Bebauungsplan
der Gemeinde Guteneck

Baugebiet „Hütberg - Nord“

Aufgrund der §§ 2, 3, 4, 9 und 10 des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung, des Art. 81 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern erlässt die Gemeinde Guteneck folgende

S A T Z U N G

Fassung vom 10.03.2021

Inhalt

§ 1 Bebauungsplan 3
§ 2 Geltungsbereich 3
§ 3 Art der baulichen und sonstigen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB 3
§ 4 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB 3
§ 5 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB 3
§ 6 Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB 3
§ 7 Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB 4
§ 8 Höhenlage der Baugrundstücke 4
§ 9 Freileitungen § 9 Abs 13 BauGB 6
§ 10 Werbeanlagen 6
§ 11 Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO 6
§ 12 Einfriedungen 7
§ 13 Grünordnerische textliche Festsetzungen 7
§ 14 Entwässerung 16
§ 15 Schallschutz 16
§ 16 Inkrafttreten 17

§ 1 Bebauungsplan

Die Planzeichnung vom 12.08.2019 in der Fassung 10.03.2021 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung vom 12.08.2019 in der Fassung vom 10.03.2021 dargestellt.

§ 3 Art der baulichen und sonstigen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. (siehe zugehörige Planzeichnung mit den Bebauungsplan).

§ 4 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen und der höchstzulässigen Geschoßzahlen in der Planzeichnung nicht geringere Werte ergeben, werden die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grundflächen- bzw. Geschoßflächenzahlen als Höchstgrenze festgesetzt.
Je Parzelle sind Ein- und Zweifamilienhäuser, sowie Doppelhäuser, soweit dies gemäß den Vorschriften der BayBO auf den einzelnen Bauparzellen umsetzbar ist, zulässig.
Pro Einzelhaus sind max. zwei Wohneinheiten zulässig. Je Doppelhaushälfte/Bungalow ist max. eine Wohneinheit zulässig. Nicht zulässig sind Mehrfamilienhäuser (fünf- und mehr Wohneinheiten).

§ 5 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung wird die offene Bauweise festgesetzt.
§ 22 Abs. 2 BauNVO.

§ 6 Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

(1) Sämtliche Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen dürfen innerhalb der Grundstücksgrenzen errichtet werden (§ 12 Abs. 1 BauNVO). Die Zufahrten sind festgesetzt.

Auf dem Baugrundstück sind bei Gebäuden mit einer Wohneinheit mindestens 2,0 Stellplätze nachzuweisen.
Für weitere Wohneinheiten sind bis 50 m² Wohnfläche ein zusätzlicher Stellplatz und über 50 m² Wohnfläche 2,0 zusätzliche Stellplätze nachzuweisen.
Zu beachten ist, dass jeder Stellplatz vom öffentlichen Verkehrsraum frei zufahrbar sein muss. Der Stellplatz kann in einer Garage/ oder Carport untergebracht sein, jedoch stellt der vor der Garage freizuhaltende Stauraum keinen Stellplatz dar.
Die Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück zu errichten.
Genehmigungsfreie Nebenanlagen nach BauNVO dürfen im rückwärtigen Grundstücksteil auch außerhalb des Baufensters errichtet werden.
Alle öffentlich - rechtlichen Vorschriften sind einzuhalten.

(2) Vor Garagen ist ein Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 5,50 m freizuhalten.
Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

§ 7 Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

(1) Bezüglich Abstandsflächen gelten die Vorschriften der aktuell gültigen Bayerischen Bauordnung. (41. Auflage, Stand vom 24.07.2019)

§ 8 Höhenlage der Baugrundstücke

Hauptgebäude:

(1) Die Höhenlage der fertigen Fußbodenoberkante des Erdgeschosses (FOK) wird festgesetzt. Dabei darf die FOK die Höhenangaben nicht überschreiten.
Es gelten folgende Höhenangaben:
Parzelle 1 Höhe FOK EG max. 506.00 müNN
Parzelle 2 Höhe FOK EG max. 507.50 müNN
Parzelle 3 Höhe FOK EG max. 511.00 müNN
Parzelle 4 Höhe FOK EG max. 514.00 müNN
Parzelle 5 Höhe FOK EG max. 519.00 müNN
Parzelle 6 Höhe FOK EG max. 521.50 müNN
Parzelle 7 Höhe FOK EG max. 520.50 müNN
Parzelle 8 Höhe FOK EG max. 520.00 müNN
Parzelle 9 Höhe FOK EG max. 520.00 müNN

Parzelle 10 Höhe FOK EG max. 517.50 müNN
Parzelle 11 Höhe FOK EG max. 514.50 müNN
Parzelle 12 Höhe FOK EG max. 512.00 müNN
Parzelle 13 Höhe FOK EG max. 517.00 müNN
Parzelle 14 Höhe FOK EG max. 515.00 müNN

Die Wandhöhe wird gemessen von der fertigen Fußbodenoberkante im Erdgeschoss (FOK EG) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
Bei geneigten Dachkonstruktionen wird hierbei die Giebel- bzw. Firsthöhe nicht angerechnet.

(2) Im Baugebiet gilt für Wohngebäude eine maximale Wandhöhe von 3,50 m bzw. 4,50 m bzw. 6,50 m je nach Dachtyp. (siehe Regelquerschnitte Punkt 4)

(3) Die maximale Wandhöhe ist in der Genehmigungsplanung bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren darzustellen und zu vermassen.
In Verbindung mit Geländeauf- bzw. abtrag sind zur Überbrückung von Geländesprüngen Stützmauern mit je max. 1,50 m über vorhandenen Gelände zulässig, jedoch höchstens bis zur FOK EG (Fußbodenoberkante Erdgeschoss).

(4) Aufschüttungen sind bis 1,00 m über vorhandenen Gelände, jedoch max. bis FOK EG (Fußbodenoberkante Erdgeschoss) zulässig, Abgrabungen sind bis max. 1,00 m zulässig. Die Aufschüttungen und Abgrabungen sind mittels Böschungen oder Stützmauern (max. Höhe in Summe 0,50 m je Grenze) zu sichern.

(5) Stützmauern direkt an der Grundstücksgrenze sind nicht erlaubt (außer im Zufahrtsbereich zur Garage). Aufschüttungen und Abgrabungen haben an der Grundstücksgrenze auf natürlicher Geländehöhe zu enden. Böschungen sind mit einer Mindestneigung von 1:1,5 anzulegen und zu bepflanzen.
Ausnahme: Eigentümer mit gemeinsamer Grenze schütten in gleichem Maße bis zur zulässigen Höhe auf oder graben ab (siehe (3) und (4)). Zur freien Landschaft hin sind in einem Abstand von 3,00 m bis zur Grenze keine Stützmauern zulässig.

Nebengebäude und Garagen:

(6) Die Höhenlage der fertigen Fußbodenoberkante der Garagen darf max. 0,30 m über dem Niveau der in der Mitte der festgelegten Zufahrt anstehenden Straßenoberkante liegen. Bei entsprechenden topografischen Verhältnissen ist bei zusammengebauten

Garagen an der Grundstücksgrenze eine Mauer mit einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.

(7) Für Nebengebäude und Garagen gilt eine mittlere Wandhöhe von 3,00 m nach Art. 6 Abs. 9 BayBO.

§ 9 Freileitungen § 9 Abs 13 BauGB

(1) Freileitungen sind unzulässig, ausgenommen Freileitungen der Deutschen Telekom Technik GmbH, soweit es sich um gesetzlich geltendes Recht handelt.

(2) Die bestehende MS-Freileitung im Plangebiet muss im Zuge der Erschließung verlegt werden.

(3) Für die Unterbringung von Kabeln in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung der DIN 1998 zu beachten.

§ 10 Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind an Außenwänden beschränkt auf die Erdgeschoßzone zulässig. Die Werbefläche darf 0,50 m² nicht überschreiten.

(2) An straßenseitigen Einfriedungen darf die Ansichtsfläche der Werbeanlage 0,25 m² je Grundstück nicht überschreiten.

(3) Leuchtreklamen sind unzulässig.

§ 11 Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO

(1) Dächer
Siehe Regelquerschnitte Punkt 4 der zugehörigen Planzeichnung.

(2) Die Ausführung von Flachdächern ist sowohl bei Hauptgebäuden als auch bei Nebengebäuden zugelassen. Bei Garagen sind Flachdächer auch bei vom Hauptgebäude abweichenden Dachneigungen zulässig.

(3) Fassaden
Nicht zulässig sind metallisch glänzende Fassaden oder Anstriche mit grellen Außenfarben.

(4) Steinschüttungen, Kies-/Granitbeete oder sonstige mineralische Abdeckungen im Zuge der Gartengestaltung sind auf max. 5 % der Grundstücksfläche begrenzt.

§ 12 Einfriedungen

Als Einfriedungen der privaten Grundstücke sind Zäune bis zu einer Höhe von 1,50 m über dem geplanten Gelände, oder Hecken zulässig. Nicht blickdichte Zäune sind zulässig, nicht zulässig sind gemauerte Einfriedungen.
Die Sockelhöhe darf straßenseitig max. 15 cm betragen. An den restlichen Grundstücksgrenzen sind nur Zäune ohne oberirdischen Sockel zulässig.
Zur Anordnung der Garage an den Grundstücksgrenzen können hier Stützmauern in einer Höhe bis zu 1,00 m errichtet werden.

Im Bereich von Straßeneinmündungen sind die Sichtdreiecke freizuhalten. Hier darf die Einfriedung (Zaun, Hecke) nur max. 1,00 m hoch sein.

§ 13 Grünordnerische textliche Festsetzungen

1. Bodenschutz – Schutz des Mutterbodens

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,0 m hohen Mieten zwischenzulagern.
Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.
Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist, z.B. durch notwendige Geländeangleichungen.
Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. BauGB).

2. Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen

Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,5 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.

Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt “Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Stand 2013, sind zu berücksichtigen.

3. Grenzabstände von Gehölzpflanzungen
   Bei allen nicht planlich festgesetzten Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47-50, zu beachten.

4. Pflanzmaßnahmen innerhalb des Baugebiets am Nordrand, Gehölzerhalt, Vermeidung der Beeinträchtigung angrenzender Gehölzbestände und sonstiger naturschutzfachlich relevanter Strukturen, ökologische Baubegleitung
   An der Nordseite und an der Nordostseite des Baugebiets ist auf öffentlichen Grünflächen eine mindestens 1-2-reihige Hecke zur Randeingrünung des Baugebiets aus heimischen und standortgerechten Gehölzarten (Arten des Naturraums 401, gebietseigenes Pflanzgut des Vorkommengebiets 3) zu pflanzen.
   Auf den privaten Grundstücksparzellen ist pro 300 m² Grundstücksfläche ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen.
   Alle unmittelbar an das Baugebiet angrenzenden Gehölzbestände im Westen, insbesondere die naturschutzfachlich wertvollen Hecken außerhalb der Bauparzellen und sonstigen baulich überprägten Bereiche, sind unbeeinträchtigt zu erhalten. Gegebenenfalls sind Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 durchzuführen. Jegliche Ablagerungen, Gehölzbeseitigungen und sonstige Beeinträchtigungen sind nicht zulässig, insbesondere auch durch private Bauwerber.
   Es ist eine ökologische Baubegleitung für die Phase der Baugebietserschließung vorzusehen, die eine fachgerechte Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen und insbesondere der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen sowie der Maßnahmen zum speziellen Artenschutz sicherstellt. Die ökologische Baubegleitung hat insbesondere auch dafür Sorge zu tragen, dass die an die zwingend zu beanspruchenden, naturschutzfachlich relevanten Strukturen unmittelbar angrenzenden Teilflächen dieser Strukturen vor bauzeitlichen Beeinträchtigungen geschützt werden.

5. Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen (im Geltungsbereich des Bebauungsplans: Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft)

Die erforderlichen Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden im Einzelnen wie folgt festgesetzt:

- Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen im nordwestlichen Anschluss an das Baugebiet (innerhalb des Geltungsbereichs), Gesamtfläche 5.288 m² (Flur-Nr. 1027, Teilflächen der Flur-Nr. 1025, Gemarkung Guteneck)

Gemäß der Plandarstellung (planliche Festsetzungen) sind Hecken aus heimischen und standortgerechten Gehölzarten unter Verwendung autochthonen Pflanzmaterials (Arten des Naturraums 401, Vorkommengebiets 3 „Südostdeutsches Hügel- und Bergland“) zu pflanzen (zugleich CEF 2). Es ist ein Anteil an Dornsträuchern von mindestens 40 % zu berücksichtigen (Schlehe, Weißdorn, Heckenrose).
Im Bereich des derzeitigen Ackers (Flur-Nr. 1025) ist eine standortangepasste regionaltypische Wiesenmischung einzusäen (gebietseigenes Saatgut des Ursprungsgebiets 19).
Der vorhandene Grünlandbestand (Flur-Nr. 1027) ist zu extensivieren. Auf allen zukünftigen extensiven Wiesenflächen ist auf Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen zu verzichten. Die Flächen sind max. 2-mal jährlich zu mähen (1. Mahd nicht vor 01.07. des Jahres). Frühestens ab dem 6. Jahr nach entsprechendem Rückgang des Aufwuchses, ist nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde die Mahd auf eine 1-malige Herbstmahd zu beschränken (ab September, mit Mähgutabfuhr). Das Mähgut ist von der Fläche abzufahren. Im Bereich der Kompensationsfläche Flur-Nr. 1027 sind im östlichsten, oberen Grundstücksbereich die bereits im südlichen Anschuss an den Heckenbestand vorhandenen mageren bis mesotrophen Grasfluren zu erhalten und als Altgrasfluren zu entwickeln, die alle 1-3 Jahre zur Offenhaltung zu mähen sind (mit Mähgutentfernung).

Als CEF-Maßnahme (CEF 1) sind auf den Flächen 4 Reptilienhabitate gemäß der Detailgestaltung (siehe Festsetzungen Nr. 7) durchzuführen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bei der Zauneidechse sicher auszuschließen.
Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen bzw. -flächen sind nach Art. 9 Satz 2 BayNatSchG i.V.m. § 17 Abs. 1 BNatSchG an das Oberflächenkataster Bayern zu melden (über den Meldebogen des LfU Bayern).

- Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 1081/5 der Gemarkung Guteneck, heranzuziehende Teilfläche von 213 m², Anrechnungsfaktor 0,7, tatsächlich anrechenbare Fläche 149 m²; übrige Grundstücksfläche im Rahmen zukünftiger Eingriffsvorhaben anrechenbar.
  Gemäß dem Lageplan der externen Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 1081/5 der Gemarkung Guteneck (Ausgleichsbebauungsplan) sind Obsthochstämme bewährter, robuster Sorten zu pflanzen. Der vorhandene Wiesenbestand ist durch Verzicht auf Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen zu extensivieren. Der Wiesenbestand ist max. 2-mal jährlich zu mähen (1. Mahd ab 01.07. des Jahres). Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Frühestens ab dem 6. Jahr nach entsprechendem Rückgang des Aufwuchses, ist nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde die Mahd auf eine 1-malige Herbstmahd zu beschränken (ab September, mit Mähgutabfuhr).

Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen bzw. -flächen sind nach Art. 9 Satz 2 BayNatSchG i.V.m. § 17 Abs. 1 BNatSchG an das Oberflächenkataster Bayern zu melden (über den Meldebogen des LfU Bayern).

6. Gehölzauswahlliste

Für die festgesetzten Gehölzpflanzungen im Bereich der nördlichen Randeingrünung (Heckenpflanzung) und im Bereich der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen sind ausschließlich die folgenden heimischen und standortgerechten Gehölzarten zulässig (Naturraum 401, Pflanzgut aus dem Vorkommensgebiet 3).
Für alle sonstigen Pflanzungen (innerhalb des Baugebiets) werden diese empfohlen.

<u>Liste 1 Bäume</u>

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Quercus robur	Stiel-Eiche

Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Liste 2 Sträucher:

Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Mindestpflanzqualitäten:

- Pflanzgebote (Bäume auf privaten Flächen und im öffentlichen Bereich innerhalb des Baugebiets):
· Hochstamm, mit Ballen, mind. 3 x v., mind. 14/16 Stammumfang

- Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen, Hecke am Nordrand:
· Hecken, Sträucher: Str. 2x v. 60-100
· Hecken, baumförmige Gehölze: Hei 2 x v., 100-150

Zeitpunkt der Pflanzung:

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind spätestens in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode (private Flächen) bzw. im Zuge der Erschließung (öffentliche Begrünungsmaßnahmen) durchzuführen.
Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind, da sie auch CEF-Maßnahmen darstellen, bis zum Beginn der Maßnahmen bzw. Beanspruchung der artenschutzrechtlich relevanten Teilflächen herzustellen.

7. Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen (spezieller Artenschutz)

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sicher auszuschließen, sind die in den Ausführungen zum Artenschutz, Kap. 2.3, dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung sowie die CEF-Maßnahmen (CEF 1 bis CEF 2) verbindlich durchzuführen bzw. zu beachten. Diese werden wie folgt rechtsverbindlich festgesetzt:

Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

1 Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen sind erforderlich, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die vorstehende Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgte unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen:

aV 1 Entfernen von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit

Zum Schutz für Gehölz bewohnende Tierarten erfolgt die Fällung von Gehölzbeständen nur außerhalb der Brut-, Nist- und Aufzuchtzeit, also nicht zwischen dem 1. März bis 30. September (gem. § 39 BNatSchG).

aV 2 Rodung und Oberbodenabtrag mit Beseitigung der Wurzelstöcke im Hinblick auf die Betroffenheit der Zauneidechse, Minimierungsmaßnahmen nach 8.2.1 AH Z, Vermeidungsmaßnahmen nach 8.2.2 AH Z

Die Rodung mit Entfernung der Wurzelstöcke und Oberbodenabtrag erfolgt im Hinblick auf mögliche Überwinterungsplätze der Zauneidechse im Zeitraum April bis Ende Mai und August bis Ende September (Bauzeitenbeschränkung als Vermeidungsmaßnahme gemäß 8.2.2 AH Z speziell für die Zauneidechse). Diese Maßnahme dient in erster Linie der Vermeidung des Tötungsverbots bei der Zauneidechse (wenngleich keine Vorkommen festgestellt wurden, Vorkommen jedoch nicht auszuschließen, vorsorglich Vermeidungsmaßnahme). Minimierungsmaßnahmen wie eine Umsiedlung sind im vorliegenden Fall aufgrund der Tatsache, dass keine Vorkommen festgestellt wurden und die geplanten Ersatzlebensräume für die potenziell vorkommende lokale Population unmittelbar angrenzen, nicht erforderlich. In der AH Z wird eine Umsiedlung nicht empfohlen, wenn die Distanz zu verfügbaren und geeigneten Ausweichflächen den Aktionsradius unterschreitet. Dies ist vorliegend der Fall.

Vergrämungsmaßnahmen sind ebenfalls nicht erforderlich.

aV 3 Frühzeitige Entwicklung von Gehölzen in den randlichen Grünflächen und im Bereich der Ausgleichs-/Ersatzflächen, Vermeidung der Beeinträchtigung unmittelbar randlich benachbarter Lebensraumstrukturen

Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen im unmittelbaren westlichen Anschluss an das Baugebiet sind frühzeitig durchzuführen, im Zuge der Errichtung des Bauvorhabens. Alle nicht zwingend für die Errichtung des Baugebiets in den randlichen Bereichen zu beanspruchenden Gehölz- und sonstigen Lebensraumstrukturen sind bauzeitlich zu schützen (nach DIN 18920, z.B. durch die Errichtung von Bauzäunen), siehe auch CEF 2.

2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

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

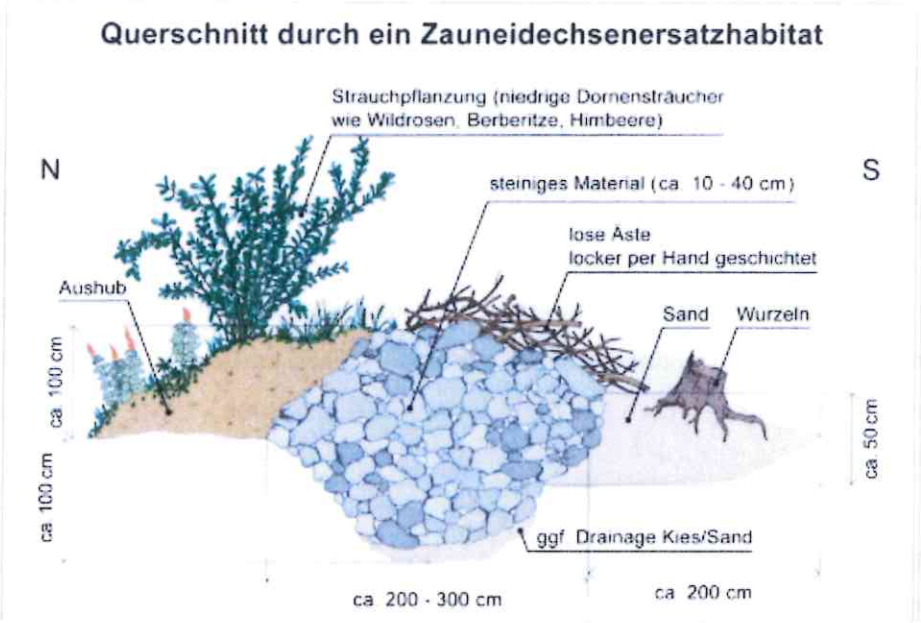
Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind erforderlich.

CEF 1:

Anlage von 4 Reptilienhabitaten im Bereich der westlichen Ausgleichs-/Ersatzflächen

Um hinsichtlich der Zauneidechse Verbotstatbestände sicher auszuschließen, auch wenn keine Vorkommen festgestellt werden konnten (Vorkommen jedoch nicht unwahrscheinlich), sind insgesamt 4 Reptilienhabitate gemäß der nachfolgenden Beschreibung und der Zeichnung in der nachfolgenden Darstellung im Bereich der o.g. Ausgleichs-/Ersatzflächen anzulegen (entnommen aus Querschnitt durch ein Zauneidechsenersatzhabitat, S. 27 AH Z). Aufgrund der Tatsache, dass die Reptilienhabitate auf den unmittelbar benachbarten Kompensationsflächen angelegt werden können, und diese von ausgedehnten extensiven Wiesen umgeben sein werden, ist diese Anlage als optimal im Hinblick auf die Wirksamkeit der Maßnahme anzusehen.

Gestaltung der Reptilien-Habitatelemente:



Die Reptilienhabitate bestehen, wie im Querschnitt dargestellt, aus steinigem Material (ca. 10-40 cm), bzw. Ästen (per Hand geschichtet), Sand, Wurzelstöcken und Aushub mit Strauchpflanzung. Die angegebenen Mengen und Größenverhältnisse sind zu beachten.

Die Reptilienhabitate weisen folgende Merkmale/Anforderungen auf:

- ausreichende Versteckplätze für alle Altersklassen (Gesteinsschüttung in Kombination mit Totholz, z.T. Wurzelstöcke in Untergrund eingraben)
- Verstecke sollen an Gehölze gelegt werden; dies wird vorliegend durch die Lage an den geplanten Hecken berücksichtigt
- Schaffung von grabfähigem vegetationslosen, nährstoffarmen und gut besonnten Rohboden- oder Sandstandort (Eiablage)
- Ausbringen von sonnenexponierten Baumstubben und Totholzhaufen (Sonnplatz)
- Teil der Habitate als Winterquartier (frostfreie, ausreichend tiefe und abgedeckte Bereiche, Einbinden von Wurzelstöcken in den Untergrund)
- ausreichendes Nahrungsangebot (im vorliegenden Fall durch die geplanten, ausgedehnten Grasfluren im Bereich der Kompensationsflächen sichergestellt)
- Anbindung an geeignete Habitate (durch ausgedehnte magere Grasfluren in der Umgebung gegeben)
- Größe: 2-3 m Breite, 5-10 m Länge und ca. 1 m Höhe
- Verwendung frostfreien Gesteinsmaterials
- Körnung der Steine 20-40 cm im Inneren, außen mit kleineren Steinen (10-20 cm) bedecken

- Sandkranz im Randbereich von 2,0 x 0,5 m Größe
- zwischen den Reptilienhabitaten werden noch Ast- und Reisighaufen als Trittsteine aufgebracht

Die in 8.2.3 (S. 25) der AH Z genannten Gestaltungsmerkmale (Neuanlage von Zauneidechsenhabitaten-Optimalhabitat) sind bei der Detailgestaltung zu beachten und vollumfänglich umzusetzen.

Neben der Herstellung der Maßnahmen ist die Pflege und Unterhaltung sicherzustellen, um die Lebensraumfunktion der Strukturen langfristig zu sichern:
Die Offenflächen der Habitate sind gemäß den Empfehlungen der AH Z (S. 26) im 3-Jahres-Turnus auf jeweils 30 % der Teilflächen im Winterhalbjahr manuell zu mähen. Mulchung ist nicht zulässig. Auf Teilflächen (bis 5 m²) sind offene Bodenstellen zu schaffen.

CEF 2:

Pflanzmaßnahmen und sonstige natur- und artenschutzfachliche Entwicklungsmaßnahmen im Bereich der Ausgleichs-/Ersatzflächen unmittelbar nordwestlich des geplanten Baugebiets und innerhalb des Geltungsbereichs (Acker und Grünland am Nordrand bzw. im Nordwesten), ökologische Baubegleitung

Die in den textlichen Festsetzungen zur Grünordnung enthaltenen Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen (zugleich CEF-Maßnahmen) stellen sich wie folgt dar:

- Pflanzung von Hecken aus heimischen und standortgerechten Gehölzarten aus gebietseigenem Pflanzgut des Vorkommengebiets 3 „Südostdeutsches Hügel- und Bergland), Arten des Naturraums 401
- Entwicklung von Altgrasfluren, Mahd alle 3 Jahre im September zur Offenhaltung
- Umwandlung des Ackers in extensives Grünland, Einsaat einer standortangepassten Wiesenmischung regionaler Herkunft (gebietseigenes Saatgut, Ursprungsgebiet 19), 2malige Mahd pro Jahr nach Fertigstellungspflege, 1. Mahd ab 01.07. des Jahres. Das Mähgut ist von der Fläche abzufahren; vollständiger Verzicht auf Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen
- Anlage von Reptilienhabitaten siehe CEF 1

Um eine fachgerechte Umsetzung aller Maßnahmen zu gewährleisten, ist eine ökologische Baubegleitung während der Erschließungsmaßnahmen zu gewährleisten, deren Aufgabe

neben der fachgerechten Herstellung der Kompensations- und CEF-Maßnahmen auch die Vermeidung von Beeinträchtigungen unmittelbar benachbarter, nicht zwingend zu beeinträchtigender Lebensraumstrukturen umfasst (Festlegung der Erforderlichkeit von Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920).

§ 14 Entwässerung

Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen wird in einer geeigneten Rückhaltung gesammelt und nach Möglichkeit versickert. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, ist ein Anschluss an die Bestandskanalisation herzustellen.
Die Abwasserbeseitigung auf den Baugrundstücken erfolgt wie nachfolgend beschrieben:
Die Ableitung des anfallenden häuslichen Abwassers erfolgt durch den Anschluss an die vorhandene Kanalisation.
Das Regenwasser der privaten Grundstücke muss auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Hierzu sind die einschlägigen technischen Richtlinien zu beachten.
Entsprechende Sickerversuche sind für das Baugrundstück zu erstellen.

§ 15 Schallschutz

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich das Feuerwehrgerätehaus und der Sportplatz. (Entfernung ca. 80 m)
Die neue Bebauung darf nicht näher an die vorgenannten Anlagen heranrücken, wie die bestehenden Wohngebäude Weidenthal 42 und 44. Um dies sicherzustellen, wurden die Baugrenzen entsprechend gewählt.
Als optische Abgrenzung zum Feuerwehrgerätehaus und zum Sportplatz soll ein Wall angeordnet werden, der zwischen 1,50 m und 3,00 m hoch ist. Der Schallschutz kann dadurch ebenfalls verbessert werden.

§ 16 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Der vorstehende Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Guteneck, 24. MRZ. 2021

Gemeinde Guteneck

Johann Wilhelm
1.Bürgermeister

Hinweise zur Satzung

Hinweise zur Satzung

1. Bodenmechanische Baugrunduntersuchungen wurden bereits beauftragt. Die Erkenntnisse daraus, sind bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Das Bodengutachten ist als Anlage den Planunterlagen angefügt. Um die Versickerung auf den einzelnen Parzellen nachzuweisen, werden jedoch noch weitergehende Baugrunduntersuchungen empfohlen, die vom Grundstückskäufer selbst durchzuführen sind.

2. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz des Untergeschosses gegen Grund- bzw. Hangwasser werden empfohlen.
Zum Schutz gegen Starkniederschläge wird ausdrücklich empfohlen, alle Gebäudeöffnungen (Eingänge, Kellerlichtschächte, Zufahrten zu Tiefgaragen etc.) mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßenoberkante zu legen.

3. Auf die Gefahren und Regelungen durch wild abfließendes Wasser (vgl. § 37 WHG/Gefahrt von sog. Sturzfluten auch abseits von Fließgewässer) sowie die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitung“ des StMB und des StMUV (https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf) wird nachdrücklich hingewiesen.

4. Das Niederschlagswasser von Blechdachflächen der Materialien Blei, Kupfer oder Zink größer als 50 m² ist vor der Einleitung gemäß Art. 41f BayWG vor der Einleitung zu reinigen.

5. Auf die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Guteneck wird hingewiesen. Die Planung der Grundstücksentwässerungsanlagen ist im Baugenehmigungs- bzw. im Freistellungsverfahren darzustellen und muss durch die Gemeinde genehmigt werden.

6. Auf die einschlägigen und technischen Regelwerke (NWFreiV, TRENGW, TRENOG, DWA A-153, Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser, DWA A-117 Bemessung von Regenrückhalteräumen und DWA A-138 Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) sowie die Merkblätter des LfU wird verwiesen. (z.B. Naturnaher Umgang mit Regenwasser“, abrufbar unter folgendem Link: https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf)

7. Belange des vorsorgenden Bodenschutzes:
Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) ist nach den materiellen Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten.
Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Normen DIN 18915 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, zu beachten.
Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen und schonend umgegangen werden. Dazu wird empfohlen, dass Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht befahren werden.
Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten. Die Auffüllung mit Z1.1-Material nach der LAGA. M 20 kann erfolgen, wenn die dort genannten Anforderungen eingehalten werden. Für Auffüllungen im Bereich der Gartennutzung ist eine durchwurzelbare Bodenschicht her zustellen, die die Anforderungen des § 12 BBodSchV einhält.
Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Vergeudung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.
Es wird eine max. Höhe von 2 m für Oberbodenmieten und maximal 4 m für Unterboden- und Untergrundmieten empfohlen.

8. Die Befestigung der Garagenvorplätze (Stauräume) ist mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. wassergebundener Wegedecke, breitfugiges Pflaster (Rasenfugenpflaster), Schotterrassen oder Kies vorzunehmen. Oberflächenwasser ist so weit als möglich zu versickern.

9. Beleuchtung
Zum Schutz der freien Landschaft vor beeinträchtigenden Lichtimmissionen ist eine möglichst energie- und umwelteffiziente Beleuchtung zu wählen. Es sind LED-Straßenlampen mit einer Farbtemperatur von max. 2500/2800 Kelvin und einem geringen Blauanteil zu verwenden, die nachtaktive Tiere wenig anziehen. Die Lichtpunkte der Leuchtmittel sind möglichst niedrig zu wählen. Eine Abstrahlung nach oben Richtung freier Himmel und in die umgebende unbebaute Landschaft ist bei der Einstellung der Lichtpunkte

der Leuchtkörper zu vermeiden. Lampen mit geschlossenen Gehäusen, die ein Einfliegen von Insekten verhindern, sind vorrangig zu verwenden

10. Auf die Informationsbroschüre „Lärmschutz bei Luftwärmepumpen“ des Landesamtes für Umwelt wird hingewiesen. Darin sind hilfreiche Informationen für die schalltechnisch optimierte Planung und Errichtung von Wärmepumpen enthalten. Bei der Planung von Luftwärmepumpen sollte diese beachtet werden.

11. Bei etwaigen Heizöllagerungen sind die einschlägigen wasserrechtlichen und sonstigen Vorschriften zu beachten (Anzeigepflicht nach Art. 37 BayWG).

12. Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten ist.
Auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) wird hingewiesen.

13. Auf das Hammerschlags- und Leiterrecht (AGBGB Art. 46 b) wird hingewiesen.

14. Maßentnahme
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Keine Gewähr für die Maßhaftigkeit.
Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

15. Denkmalschutz
Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Regensburg oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg, bekannt zu machen.
Für die Baudenkmäler wird auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4-6 DSchG hingewiesen.

16. Sollten im Rahmen der Ausführung des Vorhabens bisher nicht bekannte schädliche Bodenverunreinigungen / organoleptische Auffälligkeiten / Altlasten (z.B. auffällig riechendes, verfärbtes Bodenmaterial, kontaminiertes Grundwasser) festgestellt werden, sind die

Aushubmaßnahme umgehend einzustellen. Die Anhaltspunkte sind dem Landratsamt Regensburg sowie dem Wasserwirtschaftsamt Regensburg unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Der belastete Erdaushub ist z.B. in dichten Containern abgedeckt bis zur fachgerechten Verwertung/Entsorgung zwischenzulagern.

17. Gegen Beeinträchtigungen aus der landwirtschaftlichen Nutzung der benachbarten Grundstücke können keine Einwendungen erhoben werden, sofern die den anerkannten und allgemein üblichen Regeln der Bewirtschaftung (sog. „gute fachliche Praxis“) beachtet werden.