

Planungsrechtliche Festsetzungen

Festsetzungen durch Text

zum

Bebauungsplan Nr. 5 „Erweiterung Süd“ INDUSTRIE- UND GEWERBEPARK GollIpp

Fassung vom 10.03.2025



Auftraggeber:

Zweckverband Industrie- und Gewerbepark

Gollhofen/ Ippesheim

Verwaltungsgemeinschaft Uffenheim

Verfasser:



Am Hochholz 14

97215 Uffenheim

Tel. 09842/ 953263-0

Fax 09842/ 953263-63

kontakt@rupsch-architektur.de

1. Rechtsgrundlagen

1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung vom 23.09.2004 mit den jeweils gültigen Änderungen

1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

In der Fassung v. 23.1.1990 mit den
jeweilig gültigen Änderungen

1.3 Planzeichenverordnung (PlanzV)

In der Fassung v. 18.12.1990 mit den
jeweils gültigen Änderungen

1.4 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage diene die Digitale Flurkarte des
Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Neustadt a. d. Aisch.

ENTWURF

Planungsrechtliche Festsetzungen **(Textliche Festsetzungen)**

2. Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird die Art der Nutzung gem. § 1, Abs. 4 BauNVO 2013 festgesetzt als

- **GI** Industriegebiet

Ausgeschlossen sind folgende Nutzungen:

- Anlagen und Bauwerke zur Energieerzeugung auf Freiflächen
- Vergnügungsstätten
- Anlagen zur Behandlung, Sammlung und zur zeitweiligen Lagerung von Eisen- und Nichteisenschrotten, einschließlich Autowracks, insbesondere von Altmetallen und von zur Wiederverwertung bestimmter sonstiger Stoffe jeglicher Art.
- lebensmittelverarbeitende Betriebe
- Einzelhandelsbetriebe

Separate Bauteile wie Kamine und Silos sowie Werbeanlagen und Pylone sind als Abweichung gem. Art. 63 BayBO in Abstimmung mit der Autobahndirektion Nordbayern zulässig.

Wohnungen:

Wohnungen für Betriebsinhaber bzw. deren Geschäftsleiter sind unter folgenden Bedingungen zulässig: Die gemäß § 9 (3) Nr. 1 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen sind gem. § 1 (6) Nr. 2 BauNVO nur dann zulässig, wenn sie in das Betriebsgebäude integriert oder mit diesem zu einer untrennbaren Einheit verbunden werden. Die Immissionsfestsetzungen sind zu beachten.

3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung in den Teilflächen ist den jeweiligen Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen.

3.1 Grundflächenzahl

Es wird eine maximale Grundflächenzahl GRZ von 0,6 festgesetzt.

3.2 Baumassenzahl

Die Baumassenzahl wird auf max. 5,0 festgesetzt.

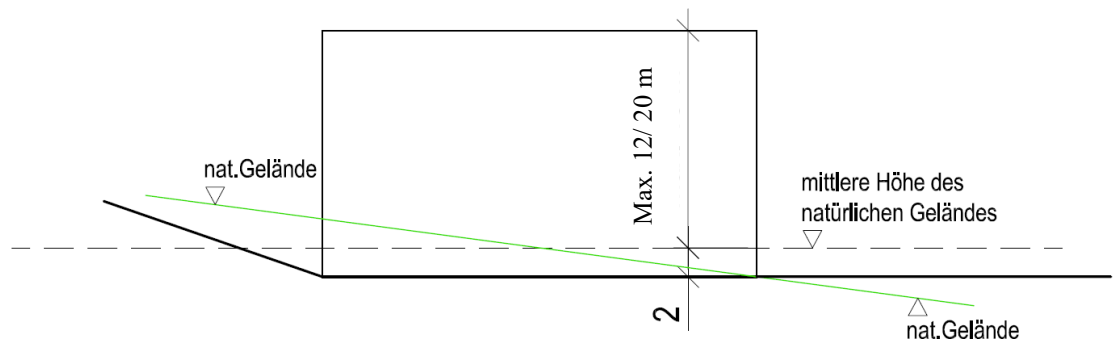
3.3 Gebäudehöhe

Es wird eine maximale Gebäudehöhe von 12 m westlich der Erschließungsstraße und 20 m östlich der Erschließungsstraße festgesetzt.
(siehe Nutzungsschablone Planteil)

Definition der Gebäudehöhe:

GH = höchste Firsthöhe bzw. bei Flachdächern höchste Traufhöhe

Ausgangspunkt für die Messung der First-/ bzw. Traufhöhe ist der Schnittpunkt auf allen Fassadenseiten des Gebäudes mit dem natürlichen Gelände im Mittel.



Definition/ Beispiel der zulässigen Gebäudehöhe mit Beispielhöhe

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksflächen ergeben sich aus den in der Plankarte eingezeichneten Baugrenzen und der Grundflächenzahl.

4. Bauliche Gestaltung der Haupt- und Nebengebäude

4.1 Dachformen und Dachneigungen

- Es sind alle Dachformen zulässig bis 42 Grad Dachneigung
- Bei geneigten Dächern ist die Dacheindeckung mit rot, rotbraun bis dunkelbraunem Material auszuführen.
- Dachflächen sollen durch PV-Anlagen genutzt werden.
Auf die Verpflichtung dazu gem. Art. 44a BayBO wird hingewiesen.
- Flachdächer sollen extensiv begrünt werden. Eine gleichzeitige Nutzung durch PV-Anlagen ist möglich.

4.2 Fassaden

- Fassaden sind in gedeckten Farben auszuführen.
- Fassaden sollen begrünt werden (Kletter- und Schlingpflanzen oder vertikale Gärten)
- Große Glasfronten an den Gebäudefassaden oder über Eck sind zum Schutz vor Vogelschlag zu vermeiden. Nicht zu vermeidende Glasflächen sind mit Glas, das ausreichend Schutz vor Vogelschlag sicherstellt, herzustellen.
Hinweise unter
<https://www.bund-nrw.de/themen/vogelschlag-an-glas/loesungen/hochwirksame-muster/>
Der freie Anflug ist durch Gehölzpflanzungen oder Zäune zu erschweren.

5. Gestaltung der Grundstücke

5.1 Einfriedung

- Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.
- Zäune entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind zu hinterpflanzen.
- Die Sichtdreiecke sind zu beachten.
- zulässige Zäune: Stahlgitter- bzw. Maschendrahtzäune
- Zum Schutz von Amphibien und Kleinsäugetieren sind die Grundstücke durchlässig zu gestalten. Zäune müssen einen Abstand von 15 cm zum Boden haben. Sockel sind nicht zulässig.
- Einfriedungen und Zäune an Randeingrünungen/ Geltungsbereichsgrenzen sind grundstücksseitig anzuordnen, sodass die Heckenstrukturen der freien Natur zugänglich sind.

5.2 Einfahrt zum Grundstück

Vor den Einfahrten bzw. Schranken ist ein Stauraum von > 10,0 m freizuhalten (Abstand Tor - Straßenrand).

5.3 Parkflächen

Flächen ohne Gefährdungspotential bzw. Kfz-Stellflächen (Parkplätze) sind sickerfähig/wasserdurchlässig zu befestigen (Rasenfugenpflaster, Kies, Schotter, Wassergebundene Decken..). Dies gilt nicht für Fahrspuren.

5.4 Geländeänderungen (Böschungen, Stützmauern)

Das Gelände darf soweit verändert werden, wie das zur ordnungsgemäßen Erstellung der Gebäude unumgänglich ist. Die Planierung von Außenanlagen hat so zu erfolgen, dass das Gelände ohne Höhenunterschied zum Nachbargrundstück übergeht.

Geländeabstützungsmaßnahmen (Böschungen, Stützmauern) gehen zu Lasten des Verursachers. Die volle Funktionsfähigkeit und Mangelfreiheit von öffentlichen Flächen und Verkehrsflächen ist zu erhalten.

Höhenunterschiede zwischen höhenversetzten, waagrechten Grundstücksebenen bzw. zwischen waagrechten Grundstücksebenen und natürlichem Gelände sind durch vom Eigentümer innerhalb der Grundstücksgrenzen zu errichtenden Böschungen auszugleichen.

Böschungen dürfen nicht steiler als in einem Neigungsverhältnis von 1:1,5 angelegt werden.

Böschungen dürfen ersetzt werden durch Stützmauern und Gebäude welche gem. den Festsetzungen zulässig sind.

5.5 Auffüllungen/ Abgrabungen

Zulässige Auffüllhöhe und Abgrabbhöhe:

Bei Stützmauern und Böschungen an der ungünstigsten Stelle max. 3,0 m über bzw. unter natürlichem Gelände (nicht anhäufend).

Für Aufschüttungen ist die Unbedenklichkeit des Aufschüttmaterials durch Analysen zu bestätigen. Es darf nur unbelasteter Aushub verwendet werden!

Def. Unbelasteter Aushub:

Nicht kontaminiertes und natürlich anstehendes Locker- und Felsgestein, das bei Baumaßnahmen ausgehoben und abgetragen wird.

Folgende Materialien zählen nicht zu unbelastetem Bodenaushub:

- Material, das aufgrund seiner Herkunft Anhaltspunkte für Schadstoffbelastung aufweist
- Mutterboden (Humus)
- Material aus Graben- und Gewässerräumarbeiten
- Material, das bei Straßenunterhaltsmaßnahmen (z.B. Bankettschälgut) und Straßenrückbaumaßnahmen anfällt
- Material aus kontaminierten Industrie- und Gewerbeflächen
- Material aus Altlastensanierungsmaßnahmen
- Material aus Flächen, auf denen Abwässer verrieseln oder belastete Schlämme aufgebracht wurden (gilt nicht für Klärschlämme, die gemäß Klärschlammverordnung aufgebracht wurden)
- Material aus Bodenbehandlungsanlagen
- Fremdmaterialien wie Holz, Organik, Baustellenabfälle, Bauschutt

Eine Auffüllung mit Bodenfremdmaterial darf nur nach den Vorgaben des LAGA M 20 bzw. eine Auffüllung mit Recycling-Material nur nach den Bedingungen des Leitfadens „Anforderungen an die Verwertung von Bauschutt in technischen Bauwerken“ (RC-Leitfaden Bayern) erfolgen.

5.6 Grundwasser

Der Grundwasserbestand befindet sich im südlichen Bereich des Plangebietes sehr wahrscheinlich weniger als 3 m unter GOK. Wird bei der Erschließung Grundwasser angeschnitten, so ist bereits für eine vorübergehende Ableitung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Das ständige Ableiten von Grund,- und Schicht- oder Quellwasser ist verboten. Verschmutzungen des Grundwasser aufgrund von Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern.

5.7 Beleuchtung und Werbeanlagen

Beleuchtung

Bei der Auswahl der Grundstücksbeleuchtung (z.B. Stellplatzbeleuchtung) ist auf die nahegelegene Bundesautobahn A7 Rücksicht zu nehmen.

Scheinwerfer in Richtung Autobahn sind aufgrund der Verkehrssicherheit untersagt.

Werbeanlagen, Pylone, Beleuchtungsanlagen und betriebsinterne Beleuchtung z.B. Stellplatzbeleuchtungen, sind so zu installieren, dass die Verkehrssicherheit der BAB 7 nicht gestört wird (keine Ablenkung und Blendung der Verkehrsteilnehmer). Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs.

Auf § 33 StVO wird ausdrücklich hingewiesen.

Es ist auf umweltfreundliche und nur in sehr geringem Umfang auf die nachtaktive Fauna einwirkende Lichtquellen (insektenfreundlich) zu achten.

Es sind LED-Lampen mit max. 2.700 K und abgeschlossenen Lampengehäusen zu verwenden. Durch Abschirmung ist der Abstrahlwinkel auf max. 70 Grad zu beschränken. Nächtliche Beleuchtung ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken, wo möglich sollen Bewegungsmelder eingesetzt werden. Eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung (auch von Pylonen und Werbeanlagen) ist nicht gestattet.

Werbeanlagen sind auf die umgebende Bebauung abzustimmen und sind über 8,0 m² und über 4,00 m Höhe gesondert genehmigungspflichtig. Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer auf der BAB A7 und deren Anschlussstelle ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits die abstrakte Gefährdung der Sicherheit und der Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen. Zugseile für Fahnenmasten sind innenliegend anzubringen.

6. Erschließung

Die Bemessung von privaten Abwasser- und Oberflächenwasseranlagen ist mit der Genehmigungsplanung nachzuweisen.

6.1 Schmutzwasser

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem mittels Anschluss an das öffentliche Kanalsystem.

Gewerbliche Abwässer sind vor Einleitung in das öffentliche Entwässerungsnetz entsprechend der gesetzlichen und satzungsrechtlichen Vorgaben vorzubehandeln.

Die Einleitung von gewerblichen und industriellen Abwässern bedarf der Genehmigung gemäß der Entwässerungssatzung.

Je nach Art des Bauwerbers/ Betriebes ist eine innerbetriebliche Vorbehandlung der Abwässer vor Einleitung in das öffentliche Kanalnetz erforderlich.

Es ist darauf zu achten, dass Fremdwasser (Quell-, Drän- und Schichtenwasser sowie Niederschlagswasser) nicht der Schmutzwasser-Kanalisation und somit der Kläranlage zufließt.

6.2 Oberflächenwasser

Grundsatz: Aufgrund des trockenheitsgeprägten Landkreises ist die Rückhaltung und Nutzung von Regenwasser auf dem Grundstück von besonderer Bedeutung.

Rückhaltebecken:

Auf den Grundstücken sind betriebseigene Regenrückhaltebecken in der Form eines Teiches herzustellen.

Berechnungsgrundlage:

- ATV-Arbeitsblatt A117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“ Ausgabe 2014
- Niederschlagsereignis: Wiederkehrzeit 10 Jahre
- Rückhaltevolumen auf Privatgrundstücken: mind. 30 % des erforderlichen Rückhaltevolumens
- Drosselabfluss Q_{dr}: $Au \times 15 \text{ l/(s} \times \text{ha)}$

Regenrückhaltebecken sind naturnah und amphibienfreundlich mit sehr flacher Böschungsneigung zu gestalten. Sie sind mit einem Dauerstau für Amphibien und Kleintiere zu versehen. Aufkommende Vegetation in den Becken ist zu dulden und zu pflegen.

• Zisternen:

Es wird der Bau von Zisternen zur Regenwasserrückhaltung und Regenwassernutzung für die Erhaltung und Pflege der Grünanlagen empfohlen.

- Abflussverzögerung

Dachflächen sollen begrünt werden (Abflussverzögerung, Regenrückhaltung). Bei der Berechnung der Oberflächenwasserableitung dürfen begrünte Dachflächen und wasserdurchlässig befestigte Freiflächen in Ansatz gebracht werden. Oberflächen- und sonstige befestigte Flächen ohne Gefährdungspotential sind wasserdurchlässig zu befestigen.

- Überschüssiges Niederschlagswasser

Nach § 55 (2) WHG ist überschüssiges Niederschlagswasser möglichst ortsnahe zu versickern, zu verrieseln oder direkt in Oberflächengewässer einzuleiten. Sollte das nicht möglich sein, ist es dem Oberflächenwasser-Kanal möglichst verzögert zuzuleiten.

Oberflächen- und sonstiges Abwasser darf nicht der Entwässerungseinrichtung der BAB A7 oder der Bundesstraße B13 zugeführt werden.

- Vorsorge gegen Starkregenereignissen:

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sollten geeigneten Schutzvorkehrungen (z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen) oder bauliche Maßnahmen (z.B. ausreichende Sockelhöhen, wasserdichte Kellerfenster, Aufkantung vor Lichtschächten) gegen Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser vorgesehen werden.

Weiter Planungshinweise unter <https://www.wwa-an.bayern.de/service/veroeffentlichungen/index.htm>

6.3 Wasserversorgung/ Löschwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das best. Gewerbegebiet in straßenbegleitenden Versorgungstreifen und wird durch den Zweckverband GOLLIPP sichergestellt.

Trinkwasser soll nicht zur Grünanlagenpflege genutzt werden.

Löschwasser/ Brandschutz

Die Löschwasserversorgung erfolgt über das öffentliche Trinkwassernetz im Rahmen dessen Leistungsfähigkeit.

Der bauliche Brandschutz ist mit dem Genehmigungsverfahren zu prüfen.

Die individuellen und projektspezifischen brandschutztechnischen Risiken sind im Genehmigungsverfahren im Rahmen des Brandschutznachweises zu klären und mit der Feuerwehr abzustimmen.

Die eventuell zusätzlich erforderliche Wassermenge ist rechnerisch und zeichnerisch im Bauantrag nachzuweisen und die Bevorratung betriebsintern herzustellen

6.4 Straße

Intern regelt ausschließlich die Südstraße abgehend von der bestehenden Industriestraße den HAUPTerschließungsverkehr. Zufahren an anderer Stelle sind nicht zulässig.

Für die Erschließung auf den Grundstücken selbst sind die Betriebe verantwortlich.

6.5 Ver- und Entsorgungsleitungen

Entlang der Südstraße verläuft ein Versorgungstreifen.

Diese Versorgungstreifen regeln die öffentliche Versorgung mit

- Strom (N-Ergie)
- Erdgas (N-Ergie)
- Telekommunikation (TK-Leitungen)
- Wasser

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen auf öffentlichen (Versorgungstreifen entlang der Straße) und privaten Flächen sind unterirdisch zu führen.

6.6 Abfallbeseitigung

Die Entsorgung von Bauschutt und anderen Abfällen erfolgt über den Landkreis Neustadt a. d. Aisch – Bad Windsheim.

6.7 Altlasten

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen. (Mitteilungspflicht gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchg)

7. Immissionen

Für den Bebauungsplan Nr. 5 wurde eine Schallschutztechnische Untersuchung mit Immissionskontingentierung erstellt.

Zulässige Lärmemissionen nach der DIN 45691:2006-12 für eine Gliederung nach § 1, Abs. 4 Nr. 2

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" weder tags noch nachts überschreiten.

Hinweis: Nach der TA Lärm, der DIN 18005 und der DIN 45691 erstreckt sich der Tagzeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr und der Nachtzeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A):		
GI 1	tags $L_{EK} = 66$ dB(A)	nachts $L_{EK} = 57$ dB(A)
GI 2	tags $L_{EK} = 65$ dB(A)	nachts $L_{EK} = 56$ dB(A)

Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt für Immissionsorte außerhalb des Plangebietes nach der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Emissionskontingente dürfen nur für eine Anlage oder einen Betrieb herangezogen werden.

Als Bezugsfläche ist die in der Planzeichnung als überbaubare Grundstücksfläche im Sinne des § 23 BauNVO heranzuziehen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.

Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen.

Hinweis: Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen.

Auf die von der Bundesstraße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes-, Staats-, bzw. Kreisstraße übernommen. Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.

Vom geplanten Industrie- und Gewerbepark dürfen keine Emissionen ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB A7 und deren Anschlussstelle beeinträchtigen könnten.

8. Grünordnerische Belange

8.1 Freiflächengestaltung

- Mit den Baugenehmigungsunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Pflanzplan einzureichen, in dem die Behandlung des Oberflächenwassers (siehe Erschließung) und die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen behandelt sind.
- Die im Bebauungsplan eingezeichneten Pflanzbindungen, Baumreihen und flächenhaften Anpflanzungen sind zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dies gilt sowohl für öffentliche Flächen als auch für private Flächen.
- Die nicht versiegelten bzw. bebauten Privatflächen müssen naturnah mit heimischen Bäumen, Sträuchern und kräuterreichem Saatgut gestaltet werden.
- Bei der Bebauung und der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für die Freiflächen, wie Stellplätze etc. hat sich primär auf die Verwendung versicherungsgünstiger Beläge, wie z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen etc. auszurichten.
- Bei allen Pflanzungen sind relevante Bauverbotszonen und Sichtdreiecke zu beachten.
- Die Bepflanzung ist innerhalb von 2 Jahren nach Baubeginn zu erstellen, im Wuchs zu fördern, ggf. nachzupflanzen und im Rahmen einer ordnungsgemäßen Pflege zu erhalten.
- Die Wand- und Fassadenbegrünungen soll mit Kletter- und Schlingpflanzen durchgeführt werden. Ebenso sind vertikale Gärten an den Fassaden möglich.
- Flachdächer sollen begrünt werden (Verringerung des direkten Regenwasserabflusses). Eine gleichzeitige Nutzung durch PV-Anlagen ist möglich.

8.2 Grünflächen

Grünflächen sind insgesamt extensiv zu begrünen (z.B. kräuterreiche und insektenfreundliche Saatmischungen). Samenreiche Hochstauden und insektenreiche Säume sind zu dulden. Regionales Saatgut muss aus dem „Usprungsgebiet 11 – Südwestdeutsches Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“ stammen.

Mahd: 1-2 mal jährlich, zeitversetzte Flächen, kein Mulchen
Der Einsatz von Pestiziden ist nicht erlaubt.

8.3 Randeingrünung

Entlang der Eingrünungszonen an den Baugebietsgrenzen sind naturnahe, mehrreihige Hecken vorzusehen. Pro 15 m Hecke ist mind. 1 Baum innerhalb der Hecke zu pflanzen. Für die Randeingrünung sind heimische und standortgerechte Gewächse gem. folgender Pflanzlisten in mind. 5 m Breite vorgelagert zu Einfriedungen (zur Landschaft hin) zu pflanzen:

Pflanzgut muss aus dem Vorkommensgebiet „5.1 – Süddeutsches Hügel- Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“ stammen.

Pflegemaßnahmen an der Strauchpflanzung, z. B. abschnittsweiser Rückschnitt, sind zulässig während des Zeitraumes vom 1. Oktober bis Ende Februar. Der Rückschnitt darf auf max. einem Drittel der jeweiligen Heckenlänge erfolgen und es sind mind. 5 Jahre Abstand zwischen den abschnittsweisen Pflegemaßnahmen einzuhalten. Der erste Rückschnitt darf frühestens nach 10 Jahren erfolgen. Für die Durchführung der Heckenpflege wird auf das Faltblatt des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken e. V. „Hinweise zur Pflege von Hecken und Feldgehölzen“ verwiesen (www.lpv-mfr.de).

8.4 Bäume, Sträucher, Hecken

- Entlang der Südstraße ist pro 25 m Grundstücksgrenze ein Großbaum zu pflanzen (alleeartige Anordnung).
- Baumpflanzungen müssen zu Versorgungsleitungen 2,5 m Abstand halten.
- Die fachlichen Vorgaben FLL „Empfehlung für Baumpflanzungen, Teil 1 und Teil 2“ sind zu beachten.

- Pflanzlisten

Für öffentlichen und private Pflanzungen sind heimische, standortgerechte Gewächse gem. der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden:

Bäume in Allee an der Südstraße

- Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- *Acer campestre* (Feldahorn)
-

Mindestqualität: Hochstamm, 3xv, mB, StU 14/16 cm

Bäume in Grundstücken

- *Tilia platyphyllos* (Sommerlinde)
- *Tilia cordata* Greenspire (Winterlinde)
- *Acer campestre* (Feldahorn)
- *Betula pendula* (Weißbirke)
- *Quercus petraea* (Traubeneiche)
- *Sorbus aucuparia* (Gemeine Eberesche/ Vogelbeere)

Mindestqualität: Hochstamm, 3xv, mB, StU 14/16 cm

Bäume in Hecken

- *Salix caprea* (Salweide)
- *Salix alba tristis* (Trauerweide)
- *Sorbus aucuparia* (Gemeine Eberesche/ Vogelbeere)
- *Sorbus aria* (Echte Mehlbeere)
- *Acer campestre* (Feldahorn)
- *Quercus petraea* (Traubeneiche)
- *Betula pendula* (Weißbirke)
- *Quercus robur* (Stieleiche)
- *Malus sylvestris* (Wild-Apfel)
- *Sorbus aria* (Mehlbeere)
- *Sorbus domestica* (Speierling)

Mindestqualität: Hochstamm, 3xv, mB, StU 14/16 cm

Sträucher in Hecken

- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Corylus avellana (Haselnuss)
- Crataegus monogyna (Weißdorn)
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
- Viburnum spec. (Schneeball in Arten)
- Sambucus nigra (Holunder)
- Rosa rugosa (Heckenrose)

ENTWURF

9. Naturschutzfachlicher Ausgleich

(Naturschutzfachlicher Ausgleich nach der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gem. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bay.StMi für Landesentwicklung und Umweltfragen)

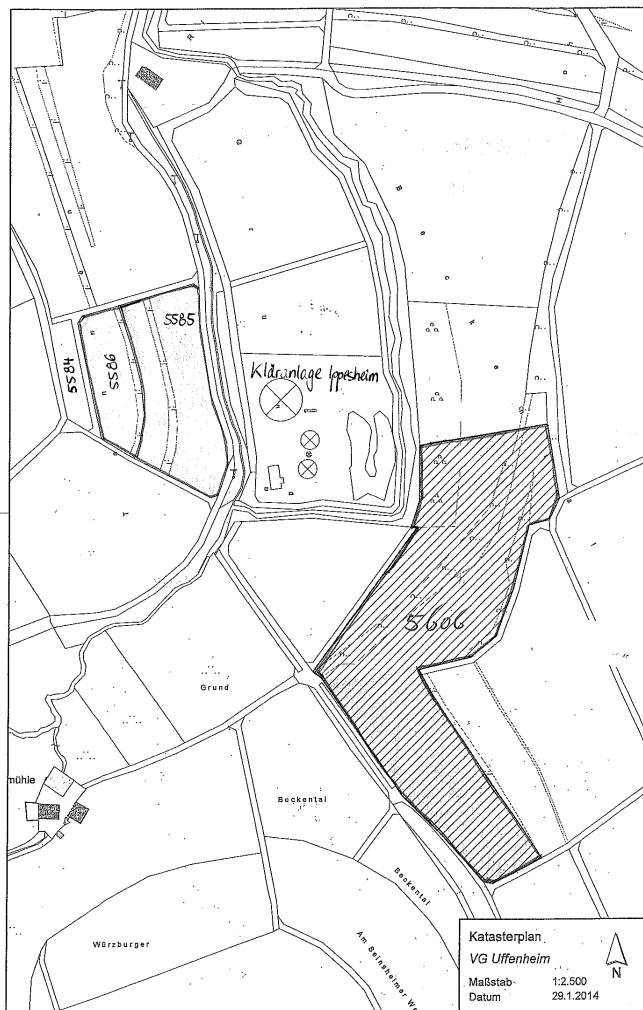
Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs siehe Begründung.

Herstellungs-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen der nachfolgenden

Ausgleichsmaßnahmen in separaten Unterlagen in Abstimmung mit der UNB.

Ausgleichsmaßnahme Nr. 1

FlNr. 5606, Gemarkung Bullenheim: 0,34 ha Streuobstanlage



Kartenauszug aus Katasterplan

Auf der Fläche Fl.Nr. 5606, Gemarkung Ippenheim sind bereits

Ausgleichsflächenmaßnahmen für den Bebauungsplan Nr. 4 (IG Gollipp) hergestellt.

Aus der Flächenbilanz ergab sich ein Flächenguthaben von 0,34 ha, das mit durch den jetzt vorliegenden Bedarf belegt werden soll.

Die bereits hergestellten Ausgleichsmaßnahmen umfassen eine 4-reihige

Streuobstpflanzung auf einer Fläche von 8.500 m² und eine extensive

Bewirtschaftung der Hangflächen.



Luftbild Geodaten-online

Ausgleichsmaßnahme Nr. 2

FINr. 2443, Gemarkung Gollachostheim : Streuobstanlage und Waldergänzung



Lageplan Ausgleichsfläche 2

Die für den Ausgleich vorgesehene Fläche liegt in Südhanglage zwischen Gollhofen und Gollachostheim und hat insgesamt 1,6 ha. Davon entfallen im nördlichen und südlichen Bereich 0,8706 ha auf Ackerfläche und 0,2874 ha auf Grünland/ Wiese. Dazwischen liegt ein Gehölzbereich, der für eine Aufwertung nicht in Frage kommt.



Luftbild Geodaten-online

Im südlichen Ackerflächen Bereich ist eine **Streuobstpflanzung** mit extensiver Bewirtschaftung geplant. Auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 2444 besteht bereits eine Ausgleichsfläche mit Streuobst aus der Zeit der Flurbereinigung, sodass sich dies dort gut ergänzt. Für den nördlich des Gehölzes liegenden Flächen ist eine Ergänzung der **Mischwaldnutzung** vorgesehen.

Flächenbilanz Ausgleich:

Ausgleichsfläche Nr. 1	Fl.Nr. 5606, Gemarkung Bullenheim	0,34 ha
Ausgleichsfläche Nr. 2	Fl.Nr. 2443, Gemarkung Gollachostheim	0,8706 ha
Ackerfläche		
Ausgleichsfläche Nr. 2	Fl.Nr. 2443, Gemarkung Gollachostheim	0,2874 ha
Wiesenfläche		
Gesamt:		1,498 ha
Ausgleichsbedarf:		1,530 ha

10. Artenschutz

Auf die spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung zur vorliegenden Bauleitplanung und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände wird hingewiesen.

10.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Gefährdungen und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Die Folgenden Vorkehrungen zur Vermeidung von Gefährdungen der hier einschlägigen, geschützten Tier- und Pflanzenarten sind festgesetzt und durchzuführen.

- **Vermeidungsmaßnahme V1:** zeitliche Einschränkung der Bodenarbeiten: Um eine erhebliche Störung und eine Schädigung bodenbrütender Vogelarten zu vermeiden, muss der Beginn der Bodenarbeiten außerhalb der Eiablage- und Nestlingszeit liegen, d.h. Mitte August bis Mitte März.
- **Vermeidungsmaßnahme V 2:** Der Beginn der Bodenarbeiten ist grundsätzlich ganzjährig möglich, wenn im Plangebiet sowie im näheren Umfeld (innerhalb von 20 m ab Baufeldgrenze) nachweislich keine Brutreviere oder Verdachtsmomente auf Bruten vorhanden sind. Wenn nicht zu vermeiden ist, dass der Beginn der Bodenarbeiten außerhalb der in V 1 genannten Zeitspanne liegt, ist eine ökologische Baubegleitung notwendig: Beobachtungen eines Fachmanns müssen sicherstellen, dass kein Verbotstatbestand eintritt, d.h. das PG mit Umgriff ist auf Bruten abzusuchen und das Ergebnis der Naturschutzbehörde mitzuteilen. Mit ihr ist auch das weitere Vorgehen bei Vorhandensein von Brutstätten abzusprechen.
- **Vermeidungsmaßnahme V 3:** Wenn der Beginn der Bodenarbeiten nach Anfang März liegt, kann alternativ zu V 2 im Frühjahr, sobald die Flächen frostfrei sind, eine Schwarzbrache durch Pflug, Grubber oder Egge hergestellt werden, damit das Gelände für Bodenbrüter unattraktiv gestaltet wird. Der Arbeitsgang muss in einem Abstand von 2 Wochen bis zum Baubeginn (maximal bis Mitte Juli) wiederholt werden.
- **Vermeidungsmaßnahme V 4:** Eine Beleuchtung der Anlage ist insektenfreundlich zu gestalten, auch, um keine Fledermäuse anzulocken. D.h.: unverzichtbare Beleuchtungsanlagen im Außenbereich sind mit abgeschirmten, insektenfreundlichen Lampen (z.B. warmweißer LED-Beleuchtung), deren Abstrahlung nach unten gerichtet ist, auszustatten, um die Anlockwirkung auf Insekten so weit wie möglich zu verringern. Die Beleuchtung ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken, wo möglich mithilfe von Bewegungsmeldern.
- **Vermeidungsmaßnahme V 5:** Eine beleuchtete Nachtbaustelle ist nicht gestattet, um Kollisionen mit Fahrzeugen und Totschlag durch Baugeräte zu vermeiden.
- **Vermeidungsmaßnahme V 6:** große Glasfronten an den Außenseiten (Süd- und Ostseite) sind aus Schutz vor Vogelschlag zu vermeiden bzw. ist der freie Anflug durch Gehölzpflanzungen oder Zäune zu erschweren. Nicht vermeidbare Glasfronten sind mit Vogelschutzglas auszustatten.

- **Vermeidungsmaßnahme V 7:** Die Bauflächen sind unmittelbar vor Baubeginn auf Feldhamstervorkommen durch eine ökologische Baubegleitung zu überprüfen, um Verbotstatbestände zu vermeiden.

10.2 CEF-Maßnahmen / Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

(vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)

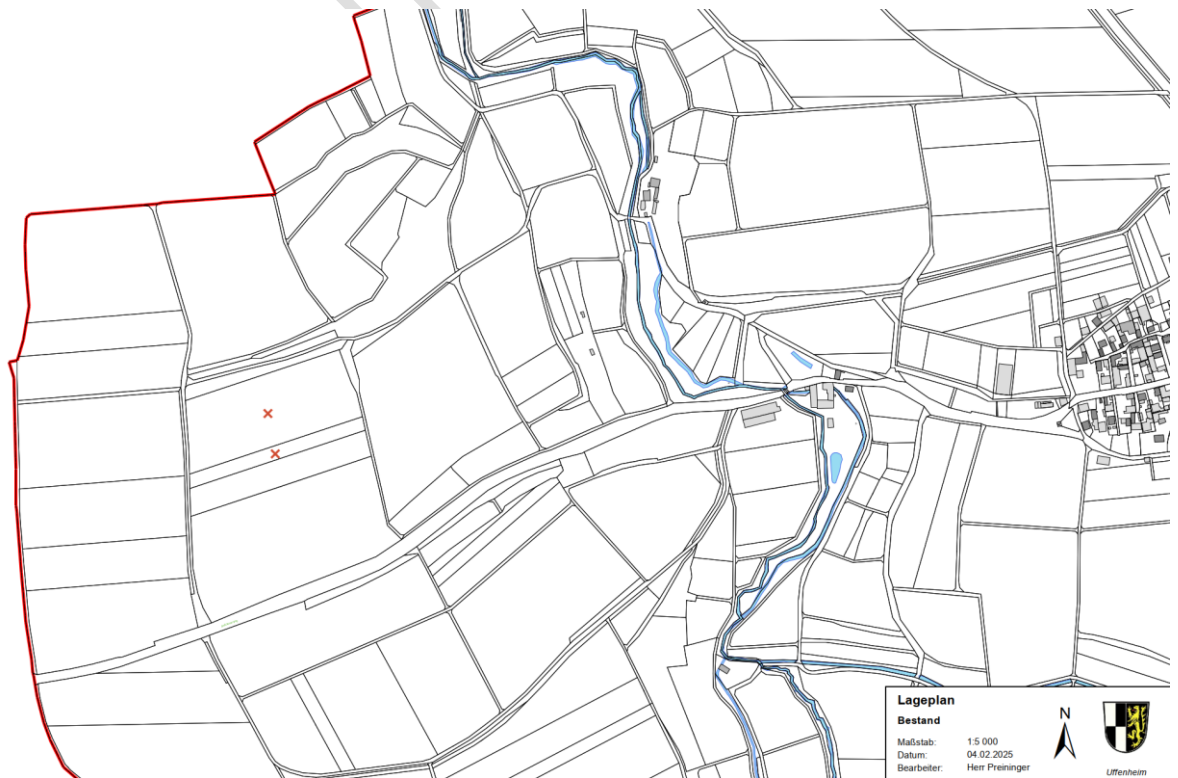
Für den artenschutzrechtlichen Ausgleich dreier betroffener Reviere der Feldlerche und der Schafstelze sind die Grundstücke Fl.Nr. 4120 (3,180 ha) und 4121 (0,664 ha), Gemarkung Bullenheim vorgesehen, die sich westlich von Bullenheim und im Besitz des ZV Gollipp befinden. Dort ist die Anlage von insgesamt 1,5 ha zusammenhängender Blühfläche gemäß nachfolgender Anlage- und Pflegebeschreibung vorgesehen.

Bedarf: $3 \times 0,5 \text{ ha} = 1,5 \text{ ha}$

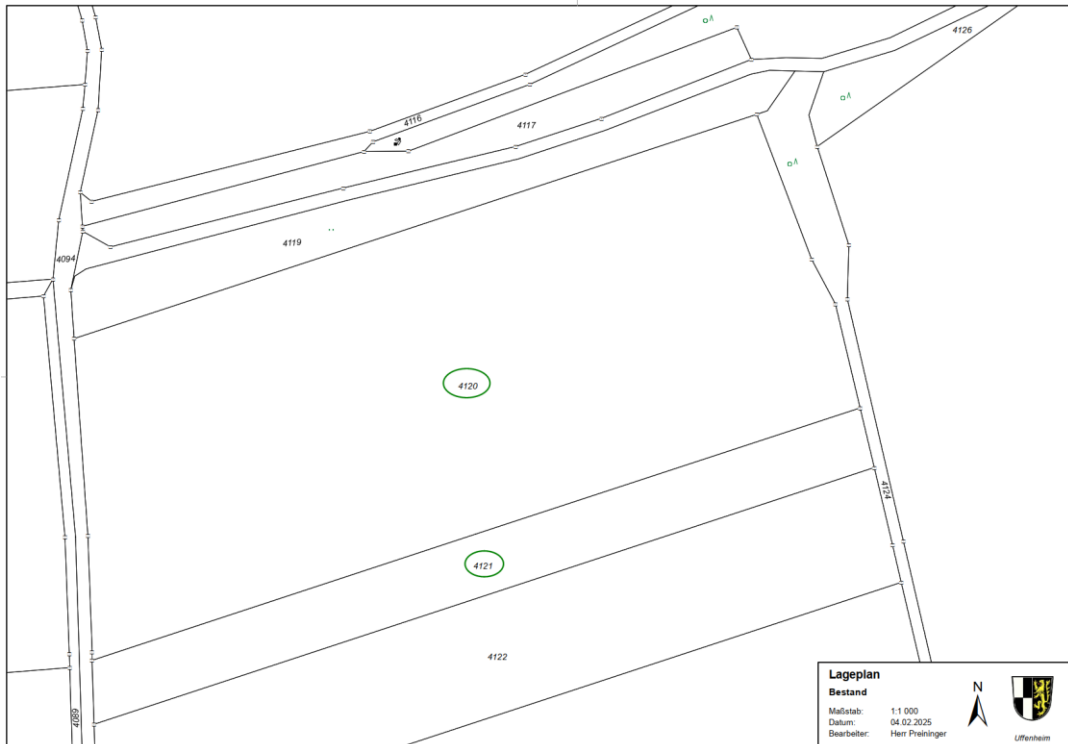
Maßnahme:

Einsaat einer Blühfläche mit folgenden Randbedingungen:

- Keine Durchführung der Maßnahmenpakete vom 15.03. bis 01.07.
- Räumlicher Zusammenhang: Radius 2 km
- Lückige Aussaat, Erhalt von Rohbodenstellen
- Kein Dünger- und PSM-Einsatz und keine mechanische Unkrautbekämpfung
- Rotation möglich – jährlich bis spätestens alle 3 Jahre



Übersichtskarte Lage CEF-Maßnahme



Lageplan CEF-Maßnahme

Um einen möglichst großen Abstand von den nördlich gelegenen Gehölzstrukturen zu erlangen, wird die Blühfläche zusammenhängend mit 1,5 ha auf Fl.Nr. 4121 (0,664 ha) und im südlichen Teil der Fl.Nr. 4120 (0,836 ha von 3,180 ha) angelegt.



Luftbild CEF-Flächen¹

¹ Quelle: BayernAtlas Luftbild mit Parzellarkarte

Anlage der Blühfläche:²

- Zeitpunkt:

Mehrfährige Blütenmischungen sollten Ende April oder Anfang Mai ausgebracht werden.

Mehrfährige Kräutermischungen können im Frühling oder im Herbst ausgesät werden.

Herbstsaaten haben den Vorteil, dass auch hartschalige Samen im Frühjahr sofort keimen.

Um Frostschäden zu vermeiden, kann Heumulch (300- 400 g/m²) oder Grasschnitt (1- 2 kg/m²) locker ausgebracht werden.

- Ansaatstärke:

Für Wildkräuter ist besonders wichtig, dass genügend Raum für die Entwicklung ihrer Blattrosette zur Verfügung steht. Nur dann werden sie zu starken Individuen heranwachsen. Die meisten Wildblumen-Mischungen werden deshalb mit einer Ansaatstärke von maximal 5 g/m² ausgebracht. Solche geringen Ansaatstärke sind manchmal schwer auszubringen. Daher kann man dem Saatgut einen Füllstoff begeben. Es eignen sich Sand, Sägespäne und Sojaschrot. Bringen Sie eine Menge von 10 – 20 g/m² inklusive Füllstoff aus.

- Saatbettbereitung und Aussaat:

Die Samenmischung kann maschinell (Sämaschine oder Düngestreuer) oder per Hand ausgebracht werden. Vor der Saatbettbereitung sollte eine Beikrautregulierung erfolgen. Anschließend wird der Boden mit der Egge oder dem Grubber gelockert. Damit auch Dunkelkeimer auflaufen, sollte das Saatgut leicht eingearbeitet werden. Feinkrümelige Saatbeete werden angewalzt. Bitte beachten Sie auch die Anbauempfehlungen für ihre Saatgutmischung.

Hinweis für magere Standorte:

Hier genügt es, einen Streifen am Schlagrand ohne Umbruch aus der Nutzung zu nehmen. Eine Einsaat ist nicht erforderlich. Eine blütenreiche Vegetation wird sich von selbst einstellen.

- Saatgut:

Es empfehlen sich mehrjährige, einheimische Saatgutmischungen, mit denen ein vielfältiges und kontinuierliches Blühangebot geschaffen wird. Alle Pflanzenarten haben sich im Laufe einer jahrtausendelangen Entwicklung an ihre Umweltbedingungen angepasst. Nur heimische Pflanzen sind optimal an unsere Witterungs- und Bodenverhältnisse angepasst. Sie gedeihen daher besser und sind konkurrenzstärker. Nur sie bieten unseren Insekten und Vögeln die richtige Nahrung. Exoten werden von Wildtieren oft verschmäht.

² Quelle: <http://praxistipps.lbv.de/praxistipps/bluehstreifen-im-acker>

Wichtige Punkte bei der Saatgutauswahl:

- auf der Packung sollte eine detaillierte Artenliste zu finden sein
- es sollen keine Kulturpflanzen enthalten sein
- der Grasanteil sollte weniger als 50 % betragen
- es sollten keine breitwüchsigen Gräser und kein Klee enthalten sein
- das Saatgut sollte aus Deutschland stammen, idealerweise kommt es sogar aus Ihrer Region (autochthones Saatgut)

Die besten Ergebnisse erzielen Sie mit so genanntem **autochthonem Saatgut**. Diese Samen stammen von Pflanzen aus der näheren Region. Sie sind damit optimal an ihren Standort angepasst.

Saatgutempfehlung:

Appels Wilde Samen GmbH, Rieger-Hofmann GmbH, Netzwerk Blühende Landschaft...

- Pflege:

Im ersten Jahr sollte ein Pflegeschnitt durchgeführt werden, um konkurrenzstarke Pflanzenarten zurückzudrängen.

Auf nährstoffreichen Standorten kann ein bis max. zweimal jährlich gemäht werden. Die erste Mahd (kein Mulchen!) soll im Januar / Februar (vor Eintreffen der Brutvögel) erfolgen. Anschließend kann im Herbst nach dem Aussamen der Pflanzen noch einmal gemäht werden.

Auf mageren Standorten wird je nach Wüchsigkeit einmal im Jahr oder alle paar Jahre nur im Herbst gemäht.

Der erste Schnitt kann uneingeschränkt genutzt werden, der zweite als Einstreu oder Pferdeheu.

11. Festsetzungen der Land- und Forstwirtschaft

Auf die entsprechenden gesetzliche Abstandsflächenregelungen bezüglich Verschattung von ackerbaulich genutzten Flächen ist bei der Ausführung zu achten. Auf die im Geltungsbereich einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) – ausgelöst durch betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzungen der benachbarten Flächen – wird hingewiesen. Diese sind ortsüblich, zumutbar und zu jeder Tages- und Nachtzeit (auch an Sonn- und Feiertagen) zu dulden, sofern sie nicht über das gemäß den öffentlich-rechtlichen Regelungen (z.B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegte Maß hinausgehen.

12. Denkmalschutz

Archäologische Bodenfunde während der Bauarbeiten sind nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden; Die Bauarbeiten sind bei archäologischen Funden sofort einzustellen. Auf die örtlichen Denkmalvermutungsflächen gem. Art. 7 DSchG (siehe Umweltbericht) und § 9 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen. Bodeneingriffe aller Art bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis. Frühzeitige Sondierungen werden angeraten.