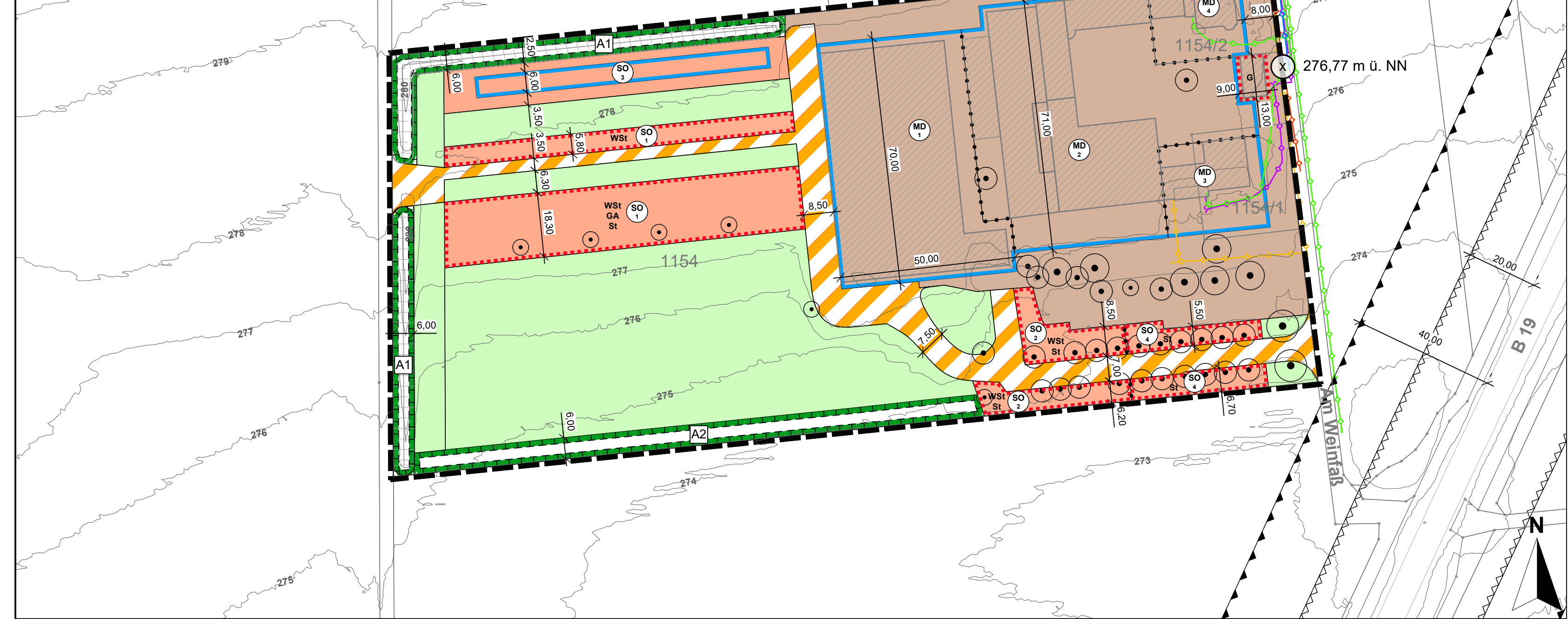


Art der baulichen Nutzung	GRZ	GFZ	Bauweise	max. Gebäudehöhe	Dachform mit max. Neigung
Sondergebiet „Wohnmobil- und Wohnwagenstellplatz“	0,2	-	-	-	-
Sondergebiet „Kurzzeitstellplätze für Wohnmobile und Wohnwagen“		-	-	-	-
Sondergebiet „Feriewohnen“		0,2	o	282,5 m ü NN	SD max. 25° / PD max. 15° / FD max. 5°
Sondergebiet „PKW-Stellplätze für Mitarbeiter und Kunden“		-	-	-	-
Dorfgebiet	0,6	1,2	a	289,5 m ü NN	SD max. 25° / ZD max. 35°
				286,0 m ü NN	SD max. 25° / PD max. 15° / FD max. 5°
				287,5 m ü NN	SD max. 40°
				289,0 m ü NN	SD max. 50°



I PRÄAMBEL

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der bayerischen Gemeindeordnung (GO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Bergtheim den vorliegenden Begaunungsplan „Weingut“ in Bergtheim am als Satzung beschlossen.

Die Aufstellung des vorliegenden Begaunungsplans „Weingut“ erfolgt auf der Grundlage der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Gesetze und Verordnungen, wie Baugesetzbuch (BauGB), Bayer. Bauordnung (BayBO), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZV), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG), Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV),

Plangrundlage:
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 04.11.2022 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig.

Wichtige Hinweise zur Koordinatengrundlage:
Koordinaten beziehen sich auf das Lagebezugssystem ETRS89 / UTM Zone 32 (EGSG 25832)

II ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 6 und 10 BauNVO)

Dorfgebiet (MD 1, MD 2, MD 3 und MD 4) gemäß § 5 BauNVO mit Einschränkungen	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
„Sondergebiet, das der Erholung dient“ (SO 1) gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Wohnmobil- und Wohnwagenstellplatz“	Erhaltung von Bäumen: Baumbestand
„Sondergebiet, das der Erholung dient“ (SO 2) gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kurzzeitstellplätze für Wohnmobile und Wohnwagen“	Zweckbestimmung: Gemeinschaftsanlagen
„Sondergebiet, das der Erholung dient“ (SO 3) gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Feriewohnen“	Zweckbestimmung: PKW-Stellplätze
„Sondergebiet, das der Erholung dient“ (SO 4) gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „PKW-Stellplätze für Mitarbeiter und Kunden“	Zweckbestimmung: Garage

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 20 BauNVO)

max. 0,6	max. Grundflächenzahl (GRZ)
max. 1,2	max. Geschossflächenzahl (GFZ)
max. 289,5 m ü. NN	max. Gebäudehöhe m ü. NN

3.0 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Offene Bauweise	Abweichende Bauweise

4.0 Verkehrs- und Erschließungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Interne Erschließung
	Flurstücksnummer
	Vorhandene Bebauung
	Vorhandene Flurgrenzen
	Höhenbezugspunkt (best. Kanaldeckel)
	Höhenbezugslinien
	Bemaßung
	Bestehender Erdwall

5.0 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

	unterirdisch Bestand Trinkwasserleitung (VG Bergtheim)
	unterirdisch Bestand Abwasserkanal (VG Bergtheim)
	unterirdisch Bestand Stromkabel (ÜZ Mainfanken)
	unterirdisch Bestand Gasleitung (Bayerwerk) (Hinweis: Beidseitiger Schutzzonenbereich von 1,0 m)
	unterirdisch Bestand Telekom (Telekom)

6.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	Grünflächen
--	-------------

7.0 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

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

8.0 Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
	Zweckbestimmung: Wohnmobilstellplätze
	Zweckbestimmung: Gemeinschaftsanlagen
	Zweckbestimmung: PKW-Stellplätze
	Zweckbestimmung: Garage
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Zulässige Dachformen mit Dachneigung SD = Satteldach / PD = Pultdach ZD = Zeltdach / FD = Flachdach
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen innerhalb eines Baugebiets (hier: Gebäudehöhe, Dachform mit Neigung; Art der baulichen Nutzung)
	Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen (hier: Anbaubereichszone 40,0 m zur Fahrbahnkante gem. § 9 Abs. 2 Nr. 1 FStRG)
	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (hier: Anbaubereichszone 20,0 m zur Fahrbahnkante gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStRG)

III HINWEISE ZU DEN ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN

	Flurstücksnummer
	Vorhandene Bebauung
	Vorhandene Flurgrenzen
	Höhenbezugspunkt (best. Kanaldeckel)
	Höhenbezugslinien
	Bemaßung
	Bestehender Erdwall

IV TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Planungsrechtlich Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 5 und 10 BauNVO)

MD Dorfgebiet (MD 1, MD 2, MD 3 und MD 4)
In dem im Planteil entsprechend festgesetzten Bereich wird die Art der baulichen Nutzung mit „Dorfgebiet“ (MD) entsprechend § 5 BauNVO mit folgenden Einschränkungen festgesetzt:
- Die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Vergnügungsstätten“ werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO als nicht zulässig festgesetzt.

SO 1 „Wohnmobil- und Wohnwagenstellplatz“:
In dem im Planteil entsprechend festgesetzten Bereich wird die Art der baulichen Nutzung mit „Sondergebiet, das der Erholung dient“ (SO) gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Wohnmobil- und Wohnwagenstellplatz“ festgesetzt. Gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO sind Aufstellflächen für PKW, Wohnmobile, Campingbusse, Wohnwagen einschließlich der erforderlichen Zufahrten und Nebenanlagen (z.B. Stromsäulen, Wasseranschlüsse, Entsorgungsanlagen, Löschwasseranlagen) allgemein zulässig. Gebäude sind in diesem Bereich nicht zulässig.

SO 2 „Kurzzeitstellplätze für Wohnmobile und Wohnwagen“:
In dem im Planteil entsprechend festgesetzten Bereich wird die Art der baulichen Nutzung mit „Sondergebiet, das der Erholung dient“ (SO) gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kurzzeitstellplätze für Wohnmobile und Wohnwagen“ festgesetzt. Gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO sind Aufstellflächen für PKW, Wohnmobile, Campingbusse, Wohnwagen einschließlich der erforderlichen Zufahrten und Nebenanlagen (z.B. Stromsäulen, Wasseranschlüsse, Entsorgungsanlagen, Löschwasseranlagen) allgemein zulässig. Die vorgenannten Aufstellflächen sind dabei lediglich als Kurzzeitstellplätze zulässig. Gebäude sind in diesem Bereich nicht zulässig.

SO 3 „Feriewohnen“:
In dem im Planteil entsprechend festgesetzten Bereich wird die Art der baulichen Nutzung mit „Sondergebiet, das der Erholung dient“ (SO) gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Feriewohnen“ festgesetzt. Gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO sind Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Dies umfasst neben ortsfesten Ferienhäusern auch Tiny Houses sowie mobile Gebäude. Darüber hinaus sind notwendige untergeordnete Nebenanlagen zulässig.

SO 4 „PKW-Stellplätze für Mitarbeiter und Kunden“:
In dem im Planteil entsprechend festgesetzten Bereich wird die Art der baulichen Nutzung mit „Sondergebiet, das der Erholung dient“ (SO) gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „PKW-Stellplätze für Mitarbeiter und Kunden“ festgesetzt. Gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO sind ausschließlich Aufstellflächen für Mitarbeiter- und/oder Kunden-PKW zulässig. Diese sind lediglich als Kurzzeitstellplätze zulässig. Gebäude sind in diesem Bereich nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 20 BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl:
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Bereich der Dorfgebietsausweisung (MD 1, MD 2, MD 3 und MD 4) auf max. 0,6 festgesetzt.
Im Bereich der Sondergebietsausweisung (SO 1, SO 2, SO 3 und SO 4) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,2 festgesetzt.

1.2.2 Geschossflächenzahl:
Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Bereich der Dorfgebietsausweisung (MD 1, MD 2, MD 3 und MD 4) auf max. 1,2 festgesetzt.
Im Bereich der Sondergebietsausweisung (SO „Feriewohnen“) wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von max. 0,2 festgesetzt.

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen:
Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Bereiche gilt die folgende Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe:
- Bereich SO 3: max. 282,5 m über NN
- Bereich MD1: max. 289,5 m über NN
- Bereich MD2: max. 286,0 m über NN
- Bereich MD3: max. 287,5 m über NN
- Bereich MD4: max. 289,0 m über NN

Als Höhenbezugspunkt wird auf den bestehenden Hydrantendeckel in der Straße „Am Weinfaß“ verwiesen, der eine Höhe von 276,77 m ü. NN aufweist. Dieser Punkt ist im Planteil entsprechend als Hinweis dargestellt.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

1.3.1 Für das Dorfgebiet (MD 1, MD 2, MD 3 und MD 4) ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Gebäude sind wie bei offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei die Gebäudelänge 50 m überschreiten darf.

1.3.2 Für das Sondergebiet „Feriewohnen“ (SO 3) ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 5 BauNVO festgesetzt.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt.

1.4.2 Gemäß § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO sind untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO auch bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, außerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.5 Stellplätze und Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO sowie Art. 47 und 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

1.5.1 Die notwendige Mindestzahl an PKW-Stellplätzen ist entsprechend der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) nachzuweisen.

1.5.2 Die Wohnmobilstellplätze sind innerhalb der hierfür im Planteil festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (Zweckbestimmung: Wohnmobilstellplätze) herzustellen.

1.5.3 Stellplätze sind so anzuordnen, dass sie nur über das jeweilige Grundstück angefahren werden können.

1.5.4 PKW-Stellplätze sind im Bereich der Sondergebietsflächen in den hierfür im Planteil festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (Zweckbestimmung: PKW-Stellplätze) auszuführen. Im Bereich der Dorfgebietsflächen sind PKW-Stellplätze auch außerhalb von Baugrenzen und Flächen für Nebenanlagen zulässig.

1.5.5 Die Befestigung der Stellplätze im Bereich der Sondergebietsflächen SO 2 und SO 4 ist mit wasserdrurchlässigen Belägen herzustellen. Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn es wasserrechtliche Belange notwendig machen. Diese sind entsprechend nachzuweisen.

1.5.6 Eine Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten im Bereich der Sondergebietsflächen SO 1 ist nicht zulässig. Der Bereich ist unversiegelt entsprechend der Festsetzung 2.2.2 als begrünte Fläche zu erhalten.

1.5.7 Die Befestigung der im Planteil als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Fläche ist mit wasserdrurchlässigen Belägen herzustellen. Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn es wasserrechtliche Belange oder betriebliche Abläufe des Weingutbetriebes notwendig machen. Diese sind entsprechend nachzuweisen.

1.6 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.6.1 Bei Erweiterung der Weingutgebäude nach Süden hin sind die Anforderungen an die Luftschallminderung von Außenbauwerken zum Schutz gegen Außenlärm entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu erfüllen. Diese ist als technische Baubestimmung nach Vorgaben der Bayerischen Bauordnung eingeführt und somit vom Bauherrn zu beachten. Wenn dort Räume mit Schlaffunktion geplant werden (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer), sind diese mit Schallschutzfenstern und entsprechend schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

2.0 Grünordnerische Maßnahmen und Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)

2.1 Zum Erhalt festgesetzte Bäume

Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, ggf. zu pflegen und bei Verlust in der auf den Verlust folgenden Pflanzperiode am zeichnerisch festgesetzten Standort zu ersetzen. Für Ersatzpflanzungen sind standortgerechte Bäume gemäß: Artenliste 1 und Artenliste 2 (siehe 2.3) in der Mindestqualität Hochstamm, 4 x verpflanzt, Stammumfang 20 - 25 cm zu verwenden.

2.2 Grünflächen und Pflanzgebote

2.2.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen in den Bereichen MD 1, MD 2, MD 3 und MD 4 sowie SO 2, SO 3 und SO 4 sind, soweit sie nicht für Zuwege, Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen benötigt werden, zu begrünen und zu bepflanzen. Kunstrasen und großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (sog. Schottergärten) sind nicht zulässig. Bei Neupflanzung von Gehölzen sind standortgerechte Klein- bis großkronige Laubgehölze in der Mindestqualität Hochstamm, 3xv, Stammumfang 12 - 14 cm und Obstgehölze in der Mindestqualität Hochstamm, 3xv, Stammumfang 10 - 12 cm sowie Sträucher gem. den Artenlisten 1, 2, 3 und 4 (siehe 2.3) zu verwenden.

2.2.2 Die Grundstücksflächen im Bereich SO 1 sind als Wiesenfläche anzulegen bzw. zu erhalten. Bei Neuanfaat ist gebietsgemäßes Saatgut des Ursprungsgebietes 11- Süddeutsches Bergland zu verwenden. Bei Neupflanzung von Gehölzen sind standortgerechte Klein- bis großkronige Laubgehölze in der Mindestqualität Hochstamm, 3xv, Stammumfang 12 - 14 cm und Obstgehölze in der Mindestqualität Hochstamm, 3xv, Stammumfang 10 - 12 cm sowie Sträucher gem. den Artenlisten 1, 2, 3 und 4 (siehe 2.3) zu verwenden.

2.2.3 Die im Planteil festgesetzten Grünflächen sind zu begrünen und zu bepflanzen. Kunstrasen und großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (sog. Schottergärten) sind nicht zulässig. Eine Nutzung als Obstplantage ist zulässig.

2.3 Auswahlliste standortgerechter Gehölzarten

Die nachfolgenden Artenlisten standortgerechter Gehölzarten stellen eine Auswahl dar und sind nicht als vollständig zu betrachten. Vergleichbare Arten und Sorten können gewählt werden.

Artenliste 1 - Großkronige Laubgehölze H = heimische Arten gebietseigener Herkunft (Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“) Z = Zukunftsbaum (klimatolerante Laubbäume) Pflanzmindestgröße Neuanpflanzung: Hochstamm, 3xv, STU 12/14 Pflanzmindestgröße Ersatzpflanzung Erhaltungsgelände: Hochstamm, 4xv, STU 20/25	<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	H, Z
	<i>Juglans regia</i>	Walnuss	H
	<i>Quercus cerris</i>	Zerr-Eiche	H
	<i>Quercus frainetto</i>	Ungarische Eiche	H, Z
	<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche	H, Z
	<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	H
	<i>Tilia americana Nova</i>	Amerikanische Linde	H, Z
	<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	H, Z
	<i>Tilia tomentosa</i>	Brabant Silber-Linde	Z

Artenliste 2 - Klein- bis mittelkronige Laubgehölze H = heimische Arten gebietseigener Herkunft (Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“) Z = Zukunftsbaum (klimatolerante Laubbäume) Pflanzmindestgröße Neuanpflanzung: Hochstamm, 3xv, STU 12/14 Pflanzmindestgröße Ersatzpflanzung Erhaltungsgelände: Hochstamm, 4xv, STU 20/25	<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	H, Z
	<i>Acer monspessulanum</i>	Französischer Ahorn	Z
	<i>Alnus x spaethii</i>	Purpur-Erle	H, Z
	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	H, Z
	<i>Fraxinus ornus</i>	Blumen-Esche	Z
	<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel	H, Z
	<i>Malus tchonoskii</i>	Scharlach-Apfel	Z
	<i>Ostrya carpinifolia</i>	Hopfenbuche	H
	<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	H
	<i>Pyrus pyrastra</i>	Wildbirne	H
	<i>Sorbus aria</i>	Mehlbere	H, Z
	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche, Vogelbeere	H
	<i>Sorbus domestica</i>	Speierling	H
	<i>Sorbus torminalis</i>	Eisbeere	H

Artenliste 3 - Obstgehölze Pflanzmindestgröße: Hochstamm, 3xv, STU 10/12 Apfel in Sorten: „Bretbacher“, „Engelberger“, „Erbachshöfer“, „Goldparmäne“, „Hauxapfel“, „Jakob Leber“, „Landsberger Renette“, „Mauzenapfel“ Birne in Sorten: „Großer Katzenkopf“, „Gellerts Butterbirne“, „Gelbmöster“, „Weilersche Mostbirne“ Kirsche in Sorten: „Große Schwarze Knorpekirsche“, „Bütners Rote Knorpekirsche“, „Haumüllers Mitteldel“, „Bühler Frühzwetsche“, „Fränkische Hauszwetsche“ Pflaume in Sorten: „Wangenheims Frühzwetsche“, „Graf Althaus Reneklade“, „Große Grüne Reneklade“, „Mirabelle von Nancy“

Artenliste 4 - Sträucher gebietseigener Herkunft (Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“) Pflanzmindestgröße: vSt. mind. 3 Triebe, h 60-100 <i>Cornus mas</i> <i>Cornus sanguinea</i> <i>Corylus avellana</i> <i>Crataegus laevigata</i> <i>Crataegus monogyna</i> <i>Gymnocytis europaeus</i> <i>Ligustrum vulgare</i> <i>Lonicera xylosteum</i> <i>Prunus spinosa</i> <i>Rosa canina</i> <i>Salix purpurea</i> <i>Sambucus nigra</i> <i>Viburnum lantana</i>	Kornelkirsche Blutroter Hartnagel Europäische Hasel Zweiflügler Weißdorn Eingrifflicher Weißdorn Gewöhnliches Pfaffenhütchen Gewöhnlicher Liguster Rote Heckenkirsche Schlehe Hunds-Rose Purpur-Weide Schwarzer Holunder Volliger Schneeball
---	--

2.4 Pflegemaßnahmen

Alle Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei Ausfällen gilt: ausgefallene Bäume, deren Stückzahl festgesetzt ist, sind innerhalb eines Jahres zu ersetzen. Für die restlichen Pflanzungen gilt: Ausfälle von mehr als 10 % sind innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

3.0 Ausgleichsmaßnahmen und -flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

Durch das Vorhaben ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 2,178 WP, der durch interne Maßnahmen im Geltungsbereich des Eingriffsbaubeaunungsplanes auf Teilflächen des Grundstücks Flur-Nr. 1154 Gemarkung Bergtheim vollständig ausgeglichen werden kann. Bei sachgemäßer Umsetzung der folgenden Ausgleichsmaßnahmen (A1 und A2) kann ein Ausgleichsumfang von 11,053 WP erreicht werden, sodass der Kompensationsbedarf vollständig abgedeckt ist und ein Überschuss von 8,875 WP verbleibt. Der Kompensationsüberschuss kann ggf. auf einem Ökotoxikologisches Gutachten beruhen.

3.1 A1: Erweiterung bestehender Strauchhecken

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Ausgleichsfläche A2 (Teilfläche Grundstück Flur-Nr. 1154 Gemarkung Bergtheim) ist die auf gesamter Länge bestehende 1-reihige Strauchhecke durch beidseitig je eine weitere Reihe Sträucher zu ergänzen, sodass insgesamt 3-reihige Strauchhecken mit einer Entwicklungsbreite von 6 m entstehen. Es sind ausschließlich standortgerechte Sträucher gebietseigener Herkunft (Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“) gemäß der Artenliste 4 (siehe 2.3) mit einem Reihenabstand von 1,0 m und einem Pflanzabstand von 1,5 m zu pflanzen. Eventuell vorkommende gebietsfremde Arten innerhalb der bestehenden Strauchhecken sind zu entfernen und durch heimische Sträucher gebietseigener Herkunft gemäß Artenliste 4 zu ersetzen.

3.2 A2: Neuanpflanzung Strauchhecke

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Ausgleichsfläche A2 (Teilfläche Grundstück Flur-Nr. 1154 Gemarkung Bergtheim) ist auf gesamter Länge eine 3-reihige Strauchhecke mit einer Entwicklungsbreite von 6 m anzulegen. Es sind ausschließlich standortgerechte Sträucher gebietseigener Herkunft (Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“) gemäß der Artenliste 4 (siehe 2.3) mit einem Reihenabstand von 1,0 m und einem Pflanzabstand von 1,5 m zu pflanzen.

3.3 Vollzugsfrist

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen hat nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu erfolgen.

4.0 Örtliche Bauvorschriften

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

4.1 Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

Geplante Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

4.2 Dachform, Dachneigung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Dachform und Dachneigung sind für die nachfolgenden im Planteil angrenzenden Bereiche wie folgt zulässig:
- Bereich SO 3: Satteldach (SD) bis max. 25° / Pultdach (PD) bis max. 15° / Flachdach (FD) bis max. 5°
- Bereich MD 1: Satteldach (SD) bis max. 25° / Zeltdach (ZD) bis max. 35°
- Bereich MD 2: Satteldach (SD) bis max. 25° / Pultdach (PD) bis max. 15° / Flachdach (FD) bis max. 5°
- Bereich MD 3: Satteldach (SD) bis max. 40°
- Bereich MD 4: Satteldach (SD) bis max. 50°

4.3 Dacheindeckung und Fassadengestaltung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Spiegelnde und reflektierende Materialien zur Fassadenverkleidung sind unzulässig.

4.3.2 Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie sind an den Fassaden und auf den Dachflächen zulässig. Dabei ist mit geeigneten Maßnahmen bzw. entsprechender Ausrichtungen sicherzustellen, dass die Straßenverkehrsteilnehmer auf den angrenzenden öffentlichen Straßen nicht geblendet, abgelenkt oder beeinträchtigt werden.

4.3.3 Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen aus unbeschichteten schermaltaltigen Materialien (z.B. Kupfer, Zink, Blei) von denen Regenwasser direkt abgeleitet wird, sind nicht zulässig.

4.3.4 Die Dacheindeckung für Sattel-, Zelt- und Pultdächer ist in roter, brauner oder anthrazitfarbener Farbgebung zulässig. Darüber hinaus ist für die Dachformen eine Dachbegrünung zulässig.

Flachdächer sind dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Ausgenommen sind Flächen für technisch notwendige Dachaufbauten, Freisitze und Aussichtsplattformen, Rettungswege sowie Beleuchtungsflächen.

4.4 Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

4.4.1 Zäune zur Einfriedung dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.

4.4.2 Zäune zur Einfriedung sind ohne Sokkel auszubilden, um Kleintieren den Durchspruf zu ermöglichen. Ein Mindestabstand des Zaunes zum Boden von 10 cm ist zu gewährleisten.

4.5 Abstandsflächen (Art. 6 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

4.5.1 Abstandsflächen sind gemäß den Vorgaben der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO) einzuhalten.

V HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1.0 Landwirtschaftliche Emissionen