



1. Änderung des Bebauungsplanes
„Angerwiese II“

- ENTWURF -

T E X T T E I L

vom 15.10.2024

Fassung vom:
03.06.2025

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Die Gemeinde Scheuring erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 6, 79 und 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgende 1. Änderung des Bebauungsplanes „Angerwiese II“ als **Satzung**:

1. Allgemeine Vorschriften

1.1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Baugebiet „Angerwiese II“ gilt die von der ARNOLD CONSULT AG, Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A), die zusammen mit nachstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B), jeweils in der Fassung vom 03.06.2025, die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Angerwiese II“ bildet.

Die Begründung mit Umweltbericht (Teil C) in der Fassung vom 03.06.2025 liegt der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Angerwiese II“ ebenfalls bei.

1.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Angerwiese II“ ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

1.3 Baunutzungsverordnung

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Angerwiese II“ gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.07.2023.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die in der Planzeichnung mit WA 1 bis WA 5 gekennzeichneten Bereiche werden als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind in den allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

2.2.2 Durch die Hinzurechnung der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche darf die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um 100 % überschritten werden.

2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Gebäudetypen

2.3.1 Im Plangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

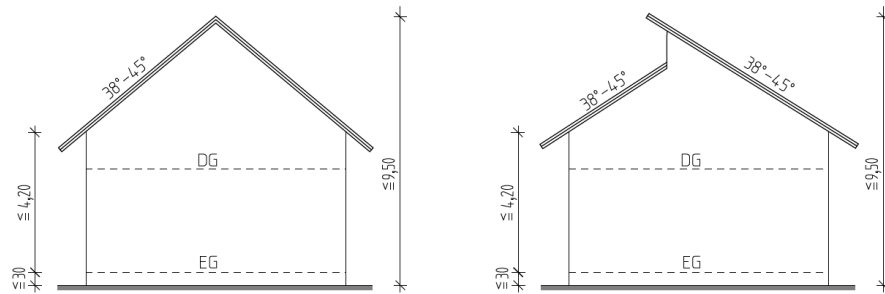
2.3.2 Hauptgebäude bei Doppelhäusern, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinander gebaut werden, sind hinsichtlich Wandhöhe, Dachform und Dachneigung einheitlich zu gestalten.

2.3.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

2.3.4 Im allgemeinen Wohngebiet sind folgende Gebäudetypen zulässig:

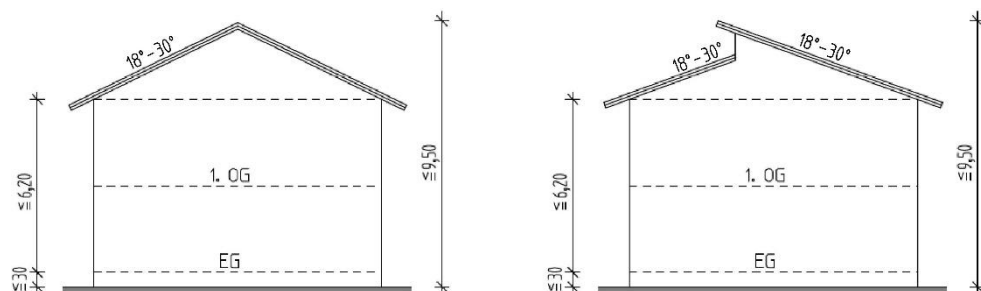
Typ A (steilgeneigtes Dach)

Für den Gebäudetyp A gilt eine Wandhöhe von maximal 4,20 m und eine Gebäudeoberkante von maximal 9,50 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als steilgeneigte, symmetrische Satteldächer bzw. versetzt angeordnete Pultdächer mit einer Dachneigung von 38° bis 45° zu erstellen. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.



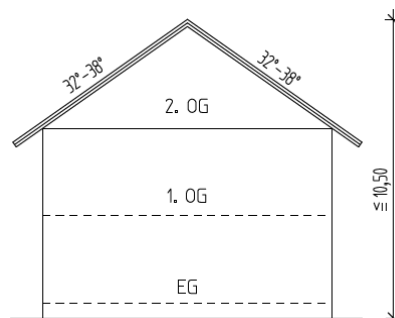
Typ B (flachgeneigtes Dach)

Für den Gebäudetyp B gilt eine Wandhöhe von maximal 6,20 m und eine Gebäudeoberkante von maximal 9,50 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als flachgeneigte, symmetrische Satteldächer, Pultdächer, versetzt angeordnete Pultdächer, Walmdächer oder Zeltdächer mit einer Dachneigung von 18° bis 30° zu erstellen. Es sind zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt.



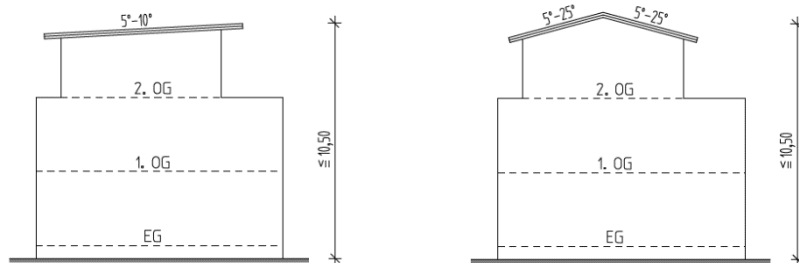
Typ C (Mehrfamilienhaus)

Für den Gebäudetyp C gilt eine Gebäudeoberkante von maximal 10,50 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als symmetrisches Satteldach mit einer Dachneigung von 32° bis 38° zu erstellen. Für den Gebäudetyp C sind mindestens zwei und maximal drei Vollgeschosse festgesetzt, wobei das dritte Vollgeschoss nur im Dachgeschoss liegen darf.



Alternativ:

Für den Gebäudetyp C gilt eine Gebäudeoberkante von maximal 10,50 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 5° bis 25° zu erstellen. Bei einseitigen Pultdächern ist eine Dachneigung von maximal 5° bis 10° zulässig. Für den Gebäudetyp C sind mindestens zwei und maximal drei Vollgeschosse festgesetzt, wobei das dritte Vollgeschoss nur als Penthausgeschoss ausgebildet werden darf. Dieses Penthausgeschoss ist an mindestens drei Seiten um mindestens 1,0 m von der Außenseite der darunter liegenden Außenwand zurückzusetzen und darf maximal 70 % der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses betragen.



Typ D (Tiny-Haus)

Für den Gebäudetyp D gilt eine Gebäudeoberkante von maximal 4,50 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als flachgeneigte, symmetrische Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 20° zu erstellen. Bei einseitigen Pultdächern ist eine Dachneigung von maximal 10° zulässig.

2.4 Mindestgröße der Grundstücke

Die Mindestgröße von Baugrundstücken muss bei der Bebauung mit einem Einzelhaus mindestens 450 m², bei einer Bebauung mit einem Doppelhaus mindestens 250 m² je Doppelhaushälfte betragen.

Im Bereich WA 5 wird keine Mindestgröße von Baugrundstücken festgesetzt.

2.5 Anzahl der Wohnungen

Im allgemeinen Wohngebiet sind je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen zulässig.

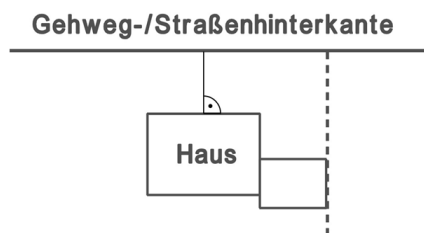
Im Bereich WA 4 ist ausschließlich die Errichtung von Einzelhäusern mit mindestens 4 und maximal 6 Wohneinheiten zulässig.

2.6 Abstandsflächen

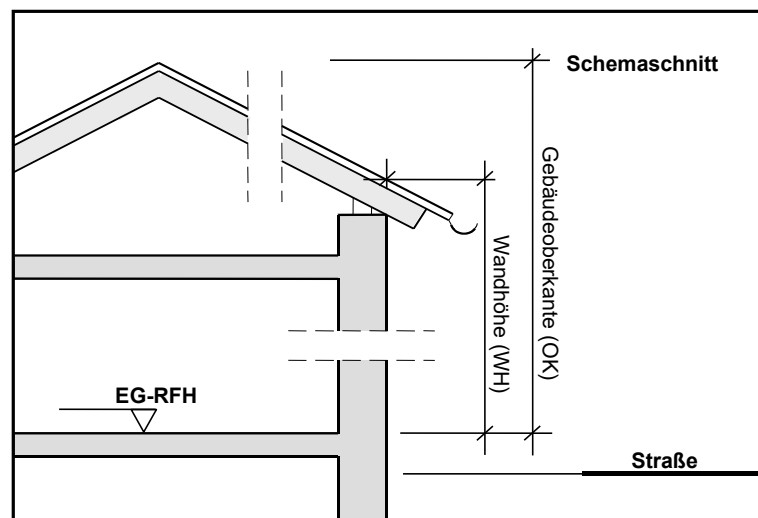
Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 Bayer. Bauordnung bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt und sind damit unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen und Höhenbeschränkungen in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

2.7 Höhenlage baulicher Anlagen

- 2.7.1** Die Oberkante der Erdgeschossrohfußböden (EG-RFH) der Häuser im allgemeinen Wohngebiet darf maximal 0,30 m über der Straßen- / Gehweghinterkante der an das Grundstück anliegenden Straße liegen, jeweils gemessen in der Gebäudemitte der zur Straße nächstgelegenen Fassade. Bei Eckgrundstücken ist jeweils die höher gelegene Straßen- / Gehweghinterkante als maßgebliche Bezugshöhe zur Ermittlung der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (EG-RFH) heranzuziehen.



- 2.7.2** Die Wandhöhe (WH) bzw. Gebäudeoberkante (OK), gemessen von der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (EG-RFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (WH) bzw. oberen Abschluss des Gebäudes (OK), dürfen die in Pkt. 2.3.4 festgesetzten Werte nicht überschreiten.



2.8 Gestaltung der Hauptgebäude

2.8.1 Die Firstlinie bei geneigten Dächern (ausgenommen Zeltdächer) muss entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung (Teil A) verlaufen.

2.8.2 Dachform und Dachneigung

Im allgemeinen Wohngebiet sind die in Pkt. 2.3.4 festgesetzten Dachformen und Dachneigungen zulässig. Bei den Dächern von Wintergärten und erdgeschossigen Anbauten darf von den festgesetzten Dachneigungen und -formen der Hauptgebäude abgewichen werden.

2.8.3 Dachaufbauten

Dachgauben (allseitig von Dachflächen umgeben) ab einer Dachneigung des Hauptgebäudes von mehr als 32°, Zwerchgiebel (mit der Traufwand bündig) und Quergiebel (aus der Trauflinie heraustretend) sind zulässig. Die Firste der Dachgauben bzw. Zwerchgiebel müssen mindestens 0,50 m unter dem First des jeweiligen Hauptdachs liegen. Der seitliche Abstand zwischen den Dachgauben bzw. Zwerchgiebel und dem Giebel bzw. der Haustrennwand muss mindestens 1,50 m betragen. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten je Dachseite darf 50 % der Länge des Hauptgebäudes nicht überschreiten. Dacheinschnitte und Dachgauben in einer zweiten Dachgeschossebene (Spitzbodenbereich) sind nicht zulässig.

2.8.4 Dacheindeckung

Für die Gebäude in den allgemeinen Wohngebieten sind als Dacheindeckungsmaterial nur einfarbige (auch geflammte) Dachziegel oder Dachpfannen in den Farben ziegelrot bis rotbraun sowie grau bzw. anthrazit zu verwenden. Bei Dachneigungen bis 15° sind auch beschichtete Metalleindeckungen in den vorgenannten Farbtönen zulässig. Es ist zu gewährleisten, dass jedes Dach eine einheitliche Farbgebung erhält. Bei flachgeneigten Dächern ist auch die Ausbildung einer extensiven Dachbegrünung zulässig. Bei Wintergärten und für Terrassenüberdachungen sind auch Glasdächer zulässig.

2.8.5 Pultdachanbauten (z.B. Wintergärten) sind zulässig. Die Pultdächer dieser Anbauten müssen jeweils an das Hauptgebäude angelehnt sein (Fallrichtung vom Gebäude weg).

2.9 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

2.9.1 Für die Ermittlung der erforderlichen Anzahl, Beschaffenheit, Anordnung und Gestaltung der nachzuweisenden Stellplätze gilt die Satzung über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge

einschließlich des Mehrbedarfs bei Änderungen und Nutzungsänderungen der Anlagen sowie die Ablösung der Herstellungspflicht und die Höhe der Ablösungsbeträge der Gemeinde Scheuring (Stellplatzsatzung - KfzAbS).

2.9.2 Garagen und Carports sind nur innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) dafür festgesetzten Flächen („Ga“) oder den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.9.3 Nebengebäude (z. B. Gartenhaus, Gartengerätehaus) bis zu einer maximalen Grundfläche von 20 m² können auch freistehend, außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, wobei der Abstand zur öffentlichen Straße mindestens 3,0 m betragen muss.

2.9.4 Die Garagen und Carports sind mit Flachdach oder mit der Dachform, Dachneigung und Dachdeckung des zugehörigen Hauptgebäudes auszuführen. Auf Grenzgaragen sind Dachaufbauten jeder Art unzulässig.

2.10 Fassadengestaltung

Für die Fassaden der Gebäude sind nur verputzte, gestrichene Mauerflächen und/oder holzverschaltete Flächen sowie Glasfassaden zulässig. Für kleinere, untergeordnete Flächen ist auch die Verwendung von Sichtbeton oder Naturstein möglich. Auffallend unruhige bzw. gemusterte Putzstrukturen sowie ortsfremde Materialien wie Verkleidungen in Spaltklinker und grelle Fassaden sind unzulässig.

2.11 Grünordnung

Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

2.11.1 Im Änderungsgebiet ist auf den privaten Grundstücken je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum I. oder II. Wuchsklasse gemäß der Artenliste a) oder b) sowie drei Sträucher gemäß der Artenliste c) zu pflanzen. Exotisch wirkende Hecken, insbesondere Thujahecken als Formhecken, sind als Abgrenzung zu öffentlichen Flächen nicht zulässig.

2.11.2 Auf den privaten „Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist eine extensiv gepflegte Randeingrünung mit einer zweireihigen, freiwachsenden Hecken- bzw. Strauchbepflanzung unter Verwendung von Arten der Listen b) und c) zu entwickeln. Dabei sind im Bereich der privaten Baugrundstücke im Pflanzabstand von 1,0 m zweireihig Sträucher sowie je privates Baugrundstück

mindestens 1 Baum innerhalb dieser Pflanzstreifen anzupflanzen. Der Unterwuchs ist als extensive Wiese zu entwickeln und zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen. Düngungen und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

2.11.3 Die öffentlichen Grünflächen innerhalb des Änderungsgebietes sind entsprechend dem in der Planzeichnung dargestellten Gestaltungsprinzip mit standortgerechten heimischen Laubbäumen und Sträuchern unter Verwendung von Arten der Listen a) bis d) zu bepflanzen. Die Wiesenflächen entlang der Straßen und Gewässer sind durch Ansaat von Regio-Saatgut mit mindestens 50 % Kräuteranteil (z.B. von Rieger-Hofmann, Nr. 01 „Blumenwiese“ oder 02 „Frischwiese“) zu möglichst extensiven, arten- und krautreichen Beständen zu entwickeln, also nur 2 - 3 mal pro Jahr zu mähen. Eine alternierende Mahd wird empfohlen. Das Mähgut ist zu entfernen. Düngungen und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

2.11.4 Der im Änderungsgebiet vorhandene Gehölzbestand ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wirksam zu schützen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

2.11.5 Sämtliche Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Wege in Anspruch genommen werden, sind als bodenschlüssige, wasseraufnahmefähige Grünfläche zu gestalten. Eine Verwendung künstlicher Gestaltungselemente oder Belagsflächen (Kunstrasen, Kunstpflanzen, etc.) sowie eine Anlage von geschotterten Steingärten ist hierbei unzulässig.

2.11.6 Für die durch Planzeichen und textlich festgesetzten Anpflanzungen sind die folgenden Angaben zu Artenauswahl, Pflanzqualität, Sicherung des Bodenstandraumes, Pflanzzeitpunkt und Erhaltung der Pflanzung zu beachten.

Artenliste für Gehölzpflanzungen

a) Großkronige Bäume, Wuchsklasse I

*Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
*Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Stiel-Eiche	Quercus robur
<i>*für eine straßenbegleitende Bepflanzung geeignete Bäume</i>	

b) Mittelkronige Bäume, Wuchsklasse II

Feld-Ahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
*Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium

Mehlbeere
Vogelbeere
*Obstgehölze als Hochstamm oder Halbstamm
**für eine straßenbegleitende Bepflanzung geeignete Bäume*

Sorbus aria
Sorbus aucuparia

c) Sträucher

Kornelkirsche
Hartriegel
Hasel
Weißdorn
Pfaffenhütchen
Liguster
Heckenkirsche
Schlehe
Kreuzdorn
Alpen-Johannisbeere
Hunds-Rose
Wein-Rose
Schwarzer Holunder
Purpur-Weide
Korb-Weide
Wolliger Schneeball
Gemeiner Schneeball

Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Euonymus europaea
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rhamnus cathartica
Ribes alpinum
Rosa canina
Rosa rubiginosa
Sambucus nigra
Salix purpurea
Salix viminalis
Viburnum lantana
Viburnum opulus

d) Geschnittene Hecken

Feldahorn
Hainbuche
Kornelkirsche
Weißdorn
Rotbuche
Liguster

Acer campestre
Carpinus betulus
Cornus mas
Crataegus monogyna
Fagus silvatica
Ligustrum vulgare

Mindestqualitäten zum Zeitpunkt der Pflanzung

Großkronige Bäume:
Hochstämme,
3- 4-mal verpflanzt,
Stammumfang (STU) 14 - 18 cm.

Sträucher und sonstige Gehölze:
3-mal verpflanzt,
Pflanzgröße von 60 – 100 cm

Sicherstellung des Standraumes von Bäumen

Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 6 m² betragen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0 m mindestens 16 m² betragen und eine Tiefe von 80 cm haben.

Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch bei der Sicherstellung der Leitungsfreiheit gewährleistet sein.

Ausführungszeitpunkt der Pflanzung

Die innere Durchgrünung auf den privaten Grundstücken ist spätestens eine Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme des entsprechenden Gebäudes umzusetzen.

Erhaltung und Pflege der Pflanzungen

Sämtliche Pflanzungen, sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen. Bäume sind bis zur Ausbildung eines gleichmäßigen Kronenaufbaues gegebenenfalls mit einem Erziehungsschnitt zu versehen, anschließend ist im Rahmen der Unterhaltungspflege nur noch in Zeitabständen von 5 - 10 Jahren das Totholz zu entfernen. Sträucher sind bedarfsorientiert ca. alle 10 - 15 Jahre während der Vegetationsruhe sukzessive zur Verjüngung auf den Stock zu setzen bzw. zurückzunehmen.

Gehölze und Hecken dürfen erstmalig nach zehn Jahren zurückgeschnitten werden. Hecken dürfen nur abschnittsweise außerhalb der Vogelbrutzeit im Winterhalbjahr (Anfang Oktober bis Ende Februar) auf den Stock gesetzt werden. Hierbei darf die auf den Stock gesetzte Länge ein Drittel der Gesamtlänge nicht überschreiten.

Wasserversickerung

Pflanzflächen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie eine breitflächige Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone ermöglichen.

Hinweise

Für weitere Gehölzpflanzungen, die nicht im Plan festgesetzt sind, sollen bevorzugt ebenfalls die in der Artenliste aufgeführten Arten verwendet werden. Koniferen und exotisch wirkende Gehölze sind zu vermeiden.

Der Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei Oberbodenarbeiten sind die Richtlinien der DIN 18 320, DIN 18 915 und DIN 18 300 zu beachten.

DIN 18 320: Grundsätze des Landschaftsbaus

DIN 18 915: Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke

DIN 18 300: Erdarbeiten

2.11.7 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

In Folge der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind neben den für das Plangebiet vorgesehenen Regelungen hinsichtlich der grünordnerischen Gestaltung der privaten und öffentlichen Flächen,

zusätzliche Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erforderlich.

Insgesamt sind für den Eingriff aus dem Plangebiet extern noch 10.873 Biotopwertpunkte zu erbringen, die neben der internen Ausgleichsfläche von der Ökokontofläche Fl. Nr. 179/3 (TF), 189/1 (TF) und 1109/22 (TF), jeweils Gemarkung Scheuring, zugunsten der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Angerwiese II“ abgebucht werden. Die erforderlichen 10.873 Biotopwertpunkte entsprechen einer Flächengröße von 2.176 m².

2.12 Besonderer Artenschutz

2.12.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind durchzuführen, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Umsetzung dieser Maßnahmen muss von einer fachlich qualifizierten Umweltbaubegleitung angeleitet und überwacht werden. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung nachfolgender Maßnahmen:

1V Schutz von Bodenbrütern (Feldlerche und Wachtel)

Die Baufeldfreimachung darf nur im Zeitraum vom 1. August bis 28. Februar erfolgen (außerhalb der Brutperiode).

Zum Schutz von Wiesenbrütern und anderen Vögeln mit einer Präferenz für Rohbodenflächen ist ein Einwandern in Baulagerflächen mit geeigneten Vergrämuungsmaßnahmen (z.B. Flatterbandstangen) zu verhindern.

2.12.2 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (FCS-Fläche)

FCS-Fläche (Feldlerche: Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 699, Gemarkung Scheuring)

Zur Verbesserung der Brutplatzqualität und Nahrungsverfügbarkeit ist die aktuell als Grünland genutzte, ca. 2,2 ha umfassende Fläche Flur Nr. 699, Gemarkung Scheuring, über drei Jahre zu einer FCS-Fläche für Wiesenbrüter mit Blühfläche/Blühstreifen und angrenzender Ackerbrache umzuwandeln (vgl. Anlage 1 und 2 zum Textteil).

Maßnahmen zur Herstellung und Pflege von Getreide-, Blüh- und Brache- streifen

Herstellung der Maßnahmenflächen:

Auf den festgesetzten Flächen sind innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren die folgenden Herstellungsschritte durchzuführen:

1. Jahr:

- Anlage eines 10 m breiten Getreidestreifens durch Auffräsen und Ansaat von mehrjährigem Weizen (Reihenabstand 30 cm).
- Aushagerung eines angrenzenden 30 m breiten Grünlandstreifens durch mehrfache Mahd mit vollständigem Abtransport des Mähguts.
- Verzicht auf Düngung und Kalkung.
- Wiederholung der beschriebenen Streifenabfolge auf der Gesamtfläche.

2. Jahr:

- Erweiterung des Getreidestreifens durch Auffräsen eines angrenzenden 20 m breiten Streifens.
- Erneute Weizenansaat auf dem angrenzenden 10 m-Streifen unter Verwendung des im Vorjahr gewonnenen Saatguts, sodass ein 20 m breiter Getreidestreifen entsteht.
- Anlage eines 10 m breiten Blühstreifens durch Mähgutübertragung ausschließlich von lokalen Spenderflächen und ergänzende Ansaat von 1 g/m² autochthonem Wiesensaatgut (Ursprungsgebiet 16, 100 % Kräuteranteil).
- Aushagerung eines weiteren 10 m Grünlandstreifens durch Mahd mit Abtransport des Mähguts.
- Wiederholung der Streifenabfolge.

3. Jahr:

- Kontrolle des Blühstreifens; bei unzureichender Etablierung erneute Ansaat mit autochthonem Wiesensaatgut (Ursprungsgebiet 16, mind. 50 % Kräuteranteil).
- Anlage eines Brachestreifens durch Mahd und Auffräsen des verbliebenen 10 m breiten Grünlandstreifens.

Zeitliche Vorgaben

- Die Herstellung hat vor Beginn der Baumaßnahmen und spätestens bis zum 15.03. des jeweiligen Jahres zu erfolgen.
- Die Maßnahmen dienen der Sicherung geeigneter Ersatzlebensräume für

die Feldlerche während der Bauphase.

Pflege der Getreide-, Blüh- und Brachestreifen

- Auf sämtlichen Maßnahmenflächen sind Düngung, Kalkung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln unzulässig.
- Im Zeitraum 15.03. bis 01.07. eines Jahres sind folgende Eingriffe unzulässig:
 - Mahd,
 - Befahren der Flächen,
 - Bodenbearbeitung jeglicher Art,
 - mechanische Unkrautbekämpfung (gilt insbesondere für die Getreidestreifen).
- Abweichend hiervon sind Eingriffe zulässig, wenn der Bewuchs nach dem ersten Jahr zu dicht oder zu hoch wird und die Offenlandfunktion der Fläche nicht mehr gewährleistet wäre.
- Auf den Brachestreifen sind jährlich 50 % der Fläche oberflächlich aufzufräsen; mindestens 30 % der Brachfläche verbleiben ungestört als Rückzugsraum für Zielarten wie Rebhuhn und wirbellose Fauna.

Maßnahmen bei nachlassender Artenvielfalt

- Lässt die Artenvielfalt im Blühstreifen nach Ablauf des dreijährigen Entwicklungszeitraums nach, ist die Fläche
 - erneut anzusäen oder
 - mit der Brachfläche zu tauschen.

2.13 Grundwasser / Niederschlagswasserbeseitigung

2.13.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und wenig befahrenen Verkehrsflächen ist, sofern die Versickerungsfähigkeit und notwendige Kontaminationsfreiheit des Untergrundes gegeben ist, über geeignete Sickeranlagen nach Arbeitsblatt DWA - A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ unter Berücksichtigung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vor Ort zur Versickerung zu bringen.

2.13.2 Verschmutztes Niederschlagswasser und Niederschlagswasser von Flächen auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist, darf nicht zur

Versickerung gebracht werden. Dieses Niederschlagswasser ist an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

- 2.13.3** Hausdrainagen dürfen nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden.

2.14 Einfriedungen

Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 1,20 m über der Oberkante der angrenzenden Straßen-/Gehweghinterkante zulässig. Maschendrahtzäune sind gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig. Betonwände bzw. gemauerte Einfriedungen sowie Gabionen sind gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen über die gesamte Grundstückslänge unzulässig. In Ausnahmefällen können diese in untergeordneter Bauweise auf Antrag zugelassen werden. Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind Sockel bis zu einer maximalen Höhe von 25 cm zulässig. Sonst sind keine Sockel zulässig.

2.15 Sonstige textliche Festsetzungen

- 2.15.1** Alle Leitungen, die der Ver- und Entsorgung der Neubauten im Änderungsgebiet dienen, sind unterirdisch zu verlegen. Oberirdische Öl- und Gasbehälter sind unzulässig.
- 2.15.2** Werbeanlagen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Schilder, die auf Beruf oder Gewerbe im Sinne des § 13 BauNVO hinweisen und am Ort der Berufs- oder Gewerbeausübung aufgestellt werden.
- 2.15.3** Innerhalb der Teilzone Ca der Lärmschutzzone C des militärischen Flugplatzes Lagerlechfeld müssen die Außentüren von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Gesamtschalldämmmaß von 35 dB aufweisen. Fenster müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 3 (gemäß VDI-Richtlinie 2719) entsprechen.

3. Schlussbestimmungen

3.1 Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Angerwiese II“ wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Angerwiese II“ in dem betreffenden Bereich geändert und insoweit unwirksam.

3.2 Ordnungswidrigkeiten

Mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften in dieser Satzung zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Satz 1 BayBO).

3.3 In-Kraft-Treten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Angerwiese II“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Textliche Hinweise

Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgeführten Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach

der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Abwehrender Brandschutz

1. Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 405 ist in Allgemeinen Wohngebieten eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min über zwei Stunden erforderlich.
2. Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind in Wohngebieten im Abstand von ca. 140 m zu situieren.

Grundwassersenkung

Für eine evtl. erforderliche Grundwasserabsenkung bei der Gründung von Bauwerken (Bauwasserhaltung) ist rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen bzw. ein Wasserrechtsverfahren beim Landratsamt Landsberg am Lech durchzuführen.

Wasserdichte Bauweise

Es wird empfohlen die Gebäude bis zur Geländeoberkante wasserdicht auszuführen und gegen drückendes und aufsteigendes Wasser sowie gegen Auftrieb zu sichern. Es wird empfohlen bei Öltanks eine Auftriebssicherung vorzusehen.

Unterweisung zur Pflanzung und Pflege

Es wird empfohlen, dass sowohl der Bauhof als auch die neuen Bewohner des Wohngebiets eine Unterweisung zur Pflanzung und Pflege erhalten. Regelmäßige Kontrollen, vor allem bezüglich der heimischen Pflanzung, der zweifachen Mahd und dem Ausbleiben einer Düngung, sind seitens der Gemeinde erforderlich. Anregungen hierzu sind u.a. der Homepage des Landesbundes für Vogel- und Naturschutz in Bayern e. V. zu entnehmen (<https://www.lbv.de/>).

Errichtung von Wärmepumpen

Bei der Aufstellung von Wärmepumpen im Freien ist sicherzustellen, dass die durch die Wärmepumpe verursachte Zusatzbelastung am nächstgelegenen Immissionsort in der Nachbarschaft den jeweiligen Immissions-Richtwert der TA Lärm für die Nachtzeit um mindestens 6 dB(A) - also 34 dB(A) - unterschreitet. Damit soll gewährleistet werden, dass noch Emissionskontingente für weitere Anlagen bestehen und der

Immissionsrichtwert nicht bereits durch eine Anlage ausgeschöpft wird. Bei der Prüfung sind ggf. auch Zuschläge für die Tönhaltigkeit und Reflexionen an Fassaden zu berücksichtigen.

Zur Vermeidung von Lärmkonflikten wird empfohlen, vor dem Kauf der Wärmepumpe von einem unabhängigen Sachverständigen eine detaillierte Prognose der Lärmimmissionen erstellen zu lassen. Weitergehende Informationen mit Berechnungshilfen gibt es im Internet:

- LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen (Kurzfassung für Luftwärmepumpen, Stand 28.08.2023):

https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden-laerm-bei-stationaeren-geraeten-kurzfassung_1698053205.pdf

- Schallrechner für Wärmepumpen im Internet (interaktiver Assistent zum LAI-Leitfaden):

<https://lwpapp.webyte.de/>

Uferstreifen des Mühlbachs

Innerhalb eines Uferstreifens von 5 m Breite beidseitig entlang des Mühlbachs dürfen weder höhenmäßige Geländeänderungen vorgenommen werden noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z.B. Kompost oder Abfall) verwendet werden.

Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante / über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Verwertung von Bodenmaterial

Die Anforderungen nach DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ sind zu beachten. Der Anfall von Bodenaushub ist soweit wie möglich zu vermeiden (§ 6 Abs. 1 KrWG) bzw. gering zu halten. Dies ist bereits bei der (Bau)Planung zu berücksichtigen und ggf. ein entsprechendes Bodenmanagementkonzept zu erstellen (= Massenbilanzierung

Bodenaushub + frühzeitige Darstellung möglicher Verwertungswege + Einplanung notwendiger (Zwischen-)Lagerflächen). Zur Entlastung von Entsorgungswegen und zur Kostenminimierung sollte ausgehobenes Bodenmaterial möglichst am Entstehungsort (z. B. innerhalb des Baugebietes) wiederverwendet werden (z.B. modellierte Vegetationsflächen, Lärm- /Sichtschutzwälle, Dachbegrünungen). Auf das Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz vom 10.08.2020 wird hingewiesen.

Belange der Landwirtschaft

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) die bei der ordnungsmäßigen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke bzw. der in der Nachbarschaft befindlichen landwirtschaftlichen Betriebsstellen auftreten können, zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen. In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr) auch vor 06:00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbelästigungen jeglicher Art, z. B: während der Erntezeit (Mais- Silage-, Getreide- und evtl. Zuckerrübenenernte) auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

Sollten zur Abgrenzung der Bebauung Strauchwerk und Bäume vorgesehen sein, sind diese Gehölze so zu pflegen, dass die Nutzung der anliegenden landwirtschaftlichen Flächen nicht beeinträchtigt wird (beispielsweise durch Schattenwurf oder überhängende Äste).

Schutz des Mühlbaches

Zur Vermeidung und Minimierung von Schadstoffeinträgen ist auf einen fachgerechten Umgang mit Treibstoffen, Öl- und Schmierstoffen u. ä. sowie auf eine fachgerechte, regelmäßige Wartung von Maschinen während der Bauphase zu achten. Wesentliche Einträge von Schwebstoffen oder anderen Schadstoffeinträgen in Gewässer sind zu unterlassen.

Baumfällungen

Um einen Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind die betreffenden Bäume oder dergleichen vor jeder Kappung oder Fällung durch einen Artenschutz-Gutachter oder einen Sachkundigen für Baumhabitatstrukturen auf bewohnende Arten zu überprüfen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Fällungen vorzulegen. Sollten während der Fällung besetzte Brutstätten oder Höhlen gefunden werden, sind die Fällungen unverzüglich einzustellen und die untere Naturschutzbehörde ist zu informieren.

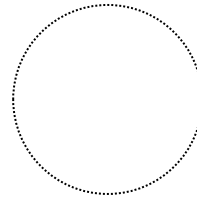
Zugänglichkeit der im Bebauungsplan genannten Normblätter

Die der Planung zu Grunde liegenden speziellen Vorschriften und Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Sie sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Burggrafstraße 6 in 10787 Berlin zu beziehen.

Die auf die im Bebauungsplan Bezug genommenen DIN-Vorschriften, Normblätter, Richtlinien und Regelwerke können in der Verwaltungsgemeinschaft Prittriching, bei der auch die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Angerwiese II“ zur Einsicht bereit liegt, eingesehen werden.

Scheuring, _____

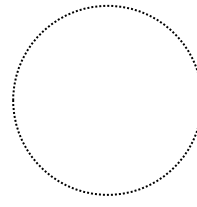
Konrad Maisterl
Erster Bürgermeister



Siegel

Ausgefertigt, _____

Konrad Maisterl
Erster Bürgermeister



Siegel

Anlage 1: Lageplan FCS-Fläche Fl. Nr. 699 (Teilfläche, ca. 2,2 ha), Gemarkung Scheuring (ohne Maßstab)



Anlage 2: Herstellungsmaßnahmen FCS-Fläche Fl. Nr. 699 (Teilfläche)

