

MARKT PYRBAUM
LANDKREIS NEUMARKT I.D.OPF.
BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM
GRÜNORDNUNGSPLAN UND UMWELTBERICHT
„AM ALTEN FORSTHAUS“



SATZUNG

Entwurf

Stand: 17.10.2017

ERMISCH

& PARTNER

LANDSCHAFTSPLANUNG

Jörg Ermisch
Dipl.Ing (FH)

Lucia Ermisch
LandschaftsArchitekten

Gartenstraße 13
Tel. 09171/87549

91154 Roth
Fax. 09171/87560

www.ermisch-partner.de / info@ermisch-partner.de

A. Präambel

der Markt Pyrbaum erlässt als Satzung:

aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) i. V. mit der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert § 1 ÄndG v. 11.12.2012 (GVBl S. 633) den

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "AM ALTEN FORSTHAUS"

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan besteht aus dem Planblatt in der Fassung vom zuletzt geändert am und diesen textlichen Festsetzungen.

B. Textliche Festsetzungen

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Nordwesten von Pyrbaum und umfasst ca. 1,79 ha. Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurnummern 783/7 und 227 der Gemarkung Pyrbaum.

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS.1 NR.1 BAUGB)

Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. d. § 4 BauNVO festgesetzt.

Als höchst zulässiges Maß der baulichen Nutzung wird in der Zone 1 und 2 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt. Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird in Zone 1 auf 0,8 und in Zone 2 auf 1,2 festgesetzt, soweit sich nicht aus der festgesetzten überbaubaren Fläche und der Geschoßzahl ein geringeres Maß ergibt.

2.2. BAUWEISE (§ 9 ABS.1 NR.2 BAUGB)

Im gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt mit der Einschränkung, dass in Zone 1 als Hausform Einzel- und Doppelhäuser und in Zone 2 Mehrfamilienhäuser zulässig sind.

2.2.1. ABSTANDSFLÄCHEN

Die Bestimmungen der BayBO bezüglich der Abstandsflächen, speziell Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind anzuwenden. Abstandsflächen geringerer Tiefe (Art. 6 Abs. 5 Satz 3 Bay BO) sind nicht zulässig.

2.2.2. ANZAHL DER GESCHOSSE

Das Baugebiet wird in zwei Zonen mit unterschiedlichen Geschosshöhen eingeteilt.

Zone 1: Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse festgesetzt (E+D (als Vollgeschoss)).
Das zweite Vollgeschoss liegt im Dachgeschoss.

Zone 2: Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird auf drei Vollgeschosse festgesetzt (E + I + D (als Vollgeschoss)). Das dritte Vollgeschoss liegt im Dachgeschoss.

2.2.3. ANZAHL DER WOHN EINHEITEN

Zone 1: Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf 2,0 WE pro Doppelhaushälfte und 2,0 WE pro Einzelhaus begrenzt.

Zone 2: Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf 6,0 WE pro Grundstück begrenzt.

2.3. STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN (§ 9 ABS.1 NR.4 BAUGB)

2.3.1. STELLPLÄTZE / GARAGEN

Öffentliche Stellplätze

Es werden 14 öffentliche Stellplätze vorgesehen. Alle Stellflächen müssen von der Straße anfahrbar sein.

Private Stellplätze

- Je Wohneinheit mit einer Wohnfläche <100 m² sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.
- Je Wohneinheit mit einer Wohnfläche ≥100 m² sind 2 Stellplätze nachzuweisen.
- Die Vorfläche vor Garagen gilt nicht als Stellplatz.
- Alle Stellflächen müssen von der Straße anfahrbar sein.
- Bei Beachtung der Bestimmungen des Art. 6 Abs. 9 BayBO ist eine Grenzbebauung zu den Nachbargrundstücken zulässig.
- Garagen sind auch dann an der Grundstücksgrenze zulässig, wenn sie mit dem Hauptgebäude verbunden sind.
- Zone 1: Zwischen Garagen, Carport und der Begrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen ist ein nicht einzufriedender Bereich von mind. 6,00 m freizuhalten.
- Zone 2: Zwischen Garagen und der Begrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen ist ein nicht einzufriedender Bereich von mind. 6,00 m freizuhalten. Zwischen Carport und Begrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen ist ein nicht einzufriedender Bereich von mind. 0,50 m freizuhalten.

2.3.2. NEBENGEBÄUDE / GARTENHÄUSCHEN

Pro Grundstück darf zusätzlich zu den Garagen ein Nebengebäude errichtet werden. Pro Grundstück ist eine Grundfläche von 20 m² zulässig. Die maximale Wandhöhe darf 2,50 m ab Geländeoberkante nicht überschreiten. Material und Farbe müssen dem Haupthaus angepasst werden. Ein Grenzabstand von mindestens 1 m ist einzuhalten.

Nebengebäude sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

2.4. VER- UND ENTSORGUNG (§ 9 ABS.1 NR.13, 14 UND 16)

2.4.1. LEITUNGEN

Alle Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes sind unterirdisch zu verlegen. Ausreichend dimensionierte Trassen sind in den Straßenräumen vorgesehen. Es ist ein Versorgungstreifen von ca. 1,00 m Breite vorzusehen. Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GVV 125 ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

2.4.2. MÜLL

Die Erschließungsstraßen sind so zu dimensionieren, dass sie von Müllfahrzeugen befahren werden können.

Es sind ausreichend Stellplätze für Mülltonnen auszuweisen. Sie sind auf dem Grundstück so aufzustellen, dass sie von der Straße aus nicht einsehbar sind.

2.4.3. NIEDERSCHLAGSWASSER / ENTWÄSSERUNG

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Schmutz- und Regenwasserkanäle sind im Baugebiet neu zu erstellen. Der Schmutzwasserkanal kann an einen bestehenden Kanal am nordöstlichen Rand des Baugebietes angeschlossen werden, der über ausreichend Kapazität verfügt.

Das Dachwasser und unbelastete Niederschlagswasser aus den Verkehrs- und Hofflächen wird in einem separaten Oberflächenwasserkanal gesammelt und in ein Regenrückhaltebecken auf der Flur-Nr. 227, Gemarkung

Pyrbaum eingeleitet. Dazu muss ein Regenwasserkanal über das Baugebiet hinaus Richtung Südwesten errichtet werden und unter dem Oberhembacher Weg durchgeleitet werden. Das Regenrückhaltebecken ist Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans.

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

3.1. DACHFORM

Folgende Dachformen und Dachneigungen sind zulässig:

Zone 1:

Dachform	Dachneigung
Satteldach (bei E+D)	42° - 48°

Zone 2:

Dachform	Dachneigung
Satteldach (bei E+I+D)	42° - 48°

Für Garagen und Nebengebäude sind nur Satteldächer zulässig. Die Dachneigung ist an das Hauptgebäude anzupassen.

3.2. DACHEINDECKUNG

Dacheindeckungen sind in Rot- und Brauntönen zulässig. Hell glänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Der Einbau von Solaranlagen ist zulässig.

3.3. FIRSTRICHTUNG

Die Firstrichtung der Hauptgebäude ist, sofern diese nicht freigegeben ist, zwingend festgesetzt.

3.4. ZWERCHHÄUSER/ANBAUTEN

Anbauten und Zwerchhäuser sind zulässig. Der First von Zwerchhäusern muss unter dem First des Hauptdaches liegen.

Zur festgesetzten Firstrichtung sind am Hauptkörper winkelförmige Anbauten und Querbauten zugelassen, das sind z. B. Wintergärten und dergleichen. Die zugelassenen Anbauten müssen untergeordnet sein (max. 40 % der Wandlänge) und sich deutlich von der Hauptfirstrichtung absetzen.

3.5. KNIESTOCK

In Zone 1 darf ein Kniestock von max. 1,0 m Höhe errichtet werden.

In Zone 2 ist die Errichtung eines Kniestocks unzulässig.

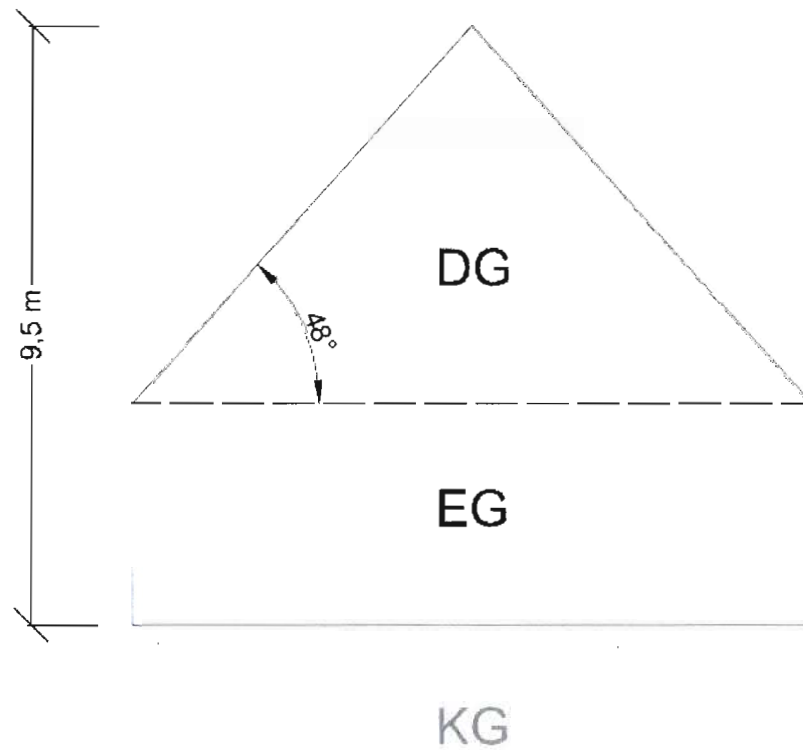
3.6. FIRSTHÖHE

Um eine Einbindung in das geneigte Gelände sicherzustellen werden maximale Firsthöhen festgelegt.

Es ergeben sich folgende maximal zulässigen Firsthöhen gemessen ab Oberkante Rohdecke Kellergeschoss:

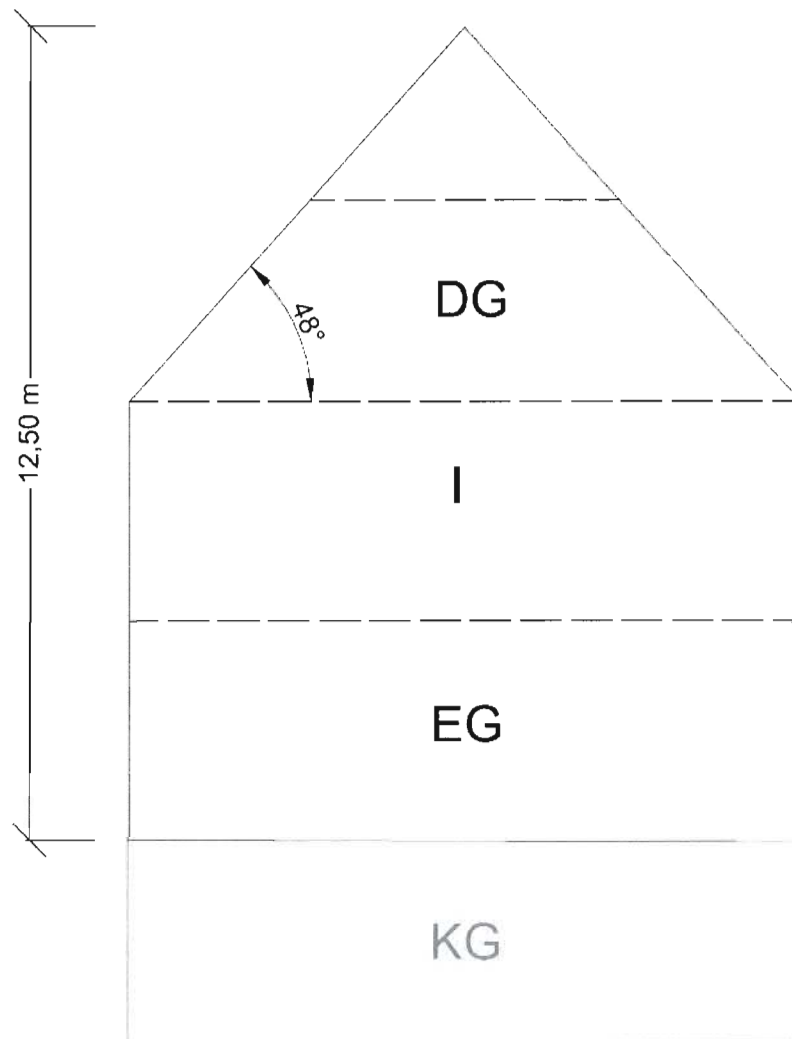
Zone 1:

Beispielhafte Darstellungen für maximale Firsthöhe 9,50 m bei E+D:



Zone 2:

Beispielhafte Darstellungen für maximale Firsthöhe 12,50 m bei E+I+D:

**3.7. EINFRIEDUNGEN UND MAUERN**

Die Abgrenzung privater Gartenflächen zum öffentlichen Straßenraum darf mit Hecken aus Laubgehölzen (max. Höhe: 1,50 m), mit senkrechten/waagrechten Holzlatten oder Stabgitterzäunen erfolgen. Die Bauhöhe darf hierbei 1,40 m gemessen von Gehsteigoberkante bzw. Straßenoberfläche nicht überschreiten.

Für die Abgrenzung der Grundstücke untereinander sind auch Maschendrahtzäune zulässig.

Stützmauern zur freien Landschaft sind nicht zulässig.

Aus topographischen Gründen notwendige Stützmauern sind als Natursteinmauern, Trockenmauern o.ä. (jedoch keine Betonelemente) bis zu einer max. Höhe von 1,00 m in einem Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 1,00 m zugelassen (Ausnahme: Stützmauern im Bereich von Garagenzufahrten direkt an der Grundstücksgrenze).

Nicht zulässig sind im gesamten Baugebiet:

- Abtreppungen und Böschungsmauern aus Betonpflanzsteinen
- Einfriedungen aus Picea (Fichten), Abies (Tannen), Thuja (Lebensbaum) und sämtlichen Nadelgehölzen

3.8. FASSADEN

Außenwände sind zu verputzen. Als Fassadenfarbe werden warme Erdtöne, gebrochenes weiß und hellgrau festgesetzt. Primärfarben dürfen nicht vollflächig verwendet werden. Akzentfarben sind zulässig.

Naturstein- und Holzfassaden sind zulässig.

Der Einbau von Sonnenkollektoren in die Fassaden ist zugelassen.

3.9. ZISTERNEN

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf dem Grundstück mittels Zisternen geeigneten Volumens zurückzuhalten (mind. 5,00 m³ Retentionsvolumen pro Einfamilienhaus (Zone 1) und mind. 12,00 m³ Retentionsvolumen pro Mehrfamilienhaus (Zone 2)). Das in den Zisternen gesammelte Wasser kann zur Gartenbewässerung und als Brauchwasser verwendet werden. Der Überlauf der Zisterne kann an das öffentliche Entwässerungsnetz angeschlossen oder versickert werden. Bei einer Versickerung sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NW FreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TrenGW) zu beachten.

4. GRÜNORDNUNG

4.1. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGER BEPFLANZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB)

Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind gem. den Festsetzungen der nachfolgenden Pflanzgebote Bäume zu pflanzen und fachgerecht dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen. Bei der Verlegung von Leitungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu geplanten und vorhandenen Baumstandorten zu beachten. Wird dieser Schutzabstand unterschritten, sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Pflanzgebot A auf privaten Flächen

Die privaten Grundstücksflächen sind unter Verwendung heimischer Laubbäume 2. Ordnung (mittelgroße Bäume) oder Obsthochstämmen sowie unter Verwendung heimischer Kleinbäume (3. Ordnung) und Sträucher gärtnerisch anzulegen.

Je angefangene 400 m² Grundstücksgröße ist mindestens ein Hochstamm ohne Standortbindung zu pflanzen. Es eignen sich folgende Baumarten:

Bäume 2. Ordnung (mittelgroße Bäume)

Acer campestre 'Elsrijk' (Feld-Ahorn)	H 3xv, STU 16-18 cm
Carpinus betulus (Hainbuche)	H 3xv, STU 16-18 cm
Corylus colurna (Baum-Hasel)	H 3xv, STU 16-18 cm
Prunus avium (Vogelkirsche)	H 3xv, STU 16-18 cm
Sorbus aucuparia (Eberesche)	H 3xv, STU 16-18 cm
Weitere Obstbäume in Sorten	

Kleinbäume 3. Ordnung

Malus sylvestris (Wild-Apfel)	H 3xv, STU 12-14 cm
Pyrus communis (Wild-Birne)	H 3xv, STU 12-14 cm
Sorbus aucuparia, in Sorten (Eberesche)	H 3xv, STU 16-18 cm
Corylus colurna (Baumhasel)	H 3xv, STU 16-18 cm
Sorbus x thuringiaca 'Fastigiata' (Thüringische Mehlbeere)	H 3xv, STU 16-18 cm

Straucharten

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	v.Str., 3-4 Triebe, o.B., 60-100cm
Corylus avellana (Hasel)	v.Str., 3-4 Triebe, o.B., 60-100cm
Euonymus europaeus (Europ. Pfaffenhütchen)	v.Str., 3-4 Triebe, o.B., 60-100cm
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)	v.Str., 3-4 Triebe, o.B., 60-100cm
Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)	v.Str., 3-4 Triebe, o.B., 60-100cm
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	v.Str., 3-4 Triebe, o.B., 60-100cm
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)	v.Str., 3-4 Triebe, o.B., 60-100cm

Die Bepflanzungen in den privaten Grundstücksflächen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit des Hauses durchzuführen.

Die Verwendung von anorganischen Materialien (wie z.B. Schotter, Kies, gebrochenes Glas o.ä.) als Mulchschicht ist auf einer Fläche bis maximal 10 m² gestattet.

Pflanzgebot B auf öffentlichen Flächen (Parkplatzbepflanzung)

Öffentliche Grünflächen sind als straßenbegleitende Parkplatzbepflanzungen mit Standortbindung vorgesehen. Die Baumpflanzungen sind gemäß den Standorten des Planblatts durchzuführen. Es sind heimische Laubbäume 2. Ordnung zulässig.

Öffentliche Parkplätze in den straßenbegleitenden Grünflächen sind gemäß den Eintragungen im Plan zulässig; sie müssen jedoch in einem versickerungsfähigen Bodenaufbau (z.B. Granit- oder Betonrasenpflaster) ausgeführt werden.

Bäume 2. Ordnung (mittelgroße Bäume)

Acer campestre 'Elsrijk' (Feld-Ahorn)	H 3xv, STU 16-18 cm
Carpinus betulus (Hainbuche)	H 3xv, STU 16-18 cm
Corylus colurna (Baum-Hasel)	H 3xv, STU 16-18 cm
Prunus avium (Vogelkirsche)	H 3xv, STU 16-18 cm
Sorbus aucuparia (Eberesche)	H 3xv, STU 16-18 cm

Die Pflanzen sind mit einem Dreibock zu sichern, auf Dauer zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Pro Baum ist eine Mindestpflanzfläche von 12,5 m² vorzusehen.

4.2. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT

Für den Geltungsbereich wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt.

In der vorliegenden saP werden:

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt.
- die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft, sofern Verbotstatbestände erfüllt sind

4.2.1. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG

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 Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- **V-M1:** Fällung der Höhlen- und Biotopbäume nur in der bei Fledermausvorkommen möglichen Zeit (Oktober), abschnittsweise mit Kontrolle durch Fledermausexperten
- **V-M2:** Fällung/Freimachung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit (1.3. - 30.9.)
- **V-M3:** Maßnahmen zum Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten
Wenn Gebäude mit Glasfronten oder mit großen Fenstern (über 2 qm) errichtet werden, müssen Vorkehrungen getroffen werden, um Vogelschlag zu vermeiden. Hierzu zählen z.B. UV-Markierungen (Bird Pen) oder Aufkleber auf den Scheiben, spezielles , UV-Licht absorbierendes Glas, Jalousien oder Vorhänge, Muster auf den Schieben usw. (siehe Broschüre des LfU (2010): Vogelschlag an Glasflächen vermeiden)

4.2.2. MAßNAHMEN ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT (VORGEZOGENE AUSGLEICHMAßNAHMEN I.S.V. § 44 ABS. 5 BNATSCHG)

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind durchzuführen, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen:

- **CEF-M 1:** Bereitstellen von 2 Fledermaushöhlenkästen und 2 Fledermaus-Spaltenkästen in den angrenzenden Gehölzbeständen nordwestlich und südlich des Geltungsbereiches (siehe nachfolgende Grafik, Seite 9), geeignete Bereiche sind von einer fachkundigen Person auszuwählen, jährliche Wartung. (2x Schwegler Fledermausflachkasten 1FF, 2 x Schwegler Fledermaushöhle 2 FN). Die Kästen sind 2 Jahre auf Wirksamkeit zu überprüfen und ggfs. umzuhängen.
- **CEF-M2:** Bereitstellung von 6 künstlichen Nisthöhlen für Folgenutzer von Spechthöhlen in den angrenzenden Gehölzbeständen nordwestlich und südlich des Geltungsbereiches (siehe nachfolgende Grafik, Seite 9), geeignete Bereiche sind von einer fachkundigen Person auszuwählen, jährliche Wartung (2 x Schwegler Starennisthöhle 3 SV mit Marderschutz Fluglochweite 34 mm, 2 x Schwegler Nisthöhle 1B Fluglochweite 32 mm, 2 x Nischenbrüterhöhle 1N). Die Kästen sind 2 Jahre auf Wirksamkeit zu überprüfen und ggf. umzuhängen.



Bereiche für die Ausführung der CEF-Maßnahmen

4.2.3. KOMPENSATIONSMAßNAHME ZUR WAHRUNG DES ERHALTUNGSZUSTANDES DES DUNKLEN AMEISENBLÄULINGS ERFORDERLICH

Als Kompensationsmaßnahme ist vorhandenes, bisher intensiv genutztes Grünland zu artenreichem, frischem bis wechselfeuchtem **Grünland mit Saumstrukturen** zu entwickeln.

Idealerweise ist auf der Ausgangsfläche bereits ein Bestand an Großem Wiesenknopf vorhanden.

Ist kein Großer Wiesenknopf vorhanden, sollten Bestände aus der Vorhabensfläche verpflanzt werden (Soden abschälen und übertragen, Sodendicke mind. 30 cm.) bzw. eine Ansaat mit autochthonem Saatgut vorgenommen werden.

Die CEF-/bzw. Kompensationsfläche muss im räumlichen Zusammenhang mit den bei Pyrbaum vorhandenen Vorkommen von *Phengaris nausithous* - Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (siehe Schmetterlingskartierung Lkr. Neumarkt 2015) liegen.

Die maximale Entfernung beträgt 1 km.

Dadurch kann die neue Fläche aus umliegenden Vorkommen besiedelt werden.

Bewirtschaftung der Flächen:

Grünland:

ein- bis zweimalige Mahd (eine evtl. erste Mahd (bei dichten Beständen) Ende Mai, Hauptmahd nicht vor Mitte September)

extensiv: keine Stickstoffdüngung, kein Herbizideinsatz, kein Walzen

Grasschnitt hoch ansetzen (10-15 cm, Schonung der Wirtsameisen)

Saum:

Mahd alle zwei Jahre im Frühjahr **oder** Herbst mit Abtransport des Mahdgutes

4.3. BILANZIERUNG ZUM AUSGLEICH UND ERSATZ (GEM. § 9 ABS.1 NR. 20 BAUGB)

Bestand	Fläche in m²	Anteil in %	Kategorie	Planung	Faktor	Ausgleichsbedarf in m²
Grünweg	525,4	2,9	I (oberer Wert)	Bau-, Verkehrs- u. Grünflächen	0,5	263
artenreiches Extensivgrünland	11.076,1	62,0	II (oberer Wert)	Bau-, Verkehrs- u. Grünflächen	0,8	8.861
artenarmes Extensivgrünland	664,8	3,7	II (oberer Wert)	Bau-, Verkehrs- u. Grünflächen	0,8	532
Vorkommen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings	394,1	2,2	III	Bau-, Verkehrs- u. Grünflächen	2,0	788
Krautsaum	794,9	4,4	II (oberer Wert)	Bau-, Verkehrs- u. Grünflächen	0,8	636
Krautsaum auf ge-rodeter Gehölzfläche	882,1	4,9	II (oberer Wert)	Bau-, Verkehrs- u. Grünflächen	0,8	706
Hecken/ Gehölzbestand	580,1	3,2	II (oberer Wert)	Bau-, Verkehrs- u. Grünflächen	0,8	464
Intensivgrünland (Flurstück 277)	2.389,0	13,4	I (oberer Wert)	Regenrückhaltebecken, naturnahe Bereiche	-	0
Intensivgrünland (Flurstück 277)	569,0	3,2	I (oberer Wert)	Regenrückhaltebecken, versiegelte/ verdichtete Bereiche	0,5	285
Gesamt	17.875,7	100,0				12.534

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des § 1a (3) BauGB, die der Bebauungsplan „Am alten Forsthaus“ verursacht, sind nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung rein rechnerisch **12.534 m²** Ausgleichsfläche notwendig.

4.4. FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH UND ERSATZ (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)

Der externe Ausgleich erfolgt durch Extensivierung von Grünland und der Entwicklung einer Hochstaudenflur auf Flurstück 742 der Gemarkung Pyrbaum. Es werden Maßnahmen für die Zielart Dunkler Wiesenknopf Ameisenbläuling durchgeführt.

Der Ausgangszustand der Fläche (17.414 m²) ist intensiv genutztes Grünland. Die Fläche befindet sich im Besitz des Marktes Pyrbaum.



Externe Ausgleichsfläche auf Flurstück 742, Gemarkung Pyrbaum

C. Hinweise

1. BODENDENKMÄLER

Im Geltungsbereich befindet sich das Bodendenkmal D-3-6733-0004. Da diese Fläche als öffentliche Grünfläche mit Gehölzerhalt festgesetzt ist, sind – bis auf den Gehwegebau - keine Bodeneingriffe in diesem Bereich vorgesehen. Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Grundsätzlich gilt: Bei allen Bodeneingriffen muss mit archäologischen Funden gerechnet werden. Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Beim Auffinden von Bodendenkmälern bzw. bei den Beobachtungen von Funden (u.a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) sind nach Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Neumarkt i.d.OPF. bzw. die zuständige Zweigstelle des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Oberpfalz zu verständigen. Die Arbeiten sind für diesen Fall sofort einzustellen, bis die Denkmalschutzbehörde über das weitere Vorgehen entschieden hat.



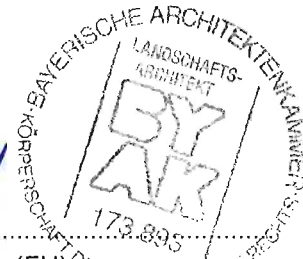
D. Inkrafttreten / Aufstellungsvermerk

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

Ermisch & Partner Landschaftsplanung

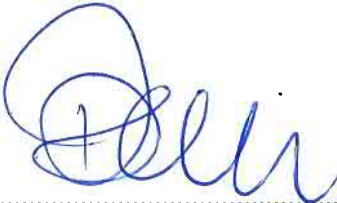
Roth, den 05.08.18


Lucia Ermisch, Dipl. Ing.(FH)
Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin



Markt Pyrbaum

Pyrbaum, den 18.10.2017


Guido Belz, 1. Bürgermeister



geändert: