

Textliche Festsetzungen

1. Plangebiet

1.1 Lage der Fläche

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Gemeinde Burgoberbach.

Das bestehende Gewerbegebiet „Im Herrmannshof“ soll am südöstlichen Rand geändert und erweitert werden. Der räumliche Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung hat eine Größe von ca. 1,3 ha und umfasst die Flurstücke 521, 523, 525, und 526 der Gemarkung Burgoberbach.

Die genaue Abgrenzung des Planungsgebietes ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

1.2 Örtliche Gegebenheiten / Vorhandene Nutzungen

Das Planungsgebiet wird derzeit als Gewerbegebiet auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. XX erschlossen.

Nördlich und östlich grenzt das Plangebiet an das bestehende Gewerbegebiet „Im Herrmannshof“ an. Südlich schließen landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen an das Plangebiet an.

Das Planungsgebiet wird am südöstlichen Rand von zwei Überlandleitungen von Nordosten nach Südwesten im Bereich des Regenrückhaltebeckens geschnitten.

Bebauung im Bereich der Überlandleitungen ist nicht vorgesehen.

Das Planungsgebiet wird an der südwestlichen Ecke von einer Überlandleitung tangiert.

Bebauung im Bereich der Baubeschränkungszone dieser Überlandleitung ist mit dem Betreiber der Überlandleitung (Deutsche Bahn AG) abzustimmen.

1.3 Verkehr

Die Erschließung der Erweiterung soll von Norden über das bestehende Gewerbegebiet erfolgen, das Plangebiet wird nördlich an das bestehende Straßennetz des bestehenden Gewerbegebietes angeschlossen. Hierzu wird eine Zufahrt an den bestehenden Wendehammer mit einer Breite von ca. 6,00 m nach Osten hin in das Planungsgebiet erweitert.

Als Belag für die Straße ist eine Asphaltoberfläche geplant.

Die bestehende fußläufige Verbindung zu dem südlichen bestehenden Feldweg wird auf den Damm des Regenrückhaltebeckens verlegt. Es wird ein neuer Fuß- und Radweg mit einer Breite von ca. 3,50 m hergestellt.

1.4 Immissionsschutz

Innerhalb der Immissionsschutzzone sind Wohnnutzungen unzulässig; Aufenthaltsräume sind möglichst auf der lärmabgewandten Gebädefassadenseite anzuordnen.

2. Geplante bauliche Nutzung

2.1 Art der Bebauung (§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §4 BauNVO)

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 8 BauNVO ein Gewerbegebiet (GE) fest.

Vergnügungsstätten in Form von Tanzlokalen, Diskotheken und Spielhallen sind nicht zulässig.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sind zulässig.

Für den Bebauungsplan Nr. XX, 4. Änderung Gewerbegebiet „Im Herrmannshof“ ist Einzelhandel mit innerstadtrelevanten Sortimenten unzulässig.

Im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Burgoberbach ist die entsprechende Fläche als gewerbliche Baufläche dargestellt.

An den Geltungsbereich südlich angrenzende Flächen, werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Staubemissionen infolge ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung sind zu dulden.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan gemäß BauNVO durch Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), der Baumassenzahl (BMZ) sowie der Höheneinstellung der Gebäude durch Begrenzung der Firsthöhe bestimmt.

Die GRZ wird auf 0,8 festgesetzt. Die BMZ wird auf 3,0 festgesetzt.

Für das gesamte Baugebiet wurden die maximal zulässigen Dauerschallpegel während Tagzeit (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und Nachtzeit (22.00 Uhr bis 8.00 Uhr) definiert.

Im Zuge der 3. Änderung wurde ein Immissionsschutzgutachten erstellt. Die darin definierten maximalen Dauerschallpegel der einzelnen Baufelder wurden festgesetzt. Für die Erweiterungsfläche werden analoge Schallpegel festgesetzt.

2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 6 BauGB i. V. m. § 22-23 BauNVO)

Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Einzelgebäude und Gebäudegruppen sind in unbeschränkter Länge auf dem Baugrundstück möglich.

Es gelten die Abstandsflächenvorgaben der Bayerischen Bauordnung gem. Art 6 Abs. 5 Satz 3.

Die angegebenen Maximalwerte für GRZ (0,8) und BMZ (3,0) dürfen nicht überschritten werden.

3. Bebauung

3.1 Dächer - Dachform und Dachneigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

Gebäude:

Als Dachformen sind symmetrische Satteldächer, versetzte Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer zugelassen.

Symmetrische Satteldächer, versetzte Satteldächer und Pultdächer sind bis zu einer Firsthöhe von max. 12,0 m zulässig. Flachdächer sind bis zu einer Firsthöhe von max. 23,0 m zugelassen.

Bei Überschreitung der Firsthöhe von 12,0 m sind ausschließlich Flachdächer auszubilden.

Für Satteldächer und versetzte Satteldächer ist eine Dachneigung von max. 30 Grad festgesetzt.

Für Pultdächer ist eine Dachneigung von 6-12° zulässig.

Für Flachdächer ist eine Dachneigung von 0-5° Grad festgesetzt.

Die Dächer der Gebäude sind mit Ziegeln, Betondachsteinen oder Blech einzudecken.

Als Farbe sind gedeckte rote, graue und braune Tönungen zu verwenden.

Eindeckungen aus glänzenden Materialien sind unzulässig.

Untergeordnete Teile der Dachflächen und Dachaufbauten können mit anderen Materialien (z. B. Glas, Metall) eingedeckt werden.

Eine Begrünung der Dachflächen ist zulässig.

Firstrichtung:

Eine verbindliche Firstrichtung ist nur im westlichen Baufeld Richtung Kappelbuck in Nord-Süd-Richtung vorgegeben.

Dacheinschnitte:

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind als In-Dach- und Auf-Dachmontagen zugelassen.

3.2 Fassaden (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 BayBO)

Die Außenwände baulicher Anlagen sind vorzugsweise zu verputzen oder zu streichen.

Metallverkleidungen und Verkleidungen aus Plattenwerkstoffen (z.B. Faserzement- oder Vollkernplatten) sind zulässig.

Allgemein unzulässig sind Verkleidungen aus Kunststoff oder glasierten Keramikstoffen oder Holzverkleidungen.

3.3 Höheneinstellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB und Abs 4 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

Die im Plangebiet zulässige Bebauung darf eine Firsthöhe von max. 23,0 m nicht überschreiten.

Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Höhe ist für den Änderungs- und Erweiterungsbereich 470 m über Normalhöhen-Null (NHN).

3.4 Bauweise - Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und 23 BauNVO und Art. 6 BayBO)

Bauweise:

Gem. BauNVO wird für das Plangebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelgebäude und Gebäudegruppen von unbeschränkter Länge.

Überbaubare Grundstücksflächen:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im vorliegenden Bebauungsplan durch die Baugrenzen der jeweiligen Baufenster festgesetzt.

Ist eine Baugrenze festgesetzt (§ 23 Abs. 3 BauNVO), so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten.

Garagen sind hinter der rückwärtigen, jeweils der Erschießungsstraße abgewandten Baugrenze nicht zulässig.

Sollen Garagen vor den vorderen Baugrenzen errichtet werden, so ist ein Mindestabstand zur Straßenverkehrsfläche von mind. 5,00 m einzuhalten.

Der Geltungsbereich wird von einer 20-KV-Leitung und einer 110-KV-Leitung der N-ERGIE gekreuzt. Leitungsbereiche und Schutzzonen (Baubeschränkungsgebiete) sind im Bebauungsplan dargestellt. Straßenoberflächen müssen einen lotrechten Abstand zur Unterkante des Leiterseils von mind. 7,00 m aufnehmen.

Beiderseits der Leitungstrasse gelten auf einer Breite von jeweils 30,00 m Bewuchsbeschränkungen. Innerhalb dieser Bereiche dürfen nur Gehölze mit einer max. Wuchshöhe von 4,50 m gepflanzt werden. Geländeänderung innerhalb der Beschränkungsgebiete durch infolge von Abgrabungen oder Auffüllungen sind im Vorfeld mit der N-ERGIE abzustimmen.

Innerhalb der Baubeschränkungsgebiete dieser beiden Überlandleitungen ist keine Bebauung geplant.

Im Planteil festgesetzt sind die Bauverbots- und Baubeschränkungszone entlang der Bundesstraße B 13. Diese betragen vom Fahrbahnrand

- Bauverbotszone 20,0 m und
- Baubeschränkungszone 40,0 m

Die Bauverbotszone von 20 m entlang der Bundesstraße 13, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, ist von allen baulichen Anlagen und Anpflanzungen freizuhalten, darunter fallen ebenfalls Leitungen und Kanäle, Werbeanlagen, des Weiteren Bepflanzungen, Becken oder andere befestigte Flächen wie Parkplätze.

4. Erschließung

4.1 Straßen und Wege

Das Plangebiet wird über das bestehende öffentliche Straßennetz der Gemeinde Burgoberbach erschlossen.

Es sollen Asphaltflächen für Straße und Gehweg ausgeführt werden.

Östlich grenzt das Baugebiet an die Bundesstraße 13.

Um zu vermeiden, dass die geplanten Radwege als Abkürzungsstrecke genutzt werden können, wird der Übergang der Radwege zu südlich anschließenden Feldwegen verjüngt ausgeführt. Die Verjüngung wird durch den Einbau umlegbarer Poller erreicht.

4.2 Kanalisation

Auf den privaten Grundstücken soll das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser von den Dächern, den Zufahrten und Stellplätzen auf dem jeweiligen Grundstück zurückgehalten werden.

Dies soll möglichst einer Brauchwassernutzung zugeführt werden (z. B. in Zisternen für Gartenbewässerung). Vor der Errichtung oder Inbetriebnahme der Eigengewinnungsanlage (Brunnen, Zisterne) für obige Zwecke ist der Grundstückseigentümer verpflichtet, dies der Reckenberg-Gruppe mitzuteilen.

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert.

Schmutzwasser:

Das Schmutzwasser wird in Grundleitungen unter den Erschließungsstraßen im Plangebiet gesammelt und einer Pumpstation im Bereich des Regenrückhaltebeckens zugeführt. Von dieser wird das Schmutzwasser dem bestehenden Kanalsystem der Gemeinde Burgoberbach zugeführt und in die örtliche Kläranlage eingeleitet. Die Kläranlage ist ausreichend dimensioniert, um die durch das Plangebiet entstehenden zusätzliche Schmutzfracht aufzunehmen.

Regenwasser:

Das Niederschlagswasser ist über das geplante Regenwasserkanalnetz dem Regenrückhaltebecken zuzuleiten zuzuführen.

Vom Regenrückhaltebecken wird das Niederschlagswasser dann in den Wiesengraben östlich der Bundesstraße B 13 eingeleitet.

4.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das bestehende Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Burgoberbach quantitativ und qualitativ sichergestellt (Zweckverband zur Wasserversorgung der Reckenberggruppe).

Bei Baumpflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen ist ein Abstand von 2,50 m zu diesen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes ist seitens des Pflanzenden ein entsprechender Wurzelschuh einzubauen.

4.4 Löschwasserbedarf

Gemäß dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 ist bei dieser GFZ ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h nur ausreichend, wenn die überwiegende Bauart aus feuerbeständigen, hochfeuerhemmend oder feuerhemmenden Umfassungen und harten Bedachungen besteht (Gefahr der Brandausbreitung: klein).

Bei Abweichungen hierzu (Gefahr der Brandausbreitung: mittel oder groß) ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 ein Löschwasserbedarf von 192 m³/h erforderlich. Mengen, die über 96 m³/h hinausgehen, können aus dem öffentlichen Trinkwassernetz allerdings nicht erbracht werden. Der Mehrbedarf muss dann vom Eigentümer bzw. der Gemeinde Burgoberbach bereitgestellt werden.

4.5 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungssystem der N-ERGIE Netz GmbH sichergestellt.

Die elektrische Versorgung der einzelnen Anwesen erfolgt durch Erdkabel.

Zu geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

Das Baugebiet wird von einer 20-KV-Leitung und einer 110-KV-Leitung gekreuzt. Leitungsbereiche und Schutzzonen (Baubeschränkungsgebiete) sind im Bebauungsplan dargestellt.

Straßenoberflächen müssen einen lotrechten Abstand zur Unterkante des Leiterseils von mind. 7,00 m aufnehmen.

Beiderseits der Leitungstrasse gelten auf einer Breite von jeweils 30,00 m Bewuchsbeschränkungen.

Innerhalb dieser Bereiche dürfen nur Gehölze mit einer max. Wuchshöhe von 4,50 m gepflanzt werden.

Geländeveränderung innerhalb der Beschränkungszonen durch infolge von Abgrabungen oder Auffüllungen sind im Vorfeld mit der N-ERGIE abzustimmen.

4.6 Fernmeldeanlagen

Das Baugebiet wird mit Fernsprech- und Fernsehkabeln versorgt.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen

Zu Grundstücken und anderweitigen Bebauungen ist ein Schutzstreifen von mind. 3,00 m je Seite einzuhalten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, hingewiesen.

Eine Überbauung bestehender Telekommunikationslinien ist nicht zugelassen.

4.7 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist durch den Landkreis Ansbach sichergestellt.

Festsetzungen durch Text

Wiesenflächen (öffentliche und private Grünflächen)

Ansaaten mit gebietseigenem Saatgut entsprechend FLL-Richtlinien und den Empfehlungen des Netzwerkes Blühende Landschaften. Es sollte eine Saatgutmischung mit einem Kräuteranteil von mind. 30 % verwendet werden, das ohne Kultursorten wie z.B. Sonnenblume, Buchweizen, Ringelblume, etc. ist. Mahd jährlich 1-2 mal. Um kraut- und blütenreiche Wiesenflächen zu entwickeln, ist das Mähgut abzutransportieren und ein Mulchen der Flächen unzulässig. Ebenso ist der Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln unzulässig.

Erster Schnitt frühestens Mitte Juni.

Private Grünflächen

je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung als Solitärgehölz zu pflanzen.

Heckenpflanzung/Ortsrandeingrünung: 3-reihige Hecken aus heimischen Strauch- und Baumarten 5% Baumarten, 95 % Sträucher, Pflanzabstand 1 m, Grenzabstand 2 m Heckenpflanzung/Innere Grundstücksgrenzen: 2-reihige Hecken.

Straucharten: Pflanzabstand 1 m.

Zwischen Nachbarn können diese Hecken als 2-reihige gemeinsame Hecken angelegt werden.

Pflanzenarten und Pflanzqualitäten siehe unten.

Pflanzungen spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigstellung (bei Ausfall nachzupflanzen).

Nadelbäume und Hecken aus Nadelgehölzen sind nicht zulässig.

Die zu begrünenden Flächen sind mind. zur Hälfte mit standortgerechten, heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.

Entlang der Grundstücksgrenzen sind innerhalb des Geltungsbereichs 2 - reihige Hecken zu pflanzen.

Zäune

sockellos mit mindestens 15 cm Bodenabstand; entlang der B13 ist eine lückenlose Einfriedung ohne Türen und Tore herzustellen.

Versiegelung von Flächen

Versiegelung nur auf Straßen und Gehwegen, soweit unerlässlich.

Im Privatbereich versiegelte Flächen auf notwendige Verkehrsflächen beschränken.

Gehwege und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten (wassergebunden, Rasengitterstein, Rasenpflaster, Schotterasen, durchlässiges Pflaster).

Pflanzqualität

Bäume 1. und 2. Ordnung: Hochstamm, 3xv, Stammumfang 16-18 cm
oder Heister 2xv, 150-200 cm

Obstbäume: Hochstamm 2w. o.B. Stammumfang 8-10 cm

Sträucher: 2xv, 100-150 cm, oder 60-100 cm

Sträucher und Baumarten in Hecken: 2xv, 100-150 cm, oder 60-100 cm

Gehölzarten:

zu pflanzen sind gebietsheimische, standortgerechte Arten, z.B.

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnus

Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus glabra	Bergulme

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Rotdorn
Malus silvestris	Wildapfel
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Eisbeere

Obstbaumarten: Apfel, Birne, Süßkirsche, Zwetschge, Walnuss

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix spec.	Weide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasserschneeball

Pflanzschema für 3-reihige Hecke

Pflanz-, Reihenabstand 1,5 m, Sträucher 2 X V, H 60 - 150
 (30 m Pflanzschema)

Ri Ri Ca Co Ac Ro Cr Ri Co Co Li Sa Co Co Co Ri Cr Cr Ro Li
 al al be ma ca ca mo al av av vu ni sa sa av al mo mo ar vu

Pr Pr Ca Ca Li Li Cr Cr Co So Li Co Co Ac Ac Ri Ri Cr Li Li
 pa pa be be vu vu mo mo av au vu sa sa ca ca al al mo vu vu

Li Li Ca Ca Co Co Ro Co Sa Ri Ri Co Ac Cr Cr Ro Ca Ca Ri Sa
 vu vu be be ma ma ar sa ni al al av ca mo mo ca be be al ni

Pflanzenliste:
 (20 m)

Ac ca	Acer campestre	4 Stk	Li vu	Ligustrum vulgare	9 Stk
Ca be	Carpinus betulus	7 Stk	Pr pa	Prunus padus	2 Stk
Co av	Corylus avellana	5 Stk	Ri al	Ribes alpinum	9 Stk
Co ma	Cornus mas	3 Stk	Ro av	Rosa arvensis	2 Stk
Co sa	Cornus sanguinea	5 Stk	Ro ca	Rosa canina	2 Stk
Cr mo	Crataegus monogyna	8 Stk	Sa ni	Sambucus nigra	3 Stk
			So au	Sorbus aucuparia	1 Stk

Ergänzende Festsetzungen zur 4. Änderung und Erweiterung

Naturschutzrechtliche Festsetzungen

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs 1 Nr. 20 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB werden Ausgleichsflächen für die 4. Änderung und Erweiterung festgesetzt. Die Ermittlung des Umfangs des Ausgleichsbedarfs ist dem Grünordnungsplan, der Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes ist, zu entnehmen.

Ausgleichsmaßnahmen

Durch den Pflanzstreifen mit Hecken und Bäumen, entlang der Grenze des Gewerbegebietes, kann der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild zum Teil vor Ort ausgeglichen werden.

Mesophile Hecke

Durch den Pflanzstreifen mit Hecken und Bäumen, entlang der Südgrenze des Gewerbegebietes, kann der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild zum Teil vor Ort ausgeglichen werden.

Gestaltungsmaßnahmen im Erweiterungsbereich:

Neuanlage: Hecke (B 112)

54 m x 5 m = 270 m².

Zur Beschreibung und Erläuterung der Maßnahmen wird auf den Grünordnungsplan, Punkt 6.3.2 verwiesen, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Ersatzmaßnahmen

Die erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen werden auf dem Flurstück 208 Gemarkung Unterreichenbach – Schwabach festgesetzt.



Ersatzmaßnahme 1: Extensive Obstwiese, Flurstk. 208, Gmk. Untereichenbach, Schwabach

Anlage der Ersatzmaßnahme:

Als Ersatzmaßnahmen für den Eingriff in das Schutzgut Boden, Lebensraum und Landschaft, wird die intensiv genutzte Wiesenfläche in eine extensive seggen- und binsenreiche Feuchtwiese umgewandelt.

Entwicklungsziel:

Ziel ist die Entwicklung einer extensiven seggen- und binsenreichen Feuchtwiese mit mehreren Wiesenmulden. Wegen der längeren Entwicklungszeit einer artenreichen Feuchtwiese wird in der Ausgleichsbilanz eine mäßig artenreiche Feuchtwiese angesetzt. (G221)

Zeitliche Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen:

Die Ausgleichsmaßnahmen sind in der ersten Pflanzperiode (Herbst/Frühjahr) nach Beginn der Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans umzusetzen.

Pflegemaßnahmen für die Ausgleichsfläche:

Wiesenmulden:

In der leicht nach Norden geneigten Ausgleichsfläche werden vier mähbare Geländemulden angelegt. Die Mulden werden nach der Geländemodellierung nicht mit Oberboden abgedeckt.

Die Rohbodenfläche wird mit einer Heusaat von geeigneten artenreichen Extensiv-/Nasswiesen oder einer autochtonen „Feuchtwiese“ Saatgutmischung (Referenzmischung vergl.: www.riegerhofmann.de) angesät.

Die Geländemulden werden einmal jährlich ab 15. Juni gemäht.

Wiesenpflege:

Auf der Hangseite des Grabens wird ein 5 m breiter, Brachestreifen nur alle zwei Jahre ab 15. Juni abschnittsweise gemäht.

Die restliche Wiesenfläche wird im 1. Jahr dreimal (Schröpfschnitte) gemäht.

Anschließend wird die Wiese zweimal jährlich abschnittsweise gemäht. 1. Schnitt ab 15. Juni, 2. Schnitt ab September.

Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen, Mulchen ist nicht zulässig. Die Anwendung synthetischer Behandlungsmittel wie Pestizide wird ausgeschlossen. Dünger oder Düngemittel sind auf der Fläche generell nicht zugelassen. Dieses Verbot umschließt sowohl synthetisch hergestellte organische oder mineralische Dünger also auch betriebseigene Dünger (z.B. Festmist, Jauche, Gülle, Kompost). Weiterhin wird ein Wälz- und Schleppverbot festgesetzt.

Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung einer mäßig artenreichen seggen- und binsenreichen Feuchtwiese (G221)

Ersatzmaßnahme 2: Grabenaufweitung, wechselfeuchte Grabenränder, Flurstk. 208, Gmk. Untereichenbach, Schwabach

Uferaufweitungen, Oberbodenabtrag

Entlang dem im Flurstk. 208 verlaufendem Entwässerungsgraben werden insgesamt ca. 460 m² Oberboden abgetragen. Der Graben wird in diesem Bereich leicht meandrierend mit Grabenaufweitungen angelegt und das Ufer abgeflacht, so dass zeitweise überflutete Rohbodenflächen entstehen.

Es wird kein Oberboden aufgebracht. Die Flächen werden nicht eingesät.

Die Grabenaufweitungen werden im Abstand von 1 - 2 Jahren abschnittsweise im Winterhalbjahr gemäht.

Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung eines Grabens mit naturnaher Entwicklung (F212) und binsenreicher Feuchtwiese (G223) im Randbereich.

Zur Beschreibung und Erläuterung der Maßnahmen wird auf den Grünordnungsplan, Punkt 6.3.3 verwiesen, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Artenschutzrechtliche Festsetzungen

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

- V 1 Vermeidung von Strukturen mit Fallenwirkung
- V 2: Beleuchtung mittels LED-Lampen. Ausrichtung der Lichtkegel auf den Boden, nächtliches Abschalten
- V 3: Entfernen der Vegetationsdecke außerhalb der Vogelbrutzeit, ggf. Vergrämung
- V 4 Minimierung der Vogelschlaggefahr an Glas- und spiegelnden Fassaden durch geeignete Maßnahmen

V 5: Verringerung der Barrierewirkung

V 6: Verzicht auf Bauarbeiten während der Dämmerungs- und Nachtzeiten zwischen April und Oktober

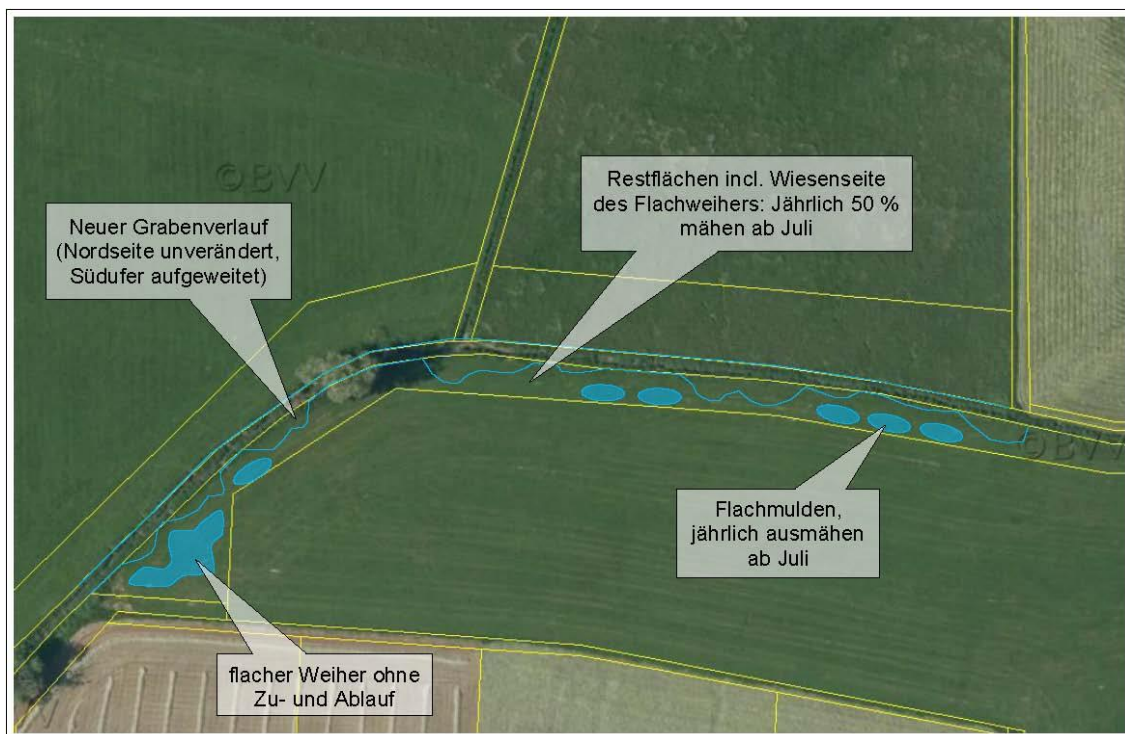
V 7: Abschirmung des RHB gegen die Baustelle

Zur Beschreibung und Erläuterung der Maßnahmen wird auf den Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag verwiesen, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlich ökologischen Funktionalität / Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahme:

FCS-Maßnahme für Wiesen-Schafstelze, Flurstk. 214 Gmkg. Sommersdorf, Burgoberbach

Da die Kompensations-Maßnahme nicht in direktem räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff erfolgt, ist sie als FCS-Maßnahme (von favourable conservation status) durchzuführen. Für den Eingriff muss in diesem Fall ein Ausnahmeantrag nach § 45 Abs. 7 BNatSchG gestellt werden.



Schematische Darstellung Umgestaltung Irrebach (FCS-Maßnahme)

Der Flächenbedarf zur Kompensation von einem Wiesen-Schafstelze-Revier wird auf ca. 2.000 qm geschätzt.

Die Eignung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte muss bereits zu Beginn des Eingriffes gegeben sein, also zum Zeitpunkt des Abschiebens der Grasnarbe am Ostrand des Rückhaltebeckens.

Als (zeitlich vorgezogene) Maßnahme wird eine naturnahe Umgestaltung des „Irrebach“ auf ca. 250 m Länge durchgeführt.

Die Umgestaltung erfolgt am Unterlauf des „Irrebach“ ca. 600 m westlich von Sommersdorf.

Dieser Uferstreifen wird entgegen seiner Zweckbestimmung bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der angrenzende „Irrebach“ (Flurstk. 215) wird in den Uferstreifen hinein unterschiedlich verbreitert, mit tümpelartigen Aufweitungen (bis mind. 5 m Breite) versehen und die Böschungen unterschiedlich stark abgeflacht.

Parallel zum Graben werden mähbare Flachmulden, in der Aufweitung am südwestlichen Grundstücksende ein größeres Flachgewässer angelegt.

Auf Bepflanzung und auf jegliche Einsaat wird verzichtet.

Diese Maßnahme wird neuen Lebensraum für Wiesen-Schafstelzen schaffen und gleichzeitig einen Beitrag zum Biotopverbund und in gewissen Umfang auch zur Wasserrückhaltung leisten.

Als Folgepflege werden etwa 50 % des verbleibenden Wiesenstreifens einmal jährlich ab 1. Juli gemäht.
Alle Flachmulden werden dabei jährlich ausgemäht.
Das Mähgut muss von der Fläche entfernt werden.
Es dürfen keinerlei Düngemittel und Biozide ausgebracht werden.

Zur Beschreibung und Erläuterung der Maßnahmen wird auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Das Flurstk. 214 wurde im Rahmen der Flurbereinigung als Ökofläche ausgewiesen (Ökoflächenkataster ID 65088) die artenschutzrechtlichen Maßnahmen können deshalb nicht als ökol. Ausgleich gem. § 1a BauGB gewertet werden.

Textliche Hinweise

Südöstlich an den Geltungsbereich grenzt ein Waldfläche. Die Risikosphäre durch Waldbruch obliegt dem Grundstückseigentümer der im Plangebiet liegenden Gewerbefläche, soweit der Abstand zum angrenzenden Waldrand durch Gebäude oder Gebäudeteile von 25 m unterschritten wird. Dem Grundstückseigentümer der vom Plangebiet betroffenen Gewerbefläche wird empfohlen, mit den angrenzenden Waldeigentümer/n eine einvernehmliche privatrechtliche Vereinbarung zur Regelung der Schadenshaftung -insbesondere bei Sachschäden innerhalb der Abstandsfläche von 25 m zum Waldrand- sowie zur Stabilisierung des Waldrandes, beziehungsweise das Entfernen von risikobehafteten Bäumen am Waldrand und den Aufbau eines ausreichend breiten, gestuften Waldrandes zu treffen.

Inkrafttreten und Ausfertigung

Die Satzung tritt am Tag der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht für das Gewerbegebiet "Im Herrmannshof III" wird hiermit als Satzung ausgefertigt;

Gemeinde Burgoberbach, den __. __. 2023

.....
Gerhard Rammler, 1. Bürgermeister



Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Burgoberbach hat in seiner Sitzung am 20.10.2022 die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht für das Gewerbegebiet Im Herrmannshof III" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 12.12.2022 an den Amtstafeln der Gemeinde Burgoberbach.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.10.2022 wurde in der Zeit vom 20.12.2022 bis einschließlich 20.01.2023 in Form einer öffentlichen Planauslegung durchgeführt.
3. Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.10.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs 2 BauGB in der Zeit vom 20.12.2022 bis einschließlich 20.01.2023 frühzeitig beteiligt.
4. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde nach Abwägung der eingegangenen Anregungen und Bedenken der Behörden am 16.03.2023 gefasst Die ortsübliche Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung erfolgte am __.__.2023.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht in der Fassung vom __.__.2023 wurde mit der Begründung sowie bereits vorliegender umweltbezogener Stellungnahmen gemäß § 3 Abs 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2023 bis einschließlich __.__.2023 Öffentlich ausgelegt
6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom __.__.2023 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2023 bis einschließlich __.__.2023 beteiligt.
7. Die Gemeinde Burgoberbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom __.__.2023 den Bebauungsplan mit Integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht für die 4. Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet 'Im Herrmannshof III' in der Fassung vom __.__.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Burgoberbach, den __.__.2023



.....
Gerhard Rammler, 1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan für die 4. Änderung und Erweiterung „Im Herrmannshof III“ wurde am __.__.2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu Jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Burgoberbach, den __.__.2023



.....
Gerhard Rammler, 1. Bürgermeister