

Stadt Landshut

Planung
LÄNGST & VOERKEILUS die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Am Kellenbach 21 84036 Landshut-Kumhausen
Info@laengst.de www.laengst.de

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 03.03.2021 (GVBl. S. 74) sowie Art. 81 Abs. 2 Bayer. Bauordnung – BayBO – i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) erlässt die Stadt Landshut die Satzung:

BEBAUUNGSPLAN NR. 07-86 "GRETLSMÜHLE" DECKBLATT NR. 11 mit integriertem Grünordnungsplan

Für die Aufstellung des Entwurfes

Landshut, den 15.07.2022

Referat Bauen und Umwelt

Amr für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Greiner

Amtsleiterin

Doll

Ltd. Baudirektor

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom Stadtrat am gefasst und ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Landshut Nr. 6 am bekanntgemacht.

Landshut, den

Dieser Bebauungsplan wurde als Entwurf vom Stadtrat am gebilligt und hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis ortsüblich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Landshut Nr. 1 am bekanntgemacht.

Landshut, den

Der Stadtrat hat gem. § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 Abs. 2 BayBO am 24.04.2020 den Bebauungsplanentwurf als Satzung beschlossen.

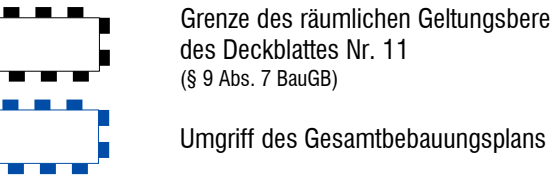
Landshut, den

Nach Abschluss des Planungsverfahrens ausgefertigt.

Landshut, den

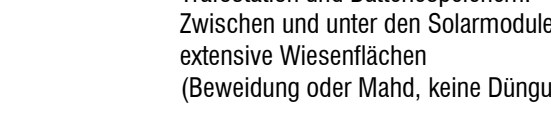
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplan und die Stelle, bei welcher der Plan während der Dienstzeit von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Landshut Nr. am bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

A: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



Sonstige Planzeichen (9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB): Freileitung mit Schutzzone, Maststandort, Erdkabel, geplante äußere Zuarlinie, eine Verschiebung nach innen ist zulässig (Maschenhaltungs, H 2,20 m), Sonstige Planzeichen (9 Abs. 1 BauGB): Maststandort, Erdkabel, geplante äußere Zuarlinie, eine Verschiebung nach innen ist zulässig (Maschenhaltungs, H 2,20 m).

B: HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



Maß der baulichen Nutzung (9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauVO): 1. Nutzungsschablone, 2. Art der baulichen Nutzung, 3. max. zulässige Grundfläche (GR) (9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauVO).

Baugrenzen (9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauVO): 1. Baugrenze, 2. Verkehrsflächen (9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB), 3. Feldweg, 4. Grünflächen (9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB), 5. private Grünfläche, 6. Ruderalflur, 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB), 8. Ausgleichsfläche, 9. extensives Grünland, 10. Heckenstrukturen, 11. Baum, zu erhalten, 12. Baum, zu pflanzen.

Verkehrsflächen (9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB): 1. Verkehrsflächen, 2. Feldweg, 3. Grünflächen (9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB), 4. private Grünfläche, 5. Ruderalflur, 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB), 7. Ausgleichsfläche, 8. extensives Grünland, 9. Heckenstrukturen, 10. Baum, zu erhalten, 11. Baum, zu pflanzen.

Grünflächen (9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB): 1. private Grünfläche, 2. Ruderalflur, 3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB), 4. Ausgleichsfläche, 5. extensives Grünland, 6. Heckenstrukturen, 7. Baum, zu erhalten, 8. Baum, zu pflanzen.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB): 1. Ausgleichsfläche, 2. extensives Grünland, 3. Heckenstrukturen, 4. Baum, zu erhalten, 5. Baum, zu pflanzen.

Ausgleichsfläche (9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB): 1. Ausgleichsfläche, 2. extensives Grünland, 3. Heckenstrukturen, 4. Baum, zu erhalten, 5. Baum, zu pflanzen.

extensives Grünland (9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB): 1. extensives Grünland, 2. Heckenstrukturen, 3. Baum, zu erhalten, 4. Baum, zu pflanzen.

Heckenstrukturen (9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB): 1. Heckenstrukturen, 2. Baum, zu erhalten, 3. Baum, zu pflanzen.

Baum, zu erhalten (9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB): 1. Baum, zu erhalten, 2. Baum, zu pflanzen.

Baum, zu pflanzen (9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB): 1. Baum, zu pflanzen.

Verkehrsflächen (9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB): 1. Verkehrsflächen, 2. Feldweg, 3. Grünflächen (9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB), 4. private Grünfläche, 5. Ruderalflur, 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB), 7. Ausgleichsfläche, 8. extensives Grünland, 9. Heckenstrukturen, 10. Baum, zu erhalten, 11. Baum, zu pflanzen.

Grünflächen (9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB): 1. private Grünfläche, 2. Ruderalflur, 3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB), 4. Ausgleichsfläche, 5. extensives Grünland, 6. Heckenstrukturen, 7. Baum, zu erhalten, 8. Baum, zu pflanzen.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB): 1. Ausgleichsfläche, 2. extensives Grünland, 3. Heckenstrukturen, 4. Baum, zu erhalten, 5. Baum, zu pflanzen.

Ausgleichsfläche (9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB): 1. Ausgleichsfläche, 2. extensives Grünland, 3. Heckenstrukturen, 4. Baum, zu erhalten, 5. Baum, zu pflanzen.

extensives Grünland (9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB): 1. extensives Grünland, 2. Heckenstrukturen, 3. Baum, zu erhalten, 4. Baum, zu pflanzen.

Heckenstrukturen (9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB): 1. Heckenstrukturen, 2. Baum, zu erhalten, 3. Baum, zu pflanzen.

Baum, zu erhalten (9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB): 1. Baum, zu erhalten, 2. Baum, zu pflanzen.

Baum, zu pflanzen (9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB): 1. Baum, zu pflanzen.

Verkehrsflächen (9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB): 1. Verkehrsflächen, 2. Feldweg, 3. Grünflächen (9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB), 4. private Grünfläche, 5. Ruderalflur, 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB), 7. Ausgleichsfläche, 8. extensives Grünland, 9. Heckenstrukturen, 10. Baum, zu erhalten, 11. Baum, zu pflanzen.

Grünflächen (9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB): 1. private Grünfläche, 2. Ruderalflur, 3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB), 4. Ausgleichsfläche, 5. extensives Grünland, 6. Heckenstrukturen, 7. Baum, zu erhalten, 8. Baum, zu pflanzen.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB): 1. Ausgleichsfläche, 2. extensives Grünland, 3. Heckenstrukturen, 4. Baum, zu erhalten, 5. Baum, zu pflanzen.

Ausgleichsfläche (9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB): 1. Ausgleichsfläche, 2. extensives Grünland, 3. Heckenstrukturen, 4. Baum, zu erhalten, 5. Baum, zu pflanzen.

extensives Grünland (9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB): 1. extensives Grünland, 2. Heckenstrukturen, 3. Baum, zu erhalten, 4. Baum, zu pflanzen.

Heckenstrukturen (9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB): 1. Heckenstrukturen, 2. Baum, zu erhalten, 3. Baum, zu pflanzen.

Baum, zu erhalten (9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB): 1. Baum, zu erhalten, 2. Baum, zu pflanzen.

Baum, zu pflanzen (9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB): 1. Baum, zu pflanzen.

Verkehrsflächen (9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB): 1. Verkehrsflächen, 2. Feldweg, 3. Grünflächen (9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB), 4. private Grünfläche, 5. Ruderalflur, 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB), 7. Ausgleichsfläche, 8. extensives Grünland, 9. Heckenstrukturen, 10. Baum, zu erhalten, 11. Baum, zu pflanzen.

Grünflächen (9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB): 1. private Grünfläche, 2. Ruderalflur, 3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB), 4. Ausgleichsfläche, 5. extensives Grünland, 6. Heckenstrukturen, 7. Baum, zu erhalten, 8. Baum, zu pflanzen.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB): 1. Ausgleichsfläche, 2. extensives Grünland, 3. Heckenstrukturen, 4. Baum, zu erhalten, 5. Baum, zu pflanzen.

Ausgleichsfläche (9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB): 1. Ausgleichsfläche, 2. extensives Grünland, 3. Heckenstrukturen, 4. Baum, zu erhalten, 5. Baum, zu pflanzen.

extensives Grünland (9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB): 1. extensives Grünland, 2. Heckenstrukturen, 3. Baum, zu erhalten, 4. Baum, zu pflanzen.

Heckenstrukturen (9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB): 1. Heckenstrukturen, 2. Baum, zu erhalten, 3. Baum, zu pflanzen.

Baum, zu erhalten (9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB): 1. Baum, zu erhalten, 2. Baum, zu pflanzen.

Baum, zu pflanzen (9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB): 1. Baum, zu pflanzen.

Verkehrsflächen (9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB): 1. Verkehrsflächen, 2. Feldweg, 3. Grünflächen (9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB), 4. private Grünfläche, 5. Ruderalflur, 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB), 7. Ausgleichsfläche, 8. extensives Grünland, 9. Heckenstrukturen, 10. Baum, zu erhalten, 11. Baum, zu pflanzen.

Grünflächen (9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB): 1. private Grünfläche, 2. Ruderalflur, 3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB), 4. Ausgleichsfläche, 5. extensives Grünland, 6. Heckenstrukturen, 7. Baum, zu erhalten, 8. Baum, zu pflanzen.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB): 1. Ausgleichsfläche, 2. extensives Grünland, 3. Heckenstrukturen, 4. Baum, zu erhalten, 5. Baum, zu pflanzen.

Ausgleichsfläche (9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB): 1. Ausgleichsfläche, 2. extensives Grünland, 3. Heckenstrukturen, 4. Baum, zu erhalten, 5. Baum, zu pflanzen.

extensives Grünland (9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB): 1. extensives Grünland, 2. Heckenstrukturen, 3. Baum, zu erhalten, 4. Baum, zu pflanzen.

Heckenstrukturen (9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB): 1. Heckenstrukturen, 2. Baum, zu erhalten, 3. Baum, zu pflanzen.

Baum, zu erhalten (9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB): 1. Baum, zu erhalten, 2. Baum, zu pflanzen.

Baum, zu pflanzen (9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB): 1. Baum, zu pflanzen.

Verkehrsflächen (9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB): 1. Verkehrsflächen, 2. Feldweg, 3. Grünflächen (9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB), 4. private Grünfläche, 5. Ruderalflur, 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB), 7. Ausgleichsfläche, 8. extensives Grünland, 9. Heckenstrukturen, 10. Baum, zu erhalten, 11. Baum, zu pflanzen.

Grünflächen (9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB): 1. private Grünfläche, 2. Ruderalflur, 3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB), 4. Ausgleichsfläche, 5. extensives Grünland, 6. Heckenstrukturen, 7. Baum, zu erhalten, 8. Baum, zu pflanzen.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB): 1. Ausgleichsfläche, 2. extensives Grünland, 3. Heckenstrukturen, 4. Baum, zu erhalten, 5. Baum, zu pflanzen.

Ausgleichsfläche (9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB): 1. Ausgleichsfläche, 2. extensives Grünland, 3. Heckenstrukturen, 4. Baum, zu erhalten, 5. Baum, zu pflanzen.

extensives Grünland (9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB): 1. extensives Grünland, 2. Heckenstrukturen, 3. Baum, zu erhalten, 4. Baum, zu pflanzen.

Heckenstrukturen (9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB): 1. Heckenstrukturen, 2. Baum, zu erhalten, 3. Baum, zu pflanzen.

Baum, zu erhalten (9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB): 1. Baum, zu erhalten, 2. Baum, zu pflanzen.

Baum, zu pflanzen (9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB): 1. Baum, zu pflanzen.

Verkehrsflächen (9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB): 1. Verkehrsflächen, 2. Feldweg, 3. Grünflächen (9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB), 4. private Grünfläche, 5. Ruderalflur, 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB), 7. Ausgleichsfläche, 8. extensives Grünland, 9. Heckenstrukturen, 10. Baum, zu erhalten, 11. Baum, zu pflanzen.

Grünflächen (9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB): 1. private Grünfläche, 2. Ruderalflur, 3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB), 4. Ausgleichsfläche, 5. extensives Grünland, 6. Heckenstrukturen, 7. Baum, zu erhalten, 8. Baum, zu pflanzen.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB): 1. Ausgleichsfläche, 2. extensives Grünland, 3. Heckenstrukturen, 4. Baum, zu erhalten, 5. Baum, zu pflanzen.

Ausgleichsfläche (9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB): 1. Ausgleichsfläche, 2. extensives Grünland, 3. Heckenstrukturen, 4. Baum, zu erhalten, 5. Baum, zu pflanzen.

extensives Grünland (9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB): 1. extensives Grünland, 2. Heckenstrukturen, 3. Baum, zu erhalten, 4. Baum, zu pflanzen.

6. BAUZEITENREGELUNG

Während der Vogelbrutzeit von Anfang März bis Anfang August sind Baufeldreinemachen oder Baumaßnahmen unzulässig. Ausnahmeweise können während der Vogelbrutzeit Baufeldreinemachen oder Baumaßnahmen zugelassen werden, wenn der schriftliche Nachweis der Unteren Naturschutzbehörde über die Unbedenklichkeit vorliegt, dass dadurch die Brutfähigkeit der europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie im Brutrevier nicht beeinträchtigt wird, oder eine artschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung der Regierung von Niederbayern vorliegt.

7. GRÜNDORNOUNG

7.1. Private Grünfläche

Die privaten Grünflächen im Sondergebiet sind mit der Ansaat von standortgemäßen Saatgut als extensives Grünland herzustellen, zu pflegen und zu erhalten. Die Flächen sind ein- bis zweimal jährlich zu mähen; das Mähgut ist von den Flächen zu entfernen. Ein Mulchen der Flächen ist nicht zulässig. Alternativ ist eine Beweidung zulässig (ohne Zülfütterung). Eine Düngung sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

7.2. Eingrünung

Bei Strauch- und Baumpflanzungen sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden. Bei Neupflanzungen ist die Verwendung von Nadelgehölzen nicht zulässig. Bei der Auswahl der Pflanzenarten wird auf die Artenlisten unter Ziffer 8.3 verwiesen.

7.2.2. Die Trafostation sowie die Batteriespeicher sind mit Einzelsträuchern einzugrünen, wenn sie innerhalb der Baugrenze räumlich angeordnet werden.

7.3. Artenliste

7.3.1. Sträucher

Pflanzenqualität: Cornus sanguinea, Crataegus laevigata, Eionymus europaeus, Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum, Prunus spinosa, Viburnum opulus, Salix cinerea, vStr. 60-100, Roter Hartriegel, Zweiflügeliger Weibdom, Pfaffenhütchen, Gewöhnliche Liguster, Heckenrosche, Schlehe, Gewöhnlicher Schneeball, Koch-Weide.

7.3.2. Bäume

Pflanzenqualität: Alnus glutinosa, Fraxinus excelsior, Prunus padus, Salix alba, Ulmus laevis, Hel. 2zv 250-300, Schwarze-Eiche, Gemeine Esche, Gewöhnliche Traubenerkirsche, Silber-Weide, Platanus.

7.4. Pflanzgebot

Die festgesetzte Bepflanzung ist innerhalb von 12 Monaten nach Fertigstellung der Anlage herzustellen.

7.5. Erhalt von Gehölzpflanzen

Die gemäß den Bestimmungen dieser Satzung herzustellende Bepflanzung ist zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust den vorgenannten Festsetzungen entsprechend nachzupflanzen. Sollen als zu erhalten festgesetzte Gehölze durch Schadorganismen, Witterungsanflüsse oder aus sonstigen Gründen verloren gehen, so ist der festgesetzte Zustand innerhalb von 12 Monaten durch Ersatzpflanzungen wiederherzustellen; dabei sind Einzelbäume in der gleichen Baumart in der Qualität 4x verpflanzt, Stammumfang min. 20 cm an derselben Stelle nachzupflanzen; Hecken, Sträucher und sonstige Gehölzgruppen sind durch die Nachpflanzung von H 100 – 150 cm zu ersetzen.

8. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

8.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung, von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen nach § 1 a BauGB)

Auf den Ausgleichsflächen ist darauf zu achten, dass sich keine Neophyten (z. B. Goldrute, Riesen-Bärenklau, Springkraut, Ambrosia) ansiedeln. Eine regelmäßige Kontrolle und gegebenenfalls nötige Bekämpfungen der Neophyten, am Besten im Frühsommer (vor der Blüte), sind durchzuführen. Spätestens nach Abschluss der Baumaßnahmen müssen die Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt sein.

8.1.1. Die Ausgleichsflächen sind gemäß Einschieben in der Planzeichnung wie folgt herzustellen:

Extensives Grünland: Die Flächen sollen als extensives Grünland genutzt werden. Hierfür ist eine Ansaat mit autochthonen Saatgut (z. B. auch als Heudrusch, Heumisch) durchzuführen. Die Flächen sind ein- bis zweimal jährlich zu mähen; 1/3 der Flächen soll bei jedem Arbeitsgang unberührt belassen werden. Ein Mähen mit Mulchmähern ist unzulässig. Das Mähgut ist umgehend aus den Flächen zu entfernen. Eine Düngung ist unzulässig.

Heckenstrukturen im Süden von SO 1: Es ist eine 3-reihige Hecke (Reihenabstand 1,5 m, Pflanzenabstand 1,5 m) entlang des Zauns im Süden des SO 1 zur Erhöhung in die Landschaft zu pflanzen (Autochthon, Herkunftsgelände 6.1 Alpenvorland). Die Hecken können alle 5-10 Jahre abschnittsweise auf Stock gesetzt werden.

Heckenstrukturen im Norden von SO 1: Es sind 3-5-reihige Heckenhecken (Reihenabstand 1,5 m, Pflanzenabstand 1,5 m) zu pflanzen (Autochthon, Herkunftsgelände 6.1 Alpenvorland). Die Hecken können alle 5-10 Jahre abschnittsweise auf Stock gesetzt werden.

9. HOCHSPANNUNGSFREILEITUNG

9.1. Baubeschränkungszone

Über die nordwestliche Ecke des SO 1 Sondergebiet „Energie“ verläuft eine Hochspannungslleitung (110-kV-Leitung) mit einer Schutzzone von 25,00 m beiderseits der Leitungssache.

D: HINWEISE DURCH TEXT

1. Brandschutz

Es gelten die Vorgaben der BayBO Art. 5 in Verbindung mit den Richtlinien über „Flächen für die Feuerwehren“ DIN 14090 sowie über „Feuerwehrpläne“ DIN 14095 in der aktuellen Fassung. Die Zufahrt zum Gelände muss für Feuerwehrfahrzeuge mit 16 t Gesamtgewicht und 16 t Achslast geeignet sein. Zwingende Sperrverrichtungen zum Gelände und Gebäude sind zulässig, wenn die Feuerwehr diese öffnen kann. Der Hinweis zur Erreichbarkeit eines Verantwortlichen für die Anlagen muss deutlich und dauerhaft am Zufahrtstor angebracht sein sowie der örtlichen Feuerwehr mitgeteilt werden. Es ist für die Anlage ein Feuerwehrersatzplan nach DIN 14095 zu erstellen, auf dem die Leitungslösung bis zu den Wechsellichtern und von dort bis zum Übergabepunkt an das Energieversorgungsunternehmen eingezeichnet ist. Die Standorte von Notabfertigungseinrichtungen sind ebenfalls zu vermerken. Sollte der Bau von Leitungen für den Brandschutz notwendig sein, sind die entstehenden Kosten für den Bau der Leitungen sowie für die evtl. notwendigen Veränderungen des bestehenden Rohrleitungssystems vom Vorhabenträger zu tragen.

- Zufahrt / Zugang für die Feuerwehr: Es ist sicherzustellen, dass die Einsatzkräfte bzw. Zufahrtsmöglichkeiten zum Schutzobjekt haben.

- Abschaltung PV: Es ist eine Abschaltung der PV-Anlage durch die Feuerwehr vorzusehen.

2. Landwirtschaft

Der Geltungsbereich ist von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Von diesen können bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen in Form von Lärm, Staub und Geruch ausgehen. Sollen durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bewirtschaftung eventuelle Schäden (Staub, Lärmschlag) auftreten, dürfen keine Schadenersatzansprüche gegen den Bewirtschaftler gestellt werden.

Zur Abgrenzung des Planungsbereiches ist ein ausreichend dimensionierter Pufferstreifen vorgesehen. Auf dem angrenzenden Grundstücken vorgesehene Gehölzgruppen, Bäume und Sträucher sollten so geplant werden, dass die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche nicht durch überhängende Äste, Schattenwurf oder Wurzelwachstum beeinträchtigt wird. Ein ordnungsgemäßer Rückschnitt muss sichergestellt werden.

3. Oberflächenwasser

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften des WHG, des BayWG, der WRfV sowie die einschlägigen technischen Regelwerke (TRGS 190, DWA M 153, DWA A 138) zu beachten. Überdient davon bleibt, dass das Einleiten von Niederschlagswasser aus Versickerungsanlagen in die Kanalisation per Notüberlauf unzulässig ist.

4. Gehölzpflanzen

Die Sträucher und Bäume sind so zu pflanzen, dass sie die gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstände einhalten und zu Versorgungsassen mindestens 2,50 m Abstand haben. Wo dieser Mindestabstand nicht eingehalten werden kann, sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen. Das „Merkmale von Baumstandorten und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

5. Bodendenkmäler

Im Planungsbereich liegen die Bodendenkmäler D-2-7439-0019 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zerstaltung“ und D-2-7439-0020 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zerstaltung“.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabwendbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Archologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen. Ist eine archologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsschritte archologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauler zu reduzieren.

Als Alternative zur archologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine Konservatorische Überdeckung oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLD zu realisieren (z. B. Humus oder kolluviale Überdeckung).

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit dem Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalsfachlichen Gesichtspunkten.

6. Hochspannungsfreileitung

Um einen Spannungsüberschlag zu vermeiden, sind in Abhängigkeit von der Spannungshöhe gewisse Sicherheitsabstände zu elektrischen Leitungen einzuhalten gemäß der Tabelle 1 „Sicherheitsabstände bei nichtelektrischen Anlagen, abhängig von der Nennspannung“. Die Abstände aller Höhe aktiver Teile der BGV A 3 „Elektrische Anlagen und Betriebsmittel“ betragen die Sicherheitsabstände für die vorliegende 110kV Freileitung der Bayernwerk AG mindestens 3,0m (Abstand in Luft von Hochspannungsleitungen unter Spannung stehenden Teilen). Die Schutzabstände müssen auch beim Ausschleichen von Leitungen, Trümmern und Lastaufnahmestellen eingehalten werden. Dabei muss auch ein mögliches Ausschlagen des Leiterseiles berücksichtigt werden.

Der Schattenwurf der vorhandenen Masten