

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

(Als Bestandteil des Bebauungsplans)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

GE e Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO), eingeschränkt (Immissionschutz)
Maximal zulässiges Emissionskontingent
Tag 60 dB(A), Nacht 50 dB(A)
(siehe auch noch Festsetzungen durch Text)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

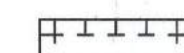
GRZ 0,8 Grundflächenzahl (GRZ), Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 1)
GFZ 0,4 / 1,0 Geschossflächenzahl (GFZ), Höchstgrenzen (§ 16 Abs. 2 Nr. 1)

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

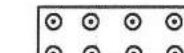
a Bauweise (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
abweichende Bauweise
(siehe Festsetzungen durch Text)
FD/D Dachform Flachdach / geneigtes Dach
0° - 25° Dachneigung (Unter und Obergrenze)
WH 20,0 Wandhöhe max. 20,0 m
(siehe Festsetzungen durch Text)

4. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche
Private Grünfläche



Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft



Pflanzung naturnaher Gehölzstrukturen (s. Text)



Pflanzung eines naturnautypischen Großbaumes (s. Text)



Fläche für grünordnerische Maßnahmen (s. Text)



Unbefestigte, organisch zu gestaltende Retentionsmulden in Grünflächen (s. Text)

5. SONSTIGE FESTSETZUNGEN



Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedliches Mass der baul. Nutzung

6. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN :



Umgrenzung von Flächen die dem Denkmalschutz unterliegen
Bodendenkmal (Grabungsschutzgebiet, siehe Text)



Hochwassergerenze



Betriebs - Ein- / Ausfahrt



Bestehende Grundstücksgrenze



Aufzuhebende Grundstücksgrenze



Flurstücksnummer

7. NUTZUNGSSCHABLONE :

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Dachform	Bauweise
Zulässige Dachneigung	Wandhöhe max.

II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT (als Anlage)

III. HINWEISE (als Anlage)

VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat der Stadt Höchststadt a.d. Aisch hat in der Sitzung vom 23.07.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.08.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.07.2013 hat in der Zeit vom 13.08.2013 bis 12.09.2013 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.07.2013 hat in der Zeit vom 13.08.2013 bis 12.09.2013 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.11.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.12.2012 bis 18.01.2013 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.11.2012 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.12.2012 bis 18.01.2013 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.01.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 11.02.2013 bis 25.02.2013 erneut beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.01.2013 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2/3 BauGB in der Zeit vom 11.02.2013 bis 25.02.2013 erneut öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Höchststadt a.d. Aisch hat mit Beschluss des Stadtrats vom 25.02.2013 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.02.2013 als Satzung beschlossen.



Höchststadt den 27.02.2013

1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 05.07.2013 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

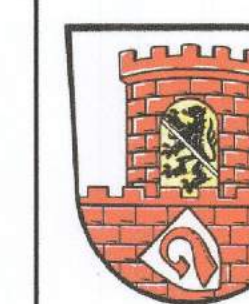
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.



Höchststadt den 05.07.2013

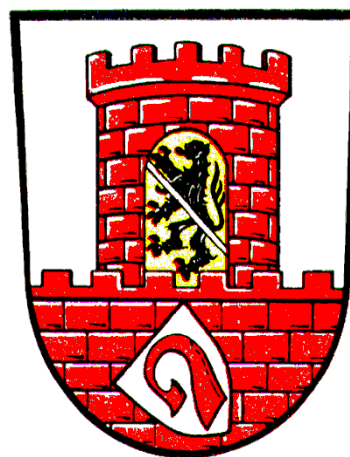
1. Bürgermeister

Stadt Höchststadt a.d. Aisch



BEBAUUNGSPLAN "GE - Am Kiebitzengraben"

ENTWURF : M 1 : 1000 STAND 25.02.2013
ARCHITEKT DIPLING.(FH) E.O. WEBER TEL. 09193 / 8979
GLEIWITZER STR. 2 91315 HOCHSTADT FAX 09193 / 3707



**Stadt Höchstädt a.d. Aisch
Bebauungsplan
"GE – Am Kiebitzengraben"
mit
integrierter Grünordnung**

Festsetzungen durch Text

(Als Bestandteil des Bebauungsplans in seiner Fassung vom 25.02.2013)

II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT :

(als Bestandteil des Bebauungsplans)

1. Art der baulichen Nutzung :

"GE e" Gewerbegebiet, eingeschränkt (§ 8 Bau NVO)

Zulässig sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die im Planteil festgesetzten Emissionskontingente zur Tag- und zur Nachtzeit nicht überschreiten.

Als Nachtzeit gilt dabei der Zeitraum von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr.
(Hierzu auch noch III. Hinweise Pkt. 1)

Wohnungen sind nicht zulässig.

Betriebe des Einzelhandels sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
(Hierzu auch Begründung Pkt. 1.3)

Betriebe, die der 4. BIMSChV Anhang Nr. 7.12 unterliegen, das sind Anlagen zur Tierkörperbeseitigung sowie Anlagen in denen Tierkörperteile oder Erzeugnisse tierischer Herkunft zur Beseitigung in Tierkörperbeseitigungsanlagen gesammelt oder gelagert werden und Betriebe nach der 27. BIMSChV, das sind Anlagen zur Feuerbestattung, werden gemäß BauNVO § 1 Abs. 1 und 9 ausgeschlossen.

2. Gebäude und bauliche Anlagen:

Bauweise :

Abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise, d.h. zulässig sind auch Gebäudelängen über 50,0 m.
Eine Höhenstaffelung der Baukörper ist anzustreben.

Wandhöhe:

Für Gebäude oder bauliche Anlagen ist eine maximale Wandhöhe lt. Nutzungsschablone, über dem Mittel der natürlichen oder festgesetzten Geländeoberfläche zugelassen, gemessen am Schnittpunkt Außenkante Außenwand, mit Oberkante Dachhaut, bzw. mit Oberkante Attika.
Im Bauantrag sind die entsprechenden Höhenschnitte mit Bezug zur geplanten Wandhöhe einzutragen.

Dachneigung:

Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer.
Die zulässige Dachneigung beträgt 0° - 25°

Außenwandgestaltung:

Ab 100 m² Fassadenfläche wird eine Fassadenbegrünung empfohlen.
Die Farbgestaltung der Außenwände der Gebäude ist zurückhaltend zu gestalten.
Hervorstechende Effekte zum Beispiel durch Glanz oder den Einsatz reinbunter Farbtöne sollten vermieden werden, ebenso wie eine monochrome Beschichtung ganzer Fassadenflächen.
Vorziehen sind Farbdifferenzierungen, Farbwechsel oder rhythmische Farbdurchbildungen, breitbandförmige Anordnungen sollten dabei jedoch vermieden werden.

Nebengebäude:

Betriebliche Nebengebäude und untergeordnete bauliche Anlagen sind an die Hauptgebäude baulich und gestalterisch anzugleichen.

3. Abstandsflächen:

Die festgesetzten Baugrenzen gelten als Mindestabstand.
Werden nach der BayBO größere Abstandsflächen erforderlich, so gelten die Vorschriften der BayBO vorrangig.

4. Stellplätze:

Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

5. Befestigte Flächen:

PKW-Parkflächen auf den Grundstücken, auf denen keine Verunreinigung des Niederschlagswassers stattfindet, sind mit einem versickerungsfähigen Belag, oder mit einem Belag mit versickerungsfähigen Fugen und Untergrund auszubilden, damit das Niederschlagswasser hier breitflächig versickern kann.
Bei der Anlage dieser Flächen ist darauf zu achten, dass die Bodenschicht darunter weitestgehend ungestört bleibt um das Reinigungsvermögen für das durchsickernde Wasser nicht zu verlieren.
Das gesammelte Regenwasser von den sonstigen Verkehrs- und Betriebsflächen ist dem öffentl. Abwasserkanal unter Beachtung der entsprechenden Richtlinien zuzuführen.

6. Grundstückseinfriedungen:

Grundstückseinfriedungen sind nur in Form von Maschendraht- oder Stahlgitterzäunen mit einer maximalen Höhe von 2,50 m zulässig.
Massive Einfriedungen oder massive Zaunsockel sind nicht zulässig.
Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen ist die Einfriedung nur innerhalb (**mind. 1,0 m**) oder auf der Innenseite der straßenbegleitenden Gehölzpflanzung zulässig, so dass sie überwachsen werden kann.

7. Niederschlagswässer:

Dach- und Oberflächenwasser, das außerhalb betrieblicher Umgangsflächen anfällt, sollte unter Beachtung der gesetzlichen wasserrechtlichen und wasserwirtschaftlichen Bestimmungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches auf fachgerecht vorbereiteten Grünflächen versickert, als Brauchwasser gespeichert oder in verträglicher Menge und Qualität in den Kiebitzengraben oder in die Birkach eingeleitet werden.
Die Einleitung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
Die Bemessung des erforderlichen Rückhalteraaumes hat auf Grundlage des ATV-DVWK-Arbeitsblattes A 117 vom März 2001 zu erfolgen.
Die Trennung der unverschmutzten Dachwässer von sonstigem Oberflächenwasser und der übrigen Abwässer ist mit der Stadt Höchststadt und dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen und in den Entwässerungsplänen zum Baugesuch darzustellen.
Mit dem Entwässerungskonzept sind u.a. Qualität und Quantität des Regenwassers, Rückhaltemaßnahmen und Maßnahmen zur Behandlung des Oberflächenwassers nachzuweisen.

8. Begrünung, Grünordnung:

8.1 Pflanzgebote, Erhaltungsgebote und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sowie begleitende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- 8.1.1 Am Kiebitzengraben (GF 1) sind naturnahe, gewässerbegleitende Gehölzriegel entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen anzulegen und fachgerecht zu pflegen. Von den zeichnerisch festgelegten Pflanzstandorten kann abgewichen werden, sofern es aus wichtigen technischen oder wasserwirtschaftlichen Gründen erforderlich ist. Grundsätzlich ist jedoch zu gewährleisten, dass 60 bis 70 % der gewässerbegleitenden Grünflächen von naturnahen Gehölzriegeln eingenommen werden und gehölzdominierte Gewässerabschnitte im regelmäßigen Wechsel mit krautigen Vegetationsstrukturen auftreten.

Folgende Richtlinien sind bei der Gehölzanlage zu beachten:

Pflanzqualität Sträucher: Mind. Heister, 2-jährig, verschult, 80-120.

Gehölzarten:

Ainus glutinosa (Schwarzerle), Carpinus betulus (Hainbuche), Fraxinus excelsior (Gemeine Esche), Prunus padus (Traubenkirsche), Ulmus laevis (Flatterulme), Quercus robur (Stieleiche), Salix cinerea (Aschweide), Crataegus laevigata (Zweigriffliher Weißdorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Frangula alnus (Faulbaum), Corylus avellana (Haselnuss), Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball).

Pflanzausfälle sind grundsätzlich zu ersetzen.

- 8.1.2 Die nicht von naturnahen Gehölzriegeln eingenommenen Grünflächenanteile entlang des Kiebitzengrabens (GF 1) und der Birkach (GF 2) sind in Abhängigkeit von den lokalen Standortbedingungen, insbesondere den örtlich variierenden Bodenfeuchtegraden, als extensiv genutzte Altgras-, Hochstauden- oder Röhrichsäume zu entwickeln und fachgerecht zu pflegen.
- 8.1.3 Die bestehenden wie auch die anzulegenden Gewässerbegleitgehölze sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Hierzu sind strauchartig oder mehrstämmig entwickelte Gehölze stets einzelgehölzweise und in artspezifischen Umtriebszeiten (Strauchweiden etwa 10 bis 15 Jahre, Schwarzerlen etwa 20 bis 30 Jahre) auf den Stock zu setzen. Ältere Baumstrukturen hingegen sind zu belassen und lediglich im Falle ihres Absterbens, aus Verkehrssicherungsgründen oder zur Bestandsverjüngung gezielt zu entnehmen. Es ist darauf zu achten, dass gehölzdominierte Uferabschnitte im regelmäßigen Wechsel mit Hochstauden-, Röhrich- oder Altgrassäumen ausgebildet sind und der Anteil gehölzdominierter Uferabschnitte 60 bis 70 % nicht übersteigt.
- 8.1.4 Die bestehenden wie auch die anzulegenden Altgras-, Hochstauden- und Röhrichsäume an der Birkach und am Kiebitzengraben sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Gras-/Krautfluren sind in Abschnitten durch eine jährliche bis 2-jährliche Herbstmahd zu pflegen, während Hochstaudenfluren und Röhrichgürtel abschnittsweise und lediglich sporadisch, etwa alle 3 bis 4 Jahre, im Herbst zu mähen sind. Anfallendes Schnittgut ist grundsätzlich abzuräumen und organische Ablagerungen im Uferbereich sind zu vermeiden.
- 8.1.5 Entlang der das Planungsgebiet umgebenden Straßenzüge sind auf privaten Grünflächen (GF 3) raumwirksame Großbaumreihen anzulegen und entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen mit naturnahen Strauchheckenriegeln in mindestens 2-reihiger Anlage zu unterpflanzen. Von den zeichnerisch festgelegten Pflanzstandorten kann abgewichen werden, sofern es aus wichtigen erschließungstechnischen, verkehrsplanerischen oder wirtschaftlichen Gründen erforderlich ist.

Folgende Richtlinien sind bei der Gehölzanlage zu beachten:

Pflanzqualität Großbäume: Mind. Hochstamm, 3 x v., mit Ballen, STU 14-16.

Pflanzqualität Sträucher: Mind. Heister, verpflanzt, 60 -100.

Baumarten: Acer platanoides (Spitzahorn), Betula pendula (Weißbirke), Carpinus betulus (Hainbuche), Pyrus pyraeaster (Wildbirne), Quercus robur (Stieleiche), Tilia cordata (Winterlinde).
Straucharten: Acer campestre (Feldahorn), Corylus avellana (Haselnuss), Cornus mas (Kornelkirsche), Crataegus laevigata (Zweigrifflicher Weißdorn), Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn), Corylus avellana (Haselnuss), Frangula alnus (Faulbaum), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Rosa arvensis (Feldrose), Rosa canina (Gemeine Heckenrose), Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Prunus spinosa (Schwarzdorn).

- 8.1.6 Je 1000 m² baulicher Nutzfläche ist mindestens ein naturraumtypischer Laubbaum 1. Ordnung zu pflanzen und fachgerecht zu pflegen.
Je Baumstandort ist eine wasser- und luftdurchlässige Fläche von mindestens 9 m² vorzusehen. Pflanzvorgaben der Festsetzung 8.1.5 sind zu beachten und Pflanzausfälle grundsätzlich zu ersetzen.

8.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- 8.2.1 Die im Plangebiet vorgesehenen Retentionsmulden an der Birkach und am Kiebitzengraben sind als unbefestigte, periodisch wasserführende Erdbecken mit naturnahem, organischen Anlagengrundriss, variierenden Böschungsneigungen von 1:2 bis 1:10, unterschiedlichen Sohlstrukturen und einer maximalen Abtragtiefe von etwa 0,80 m auszuführen. Sohl- und Uferbefestigungen sind ausschließlich in den Ein- und Überlaufbereichen und in Form ortstypischer Burgsandsteinwürfe zulässig.
Die Geländemulden sind in die umgebenden Altgras- und Hochstaudenfluren an Birkach und Kiebitzengraben einzubinden und im 2-Jahresturnus in den Herbstmonaten einer Mahd oder einem Mulchgang zu unterziehen.
- 8.2.2 Die Erschließung des Plangebietes ist außerhalb der prioritären Vogelbrutzeiten (März bis Juli) einzuleiten.
- 8.2.3 Kfz-Stellflächen und Fußwege sind einschließlich Unterbau aus versickerungsfähigen Materialien, beispielsweise Rasenfugen-, Rasengitter-, Dränfugen- oder Dränpflaster herzustellen.
- 8.2.4 Teilflächen, deren Überbauung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht erforderlich bzw. möglich ist, sind als Vegetationsflächen (z. B. Scherrasen, Gehölzbestände, gärtnerische Anlagen u. ä.) anzulegen oder als versickerungsfähige Privatwege (z. B. Scherrasen, Schotterrasen, Rasengitterwaben) zu gestalten.

8.3. Grünordnerische Hinweise

- 8.3.1 Im Rahmen nachgeordneter Baugenehmigungsverfahren sollten auf Grundlage der bauleitplanerischen Festsetzungen qualifizierte, vorhabenbezogene Freiflächengestaltungspläne unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erarbeitet und als Bestandteil der Genehmigungsunterlagen vorgelegt werden. In diesem Zuge sollten die beabsichtigte Freiflächengestaltung, Flächenversiegelungen, Wegeführungen, Bepflanzungen und Geländehöhen dargestellt werden.

- 8.3.2 Dach- und Oberflächenwasser, das auf Gebäuden und außerhalb betrieblicher Umgangsflächen anfällt, sollte unter Beachtung der gesetzlichen wasserrechtlichen und wasserwirtschaftlichen Bestimmungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches auf fachgerecht vorbereiteten Grünflächen versickert, als Brauchwasser gespeichert, oder in verträglicher Menge und Qualität in die Birkach und den Kiebitzengraben eingeleitet werden. Hierdurch können Auswirkungen auf den landschaftlichen Wasserhaushalt minimiert und zusätzliche Belastungen des öffentlichen Kanalsystems sowie der Vorfluter vermieden werden.
- 8.3.3 Gemäß § 1a (2) ist auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden auch während der Bauarbeiten zu achten und die Bodenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu begrenzen. Bodenarbeiten sollten gemäß vorhandener Richtlinien (z. B. DIN 18915) ausgeführt werden.

Die Inanspruchnahme von baulich bisher nicht beeinträchtigen Freiflächen während der Bauarbeiten ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bodenkörper, die in Folge der Bauarbeiten Beeinträchtigungen aufweisen, sind wieder herzustellen.

Unbelastetes Aushubmaterial, insbesondere anstehender Boden, sollte soweit möglich innerhalb des Baugebietes für den Massenausgleich eingesetzt werden.

9. Ausgleichsmaßnahmen gemäß Eingriffsregelung :

**Der Ausgleichsbedarf beträgt insgesamt ca. 31.208 m²
(s. Pkt. 4.0 ff der Begründung)**

9.1 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes, ca. 9.272 m² :

Ein Teil der Ausgleichsmaßnahmen kann innerhalb des Geltungsbereiches durchgeführt werden. Entlang der Birkach und des Kiebitzengrabens ist die Ergänzung naturnaher, gewässerbegleitender Vegetationsstrukturen in Form von Gewässerbegleitgehölzen, Hochstauden- und Altgrassäumen vorgesehen (GF1) und (GF 2). Ergänzend sind hier unbefestigte und naturnah zu gestaltende Retentionsmulden geplant. Die im Einzelnen festgesetzten Entwicklungsmaßnahmen Pkt. 8.1.1 bis 8.1.4 und Pkt. 8.2.1. Als naturschutzrechtliche Kompensationsfläche werden innerhalb des Geltungsbereiches ausschließlich die Flächen (GF1) und (GF2.) angerechnet, Gesamtgröße ca. 9272 m².

9.2 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes, ca. 21.936 m² :

Da die erforderlichen weiteren Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs nicht möglich sind, verpflichtet sich die Stadt Höchststadt, den Restbedarf außerhalb auszugleichen.

21.936 m² werden im naturräumlichen Zusammenhang mit dem Eingriffsgebiet bzw. im Verwaltungsraum der Stadt Höchststadt, durch geeignete, naturschutzfachliche Maßnahmen ökologisch aufgewertet (Flächenbilanzierung Begründung Pkt. 4.0 ff).

Flurstück 263, Gemarkung Greuth (Teilfläche)

Die bestehenden Standortextreme im nördlichen Teilbereich des Flurstückes 263, Greuth sollen für die Entwicklung naturschutzfachlich hochwertiger Sandmagerrasen genutzt werden (Anhang FS Text 9.2). Hierzu sind im Einzelnen folgende Entwicklungsmaßnahmen vorgesehen:

Einstellung der ackerbaulichen Nutzung und des Düngemittleinsatzes auf der Entwicklungsfläche.

Entwicklung einer etwa 5 m breiten Altgrasflur im südlichen Grenzbereich der Entwicklungsfläche als Pufferstruktur zwischen der Feldflur und den geplanten Sandmagerrasen. Die Altgrasflur ist im 2-Jahresturnus einer Herbstmahd zu unterziehen, um Verbuschungen zu vermeiden. Gewährung natürlicher Vegetationsentwicklungsprozesse auf der südlichen Entwicklungsteilfläche ohne vorbereitenden Oberbodenabtrag oder Flächeneinsaaten. Aufgrund der extremen Standortbedingungen in diesem Bereich und der bereits vorhandenen Spontanvegetation kann das Entwicklungsziel eines naturschutzfachlich bedeutsamen, lückigen Sandmagerrasens ohne standortvorbereitende Maßnahmen erzielt werden. Die Teilfläche ist jährlich einer Spätsommer- oder Herbstmahd zu unterziehen und anfallendes Mahdgut ist grundsätzlich abzuräumen, um Verbuschungen, Nährstoffanreicherungen oder Bestandsverfilzungen vorzubeugen.

In den nördlichen Teilflächen des Entwicklungsbereiches ist der Oberboden flachgründig (etwa 0,15 m tiefgehend) abziehen und zu beseitigen, um den nährstoffarmen Sandrücken freizulegen und die Entwicklungsgrundlage lückiger Sandmagerrasen zu schaffen. Anschließend sind auch hier natürliche Vegetationsentwicklungsprozesse ohne ergänzende Flächeneinsaaten zu gewähren.

Die Teilfläche ist jährlich einer Spätsommer- oder Herbstmahd zu unterziehen und anfallendes Mahdgut ist grundsätzlich abzuräumen, um Verbuschungen, Nährstoffanreicherungen oder Bestandsverfilzungen vorzubeugen.

10. CEF - Maßnahmen :

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Auswirkungen gemäß Spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (SaP), Anlage 3 zur Begründung

Wie im Rahmen der verfahrensbegleitenden, speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ermittelt, sind im Vorfeld der Planumsetzung CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality measures) nachzuweisen, um erheblichen, vorhabenbedingten Beeinträchtigungen der im Eingriffsraum nachgewiesenen Kiebitz- und Feldlerchenpopulationen vorzubeugen. Durch artspezifisch ausgelegte Entwicklungsmaßnahmen des Naturschutzes ist der Erhaltungszustand der Populationen von Kiebitz und Feldlerche im Betrachtungsraum abzusichern.

Flurstücke 248, 278 und 287, Gemarkung Greuth (CEF-Maßnahmenflächen), Zielart Ackerbrüter (Feldlerche)

Die drei Flurstücke 248, 278 und 287, Gemarkung Greuth, sind innerhalb eines nachgewiesenen Verbreitungsgebietes von Feldlerche, Kiebitz, Schafstelze und Rebhuhn gelegen (vgl. IVL 2008) und tragen auch aufgrund ihres störungsarmen Umfeldes ein hohes naturschutzfachliches Entwicklungspotenzial für Acker- und Wiesenbrüter.

In den Grenzbereichen der landwirtschaftlichen Nutzflächen sind entsprechend der nachfolgenden Kartendarstellung (Anlage FS Text 10.1) jeweils etwa 6 m breite Brachestreifen anzulegen, die im 2-Jahresturnus umzubrechen und der natürlichen Wiederbegrünung durch Ackerwildkräuter zu überlassen sind (vgl. nachfolgende zeichnerische Darstellung). Dabei ist sicher zu stellen, dass jährlich mindestens einer der drei geplanten Brachestreifen umgebrochen wird, um innerhalb der Feldflur unterschiedlich reife Sukzessionsstadien nebeneinander zu erzielen, die insbesondere von der vor Ort vorkommenden Feldlerche als Deckungsstrukturen, Brut- und Nahrungshabitate genutzt werden können.

Der Umbruch der Brachestreifen ist zwischen September und Februar, also stets außerhalb der sensiblen Fortpflanzungszeiten der Ackerbrüter durchzuführen. Die Einsaat heimischer Ackerwildkräuter auf den Brachestreifen ist zulässig, sofern sich längerfristig Rhizomunkräuter oder Dominanzbestände einstellen sollten.

Die übrigen Teilflächen der betreffenden Flurstücke können weiterhin im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft bewirtschaftet werden.

Die Entwicklungsmaßnahmen auf den Flurstücken 248, 278 und 287, Greuth, sind im Vorfeld der Erschließung und baulichen Entwicklung des Eingriffsgebietes umzusetzen, um zum Zeitpunkt des Eingriffs bereits funktionsfähige, alternative Lebensraumstrukturen, insbesondere für die Feldlerche, vorzuhalten.

Flurstück 586, Gemarkung Höchststadt (CEF-Maßnahmenfläche), Zielart Kibitz

Im südlichen Teilbereich des Flurstückes 586, Gemarkung Höchststadt, ist eine Teilfläche von etwa 3.700 m² (45 m breite Teilfläche, vgl. Kartendarstellung Anlage FS Text 10.2) der bestehenden, hydrophilen Hochstaudenfluren entsprechend nachfolgender Kartendarstellung in einen extensiv zu nutzenden Feuchtgrünlandbestand zu überführen. Die betreffende Teilfläche ist jährlich im Spätsommer (ab etwa Ende August) einer Pflegemahd zu unterziehen und anfallendes Mahdgut ist grundsätzlich abzuräumen. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Die Entwicklungsmaßnahmen auf Flurstück 586, Höchststadt, werden im Vorfeld der Erschließung und baulichen Entwicklung des Eingriffsgebietes sowie außerhalb der Vegetationsperiode umgesetzt, um zum Zeitpunkt des Eingriffs bereits funktionsfähige, alternative Lebensraumstrukturen für den Kiebitz vorzuhalten.

11. Weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung :

Nächtliche Lichtimmissionen in die umgebende Feldflur ist durch Verwendung von Gelblichtlampen und zielgenaue Beleuchtung der Betriebsflächen (Natriumdampfniederdruck-Lampen) zu minimieren.

III. HINWEISE:

1. Schallimmissionen:

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines schalltechnischen Nachweises abzustimmen.

Im Hinblick auf die Errichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen gelten die Anforderungen der Ziff. 1 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen jedenfalls dann als erfüllt, wenn nachgewiesen wird, dass die aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierenden Immissionskontingente außerhalb des Geltungsbereichs eingehalten werden.

Die Prüfung über die Einhaltung der Anforderungen erfolgt gemäß DIN 45691 "Geräuschkontingentierung" vom Dezember 2006.

2. Grundwasser :

Über Grundwasserverhältnisse liegen keine amtlichen Messergebnisse vor. Sollten bei der Errichtung von Gebäuden hohe Grundwasserstände angetroffen werden, so sind die Keller als wasserdichte Wannen auszubilden. Permanente Grundwasserabsenkungen sind grundsätzlich nicht zulässig.

Die vorübergehende Absenkung bzw. Entnahme (Bauwasserhaltung während der Bauarbeiten) stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 BayWG.

3. Grabungsschutzgebiet, Bodendenkmale, Bodenfunde,:

Im Planungsgebiet und im weiteren Umfeld sind mehrere z. T. ausgedehnte archäologischen Fundstellen (Bodendenkmäler) bekannt.

Archäologische Denkmäler können so stark abgetragen sein, dass sie obertägig nicht mehr sichtbar sind. Gleichwohl handelt es sich um archäologische Denkmäler, die den Schutzbestimmungen der Art. 7 und 8 unterliegen.

Bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodentalertümern und Denkmälern (wie Gefäßscherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, Mauerreste, dunkle Erdverfärbungen u. Ä.) müssen unverzüglich dem Bayer. LfD, hier der Außenstelle Nürnberg, gemeldet werden, die Fundstelle ist während der gesetzlich vorgeschriebenen Frist unverändert zu belassen.

Im Bereich des ausgewiesenen Grabungsschutzgebietes gelten u.a. nachfolgende Bestimmungen :

- A. Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
- B. Weiterhin sollte wegen der Nähe zu anderen Bodendenkmälern die archäologische Situation im Plangebiet frühzeitig durch geeignete Sondagemaßnahmen geklärt werden.
- C. Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.
- D. Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags (bei positivem archäologischem Befund) 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 (http://www.blfd.bayern.de/medien/vorg_doku_arch_ausg.pdf) und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege.

- E. Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.
- F. Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
- G. Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

4. Feuerwehzufahrten :

Im Bereich der Grundstücke mit einer größeren Tiefe als 50 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind die Erfordernisse für Feuerwehzufahrten und Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken gemäß BayBO und sonstiger öffentlich-rechtlicher Vorschriften zu beachten.

5. Öko - Haushalt :

Dachbegrünung :

Als Beitrag zum Ausgleich des ökologischen Naturhaushalts wird empfohlen, Dachflächen mit einer Neigung < 7 Grad möglichst extensiv zu begrünen.

6. Geothermie :

Erdwärmesonden sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht bis in eine Tiefe von max. 85 m genehmigungsfähig.

7. Lichtimmissionen (Beeinträchtigung BAB A3):

Vom Plangebiet dürfen keine Emissionen ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB A3 und der Anschlussstellen beeinträchtigen können.

Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm- oder anderen Emissionen geltend gemacht werden.






Beleuchtungsanlagen (Hofraumbelichtung, Fassadenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, und dgl.) sind so zu erstellen, dass der Verkehrsteilnehmer auf der BAB A3 nicht geblendet wird.

Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer auf der BAB A3 ablenken können und somit geeignet sind die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs.
Auf § 33 Straßenverkehrsordnung wird verwiesen.

Anhang 9.2

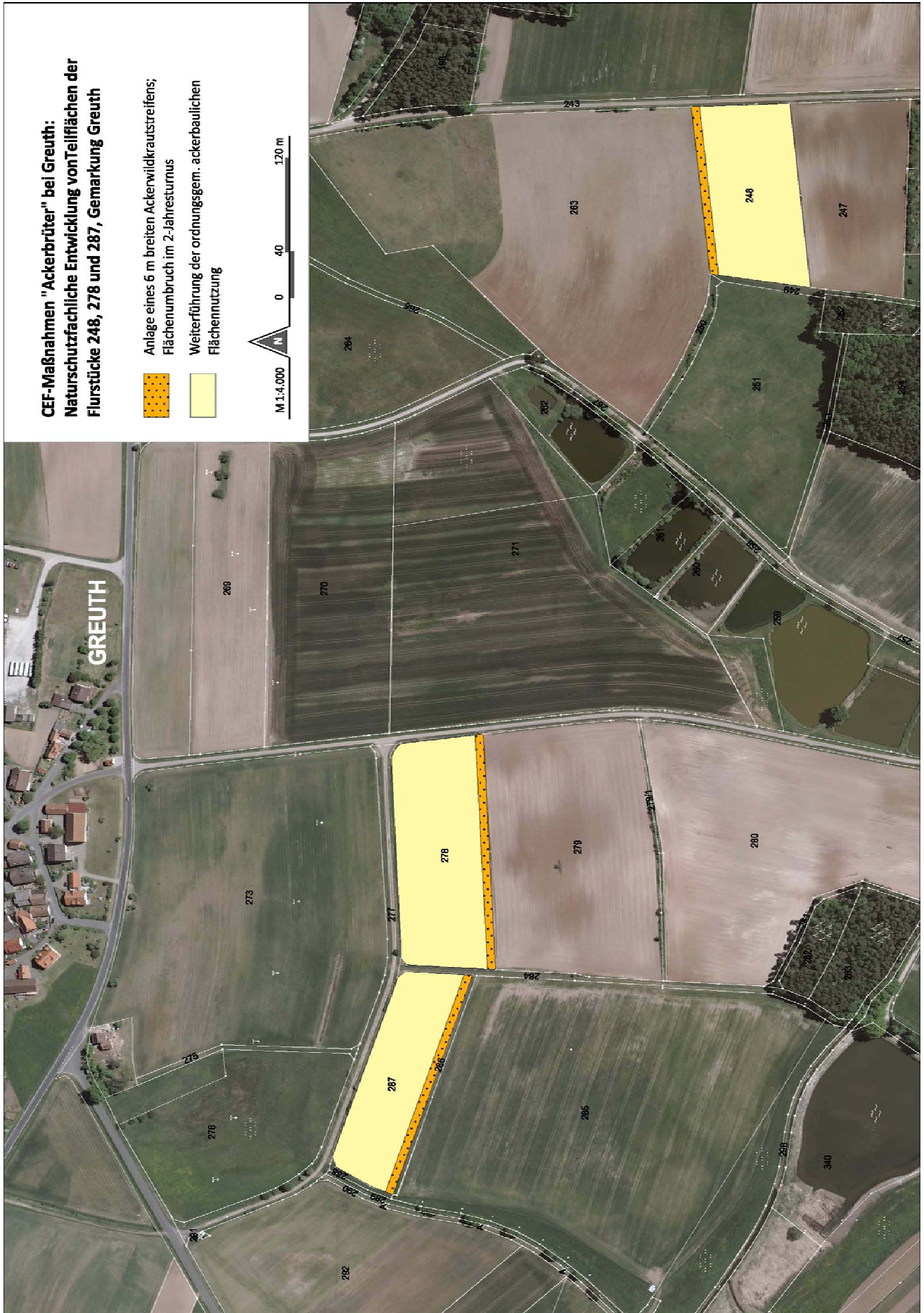


Naturschutzfachliche Entwicklung einer Teilfläche des Flurstückes 263, Greuth

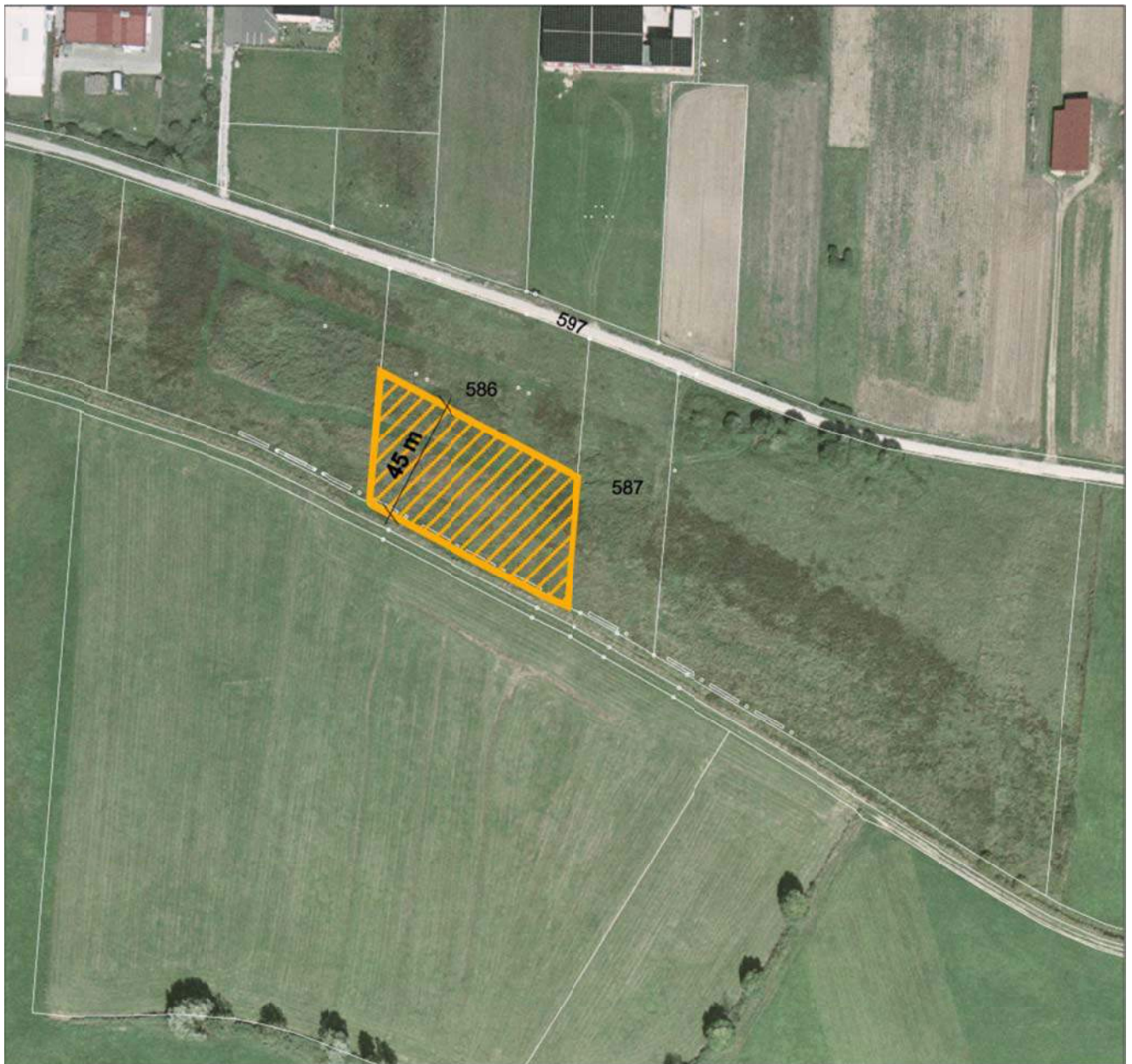
- 
Entwicklung von Sandmagerrasen ohne vorbereitenden Bodenabtrag;
jährliche Mahd einschl. Mahdgrüträumung im Spätsommer/Herbst; Gesamtfläche: 7.337 m²
- 
Entwicklung von Sandmagerrasen mit vorbereitendem Oberbodenabtrag (ca. 0,15 m tiefgehend);
Mahd einschl. Mahdgrüträumung im Spätsommer/Herbst; Gesamtfläche: 6.887 m²
- 
Entwicklung einer 5 m breiten Altgrasflur als Pufferstruktur zur benachbarten Ackernutzung;
Herbstmahd im 2-Jahresturnus; Gesamtfläche: 818 m²
- 
Verfügbare Teilfläche des Flurstückes 263, Greuth, die vor dem Hintergrund der Ziele
des Naturschutzes und der Landschaftspflege entwickelt wird; Gesamtfläche: 15.000 m²
- 
Abgrenzung der im Rahmen des Bebauungsplanes
"GE Kiebitzengraben" zugeordneten Teilfläche: 11.032 m²



Anhang 10.1



Anhang 10.2



CEF-Maßnahmenfläche "Kiebitz" auf Flurstück 586, Höchststadt



Entwicklung von extensivem, einschürigem Feuchtgrünland auf grundwassernahen Standorten innerhalb einer großflächigen, hydrophilen Hochstaudenflur.
Teilfläche: etwa 3.700 m²

