

Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm



Bebauungsplan Nr.125

"Ökologisches Zentrum Pfaffenhofen" 5. Änderung

Textteil

Stand 15.02.2021

Die Entwurfsverfasser:
Pfaffenhofen, den

Vermessungsbüro
Joachim Sigmund
Am Markt 11, 73207 Plochingen
Tel.: 07153/83960

Für die Entwurfsverfasser

Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm Bebauungsplan Nr.125

"Ökologisches Zentrum Pfaffenhofen" 5. Änderung"

Präambel

Die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art.81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) folgende 5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 125 „Ökologisches Zentrum Pfaffenhofen“ als

Satzung

Die o.a. Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Die Bebauungsplanänderung ersetzt im räumlichen Geltungsbereich der Änderung den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 125 „Ökologisches Zentrum Pfaffenhofen“.

Die Stadt Pfaffenhofen hat im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses zugleich die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB beschlossen.

Bestandteil der Satzung

Der Bebauungsplan Nr. 125 „ökologisches Zentrum Pfaffenhofen“ 5. Änderung in der Fassung vom

mit

- Begründung in der Fassung vom _____

D.) Festsetzungen durch Text

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
- Art. 23 GO des Freistaates Bayern
- Bayerisches Naturschutzgesetz

In der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung

Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs fest (§ 9 (7) BauGB).

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans, mit Ausnahme des landwirtschaftlich genutzten Altbestandes, werden die bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften aufgehoben.

I Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB und BauNVO)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

I.1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO sind nach § 1(6) Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig.

I.1.2 MD = Dorfgebiet (§5 BauNVO)

I.1.3 GE = Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO, i.V. § 1(6) BauNVO)

Ausnahmsweise wird insgesamt eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen. Die Wohnung muss dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Diese Wohnung ist zwingend im Betriebsgebäude zu integrieren und die Erforderlichkeit nachzuweisen.

Vergnügungsstätten nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO sind nach § 1(6) Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig.

I.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

I.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

entsprechend dem Eintrag in der Nutzungsschablone.

I.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 (1)+(2) BauGB, § 16(2) Nr. 4 BauNVO, § 18 BauNVO).

Die Bezugshöhe in Meter über Normal-Null (NN) für die Gebäudehöhe ist im Bebauungsplan eingetragen. Diese ist als Bezugshöhe für die untere Gebäudehöhe zu verstehen.

I.2.3 Höhe baulicher Anlagen (GH)

Die maximale Gebäudehöhe (GH) über der im Plan eingetragenen Bezugshöhe Ziffer I.2.2 (unterer Bezugspunkt) wird entsprechend dem Eintrag in der Nutzungsschablone bzw. im Plan festgesetzt. Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist bei geneigten Dächern die Oberkante des Dachfirstes, bei Flachdachgebäuden die Oberkante der Attika.

Durch Treppenhäuser und Aufzüge darf bei Flachdachgebäuden die im Plan festgesetzte

maximale Gebäudehöhe um bis zu 3,0 m überschritten werden, wenn diese um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand zurückgesetzt werden.
Eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch aufgeständerte Solarenergieanlagen bis 1,2 m ist zulässig. Sicherheitseinrichtungen für Wartungsarbeiten auf dem Dach sind zulässig.

I.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Entsprechend dem Eintrag in der Nutzungsschablone

I.3.1 o = offene Bauweise:
zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser wie im Plan eingetragen

o,D, = offene Bauweise
zulässig sind nur Doppelhäuser

Doppelhäuser sind höhengleich und einheitlich über der jeweiligen Bezugshöhe zu errichten.

I.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die im Plan eingetragenen Baugrenzen gelten nur für oberirdische Anlagen.
Die Baugrenzen können durch untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von Art. 6 (8) BayBO überschritten werden.
Die Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen ist zulässig.

I.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen ist ohne Auflage innerhalb der Baugrenze zulässig

I.6 Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Die mit Ga, St bezeichneten Flächen gelten als überbaubare Grundstücksflächen im Sinne von § 23 BauNVO.

Für die Zulässigkeit gilt folgendes:

Stellplätze sind zulässig bei „Ga, St“

Carports sind zulässig bei „Ga,“

Garagen sind zulässig bei „Ga“

Nach maximal 6 Stellplätzen, Garagen oder Carports entlang der Verkehrsflächen ist eine Pflanzfläche von mindestens 3m Breite für eine Baumpflanzung vorzusehen. Die Länge von Garagenzeilen entlang der Verkehrsfläche darf maximal 18 m betragen, danach ist eine Lücke von mindestens 6 m freizuhalten. In der Lücke dürfen Stellplätze errichtet werden.

Bei Garagen und überdeckten Stellplätzen ist mit Bauteilen ein Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 0,5 m einzuhalten.

I.7 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr.4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme entlang von öffentlichen Verkehrsflächen in einer Tiefe von 3,0 m, zulässig. Sofern diese Nebenanlagen Gebäude sind, ist je Gebäudeeinheit nur ein Nebengebäude bis maximal 20 m³ umbauten Raumes zulässig.

Behälter gemäß Art. 57 (1) Ziff.5 BayBO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

Zufahrten sind sowohl außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche als auch entlang der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

Müllhäuser sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

- I.8 Versorgungsflächen zur Versorgung mit Elektrizität, (§ 9 (1) Nr.12 BauGB)**
Die eingetragene Versorgungsfläche setzt die Fläche für die Trafostation fest.
- I.9 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr.13 BauGB)**
Versorgungsleitungen für Elektrizität, alle Leitungen der Telekommunikationstechnik sowie sonstige Niederspannungsleitungen sind im Erdbereich verkabelt zu führen.
- I.10 Private gemeinschaftliche Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 15 + 20 BauGB)**
Diese Flächen dienen der Vernetzung der vorhandenen Heckenbiotope im Süden mit der Bachaue im Norden des Planungsgebietes, zur Renaturierung des Schindelhauser Grabens sowie der Eingrünung des neu entstehenden Ortsrandes. Diese Flächen sind naturnah zu gestalten und entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen zu bepflanzen. Bauliche Maßnahmen zur Herstellung der Retentions- und Wasserflächen sind zulässig. Die dazu erforderlichen Geländemodellierungen sind mit flachgeneigten Böschungen auszuführen. Die Herstellung von Fußwegen in unversiegelter Bauweise ist zulässig. Eine extensive Nutzung als Wiese, bzw. als Obstwiese (entlang der Ortsränder) ist zulässig (max. 2-malige Mahd, frühestens ab Juli, Mähgut ist zu beseitigen). Die Maßnahmen am Schindelhauser Graben sind mit den Zielen und Maßnahmen des Gewässerentwicklungsplanes Pfaffenhofen a.d.Ilm, Karte 3.2, April 2002 (Planungsbüro Ecker und WWA Ingolstadt) abzustimmen.
Maßnahmen im Bereich der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen (im Plan mit „A“ bezeichnet), sind entsprechend der Ausgleichsflächenplanung Ziffer I.18 durchzuführen.
- I.11 Öffentliches Begleitgrün von Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**
Diese Flächen sind als Rasen- oder Wiesenflächen, sowie mit Baumpflanzungen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen zu gestalten. Eine Bepflanzung mit Wildstauden ist zulässig.
- I.12 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)**
- I.12.1 Flächen mit Zweckbestimmung „Regenwasserrückhaltung“
Diese Flächen sind so zu gestalten, dass Regenwasser oberflächlich zurückgehalten und bewirtschaftet wird. Bauliche Maßnahmen zur Herstellung der Retentions- und Wasserflächen sind zulässig. Der Grundcharakter der Gestaltung soll naturnah sein. Es handelt sich bei diesen Flächen um keine öffentlichen Erschließungsanlagen.
- I.12.2 Flächen mit Zweckbestimmung „Gestaltung einer Wasserlandschaft“
Größere Wasserflächen und die Renaturierung des Schindelhauser Grabens sollen den Charakter einer naturnahen Wasserlandschaft entstehen lassen. Bauliche Maßnahmen zur Herstellung der Retentions- und Wasserflächen sind zulässig.
- I.13 Sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)**
- I.13.1 Alles Niederschlagswasser und Dachwasser im gesamten Baugebiet ist innerhalb des Gebietes zu speichern, zu verdunsten, zu versickern oder über oberflächige Ableitungssysteme den vorgesehenen Retentionsflächen zuzuführen. Eine Ableitung in die Mischwasserkanalisation ist nicht zulässig.
Wo bautechnisch nicht möglich, kann das Niederschlagswasser auch über unterirdische Rohrleitungen in die Retentionsflächen eingeleitet werden.
- I.13.2 Die Sammlung überschüssigen Dachwassers in einer Zisterne ist zulässig. Der Überlauf der Zisterne muss so gestaltet sein, dass er in eine oberflächige Rinne entwässert oder örtlich versickert. Ein Anschluss der Zisterne an die Kanalisation ist nicht zulässig.
- I.13.3 Die genaue Ausführung der Dachbegrünung, der Zisternen, der oberflächigen Regenwasserabführung und der anderen Maßnahmen zur Zurückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser ist im Baugesuch bzw. in den Unterlagen zu einer Genehmigung nach der Freistellungsverordnung in einem Begrünungs- und Freiflächenplan, bzw. im Entwässerungsgesuch, welches vom

Eigenbetrieb Stadtentwässerung genehmigt wird, nachzuweisen. Funktions- und Sicherheitsprüfzeugnisse für die einzelnen Elemente, sowie genaue Höhenangaben und/oder Gefälleangaben für den Wasserabfluss können gefordert werden.

I.14 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr.21 BauGB)

Die entsprechend gekennzeichneten Flächen sind mit Geh- u. Fahrrechten sowie Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit und der Ver- und Entsorgungsträger belastet.

I.14.1 LR 1 = Leitungsrecht – Oberflächenwasser

Zu Gunsten der Grundstückseigentümer für die Anlage eines Entwässerungsgrabens oder einer Rohrleitung zur Ableitung des anfallenden Oberflächen- und Niederschlagswassers auf den Grundstücken untereinander. Die ordnungsgemäße Ableitung der Dachwässer auch der Oberlieger ist vom jeweiligen Grundeigentümer zu gewährleisten.

I.15 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr.24 BauGB)

I.15.1 Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung mit der Auftragsnummer „3532.0- / 2008 WB“ des Beratenden Ingenieurbüros Andreas Kottermair, Altomünster vom 16.12.2008 angefertigt, um die Lärmimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten quantifizieren zu können. Bei Bauvorhaben sind generell bereits im Planungsstadium die schallschutztechnischen Belange zu berücksichtigen. Die relevanten Immissionsorte sind aus den Anlagen der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

I.15.2 Im Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten die in der Nutzungsschablone eingetragenen immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP), unterschieden nach Tagzeitraum $L_{w,T}$ (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und Nachtzeitraum $L_{w,N}$ (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) nicht überschreitet. Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten. Dazu ist beim Genehmigungsantrag von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. bei Änderungsgenehmigungsanträgen von bestehenden Betrieben sowie bei den Anträgen zu den Sanierungsmaßnahmen des Bestandsbetriebes anhand schalltechnischer Gutachten auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift TA Lärm vom 26.08.1998 nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwertanteile (IRWA) an den maßgebenden Immissionsorten nicht überschritten werden. Sie ergeben sich aus den festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel unter Anwendung der Rechenvorschrift Norm DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2“ vom Oktober 1999 mit einer Quellhöhe von 2m über Gelände (Berechnung nach Kapitel 7.3.2 „Alternatives Verfahren“ mit $f = 500\text{Hz}$, Luftdruck = 1013,25 hPa, Lufttemperatur = 10°C, Luftfeuchte = 70%) und ungehinderter Schallausbreitung im Bereich der kontingentierte Flächen sowie ohne Berücksichtigung von Bodendämpfung, Luftabsorption oder meteorologischen Korrektur. Als Beurteilungsvorschrift dient die DIN 18005. Die Gutachten sind zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen.

I.16 Pflanzgebote, Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr.25a + b BauGB)

I.16.1 Pflanzbindung für Einzelbäume, Hecken und Sträucher

Die im Plan besonders bezeichneten Bäume, Hecken und Sträucher sind zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzung gemäß Pflanzlisten Ziffer I.16.3 zu ersetzen. Soweit die Beseitigung von Altbäumen erforderlich wird, ist vor der Rodung zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Belange betroffen werden. Gegebenenfalls sind erforderliche Maßnahmen zum Schutz der betroffenen Tierarten zu ergreifen.

I.16.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, außer den notwendigen Stellplätzen, Zufahrten, Zugangflächen und Terrassen, sind zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Es sind nur heimische und standortgerechte Gehölze, bzw. Gehölze der Pflanzliste zu pflanzen, Nadelbäume dürfen in diesen Bereichen nicht gepflanzt werden.

I.16.3 Pflanzgebot für Bäume und Sträucher

Vom eingetragenen Standort der Einzelbäume im Lageplan kann abgewichen werden.

- a) Die Bäume im öffentlichen Straßenraum und auf den öffentlichen Parkplatzflächen werden im zeichnerischen Teil integriert und als Pflanzgebote festgesetzt.

Bäume 1.Ordnung:

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
<i>Prunus avium`Plena`</i>	Gefüllte Vogel-Kirsche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde

Mindestpflanzqualität:

Hochstamm, 3xv mit Drahtballierung, StU 18-20 cm

Platzbäume 1.Ordnung für besondere Situationen:

<i>Aesculus carnea</i>	Rotblühende Rosskastanie
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Roskastanie

Mindestpflanzqualität:

Hochstamm, 3xv mit Drahtballierung, StU 18-20 cm

- b) Bäume in privaten Hausgärten (Wohngebiet) und in privaten Freianlagen (Dorf- und Gewerbegebietsflächen)

Die im Plan dargestellten Bäume auf den privaten, Straßenzugewandten Gartenflächen werden als Pflanzgebot festgesetzt.

Je angefangene 300m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum und mindestens 5 Sträucher aus folgender Liste zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume werden hierbei angerechnet.

Die Sträucher sollen entlang den Grundstücksgrenzen der straßenabgewandten Gartenflächen gepflanzt werden.

Bäume 2.Ordnung:

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Mindestpflanzqualität:

Hochstamm, 3xv mit Drahtballierung, StU 16-18 cm

Heimische Sträucher, Blüten- und Ziersträucher:

<i>Amelanchier ovalis</i>	Gemeine Felsenbirne
<i>Buxus sempervierens</i>	Gemeiner Buchsbaum
<i>Cheonomeles japonica</i>	Niedrige Scheinquitte
<i>Cornus mas</i>	Kornel-Kirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Hydrangea macrophylla</i>	Garten-Hortensie
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Philadelphus coronarius</i>	Bauern-Jasmin
<i>Ribes spec.</i>	Johannisbeere

<i>Rosa arvensis</i>	Feld-Rose
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa centifolia</i>	Moos-Rose
<i>Rosa gallica</i>	Apotheker-Rose
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	Bibernell-Rose
<i>Rosa x alba</i>	Weißer Strauchrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Syringa vulgaris</i>	Wild-Flieder
<i>Viburnum opulus</i> `Roseum`	Gefüllter Schneeball

Mindestpflanzqualität:

Str., 2xv mit Drahtballierung, B 100-125 cm

Obstbäume in regionaltypischen Sorten:

Apfelsorten:	Piros, Melrose, Alkmene, Topaz, Roter Berlepsch
Birnsorten:	Gute Graue, Conference, Uta, Josefine von Mecheln
Süßkirschen:	Große schwarze Knorpelkirsche, Kordia, Regina
Sauerkirschen:	Gerema
Zwetschen:	Hauszwetsche
Mirabellen:	Mirabelle von Nancy

Mindestpflanzqualität:

Hochstamm ab 7cm, Stammhöhe 160-180 cm

- c) Bäume auf den privaten Grünflächen der Betreibergesellschaft (gemeinschaftliche Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft).

Die im Plan dargestellten Bäume auf den privaten, straßenzugewandten Flächen werden als Pflanzgebot festgesetzt.

Die geschnittenen Hecken entlang der Stellplätze werden mit einer maximalen Höhe von 1,50 m festgesetzt und müssen bei Ausfall gleichwertig ersetzt werden.

Für die übrigen Pflanzungen im Bereich der privaten Grünflächen der Betreibergesellschaft herrschen trockene bis feuchte Standortbedingungen (u.a. Streuobstwiesen mit Feldhecken, gewässerbegleitende Gehölze)

Die mit * gekennzeichneten Pflanzen dürfen nicht auf und in der näheren Umgebung von Spielplätzen verwendet werden.

Bäume 1.Ordnung:

<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Salix alba</i>	Silberweide
Mindestpflanzqualität:	
3xv mit Ballen, StU 14-16 cm	

Bäume 2.Ordnung:

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
Mindestpflanzqualität:	
3xv mit Ballen, StU 14-16 cm	

Heimische Sträucher:

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Euonymus europaeus*</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare*</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum*</i>	Heckenkirsche
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rosa arvensis</i>	Feld-Rose
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa x alba</i>	Weißer Strauchrose
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Syringa vulgaris</i>	Wild-Flieder

Mindestpflanzqualität:
Str., 2xv, B 60-100 cm

Geschnittene Hecken:

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
-------------------------	-----------

Streuobstbäume in regionaltypischen Sorten:

Apfelsorten: Jakob Fischer, Jakob Lebel, Prinz Albrecht von Preußen, Kaiser Wilhelm, Welschisner, Rheinischer Winterrambur, Champagner Renette, Rheinischer Bohnapfel

Birnensorten: Gute Graue, Oberösterreichische Weinbirne, Josefine von Mecheln, Madame Verte
Mindestpflanzqualität:
Hochstamm ab 7cm, Stammhöhe 160-180 cm

- d) Unter besonderer Berücksichtigung der Architektur sollen geeignete, insbesondere großflächige Außenwände baulicher Anlagen, mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen begrünt werden. Insbesondere gilt das für Carports, Pergolen, Sichtschutzelemente und Stützmauern.

Fassadenbegrünung:

Selbstklimmend:

<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	Wilder Wein

Rankend (Kletterhilfen notwendig):

<i>Clematis vitalba</i>	Gemeine Waldrebe
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	Wilder Wein
<i>Vitis vinifera</i>	Echte Weinrebe

Mindestpflanzqualität:

Topfballen, 2xv mit mind. 2 Trieben, 60 - 80 cm

- I.16.4 Außerhalb der Gebäude liegende Tiefgaragen sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,60 m zu versehen und intensiv zu begrünen. Carports und andere bauliche Anlagen mit einer Dachneigung bis zu 15% sind dauerhaft extensiv zu begrünen.

I.17 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Das Hineinragen des für die Randsteine oder Rabattenplatten als Abgrenzung zur öffentlichen Fläche erforderlichen Betonfußes (Hinterbeton) sowie notwendiger Böschungen und Abgrabungen in das Privatgrundstück sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.

I.18 Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen (§ 9 (1a) BauGB)

Die im Plan mit „A“ bezeichneten Flächen dienen dem Ausgleich des mit dem geplanten Baugebiet verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft. Die Gestaltung und Pflege dieser Flächen hat im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen. Die im Anhang beigefügte Kompensationsplanung des Landschaftsarchitekten Norbert Einödshofer, Scheyern zum Ursprungsbebauungsplan vom 11.01.2011 ist dabei als Grundlage verbindlich zu beachten.

II Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)

II.1 Dachform und Dachneigung (Art. 81 (1) Nr.1 BayBO)

- II.1.1 Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° - 25°
Ebenso zulässig sind Flachdächer mit einer Dachneigung bis 5°.
Bei Satteldächern sind Flachdachanteile bis zu 25% der Grundfläche möglich.
- II.1.2 Dachdeckungen mit glänzender Beschichtung oder mit grellen Farben sind ausgeschlossen. Es sind nur die Farben silbergrau, ocker, naturrot, rot engobiert oder kupferbraun zugelassen. Ebenso ausgeschlossen sind Dachdeckungen, die Bitumen oder sonstige teerhaltige Stoffe enthalten. Zink-, kupfer- oder bleigedachte Dächer sind wegen der damit verbundenen Belastung der Gewässer mit Schwermetallen nicht zulässig.
Ausgenommen sind Regenrinnen, Regenfallrohre und untergeordnete Dacheindeckungen wie Eingangüberdachungen oder Erker.
- II.1.3 Tiefgaragen sind mind. 0,6 m hoch mit Erde zu überdecken und vollflächig dauerhaft zu begrünen. Das im Bereich der Tiefgaragen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern oder über die oberflächigen Mulden/Rinnen abzuleiten.
- II.1.4 Alle Dächer im Gewerbegebiet mit einer Neigung sind dauerhaft zu begrünen. Die Dachbegrünungen müssen im Mittel eine durchwurzelbare Aufbaudicke von mind. 15 cm aufweisen, wobei die Dicke der Vegetationsschicht im Mittel mindestens 10 cm betragen muss, so dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche, bestehend aus einer Sedum-Gras-Kraut-Begrünung nach FLL-Richtlinie 2008 gewährleistet ist. Intensivere Begrünungen sind zulässig.
Untergeordnete Eingangsvordächer, verglaste Wintergartendächer, Dächer aus lichtdurchlässigen Baustoffen, Dachvorsprünge und Dachterrassen sind ohne Begrünung zulässig.
Das Niederschlagswasser von nicht begrünten Dachflächen ist auf dem Grundstück zu versickern oder über die oberflächigen Mulden / Rinnen abzuleiten.
Unter Solaranlagen kann auf die Dachbegrünung verzichtet werden.

II.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte (Art. 81(1) Nr.1 BayBO)

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

II.3 Fassadengestaltung (Art. 81(1) Nr.1 BayBO)

Die Fassaden sind entsprechend dem städtebaulichen Farb-, Material- und Gestaltungskonzept (siehe Ökologie- und Gestaltungsfibel) zu erstellen und dauernd zu unterhalten. Die Verkleidung der Außenflächen der Gebäude mit polierten, spiegelnden und stark reflektierenden Materialien sowie die Verwendung glasierter Keramik, engobierter Spaltklinker und Farben mit Signalwirkung (grell leuchtende Farben) ist nicht zugelassen.
Metall-, oder Betonfassaden sind ausgeschlossen.

II.4 Werbeanlagen (Art. 81(1) Nr.2 BayBO)

- II.4.1 Werbeanlagen sind nur im Dorfgebiet und im Gewerbegebiet an der Stätte eigener Leistung in Form von indirekt beleuchteten Einzelbuchstaben oder Werbetafeln zulässig. Grelle und aufdringliche Farben sind dabei ausgeschlossen.

Die Werbefläche an der Wand darf maximal 10% der Wandfläche betragen.
Pro 20 m Straßenfrontlänge ist auch in den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen eine Fahne zulässig. Diese dürfen auch in Gruppen zusammengefasst werden. Die Werbeanlagen dürfen die Traufkante der jeweiligen Gebäude nicht überragen.

- II.4.2 In den durch Planzeichen gekennzeichneten Bereichen ist die Aufstellung der Pfaffenhofener Gewerbegebietsbeschilderung als Sammelhinweisanlage zulässig. Diese dürfen eine Höhe von maximal 3,50m ab dem natürlichen Gelände und eine Breite von maximal 1,60m nicht überschreiten.
Je Standort dürfen maximal 3 Sammelhinweisanlagen errichtet werden.

II.5 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (Art. 81(1) Nr.5 BayBO)

- II.5.1 Neben den Festsetzungen von Pflanzgeboten und Pflanzbindungen sind die nicht überbauten Flächen mit Ausnahme von Zugängen, Zufahrten, Stellplätzen und sonstigen befestigten Flächen als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- II.5.2 Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag oder Pflaster zu versehen. Die Entwässerung dieser Flächen hat auf dem Grundstück durch Versickerung oder Einleitung in die oberflächigen Entwässerungen zu erfolgen.
Ausnahmen können im GE- und MD-Gebiet gestattet werden, wenn durch die Art der vorgesehenen gewerblichen Nutzung die Gefahr von Wasserverunreinigungen nicht auszuschließen ist. Die genaue Ausführung der hier ausnahmsweise zulässigen Entwässerungen ist in Abstimmung mit der Stadt Pfaffenhofen fallweise zu regeln.

II.6 Herstellung notwendiger Stellplätze (Art. 81 (1) Nr. 4 BayBO)

Die zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültige Stellplatzsatzung, auch die Fahrradstellplatzsatzung, der Stadt Pfaffenhofen ist anzuwenden, jedoch mit der Ausnahme, dass die Zu- und Abfahrtsbreiten gem. § 4(1) der Stellplatzsatzung für das Plangebiet nicht anzuwenden ist.

II.7 Einfriedungen und Geländeänderungen (Art. 81(1) Nr.5 BayBO)

Einfriedungen zwischen Privatgrundstücken und den öffentlichen Straßenräumen sind mit Stabgitterzäunen oder Staketenzäunen (Gestaltung aus Holz mit unregelmäßiger Senkrechtlattung) und vorgelagertem Staudenstreifen, Breite = 50cm, anzulegen.

Einfriedungen zwischen Privatgrundstücken können entweder mit geschnittenen Hecken oder alternativ mit Holzschichtschutz und eventuell mit zwei Spanndrähten ausgeführt werden. Alle Holzschichtschutzelemente sollen teilweise berankt und alle Zäune mit lockeren Strauchpflanzungen begleitend bepflanzt werden.

Höhendifferenzen zwischen Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche, welche durch Stützmauern überbrückt werden müssen, sind durch Trockenmauern aus lokalem Natursteinmaterial (Jura-Kalk) bis zu 0,60m Höhe mit dahinter liegender Hecke oder bepflanzter Böschung zu überwinden. Sind aus bautechnischen Gründen höhere Stützmauern in Beton notwendig, so sind diese zu begrünen.

Hinweise:

Stützmauern sind in den Bauvorlagen darzustellen. Die Grenzabstände gem. Nachbarrecht sind zu beachten.

Geländeänderungen

Böschungen dürfen maximal mit einem Verhältnis von Böschungshöhe zu –länge von 1:2 ausgeführt werden und müssen einen Grenzabstand von mindestens 1,0m aufweisen.

Erforderliche Stützmauern dürfen eine maximale Ansichtshöhe von 1,5m nicht überschreiten. Zur Überbrückung größerer Geländeunterschiede können die Stützmauern terrassenförmig angeordnet werden, wobei der horizontale Abstand der aufeinanderfolgenden Terrassen 1,0m überschreiten muss. Bei Abgrabungen und Aufschüttungen ist entlang der Grundstücksgrenzen profilgleich anzuschließen.

II.8 Von Art.6 BayBO abweichende Abstandsflächentiefe (Art.81 (1) Nr. 6 BayBO)

Als Geländeoberfläche im Sinne von Art.6 (4) Satz 2 BayBO wird das künftige Gelände festgelegt.

E.) Hinweise durch Text

III Hinweise, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen (§9(6) BauGB)

- III.1** Zur Sicherung und Umsetzung der ökologischen Qualitäten und des einheitlichen Erscheinungsbildes möglichst über den gesamten Lebenszyklus des Baugebietes wurde eine **Ökologie- und Gestaltungsfibel** aufgestellt. Diese Fibel ist Bestandteil der Kaufverträge mit den Erwerbern der Baugrundstücke.
Sie enthält Bestimmungen zur Einhaltung eines Energiemasterplanes für Gebäudestandards, CO₂-optimierte Bauweisen, Ressourcenschonendes und lebenszyklusorientiertes Bauen nach „R-Symbolik“ (siehe www.positivlisten.de), Verwendung von baubiologischen Baustoffen, Maßnahmen für elektromagnetische Verträglichkeit, Umgangsempfehlungen zum Regenwasser- und Grauwasserkonzept, Einhaltung des städtebaulichen Farb- und Materialkonzeptes, die Vorgartengestaltung und die einheitliche Ausführung der Außenanlagen mit festgelegten Materialien.
Die Einhaltung der Bestimmungen der Ökologie- und Gestaltungsfibel wird durch die **städtebauliche Oberleitung** überprüft.
- III.2** Für Teile des Baugebiets ist eine zentrale Nahwärmeversorgung vorgesehen. Durch privatrechtliche Vereinbarung wird die **Anschlussverpflichtung an das Nahwärmenetz** sichergestellt.
- III.3** Zur Sicherung der Energieversorgung, Wasser- und Abwasserentsorgung, Unterhaltung und Pflege der Grün- und Ausgleichsflächen wird eine **Betreibergesellschaft** gegründet.
- III.4** Es wird empfohlen auf den Dachflächen Solaranlagen zur Warmwassererzeugung und zur Stromerzeugung anzubringen.
- III.5** Für Bauvorhaben im Gewerbegebiet ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit den Bauvorlagen einzureichen. Dieser muss die vorgesehene Gestaltung der nicht überbauten Flächen gem. Art. 7 BayBO und den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes, den Nachweis des Versiegelungsgrades und die Maßnahmen zur Grünordnung, insbesondere der Vegetationsplanung, darstellen.
- III.6** Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, sind diese im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen zu beantragen.
- III.7** Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren. Wassergefährdende Stoffe dürfen nicht in den Untergrund gelangen.
- III.8** Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf die §§ 4 und 7 wird hingewiesen.
- III.9** Sofern bei Bauarbeiten Hinweise auf Bodendenkmäler zu Tage treten, ist die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Ingolstadt) gem. Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz unverzüglich zu benachrichtigen.
Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Untere Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.
- III.10** Zur Minimierung der hygienischen Risiken die aus dem Betrieb des Grau-/ Brauchwassernetzes auftreten können sind nachstehende Hinweise, welche sich aus der Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV) ergeben zu beachten:
- III.10.1** Für jede Wohnungseinheit ist ein Trinkwasseranschluss für die Waschmaschine vorzusehen. Ein Anschluss der Waschmaschine an das Brauchwassernetz ist dennoch möglich.

- III.10.2 Handwaschbecken und sonstige Entnahmestellen, die der Körperreinigung oder zur Zubereitung / Verarbeitung von Lebensmitteln dienen, sind an das Trinkwasserleitungsnetz anzuschließen.
- III.10.3 Das Grauwassernetz darf keine Verbindung zum Trinkwassersystem haben. Es muss außerdem an den sichtbaren Stellen farblich verschieden gekennzeichnet werden.
- III.10.4 Eine eventuell notwendige Nachspeisemöglichkeit von Trinkwasser zur Toilettenspülung muss so gestaltet werden, dass keine feste Verbindung zwischen Trinkwasser und Grauwasser oder ein anderweitiger Kontakt zwischen beiden Wässern entsteht. Diese Forderung wird durch eine Luftbrücke mit einem 30 cm freien Einlauf gewährleistet. Mechanische oder sonstige Absperrventile sind nicht erlaubt.
- III.10.5 Die Entnahmestellen für das Nichttrinkwasser sollten mit Auslaufventilen ausgestattet werden, die nur mit Steckschlüsseln zu bedienen sind. Alle diese Entnahmestellen sind mit den Worten „kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen.
- III.10.6 Die korrekte Installation des zweiten Versorgungsnetzes ist durch einen Fachmann zu bestätigen.
- III.10.7 Eine Anzeige der Anlage (Nichttrinkwassernetz) an das Gesundheitsamt ist erforderlich.
- III.11** Innerhalb der im Bebauungsplan eingetragenen Sichtflächen an der Einmündung zur Staatsstraße ST 2045 dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.a. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80m über der Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinter gestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.
- III.12** Für Straßenbeleuchtungen und bei Leuchtreklamen an den Wänden sind Natriumdampflampen zu verwenden.
- III.13** Im Bereich des Kramerbräuhofes liegen untertägige mittelalterliche und neuzeitliche Siedlungsstellen. Folgende Nebenbestimmungen sind bei nach § 1 Abs. 6 Nrn. 5, 7 a, 7 d, Abs. 7 BauGB zulässiger Überplanung der Bodendenkmäler für eventuelle Einzelvorhaben zu beachten:
- III.13.1 Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
- III.13.2 Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.
- III.13.3 Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage hierfür sind die Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern (Stand: Juli 2008) (http://www.blfd.bayern.de/blfd/content/pdfs/Vorgaben_Dokumentation_Archaeologische_Ausgrabungen_d.pdf) und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege.
- III.13.4 Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.
- III.13.5 Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
- III.13.6 Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

Kompensationsplanung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen

NORBERT EINÖDSHOFER
LANDSCHAFTSARCHITEKT

EICHENSTRASSE 2 85298 SCHEYERN
TEL 08441-82480 FAX 08441-82470
MAIL NORBERT@EINOEDSHOFER.DE

Ausgleichsflächentyp	Ausgangssituation	Entwicklungsziele	Herstellungsmaßnahmen	Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen	angestrebte Zeitdauer bis Entwicklungsziel erreicht ist (1)
Typ 1: Wasserlandschaft/ Schindelhauser Graben	Schindelhauser Graben mit linearem Verlauf, angrenzende landwirtschaftliche Grünland-Nutzung reicht z.T. unmittelbar bis ans Ufer, nur z.T. standortgerechte Ufervegetation und gewässerbegleitende Gehölze	naturnaher Gewässerverlauf und Gewässerstruktur des Schindelhauser Grabens, Schaffung eines Gewässerrandstreifens mit Habitat- und Biotopvernetzungsfunktion	Herstellung von Bachmäandern mit Flachsteinen und Stellulfern, Einbau von Totholz, Störsteinen (Voraussetzung: Überwindbarkeit für Fische und Kleinlebewesen), unterschiedliche Korngrößen des Sohlensubstrats, z.T. Steinschüttungen, wo notwendig ingenieurbiologische Maßnahmen zur Böschungssicherung, dem Gewässerbett Entwicklungsmöglichkeiten belassen, Herstellung des Gewässerrandstreifens nicht flächendeckend und außerhalb der Schonzeiten für Tiere und Pflanzen	Startpflege: mindestens in den ersten beiden Sommern nach der Pflanzung die Gehölztriebe vor dem Überwuchern durch krautige Pflanzen schützen (Krautschicht aussiebeln oder niederretzen), später: natürliche Sukzession entlang der Uferstrandstreifen (Breite mind. 5m) mit Beseitigung von Gehölzaufwuchs in 3-5 jährigem Turnus (Gehölze abschnittsweise auf-den-Stock setzen, Abschnitte nicht länger als 20-30m), einzelne Röhricht- und Krautbestände als „Altgrasinsel“ für halmüberwinternde Insekten und als Winterfutter für Vögel belassen	Gehölze: ca. 10-25 Jahre Röhricht: ca. 3-10 Jahre Hochstaudenflur: ca. 5-10 Jahre Unterwasser-/Schwimmblattvegetation: ca. 3-5 Jahre
		naturnahes Teichsystem mit schwankenden Wasserständen und wechselhaften Bereichen, Vermeidung intensiven Fischbesatzes	Herstellung von Teichen und wechselhaften Bereichen im Rahmen eines integrierten Wasserkonzeptes		
		standortgerechte Vegetationsentwicklung (Gehölze, Röhricht, Seggenried, Hochstaudenflur, Unterwasser-/Schwimmblattvegetation) mit Beschattungsfunktion zur Verringerung der Erwärmung des Gewässers	Pflanzung standortgerechter Gehölze zur Stabilisierung der Gewässerböschung und des Gewässerbetts, Standortbereitstellung für Spontanbesiedelung (Kleinhöhricht, Hochstaudenflur, Unterwasser-/Schwimmblattvegetation), Initialpflanzung standortgerechter Ufervegetation (Großseggen) nur in untergeordnetem Umfang		
	artenreiches Extensivgrünland, v. a. im Nahbereich des Fließgewässers		Nutzungsintensivierung	max. 2-malige Mahd (möglichst in Abschnitten zu verschiedenen Zeitpunkt), frühestens ab Juli, Mähgut beseitigen um zusätzliche Eutrophierung zu vermeiden, Verzicht auf Einsatz von Düngemittel- und Pflanzenschutzmitteln	ca. 5-10 Jahre

Anmerkungen:

- (1) **Entwicklungsziel Stufe II** (gem. 4-Stufen-Modell), d.h. eine Zuordnung der angestrebten Pflanzengesellschaft, bzw. des Lebensraumtyps ist möglich, die Strukturmerkmale sind weitestgehend gefestigt, die „ökologische Funktion“ ist annähernd erreicht
Quelle: „Entwicklungszeiträume von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“, Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2006

Kompensationsplanung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen

Ausgleichsflächentyp	Ausgangssituation	Entwicklungsziele	Herstellungsmaßnahmen	Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen	angestrebte Zeitdauer bis Entwicklungsziel erreicht ist (1)
Typ 2: Streuobstwiesen und Feldhecken (Hochhecken)	intensive landwirtschaftliche Nutzung (Hopfen, Ackerbau, Erdbeeren)	Streuobstwiesen auf artenreichem Extensivgrünland zur lockeren Verzahnung des Ortsrandes mit der Landschaft, Anordnung in einzelnen Feldern/Blöcken in unterschiedlicher Größe	Pflanzung standortgerechter, regional-typischer Obstbäume (Hochstämme)	Artspezifischer Gehölzschnitt, Pflanzschnitt: direkt nach der Pflanzung, Erziehungschnitt: 5-8 Jahre lang jährlich im Frühjahr, zur Erzielung der gewünschten Kronenform, Pflegeschnitt: ab ca. 8 Jahre, alle 2-5 Jahre, zu dichte, ins Kroneninnere gewachsene Äste auslichten, Konkurrenzäste entfernen, bruchgefährdete Totäste abnehmen Sanierungschnitt, falls schon länger keine Pflege mehr vorgenommen wurde, im kontinuierlichen Fortbestand der Streuobstwiese ist ein Anteil von ca. 10% Jungbäumen (1.-5.Standjahr) anzustreben	ca. 10-25 Jahre
			Wiesensaat mit geeigneter, artenreicher Saatgutmischung	Wiesenansaat mit geeigneter, artenreicher Saatgutmischung	max. 2-malige Mahd, frühestens ab Juli, Mähgut beseitigen, Verzicht auf Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln
		Standortgerechte, linienförmige Feldhecken zur weiteren Differenzierung der Ortsrandeinzunung und Gliederung der Streuobstwiesen, Belebung des Landschaftsbildes	Pflanzung heimischer und standortgerechter Baum- und Straucharten, Standortbereitstellung zur Entwicklung eines Krautsaumes durch Spontanbesiedelung, Baumanteil mindestens 10% (Abstand mind. 10m), Sträucher nicht unter 2x2m, im Randbereich niedrige Sträucher nicht unter 1x1m, Sträucher der gleichen Art in kleinen Gruppen (3-5Stk.) über mind. 2 Reihen pflanzen	Startpflege: mindestens in den ersten beiden Sommern nach der Pflanzung die Gehölztriebe vor dem Überwuchern durch krautige Pflanzen schützen (Krautschicht aussiehlen oder niederretren), später: natürliche Sukzession der Gehölzpflanzung, sowie des Krautsaumes, schnellwachsende Bäume und Sträucher alle 5-15 Jahre auf Stock setzen, langsam wachsende Arten nicht oder nur schwach schneiden, einzelne Bäume und größere Sträucher in unregelmäßigen Abständen als „Überhälter“ belassen, kein Abschlagen in der Zeit vom 1.Mrz bis 30.Sept Säume sporadisch alle 3-5 Jahre mähen, um ihre Verbuchung zu verhindern, Schnittzeit Ende Sept., mögl. Teilstücke zeitl. Versetzt mähen (nicht mulchen), Mähgut abtransportieren, Pflanzungen müssen etwa 6-8 Jahre vor Wildverbiss geschützt werden	ca. 10-15 Jahre

Anmerkungen:

- (1) **Entwicklungsziel Stufe II** (gem. 4-Stufen-Modell), d.h. eine Zuordnung der angestrebten Pflanzengesellschaft, bzw. des Lebensraumtyps ist möglich, die Strukturmerkmale sind weitestgehend gefestigt, die „ökologische Funktion“ ist annähernd erreicht
Quelle: „Entwicklungszeiträume von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“, Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2006

Kompensationsplanung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen

Ausgleichsflächentyp	Ausgangssituation	Entwicklungsziele	Herstellungsmaßnahmen	Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen	angestrebte Zeitdauer bis Entwicklungsziel erreicht ist (1)
Typ 3: Artenreiches Extensivgrünland und Kraut-/Staudenflur mit einzelnen Sträuchern (trocken bis wechselfeucht), Retentionslandschaft	z.T. intensive landwirtschaftliche Nutzung (Ackerbau, Erdbeeren), z.T. extensive Weidenutzung	Artenreiches Extensivgrünland,	im Bereich von vorhandenem Grünland Nutzungsexstensivierung, in übrigen Bereichen Wiesenansaat mit geeigneter, artenreicher Saatgutmischung	max. 2-malige Mahd, frühestens ab Juli, Mähgut beseitigen, Verzicht auf Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln	ca. 5-10 Jahre
		Artenreiche Kraut-/Staudenflur mit einzelnen Sträuchern auf trockenen bis wechselfeuchten Standorten (im Bereich einer vorhandenen Geländemulde, die mit geplanten Bodenmodellierungen zusätzlich der Retention von Oberflächenwasser dient)	z.T. Oberbodenabtrag und Geländemodellierung, Standortbereitstellung zur Spontanbesiedelung, in untergeordnetem Umfang Pflanzung standortgerechter Gehölze	natürliche Sukzession mit Beseitigung von Gehölzaufwuchs um v.a. im kernwechselfeuchtem Bereich Verbuchung zu verhindern, im 3-5 jährigem Turnus	ca. 3-10 Jahre

Anmerkungen:

- (1) **Entwicklungsziel Stufe II** (gem. 4-Stufen-Modell), d.h. eine Zuordnung der angestrebten Pflanzengesellschaft, bzw. des Lebensraumtyps ist möglich, die Strukturmerkmale sind weitestgehend gefestigt, die „ökologische Funktion“ ist annähernd erreicht
 Quelle: „Entwicklungszeiträume von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“, Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2006