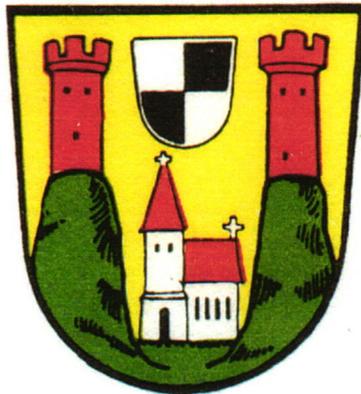


**Stadt Neustadt am Kulm, Lkr. Neustadt/WN**

**Bebauungsplan „Kulmblick“**



**Textliche Festsetzungen**

**Planfassung vom 17.01.2017**

**Verfasser:**



ARCHITEKTUR- UND INGENIEURBÜRO  
DIPL.-ING. (FH) WOLFGANG SCHULTES  
PECHHOFFER STRASSE 18, 92655 GRAFENWÖHR  
TEL. 09641/925141 - FAX. 09641/925142

## **INHALT**

### **A) Präambel**

- |                      |   |
|----------------------|---|
| 1. Satzungsbeschluss | 4 |
| 2. Rechtsgrundlagen  | 4 |

### **B) Bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

- |   |    |
|---|----|
| 3. Art der baulichen Nutzung                                | 5  |
| 4. Maß der baulichen Nutzung                                | 5  |
| 5. Bauweise   | 6  |
| 6. Baulinien und Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen | 6  |
| 7. Stellung der baulichen Anlagen                           | 6  |
| 8. Flächen für Nebenanlagen, sowie Garagen                  | 6  |
| 9. Stellplätze  | 6  |
| 10. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen                      | 6  |
| 11. Baukörper   | 7  |
| 11.1 Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten                   | 7  |
| 11.2 Dachüberstand, Dacheindeckung                          | 7  |
| 11.3 Abstandsflächen  | 7  |
| 11.4 Regelschnitte  | 8  |
| 12. Einfriedungen   | 10 |
| 13. Wasserrückhaltung                                       | 10 |
| 14. Schutzvorkehrungen bei schädlichen Umwelteinwirkungen   | 11 |
| 15. Grünordnerische Festsetzungen                           | 11 |
| 16. Ausgleichsmaßnahmen                                     | 12 |
| 17. Auffüllungen, Abgrabungen                               | 17 |

### **C) Nachrichtliche Übernahmen**

- |                    |    |
|--------------------|----|
| 18. Bodendenkmäler | 17 |
|--------------------|----|

### **D) Hinweise**

- |                             |    |
|-----------------------------|----|
| 19. Schutz des Mutterbodens | 17 |
| 20. Bodenversiegelung       | 17 |
| 21. Bepflanzung             | 17 |

22. Landwirtschaftliche Immissionen	17
23. Wasserrückhaltung	17
<b>E) Verfahrensvermerk Bebauungsplan</b>	<b>19</b>

## **A) Präambel**

### **1. Satzungsbeschluss**

Die Stadt Neustadt am Kulm beschließt auf Basis nachfolgender Rechtsgrundlagen diesen Bebauungsplan als Satzung.

### **2. Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 118 V v. 31.08.2015 I 1474 (Nr. 35) und Artikel 6 G v. 20.10.2015 I 1722 (Nr. 40)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2015 (GVBl. S. 296).

## B) Bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### 3. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

### 4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21 BauNVO)

#### Festgesetzt wird:

GRZ 0,35 Grundflächenzahl, max. 0,35

GFZ 0,6 Geschossflächenzahl max. 0,6

III Zahl der Vollgeschosse, max. 3

Zulässig sind Einzel- oder Doppelhäuser mit max. 3 Vollgeschossen, gemäß der Ausweisung im Bebauungsplan.

Als Höhenlage wird folgendes festgesetzt:

für **Parzellen 1 – 8, 12 – 15 und 19 - 25** :

die Erdgeschoss-Fertigfußbodenoberkante (OK FFB EG) mit **max. 0.50 m über** der Höhe der Höhe des Fahrbahnrandes (FBR) der **Verkehrsfläche** (OK FBR, **Planstraße A**). Gemessen wird in der Mittelachse des Hauptgebäudes zwischen OK FFB EG und OK FBR der zugewandten Straßenseite.

für **Parzellen 9 – 11**:

die Erdgeschoss-Fertigfußbodenoberkante (OK FFB EG) mit **max. 0.50 m über** der Höhe des **Urgeländes**. Gemessen wird in der Mittelachse des Hauptgebäudes zwischen OK FFB EG und OK Urgelände an der Außenwand der Gebäudeseite, bei welcher das Urgelände den höchsten Verlauf hat.

für **Parzellen 16 – 18 und 26 – 27**:

die Erdgeschoss-Fertigfußbodenoberkante (OK FFB EG) mit **max. 0.50 m über** der Höhe der **Verkehrsfläche** (OK FBR, **Planstraße B**). Gemessen wird in der Mittelachse des Hauptgebäudes zwischen OK FFB EG und OK FBR.

Die traufseitige Wandhöhe beträgt bei Gebäuden mit Sattel-, Zelt-, Krüppelwalm- und Walmdächern max. 7,20 m.

Bei Gebäuden mit Pultdächern beträgt die traufseitige Wandhöhe max. 8,20 m und die firstseitige Wandhöhe max. 7,20 m. Bei Gebäuden mit Flach- und Flach geneigten Dächern beträgt die Wandhöhe max. 7,20 m.

Die Wandhöhe ist das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Die max. zulässige Firsthöhe beträgt bei Gebäuden mit Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächern 9,50 m über OK FFB EG. Bei Gebäuden mit Flachdach beträgt die max. Firsthöhe 8,70 m über OK FFB EG.

Flachdächer mit 3 Geschossen sind nur dann zulässig, wenn das oberste Geschoss (Dachaufbau) an den langen Gebäudeseiten beidseitig mindestens 1,50 m, an den kurzen Gebäudeseiten beidseitig mindestens 2,50 m gegenüber der Dach- bzw. Grundfläche des darunter liegenden Geschosses zurück bleibt und gleichzeitig die Grundfläche des obersten Geschosses max. 50 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses beträgt.

Den Planunterlagen für die Baueingabe sind Geländeschnitte mit Angaben der Höhenkoten in Metern über der Straßenoberkante beizugeben; ebenso die Höhe der Erdgeschoss-Fußbodenoberkante in Metern über der Straßenoberkante.

**5. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)**

o Offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**6. Baulinien und Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen.

Die zeichnerisch dargestellten Baugrenzen wirken ober- wie unterirdisch.

**7. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die Richtung der Außenseite der Gebäude ist entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan vorzunehmen. Zur Firstrichtung wird keine verbindliche Festsetzung getroffen.

**8. Flächen für Nebenanlagen, sowie Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Der Standort von Garagen, bzw. Carports ist frei wählbar; Ein Garagenvorfeld von mind. 5.0 m ist einzuhalten.

Auf den Parzellen 12 – 18 und 26 – 27 darf bei Grenzgaragen im Sinne der BayBO die Höhe der felseitigen Wand und die Wandhöhe an der Grundstücksgrenze bis zu 6 m betragen. Gleichzeitig darf die Garage hierbei nicht mehr als 6 m Abstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze haben und die Wandhöhe max. bis 3,20 m über die Straßenoberkante reichen. Das maßgebende Straßenniveau ist der Schnittpunkt der Grenze an der angebaut wird mit dem Schnittpunkt des angrenzenden Straßenrandes.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen der BayBO, Art. 6 Abs. 9 für Garagen und Nebengebäude in vollem Umfang.

**9. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)**

Stellplätze sind nach den Vorgaben der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) zu errichten. Darüber hinaus ist ein weiterer Stellplatz pro Wohneinheit zu errichten.

Pro Wohnhaus sind hierbei, unabhängig der Anzahl der Wohneinheiten mindestens 3 Stellplätze zu errichten.

Stellplätze sind in Ihrer Anordnung auch im Stauraumbereich vor Garagen zulässig und voll anrechenbar.

**10. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen wird mit max. 3 Wohnungen festgesetzt.

## 11. Baukörper (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

### 11.1 Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten

Im Baugebiet sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Pult-, Zelt-, Flach und flach geneigte Dächer zulässig.

Folgende Dachneigungen werden festgesetzt:

Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer	22° - 45°
Pult-, und Zeltdächer	10° - 22°
Flachdächer	0° - 3,5°
Flach geneigte Dächer	4° - 10°

Dachgauben sind bei Haupt- und Nebengebäuden nur bei Dächern mit Dachneigungen  $\geq 30^\circ$  zulässig. Dachgauben sind mit einem seitlichen Mindestabstand von 2,50 m vom Ortgang anzuordnen. Die Gesamtbreite aller Gauben je Dachseite darf max. 50 % der zugeordneten Firstlänge betragen. Die Höhe der Gauben darf max. 2,50 m betragen.

Zulässig sind Schleppegauben und stehende Gauben, jedoch nicht beide Typen an einem Gebäude.

An- und Ausbauten sind zulässig, wenn sie dem Gesamtkörper ein- und untergeordnet sind, max. zulässig unter 1/2 der zugehörigen Wandlänge.

### 11.2 Dachüberstand, Dacheindeckung

Der Dachüberstand darf an der Traufe waagrecht gemessen 0.80 m und am Ortgang 0.50 m nicht überschreiten.

Dacheindeckungen aller Art, in roten, braunen, grauen oder schwarzen Farbtönen sind zulässig.

Bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern sind zudem Kiesdächer, Foliendächer, Bitumendeckungen oder begrünte Dächer zugelassen.

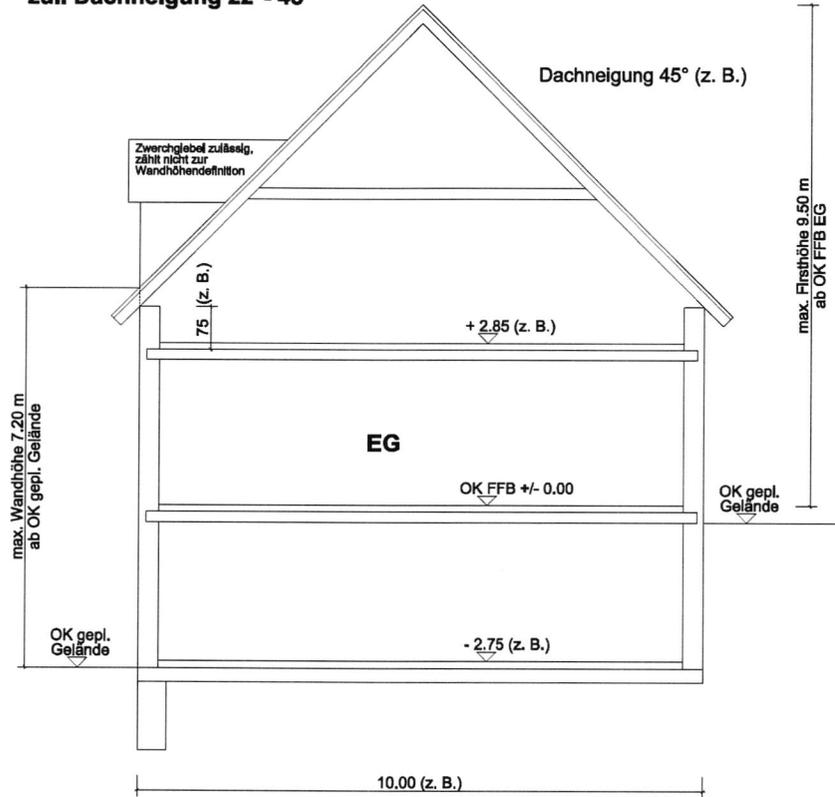
Sofern Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung zum Einsatz kommen, sind diese nur mit einer geeigneten Beschichtung zu verwenden, um eine Auswaschung von Schwermetallen in das Niederschlagswasser zu vermeiden.

### 11.3 Abstandsflächen

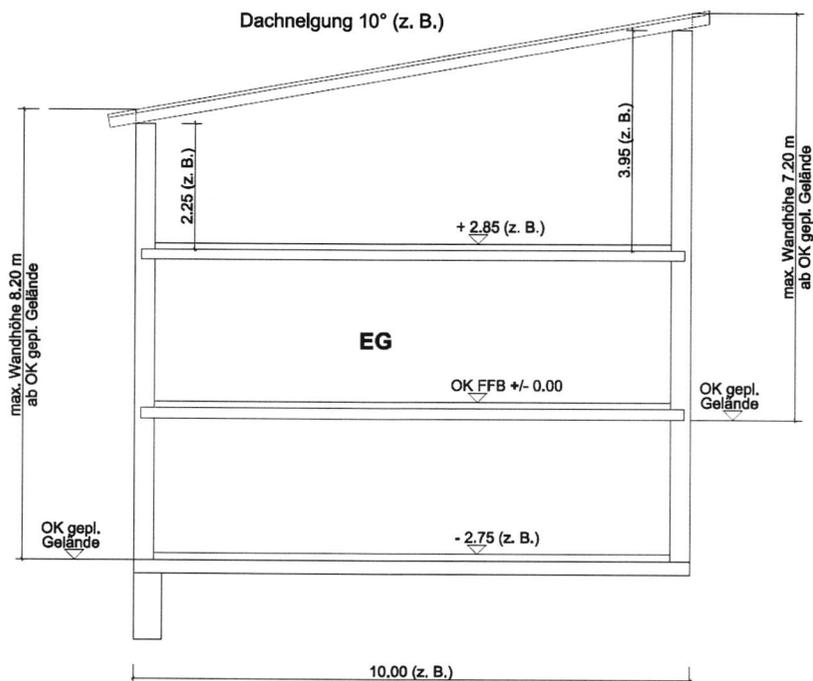
Auf den Parzellen 12 – 18 und 26 – 27 darf bei Grenzgaragen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen die Höhe der talseitigen Wand und die Wandhöhe an der Grundstücksgrenze bis zu 6 m betragen. Freizuhaltende Abstandsflächen dieser Grenzgaragen sind gem. Art. 6 Abs. 1 BayBO nicht erforderlich.

11.4 Regelschnitte

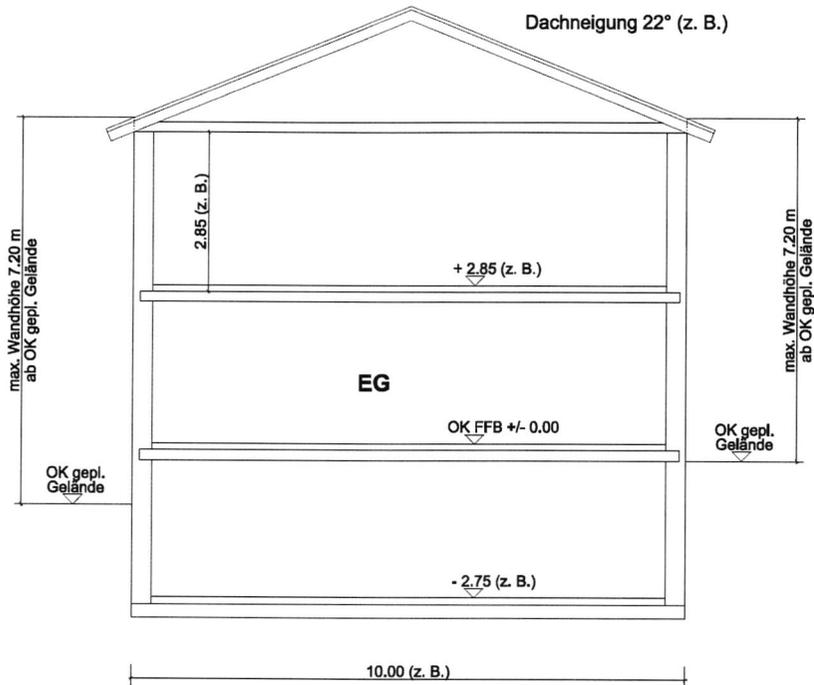
**Beispiel 1:  
Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdach  
zul. Dachneigung 22° - 45°**



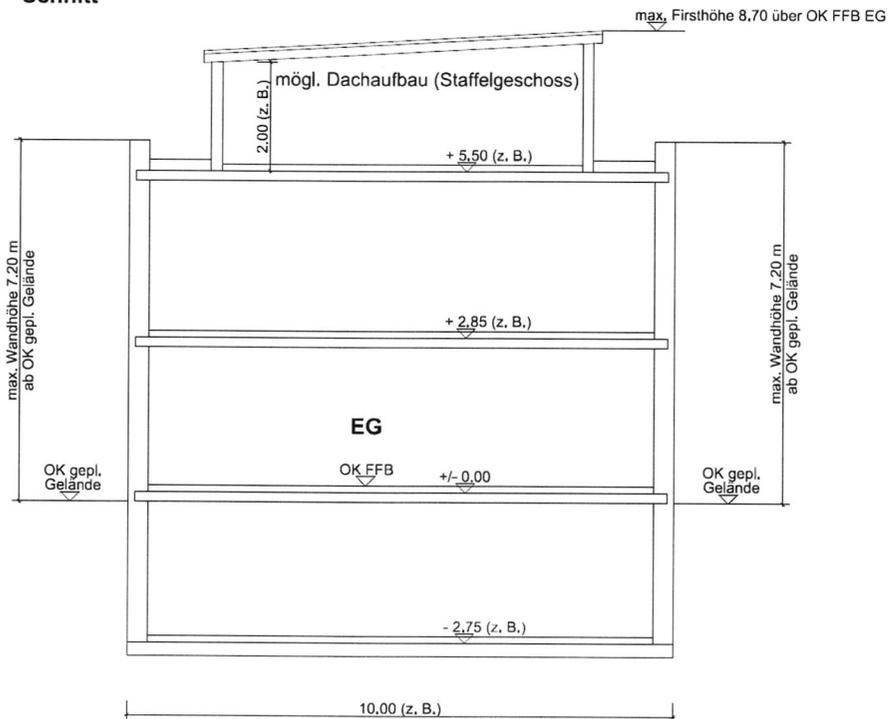
**Beispiel 2:  
Pulldach  
zul. Dachneigung 10°-22°**



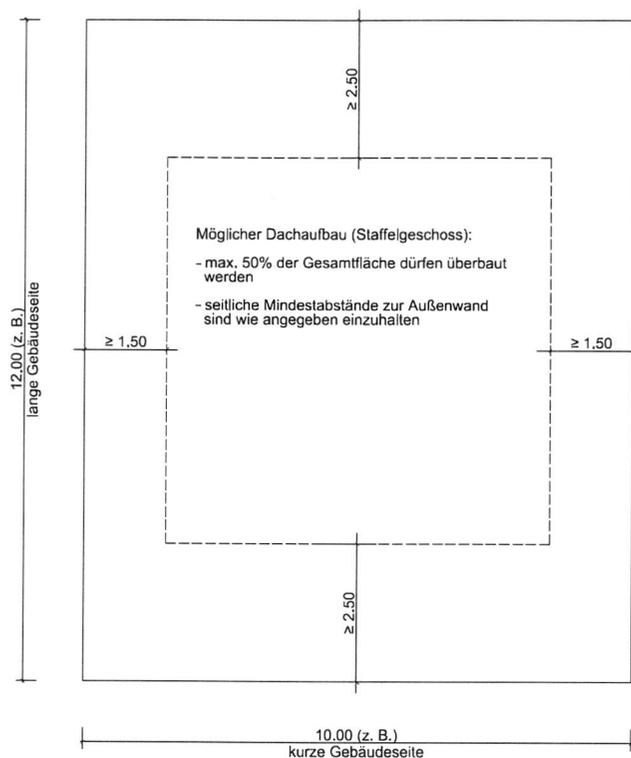
**Beispiel 3:  
Zeltdach (Toskanastil)  
zul. Dachneigung 10°-22°**



**Beispiel 4:  
Flachdach  
Schnitt**



**Beispiel 4:  
Flachdach  
Draufsicht**



**12. Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)**

Einfriedungen sind ausschließlich in Form von Hecken, Sträuchern und Zäunen ohne Sockel und Mauern zulässig.

Die maximale Höhe von Zäunen und Mauern darf 1,10 m nicht überschreiten.

Stützmauern auf der Grundstücksgrenze sind nur im Bereich von Garagenzufahrten gestattet. Die max. Ansichtshöhe der Stützmauer wird auf 1,50 m begrenzt.

Soweit aus Gründen der Unfallverhütung oder Verkehrssicherung auf Stützmauern im Bereich von Garagenzufahrten Absturzeinrichtungen erforderlich werden, sind diese in Form von Geländern, Zäunen oder Hecken mit einer Höhe von max. 1,10 m über OK des Geländeverlaufs auf höherer Geländeseite zulässig.

**13. Wasserrückhaltung (örtliche Bauvorschrift)**

Für die auf privaten Flächen anfallenden, unverschmutzten Niederschlagswässer, insbesondere von Dachflächen und befestigten Flächen sind entsprechende Rückhalteeinrichtungen auf den Parzellen zu errichten. Es sind hierbei Systeme zu wählen, welche eine sukzessive Entleerung des Speichers nach dem Regenereignis selbsttätig gewährleisten. Eine Einleitung in den öffentlichen Regenwasserkanal oder vorhandene Entwässerungsgräben ist nur in gedrosselter Form zulässig.

Die Bemessung der erforderlichen Rückhaltung ist unter Ansatz folgender Parameter vorzunehmen und mit dem Bauantrag prüfbar vorzulegen.

- Erforderliches Speichervolumen:	$V_{\text{erf.}} = A_u \cdot 18 \text{ l/m}^2$	
- Max. zulässige Ableitung:	$Q_{\text{dr}} = A_u \cdot 3 \text{ ml/m}^2 \cdot \text{s}$	
- Undurchlässige Fläche $A_u$ [m <sup>2</sup> ]:	$A_u = A \cdot \psi_m$	
- Mittlerer Abflussbeiwert $\psi_m$ :	Schrägdächer	0,8
	Gründächer	0,5
	Pflasterflächen	0,75
	Grünflächen	0,0

Niedrigere Ansätze von Abflussbeiwerten sind unter entsprechender Nachweisführung in begründeten Fällen möglich.

#### 14. Schutzvorkehrungen bei schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

An der Bebauung auf folgenden Parzellen dürfen nur ausnahmsweise zu Reinigungszwecken offenbare Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der TA Lärm vorgesehen werden:

- Parzelle 3, West- und Südfassade, Geschoss III
- Parzelle 5, West- und Nordfassade, Geschoss I, II und III

Genannte Vorschriften und Normen sind bei der Firma Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt. Während der Öffnungszeiten können sie auch bei der Verwaltung eingesehen werden.

#### 15. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen zur privaten Eingrünung sind auf den Parzellen 11 – 18 und 26 – 27 in den Teilflächen entsprechend zeichnerischer Festsetzung durchzuführen. Ebenso die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen zu öffentlichen Grünflächen in den entsprechend zeichnerischer Festsetzung mit Pflanzgebot belegten Flächen.

##### Öffentliche Grünflächen

Die Flächen werden dauerhaft begrünt und mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern laut Pflanzliste in Gehölzgruppen bepflanzt, die eine durchgehende Eingrünung bewirken.

##### Private Eingrünung südöstlicher und nordöstlicher Baugebietsrand

Pflanzung von frei wachsenden, 3-reihigen, durchgängigen Hecken (Breite 3 m) aus heimischen, standortgerechten Gehölzen in Anschluss an die Ranken (Breite ca. 2 m) mit einem Baum 1. oder 2. Ordnung pro Grundstück (lt. Pflanzliste). Die bestehenden Ranken im Bereich der Pflanzstreifen müssen in ihrem Bestand erhalten werden.

##### Pflanzliste Gehölze

###### **Sträucher**

*Mindest-Pflanzgröße vStr. 60-100*

Cornus sanguinea – Roter Hartriegel

Corylus avellana - Haselnuss

Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn\*

Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn\*

Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen

Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche

Prunus spinosa - Schlehe

Rhamnus cathartica - Kreuzdorn  
 Rosa canina - Heckenrose  
 Viburnum opulus - Wasser-Schneeball

\*Weißdorn sollte wegen der Übertragungsgefahr von Feuerbrand auf Obst nur in Abstimmung mit dem Kreisfachberater für Gartenbau und Landschaftspflege gepflanzt werden.

**Obstbäume**

*Mindest-Pflanzgröße Hochstamm 2xv StU 7-8*

Malus domestica - Gartenapfel  
 Pyrus communis - Gartenbirne  
 Prunus domestica subsp. domestica - Echte Zwetschge  
 Prunus avium - Süßkirsche

Sortenvorschlag (alternativ sind andere regionale Sorten möglich):

Apfel: Rheinischer Bohnapfel, Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm, Rubinola, Klarapfel  
 Birne: Madame Verte, Conference, Gräfin von Paris, Köstliche von Charneu  
 Zwetschge: Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge, Wangenheims Frühzwetschge  
 Kirsche: Regina, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Koröser Weichsel, Burlat

**Bäume 2. Ordnung**

*Mindest-Pflanzgröße: Heister 125-150*

Acer campestre - Feld-Ahorn  
 Carpinus betulus – Hainbuche  
 Prunus avium - Vogel-Kirsche  
 Prunus padus - Traubenkirsche  
 Pyrus communis - Wildbirne  
 Sorbus aucuparia - Vogelbeere

**Bäume 1. Ordnung**

*Mindest-Pflanzgröße: Hochstamm, mB 2xv Stammumfang 12-14*

Acer platanoides - Spitz-Ahorn  
 Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn  
 Fraxinus excelsior – Gemeine Esche  
 Quercus robur - Stiel-Eiche  
 Tilia cordata - Winter-Linde  
 Tilia platyphyllos - Sommer-Linde  
 Ulmus glabra – Berg-Ulme

Bei allen Pflanzungen sind die gesetzlichen Pflanzabstände einzuhalten, um nachteilige Auswirkungen auf angrenzende Grundstücke zu vermeiden. Ausfälle ab 20 % sind bei den Gehölzgruppen und Hecken in der nächsten Pflanzperiode umgehend zu ersetzen. Die Flächen sind auf Dauer fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten.

**16. Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

Ausgleichsflächen

Im Umweltbericht werden die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Beeinträchtigungen ermittelt und die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sowie die Pflege der Flächen verbindlich festgelegt. Die nachfolgenden Maßnahmen sind durchzuführen:

Fl.-Nr.	Gemark.	Eigentümer	Anrechenbare Ausgleichsfläche
1483/4 (T)	Neustadt	Stadt Neustadt am Kulm	1.227 m <sup>2</sup>
1113	Neustadt	Stadt Neustadt am Kulm	14.337 m <sup>2</sup>
1117 (T)	Neustadt	Stadt Neustadt am Kulm	4.218 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>			<b>19.782 m<sup>2</sup></b>

Die nachfolgend bezeichneten Ausgleichsmaßnahmen werden den Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen nach ihren Flächenanteilen im Verhältnis 88 : 12 zugeordnet.

Fl.Nr. 1483/4 (T), Gemarkung Neustadt

Entwicklungsziel: Streuobstwiese mit Extensivgrünland (Entwicklungszeit mind. 25 Jahre)

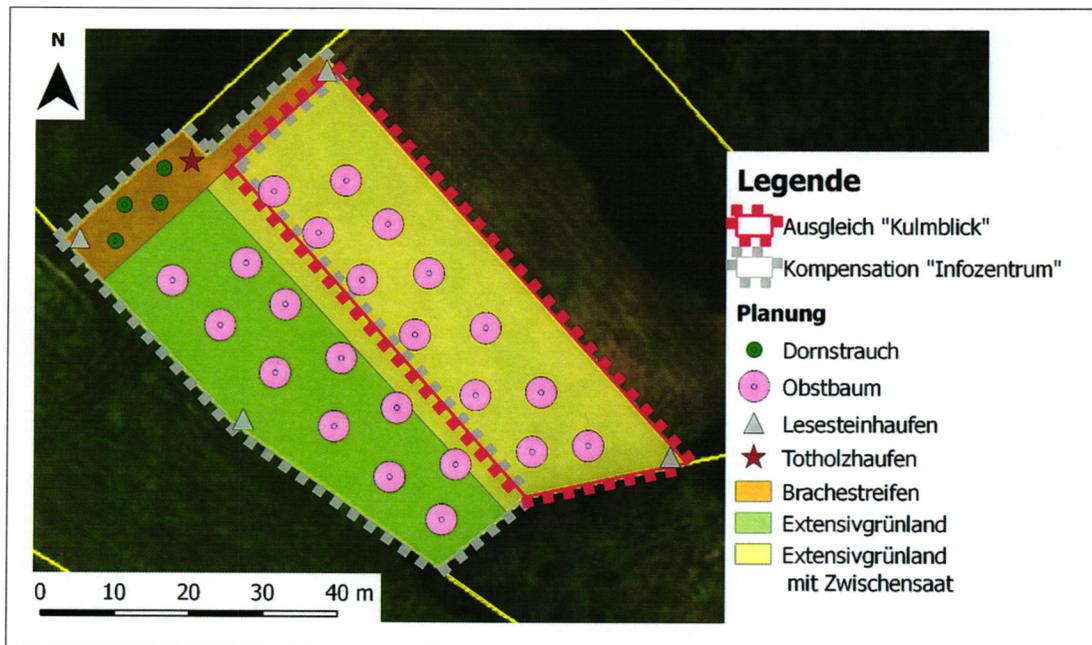


Abbildung: Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahmen (gesamtes Flurstück):

**STREUOBSTWIESE**

- Entwicklung von extensiven Grünland und Brachflächen durch angepasste Nutzung (siehe Herstellungspflege)
- Zwischensaat in der nördlichen Hälfte
- Anlage von Lesestein- und Totholzhaufen in Form von Wurzelstöcken
- 23 Hochstamm-Obstbäume (lt. Pflanzliste), Abstand der Bäume untereinander ca. 10 m
- Unterschiedliche, regionale Arten und Sorten, Verdunstungsschutz, Verbisschutz, Sicherung gegen Windwurf und Wühlmäuse

**Artenliste für die Zwischensaat**

Arten	%	Arten	%
<i>Gräser</i>	70	<i>Kräuter</i>	27
Agrostis capillaris	5	Achillea millefolium subsp. millefolium	2
Anthoxanthum odoratum	10	Campanula patula	1
Arrhenatherum elatius	2	Carum carvi	3
Cynosurus cristatus	5	Centaurea jacea	3
Festuca nigrescens	19	Galium album	1
Festuca pratensis	2	Galium verum	2
Phleum pratense	3	Hypericum perforatum subsp. perforatum	3
Poa pratensis	25	Knautia arvensis	1
<i>Leguminosen</i>	3	Lathyrus pratensis	3
Lotus corniculatus	1	Leontodon hispidus subsp. hispidus	2
Trifolium pratense subsp. pratense	3	Leucanthemum irtutianum	2
		Plantago lanceolata	3
		Ranunculus acris subsp. acris	3
		Tragopogon pratensis	2

**EINZELSTRÄUCHER**

- Pflanzung von 4 Dornsträuchern im nordwestlichen Brachestreifen (lt. Pflanzliste aus Ziffer 15. Grünordnerische Festsetzungen).
- Die Sträucher sind vor Verbiss mit einem Zaun zu sichern.

**Pflege:**

- Ausreichende Bewässerung der Obstbäume und Gehölze in den ersten zwei Jahren
- Fachgerechter Schnitt der Obstbäume
- Ersatz ausgefallener Obstbäume und Sträucher
- Extensive Nutzung des Grünlands und der Brachestreifen (kein Einsatz von chemischen Düngemitteln, Gülle oder Pestiziden)
- Angepasstes Mahdregime des Extensivgrünlands (fünf Jahre zweimalige Mahd, nach Erfolgskontrolle evtl. Umstellung auf eine Mahd in Abstimmung mit der uNB); 1. Mahd jährlich zwischen 20.06. und 01.07.; 2. Mahd zwischen 01.09. und 15.09., jeweils mit ordnungsgemäßer Beseitigung des anfallenden Mähgutes
- Im Grünland 3 m breiten jährlich wechselnden Brachestreifen belassen
- Brachestreifen im Nordwesten der Fläche (Breite vor Gehölz 3 m); aufkommenden Gehölzaufwuchs entfernen

**Fl.-Nr. 1113, Gemarkung Neustadt**

**Entwicklungsziel:** Extensiv-Grünland, Brachestreifen mit gliedernden Strukturen, Gehölze (Entwicklungszeit mind. 10 Jahre)

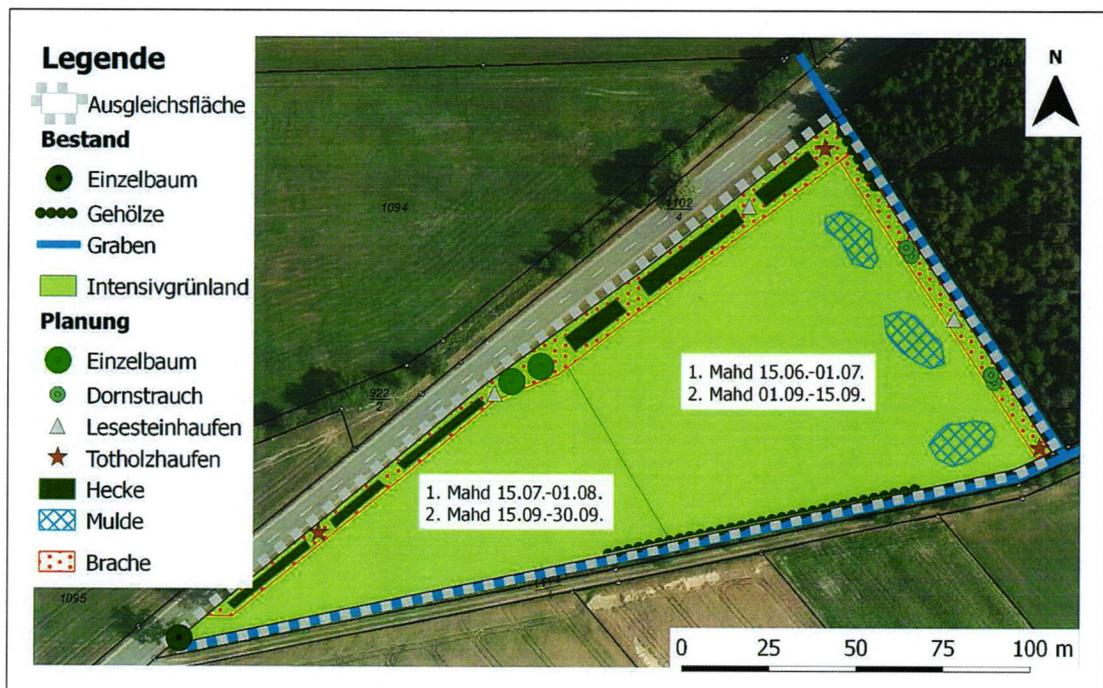


Abbildung: Ausgleichsmaßnahmen

**Maßnahmen**

**BRACHESTREIFEN**

- 5 m breite Brachestreifen bzw. 2 m beidseitig von Hecken (siehe Abschnitt „Pflege“) entwickeln
- Strukturanreicherung mit Hecken sowie Bäumen 1. oder 2. Ordnung (lt. Pflanzliste), Lese-stein- und Totholzhaufen in Form von Wurzelstöcken oder Starkholz

**HECKEN UND EINZELGEHÖLZE**

Verwendung von heimischen, standortgerechten Gehölzen (lt. Pflanzliste aus Ziffer 15. Grünordnerische Festsetzungen)

- Pflanzung von 3-reihigen frei wachsenden Hecken (Breite 3 m bzw. 5 m, Länge jeweils 20/30 m) mit versetzten Reihen, Abstand Sträucher 1,5 m, Bäume 3 m und Reihen 1-1,5 m; verschiedene Sträucher in Gruppen der gleichen Art zu 5-7 Stück, jeweils 1 Baum innerhalb jeder Hecke;
- Sicherung der Gehölze gegen Wildverbiss mit einem Wildschutzzaun mit Abbau nach Etablierung der Hecke i. d. R. nach 4-5 Jahren
- Bäume mit Verdunstungsschutz, Sicherung gegen Windwurf und ggf. Verbisschutz

#### MULDEN

- Flache, mähbare Mulden entlang des Bachlaufs anlegen (Fläche je ca. 150 m<sup>2</sup>, Tiefe ca. 20 cm), der Selbstbegrünung überlassen
- Der Aushub kann soweit möglich bei der Heckenpflanzung Verwendung finden.

#### Pflege:

#### GRÜNLAND

- Extensivierung der Nutzung (keine Düngung oder Herbizide)
- Aushagerungsschnitt in den ersten drei Jahren (ca. 15.05.), zweite Mahd je nach Aufwuchs und 1x im Herbst ab September jeweils mit Entfernung des Mähgutes
- Anschließend angepasstes Mahdregime (fünf Jahre zweimalige Mahd lt. Plan, nach Erfolgskontrolle evtl. Umstellung auf eine Mahd in Abstimmung mit der uNB); jeweils mit ordnungsgemäßer Beseitigung des anfallenden Mähgutes;
- Zusätzlich zu gekennzeichneten Brachflächen jährlich wechselnden Brachestreifen von 3 m Breite belassen
- Mahd der Mulden im Rahmen der Grünlandnutzung

#### BRACHESTREIFEN

- Keine Düngung oder Herbizide
- Mahd alle 2-3 Jahre mit ordnungsgemäßer Entsorgung.

#### HECKEN UND EINZELGEHÖLZE

- Bestehende Gehölze erhalten
- Ggf. ausreichende Bewässerung der Gehölze in den ersten zwei Jahren
- Ausgefallene Pflanzen müssen ersetzt werden (bei Hecken ab 20 %)

#### Fl.-Nr. 1117, Gemarkung Neustadt

*Entwicklungsziel:* Extensiv-Grünland, Brachestreifen mit gliedernden Strukturen, Gehölze (Entwicklungszeit mind. 10 Jahre)

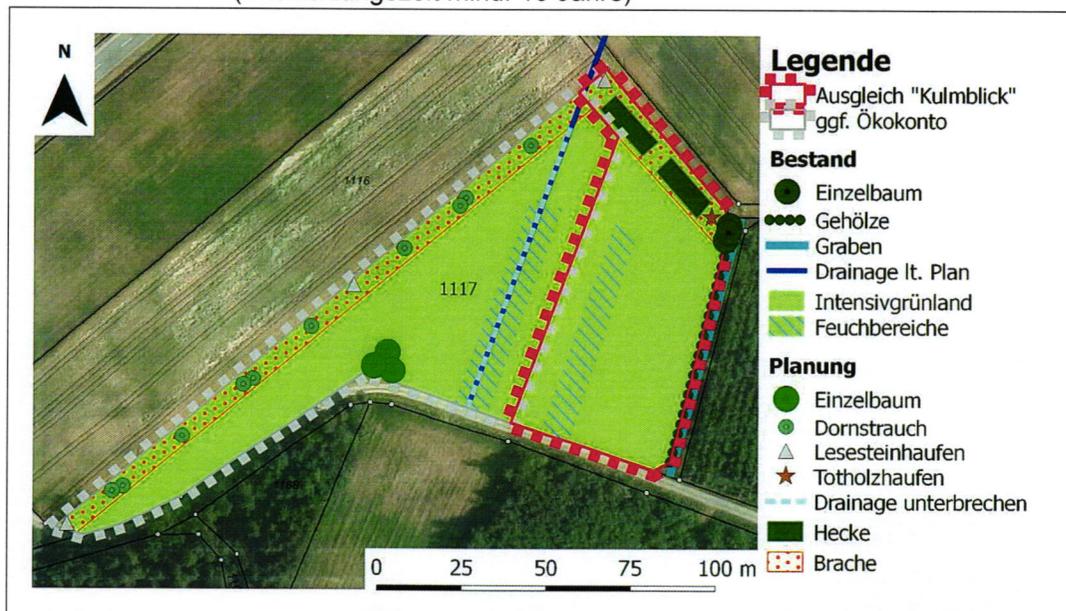


Abbildung: Ausgleichsmaßnahmen

### Maßnahmen

#### BRACHESTREIFEN:

- 5 m breite Brachestreifen bzw. 2 m beidseitig von Hecken (siehe Abschnitt „Pflege“)
- Strukturanreicherung mit einzelnen Dornsträuchern, Bäumen 1. oder 2. Ordnung (lt. Pflanzliste aus Ziffer 15. Grünordnerische Festsetzungen), Lesestein- und Totholzhaufen in Form von Wurzelstöcken

#### DAINAGE:

- Drainage unterbrechen, verschließen oder entfernen
- Benachbarte Flächen dürfen nicht beeinträchtigt werden

#### HECKEN UND EINZELGEHÖLZE

- Verwendung von heimischen, standortgerechten Gehölzen (lt. Pflanzliste aus Ziffer 15. Grünordnerische Festsetzungen)
- Pflanzung von 5-reihigen frei wachsenden Hecken (Breite 5 m, Länge jeweils 18 m) mit versetzten Reihen, Abstand Sträucher 1,5 m, Bäume 3 m und Reihen 1 m; verschiedene Sträucher in Gruppen der gleichen Art zu 5-7 Stück, jeweils 2 Bäume innerhalb jeder Hecke;
- Sicherung der Hecken und Dornsträucher gegen Wildverbiss mit einem Wildschutzzaun mit Abbau nach Etablierung i. d. R. nach 4-5 Jahren
- Bäume mit Verdunstungsschutz, Sicherung gegen Windwurf und ggf. Verbisschutz

#### Pflege:

#### GRÜNLAND

- Extensivierung der Nutzung (keine Düngung oder Herbizide).
- Aushagerungsschnitt in den ersten drei Jahren (vor dem „Ährenschieben“ der Obergräser ca. 15.05.), zweite Mahd je nach Aufwuchs und 1x im Herbst ab September jeweils mit Entfernung des Mähgutes
- Anschließend angepasstes Mahdregime (fünf Jahre zweimalige Mahd, nach Erfolgskontrolle evtl. Umstellung auf eine Mahd in Abstimmung mit der uNB); jeweils mit ordnungsgemäßer Beseitigung des anfallenden Mähgutes; 1. Mahd jährlich zwischen 15.06. und 01.07.; 2. Mahd zwischen 01.09. und 15.09.
- Zusätzlich zu gekennzeichneten Brachflächen jährlich wechselnden Brachestreifen von 3 m Breite belassen

#### GEPLANTE BRACHESTREIFEN UND BESTEHENDE SÄUME

- Keine Düngung oder Herbizide
- Mahd alle 2-3 Jahre mit ordnungsgemäßer Entsorgung.

#### HECKEN UND EINZELGEHÖLZE

- Bestehende Gehölze erhalten
- Ggf. ausreichende Bewässerung der neuen Gehölze in den ersten zwei Jahren
- Ausgefallene Pflanzen müssen ersetzt werden (bei Hecken ab 20 %)

Die Ausgleichsmaßnahmen sind zu gestalten, sobald mit der Erschließung des Baugebietes begonnen wird. Die Umsetzung ist auch in Abschnitten in gleichen prozentualen Anteilen der Bauflächen möglich. Die Flächen müssen zur Verfügung stehen, so lange der Eingriff wirkt.

Die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde. Die Artenzusammensetzung und räumliche Anordnung kann unter Beibehaltung der Anzahl der Gehölze und Bäume in Abstimmung mit der uNB verändert werden. Das Erreichen der Entwicklungsziele nach frühestens 10 Jahren muss von der unteren Naturschutzbehörde bestätigt werden.

Die Flächen werden zur Eintragung in das Ökoflächenkataster gemeldet und werden im Zuge der nächsten Änderungen der gemeindlichen Flächennutzungspläne als solche festgeschrieben.

Ausgleichsflächen, die sich nicht im Eigentum der Stadt Neustadt am Kulm befinden, müssen über eine notarielle Grundbucheintragung gesichert werden.

## 17. Auffüllungen und Abgrabungen (örtliche Bauvorschrift)

Auffüllungen und Abgrabungen werden auf max. 1,00 m begrenzt.

## C) Nachrichtliche Übernahmen

### 18. Bodendenkmäler

Es wird auf die Meldepflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

## D) Hinweise

### 19. Schutz des Mutterbodens

„Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.“ [§ 202 BauGB]

### 20. Bodenversiegelung

Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind nach Möglichkeit in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen. Die Versickerung wassergefährdender Oberflächenwasser ist hierbei unzulässig.

### 21. Bepflanzung

Für herzustellende Bepflanzungen innerhalb privater Flächen/Gärten sind heimische, standortgerechte Pflanzen und Gehölze zu verwenden.

### 22. Landwirtschaftliche Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass am Baugebiet landwirtschaftliche Flächen angrenzen. Die Bewirtschaftung dieser Flächen kann zu entsprechenden Staub-, Lärm und Geruchsemissionen führen, welche im Rahmen der in ländlichen Gebieten üblichen Zulässigkeit hinzunehmen sind.

### 23. Wasserrückhaltung

Nachfolgende Beispielberechnung zu den unter Ziffer 15 vorgenommenen Festsetzungen zu erforderlichen Wasserrückhaltungsmaßnahmen:

Grundstücksgröße, gesamt:	820 m <sup>2</sup>
Dachflächen:	160 m <sup>2</sup>
Abflussbeiwert Schrägdach:	0,8
Pflasterflächen:	50 m <sup>2</sup>
Abflussbeiwert Pflasterfläche:	0,75
Grünflächen:	610 m <sup>2</sup>
Abflussbeiwert Pflasterfläche:	0,0

$$\text{Undurchlässige Fläche } A_u: 160 \text{ m}^2 * 0,8 + 50 \text{ m}^2 * 0,75 + 610 \text{ m}^2 * 0,0 = 165,5 \text{ m}^2$$

$$\begin{aligned} \text{Erforderliches Speichervolumen: } V_{\text{erf.}} &= A_u * 18 \text{ l/m}^2 \\ &= 165,5 \text{ m}^2 * 18 \text{ l/m}^2 \\ &= 2.979 \text{ l} \\ &= 3,0 \text{ m}^3 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Max. zulässige Ableitung: } Q_{\text{dr}} &= A_u * 3 \text{ ml/m}^2 * \text{s} \\ &= 165,5 \text{ m}^2 * 3 \text{ ml/m}^2 * \text{s} \\ &= 497 \text{ ml/s} \\ &= 0,5 \text{ l/s} \end{aligned}$$

Die Nutzung von Niederschlagswasser für die Toilettenspülung wird ausdrücklich angeregt.

## E) Verfahrensvermerk Bebauungsplan

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 20.10.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.10.2015 hat in der Zeit vom 02.11.2015 bis 01.12.2015 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.10.2015 hat in der Zeit vom 02.11.2015 bis 01.12.2015 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.06.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.06.2016 bis 26.07.2016 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.06.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.06.2016 bis 26.07.2016 öffentlich ausgelegt.
6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.10.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 02.11.2016 bis 02.12.2016 erneut beteiligt.
7. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.10.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 02.11.2016 bis 02.12.2016 erneut öffentlich ausgelegt.
8. Die Stadt Neustadt am Kulm hat mit Beschluss des Stadtrates vom 17.01.2017 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.01.2017 als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
9. Der Bebauungsplan ist somit am ..... in Kraft getreten.

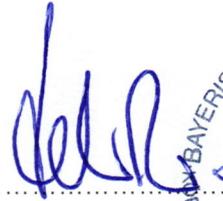
**Festsetzung, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Verfahrensvermerke sind Bestandteil der Satzung über den Bebauungsplan „Kulmblick“ in der Fassung vom 17.01.2017.**

Neustadt am Kulm, den 05.04.2017

  
.....  
Stadt Neustadt am Kulm  
Haberberger, 1. Bürgermeister



Grafenwöhr, den 17.01.2017

  
.....  
Architektur- und Ingenieurbüro  
Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Schultes  
146 501

