gleiches gilt entlang der Grundstücksgrenzen auf einem Abstand von 6 m gemessen von der öffentlichen Verkehrsfläche.
- 5.6.3 Zu- und Abfahrten vor Garagen dürfen zur Straße hin nicht oder mit nicht weniger als 6,0 m Abstand eingefriedet werden. Eine Einfriedung zur nachbarlichen Zu- und Abfahrt ist bei zusammengebauten Garagen ebenfalls nicht zulässig.

6. GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE

6.1 Garagen und Carports

- 6.1.1 Garagen und Carports müssen generell einen Abstand von mindestens 2,0 m zur Straßenverkehrsfläche, jedoch nicht zu Fuß- und Radwegen, einhalten.
- 6.1.2 Zwischen Garagen i.S. der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) – d.h. auch für Carports - und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 6,00 m Länge vorhanden sein (offener Stauraum). Zu- und Abfahrten vor Garagen werden nicht als Stellplätze anerkannt.
- 6.1.3 Die max. Wandhöhe von Garagen und Carports wird mit 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche, von der aus die Zufahrt erfolgt, begrenzt. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut an der Verlängerung der Außenwand. Die Straßenbezugshöhe (+ max. 20 cm) ist dem Lageplan Schnitte (Höhenkoten in blauer Farbe) durch Interpolation zu entnehmen, gemessen von Gebäudemitte im Lot auf die Straßenbegrenzungslinie (siehe auch 4.3.3).

Auf der von der öffentlichen Verkehrsfläche, von der aus die Zufahrt zur Garage erfolgt, abgewandten Seite darf die Wandhöhe von Garagen, gemessen ab geplanter Geländeoberkante bis Oberkante Dachhaut, max. 6,0 m betragen.

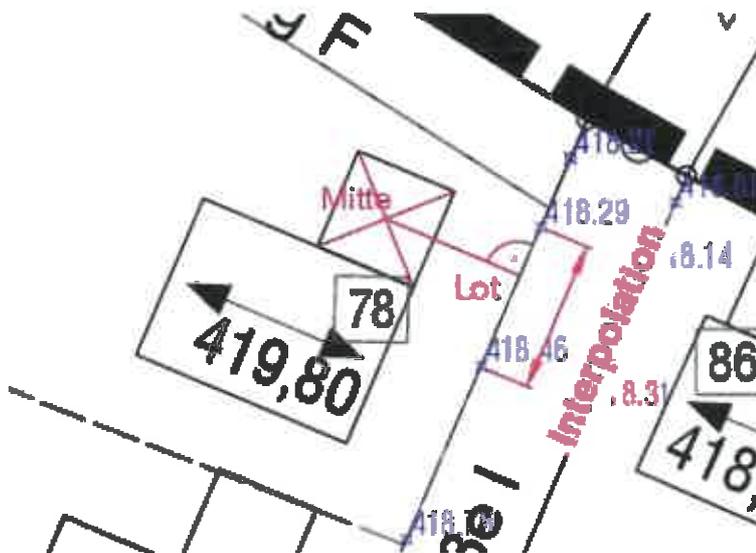


Abbildung 6: schematische Darstellung Ermittlung der Wandhöhe, o.M.

- 6.1.4 Zufahrten zu Garagen dürfen mit einer max. Neigung von 3,5 % (im Mittel) ausgebildet werden. Tiefgaragenzufahrten sind hiervon ausgenommen.

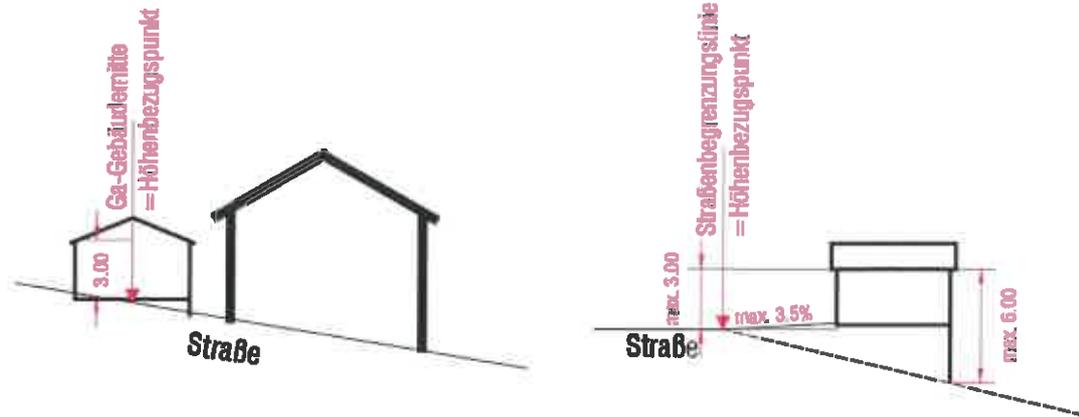


Abbildung 7: schematische Darstellungen zur Verdeutlichung der Festsetzungen zu Garagen, o.M.

- 6.1.5 Für Dächer von Garagen und Carports werden keine Festsetzungen zu Dachformen und Materialien getroffen.

6.2 Stellplätze

- 6.2.1 Die Satzung über die Anzahl, Ablöse und Gestaltung von Stellplätzen der Gemeinde Rohrbach an der Ilm (Stellplatzsatzung – StS) ist in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.
- 6.2.2 Ab fünf nachzuweisenden Stellplätzen sind diese zwingend in einer Tiefgarage – unter Beachtung der diesbezüglich weiteren Anforderungen der gemeindlichen Stellplatzsatzung – nachzuweisen.
- 6.2.3 PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten und Abstellflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. mit Schotterrasen, Rasenpflaster, fugenreichem Pflastermaterial o.ä.) zu befestigen. Dies gilt nicht bei Tiefgaragenzufahrten und Stellplätzen oberhalb von Tiefgaragen.

7. ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen, sind - vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen - unterirdisch zu führen.

8. GELÄNDEVERÄNDERUNGEN AUF PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN

8.1 Geländeänderungen

- 8.1.1 Das natürliche Gelände ist soweit wie möglich zu erhalten. Höhenunterschiede sind durch natürliche Böschungen (Verhältnis Höhe : Breite max. 1 : 1,5) auszugleichen oder alternativ Stützmauern gemäß Punkt 8.2 zu errichten. Die Böschungskante muss einen Abstand von mindestens 0,50 m zur Grundstücksgrenze oder öffentlichen Fläche einhalten.

8.1.2 Aufschüttungen und Abgrabungen (z.B. zur Erschließung der Grundstücke und zur Herstellung von Freisitzen und Terrassen) sind zur Erreichung von ebenerdigen Zugängen zulässig; diese dürfen +/- 0,3 m unter Berücksichtigung der zulässigen Wandhöhen von der OK RFB EG oder vom OK RFB UG (bei Untergeschoss als Vollgeschoss) abweichen.

8.1.3 Aufschüttungen für die Gründung des Hauptbaukörpers sind nicht zulässig.

Abgrabungen sind für die Gründung der Hauptbaukörper zugelassen.

Für die Gründung von Garagen sind Aufschüttungen und Abgrabungen ohne Begrenzung zulässig.

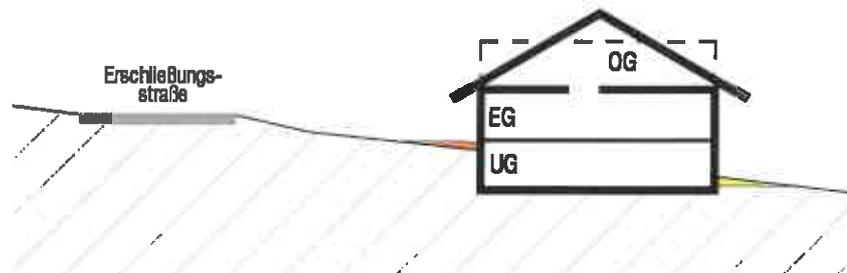


Abbildung 8: Beispielhafte Systemskizze für Geländeänderungen in den WA 1.1 und 1.2

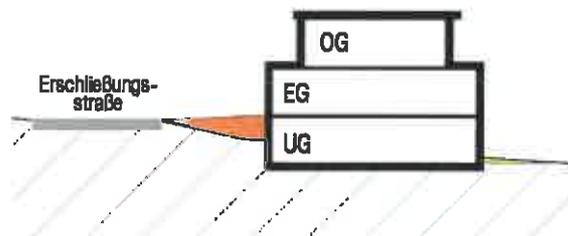


Abbildung 9: Beispielhafte Systemskizze für Geländeänderungen im WA 2.1 und 2.2

8.1.4 Zur Überprüfung der Übereinstimmung von geplanten Geländeänderungen mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ist den jeweiligen Antragsunterlagen ein Schnitt beizulegen, aus dem die Situierung des Baukörpers, der Verlauf des natürlichen Geländes sowie des geplanten Geländes durch Angabe der Höhen ü. NN ersichtlich wird.

8.2 Stützmauern

Stützmauern sind mit einer sichtbaren Höhe von max. 1,20 m und einem Abstand von mindestens 1,0 m zueinander (auch außerhalb der Baugrenzen) zugelassen. Sie müssen einen Abstand von 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen- und Wegflächen, Quartiersplatz - nicht gemeint sind damit die öffentlichen Anliegerwege (Kanaltassenwege)) aufweisen. In Verlängerung von Garagen gem. Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO (Grenzgaragen und grenznahe Garagen) sind Stützmauern parallel zur angebauten und grenznahe bebauten Grundstücksseite zur Schaffung eines Geländeausgleichs uneingeschränkt zulässig. Stützmauern entlang öffentlichen Verkehrsflächen (i.S. von Satz 2) sind in Form eines Vorgeleges durchgehend zu bepflanzen und zu begrünen.

9. ENTWÄSSERUNG, VERSICKERUNG

9.1 Häusliches Schmutzwasser

Häusliches Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

9.2 Niederschlagswasser

Aufgrund der unzureichenden Versickerungsfähigkeit des Untergrundes innerhalb des Baugebietes, wird bei jeder neu anzuschließenden Parzelle ein Regenwasserrückhalt mit 3 m³ Volumen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser aus den Dach- und Hofflächen der Privatgrundstücke erforderlich. Der gedrosselte Ablauf zum öffentlichen Regenwasserkanal darf dabei maximal 0,5 l/s betragen. Grundlage für die Bemessung der Rückhaltevolumen nach DWA-Arbeitsblatt 117 ist neben der festgelegten Drosselwassermenge von 0,5 l/s eine mittlere befestigte Fläche von ca. 200 m²/Grundstück bei einem 5-jährigen Regenereignis (T=5a). Bei mehr als 2 Wohnungen auf dem Grundstück muss ein Rückhalt von mindestens 6 m³ geschaffen werden bei einem Ablauf von 1 l/s.

Es muss in jedem Fall durch geeignete technische Vorkehrungen auf dem Grundstück sichergestellt werden, dass eine direkte Einleitung des Niederschlagswassers in den Kanal unterbunden wird.

10. BODENSCHUTZ, GRÜNORDNUNG UND NATURSCHUTZ

Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der jeweiligen Bebauung und Wegebefestigung ordnungsgemäß durchzuführen.

10.1 Erhaltung von Gehölzen

Der als zu erhalten festgesetzte Gehölzbestand ist im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind durch standortheimische Laubgehölze zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

Die zur Erhaltung festgelegten Bäume und Baumbestände sind nach DIN 18920 zu schützen (siehe auch Artenschutz); davon kann auch der Wurzelraum von Bäumen in den Nachbargrundstücken betroffen sein.

10.2 Private Grünflächen

10.2.1 Je angefangene 350 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum II. Ordnung bzw. Obstbaum (regionaltypische Sorten), Mindestpflanzqualität Hochstamm 3x verpfl., StU 14-16 cm, zu pflanzen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte können hierauf angerechnet und um bis zu 5 m verschoben werden.

10.2.2 In mehr als 10 m Abstand von den öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich Bäume II. Ordnung zu pflanzen.

10.3 Öffentliche Grünflächen

Alle bodenoffenen Flächen sind als Rasen-, Wiesenflächen oder mit Bodendeckern oder Strauchpflanzungen anzulegen.

10.4 Bäume an Verkehrsflächen

10.4.1 Entlang der Erschließungsstraßen sind gem. Planzeichnung Laubbäume I. oder II. Ordnung gemäß der Straßenbaumliste der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz (GALK-Straßenbaumliste) zu pflanzen. Dabei sind Bäume mit der Verwendbarkeit „gut geeignet“ und „geeignet“ zu bevorzugen.

Vorschlagsliste geeigneter und gut geeigneter Bäume:

Pflanzqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 16 – 18 cm

(Pflanzenname bot. / dt.)

- Acer campestre 'Elsrijk'	Feld-Ahorn
- Alnus x spaethii	Purpur-Erle
- Fraxinus ornus 'Rotterdam'	Blumen-Esche
- Malus tschonoskii	Woll-Apfel
- Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
- Prunus padus 'Schloss Tiefurt'	Trauben-Kirsche
- Prunus x schmittii	Spiegelrinden-Kirsche
- Sorbus intermedia 'Brouwers'	Schwedische Mehlbeere
- Tilia cordata 'Rancho'	Winter-Linde
- Tilia tomentosa 'Brabant'	Silber-Linde

10.4.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind gem. Pflanzliste unter den textlichen Hinweisen zu pflanzen. Der festgesetzte Standort kann hierbei bis zu 5,0 m entlang der Begrenzungslinie der Verkehrsfläche verschoben werden. Dabei ist die festgesetzte Anzahl der Bäume zwingend aufrecht zu erhalten.

10.5 Pflegemaßnahmen

Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind artgleich entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten und am vorgegebenen Standort zu ersetzen.

10.6 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Es wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt, um die Auswirkungen der Planung zu ermitteln.

Demnach sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation zu treffen:

10.6.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden vorgesehen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

(Allgemein)

- Beschränkung der Rodungen auf das Nötigste.
- Die zur Erhaltung festgelegten Bäume und Baumbestände, auch die in den Nachbargrundstücken, sind nach DIN 18920 zu schützen (einschließlich des Wurzelraums).
- Die Durchführung der Maßnahmen ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen. Die Kontaktdaten der ökologischen Baubegleitung sind der Unteren Naturschutzbehörde mind. 2 Wochen vor Beginn der Baustelleneinrichtung zu übermitteln.
- Die Nistkästen für Fledermäuse und Vögel sind soweit wie möglich im Voraus vor den Fällungen der Bäume aufzuhängen. Zur besseren Verortung ist der UNB ein Plan nachzureichen, in dem die Lage der Nistkästen dargestellt sind.
- Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung des nach § 30 BNatSchG i. V. m. Art. 23 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) gesetzlich geschützten Biotops führen können, sind verboten.

(Fledermäuse)

- Vor einer Fällung müssen Höhlungen und Spalten an Bäumen als mögliche Fledermausquartiere durch einen Fledermausexperten kontrolliert werden, ob sich darin Fledermäuse befinden. Wenn dies nicht der Fall ist, werden die Bäume zur Fällung freigegeben. Zur Erhaltung festgesetzte Bäume sind davon ausgenommen.
- Die Fällung betroffener Bäume darf nur außerhalb der Fortpflanzungszeit der Fledermäuse (April bis August; Achtung: auch die Brutzeit der Vögel beachten!) und der Winterruhe (November bis März) durchgeführt werden. Zur Erhaltung festgesetzte Bäume sind davon ausgenommen.

(Vögel)

- Um eine Tötung zu vermeiden, darf die Abholzung von Bäumen und Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel erfolgen, also nicht in der Zeit von 1.3. bis 30.9.

- Um ungewollte Tötungen und Schädigungen zu vermeiden, sollte die Abräumung der Vegetation in der Feldflur grundsätzlich außerhalb der Fortpflanzungszeit der Vögel oder zeitnah nach der Ernte durchgeführt werden.
- Kein „Fußweg C“ durch den Kernbereich des Gehölzbestandes im geschützten Biotop.

(Zauneidechse)

- Während der Bauphase ist entlang der Böschung ein Reptilienschutzzaun anzubringen, der eine Abwanderung in die Baustellen und mögliche Tötung oder Schädigung verhindert.
- Fang und Umsiedlung der Zauneidechsen in den Ersatzlebensraum durch eines (Reptilien-) Experten, Baubeginn/Abräumung in dem kastenförmigen Taleinschnitt erst, wenn nach bestem Wissen sichergestellt ist, dass keine Zauneidechsen oder ihre Fortpflanzungsstadien mehr anwesend sind.
- Das Ersatzhabitat für die Zauneidechse ist für die Zeit der Umsiedlung (bis zum Ende der Aktivitätsperiode) mit einem Reptilienzaun zur Vermeidung der Ab-/Rückwanderung der umgesetzten Exemplare zu umgeben.
- Der Erfolg der Umsiedlung der Zauneidechse ist durch ein Monitoring in den drei Folgejahren zu überprüfen. Dabei eventuell festgestellte Mängel in den Zauneidechsenhabitaten sind unverzüglich nachzubessern.
- Die initialen Erdarbeiten in dem kastenförmigen Taleinschnitt dürfen nur außerhalb der Winterruhe durchgeführt werden (Mitte April bis Mitte September), damit mögliche Bewohner gefangen und umgesiedelt werden können.

10.6.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) i.S. von § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG)

Folgende artspezifischen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden durchgeführt:

- Für die Fällung der Obstbäume müssen schon vor den Baumfällarbeiten an Bäumen im Umfeld
(CEF-1) für Fledermäuse insgesamt 1 wintertauglicher Großkasten, 1 Rundkasten sowie 1 Flachkasten und
(CEF-2) für Vögel insgesamt 5 Nistkästen unterschiedlicher Bauart (1 große Meisen, 1 kleine Meisen, 1 Nischenbrüter mit Doppelloch, 1 Halbhöhle, 1 Starrenkasten) aufgehängt werden.
- Für die Fällung von Bäumen mit Stammumfang >80 cm müssen schon vor den Baumfällarbeiten an Bäumen im Umfeld
(CEF-3) für Fledermäuse je Baum 1 wintertauglicher Großkasten und zusätzlich jeweils 1 Rundkasten und 1 Flachkasten sowie
(CEF-4) für Vögel je Baum 3 Nistkästen unterschiedlicher Bauart (1 Nischenbrüter mit Doppelloch, 1 kleine Meisen, 1 beliebiger weitere Vogel-nistkasten) aufgehängt werden.

Zu CEF-1-4: Wartung der Kästen (Reinigung, ggf. Ersatz) durch eigenes Personal oder Werkbeauftragung in einem zweijährigen Turnus, gesichert über mindestens fünfzehn Jahre hinweg.

- (CEF-5) Bereitstellung von 1.500 m² Zauneidechsenhabitat in der „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (A3), die unmittelbar an die existenten Zauneidechsenhabitate anschließt: magere blütenreiche Wiese, in welches 5 Quartiere (Wurzelstöcke, Steinhäufen, Sandstellen als Eiablageplätze) und 5 weitere Strukturen (Totholzstämme, Steinreihen) einzubringen sind. Eine Verrechnung mit dem naturschutzrechtlichen Ausgleich ist möglich.
- (CEF-6) Bereitstellung von 9.000 m² blütenreichen Grünflächen auf vormaligen Ackerflächen; nicht angerechnet werden können die Ausgleichsflächen in dem kastenförmigen Taleinschnitt, welcher schon jetzt gut geeignet ist. Geeignete Ökokontoflächen können hierfür herangezogen werden. Eine Verrechnung mit dem naturschutzrechtlichen Ausgleich ist möglich.
- Die Durchführung der Maßnahmen ist durch eine ökologischen Baubegleitung sicherzustellen.

–

10.6.3 Maßnahmen zur Kompensation

Folgende Kompensationsmaßnahmen zur Wahrung des günstigen Erhaltungszustandes werden durchgeführt:

- Im Falle des Verlustes einzelner Bäume müssen diese 2:1, Obstbäume 1:1 ersetzt werden.
- Baumverluste als Folgeschäden des Vorhabens sind unabhängig von den Festsetzungen auszugleichen.
- Die Durchführung der Maßnahmen ist durch eine ökologischen Baubegleitung sicherzustellen.

11. AUSGLEICHSMABNAHMEN (NATURSCHUTZ, ARTENSCHUTZ)

Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von 25.596 m² bereitzustellen.

Der Ausgleich erfolgt innerhalb des Plangebietes (Ausgleichsfläche A1 in Höhe von 512 m², Ausgleichsfläche A2 in Höhe von 1.382 m², Ausgleichsfläche A3 1.791 m²) sowie außerhalb des Plangebietes.

11.1 Naturschutzfachliche Ausgleichsfläche A1

Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird innerhalb des Plangebietes auf der Fl.Nrn. 255, Gemarkung Rohrbach, eine naturschutzfachliche Ausgleichsfläche in Höhe von 512 m² nachgewiesen und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Bebauungsplan Nr. 42 „Schelmengrund – 2. Bauabschnitt“ zugeordnet.

Entwicklungsziel: Entwicklung einer artenreichen Fettwiese mit klassischer Glatt-
haferwiese. Diese eignet sich vor allem bei der Umwandlung von Acker zu Wiesen
und Weiden und ist sehr bienen- bzw. insektenfreundlich.

Herstellungsmaßnahmen

Ansaat einer extensiven, blütenreichen Wiese mit zertifizierten, gebietseigenem
Wildpflanzensaatgut (Herkunft Unterbayerische Hügel- und Plattenregion); Saatgut-
mischung bestehend aus 70 % Blumen/Kräuter und 30 % Gräser

Fertigstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen:

Vor der Ansaat ist die Fläche abzumähen sowie der Boden durch Fräsen und Eggen
vorzubereiten. In dem ersten Jahr nach der Ansaat ist der Altbestand kurz zu halten.
Danach ist die Wiesenfläche ein- bis dreimal pro Jahr alternierend (d.h. es sind jedes
Jahr an einer anderen Stelle ca. 20 % des Bewuchses stehen zu lassen) zu mähen,
frühestens ab dem 01.07. eines jeden Jahres. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt
vollständig von der Fläche zu entfernen. Die erste Mahd darf nicht vor Juni stattfin-
den. Die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen
aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln ist auf der Aus-
gleichsfläche nicht zulässig.

11.2 Naturschutzfachlicher Ausgleich A2

Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird innerhalb des Plange-
bietes auf einer Teilfläche der Fl.Nrn. 256 und 2076, Gemarkung Rohrbach, eine na-
turschutzfachliche Ausgleichsfläche in Höhe von 1.382 m² nachgewiesen und gemäß
§ 9 Abs. 1a BauGB dem Bebauungsplan Nr. 42 „Schelmengrund – 2.Bauabschnitt“
zugeordnet.

Entwicklungsziel: Extensivgrünland unterschiedlicher Standorte (trocken bis frisch
im Bereich der Böschungen und außerhalb des Beckens, frisch bis feucht im Bereich
der Beckensohle)

Herstellungsmaßnahmen

- Auftrag von maximal 10 cm Oberboden in geländemodellierten Bereichen
- Ansaat einer extensiven, blütenreichen Wiese mit zertifizierten, gebietseigenem
Wildpflanzensaatgut (Herkunft Unterbayerische Hügel- und Plattenregion); Saat-
gutmischung bestehend aus 50 % Blumen/Kräuter und 50 % Gräser, Mischung
mit breitem Artenspektrum für verschiedene Standorte oder Verwendung von
zwei unterschiedlichen Mischungen je Standort

Fertigstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen

Vor der Ansaat ist die Fläche abzumähen sowie der Boden durch Fräsen und Eggen vorzubereiten. In dem ersten Jahr nach der Ansaat ist der Altbestand kurz zu halten. Danach ist die Wiesenfläche ein- bis dreimal pro Jahr alternierend (d.h. es sind jedes Jahr an einer anderen Stelle ca. 20 % des Bewuchses stehen zu lassen) zu mähen, frühestens ab dem 01.07. eines jeden Jahres. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen.

Die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln ist auf der Ausgleichsfläche nicht zulässig.

11.3 Naturschutzfachlicher Ausgleich A3

Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird innerhalb des Plangebietes auf einer Teilfläche der Fl.Nrn. 256 und 2076, Gemarkung Rohrbach, eine naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche in Höhe von 1.791 m² nachgewiesen und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Bebauungsplan Nr. 42 „Schelmengrund – 2.Bauabschnitt“ zugeordnet.

Entwicklungsziel: Strukturreicher Biotopkomplex aus Wiese, Rohbodenbereichen und Gehölzpflanzungen

Herstellungsmaßnahmen

- Modellieren der Fläche zu Schaffung eines bewegten Mikroreliefs, Anlage flacher und mähbarer Hügel mit vor allem südexponierten Böschungen
- Vorbereiten der Fläche durch Auftrag von ca. 10 cm möglichst nährstoffarmen Oberboden auf 50 % der Fläche, Herrichten der anderen 50 % ohne Oberboden-auftrag
- Ansaat einer extensiven, blütenreichen Wiese mit zertifizierten, gebietseigenem Wildpflanzensaatgut (Herkunft Unterbayerische Hügel- und Plattenregion); Aussparen einiger Rohbodenbereiche von der Ansaat, Saatgutmischung bestehend aus mind. 50 % Blumen und Kräutern, Mischung mit Artenspektrum für frische bis trockene Standorte
- Pflanzung einzelner Obstbäume locker über die Fläche verteilt, Pflanzabstand mind. 25 m zur Sicherstellung ausreichend besonnener Bereiche, die Obstbäume sind jeweils mit einem Dreibock zu sichern und mit einem Fegeschutz zu versehen, Arten siehe Artenliste „Obstbäume“
- Pflanzung von Einzelsträucher und kleinen Strauchgruppen (maximal 5 Sträucher) locker über die Fläche verteilt; Verwendung heimischer, standortgerechter Arten aus zertifizierter Herkunft siehe Artenliste „Strauchpflanzungen“
- Anlegen von 5 besonnten Zauneidechsen-Habitaten mit Eignung als Sommerlebensraum, Winterquartier und Fortpflanzungshabitat, Kombination aus Totholz, Steinen unterschiedlicher Größe und Sandflächen, Einbinden der Struktur bis in ca. 80 cm Tiefe (frostfrei), Herstellen von südexponierten Bereichen, Beachtung des Schattenwurfs vorhandener und neu gepflanzter Gehölze

- Anlegen von 5 weiteren besonnten Strukturen mit Eignung als Zauneidechsenhabitat, Aufbringen bspw. von Totholzhaufen oder Steinhaufen/-reihen, Herstellen von südexponierten Bereichen, Beachtung des Schattenwurfs vorhandener und neu gepflanzter Gehölze

Artenliste: Strauchpflanzungen

Pflanzeraster bei Gruppenpflanzung 1,5 m x 1,5 m

Pflanzenqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 60-150 cm

(Pflanzennamen bot. / dt.)

- | | |
|------------------------------|-------------------------|
| – <i>Berberis vulgaris</i> | Gewöhnliche Berberitze |
| – <i>Crataegus monogyna</i> | Eingrifflicher Weißdorn |
| – <i>Prunus spinosa</i> | Schlehe |
| – <i>Rhamnus catharticus</i> | Echter Kreuzdorn |
| – <i>Rosa arvensis</i> | Feld-Rose |
| – <i>Rosa canina</i> | Hunds-Rose |

Artenliste: Obstbäume

Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm (Pflanzennamen bot./ dt.)

- | | |
|--------------------------------------|---------------|
| – <i>Malus sylvestris</i> | Holzapfel |
| – <i>Malus domestica, in Sorten</i> | Apfelbaum |
| – <i>Prunus avium, in Sorten</i> | Vogel-Kirsche |
| – <i>Prunus cerasus, in Sorten</i> | Sauerkirsche |
| – <i>Prunus domestica, in Sorten</i> | Zwetschge |
| – <i>Pyrus communis, in Sorten</i> | Birnenbaum |

Die getroffene Auswahl kann durch weitere regionaltypische Obstbaumarten ergänzt werden.

Fertigstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen

Wiesenflächen:

Vor der Ansaat ist die Fläche abzumähen sowie der Boden durch Fräsen und Eggen vorzubereiten. In dem ersten Jahr nach der Ansaat ist der Altbestand kurz zu halten. Danach ist die Wiesenfläche ein- bis dreimal pro Jahr alternierend (d.h. es sind jedes Jahr an einer anderen Stelle ca. 20 % des Bewuchses stehen zu lassen) zu mähen, frühestens ab dem 01.07. eines jeden Jahres. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen.

Die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln ist auf der Ausgleichsfläche nicht zulässig.

Pflanzmaßnahmen:

Die Pflanzung der Obstbäume ist im Herbst durchzuführen. Die Obstbäume sind jeweils mit einem Dreibock fachgerecht zu sichern und mit einem Fegeschutz zu versehen. Der Abbau der Schutzvorrichtung (Pflockung und Fegeschutz) hat nach ca. 5 Jahren restlos zu erfolgen. Die Baumscheiben sind mit Mulchmaterial anzudecken. Ein Erziehungschnitt ist in den ersten 10 Jahren nach der Pflanzung mindestens alle 2 Jahre durchzuführen.

Die festgesetzten Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

Zauneidechsen-Habitate:

Die Habitate sind dauerhaft von Gehölzaufwuchs und Beschattung freizuhalten.

- 11.4** Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes. Anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.

**12. NATURSCHUTZFACHLICHE UND ARTENSCHUTZRECHTLICHE
AUSGLEICHSFLÄCHEN AUßERHALB DES PLANGEBIETES
(TEIL-GELTUNGSBEREICHE II-IV)**

Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird außerhalb des Plangebietes auf nachfolgenden, im Eigentum der Gemeinde Rohrbach befindlichen Flächen eine naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche in Höhe von 21.911 m² nachgewiesen und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Bebauungsplan Nr. 42 „Schelmengrund – 2.Bauabschnitt“ zugeordnet.

12.1 Ausgleichsfläche B (Fl.Nr. 267, Gemarkung Fahlenbach)

Größe: 10.870 m²

Entwicklungsziel: Entwicklung eines artenreichen Extensivgrünlandes. Diese sind sehr bienen- bzw. insektenfreundlich. Damit ist gleichzeitig der erforderliche artenschutzrechtliche Ausgleich für die überbauten ca. 9.000 m² Obstwiese im Baugebiet erbracht.

Herstellungsmaßnahmen

Ansaat einer extensiven, blütenreichen Wiese mit zertifiziertem, gebietseigenem Wildpflanzensaatgut (Herkunft Unterbayerische Hügel- und Plattenregion); Saatgutmischung bestehend aus 70 % Blumen/Kräuter und 30 % Gräser

Fertigstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen

Vor der Ansaat ist die Fläche abzumähen sowie der Boden durch Fräsen und Eggen vorzubereiten. In dem ersten Jahr nach der Ansaat ist der Altbestand kurz zu halten. Danach ist die Wiesenfläche ein- bis dreimal pro Jahr alternierend (d.h. es sind jedes Jahr an einer anderen Stelle ca. 20 % des Bewuchses stehen zu lassen) zu mähen, frühestens ab dem 01.07. eines jeden Jahres. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen.

Die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln ist auf der Ausgleichsfläche nicht zulässig.

12.2 Ausgleichsfläche C (Fl.Nr. 226, Gemarkung Fahlenbach)

Größe: 7.964 m²

Entwicklungsziel: Entwicklung eines artenreichen Extensivgrünlandes

Herstellungsmaßnahmen

Ansaat einer extensiven, blütenreichen Wiese mit zertifiziertem, gebietseigenem Wildpflanzensaatgut (Herkunft Unterbayerische Hügel- und Plattenregion); Saatgutmischung bestehend aus 70 % Blumen/Kräuter und 30 % Gräser

Fertigstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen

Vor der Ansaat ist die Fläche abzumähen sowie der Boden durch Fräsen und Eggen vorzubereiten. In dem ersten Jahr nach der Ansaat ist der Altbestand kurz zu halten. Danach ist die Wiesenfläche ein- bis dreimal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen.

Die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln ist auf der Ausgleichsfläche nicht zulässig.

12.3 Ausgleichsfläche D (Fl.Nr. 149/Tfl., Gemarkung Gambach)

Größe: 3.077 m²

Die ökologische Maßnahme ist bereits seit Herbst 2015 umgesetzt. Die festgelegten Entwicklungsziele und -maßnahmen werden nachrichtlich aufgeführt.

Entwicklungsziel: Entwicklung eines artenreichen Extensivgrünlandes mit Entwicklung von Einzelbäumen/Baumgruppen sowie von Feldhecken mit artenreichen Gehölzsäumen

Fertigstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen

- Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Laubbäumen
- Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Lagehölzen (Feldhecke)
- Herstellung einer extensiven Grünlandnutzung, max. 2-malige Mahd (frühestens ab Juli) mit Beseitigung des Mähgutes sowie Verzicht auf Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel

13. INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt

Gemeinde Rohrbach an der Ilm, den 10.11.2021



.....
Christian Keck
1. Bürgermeister



Siegel

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. ARTENLISTE – GEHÖLZARTEN UND QUALITÄTEN

Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden:

Bäume II. Ordnung

Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14 - 16 cm.

- *Acer campestre* (Feldahorn)
- *Acer platanoides* (Spitzahorn)
- *Sorbus aucuparia* (Eberesche)
- *Prunus avium* (Vogel-Kirsche)
- *Tilia cordata* „Greenspire“ (Winterlinde)

Darüber hinaus sind alle weiteren heimischen Arten unter Berücksichtigung der festgesetzten Pflanzqualität zulässig.

Obstbäume

Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14 - 16 cm.

- *Prunus avium*, in Sorten (Kirschbaum)
- *Malus sylvestris*, in Sorten (Apfelbaum)
- *Pyrus communis*, in Sorten (Birnenbaum)
- *Juglans regia*, in Sorten (Walnuss)

Darüber hinaus sind alle weiteren heimischen Arten unter Berücksichtigung der festgesetzten Pflanzqualität zulässig.

2. WILD ABFLIEßENDES WASSER, STARKREGEN IN HANGLAGE

Infolge starker Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Auch darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz -WHG-).

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o. g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf.

Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o. g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, sind ggf. entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

Um das im Rahmen des Bebauungsplanes neu entstehende Gebiet vor Starkregenereignissen zu schützen, werden im Süden des Bereiches Entwässerungsmulden/-gräben vorgesehen, die analog dem Vorgehen im 1. Bauabschnitt bei einer Weiterentwicklung des Gebietes im Süden zurückgebaut werden sollen.

Den Grundstücksbesitzern wird empfohlen, zusätzlich auf ihren Grundstücken entsprechende Vorkehrungen gegen Schäden durch Hangwasser zu treffen. Die Gemeinde übernimmt für Schäden aus Hangwasser keine Haftung.

3. IMMISSIONSSCHUTZ

3.1 Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung durch die Landwirtschaft (z. B. durch Erntemaschinen und Fahrverkehr) – insbesondere während der Erntezeit (u.a. Mais-, Silage-, Getreide- und Hopfenernte) - auch vor 6 Uhr morgens und nach 22.00 Uhr sowie an Wochenenden zu rechnen ist.

4. WÄRMEPUMPEN-SYSTEME

4.1 Grundwasser-Wärmepumpen

Ob sich der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen eignet, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden: <https://www.energieatlas.bayern.de>

Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

4.2 Luftwärmepumpen

Die Errichtung von Luftwärmepumpen ist nur zulässig, wenn folgende Mindestabstände zu den nächsten Wohngebäuden eingehalten werden:

Schalleistungspegel der Wärmepumpe LWA in dB / Mindestabstand in m

45 dB(A) / 4m

50 dB(A) / 7 m

55 dB(A) / 13 m

Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator).

Kann diese Anforderung nicht erfüllt werden, so ist die Aufstellung von Luftwärmepumpen nur in allseitig umschlossenen Räumen zulässig. An sämtlichen Durchbrüchen und Öffnungen vom Aufstellraum ins Freie ist durch bauliche und/oder technische Vorkehrungen sicher zu stellen, dass ein Schalldruckpegel von 30 dB(A), gemessen in 1 m Entfernung vom Durchbruch bzw. von der Öffnung, nicht überschritten wird.

Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämmkulissen und Schalldämpfern ist grundsätzlich sicherzustellen, dass die Geräusche nach Schalldämpfer keine Tonhaltigkeit aufweisen und die eingebauten technischen Einrichtungen insbesondere auch im tieffrequenten Bereich unter 90 Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.

5. DENKMALSCHUTZ

5.1 Abstimmungs- und Erlaubnispflicht nach dem BayDschG

Sämtliche Bauvorhaben im Plangebiet – die in den sog. „Nähebereich“ i. S. des Art. 6 Abs. 1 Satz 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) fallen – sind im Vorfeld durch den Bauherrn eigenverantwortlich mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden (Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Pfaffenhofen bzw. Bay. Landesamt für Denkmalpflege) abzustimmen und die ggf. erforderliche denkmalschutzfachliche Erlaubnis einzuholen.

Dies ist insbesondere bei Bauvorhaben im Genehmigungsverfahren (Art. 58 BayBO) oder bei verfahrensfreien Bauvorhaben (Art. 57 BayBO) zu beachten!

5.2 Bodeneingriffe

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 BayDschG hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

6. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

6.1 Altlasten, Erdarbeiten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

6.2 Bodenbelastungen

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Schelmengrund, 2. Bauabschnitt“ der Gemeinde Rohrbach sind aus der derzeit vorhandenen Aktenlage keine Altablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen zu informieren.

Sollte der geplante Bereich landwirtschaftlich genutzt worden sein (z.B. als Hopfengarten), wird empfohlen, dass ggf. daraus entstandene Bodenbelastungen, insbesondere des Oberbodens, bei Erdarbeiten hinsichtlich abfallrechtlicher Belange zu berücksichtigen sind.

6.3 Bodenschutz

Sollten vorhandene Bauwerke rückgebaut bzw. abgerissen werden, wird darauf hingewiesen, dass sämtliche beim Rückbau bzw. Abriss von Bauwerken anfallenden Abfälle zu separieren, ordnungsgemäß zwischen zu lagern, zu deklarieren und schadlos zu verwerten/entsorgen sind.

Für die Auffüllung des Geländes wird empfohlen, nur schadstofffreien Erdaushub ohne Fremddanteile (ZO-Material) zu verwenden. Ggf. ist die Auffüllung baurechtlich zu beantragen. Auflagen werden im Zuge des Baurechtsverfahrens festgesetzt. Sollte RWI- bzw. RW2-Material eingebaut werden, sind die Einbaubedingungen gem. dem RC-Leitfaden „Anforderung an die Verwertung von Recycling-Baustoffen in technischen Bauwerken“ vom 15.06.2005 einzuhalten. Ggf. ist bzgl. des Einbauvorhabens ein Antrag beim Landratsamt Pfaffenhofen zu stellen. Hinsichtlich des Umgangs

mit geogen arsenhaltigen Böden wird auf die gleichnamige „Handlungshilfe für den Umgang mit geogen arsenhaltigen Böden“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt aus dem Jahr 2014 verwiesen. Für die Bereiche Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachkundige Stelle am Landratsamt Pfaffenhofen zu beteiligen. Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders während der Bauarbeiten zu beachten.

6.4 Grundwasser

Das Gelände fällt von ca. 437 m ü NN im Süden auf eine Höhe von ca. 409 m ü NN im Norden. Grundwasser wird auf einer Höhe von 394 m ü NN erwartet. Aufgrund der Hanglage ist mit Schichtwässern zu rechnen. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen evtl. Bauwasserhaltungen erforderlich werden, sind diese im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen zu beantragen. Wasserdichte Kellerumfassungen werden empfohlen.

7. BRANDSCHUTZ

Wenn Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr auf privaten Grundstücken erforderlich sind, ist darauf zu achten, dass die Flächen die notwendige Traglast aufweisen. Schotterrasen ist für die Herstellung der Flächen nicht zulässig. Die Zufahrt sowie die Aufstell- und Bewegungsfläche sind gemäß der „Richtlinie der Flächen für die Feuerwehr“ auszuführen und nach DIN 4066, Größe 3, zu kennzeichnen.

Es wird eine Löschwasserleistung von 800 l/min (48 m³/h) für die Dauer von mindestens 2 Stunden benötigt. Diese kann durch das öffentliche Hydrantennetz sichergestellt werden. Damit sind Wohngebäude mit max. 3 Geschossen abgedeckt. Für die höheren Gebäude (z.B. Mehrfamilienhäuser mit bis zu 4 Geschossen) muss infolgedessen eine ergänzende Löschwasserbereitstellung auf den jeweiligen Privatgrundstücken (Löschwassertanks) durch die jeweiligen Grundstückseigentümer vorgesehen werden. Ein entsprechender Nachweis ist mit dem Bauantrag bzw. Antrag auf Genehmigungsfreistellung vorzulegen.

Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern im WA 3 und WA 4 ist mit dem Bauantrag bzw. Antrag auf Genehmigungsfreistellung ein Brandschutznachweis (insbesondere Einhaltung des 1. und 2. Rettungsweges) beizulegen.

8. ABFALLWIRTSCHAFT

Sind die Grundstücke für die Müllabfuhr nicht anfahrbar, sind die Abfallbehältnisse jeweils an der Durchgangsstraße im Einmündungsbereich der Sackgasse zur Abholung bereitzustellen.

9. HAUSANSCHLUSS

Auf Hinweis der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

10. BUßGELDVORSCHRIFT

Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den im Bebauungsplan unter 5 Gestaltungsfestsetzungen enthaltenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).