

MARKT THALMÄSSING



BEBAUUNGSPLAN EYSÖLDEN NR. 4
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
FÜR DAS

GEWERBEGEBIET „EYSÖLDEN OST“

SATZUNG

Ausfertigung i. d. F. vom 14.01.2020

KLOS
GmbH & Co. KG

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

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

Der Markt Thalmässing im Landkreis Roth beschließt aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), in der jeweiligen zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung, die folgende Satzung über den Bebauungsplan Eysölden Nr. 4 mit integriertem Grünordnungsplan für das

Gewerbegebiet „Eysölden Ost“

per Satzungsbeschluss am 14.01.2020.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 339 (Teilfläche), 341 (Teilfläche), 375 (Teilfläche), 353/1, 353/2, 353/3 und 354/1 der Gemarkung Eysölden, Markt Thalmässing.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt ca. 6,0 ha. Es gilt die im Planblatt dargestellte Geltungsbereichsgrenze.

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplans Nr. 4 für das Gewerbegebiet „Eysölden Ost“ sind das vom Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG, Spalt, am 12.12.2017 ausgearbeitete und letztmalig am 14.01.2020 geänderte Planblatt sowie die dieser Satzung nachfolgenden textlichen Festsetzungen. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit Umweltbericht beigelegt.

§ 3 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tag der Bekanntmachung rechtskräftig.

Thalmässing, den _____

Georg Küttinger, 1. Bürgermeister

Bebauungsplan Eysölden Nr. 4 Gewerbegebiet „Eysölden Ost“

Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

1.2 Ausnahmen und besondere Bestimmungen

Nicht zugelassen sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Vergnügungsstätten wie Diskotheken o. Ä. im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO.

Einzelhandelsbetriebe können bis zu einer max. Verkaufsfläche von 800 m² ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie nach Art, Lage und Umfang den Zielen der Raumordnung und Landesplanung sowie der städtebaulichen Entwicklung entsprechen.

1.3 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

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

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

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

Die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 i. V. m. Art. 6 Abs. 6 BayBO sind einzuhalten. Für Grenzbebauung durch Garagen gelten die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 9 BayBO. Straßenseitige Grenzbebauung für Garagen ist nicht zulässig.

1.5 Nebenanlagen

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Garagen und Stellplätze sowie Anlagen, die der Ver- und Entsorgung des Baugebietes dienen.

1.6 Garagen und Stellplätze

Zwischen Garagen und der Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Bereich von mindestens 5,00 m Länge freizuhalten.

Die Anzahl der anzulegenden Stellplätze richtet sich nach der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) in der zum Zeitpunkt des jeweiligen Bauantrags gültigen Fassung.

1.7 Freizuhaltende Flächen

An der südlichen Geltungsbereichsgrenze des Gewerbegebiets gilt entlang der Kreisstraße RH 24 eine Bauverbotszone von 15 m Breite. Diese ist grundsätzlich von allen baulichen Anlagen und Pflanzungen freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind Anlagen und Pflanzungen, die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans zulässig sind.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1 First- und Wandhöhe

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) beträgt 12,0 m. Bezugspunkt ist die mittlere Fahrbahnhöhe im Einfahrtsbereich des jeweiligen Gewerbegrundstücks.

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) beträgt 9,0 m. Die Wandhöhe ist definiert als das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Für größere Baukörper ist ggf. eine Höhenstaffelung vorzunehmen, sofern die festgesetzten First- und Wandhöhen anderweitig nicht einzuhalten sind.

2.2 Dachform- und Neigung

Zulässig sind alle Dachformen.

Die Dachneigung wird auf maximal 30° beschränkt.

2.3 Dacheindeckung

Mit Ausnahme von unbeschichteten, verzinkten Blechdächern sind alle Dacheindeckungen zugelassen.

Dachbegrünung ist zulässig und wird ausdrücklich empfohlen.

2.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen am Gebäude dürfen den First des Gebäudes nicht überragen. Freistehende Werbeanlagen (Masten, Pylone, etc.) dürfen eine Höhe von maximal 9,00 m ab Geländeoberfläche nicht überschreiten.

Angestrahlte und selbstleuchtende Werbeanlagen sind nur ausnahmsweise zulässig.

2.5 Einfriedungen

Zur öffentlichen Verkehrsfläche sind Zäune bis zu einer Gesamthöhe von max. 1,80 m, massive und gemauerte Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

Im Übrigen gelten die Regelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

2.6 Geländemodellierung, Böschungen, Stützmauern

Abgrabungen und Böschungen zwischen den Baugrundstücken, zur öffentlichen Erschließungsstraße, zur freien Landschaft und zu öffentlichen Grünflächen sind bis zu Böschungshöhen von max. 2,00 m zulässig. Bei Geländemodellierung ist eine Terrassierung des Geländes nach einem Abstand von längstens 50 m in Gefällrichtung vorzunehmen. Die Böschungflächen sind zu bepflanzen. Die Böschungsneigungen dürfen nicht steiler als 1:1,5 sein.

Stützmauern sind nur an den Grenzen zu Nachbargrundstücken bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Zur freien Landschaft, zu öffentlichen Grünflächen und zu öffentlichen Erschließungsstraßen sind Stützmauern nicht zulässig; hier sind eventuelle Höhenunterschiede durch Böschungen auszugleichen.

3 Grünordnerische Festsetzungen

Die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen für private Bauflächen ist in den Bauanträgen qualifiziert und in geeigneter Art und Weise darzustellen.

3.1 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind Bäume und Sträucher in Art und Qualität gemäß den Festsetzungen der nachfolgenden Pflanzgebote zu pflanzen. Für jeden Baum ist ein Pflanzlochvolumen von mindestens 12 m³ vorzusehen. Zum Schutz vor Überfahren sind bei Bedarf Hochborde oder geeignete Baumschutzeinrichtungen vorzusehen. Die einschlägigen Richtlinien der FLL-Empfehlungen bzw. der RAS-LP 4 sind zu beachten. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Erhaltungsgebot für bestehende Gehölze auf der südwestlichen Teilfläche

Die eingrünenden Gehölzbestände um die bestehende Lagerhalle auf dem Flurstück Nr. 353/3, Gemarkung Eysölden im Südwesten des Geltungsbereichs sind langfristig zu erhalten. Während der Bautätigkeit ist der Gehölzbestand vor Beeinträchtigungen nach DIN 18920 bzw. den Richtlinien für die Anlage von Straßen – Teil 4 (RAS-LP 4) zu schützen. Verdichtungen und Ablagerungen im Wurzelbereich sind zu unterlassen. Abgängige Gehölze bzw. entstandene Lücken sind nachzupflanzen. Die Schutzmaßnahmen sind vor Beginn angrenzender Bauarbeiten vorzunehmen und während der Bautätigkeit funktionsfähig zu erhalten.

Pflanzgebot A – Pflanzung einer Baum-Strauchhecke mit Standortbindung als Randeingrünung auf öffentlichen Flächen

Am nördlichen Rand des Geltungsbereichs ist im östlichen Abschnitt auf öffentlichem Grund eine mind. 8,0 m breite, gestufte, freiwachsende Hecke aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu pflanzen. Der Anteil der Heister soll ca. 7-10 % betragen. Innerhalb der anzulegenden Hecke sind mindestens 10 hochstämmige, mittel- bis großkronige Bäume zu pflanzen. Mit den Großbäumen sollte wegen der Möglichkeit später überhängender Kronen mindestens ein Pflanzabstand von 3 m zum Nachbargrundstück eingehalten werden. Die Hecke setzt sich im westlichen Abschnitt als Pflanzgebot D auf privaten Flächen fort.

Die Baum- und Straucharten sind aus der Pflanzliste „Eingrünende Gehölzpflanzung“ zu wählen. Der Pflanz- und Reihenabstand beträgt ca. 1,5 x 1,5 m. Die Pflanzung soll in Gruppen zu 3 bis 7 Stück je Art erfolgen. Im Unterwuchs ist ein Gras-Kraut-Saum zu entwickeln und extensiv zu pflegen.

Die Pflanzfläche ist in den ersten Jahren durch einen Wildschutzzaun zu schützen.

Pflanzgebot B – Baumpflanzung ohne Standortbindung als Eingrünung des Regenrückhaltebeckens auf öffentlichen Flächen

Die Flächen um das Regenrückhaltebecken am südlichen Rand des Geltungsbereichs sind anzusäen. Als Saatgut ist Regiosaatgut der Region 14 – Fränkische Alb Saatgutmischung RSM 8.1.3 zu verwenden. Die Fläche ist extensiv zu pflegen.

Des Weiteren sind 8 mittel- bis großkronige Bäume der Pflanzliste „Eingrünende Gehölzpflanzung“ zu pflanzen.

Pflanzgebot C – Baumpflanzung mit Standortbindung als Straßenbegleitpflanzung auf öffentlichen Flächen

An den öffentlichen Stellplätzen an der inneren Erschließungsstraße des Baugebiets sind gemäß Planzeichnung straßenbegleitende Laubbäume der Pflanzliste „Laubbäume“ zu pflanzen. Der genaue Standort kann in Abhängigkeit von Lage und Anzahl der Stellplätze und Grundstückseinfahrten abweichen. Die Pflanzflächen sind anzusäen oder mit bodendeckenden Gehölzen bzw. Stauden zu begrünen.

Pflanzgebot D – Pflanzung einer Baum-Strauchhecke mit Standortbindung als Randeingrünung auf privaten Flächen

Am nördlichen Rand des Geltungsbereichs ist im westlichen Abschnitt auf privatem Grund eine mind. 5,0 m breite, gestufte, freiwachsende Hecke aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu pflanzen. Bestandsgehölze sind zu erhalten und zu integrieren. Der Anteil der Heister soll ca. 7-10 % betragen. Innerhalb der anzulegenden Hecke sind mindestens 5 hochstämmige, mittel- bis großkronige Bäume zu pflanzen. Mit den Großbäumen sollte wegen der Möglichkeit später überhängender Kronen mindestens ein Pflanzabstand von 3 m zum Nachbargrundstück eingehalten werden. Die Hecke setzt sich im östlichen Abschnitt als Pflanzgebot A auf öffentlichen Flächen fort.

Die Baum- und Straucharten sind aus der Pflanzliste „Eingrünende Gehölzpflanzung“ zu wählen. Der Pflanz- und Reihenabstand beträgt ca. 1,5 x 1,5 m. Die Pflanzung soll in Gruppen zu 3 bis 7 Stück je Art erfolgen. Im Unterwuchs ist ein Gras-Kraut-Saum zu entwickeln und extensiv zu pflegen.

Pflanzgebot E – Baum- und Strauchpflanzung ohne Standortbindung auf privaten Flächen

Auf jeder Bauparzelle ist je angefangene 500 m² mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zulässig sind Gehölze aus der Pflanzliste „Laubbäume“. Zur Gliederung von Stellplätzen können auch kompaktkronige Sorten verwendet werden.

Böschungflächen innerhalb der privaten Grundstücke (vgl. Ziffer 2.6) sind mit Sträuchern der Pflanzliste "Böschungsbepflanzung" zu bepflanzen. In untergeordneten Mengen sind die genannten nicht heimischen bodendeckenden Sträucher zulässig.

Ein zeichnerischer Nachweis der Einhaltung des Pflanzgebotes E mit Angaben zu Pflanzstandorten und Gehölzen ist in den Bauantragsunterlagen zu erbringen.

3.2 Pflanzlisten

Nachfolgende Arten und Sorten sind für die Pflanzung im Rahmen der Pflanzgebote A bis E zugelassen. Sie entsprechen einer landschaftsplanerischen Vorauswahl von Laubgehölzen aus den Listen heimischer Gehölze der Kreisfachberatung für Gartenbau und Landespflege am Landratsamt Roth. Prinzipiell können auch andere, vergleichbare heimische, standortgerechte Laubbäume aus diesen Listen gepflanzt werden. Ausgeschlossen ist die Pflanzung fremdländischer Gehölze, insbesondere Blau-Tanne, Stech-Fichte und Lebensbaum (Thuja) sowie anderer nicht heimischer Koniferen. Soweit möglich soll gebietseigenes Pflanzmaterial verwendet werden. Gentechnisch veränderte Pflanzen sind nicht erlaubt.

Pflanzliste „Eingrünende Gehölzpflanzung“

Pflanzqualität (mindestens):

- Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm
- verpflanzter Heister, ab 6 cm Umfang, ohne Ballen, 150-200 cm
- verpflanzter Strauch, ohne Ballen, 4-5 Triebe, 60-100 cm

Hochstämme (mittel- bis großkronige Baumarten):

- | | |
|----------------------|---------------|
| - Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| - Betula pendula | Sand-Birke |
| - Carpinus betulus | Hainbuche |
| - Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| - Quercus robur | Stiel-Eiche |
| - Sorbus aucuparia | Eberesche |
| - Tilia cordata | Winter-Linde |
| - Tilia platyphyllos | Sommer-Linde |

Heister:

- | | |
|--------------------|-----------------|
| - Acer campestre | Feld-Ahorn |
| - Carpinus betulus | Hainbuche |
| - Malus sylvestris | Holz-Apfel |
| - Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| - Sorbus aria | Echte Mehlbeere |
| - Sorbus aucuparia | Eberesche |

Straucharten:

- | | |
|----------------------|---------------------------|
| - Berberis vulgaris | Gewöhnliche Berberitze |
| - Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| - Corylus avellana | Haselnuss |
| - Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn |
| - Ligustrum vulgare | Gemeiner Liguster |
| - Lonicera xylosteum | Gewöhnliche Heckenkirsche |
| - Prunus spinosa | Schlehe |
| - Rosa arvensis | Feld-Rose |
| - Rosa canina | Hunds-Rose |
| - Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |

Pflanzliste „Laubbäume“

Pflanzqualität (mindestens):

- Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

Laubbäume:

- | | |
|--------------------|--|
| - Acer platanoides | Spitz-Ahorn (auch als Sorten 'Cleveland'/'Allershausen') |
| - Carpinus betulus | Hainbuche |
| - Sorbus aria | Echte Mehlbeere (auch als Sorte 'Magnifica') |

- | | |
|----------------------|--|
| - Sorbus aucuparia | Eberesche |
| - Tilia cordata | Winter-Linde (auch als Sorten 'Greenspire' / 'Erecta' oder 'Roelvo') |
| - Tilia platyphyllos | Sommer-Linde |

Pflanzliste „Böschungsbepflanzung“

Pflanzqualität (mindestens):

- verpflanzter Strauch, ohne Ballen, 4-5 Triebe, 60-100 cm

Straucharten:

- | | |
|-----------------------|---------------------------|
| - Berberis thunbergii | Thunberg-Berberitze |
| - Berberis vulgaris | Gewöhnliche Berberitze |
| - Cornus mas | Kornelkirsche |
| - Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| - Corylus avellana | Haselnuss |
| - Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn |
| - Lonicera nitida | Immergrüne Heckenkirsche |
| - Ligustrum vulgare | Gemeiner Liguster |
| - Lonicera xylosteum | Gewöhnliche Heckenkirsche |
| - Prunus spinosa | Schlehe |
| - Rosa arvensis | Feld-Rose |
| - Rosa canina | Hunds-Rose |
| - Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |

3.3 Vermeidungsmaßnahmen

Maßnahme V1: Freimachen des Baufeldes außerhalb der Brutzeit

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

Maßnahme V2: Maßnahmen zum Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten

Wenn Gebäude mit Glasfronten oder mit großen Fenstern (über 2 m²) errichtet werden, müssen Vorkehrungen getroffen werden, um Vogelschlag zu vermeiden. Hierzu zählen z.B. UV-Markierungen (Bird Pen) oder Aufkleber auf den Scheiben, spezielles UV-Licht absorbierendes Glas, Jalousien oder Vorhänge, Muster auf den Scheiben usw. (siehe Broschüre des LfU (2010): Vogelschlag an Glasflächen vermeiden).

3.4 Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleich für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes werden die nachfolgenden Maßnahmen festgesetzt und dem Bauungsplan „Eysölden - Ost“ zugeordnet. Die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nach ihrer Herstellung an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz (LfU) zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden.

Maßnahme A1: Pflanzung einer Baum-/Strauchhecke mit Standortbindung als Randeingrünung auf öffentlichen Flächen

Zur Eingrünung des Baugebiets ist gemäß Pflanzgebot A am nördlichen Rand des Geltungsbereichs im östlichen Abschnitt auf öffentlichem Grund eine mind. 8,0 m breite, gestufte, freiwachsende Hecke aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu pflanzen. Der Anteil der Heister soll ca. 7-10 % betragen. Innerhalb der anzulegenden Hecke sind mindestens 10 hochstämmige, mittel- bis großkronige Bäume zu pflanzen. Mit den Großbäumen sollte wegen der Möglichkeit später überhängender Kronen mindestens ein Pflanzabstand von 3 m zum Nachbargrundstück eingehalten werden.

Die Baum- und Straucharten sind aus der Pflanzliste „Eingrünende Gehölzpflanzung“ zu wählen. Der Pflanz- und Reihenabstand beträgt ca. 1,5 x 1,5 m. Die Pflanzung soll in Gruppen zu 3 bis 7 Stück je Art erfolgen. Im Unterwuchs ist ein Gras-Kraut-Saum zu entwickeln und extensiv zu pflegen.

Die Pflanzfläche ist in den ersten Jahren durch einen Wildschutzzaun zu schützen.

Die Maßnahme umfasst inklusive Randflächen ca. 0,18 ha.

Maßnahme A2: Flächenextensivierung nördlich des Bogenschießplatzes

Etwa 450 m nordöstlich des Geltungsbereichs erfolgt eine Flächenaufwertung durch Nutzungsextensivierung. Die Maßnahme umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 363, Gmkg. Eysölden nördlich des Bogenschießplatzes sowie das Flurstück 361, Gmkg. Eysölden westlich der Verbindungsstraße nach Mindorf. Die Flächen liegen randlich innerhalb einer kleinen Teilfläche des Landschaftsschutzgebiets „Südliches Mittelfränkisches Becken östlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Vorland der Mittleren Frankenalb“ (LSG Ost). Die Grünlandfläche wird zurzeit relativ extensiv bewirtschaftet und durch Bäume und Gehölze strukturiert. An den westlichen Ränder sind jeweils zwei Heckenabschnitte in der Bayerischen Biotopkartierung als „Feldhecken westlich Eysölden“ (6833-0123 Teilflächen -001 bis -004) erfasst.

Durch weitere Extensivierung ist das bestehende Grünland in Magerrasen umzuwandeln. Folgende Bewirtschaftungs- und Pflegegrundsätze sind zu beachten:

- Verzicht auf jegliche Düngung
- Verzicht auf den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Bewirtschaftungsrufe zwischen 31.10. und 30.06.
- Mahd 1x pro Jahr, nach dem 01.07. mit Abtransport des Mahdgutes, alternativ Beweidung
- nach Bedarf zur Förderung des Magerrasens Entbuschung

Die naturschutzfachliche Aufwertung der Flächen verstärkt auch die Bedeutung der Flächen im Biotopverbund, damit wird die Aufwertung trotz der bereits bestehenden relativ extensiven Nutzung mit einem Kompensationsfaktor 1,0 anerkannt. Die Maßnahme wurde mit dem Landschaftspflegeverband und der UNB Roth vorabgestimmt.

Eine Teilfläche der Fl.Nr. 363 wurde bereits als Ausgleichsfläche für den Ausbau der Gemeindeverbindungsstraße Eysölden - Weinsfeld herangezogen. Unter Berücksichtigung der biotopkartierten Flächen sowie der bereits angerechneten Ausgleichsfläche ergibt sich eine Kompensationsfläche von etwa 1,58 ha.

Maßnahme A3: Grünlandextensivierung östlich von Eysölden

Für den verbleibenden Kompensationsbedarf von 0,83 ha wird die südliche Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 429, Gemarkung Eysölden aufgewertet.

Die schmale Teilfläche wird zurzeit als Grünland intensiv bewirtschaftet. Nördlich und östlich schließen sich Gehölz- und Heckenstrukturen an. Der östliche Heckenstreifen ist als Biotop „Feldhecken um Eysölden“ (6833-0101 Teilfläche -001) in der Bayerischen Biotopkartierung erfasst. Durch Nutzungsextensivierung ist extensives Grünland zu entwickeln.

Folgende Bewirtschaftungs- und Pflegegrundsätze sind zu beachten:

- Verzicht auf jegliche Düngung
- Verzicht auf den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Bewirtschaftungsruhe zwischen 31.10. und 30.06.
- Mahd 1x pro Jahr, nach dem 01.07. mit Abtransport des Mahdgutes, alternativ Beweidung
- im jährlichen Wechsel belassen von 1 bis 3 Altgras-/Krautsaumstreifen.

Die naturschutzfachliche Aufwertung der Fläche verstärkt auch ihre Bedeutung im Biotopverbund. Die Aufwertung wird mit einem Kompensationsfaktor 1,0 anerkannt. Die Maßnahme wurde mit dem Landschaftspflegeverband und der UNB Roth vorabgestimmt.

Unter Berücksichtigung der biotopkartierten Hecke ergibt sich eine Kompensationsfläche von 1,25 ha. Eine Teilfläche von 0,83 ha wird für den vorliegenden Bebauungsplan GE Eysölden Ost herangezogen, die verbleibende Teilfläche von 0,42 ha kann in das Ökokonto der Marktgemeinde Thalmässing eingebucht werden.

3.5 CEF-Maßnahmen**Maßnahme CEF1 – (Feldlerche, Wiesenschafstelze) Anlage und dauerhafte Unterhaltung von optimierten Brachestreifen (Dauerbrache/Blühstreifen und Schwarzbrache) auf 0,1 bis 0,2 ha**

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und Herrn Dipl.-Biologen Radle werden an Stelle der in der saP genannten Brachestreifen für Feldlerche und Wiesenschafstelze Lerchenfenster angelegt. Die Lerchenfenster werden auf Flur-Nr. 561, Gemarkung Eysölden, mit einer Gesamtgröße von 4,24 ha angelegt.

Auf der Fläche sind 6-10 Lerchenfenster anzulegen. Für die Anlage ist im Rahmen der Aussaat je Lerchenfenster die Saat für jeweils etwa 20 m² auszusetzen. Die Lerchenfenster sind auf der Fläche unter Berücksichtigung der Randabstände gleichmäßig verteilt anzulegen. Als Randabstände sind jeweils 50 m zu Waldrändern, Baumgruppen, Einzelbäumen und Straßen sowie 25 m zum Ackerrand zu berücksichtigen.

Über einen Bewirtschaftungsvertrag zwischen der Marktgemeinde Thalmässing sowie dem Flächeneigentümer und dem Pächter ist die Anlage der Lerchenfenster auf Fl.-Nr. 561, Gemarkung Eysölden vertraglich zunächst auf 5 Jahre gesichert. Die Maßnahme wurde im Frühjahr 2019 das erste Mal realisiert.

Die Anlage der Lerchenfenster ist jährlich mit Lageplan zu protokollieren; das Protokoll ist der UNB unaufgefordert vorzulegen.

4 Hinweise

4.1 Ver- und Entsorgungsleitungen

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind ausreichende und geeignete Trassen für die Unterbringung der kabelgebundenen Leitungseinrichtungen (Strom, Telekommunikation usw.) vorzusehen.

Beim Pflanzen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Leitungstrassen einzuhalten. Andernfalls ist in Abstimmung mit dem Versorgungsträger ein Wurzelschutz durch den Pflanzenden vorzusehen. Das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (FGSV) sowie das Arbeitsblatt 125 GW „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ (DVGW Regelwerk) sind zu beachten.

4.2 Niederschlagswasser

Zur Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser aus den Dachflächen wird die Errichtung von Zisternen empfohlen. Das gesammelte Niederschlagswasser kann z. B. als Betriebswasser, zur Bewässerung, etc. verwendet werden.

Auf die Trinkwasserverordnung wird hingewiesen. Der Bau von sogenannten Grauwasseranlagen ist gemäß § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) der Kreisverwaltungsbehörde – Abteilung Gesundheit – anzuzeigen.

Sollte Niederschlagswasser auf den gewerblichen Bauflächen zur Versickerung gebracht werden, ist die Einhaltung der Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) zu beachten. In diesem Fall ist dem Bauantrag eine Bestätigung des Planers zur Erfüllung der Anforderungen nach NWFreiV und TRENGW beizufügen. Ist die NWFreiV nicht einschlägig, ist eine qualifizierte Entwässerungsplanung vorzulegen und wasserrechtlich zu genehmigen.

4.3 Grundwasserschutz

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

4.4 Bodenschutz

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

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

4.5 Bodenfunde

Bei allen Bodeneingriffen muss prinzipiell mit archäologischen Funden gerechnet werden. Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinge-

wiesen.

Alle Beobachtungen und Funde (u.a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

4.6 Insektenfreundliche Beleuchtung

Um Beeinträchtigungen der Insektenfauna und den damit verbundenen Prädatoren zu vermeiden, wird die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil für die Außenbeleuchtung empfohlen.

Darüber hinaus wird empfohlen, angestrahlte und selbstleuchtende Werbeanlagen in der Zeit von 22:00 bis 5:00 Uhr auszuschalten.

Ausgefertigt:

Thalmässing, den _____

Georg Küttinger, 1. Bürgermeister