

BEBAUUNGSPLAN "REGNITZWEHR"

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN UND ÄNDERUNG DER BEBAUUNGSPÄLE "EIGESWEG" UND "BINSIG UND KREISEN"

A. Präambel

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I 2023 Nr. 394), der Bauaufsichtsverordnung (BauA) vom 03.07.2023 (BGBl. I 2023 Nr. 378), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I 2023 Nr. 176), der Flanzenzweckverordnung (PlanZv) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 23.12.2024 (BGBl. I 2024 Nr. 12), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (BGBl. I 2024 Nr. 323), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. I 2024 Nr. 1507, hier als "BauA/B" bezeichnet). Regeln des Baugesetzbuches (BauGB) und integrierten Grünordnungsplan und Änderung der Bebauungspläne „Eigesweg“ und „Binsig und Kreisen“, bestehend aus der Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen und Planzeichnerklärung und den technischen Festsetzungen, erlassen.

B. Textliche und zeichnerische Festsetzungen

I. Planungsrächtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 und 1a Baugesetzbuch (BauGB) und Bauaufsichtsverordnung (BauA)

1. Art der bebauten Nutzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 9 Abs. 1-11 der BauVO)

GE Gewerbegebiet
Nicht zulässig sind die in Abs. 3, 3-1 aufgeführten Nutzungen.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB; §§ 16 - 21a der BauVO)

0,8 Grundflächenfläche als Hochstraßenfläche (§§ 16, 17 und 19 BauVO)

2,2 Geschossflächenfläche als Hochstraßenfläche (§§ 16, 17 und 20 BauVO)

2,3 IV maximal zulässig sind vier Vollgeschosse

2,4 Nutzungsschablonen: Art der baulichen Nutzung Zahl der Vollgeschosse

2,5 Höhe der Gebäude
Die maximale Firsthöhe wird mit 15 m über der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante festgelegt. Oberer Bezugspunkt ist dabei der First (SD und PD) oder die Attika (FD).

2,6 Höhenlage der Gebäude
Die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (OK FFB EG) wird mit max. 2,0 m über natürliche Gelände festgesetzt. Bezugspunkt ist der Mittelpunkt des Gebäudes.

Bei der Entwurzelung liegengräber Räume ist unbedingt DIN 1986-109 (Schutz gegen Rückstau) zu beachten.

- 3. Bauweise, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauVO)
- 3.1 a abweichende Baugrenze nach § 22 Abs. 4 BauVO
Es sind Längen über 50 m zulässig.
- 3.2 Baugrenze nach § 23 BauVO
- 4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- 4.1 Straßenverkehrsfläche
- 4.2 Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- 4.2.1 W Wirtschaftsweg
- 4.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- 4.4 Straßenbegrenzungslinie

- 5. Hauptabwasserleitung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- 6. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- 6.1 Öffentliche Grünflächen
- 6.2 offener Graben

- 7. Entsorgungsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)
- 7.1 Flächen für die Ver- und Entsorgung
- 7.2 Fläche für Regenwasserkühlung
- 7.3 Trafostation

- 8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

- 8.1 Bäume bestehende Bäume zu roden Bäume zu pflanzende Bäume ohne Standortbindung gem. der Pflanze
- 8.2 Hecken zu pflanzende Hecken ohne Standortbindung gem. der Pflanze

- 8.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

- 8.4 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen I.v.s § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG)

- CEF1: Maßnahmen für Revier der Felderfläche:
 - Anlage eines Wildkraut- und Brachstreifen - A1 (BayKomV)
 - Anlage einer extensiv bewirtschafteten Acker mit Segalvegetation

- Umfang der CEF-Fläche: 6345 m²

- Die Maßnahme CEF1 für die Felderfläche erfolgt auf der Teilfläche A1-Nr. 107, Gemarkung Traisfeld und entspricht den Maßnahmen A2.1a und A2.1b.

- Die CEF-Maßnahme muss vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Baugebiet zur Verfügung stehen.

- 8.5 Ausgleichsmaßnahmen

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

- Sicherung der Maßnahmen:
Zur rechtlichen Sicherung der Kompenationsfläche erfolgt eine Eintragung einer Grundstücksbarkeit im Grundbuch.

- 8.6 Erhaltungsgebot

- Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Begünstigungen

- Die Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen (R 588) ist während der Bauphase zu berücksichtigen.

- 8.7 Vermeidungsmaßnahmen zum Altarschutz

- V1: Der Beginn der Baumaßnahmen (z.B. Oberbohr-Abbohrn, Baufeldentfernung) findet außerhalb der Brutzeit von Bodenlebewesen und damit zwischen Mitte März bis Ende August statt. Die Maßnahme darf nicht direkt an der Ackerwinkelkreuzung stattfinden. Bei Verletzung des Spektakus an typischen und seltenen gefährdeten Ackerwildkräutern, fachliche Befreiung der Maßnahme durch einen Ackerwildkräuterkreis. In den ersten 5 Jahren Einbringung starker Wildkräuterarten mit einem Abstand von mindestens 10 m zu den Wildkräutern. Bei Verletzung bekannter Hecke, gefährdeter Ackerwildkräuter zur manuellen Überwurfung von Diasporen auf die Ausgleichsfläche. Außerdem sollten nach Möglichkeit Samen aus Sackprojekten, Samenbanken oder Wildpflanzengesellschaften eingesetzt werden. Voraussetzung ist, wobei der regionale Bezirk gewährleistet sein sollte. Um genetische Flaschenhals-Effekte zu verhindern müssen Diasporen jenseits der Art in ausreichender Anzahl (je möglich > 1000 Samen pro Quadratmeter) eingesätzt werden.

- Für die Pflege der Fläche sind Dünger, Pflanzensalze, Kalke, sowie jegliche andere Form der Bodenverbesserung und Erdaratura unzulässig. Keine Flächenbearbeitung zwischen 15.3. und 1.7. Vom 1.7. bis 15.9. kann die Fläche mit einem Abstand von mindestens 10 m bearbeitet werden. 15. März zur Vermeidung zu dichter Bestandes von Ungrasen oder Problemkulturen); keine Aussaat von Ungrasen, kein Anbau von Kleinerzeugnissen (z. B. Lupine, Ackerbohnen) und dichten Gemüsesorten, keine Aussaat von Wildpflanzen oder Erbsen (z.B. Bohnen, Erbsen, Raps, Ackerbohnen, Mais-Anbau, keine Mähde oder Ernte vor dem 07.07. Erntetermin).

- Der Aufwuchs ist ähnlich nach Ausserung zu erzielen bzw. nach Mahd zu entfernen.

- Getreidesorten sollen nach Ende September stehen bleiben. Vor der Neusaat muss eine flächendeckende Bodenbearbeitung (Pflug) erfolgen.

- Zur Regulierung von Problemunkräutern und -gräsern erfolgt vierteljährlich Frischwuchs bzw. Wechsel zwischen Sommer- und Wintergetreide. Auf Kleingras- und Leguminosen-Arbau wird zur Ausfällung der Rinde verzichtet. Bei Überdüngung und -durchfeuchtung oder Verkaraturierung an Almosen (z.B. NNB oder Ackerwinkelkreuzung) müssen abschnittsweise Spülungen (z.B. der Acker-Kratzkratz) oder etwas angreicher Saatverteilung erfolgen. Voraussetzung ist, dass die Fläche nicht übermäßig mit Wasser gesättigt ist.

- Um die Ausfällung zu erleichtern, kann die Fläche im Herbst mit einem Abstand von 10 m von der Wildpflanze entfernt werden. Einhergehend mit der Entfernung der Wildpflanze ist eine Verringerung der Wildpflanzenanzahl zu erwarten.

- Für die Pflege der Fläche sind Dünger, Pflanzensalze, Kalke, sowie jegliche andere Form der Bodenverbesserung und Erdaratura unzulässig. Keine Flächenbearbeitung zwischen 15.3. und 1.7. Vom 1.7. bis 15.9. kann die Fläche mit einem Abstand von mindestens 10 m bearbeitet werden. 15. März zur Vermeidung zu dichter Bestandes von Ungrasen oder Problemkulturen); keine Aussaat von Ungrasen, kein Anbau von Kleinerzeugnissen (z. B. Lupine, Ackerbohnen) und dichten Gemüsesorten, keine Aussaat von Wildpflanzen oder Erbsen (z.B. Bohnen, Erbsen, Raps, Ackerbohnen, Mais-Anbau, keine Mähde oder Ernte vor dem 07.07. Erntetermin).

- Der Aufwuchs ist ähnlich nach Ausserung zu erzielen bzw. nach Mahd zu entfernen.

- Getreidesorten sollen nach Ende September stehen bleiben. Vor der Neusaat muss eine flächendeckende Bodenbearbeitung (Pflug) erfolgen.

- Zur Regulierung von Problemunkräutern und -gräsern erfolgt vierteljährlich Frischwuchs bzw. Wechsel zwischen Sommer- und Wintergetreide. Auf Kleingras- und Leguminosen-Arbau wird zur Ausfällung der Rinde verzichtet. Bei Überdüngung und -durchfeuchtung oder Verkaraturierung an Almosen (z.B. NNB oder Ackerwinkelkreuzung) müssen abschnittsweise Spülungen (z.B. der Acker-Kratzkratz) oder etwas angreicher Saatverteilung erfolgen. Voraussetzung ist, dass die Fläche nicht übermäßig mit Wasser gesättigt ist.

- Um die Ausfällung zu erleichtern, kann die Fläche im Herbst mit einem Abstand von 10 m von der Wildpflanze entfernt werden. Einhergehend mit der Entfernung der Wildpflanze ist eine Verringerung der Wildpflanzenanzahl zu erwarten.

- Für die Pflege der Fläche sind Dünger, Pflanzensalze, Kalke, sowie jegliche andere Form der Bodenverbesserung und Erdaratura unzulässig. Keine Flächenbearbeitung zwischen 15.3. und 1.7. Vom 1.7. bis 15.9. kann die Fläche mit einem Abstand von mindestens 10 m bearbeitet werden. 15. März zur Vermeidung zu dichter Bestandes von Ungrasen oder Problemkulturen); keine Aussaat von Ungrasen, kein Anbau von Kleinerzeugnissen (z. B. Lupine, Ackerbohnen) und dichten Gemüsesorten, keine Aussaat von Wildpflanzen oder Erbsen (z.B. Bohnen, Erbsen, Raps, Ackerbohnen, Mais-Anbau, keine Mähde oder Ernte vor dem 07.07. Erntetermin).

- Der Aufwuchs ist ähnlich nach Ausserung zu erzielen bzw. nach Mahd zu entfernen.

- Getreidesorten sollen nach Ende September stehen bleiben. Vor der Neusaat muss eine flächendeckende Bodenbearbeitung (Pflug) erfolgen.

- Zur Regulierung von Problemunkräutern und -gräsern erfolgt vierteljährlich Frischwuchs bzw. Wechsel zwischen Sommer- und Wintergetreide. Auf Kleingras- und Leguminosen-Arbau wird zur Ausfällung der Rinde verzichtet. Bei Überdüngung und -durchfeuchtung oder Verkaraturierung an Almosen (z.B. NNB oder Ackerwinkelkreuzung) müssen abschnittsweise Spülungen (z.B. der Acker-Kratzkratz) oder etwas angreicher Saatverteilung erfolgen. Voraussetzung ist, dass die Fläche nicht übermäßig mit Wasser gesättigt ist.

- Um die Ausfällung zu erleichtern, kann die Fläche im Herbst mit einem Abstand von 10 m von der Wildpflanze entfernt werden. Einhergehend mit der Entfernung der Wildpflanze ist eine Verringerung der Wildpflanzenanzahl zu erwarten.

- Für die Pflege der Fläche sind Dünger, Pflanzensalze, Kalke, sowie jegliche andere Form der Bodenverbesserung und Erdaratura unzulässig. Keine Flächenbearbeitung zwischen 15.3. und 1.7. Vom 1.7. bis 15.9. kann die Fläche mit einem Abstand von mindestens 10 m bearbeitet werden. 15. März zur Vermeidung zu dichter Bestandes von Ungrasen oder Problemkulturen); keine Aussaat von Ungrasen, kein Anbau von Kleinerzeugnissen (z. B. Lupine, Ackerbohnen) und dichten Gemüsesorten, keine Aussaat von Wildpflanzen oder Erbsen (z.B. Bohnen, Erbsen, Raps, Ackerbohnen, Mais-Anbau, keine Mähde oder Ernte vor dem 07.07. Erntetermin).

- Der Aufwuchs ist ähnlich nach Ausserung zu erzielen bzw. nach Mahd zu entfernen.

- Getreidesorten sollen nach Ende September stehen bleiben. Vor der Neusaat muss eine flächendeckende Bodenbearbeitung (Pflug) erfolgen.

- Zur Regulierung von Problemunkräutern und -gräsern erfolgt vierteljährlich Frischwuchs bzw. Wechsel zwischen Sommer- und Wintergetreide. Auf Kleingras- und Leguminosen-Arbau wird zur Ausfällung der Rinde verzichtet. Bei Überdüngung und -durchfeuchtung oder Verkaraturierung an Almosen (z.B. NNB oder Ackerwinkelkreuzung) müssen abschnittsweise Spülungen (z.B. der Acker-Kratzkratz) oder etwas angreicher Saatverteilung erfolgen. Voraussetzung ist, dass die Fläche nicht übermäßig mit Wasser gesättigt ist.

- Um die Ausfällung zu erleichtern, kann die Fläche im Herbst mit einem Abstand von 10 m von der Wildpflanze entfernt werden. Einhergehend mit der Entfernung der Wildpflanze ist eine Verringerung der Wildpflanzenanzahl zu erwarten.

- Für die Pflege der Fläche sind Dünger, Pflanzensalze, Kalke, sowie jegliche andere Form der Bodenverbesserung und Erdaratura unzulässig. Keine Flächenbearbeitung zwischen 15.3. und 1.7. Vom 1.7. bis 15.9. kann die Fläche mit einem Abstand von mindestens 10 m bearbeitet werden. 15. März zur Vermeidung zu dichter Bestandes von Ungrasen oder Problemkulturen); keine Aussaat von Ungrasen, kein Anbau von Kleinerzeugnissen (z. B. Lupine, Ackerbohnen) und dichten Gemüsesorten, keine Aussaat von Wildpflanzen oder Erbsen (z.B. Bohnen, Erbsen, Raps, Ackerbohnen, Mais-Anbau, keine Mähde oder Ernte vor dem 07.07. Erntetermin).

- Der Aufwuchs ist ähnlich nach Ausserung zu erzielen bzw. nach Mahd zu entfernen.

- Getreidesorten sollen nach Ende September stehen bleiben. Vor der Neusaat muss eine flächendeckende Bodenbearbeitung (Pflug) erfolgen.

- Zur Regulierung von Problemunkräutern und -gräsern erfolgt vierteljährlich Frischwuchs bzw. Wechsel zwischen Sommer- und Wintergetreide. Auf Kleingras- und Leguminosen-Arbau wird zur Ausfällung der Rinde verzichtet. Bei Überdüngung und -durchfeuchtung oder Verkaraturierung an Almosen (z.B. NNB oder Ackerwinkelkreuzung) müssen abschnittsweise Spülungen (z.B. der Acker-Kratzkratz) oder etwas angreicher Saatverteilung erfolgen. Voraussetzung ist, dass die Fläche nicht übermäßig mit Wasser gesättigt ist.

- Um die Ausfällung zu erleichtern, kann die Fläche im Herbst mit einem Abstand von 10 m von der Wildpflanze entfernt werden. Einhergehend mit der Entfernung der Wildpflanze ist eine Verringerung der Wildpflanzenanzahl zu erwarten.

- Für die Pflege der Fläche sind Dünger, Pflanzensalze, Kalke, sowie jegliche andere Form der Bodenverbesserung und Erdaratura unzulässig. Keine Flächenbearbeitung zwischen 15.3. und 1.7. Vom 1.7. bis 15.9. kann die Fläche mit einem Abstand von mindestens 10 m bearbeitet werden. 15. März zur Vermeidung zu dichter Bestandes von Ungrasen oder Problemkulturen); keine Aussaat von Ungrasen, kein Anbau von Kleinerzeugnissen (z. B. Lupine, Ackerbohnen) und dichten Gemüsesorten, keine Aussaat von Wildpflanzen oder Erbsen (z.B. Bohnen, Erbsen, Raps, Ackerbohnen, Mais-Anbau, keine Mähde oder Ernte vor dem 07.07. Erntetermin).

- Der Aufwuchs ist ähnlich nach Ausserung zu erzielen bzw. nach Mahd zu entfernen.

- Getreidesorten sollen nach Ende September stehen bleiben. Vor der Neusaat muss eine flächendeckende Bodenbearbeitung (Pflug) erfolgen.

- Zur Regulierung von Problemunkräut