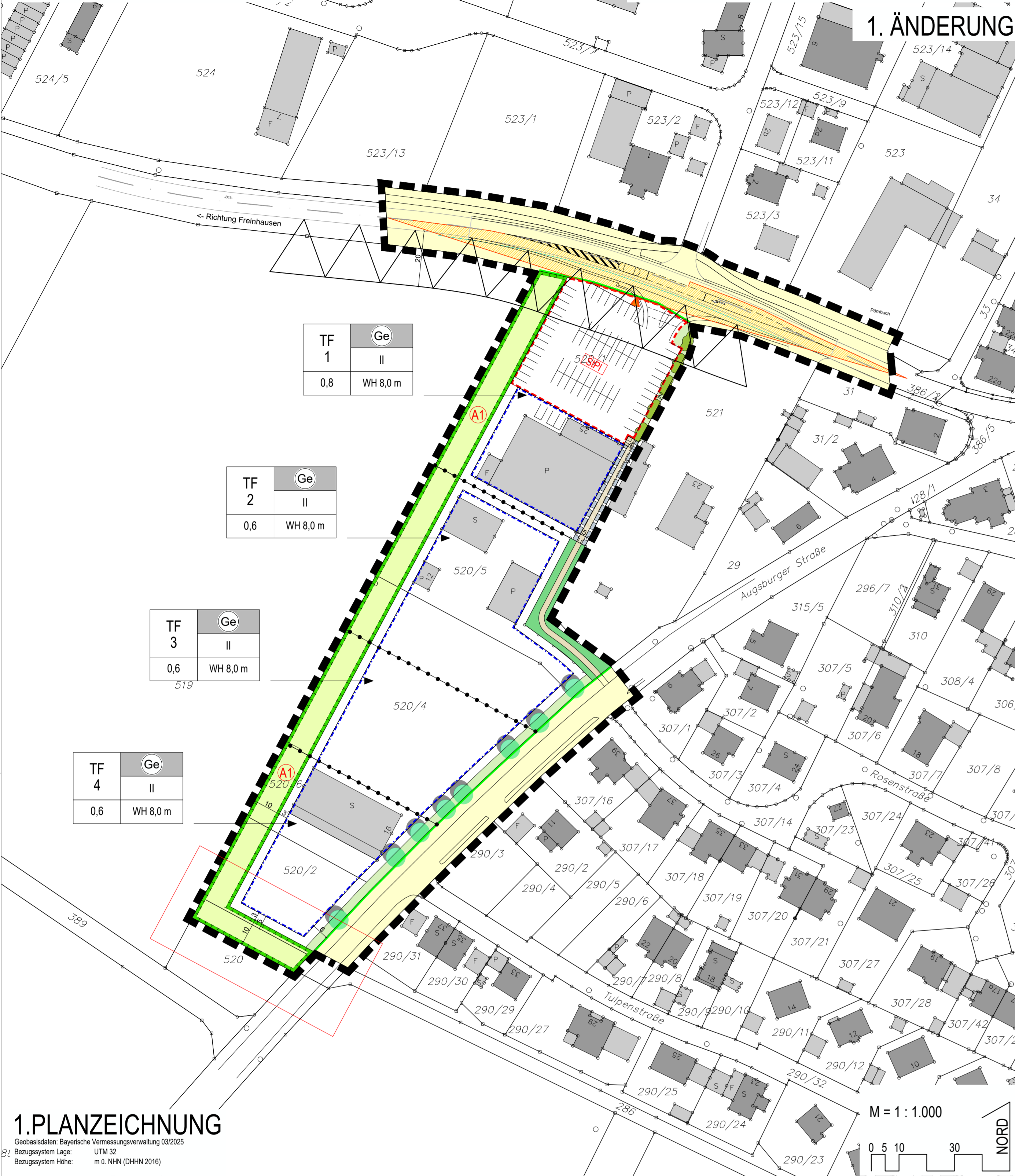


BEBAUUNGSPLAN NR. 24

"GEWERBEGBEIT EINZELHANDEL"

1. ÄNDERUNG



Ge	
II	II
0,8	WH 8,0 m

Ge	
II	II
0,6	WH 8,0 m

Ge	
II	II
0,6	WH 8,0 m

Ge	
II	II
0,6	WH 8,0 m

1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 03/2025
 Bezugsystem Lage: UTM 32
 Bezugsystem Höhe: m ü. NN (DHN 2016)

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Pömbach erlässt aufgrund
 - der §§ 1, 1a - 9 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB)
 - des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
 - des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
 - der Planzeichenverordnung (PlanZV)

den Bebauungsplan Nr. 24 "Gewerbegebiet Einzelhandel" 1. Änderung

als **SATZUNG**.
 Eine Begründung mit Umweltbericht in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

2. FESTSETZUNGEN

1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO)

2.1 Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO wird die Ausnahme des § 8 Abs. 3 Nr. 3 (Vergrünungsstätten) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Die Größe der gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen darf maximal 30 % der Geschosshöhe des Gewerbebetriebs betragen. Diese Wohnungen dürfen nur in den Betriebsgebäuden errichtet werden.

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO werden auf den Teilflächen für Emissionskontingente TF 2, TF 3 und TF 4 Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten der Grundversorgung nicht zugelassen. Bordelle und bordellähnliche Betriebe werden im gesamten Planungsgebiet nicht zugelassen.

3 Abgrenzung unterschiedlicher Teilflächen für Emissionskontingente
 Abgrenzung unterschiedliche Art und unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung

4 Mit Gehrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 des Baugesetzbuchs - BauGB)

Mit Gehrechten zu Gunsten der Öffentlichkeit zu belastende Fläche.
 Auf der entsprechend gekennzeichneten Fläche ist eine Anbindung an das öffentl. Wegesystem herzustellen und dringlich zu sichern. Die Lage der Grunddienstbarkeitsfläche und der Anbindung ist verbindlich.

5 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - § 16 der BauNutzungsverordnung - BauNVO)

5.1 Grundflächenzahl als Höchstmaß = 0,6

5.2 Grundflächenzahl als Höchstmaß = 0,8
 gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird das Höchstmaß der Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 auf 0,9 gesetzt.

5.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß = 2

5.4 maximale Wandhöhe = 8,0 m
 Die Wandhöhe wird traufseitig gemessen von der Oberkante Rohfußboden (OK RFB) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Aussenkante Aussenwand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Flachdächern darf die Oberkante der Attika bis auf 8,5 m über die OK RFB geführt werden.
 Die Firste von Pultdächern dürfen max. 8,50 m über der OK RFB liegen.
 Die Firste von Satteldächern dürfen max. 11,00 m über der OK RFB liegen.

6 Bauweise, Baugrenzen, Bauräume (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 22 und 23 der BauNutzungsverordnung - BauNVO)

7.1 Baugrenzen

7.2 Bauraum für Stellplätze

8 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 des Baugesetzbuchs - BauGB)

8.1 öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie mit unverbindlichem Vorschlag zur Straßenraumgestaltung

8.2 Fußweg

8.3 Anbauverbotezone an der B 13

9 Grünordnung (§ 9 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 des Baugesetzbuchs - BauGB)

9.1 Private Grünfläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche.
 Die Ausgleichsflächen sind als Freiflächen zur Ortsrandgrünung nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen und mit mindestens 30 standortgerechten, heimischen Laubbäumen in guter Artendurchmischung zu bepflanzen. Im Bereich der festgesetzten Ausgleichsfläche sind zum Schutz des angrenzenden Wiesenbrütelersaums nur Gehölzarten zu verwenden, deren Wuchshöhe die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschreitet.
 Die angrenzende Grünfläche ist mindestens 50 m lang, die Ortsrandgrünung sind mindestens 30 standortgerechte, heimische Sträucher in Gruppen als 2-3-reihige Hecke im Pflanzraster von max. 1,5 x 1,5 m zu pflanzen.
 Die Gehölze sind artgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Mindestpflanzqualität Baum: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm. Mindestpflanzqualität Sträucher: v. Strauch, 3-4 Tr., 60-100cm
 Die Flächen sind mit autochthonem Extensivwiesen-Saatgut der Herkunftsregion 16 'Unterbayerische Hügel- und Pflatterregion' anzuzüchten. Die Wiesenbereiche sind dauerhaft durch abschnittsweise Mahd (ein- bis zweimal pro Jahr) mit Mähgutaufbluhr extensiv zu pflegen. Die erste Mahd ist bei zweischeriger Nutzung ab dem 01.06., bei einschriger Mahd ab 01.07. zulässig. Diese Ausgleichsflächen sind im Zuge der Erschließungsmaßnahmen umzusetzen. Die betreffenden Ausgleichsflächen dürfen nicht eingezäunt werden.

9.2 Private Grünflächen
 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten. Je 500 m² angelegene Grundstücksfläche - abzüglich der Ausgleichsfläche - ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbäum zu pflanzen. Die Bäume sind artgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die in der Planzeichnung in der privaten Grünfläche als Hinweis (Pflanzvorschlag) dargestellten und zu pflanzenden Bäume können hierauf angerechnet werden. Die straßenbegleitenden privaten Grünflächen dürfen für notwendige Zufahrten bis zu einer Breite von 10 m unterbrochen werden.
 Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm.
 Diese festgesetzten grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind im Zuge der jeweiligen Bau- bzw. Erschließungsmaßnahmen umzusetzen, spätestens jedoch in der Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäude. Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind nicht zulässig.

9.3 Pflanzgebot Hecke
 Die ein- bis zweireihige Hecke ist aus standortgerechten, klimaresistenten Sträuchern (immergrüner Gehölzanteil max. 10 %) in guter Arten- und Höhendurchmischung zu pflanzen.
 Mindestpflanzdichte: 1 Gehölz pro 1,5 m²
 Mindestqualität Strauch: verpflanzter Strauch, Höhe 60-100

9.4 Öffentliche Grünflächen
 Die Flächen sind mit Blumenwiesen-Saatgut anzuzüchten. Die Wiesenbereiche sind dauerhaft durch Mahd (zweimal pro Jahr) mit Mähgutaufbluhr extensiv zu pflegen. Die erste Mahd ist ab dem 01.06. zulässig.

9.5 Stellplätze
 Je 10 Stellplätze ist mind. 1 standortgerechter, klimaresistenter Laubbäum zu pflanzen.
 Die Bäume sind artgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
 Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm.

9.6 Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 396, Gemarkung Pömbach eine naturschutzfachliche Ausgleichsfläche mit einer Größe von 3.832 m² nachgewiesen und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Bebauungsplan Nr. 24 "Gewerbegebiet Einzelhandel" zugeordnet.
 Die Herstellung der Ausgleichsfläche ist innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Erschließung durchzuführen.
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Entwicklungsziel: Artenreiches Extensivgrünland (magere Glat- / Goldhaferwiese im Verhältnis 50:50)
 Herstellungsmaßnahmen: Aussaat von gebietspezifischem Saatgut (Aussaatsstärke 2-3g/m²) unter Aussparen von zwei Brachestreifen mit je 0,2 ha. Diese Brachestreifen müssen jährlich vom 01.10. bis 15.03. an gleicher Stelle neu angelegt werden.
 Fertigstellungs- und Entwicklungsphase: In den ersten zwei Jahren nach der Herstellung (2022 und 2023) erfolgt die erste Mahd ab dem 15.07. und die zweite Mahd ab dem 15.09., immer mit Mähgutaufbluhr, danach erfolgt eine Mahd mit ab dem 15.09., immer mit Mähgutaufbluhr; kein Dünger- und PSM-Einsatz, keine mechanische Unkrautbekämpfung

11 Teilflächen zur Emissionskontingente z.B. Teilfläche 1

- wird im weiteren Verfahren ergänzt -

12 Wassernwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 des Baugesetzbuchs - BauGB)

Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern.

12 Wassernwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 des Baugesetzbuchs - BauGB)

Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern.

11 Teilflächen zur Emissionskontingente z.B. Teilfläche 1

- wird im weiteren Verfahren ergänzt -

12 Wassernwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 des Baugesetzbuchs - BauGB)

Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern.

11 Teilflächen zur Emissionskontingente z.B. Teilfläche 1

- wird im weiteren Verfahren ergänzt -

12 Wassernwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 des Baugesetzbuchs - BauGB)

Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern.

11 Teilflächen zur Emissionskontingente z.B. Teilfläche 1

- wird im weiteren Verfahren ergänzt -

12 Wassernwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 des Baugesetzbuchs - BauGB)

Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern.

11 Teilflächen zur Emissionskontingente z.B. Teilfläche 1

- wird im weiteren Verfahren ergänzt -

12 Wassernwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 des Baugesetzbuchs - BauGB)

Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern.



10 Auf Landesrecht beruhende Regelungen (§ 9 Abs. 4 des Baugesetzbuchs - BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

10.1 Abstandsflächen
 Die Geltung der Vorschriften des Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) wird gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO angeordnet.

10.2 Geländeveränderungen
 Die Baugrundstücke dürfen maximal bis auf das Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen aufgeführt bzw. abgeraben werden. Die Geländeoberfläche darf im Umfeld der Gebäude, an Zugängen und Zufahrten, bis auf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OK EG FFB) geführt werden.
 Böschungen werden nur mit einer Neigung von maximal 1 : 2 (Höhe : Breite) zugelassen.

10.3 Höhenlagen von Gebäuden
 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OK EG FFB) darf max. 0,30 m über dem, dem Gebäude nächstgelegenen, Straßenniveau liegen.

10.4 Dächer
 Dachform: Sattel- und Pultdächer sowie Flachdächer (Dächer mit einer Neigung ≤ 5°)
 Flachdächer sind als Grunddach auszuführen.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte: werden nicht zugelassen, ausgenommen hiervon werden untergeordnete technische Bauteile, insbesondere Oberlichter, Antennen, Lüfter Gebläse, Aggregate, Lüftungsanlagen und Aufzugsbefahrten. Diese Bauteile dürfen die maximal zulässige Gesamthöhe bis zu einer Ansichtshöhe von max. 2,5 m überschreiten, sofern sie um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand zurückgesetzt werden. Diese Aufbauten dürfen eingehaust werden.

Dachdeckung: Glänzende Oberflächen sind unzulässig. Unabhängig hiervon werden nicht aufgeständerte Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie (z.B.: PV-Anlagen, Sonnenkollektoren ...) zugelassen. Bei Flachdächern dürfen die Anlagen auch aufgeständert werden, die Anlagen müssen einen Abstand zum Dachrand von mind. 1,5 m einhalten.

10.5 Baukörpergliederung
 Baukörper sind ab einer Gesamtlänge der Gebäudehöhe von > 50 m mind. alle 50 m vertikal zu gliedern, z.B. durch Fassadenrücksprünge, Tragwerkselemente, Materialwechsel und / oder Farbgebung.

10.6 Genehmigungsfreistellung
 Die Anwendung der Vorschrift des Art. 58 BayBO wird für handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben ausgeschlossen.

10.7 Fassadengestalt
 Zur Gestaltung der Fassaden werden ausschließlich helle, nicht glänzende Materialien zugelassen.

10.8 Einfriedungen
 Als Einfriedungen sind nur transparente Zuananlagen ohne Sockel mit einer Höhe von maximal 2,20 m zulässig. Hierbei muss die Zaununterkante mindestens 10 cm über dem Boden liegen.

10.9 Versorgungsleitungen
 Die geplanten Gebäude sind ausnahmslos über Erdkabel an das Telekommunikationsnetz anzuschließen.

10.10 Werbeanlagen
 Die Oberkanten von Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Oberkante der Wand des jeweiligen Hauptgebäudes nicht überschreiten. Die Gesamtgröße (Flächenmaß) von Werbeanlagen darf 10 % der Wandfläche der jeweiligen Gebäudeseite und eine Einzelgröße von 8 m² je Werbeanlage nicht überschreiten. Je Gebäudeseite sind maximal zwei Werbeanlagen zulässig.

Fahnen
 Die Oberkante von Fahnen und Masten darf die festgesetzte Wandhöhe nicht überschreiten. Mehrere Fahnen und Masten sind jeweils einer Gruppe je Grundstück zusammenzufassen. Je Grundstück sind maximal drei Fahnen und Masten zulässig. Der Abstand der Fahnen und Masten untereinander darf jeweils 2 m nicht überschreiten.

Beleuchtete Werbeanlagen sind gleichmäßig auszuleuchten. Blinkende sowie unruhig wirkende Werbeanlagen sind unzulässig. Leuchteinrichtungen sind unzulässig.

11 Immissionschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 des Baugesetzbuchs - BauGB)

11.1 Teilflächen zur Emissionskontingente z.B. Teilfläche 1

- wird im weiteren Verfahren ergänzt -

11 Immissionschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 des Baugesetzbuchs - BauGB)

11.1 Teilflächen zur Emissionskontingente z.B. Teilfläche 1

- wird im weiteren Verfahren ergänzt -

11 Immissionschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 des Baugesetzbuchs - BauGB)

11.1 Teilflächen zur Emissionskontingente z.B. Teilfläche 1

- wird im weiteren Verfahren ergänzt -

11 Immissionschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 des Baugesetzbuchs - BauGB)

11.1 Teilflächen zur Emissionskontingente z.B. Teilfläche 1

- wird im weiteren Verfahren ergänzt -

11 Immissionschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 des Baugesetzbuchs - BauGB)

11.1 Teilflächen zur Emissionskontingente z.B. Teilfläche 1

- wird im weiteren Verfahren ergänzt -

11 Immissionschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 des Baugesetzbuchs - BauGB)

11.1 Teilflächen zur Emissionskontingente z.B. Teilfläche 1

- wird im weiteren Verfahren ergänzt -

11 Immissionschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 des Baugesetzbuchs - BauGB)

11.1 Teilflächen zur Emissionskontingente z.B. Teilfläche 1

- wird im weiteren Verfahren ergänzt -

11 Immissionschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 des Baugesetzbuchs - BauGB)

11.1 Teilflächen zur Emissionskontingente z.B. Teilfläche 1

- wird im weiteren Verfahren ergänzt -

11 Immissionschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 des Baugesetzbuchs - BauGB)

11.1 Teilflächen zur Emissionskontingente z.B. Teilfläche 1

- wird im weiteren Verfahren ergänzt -

11 Immissionschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 des Baugesetzbuchs - BauGB)

11.1 Teilflächen zur Emissionskontingente z.B. Teilfläche 1

- wird im weiteren Verfahren ergänzt -

11 Immissionschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 des Baugesetzbuchs - BauGB)

11.1 Teilflächen zur Emissionskontingente z.B. Teilfläche 1

- wird im weiteren Verfahren ergänzt -

11 Immissionschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 des Baugesetzbuchs - BauGB)

11.1 Teilflächen zur Emissionskontingente z.B. Teilfläche 1

3. HINWEISE

1 bestehende Grundstücksgrenzen

2 Flurstücksnummer

3 Gebäudebestand

4 Gebäudevorschlag

5 Höhenschichtlinien

6 Pflanzvorschlag

7 Maßangabe in Metern

8 Sichtdreieck

9 möglicher Standort für einen Werkzeypylon (außerhalb des Sichtdreiecks)

10 Immissionschutz
 Die in der Festsatzung genannten Normen und Richtlinien sowie die schalltechnische Untersuchung können zu den üblichen Öffnungszeiten in der VG Reichenhofen eingesehen werden.

Bei Antrag auf Genehmigung bzw. bei Änderungsanträgen von bestehenden Betrieben ist von jedem ansiedelnden Betrieb nachzuweisen, dass die von dem Emissionskontingent LEK verursachten und gemäß DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 berechneten Immissionspegel eingehalten werden.

Die Berechnung und Beurteilung des Vorhabens hat gemäß TA Lärm:1998 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung zu erfolgen. Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen, sind nach TA Lärm:1998 der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen.

Sind eine Anlage mehrere Teilflächen zugeordnet, so ist der Nachweis für die Teilflächen gemeinsam zu führen, d.h. es erfolgt eine Summation der zulässigen Immissionskontingente aller zur Anlage gehörigen Teilflächen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel Lr den Immissionsrichtwert nach TA Lärm:1998 um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten in der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung umzusetzen und zu beachten.

11 Beding durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen.

12 Auf die erforderlichen Grenzabstände zu Gehlitzanlagen zu landwirtschaftlichen Flächen (Gehölze über 2m Höhe / 4 m Abstand) und zur Nachbargrundstücken entsprechend Art. 47 und 48 ABGB wird hingewiesen.

13 Werbe- und Hinweisschilder sind so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit der Kraftfahrer nicht gestört wird.

14 Sollten bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen zu informieren. Für mögliche Auffüllungen wird empfohlen nur schadstofffreien Erdrausch ohne Fremdstoffe (ZB-Material) zu verwenden. Ggf. ist die Auffüllung baurechtlich zu beantragen.

15 Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungssplan einzureichen.

16 Die Maßnahmen zum Artenschutz (CEF-Maßnahmen) für die Feldlerchen werden auf der Fl.Nr. 396, Gemarkung Pömbach, durchgeführt und sind im Umweltbericht des Ursprungsbebauungsplans erläutert.

17 Artenschutz
 Die Baufeldreimachung (Rodung der Gehölze sowie Abschieben der Vegetationsdecke) erfolgt zwischen Oktober und Februar außerhalb der Brutzeit von Vögeln (März - September). Ist vorzuvorsehen, dass die Zelen nicht eingehalten werden können, ist eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

Vor der Fällung der Gehölze außerhalb der Vogelschutzzeit (01.10. bis 28./29.02.) hat eine Untersuchung auf Habitatstrukturen zu erfolgen. Höhlen sind mittels Endoskop auf das Vorkommen von Fledermäusen durch eine versierte Fachperson zu untersuchen. Bäume ohne Strukturen oder mit nicht besetzten Höhlen können sofort gefällt werden. Sollten besetzte Strukturen festgestellt werden, wird das weitere Vorgehen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde festgelegt.

Vor dem Gebäudeabriss muss eine gutachterliche Untersuchung zu potenziellen Quartierplätzen für Fledermäuse sowie Nistplätze für Gebäudebrüter durchgeführt werden. Ist eine Betroffenheit gegeben, sind entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu treffen, um die Erfüllung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG auszuschließen.

Solfern das Regenrückhaltebecken Wasser führt, sind Bauarbeiten am Becken außerhalb der Amphibien-Laichzeit durchzuführen.

Um naturschutzfachlich bedeutsame Lebensräume (zu erhaltende Gehölze) vor Beeinträchtigungen durch Bautätigkeit zu schützen, sind an entsprechenden Stellen urstafte Bauzäune o. ä. zur Begrenzung des Baufelds zu errichten.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen für nachtaktive Insektenarten und für Fledermäuse sollten für die Außenbeleuchtung ausschließlich LED-Leuchtmittel mit Richtcharakteristik oder Natriumdampf-Niedrldrucklampen zum Einsatz kommen. Die Lampengehäuse sollten vollständig gekapselt sein und eine warmweiße Lichtfarbe (< 4000 K) verwendet werden.

4. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom