

GEMEINDE SCHERNFELD



BEBAUUNGSPLAN SCHERNFELD NR. 8
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
FÜR DAS WOHNGEBIET

„SPITZELBERG“

SATZUNG

Ausfertigung i. d. F. vom 04.09.2020

KLOS
GmbH & Co. KG

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt
www.ib-klos.de

Fon: 09175 / 7970 - 0
Fax: 09175 / 7970 - 50
Email: info@ib-klos.de

Die Gemeinde Schernfeld im Landkreis Eichstätt beschließt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), in der jeweiligen zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung, die folgende Satzung über den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Schernfeld Nr. 8 „Spitzelberg“

per Satzungsbeschluss am 05.10.2020 .

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Schernfeld Nr. 8 „Spitzelberg“ beinhaltet die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 286 (Teilfläche), 288 (Teilfläche), 290 (Teilfläche), 293, 294, 296/3 und 298 (Teilfläche) Gemarkung Schernfeld, Landkreis Eichstätt.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt rund 4,10 ha.

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplans

Bestandteile des Bebauungsplans Schernfeld Nr. 8 „Spitzelberg“ sind das vom Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG, Spalt, am 26.04.2018 ausgearbeitete und letztmalig am 04.09.2020 geänderte Planblatt mit integriertem Grünordnungsplan sowie die dieser Satzung nachfolgenden textlichen Festsetzungen. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit Umweltbericht und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung sowie weiteren Anlagen beigelegt.

§ 3 Inkrafttreten

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

Schernfeld, den _____

Stefan Bauer, 1. Bürgermeister

Bebauungsplan Schernfeld Nr. 8 „Spitzelberg“

Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

1.2 Zulässiges Maß der Baulichen Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden für den gesamten Geltungsbereich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und dem weiter festgesetzten Maß der baulichen Nutzung im Einzelfall ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig (II).

1.3 Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, mit der Einschränkung, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden anhand der im Planblatt dargestellten Baugrenzen festgesetzt.

Die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 i. V. m. Art. 6 Abs. 6 BayBO sind einzuhalten.

1.5 Garagen, Carports und Nebengebäude

Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen unter Berücksichtigung der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden, jedoch nicht zur Straße hin. Abweichend von Art. 6 Abs. 9 BayBO ist für Garagen und Carports eine mittlere Wandhöhe bis 3,50 m zulässig.

Garagen, Carports und Nebengebäude sind auch dann an der Grundstücksgrenze zulässig, wenn sie mit dem Hauptgebäude verbunden sind.

Zwischen Garagen und der Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein nicht einzufriedender Bereich von mindestens 5,00 m freizuhalten. Bei Carports kann der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche auf 3,00 m reduziert werden.

Die Errichtung von Garagen und Nebengebäuden mit Seitenwänden aus Well- oder Trapezblech ist unzulässig.

1.6 Stellplätze

Die Anzahl der auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisenden Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schernfeld in der zum Zeitpunkt des jeweiligen Bauantrags gültigen Fassung.

1.7 Regenwasserzisternen

Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zu sammeln und in einer Zisterne zurückzuhalten. Das Nutzvolumen der Zisterne muss mindestens 5 m³ pro Einfamilienhaus bzw. 3 m³ pro Doppelhaushälfte betragen.

Der Überlauf der Zisterne kann an den gemeindlichen Oberflächenwasserkanal angeschlossen werden.

1.8 Schallschutz Luftwärmepumpen

Der Betreiber von Luftwärmepumpen sowie Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen hat einen Nachweis zu erbringen, dass die Anlage im Volllastbetrieb einen Schallpegel von 30 dB(A) an den nächstgelegenen Wohngebäuden bzw. an der Baugrenze des Nachbargrundstücks nicht überschreitet. Der Nachweis kann durch eine Herstellerbescheinigung erfolgen.

Luft-Wärmepumpen, die den Schalleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Im Rahmen der Errichtung des Vorhabens ist für die Einhaltung des Schallpegels der Bauherr verantwortlich.

In diesem Zusammenhang wird auf den Leitfaden des Landesamtes für Umwelt „Tief-frequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III)“ vom Februar 2011 verwiesen.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1 Höhenlage der Gebäude

Fällt das Gelände von der Erschließungsstraße aus ab, darf die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) an der straßenzugewandten Gebäudeseite mittig maximal 0,30 m über der OK Fahrbahn bzw. Gehweg liegen.

Steigt das Gelände von der Erschließungsstraße aus an, darf die OK FFB EG an der bergseitigen Gebäudeseite mittig maximal 0,30 m über dem natürlichen Urgelände liegen.

An der talseitigen Gebäudeseite darf die OK FFB EG grundsätzlich mittig maximal 1,50 m über das natürliche Urgelände herausragen. Eine Überschreitung dieses Maßes ist jedoch in Verbindung mit der Bauweise UG+EG bzw. mit versetzten Geschossebenen („split levels“) möglich (vgl. Regelbeispiele Nr. 3 und 4 auf dem Planblatt). In diesen Fällen sind die First- und die Wandhöhe ab der OK FFB im untersten, talseitig freigelegten Geschoss zu messen (UG bzw. EG₂).

Als Nachweis ist im Bauantrag für jedes Grundstück die Höheneinstellung des Gebäudes durch ein Höhenivellement mit Bestands- und Planungshöhen darzustellen.

Als Nachweis ist im Bauantrag für jedes Grundstück die Höheneinstellung des Gebäudes durch ein Höhenivellement mit Bestands- und Planungshöhen darzustellen.

2.2 First- und Wandhöhe

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) beträgt 9,50 m.

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) beträgt 6,50 m.

Bezugspunkt bei den Bauweisen EG+OG bzw. EG+DG ist die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (vgl. Regelbeispiele Nr. 1 und 2).

Bezugspunkt bei den Bauweisen UG+EG und „split levels“ ist die Oberkante Fertigfußboden im Untergeschoss (OK FFB UG) bzw. in der versetzten, tieferliegenden Erdgeschossesebene (OK FFB EG₂) (vgl. Regelbeispiele Nr. 3 und 4).

Die Wandhöhe im Sinne dieses Bebauungsplans ist das Maß zwischen dem jeweiligen Bezugspunkt und dem traufseitigen Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

2.3 Dächer

2.3.1 Dachform und -neigung

Für Hauptgebäude sind folgende Dachformen und -neigungen zulässig:

- Satteldach (SD), Dachneigung 15-38°
- Versetztes Pultdach (VPD), Dachneigung 10-25°

Für untergeordnete Anbauten an das Hauptgebäude sind außerdem Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer zulässig.

Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind sämtliche Dachformen mit Dachneigungen von 0 bis 38° zulässig.

2.3.2 Dacheindeckung

Für Hauptgebäude sind als Dacheindeckungen Dachsteine oder Dachziegel zulässig; für Garagen, Carports und Nebengebäude sowie untergeordnete Anbauten an das Hauptgebäude sind auch andere Dacheindeckungen zulässig.

Die Dachdeckung ist in roten bzw. rotbraunen, schwarzen oder schwarzgrauen Farbtönen zu halten. Für Flachdächer und flach geneigte Dächer sind Dachbegrünungen zulässig und erwünscht.

2.3.3 Dachaufbauten

Zwerchhäuser/Zwerchgiebel sowie Dachgauben als Giebelgauben (mit Satteldach) oder SchlepPGAuben sind zulässig.

Der First bzw. die Oberkante von Zwerchhäusern und Dachgauben muss mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

2.4 Solaranlagen

Auf geneigten Dächern sind Anlagen zur Solarenergienutzung (Solarthermie, Photovoltaik) zulässig, wenn diese parallel zur Dachhaut ausgeführt oder in die Dachhaut integriert werden.

Auf Flachdächern und flachgeneigten Dächern (bis max. 9°) ist die Aufständigung von Anlagen zur Solarenergienutzung bis zu einem maximalen Aufstellwinkel von 35° gegenüber der Horizontalen zulässig. Aufgeständerte Solaranlagen müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m zum Dachrand aufweisen.

Der Einbau von Sonnenkollektoren in die Fassade ist unzulässig.

2.5 Fassadengestaltung

Außenwände sind zu verputzen oder mit Holzschalung zu verkleiden.

Für den Anstrich sind gedeckte Farbtöne zu verwenden. Grelle Farben sind unzulässig.

Holzhäuser in einfacher Bauweise sind zulässig, jedoch keine typischen Blockhäuser („Baumstammhäuser“).

2.6 Einfriedungen

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Gesamthöhe einschließlich Zaun von 1,20 m über Oberkante Straße bzw. Gehweg nicht überschreiten.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Sockelmauern bis maximal 0,50 m sowie Gabionen bis maximal 1,20 m Höhe über OK Straße zulässig. Ansonsten sind Mauern und Bretterverschläge als Einfriedungen unzulässig.

Um die freie Durchgängigkeit für Igel und andere Kleintiere zu sichern, empfiehlt die Gemeinde jedoch auf die Errichtung von (Sockel-)Mauern grundsätzlich zu verzichten.

2.7 Geländemodellierung

Abgrabungen und Böschungen zwischen den einzelnen Grundstücken sind terrassenförmig auszubilden mit einer maximalen Gesamtböschungshöhe von 1,50 m. Die Böschungsf Flächen sind zu bepflanzen. Die Böschungsneigungen dürfen nicht steiler als 1:1,5 sein.

Senkrechte Abtreppungen zwischen den einzelnen Baugrundstücken mit Böschungsmauern oder Gabionenwänden sind bis zu einer maximalen Mauerhöhe von 1,00 m zugelassen.

3 Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind Bäume und Sträucher in Art und Qualität gemäß den Festsetzungen der nachfolgenden Pflanzgebote zu pflanzen. Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Bei allen Pflanzungen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände zu beachten.

Erhaltungsgebot A für schützenswerte Baumbestände auf öffentlichen Flächen

Die mit einem Erhaltungsgebot dargestellten Bäume auf Fl.-Nr. 293 sind langfristig zu erhalten. Verkehrssicherungsmaßnahmen sind zulässig. Dabei ist die Vermeidungsmaßnahme V1 zu beachten. Während angrenzender Bautätigkeiten sind die Bäume vor Beeinträchtigungen nach DIN 18920 bzw. den Richtlinien für die Anlage von Straßen – Teil 4 (RAS-LP 4) zu schützen. Verdichtungen und Ablagerungen im Wurzelbereich sind zu unterlassen. Abgängige Gehölze sind nachzupflanzen. Die Schutzmaßnahmen sind vor Beginn angrenzender Bauarbeiten vorzunehmen und während der Bautätigkeit funktionsfähig zu erhalten. Bänke und sonstige Möblierung sind außerhalb der Traufbereiche aufzustellen.

Erhaltungsgebot B für biotopkartierte Hecken und Feldgehölze

Die innerhalb des Geltungsbereichs liegende Teilfläche -044 des Biotops Nr. 7032-0064 - *Hecken und Feldgehölze um Schernfeld* unterliegt einem Erhaltungsgebot. Der Bestand ist langfristig als naturnaher Gehölzbestand zu erhalten. Kleinflächige randliche Schnittmaßnahmen sowie Verkehrssicherungsmaßnahmen sind zulässig. Dabei ist die Vermeidungsmaßnahme V1 zu beachten.

Während angrenzender Bautätigkeiten ist der Gehölzbestand vor Beeinträchtigungen nach DIN 18920 bzw. den Richtlinien für die Anlage von Straßen – Teil 4 (RAS-LP 4) zu schützen. Verdichtungen und Ablagerungen im Wurzelbereich sind zu unterlassen. Abgängige Gehölze bzw. entstandene Lücken sind nachzupflanzen. Die Schutzmaßnahmen sind vor Beginn angrenzender Bauarbeiten vorzunehmen und während der Bautätigkeit funktionsfähig zu erhalten.

Die Schutzmaßnahmen sind bei Bedarf auch auf den direkt an den Geltungsbereich angrenzenden östlichen Abschnitt der Gehölzfläche anzuwenden.

Pflanzgebot A – Baumpflanzungen mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen als Randeingrünung und Straßenbegleitgrün

Zur Randeingrünung ist entlang der westlichen und nördlichen Geltungsbereichsgrenze gemäß Plandarstellung eine Baumreihe mit einem Pflanzabstand von 10 bis max. 15 m zu pflanzen. Im Unterwuchs ist ein Gras-Kraut-Saum zu entwickeln und extensiv zu pflegen.

An den Erschließungsstraßen und Stellplätzen sind gemäß Plandarstellung Straßenbegleitbäume zu pflanzen. Die exakte Lage und Anzahl der Bäume an der Erschließungsstraße „Eberswanger Weg“ kann aufgrund der variablen Standorte der Grundstückszufahrten von der Plandarstellung abweichen. Die Pflanzflächen sind anzusetzen. Unterpflanzung mit bodendeckenden Stauden und Gehölzen ist zulässig.

Im Bereich des zu erhaltenden Gehölzbestandes sind gemäß Plandarstellung als Ergänzung mittel- bis großkronige Bäume zu pflanzen. Im Unterwuchs ist eine Wiese mit einem hohen Anteil an Wildblumen/Kräutern anzusetzen und extensiv als Blühwiese zu pflegen.

Es sind jeweils mittel- bis großkronige Bäume der Pflanzliste „Heimische Baumarten“ zu pflanzen. An den Erschließungsstraßen und Stellplätzen sind auch kompaktkronige Sorten zulässig. An der Geltungsbereichsgrenze sind auch hochstämmige Obstbäume zulässig.

Pflanzgebot B – Baumpflanzung ohne Standortbindung auf privaten Flächen

Je angefangene 500 m² private Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum ohne Standortbindung zu pflanzen. Zulässig sind heimische Bäume der Pflanzliste „Private Grundstücksflächen“.

Für eingrünende Heckenpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen sind heimische Sträucher der Pflanzliste „Private Grundstücksflächen“ zulässig.

3.2 Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahme V1: Freimachen des Baufeldes außerhalb der Brutzeit

Um eine Beschädigung oder Zerstörung potenziell vorkommender Fortpflanzungs- und Ruhestätten boden- und gehölzbrütender Vogelarten zu vermeiden, ist die Baufeldfreimachung einschließlich der Rodung bzw. dem Rückschnitt von Gehölzen außerhalb der Brutzeit durchzuführen, also in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar.

3.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Als Ausgleich für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes werden die nachfolgenden Maßnahmen festgesetzt und vollständig dem Bebauungsplan Schernfeld Nr. 8 „Spitzelberg“ zugeordnet. Die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind zeitnah zu den Eingriffen (spätestens 12 Monate nach dem Bau der Erschließung) umzusetzen und nach Fertigstellung an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden.

Ausgleichsmaßnahme A1: Baumpflanzungen mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen als Randeingrünung des Baugebiets

Zur Randeingrünung ist entlang der westlichen und nördlichen Geltungsbereichsgrenze auf öffentlichem Grund gemäß Plandarstellung eine Baumreihe mit einem Pflanzabstand von 10 bis max. 15 m zu pflanzen.

Im Unterwuchs ist ein mindestens 5 m breiter Gras-Kraut-Saum zu entwickeln und extensiv zu pflegen. Dieser ist 1- bis 2-mal jährlich zu mähen, das Mahdgut ist abzutransportieren. Auf Düngung und Pestizideinsatz ist zu verzichten. An Obstbäumen ist ein regelmäßiger Pflegeschnitt durchzuführen. Ausfallende Bäume sind zu ersetzen.

Es sind mittel- bis großkronige Bäume der Pflanzliste "Heimische Baumarten" zu pflanzen. Hochstämmige Obstbäume sind zulässig.

Die Baumpflanzung ist Teil des Pflanzgebots A.

Die Maßnahme umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 0,20 ha.

Ausgleichsmaßnahme A2: Extensivierung und Anpflanzung von Streuobst südöstlich von Schönfeld inkl. Brachestreifen für die Feldlerche (vgl. CEF-Maßnahme M1)

Ausgleichsmaßnahme A2 umfasst eine Teilfläche der Fl.-Nr. 492, Gemarkung Schönfeld südöstlich von Schönfeld mit 10.523 m². Die bestehende Grünlandnutzung wird durch die Anlage eines Brachestreifens, Grünlandextensivierung und die Pflanzung von Obstbäumen aufgewertet.

Zur Aufwertung und Strukturanreicherung werden die bestehenden Hecken erhalten und mit einem extensiven etwa 3 m breiten Saumstreifen ergänzt sowie die Grünlandnutzung extensiviert. Zielbiotop ist ein mageres Extensivgrünland. Auf der südöstlichen Teilfläche ist durch Anpflanzung von hochstämmigen Obstbäumen alter Sorten der Pflanzliste "Streuobstwiese" eine Streuobstwiese anzulegen. Die Bäume sind in einem lockeren Abstand von 12 bis 16 m zu pflanzen.

Außerdem wird ein etwa 1.900 m² großer Brachestreifen für die Feldlerche am nordwestlichen Rand der Maßnahmenfläche angelegt. Bei der ergänzenden Anpflanzung von Gehölzen ist auf ausreichenden Abstand zu der Lerchenfläche zu achten. Weitere Anforderungen sind der Beschreibung der CEF-Maßnahme M1 zu entnehmen.

Folgende Pflegevorgaben sind zu berücksichtigen:

- Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz
- in den ersten Jahren 2-3 x pro Jahr mähen, Mahdgut abtransportieren
- anschließend Grünland Mahd 1 x pro Jahr, ab Mitte bis Ende August
- Mahd des Saumstreifens abschnittsweise nach Bedarf alle 3 bis 5 Jahre, Mahdgut abtransportieren

- in den ersten zehn Jahren etwa alle zwei Jahre Erziehungsschnitt an Obstbäumen durchführen
- ab dem zehnten Standjahr der Obstbäume ca. alle vier Jahre Erhaltungsschnitt durchführen
- beim Ausfall von Obstbäumen sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Heckenstrukturen können von den 10.523 m² Maßnahmenfläche 9.160 m² aufgewertet und mit einem Kompensationsfaktor von 1:1 angerechnet. Zur Kompensation des vorliegenden Bebauungsplans werden davon 6.706 m² angesetzt. Die verbleibenden 2.454 m² können in das Ökokonto der Gemeinde Schernfeld eingebucht werden.

Ausgleichsmaßnahme A3: Extensivierung und Entwicklung einer lockeren Staudenflur durch Sukzession bzw. Ansaat sowie Anlage von zwei optimierten Brachestreifen bzw. Blühstreifen für die Feldlerche (vgl. CEF-Maßnahme M1)

Als weitere Maßnahme wird auf Fl.-Nr. 467, Gemarkung Schönfeld nordöstlich von Schönfeld die bestehende intensiv bewirtschaftete Ackerfläche durch Sukzession bzw. Initialansaat mit einer geeigneten regionalen Saatgutmischung für Raine und Säume aufgewertet.

Am nördlichen und südlichen Rand wird jeweils ein etwa 1.000 m² großer Brachestreifen für die Feldlerche angelegt. Eine genauere Beschreibung ist CEF-Maßnahme M1 zu entnehmen. Ein Streifen wird dem vorliegenden Bebauungsplan, der zweite Streifen dem Bebauungsplan Schönfeld Nr. 4 „Taläcker“ zugeordnet.

Die restliche Sukzessionsfläche ist künftig etwa alle drei bis fünf Jahre abschnittsweise zu mähen, um eine Verbuschung zu verhindern. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Auf Düngung und Pestizideinsatz ist zu verzichten. Bei Bedarf sind im Vorfeld bzw. in den ersten Jahren Maßnahmen zur Aushagerung der Fläche durchzuführen.

Die Fläche umfasst insgesamt 4.473 m², die mit einem Kompensationsfaktor von 1:1 angerechnet werden.

CEF-Maßnahme M1: Anlage und dauerhafte Unterhaltung von optimierten Brachestreifen (Dauerbrache und Schwarzbrache)

Die Maßnahme sieht die Anlage und den dauerhaften Erhalt von zwei etwa 1.000 bis 2.000 m² umfassenden optimierten Dauerbrachestreifen in Kombination mit Schwarzbrachestreifen vor. Aufgrund einer optimierten Pflege wird jeweils ein 100 m langer und 10 bzw. 20 m breiter Streifen bevorzugt. In Abhängigkeit der zur Verfügung stehenden Flächen ist jedoch auch ein anderer Zuschnitt möglich. Der Streifen setzt sich aus einem 5 m breiten Dauerbrachestreifen/Blühstreifen und einem 5 m breiten Schwarzbrachestreifen zusammen. Der Dauerbrachestreifen/Blühstreifen ist mit autochthonem Saatgut lückig anzusäen und alle 2 Jahre ab 01. August zu mähen, das Mahdgut ist abzufahren. Der Schwarzbrachestreifen ist jährlich Ende März/Anfang April zu pflügen und zu eggen.

Die Brachestreifen werden in die Flächen der naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen integriert (vgl. Anlage 3 – Externe Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen):

- Teilfläche M1.1 - Fl.-Nr. 492, Gmkg. Schönfeld - ca. 1.900 m²
(vgl. Ausgleichsmaßnahme A2)

- Teilfläche M1.2 - Fl.-Nr. 467, Gmkg. Schönfeld - ca. 1.000 m²
(vgl. Ausgleichsmaßnahme A3)
auf der Maßnahmenfläche wird ein zweiter Brachestreifen angelegt und dem
Bebauungsplan Schönfeld Nr. 4 „Taläcker“ zugeordnet.

3.4 Pflanzlisten

Die nachfolgenden Gehölze entsprechen einer landschaftsplanerischen Vorauswahl geeigneter Laubgehölze. Prinzipiell können auch andere standortgerechte, heimische Arten gepflanzt werden. Nicht zulässig sind jedoch fremdländische oder standortfremde Arten wie Thuja, Scheinzypresse, Fichte, Blautanne, etc. Der Anteil an Nadelgehölzen und immergrünen Laubgehölzen darf 10 % je Grundstück nicht überschreiten. Gentechnisch veränderte Pflanzen sind nicht erlaubt.

Pflanzqualitäten (mindestens):

- Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm
Straßenbäume mit erhöhtem Kronenansatz
- Obstbäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm
- verpflanzter Strauch, ohne Ballen, 3 bis 6 Triebe, 60-100 cm

Pflanzliste "Heimische Baumarten"

- | | |
|--------------------------|---------------|
| - Acer campestre | Feld-Ahorn |
| - Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| - Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| - Betula pendula | Sand-Birke |
| - Carpinus betulus | Hainbuche |
| - Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| - Pyrus pyraster | Wild-Birne |
| - Salix caprea | Sal-Weide |
| - Sorbus aria | Mehlbeere |
| - Sorbus aucuparia | Eberesche |
| - Tilia cordata | Winter-Linde |
| - Tilia platyphyllos | Sommer-Linde |
| - Ulmus glabra | Berg-Ulme |
| - hochstämmige Obstbäume | |

Pflanzliste "Private Grundstücksflächen"

Laubbäume:

- | | |
|--------------------------|--------------|
| - Acer campestre | Feld-Ahorn |
| - Carpinus betulus | Hainbuche |
| - Juglans regia | Walnuss |
| - Salix caprea. | Sal-Weide |
| - Sorbus aria | Mehlbeere |
| - Sorbus domestica | Speierling |
| - Tilia cordata | Winter-Linde |
| - hochstämmige Obstbäume | |

Straucharten:

- | | |
|---------------------------|---------------------------------|
| - Amelanchier ovalis | Gewöhnliche Felsenbirne |
| - Berberis vulgaris | Gewöhnliche Berberitze |
| - Buddleja davidii | Schmetterlingsstrauch in Sorten |
| - Cornus alba | Weißer Hartriegel |
| - Cornus mas | Kornelkirsche |
| - Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| - Corylus avellana | Haselnuss |
| - Ligustrum vulgare | Gemeiner Liguster |
| - Lonicera xylosteum | Gewöhnliche Heckenkirsche |
| - Philadelphus coronarius | Pfeifenstrauch |
| - Ribes alpinum | Alpen-Johannisbeere |
| - Rosa canina | Hunds-Rose |

Pflanzliste "Streuobstwiese"

Hochstämmige Obstbäume alter Sorten z. B.

Malus domestica (Apfel), z. B. in folgenden Sorten:

- 'Jakob Fischer'
- 'Landsberger Renette'
- 'Roter Eiserapfel'

Pyrus communis (Birne), z. B. in folgenden Sorten:

- 'Oberösterreichische Weinbirne'
- 'Neue Poiteau'

Prunus domestica (Zwetschge), z. B. in folgenden Sorten:

- 'Hauszwetschge'
- 'Schönberger Zwetschge'

4 Hinweise

4.1 Pflanzmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen

Beim Pflanzen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten Leitungstrassen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (FGSV) sowie das Arbeitsblatt 125 GW „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ (DVGW Regelwerk) sind zu beachten.

4.2 Grundwasserschutz

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser aufgedeckt werden, ist eine Erlaubnis nach Art. 15 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 BayWG zur Bauwasserhaltung erforderlich.

Falls Grundwasser ansteht, sind die Kellergeschosse der zu errichtenden Gebäude gegen drückendes Wasser zu sichern.

Das Einleiten von Drainagewasser in die gemeindlichen Kanalisationsanlagen ist nicht gestattet.

4.3 Flächenbefestigung

Einfahrten und Hofbefestigungen sollten – soweit technisch möglich und sinnvoll – in versickerungsfähiger Bauweise hergestellt werden (z. B. Rasenfugenpflaster, Pflaster mit aufgeweiteten und splittverfüllten Fugen, Rasengittersteine, etc.).

Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten. Unverhältnismäßig große Flächenversiegelungen sind zu vermeiden.

4.4 Zisternenwassernutzung

Es wird empfohlen, das in den Zisternen gesammelte Niederschlagswasser aus den Dachflächen zur Gartenbewässerung zu verwenden.

Der Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen ist gemäß § 13 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) dem Gesundheitsamt zu melden. Die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden.

4.5 Bodenschutz

Zum Umgang mit Böden oder Bodenmaterialien wird grundsätzlich auf die DIN 19731, DIN 18915 und den § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) verwiesen.

Der humose Oberboden ist von allen Flächen für den Baustellenbetrieb abzuschieben und bis zum Wiedereinbau oder bis zum Abtransport ordnungsgemäß seitlich zu lagern. Die Lagerung von Ober- und Unterböden hat gemäß DIN 18915 zu erfolgen.

4.6 Bodenfunde

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Bodendenkmäler bekannt. Bei allen Bodeneingriffen muss jedoch prinzipiell mit archäologischen Funden gerechnet werden. Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

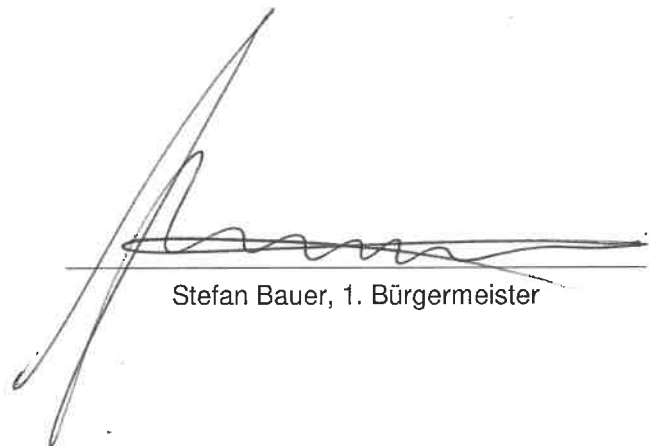
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

4.7 Landwirtschaftliche Emissionen

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass sich auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke unvermeidliche Geruchsentwicklungen bei der Ausbringung von Gülle oder Festmist sowie weitere typische landwirtschaftliche Emissionen (Staub, Lärm, etc.) ergeben können. Diese sind von den zukünftigen Bewohnern des Baugebietes hinzunehmen.

Ausgefertigt:

Schernfeld, den - 6. 10. 2020



Stefan Bauer, 1. Bürgermeister