

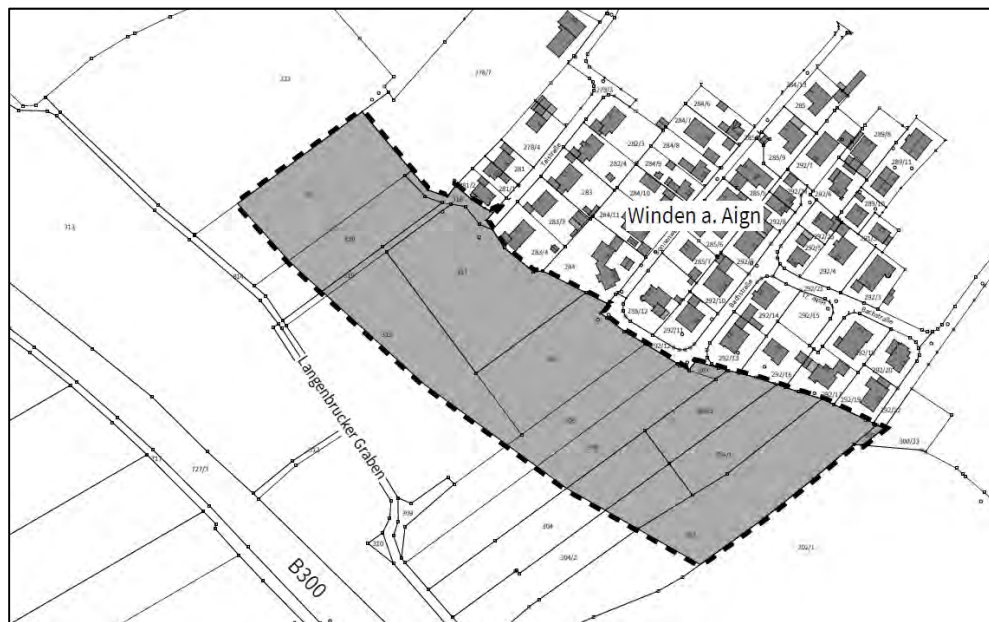


MARKT REICHERTSHOFEN

Bebauungsplan Nr. 42

„Winden-Südwest-Neu“

Festsetzungen und Hinweise durch Text



Pfaffenhofen a.d. Ilm, 14.12.2021

Wolfgang Eichenseher
Eichenseher Ingenieure
Luitpoldstraße 2a
85276 Pfaffenhofen



Norbert Einödshofer
Landschaftsarchitekt
Marienstraße 7
85298 Scheyern



D) Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1. Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- 1.2. Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) und Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Unterer Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe ist der festgesetzte Bezugspunkt zur Höhenlage des Fertigfußboden Erdgeschoss in Meter über Normalhöhennull. Der festgesetzte Bezugspunkt zur Höhenlage gilt noch als eingehalten, wenn dieser um maximal 50 cm überschritten wird. Eine Unterschreitung ist ohne Begrenzung zulässig. Der obere Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe wird definiert als traufseitiger Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern und als Oberkante der Attika bei Flachdächern.
Für die Einhaltung der zulässigen Wandhöhe ist die tatsächlich festgelegte Höhenlage Fertigfußboden Erdgeschoss in Meter über Normalhöhennull im Genehmigungsverfahren des Einzelbauvorhabens maßgebend.
- 2.2. Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO) für WA3
Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO benannten Anlagen bis zu einer zulässigen Grundfläche von 0,8 überschritten werden.
- 2.3. Abstandsflächen
Es gelten die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO. Die Ermittlung der Abstandsfläche erfolgt zum geplanten Gelände.
Garagen und Gebäude im Sinne des Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO sind innerhalb der dort getroffenen Regelungen ohne Abstandsflächen zulässig. Für die Einhaltung der mittleren Wandhöhe von 3 m ist die tatsächlich festgelegte Höhenlage der Garage in Meter über Normalhöhennull im Genehmigungsverfahren des Einzelbauvorhabens maßgebend.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

- 3.1. Die Baugrenzen gelten nicht für unterirdische bauliche Anlagen und Bauteile. Diese Anlagen dürfen die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschreiten.

Dächer von in Erscheinung tretenden Außenbauteilen von unterirdischen baulichen Anlagen sind zu begrünen. Die Mindestüberdeckung der durchwurzelbaren Substratschicht für Pflanzen muss mindestens 40 cm betragen.

- 3.2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (z. B. Stellplätze und Garagen), sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

4. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- 4.1. Zweckbestimmung: Kindergärten

Auf der Gemeinbedarfsfläche sind nur solche Gebäude und bauliche Anlagen zulässig, die mit ihrer Zweckbestimmung vereinbar sind (z. B. Kindergarten, Kinderkrippe, Kindertagesstätte, etc.)

5. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB)

- 5.1. **Dachgestaltung**

Dachform Hauptdach

Es sind Sattel-, Walms-, und Zeltdächer mit einer Dachneigung bis max. 25° und Flachdächer bis max. 10° zulässig.

Dachform Nebenanlagen

Dächer von Nebenanlagen (z. B. Garagen, Carports, Überdachungen von Tiefgaragenabfahrten, Nebengebäude, Anbauten, etc.) sind in anderer Dachform und -neigung zulässig.

Dachdeckung Hauptdach/Nebenanlagen

Es sind Dachziegel, begrünte Dächer und Metalleindeckungen zulässig. Metalleindeckungen dürfen nur beschichtet ausgeführt werden. Grelle, hochglänzende oder stark reflektierende Materialien sind unzulässig.

Flachdächer (0°-10° Dachneigung) von Nebenanlagen sind ausschließlich in begrünter

Ausführung zulässig. Das Hauptdach und untergeordnete Dächer (z. B. Vordächer, Terrassenüberdachungen, etc.) sind hiervon ausgenommen.

5.2. **Dachaufbauten/-einschnitte**

Dachaufbauten und -einschnitte sind nicht zulässig. Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind zulässig und dürfen maximal 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

5.3. **Fassadengestaltung**

Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung sind unzulässig.

5.4. **Außengestaltung**

5.4.1. Stellplätze, Zufahrten

Privatgrundstücke

Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen oder Schotterrasen auszuführen.

Öffentliche Parkfläche gemäß Festsetzung durch Planzeichen B.5.3

Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen oder Schotterrasen auszuführen.

Die öffentliche Parkfläche ist durch Baumpflanzungen zu gliedern:

mindestens 1 Baum je 10 Stellplätze, Baumarten und Mindestpflanzgrößen gemäß Festsetzung durch Text D.6.4 (Straßenbaum)

5.4.2. Einfriedungen

Als Einfriedungen sind nur sockellose, nicht vollflächig geschlossene Zäune mit einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig.

5.4.3. Aufschüttungen/Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 3,5 m zulässig.

5.4.4. Stützwände

Zur Geländeabfangung erforderliche Stützwände und -mauern sind bis zu 1,0 m Ansichtsfläche allgemein im Plangebiet zulässig.

Zur Geländeabfangung erforderliche Stützwände und -mauern sind Im Bereich der öffentlichen Parkfläche gemäß Festsetzung durch Planzeichen B.5.3 bis zu 2,5 m Ansichtsfläche zulässig.

5.4.5. Böschungen

Böschungen dürfen maximal mit einem Verhältnis von Böschungshöhe zu -länge von 1:2 ausgeführt werden. Böschungsfuß bzw. Böschungsoberkante müssen mindestens 1,0 m von der Grundstücksgrenze entfernt angelegt werden. Dieser Mindestabstand darf im Bereich der öffentlichen Grundstücksfläche zur Eingrünung und Gliederung des Baugebietes nach Festsetzung durch Planzeichen B.7.1 unterschritten werden.

5.5. Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie

Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind allgemein zulässig. Soweit sie aufgeständert werden, dürfen sie die Dachhaut - gemessen jeweils in der Vertikalen - um nicht mehr als 1,5 m überragen.

Bei der Errichtung von Einzelhäusern sind je Gebäude mindestens 20 m² und bei der Errichtung von Doppelhäusern sind je Gebäude mindestens 15 m² Dachfläche mit Photovoltaik-Modulen zu versehen. Bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern sind die Dachflächen zu mindestens 35 % mit Photovoltaik-Modulen zu versehen. Für technische Dachaufbauten sind seitliche Abstände von 1,0 m zu den Gebäudekanten einzuhalten, soweit sie nicht in die Dachfläche integriert sind. Sie dürfen die Dachhaut - gemessen jeweils in der Vertikalen - um nicht mehr als 1,5 m überragen.

6. Grünordnung

6.1. Öffentliche Grundstücksfläche zur Eingrünung und Gliederung des Baugebietes nach Festsetzung durch Planzeichen B.7.1

Diese Flächen sind mit Baum- und Strauchpflanzungen entsprechend der zeichnerischen Festsetzung zu bepflanzen. Die verbleibenden Grünflächen sind mit möglichst nährstoffarmem Substrat als extensive Wiesenfläche/Blühfläche anzulegen und zu pflegen.

Ansaat mit an den Standort angepasstem, autochthonem Saatgut (Produktionsraum 8 Alpen/Alpenvorland) mit mindestens 50 % Anteil Blumen-/Kräuterarten.

Maximal zweimalige Mahd pro Jahr, wobei die erste Mahd nicht vor Mitte Juli erfolgen sollte, Mähgut abtransportieren, Verzicht auf Düngung und chemischen Pflanzenschutz.

Die Anlage von Geh-/Rad- und Wirtschaftswegen ist zulässig (siehe Hinweise durch Planzeichen C.12).

6.2. Öffentliche Grundstücksfläche zur Regenrückhaltung nach Festsetzung durch Planzeichen

B.7.2

Auf diesen Flächen ist die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens zur Rückhaltung und Ableitung von anfallendem Oberflächenwasser zulässig.

Lage und Umfang der zeichnerisch festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen kann den Erfordernissen der Planung des Regenrückhaltebeckens angepasst werden.

Die verbleibenden Grünflächen sind mit möglichst nährstoffarmem Substrat als extensive Wiesenflächen/Blühfläche anzulegen und zu pflegen.

Es gelten die Herstellungs- und Pflegemaßnahmen entsprechend Festsetzung D.6.1, wobei die Grünflächen oberhalb der Wasserlinie des Regenrückhaltebeckens zur Entwicklung einer Altgras-/Hochstaudenflur der natürlichen Sukzession überlassen werden können (Mahd im mehrjährigen Rhythmus, Mähgut abtransportieren, Verzicht auf Düngung und chemischen Pflanzenschutz).

6.3. Nicht überbaute Flächen der privaten Baugrundstücke

Diese Flächen sind als Freianlagen mit Rasen-/Wiesenflächen sowie mit Baum- und Strauchpflanzungen entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen anzulegen.

Die Grünflächen sind möglichst naturnah anzulegen; unbegrünte Schotter- und Kiesbeete sind nur in untergeordnetem Umfang zulässig.

Die Flächen von Grundstückszufahrten und Stellplätzen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen.

Je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen (soweit nicht anderweitig festgesetzt: Laubbaum 2. oder 3. Wuchsordnung oder Obstbaum, Mindestpflanzqualität H, 3xv, StU 10-12 cm).

Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume gem. Festsetzung durch Planzeichen B.7.5 (Anpflanzung von Einzelbäumen: Bäume in privaten Hausgärten) werden hierbei angerechnet.

Die übrigen Gehölzpflanzungen sind mit heimischen und standortgerechten Laubgehölzen und max. 50% Ziersträuchern auszuführen.

6.4. Anpflanzungen von Einzelbäumen: Straßenbaum nach Festsetzung durch Planzeichen B.7.3

Artenauswahl: als Straßenbaum geeigneter Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung

(Großbaum - mittelgroßer Baum)

Mindestpflanzqualität: H, 4xv, StU 18-20 cm

Stückzahlen und Standort (ca.) entsprechend der zeichnerischen Festsetzung.

Festlegung der exakten Lage und der Baumart erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung des Baugebietes.

- 6.5. Anpflanzungen von Einzelbäumen: heimischer Laubbaum nach Festsetzung durch Planzeichen B.7.4

Artenauswahl: heimischer, standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung

(Großbaum - mittelgroßer Baum)

Mindestpflanzqualität: H, 3xv, StU 16-18 cm

autochthones Pflanzmaterial (Produktionsraum 8 Alpen/Alpenvorland)

Stückzahlen und Standort (ca.) entsprechend der zeichnerischen Festsetzung.

Festlegung der exakten Lage und der Baumart erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung zum Baugebiet (im Bereich der öffentlichen Grundstücksflächen).

- 6.6. Anpflanzungen von Einzelbäumen: Bäume in privaten Hausgärten nach Festsetzung durch Planzeichen B.7.5

Artenauswahl: Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung (Großbaum - mittelgroßer Baum),

sowie Obstbäume in Sorten mit geringer Anfälligkeit gegen Feuerbrand

Mindestpflanzqualität: H, 3xv, StU 12-14 cm

Stückzahlen und Standort (ca.) entsprechend der zeichnerischen Festsetzung.

- 6.7. Anpflanzung von Strauchhecken nach Festsetzung durch Planzeichen B.7.6:

Artenauswahl in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation, z.B.

Corylus avellana (Haselnuss)

Cornus mas (Kornelkirsche)

Cornus sanguinea (Hartriegel)

Ligustrum vulgare (Liguster)

Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)

Prunus spinosa (Schlehdorn)

Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)

Rhamnus frangula (Faulbaum)

Sambucus nigra (Holunder)

Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Pflanzdichte: mind. als 2-reihige Pflanzung, Pflanzraster 1,0 x 1,5 m,
mind. 3-5 Stück einer Art sind zusammen zu pflanzen.

Mindestpflanzqualität: Strauch, 2xv, 60-100cm

autochthones Pflanzmaterial (Produktionsraum 8 Alpen/Alpenvorland)

Flächengröße gemäß zeichnerischer Festsetzung (ca.),

Standort variabel entlang der Grundstücksgrenze zur freien Landschaft.

6.8. Zeitpunkt der Pflanzung

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind jeweils spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme der Gebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen und abzuschließen. Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen und bis zur Bestandssicherung entsprechend zu pflegen. Pflanzenausfälle sind umgehend in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

7. Schallschutztechnische Festsetzungen

7.1. Sportlärm

Grundrissorientierung:

Sofern Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 an den Fassaden mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV von tagsüber 50 dB(A) (innerhalb Ruhezeiten) bzw. 55 dB(A) (außerhalb Ruhezeiten) und nachts 40 dB(A) liegen, ist durch eine entsprechende Grundriss-orientierung sicherzustellen, dass diese Räume über Fenster an Fassaden, an denen die Immissionsrichtwerte der 18 BImSchV eingehalten sind, belüftet werden können.

Die DIN 4109-1:2016-07 ist in den Technischen Baubestimmungen des Freistaates Bayern eingeführt.

Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109-1:2016-07 sind u. a. Wohn-, Schlaf- und Ruheräumen sowie Kinderzimmern, Wohnküchen.

Die entsprechenden, für Lüftungszwecke geeigneten Fassadenseiten sind in der Anlage 5.1 und Anlage 5.2, Anlage 6.1 bis Anlage 6.3 sowie Anlage 7.1 bis Anlage 7.4 der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster vom 26.03.2021 - 7445.1 / 2021 - FB dargestellt.

Passive Schallschutzmaßnahmen:

Verfügen entsprechende schutzbedürftige Räume über keine nach den vorgenannten Vorgaben zu orientierenden und für Lüftungszwecke geeigneten Fensterflächen, so sind an den Fassadenseiten mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV nicht öffentbare, festverglaste Schallschutzfenster einzubauen und sicherzustellen, dass auch bei geschlossenen Fenstern an diesen schutzbedürftigen Räumen die erforderlichen Luftwechselraten eingehalten sind (kontrollierte Wohnungslüftung).

Alternativ ist auch der Einbau anderer passiver Schallschutzmaßnahmen (z. B. nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wintergärten oder vollständig verglaste Balkone etc.) zulässig. Die vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen stehen im Einklang mit Art. 45 der Bayerischen Bauordnung BayBO, wonach Aufenthaltsräume ausreichend belüftet werden müssen.

7.2. Verkehrslärm

Grundrissorientierung:

Es ist durch Grundrissorientierung sicherzustellen, dass vor den für Lüftungszwecke vorgesehenen Fenstern von schutzbedürftigen Räumen im Sinne des Punktes 3.16 der DIN 4109-1:2016-07 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts eingehalten sind. Die DIN 4109-1:2016-07 ist in den Technischen Baubestimmungen des Freistaates Bayern eingeführt.

Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109-1:2016-07 sind u. a. Wohn-, Schlaf- und Ruheräumen sowie Kinderzimmern, Wohnküchen.

Die entsprechenden, für Lüftungszwecke geeigneten Fassadenseiten sind in der Anlage 2.2 und Anlage 2.3 der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster vom 26.03.2021 - 7445.1 / 2021 - FB dargestellt.

Passive Schallschutzmaßnahmen:

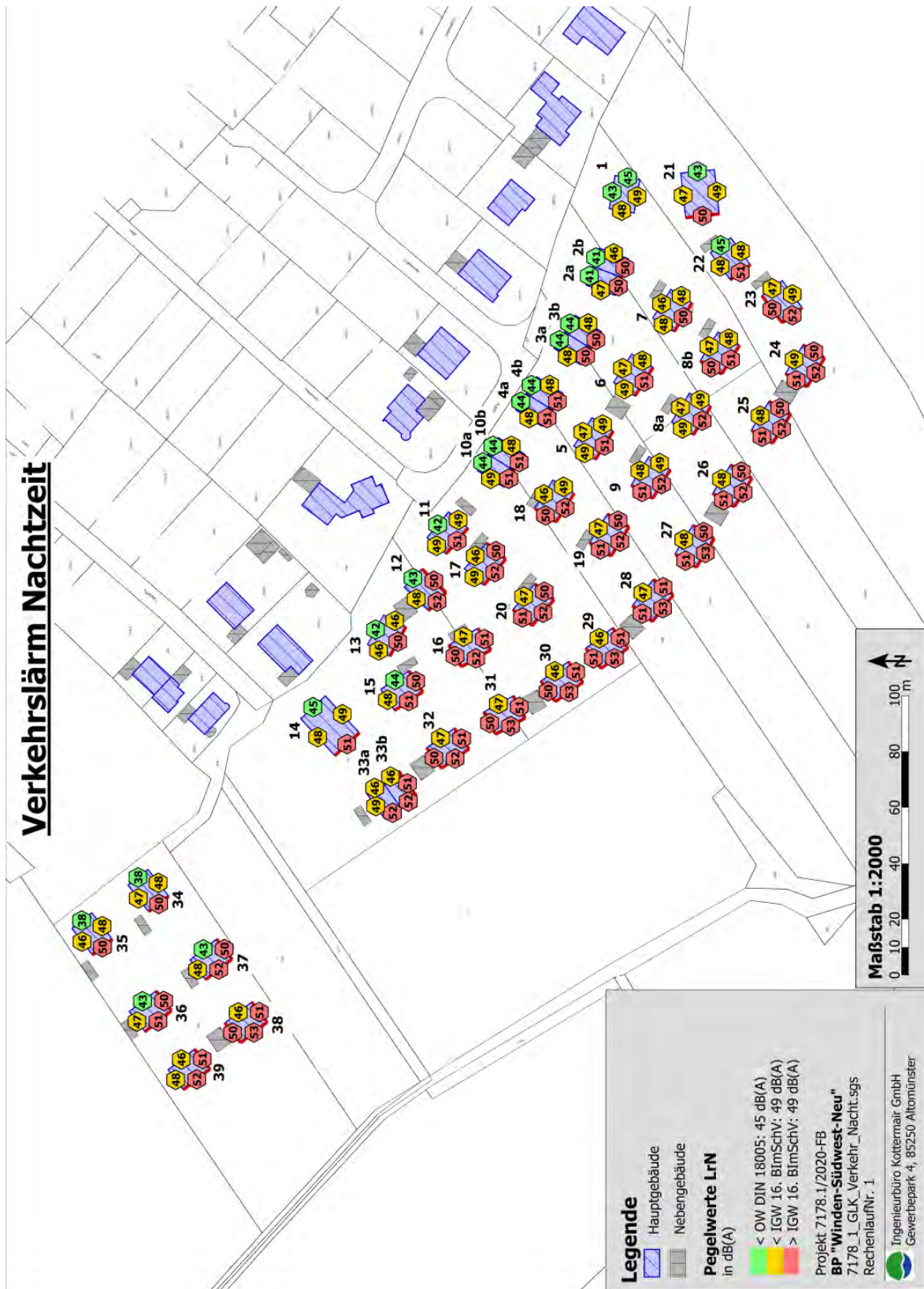
Verfügen entsprechende schutzbedürftige Räume über keine nach den vorgenannten Vorgaben zu orientierenden und für Lüftungszwecke geeigneten Fensterflächen, so sind an den entsprechenden Fassadenseiten Schallschutzfenster einzubauen und sicherzustellen, dass auch bei geschlossenen Fenstern an diesen schutzbedürftigen Räumen die

erforderlichen Luftwechselraten eingehalten sind (kontrollierte Wohnraumlüftung).

Alternativ ist auch der Einbau anderer passiver Schallschutzmaßnahmen (z. B. kalte Wintergärten oder vollständig verglaste Balkone, Schiebeläden bzw. Prallscheiben etc.) zulässig.

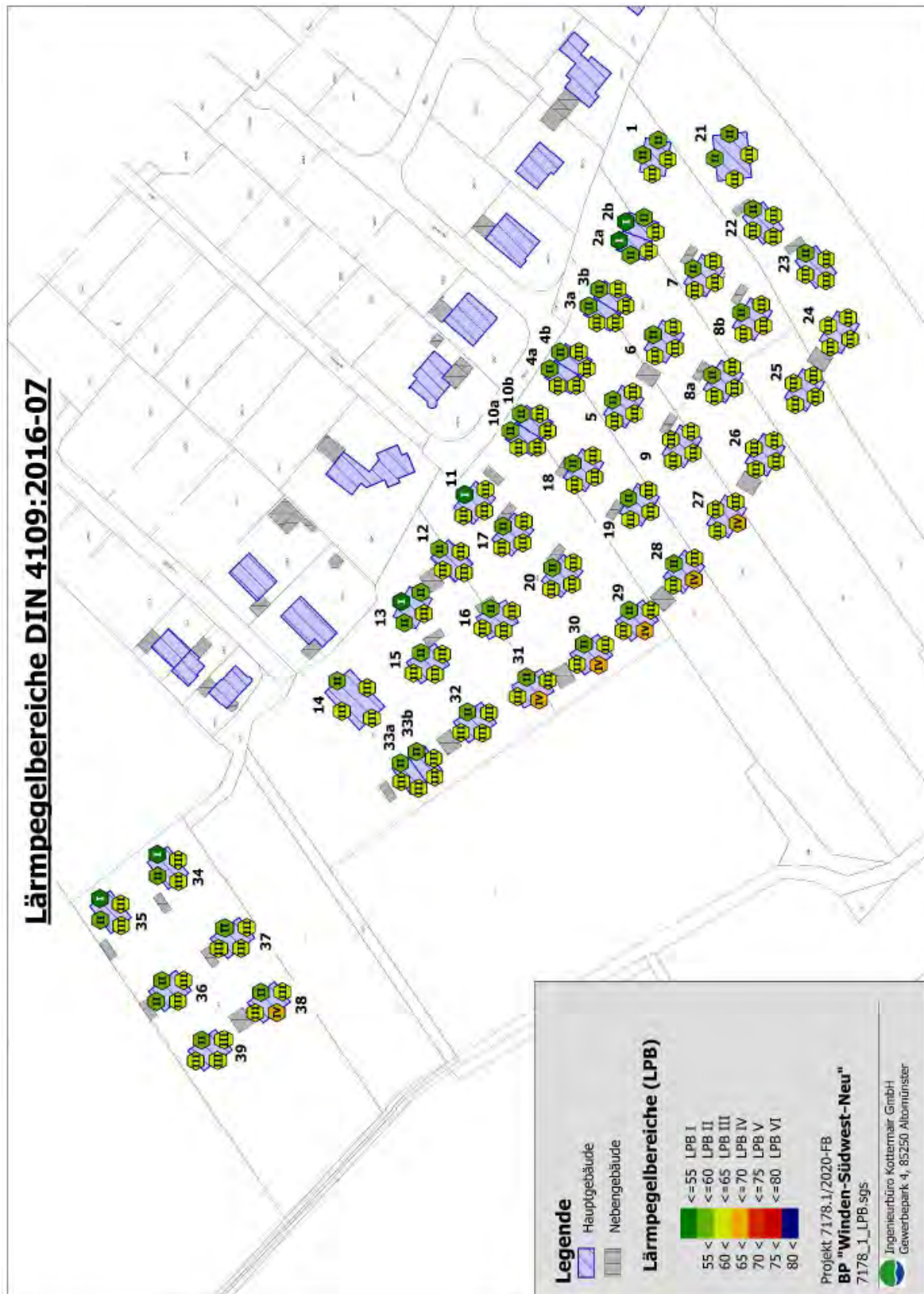
Die vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen stehen im Einklang mit Art. 45 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), wonach Aufenthaltsräume ausreichend belüftet werden müssen.

- 7.3. Nachweis nach DIN 4109:2016-07 zum baulichen Schallschutz (Schallschutz im Hochbau):
Für alle Bauvorhaben ist für die Fassaden der schutzbedürftigen Räume von Wohnungen mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, an denen passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden, bereits im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. Freistellungsverfahrens ein Schallschutznachweis nach DIN 4109-1:2016-07 „Schallschutz im Hochbau“ zu erstellen. Dieser muss rechnerisch nachweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung aller Außenbauteile zum Schutz vor Außenlärm, abhängig vom maßgeblichen Außenlärmpegel (Abschnitt 7.1 der DIN 4109-1:2016-07 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) bei den Fassaden der geplanten Wohnungen eingehalten sind.
- Die Lärmpegelbereiche sind in der Anlage 9 der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster vom 26.03.2021 - 7445.1 / 2021 - FB dargestellt.



A.3) Planzeichnung – schallschutztechnische Festsetzungen

(Auszug schallschutztechnische Untersuchung mit der Projektnummer 7445.1 / 2021 - FB der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster vom 26.03.2021, Anlage 2.3 Gebäudelärmkarte Verkehrslärm Nachtzeit mit Kennzeichnung der Fassaden mit Überschreitungen der zutreffenden Orientierungswerte)



Lärmpegelbereiche nach DIN 4109:2016-07 (Auszug schalltechnische Untersuchung mit der Projektnummer 7445.1/2021 - FB der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altmünster vom 26.03.2021, Anlage 9.1 Lärmpegelbereiche nach DIN 4109:2016-07)

8. Versorgungsleitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

E) Hinweise durch Text

1. Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nicht geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
2. Die bei der Verwirklichung von Vorhaben zutage kommenden Bodendenkmäler unterliegen nach Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG der Meldepflicht.
3. Auffüllungen des Geländes dürfen nur mit schadstofffreiem Erdaushub ohne Fremdanteile (Z0-Material) bzw. mit geprüften, güteüberwachten und zertifizierten Recyclingbaustoffen, die die Anforderungen des bayerischen Leitfadens "Anforderungen an die Verwertung von Recycling-Baustoffen (RC-Baustoffe) in technischen Bauwerken" vom 15.06.2005 erfüllen, erfolgen.
Für die Bereiche Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachkundige Stelle am Landratsamt Pfaffenhofen zu beteiligen. Es ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies gilt besonders während der Bauarbeiten.
4. Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Baumaßnahmen sind im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm zu beantragen.
5. Baugebot (§ 176 BauGB)
Die Eigentümer werden dazu verpflichtet innerhalb einer bestimmten Frist die Grundstücke entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans erstmals zu bebauen. Die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche ist hiervon ausgenommen.
6. Artenschutz
 - a. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Gefährdungen von geschützten Tier- und Pflanzenarten (gemäß Pkt. 3.1 „Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ Naturperspektiven GmbH vom 16.03.2021):
V 1: Rodung außerhalb der Vogelbrutzeit
Zur Vermeidung von Verlusten bzw. Verletzung einzelner Individuen ist die Beseitigung (falls erforderlich) der nordöstlich an das Vorhabengebiet angrenzenden Gebüschstruktur außerhalb der Vogelbrutzeit (ab dem 01.10 bis zum 28.02) durchzuführen.
V 2: Ersatzpflanzung einer Heckenstruktur

Im Rahmen des Bebauungsplans soll eine Ersatzpflanzung einer Heckenstruktur von ca. 100 m² vorgenommen werden, um das Auslösen des Schädigungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu vermeiden (Hinweis: gem. Festsetzung B.7.6 und D.6.7 sind in ausreichendem Umfang Ersatzpflanzungen festgesetzt).

V 3: Umweltbaubegleitung

Die Umweltbaubegleitung betreut die sachgemäße Umsetzung der notwendigen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen rund um die betroffene Zauneidechse. Dabei sollten die Belange des Natur- und Artenschutzes mit den zuständigen Fachbehörden und dem Vorhabenträger abgestimmt und Erdarbeiten begleitet werden (siehe auch V 6).

V 4: Entfernung von Versteckmöglichkeiten der Zauneidechse

Um die Tötung von Individuen der Zauneidechse zu vermeiden, sind Versteckstrukturen (z. B. oberflächlich liegende Wurzelstöcke), Altgras, Steine und Sträucher außerhalb der sensiblen Lebensphase der Zauneidechse, also im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar), zu entfernen. Das Mäh- und Schnittgut ist ebenfalls in diesem Zeitraum abzufahren. Im Boden verankerte Wurzelstöcke dürfen nur während der agilen Phase der Zauneidechse entfernt werden (von Mitte März bis Ende Juli), wobei die Wurzelstockentfernung möglichst nach der erfolgreichen Umsiedelung der Zauneidechse erfolgen sollte.

V 5: Errichtung eines Reptilienschutzzaunes zum südwestlichen Baufeld hin

Um das Einwandern der Zauneidechse in das spätere Baufeld zu verhindern, sollte das bestehende Habitat nach erfolgter Entfernung der Versteckmöglichkeiten (siehe auch V 4) mittels Reptilienschutzzaun (50 cm hoch, glatte Folie) zum Baufeld hin abgetrennt werden. Dabei soll der Zaun in das Erdreich eingegraben werden und oben einmal umgeschlagen werden. Dieses Vorgehen vereinfacht das Abfangen und Umsiedeln der Zauneidechsenpopulation.

V 6: Abfangen und Umsiedeln der Zauneidechsenpopulation

An mind. zehn Terminen über die komplette Vegetationsperiode hinweg, sind die Zauneidechsen zu fangen und in das geeignete Ersatzhabitat umzusiedeln. Es sind mind. zwei Fangzeiträume vorzusehen (im Frühjahr vor der Paarung und im Spätsommer/Herbst). Die Umsiedlung kann erst beendet werden, wenn nach diesen zehn Terminen und nach dem

10. September an drei aufeinanderfolgenden fachgerecht und bei optimaler Witterung durchgeführten Kontrollgängen innerhalb von 14 Tagen keine Zauneidechse mehr gesichtet wird. Die Umsetzung erfolgt durch fachlich ausreichend qualifiziertes Personal und so schonend wie möglich (siehe auch V 3).

- b. Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes der betroffenen Populationen einer Art (FCS-Maßnahmen, favourable conservation status)

gemäß. Pkt. 3.2 „Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ Naturperspektiven GmbH vom 16.03.2021):

FCS 1: Schaffung eines Zauneidechsenhabitats

Größe des Ersatzlebensraumes: mind. ca. 450 m²

Zur Abstimmung der o.g. FCS-Maßnahme wird vorab ein Antrag auf Inaussichtstellung einer ausnahmsweisen Zulassung des Vorhabens bei der Regierung von Oberbayern (Höhere Naturschutzbehörde) gestellt.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes ist ein Antrag auf eine Ausnahmegenehmigung bei der Regierung von Oberbayern (Höhere Naturschutzbehörde) zu stellen.

Die Festlegung der für die FCS-Maßnahme vorgesehenen Fläche, sowie der erforderlichen Maßnahmen erfolgt im Rahmen der o.g. Antragstellung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Pfaffenhofen und der Höheren Naturschutzbehörde bei der Regierung von Oberbayern.

Derzeit ist folgendes vorgesehen:

Vergrößerung des Lebensraums eines bekannten Zauneidechsenvorkommens auf Grundstück Fl.-Nr. 290 Gemarkung Freinhausen (Markt Hohenwart) durch Entbuschung von mindestens 450 m². Zusätzlich wird die Akzeptanz des neu geschaffenen Lebensraums durch die Anlage von geeigneten Habitatstrukturen erhöht.

Ausbildung des Ersatzlebensraumes:

mind. 3 bewachsene Steinhäufen aus ausschließlich ortstypischem Gestein,
Größe der Steinhäufen jeweils ca. 2–3 m breit, 8 bis 10 m lang und ca. 1 m hoch,
Einbau von jeweils 1-3 Wurzelstöcken in die Steinhäufen,
Abdeckung der Steinhäufen zu jeweils ca. einem Drittel mit Gehölzschnittgut.

Die Detailausbildung des Zauneidechsenhabitats hat gemäß den Vorgaben auf Seiten 7 und

8 der o.g. saP zu erfolgen. Gehölze sind in regelmäßigen Abständen (alle 3 Jahre außerhalb der Vogelbrutzeit vom 01.10. bis 28.02) zurückzudrängen und der Gehölzschnitt ist abzufahren.

Die Umsetzung der Maßnahme ist über eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen dem Markt Reichertshofen und dem Grundstücksbesitzer zu sichern.

7. Die in den Festsetzungen des Bebauungsplans genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Verwaltungsgemeinschaft Reichertshofen, Schlossgasse 5, 85084 Reichertshofen, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
8. Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei der Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen.
9. Bei der Planung von Gebäuden sind für Vögel gefährliche Glaskonstruktionen möglichst zu vermeiden. Dies gilt insbesondere für Glasflächen mit einer Größe von mehr als 5 m², die zu diesem Zweck zum Beispiel mit strukturiertem, mattiertem oder bedrucktem Glas ausgestattet werden sollten.
10. Die Außenbeleuchtung sollte auf ein Mindestmaß reduziert werden. Es sollten ausschließlich insektenfreundliche Lichtquellen mit folgenden Merkmalen verwendet werden: LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur unter 3.300 Kelvin), vollständig gekapselte Lampengehäuse (kein Eindringen von Insekten in die Lampen), Lampengehäuse mit Richtcharakteristik (Lichtwirkung nur nach unten, Abschirmung seitlich und nach oben).