

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

A. Zeichnerische Festsetzungen

A.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- A.1.1 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO 1990)
- A.1.2 GRZ 0,4 Grundflächenzahl maximal zulässig
- A.1.3 Höhe Baulicher Anlagen
 - OP 289.24 Untere Bezugspunkt (Höhe über NNH) für bauliche Anlagen.
 - OP 289.24 Oberer Bezugspunkt der baulichen Anlage (Höhe über NNH).
- A.2 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - A.2.1 Baugrenze
 - A.2.2 Offene Bauweise
 - A.2.3 Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - A.2.4 Nur Einzelhäuser zulässig
- A.3 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - A.3.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - A.3.2 Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenpflaster
 - A.3.3 Straßenbegrenzungslinie
 - A.3.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Bushaltestelle
 - A.3.5 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - A.3.6 Einfahrt

A.4 Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- A.4.1 naturnah gestalteter Erlebenspfad
- A.4.2 Öffentliche Grünflächen
- A.4.3 Private Grünflächen
- A.4.4 Straßenaumrandung mit etwaiger Standortbindung innerhalb öffentlicher sowie privater Flächen
- A.4.5 Ausgleiche Fläche Erhaltung der vorhandenen Gehölz- und Saumstrukturen
- A.4.6 Erhaltung und Sicherung der vorhandenen Gehölz- und Saumstrukturen

A.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- A.5.1 Öffentliche Grünflächen
- A.5.2 Private Grünflächen
- A.5.3 Straßenaumrandung mit etwaiger Standortbindung innerhalb öffentlicher sowie privater Flächen
- A.5.4 Anpflanzung von Sträuchern mit etwaiger Standortbindung innerhalb öffentlicher sowie privater Flächen
- A.5.5 Ausgleichsfläche Erhaltung der vorhandenen Gehölz- und Saumstrukturen
- A.5.6 Erhaltung und Sicherung der vorhandenen Gehölz- und Saumstrukturen

A.6 Sonstige Planzeichen

- A.6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

B. Textliche Festsetzungen

B.1 Allgemeine Vorschriften

Räumlicher Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung (siehe A.6).

B.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

- B.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO, § 13 BauNVO)
 - B.2.1.1 Der in der Planzeichnung mit "WA" bezeichnete Bereich wird nach § 4 BauNVO als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Zulässig sind alle Anlagen gemäß § 4 Abs. 1, 2 und 3 BauNVO. Ein Einzelgrundstück sind max. zwei Wohnungen, außerdem Räume für freie Berufe i.S. des § 13 BauNVO, zulässig.
- B.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - B.2.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe bzw. Wandhöhe (Höhe über dem unteren Bezugspunkt LBP) festgesetzt. Die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 BayBO finden Anwendung.
 - B.2.2.2 Die maximal zulässige Gebäudehöhe für Gebäude mit einer Dachneigung von 15-45° bildet der obere Bezugspunkt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe für Gebäude mit Flach- oder Pultdach, entspricht der maximal zulässigen Wandhöhe für Hauptgebäude.
 - B.2.2.3 Es ist eine maximale Wandhöhe der Hauptgebäude von 6 m bei den nördlich der Haupterschließungsstraße gelegenen Grundstücken und von 3,5 m bei den südlich der Haupterschließungsstraße gelegenen Grundstücken, jeweils in Bezug auf den unteren Bezugspunkt, zulässig (siehe jeweilige Nutzungsschablone).
 - B.2.2.6 Für Garagen und Nebengebäude ist eine maximale Wandhöhe von 3 m, bezogen auf den unteren Bezugspunkt, zulässig.
- B.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - B.2.3.1 Es wird als Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise (siehe A.2.2) festgesetzt.
 - B.2.3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO definiert und festgelegt.
 - B.2.3.3 Garagen, Carports, Nebengebäude und Stützmauern sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Werden Garagen / Carports parallel zur Fahrtrichtung erstellt, müssen diese einen Mindestabstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze betragen.
- B.2.4 Sonstige Festsetzungen
 - B.2.4.1 Oberflächenwasser Dach- und sauberes Oberflächenwasser sind i.S. des § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB in Zisternen einzuleiten, die auf dem Grundstück zu errichten sind (Fassungsvolumen ca. 4 cdm pro 100 qm versiegelter Fläche).
 - B.2.4.2 Die Anlagen sind durch Überlauf an das örtliche Trennsystem anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser ist in dem jeweils gültigen Fassung der Entwässerungssatzung geregelt.

B.2.5 Grünordnerische Festsetzungen

- B.2.5.1 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Nr. 25a BauGB)
 - B.2.5.1.1 Die festgesetzten Grünflächen sind von Überbauung und Versiegelung freizuhalten.

B.2.5.1 Grünordnerische Maßnahmen auf privater Grundstücksfläche / Grünfläche

- B.2.5.1.1 Baumpflanzung ohne Standortvorgabe:
 - Baum-pflanzung eines Standortvorgabe: Pflanzung eines Laubbauhochstammes je 200m² neu versiegelter Fläche (Mindestqualität H 3xv SU 16-18 cm) gemäß Pflanzliste.
 - Anpflanzung von einem Strauch je Parkplatz oder einem (kleinen) Laubbau je zwei Parkplätze gemäß Pflanzliste.
 - Im Bereich der privaten Grünflächen ist nur die Anpflanzung von Sträuchern zulässig.
 - Die zum Erhalt festgesetzten Bereiche sind während der Bauzeit in einem Abstand von 2 m gegenüber den Eingriffsbereichen durch Zaune zu sichern.
- B.2.5.1.2 Grünordnerische Maßnahmen auf öffentlicher Grünfläche:
 - Bepflanzung mit arten- und blütenreichem, einheimischem Saatgut (allochthonen Pflanzen), Bewirtschaftung ohne Düngung und Pflanzenschutzmittel (Ausnahme bei sog. Problemunkräutern).
 - Baum-pflanzung eines Straßenaumes mit etwaiger Standortvorgabe gemäß Pflanzliste.
 - Pflanzung eines standortgerechten Laubbauhochstammes, Mindestqualität H 3xv SU 14-16 cm.
 - Baum-pflanzung ohne Standortvorgabe: Pflanzung eines standortgerechten Laubbauhochstammes, Mindestqualität H 3xv SU 14-16 cm.
 - Die öffentlichen Grünflächen sind extensiv durch Grünlandnutzung (z.B. Wiesenutzung mit dem Schnittzeitpunkt ab 15. Juli) zu Sickerwasser zu pflegen.
 - Die zum Erhalt festgesetzten Bereiche sind während der Bauzeit in einem Abstand von 2 m gegenüber den Eingriffsbereichen durch Zaune zu sichern. Zur Realisierung der Fußwegverbindung im Norden sind die Zäune direkt am Rande des Eingriffsbereiches zu positionieren. Im Süden entlang des Regenrückhaltebeckens ist der zum Schutz der Zaunedeckelung erforderliche Amphibenschutzzaun als Schutzmaßnahme ausreichend.
- B.2.5.1.3 Die durch Planzeichen und Text festgesetzten Pflanzungen sind innerhalb weiterer Vegetationsperioden nach Abschluss der Baumaßnahme auszuführen.
- B.2.5.1.4 Pflanzliste, der zu verwendenden Pflanzen:
 - Bäume:
 - Acer campestre
 - Acer platanoides
 - Carpinus betulus
 - Corydia oblonga
 - Fraxinus excelsior subs. excelsior
 - Juglans regia
 - Malus domestica
 - Malus sylvestris
 - Pinus spinnosa
 - Prunus domestica
 - Prunus padus
 - Prunus communis
 - Quercus robur und Quercus robur
 - Sorbus aucuparia
 - Sorbus torminalis
 - Tilia cordata
 - Sträucher:
 - Cornus mas
 - Cornus sanguinea
 - Corylus avellana
 - Crataegus monogyna
 - Crataegus laevigata
 - Ligustrum vulgare
 - Lonicera xylosteum
 - Pinus spinnosa
 - Ribes alpinum
 - Ribes rubrum
 - Rosa canina
 - Sambucus nigra
 - Syringia vulgaris
 - Viburnum lantana
 - Viburnum opulus
 - Kornelkirsche
 - Hartweil
 - Haselnuss
 - Weißdorn
 - Zweigriffliger Weißdorn
 - Gewöhnlicher Liguster
 - Rote Heckenkirsche
 - Schlehe
 - Alpen-Johannisbeere
 - Rote Johannisbeere
 - Hundsrose
 - Schwarzer Holunder
 - Gewöhnlicher Flieder
 - Wolliger Schneeball
 - Gewöhnlicher Schneeball

B.2.5.2 Sofern Bezugsmöglichkeiten gegeben sind und keine besonderen Standort- oder Gestaltungsanforderungen vorliegen, sind getriebene (autochthone) Sorten, Getriebe aus dem Vorkommensgebiet 1,5 des Bundesamtes für Naturschutz, zu verwenden.

- B.2.5.2.1 Baubedingter Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Es ist ein baubedingter Ausgleich von insgesamt 2,21 ha zu erbringen, 0,54 ha werden durch die Festsetzung öffentlicher Grünflächen innerhalb des geplanten Baugebietes erbracht. Der übrige, extensiv zu erbringende Ausgleichbedarf von 1,67 ha wird auf folgenden Flurstücken der Gemarkung Reichenberg erbracht.
 - Flurst. 332/1
 - Anrechenbare Flächengröße: 0,188 ha
 - Aufwertungsmaßnahme: extensive Wiesenutzung, Erhalt der vorhandenen Gehölz- und Heckenstrukturen, Ergänzung der Heckenstrukturen durch autochthone Beeren- und Nusssträucher (als lineare Verbindung zum Wald)
 - Pflanzung von 3 Stück Obstbäumen, z.B. Apfel, Birne, Nuss, Zwetschge.
 - Mindestqualität: H 2xv, m. Db. 10-12.
 - Pflege: Mahd mit schneidendem Mähgerät 1-2 x pro Jahr ab Mitte Juli zulässig. 30% der Fläche sind als Rotationsbrache über den Winter zu halten. Das Mähgut ist nach einigen Tagen zu entfernen. Der Einsatz von Düngern oder Bioziden ist unzulässig.
 - Flurst. 332
 - Anrechenbare Flächengröße: 0,045 ha
 - Aufwertungsmaßnahme: Pflanzung von Heckenstrukturen mit autochthonen Beeren- und Nusssträuchern (als lineare Verbindung zum Wald), extensive Wiesenutzung; Pflege: Mahd mit schneidendem Mähgerät 1-2 x pro Jahr ab Mitte Juli zulässig. 30% der Fläche sind als Rotationsbrache über den Winter zu halten. Das Mähgut ist nach einigen Tagen zu entfernen. Der Einsatz von Düngern oder Bioziden ist unzulässig.
 - Flurst. 836
 - Anrechenbare Flächengröße: 1,01 ha
 - Auszuführende Aufwertungsmaßnahmen:
 - Ansaat Flächensaat Mähweiser / Extensivgrünland; Etablierung von Hochstaudenfluren im Böschungsbereich des Grabens
 - Sicherung, Förderung und Ergänzung der vorhandenen biotopkartierten Heckenstrukturen als Biotopverbundstücke zu nächstgelegenen Biotopstrukturen
 - Pflege: Mahd mit schneidendem Mähgerät 1-2 x pro Jahr ab Mitte Juli zulässig. 30% der Fläche sind als Rotationsbrache über den Winter zu halten. Das Mähgut ist nach einigen Tagen zu entfernen. Der Einsatz von Düngern oder Bioziden ist unzulässig.
- B.2.5.2.2 Die durch Planzeichen und Text festgesetzten Pflanzungen sind innerhalb weiterer Vegetationsperioden nach Abschluss der Baumaßnahme auszuführen.
- B.2.5.2.3 Pflanzliste, der zu verwendenden Pflanzen:
 - Bäume:
 - Acer campestre
 - Acer platanoides
 - Carpinus betulus
 - Corydia oblonga
 - Fraxinus excelsior subs. excelsior
 - Juglans regia
 - Malus domestica
 - Malus sylvestris
 - Pinus spinnosa
 - Prunus domestica
 - Prunus padus
 - Prunus communis
 - Quercus robur und Quercus robur
 - Sorbus aucuparia
 - Sorbus torminalis
 - Tilia cordata
 - Sträucher:
 - Cornus mas
 - Cornus sanguinea
 - Corylus avellana
 - Crataegus monogyna
 - Crataegus laevigata
 - Ligustrum vulgare
 - Lonicera xylosteum
 - Pinus spinnosa
 - Ribes alpinum
 - Ribes rubrum
 - Rosa canina
 - Sambucus nigra
 - Syringia vulgaris
 - Viburnum lantana
 - Viburnum opulus
 - Kornelkirsche
 - Hartweil
 - Haselnuss
 - Weißdorn
 - Zweigriffliger Weißdorn
 - Gewöhnlicher Liguster
 - Rote Heckenkirsche
 - Schlehe
 - Alpen-Johannisbeere
 - Rote Johannisbeere
 - Hundsrose
 - Schwarzer Holunder
 - Gewöhnlicher Flieder
 - Wolliger Schneeball
 - Gewöhnlicher Schneeball

B.2.5.3 Die durch Planzeichen und Text festgesetzten Pflanzungen sind innerhalb weiterer Vegetationsperioden nach Abschluss der Baumaßnahme auszuführen.

- B.2.5.3.1 Pflanzliste, der zu verwendenden Pflanzen:
 - Bäume:
 - Acer campestre
 - Acer platanoides
 - Carpinus betulus
 - Corydia oblonga
 - Fraxinus excelsior subs. excelsior
 - Juglans regia
 - Malus domestica
 - Malus sylvestris
 - Pinus spinnosa
 - Prunus domestica
 - Prunus padus
 - Prunus communis
 - Quercus robur und Quercus robur
 - Sorbus aucuparia
 - Sorbus torminalis
 - Tilia cordata
 - Sträucher:
 - Cornus mas
 - Cornus sanguinea
 - Corylus avellana
 - Crataegus monogyna
 - Crataegus laevigata
 - Ligustrum vulgare
 - Lonicera xylosteum
 - Pinus spinnosa
 - Ribes alpinum
 - Ribes rubrum
 - Rosa canina
 - Sambucus nigra
 - Syringia vulgaris
 - Viburnum lantana
 - Viburnum opulus
 - Kornelkirsche
 - Hartweil
 - Haselnuss
 - Weißdorn
 - Zweigriffliger Weißdorn
 - Gewöhnlicher Liguster
 - Rote Heckenkirsche
 - Schlehe
 - Alpen-Johannisbeere
 - Rote Johannisbeere
 - Hundsrose
 - Schwarzer Holunder
 - Gewöhnlicher Flieder
 - Wolliger Schneeball
 - Gewöhnlicher Schneeball

B.2.5.4 Bauzeitenregelung zur Vermeidung von Tötung und Verletzung von Individuen

- B.2.5.4.1 Rüdung und Fällung von Gehölzen nur zwischen Anfang November und Ende Februar zulässig zum Schutz der Haselmaus und betroffener Vogelarten.
- B.2.5.4.2 Beseitigung der Vegetation im Offenland und Oberbodenabtrag im Offenland außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Feldvögeln (nur von Ende Oktober bis Ende Februar) oder nach fachgutachterlicher Kontrolle mit anschließender Schwarzbrache und Einneben des Bodens (bis Baubeginn vegetationsfrei).
- B.2.5.4.3 Wurzelstockrodung und Oberbodenabtrag im Gehölzbereich nur in der Zeit von Mitte April bis Ende September zulässig zum Schutz der Haselmaus.
- B.2.5.4.4 Unvermeidliche Beseitigung von Habitatbäumen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln und der Schutzzeit der Haselmaus nur unter gütlicherlicher Aufsicht zwischen dem 15. September und 15. Oktober zulässig.
- B.2.5.4.5 Für das Entfernen der Vegetation oder das Roden von Gehölzstrukturen zu anderen Zeiten ist eine gütlicherliche Kontrolle erforderlich, die eine Begleitung durch brütende Vogelarten und das Einleiten von Verbotstatbeständen für andere Arten ausschließt.

B.2.5.5 Kompensationsmaßnahme für unvermeidliche Eingriffe in Habitate speziell geschützter Arten

- B.2.5.5.1 Kompensation eines möglichen Verlustes von Habitatbäumen durch künstliche Nisthilfen, Fledermauskästen u. a. auf Flurst. 332/1
- B.2.5.5.2 Sollten im Zuge der Baumaßnahmen tatsächliche Habitatbäume von gehölzwohnenden Fledermausarten entfernt werden müssen, so ist die Fällung Mitte September bis Mitte Oktober durchzuführen. Die Bäume sind ein bis zwei Nächte ohne weitere Aufarbeitung vor Ort liegenzulassen - nicht auf den Quartiersausgängen, damit in den Höhlen befindliche Tiere diese verlassen können. Für jede verlorene Fortpflanzungs- oder Ruhestätte ist für Fledermaus im Verhältnis 1:3 Ersatz zu schaffen. Es ist ein Fledermauskasten aufzuhängen, ein Biotopbaum im räumlichen Zusammenhang aus der Nutzung zu nehmen und der Abschnitt des gestalteten Baumes mit Quartierstrukturen an andere Bäume im räumlichen Zusammenhang anzubinden. Bei Habitaten von gehölzwohnenden Vogelarten ist Ersatz im Verhältnis von 1:2 zu leisten. Für jede verlorene Höhle sind zwei Vogelnistkästen in räumlichen Zusammenhang aufzuhängen. Die Fledermaus- und Vogelkästen sind jährlich von fachlich geeignetem Personal außerhalb der Besatzzeit zu reinigen und bei Bedarf auszutauschen.

B.2.5.6 Bauliche Vermeidungsmaßnahmen

- B.2.5.6.1 Nächliche Baumaßnahmen sind unzulässig.
- B.2.5.6.2 Gebäudegestaltung: Die Verwendung spiegelfeiner Materialien an der Außenfassade und auf Dächern ist unzulässig.
- B.2.5.6.3 Im Außenbereich sind insektenfreundliche Lampen und Leuchtkörper (LED warmweiß) zu verwenden und eine Abstrahlung nach oben ist zu vermeiden.
- B.2.5.6.4 Ausführung sockelloser Einfriedungen zur Durchgängigkeit von Kleinsäugetieren

B.2.5.6 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen

- B.2.5.6.1 Funktionaltät (CEF - vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen)
 - IS x § 44 Abs. 6 § 3 BauBSchG
 - Kompensation von Haselmauslebensraum auf den Flurst. 332, 332/1 und 333 der Gemarkung Reichenberg.
 - Linienförmige Ergänzung der bestehenden Gehölzstrukturen durch Beeren- und Nusssträucher zwischen Eingriffsbereich und Gutenberger Wald (gemäß Vorgabe der unteren Naturschutzbehörde ist dies typisch umzusetzen, damit die beabsichtigte Funktion ausreichend schnell erfüllt wird); die Hecke soll mindestens dreifach gefanzt werden.
 - Alleartige Pflanzung entlang des Eingriffkorridores mit großkrönigen, autochthonen Laubbäumen in einer Mindestqualität von: H 3xv mDb, STU 20-25
 - Kompensation von Felderlebensraum/Feldvögeln auf Flurst. 1573 der Gemarkung Reichenberg (5.500 m²):
 - Lückige Aussaat autochthonen Saatgutes (Blühhimmschneise)
 - Erhalt von Rohbodenstellen
 - Pflege: Kein Dünger- und PSM-Einsatz, sowie keine mechanische Unkrautbekämpfung (nach Rücksprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde für Problemunkräuter nur ausnahmsweise zulässig)
 - Die Saalmastung hat aus niedrigwüchsigen und autochthonen Arten zu bestehen, möglichst mit angrenzendem selbstbegrenzendem Brachstreifen (jährl. umgebrochen, Verhältnis ca. 50:50); Streifenbreite je mindestens 10 m
 - Eine Erneuerung des Blühstreifens darf frühestens nach 2 Jahren und muss spätestens erfolgen, wenn die Vegetation auf der Bünche zu dicht wird. Die Erneuerung muss Ende Februar bis Anfang März erfolgen, dabei darf pro Jahr nur die Hälfte erneuert werden. Im Folgejahr ist die andere Hälfte zu erneuern.
- B.2.5.6.2 In hängigen Bereichen liegende Bauwerksöffnungen, die bei einem Starkniederschlag durch breitflächigen Oberflächenabfluss gefährdet werden könnten, sollen nach Möglichkeit höhenmäßig ausreichend über der Geländeoberkante (z.B. 0,30 m) angeordnet oder auf andere Weise geschützt werden.
- B.2.5.6.3 Die Versorgung des Gebietes mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist gesichert bzw. wird im Zuge der Erschließung sichergestellt werden.
- B.2.5.6.4 Art 8 (1) BayDSchG: Wer Bodenmerkmal 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 anderen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige des Unternehmers oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- B.2.5.6.5 Art 8 (2) BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fund sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigeht oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- B.2.5.6.6 Sofern für die Errichtung der Verkehrsflächen bautechnisch ggf. Böschungen und / oder (Beton-) Rückenstützen notwendig werden und sich diese auf Privatgrund befinden, sind diese von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu dulden. Die Nutzung ggf. entstehender Böschungen bleibt dem Grundstückseigentümer unbenommen.
- B.2.5.6.7 Ein Baugebot innerhalb von 7 Jahren wird seitens des Marktes Reichenberg mit den zukünftigen Eigentümern vertraglich geregelt, unbeschadet dem Recht des Marktes nach § 176 BauGB.
- B.2.5.6.8 Drainagewasser, Grundwasser Ziegelrot bis ziegelrotbraun und anthrazit bis schwarz gefärbte Metalldeckungen (z.B. Vordächer oder Gaubeneindeckungen) sind, entsprechend wasserwirtschaftlicher Vorgabe pro Grundstück maximal bis 50 m² zulässig. Metalldeckungen, die im Sinne eines zugelassenen Bauproduktes, gemäß Art. 2 Abs. 11 Satz 1 und Art. 3 BayBO 2007 (zuletzt am 09.05.2016 geändert) eine Zulassung bezüglich nachgeschalteter Regenwasserentsorgung haben, sind uneingeschränkt zulässig.
- B.2.5.6.9 Stellplätze
 - B.2.5.6.9.1 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung in der Fassung der 1. Änderungsatzung zur Stellplatzsatzung vom 20.12.2001 ist nachzuweisen.
 - B.2.5.6.9.2 Ausreichend bemessene Aufstellflächen (Stauraum) vor Garagen / Carports können angerechnet werden.
- B.2.5.6.10 Einfriedungen
 - B.2.5.6.10.1 Als Einfriedungen sind Zäune aus Holz, Stahl oder Maschendraht mit einer Höhe von bis zu 1,0 m zulässig.
 - B.2.5.6.10.2 Einfriedungen, die an den öffentlichen Raum angrenzen, sind aus Maschendraht zu zulässig.
 - B.2.5.6.10.3 Stützmauern auf Privatgrund sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.
- B.2.5.6.11 Geländeänderungen
 - B.2.5.6.11.1 Aufschüttungen sind bis max. 1,50 m bezogen auf das natürliche Gelände zulässig.
 - B.2.5.6.11.2 Abgrabungen sind bis max. 1,50 m bezogen auf das natürliche Gelände zulässig.
 - B.2.5.6.11.3 Die Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur so weit zulässig, als sie im unmittelbaren Zusammenhang mit der Erstellung der Hauptgebäude einschließlich der zugehörigen Terrassen und Nebengebäude zwingend erforderlich sind.
 - B.2.5.6.11.4 An das vorhandene Gelände der Nachbargrundstücke ist Übergangslos anzuschließen.
 - B.2.5.6.11.5 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, dürfen auf privater Grundstücksfläche errichtet werden.
- B.2.5.6.12 Fernwasserleitung FWF
 - B.2.5.6.12.1 Zu vorhandener Fernwasserleitung ist ein Schutzabstand von 3 m einzuhalten. In diesem Schutzstreifenbereich dürfen keinerlei Maßnahmen durchgeführt werden, die den Bestand oder Betrieb der Fernleitung gefährden können. Die Leitungsschutzanweisung ist zu beachten. (Der Verlauf ist gem. Lageplan der FWF digitalisiert und eignet sich nicht zur Maßnahme)

B.2.5.7 Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- B.2.5.7.1 Baufeldbeschränkung
 - Der Versiegelungsgrad ist auf das nutzungsbedingte Mindestmaß zu beschränken.
 - Das Bauwerk ist auf die technisch unbedingt erforderliche Fläche zu beschränken.
 - Baustelleneinrichtung und Lagerflächen sind nur innerhalb des Geltungsbereiches und außerhalb von Ausgleichs- und Ersatzflächen anzulegen.
- B.2.5.7.2 Erhalt wertvoller Habitatstrukturen
 - Erhalt und Sicherung der Gehölzstrukturen im Süden und Norden des Geltungsbereichs, v.a. als Leitstruktur für Fledermause
 - Größtmöglicher Erhalt und Sicherung des Haselmaus-Lebensraumes am Nordrand des Geltungsbereichs
 - Schutzsicherung: Zäunung im Abstand von 2 m gegenüber der zu erhaltenden Bereiche, innerhalb des Geltungsbereichs in Richtung Eingriffsbereich und unmittelbar entlang des Eingriffsbereiches, zum Bau der Fußwegverbindung im Norden. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind die Schutzzäune zurückzubauen.
 - Erhalt und Sicherung der südexponierten Böschung des Regen-Auffangbeckens und der südexponierten Saumstruktur entlang der östlich angrenzenden Gehölzreihe
 - Schutzsicherung: Amphibenschutzzaun mind. 2 m nördlich der Struktur zur Vermeidung von Tötung/Verletzung von Individuen durch die Baumaßnahme. Nach Beendigung der Bauarbeiten ist dieser zurückzubauen.
- B.2.5.7.3 Bauzeitenregelung zur Vermeidung von Tötung und Verletzung von Individuen
 - Rüdung und Fällung von Gehölzen nur zwischen Anfang November und Ende Februar zulässig zum Schutz der Haselmaus und betroffener Vogelarten.
 - Beseitigung der Vegetation im Offenland und Oberbodenabtrag im Offenland außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Feldvögeln (nur von Ende Oktober bis Ende Februar) oder nach fachgutachterlicher Kontrolle mit anschließender Schwarzbrache und Einneben des Bodens (bis Baubeginn vegetationsfrei).
 - Wurzelstockrodung und Oberbodenabtrag im Gehölzbereich nur in der Zeit von Mitte April bis Ende September zulässig zum Schutz der Haselmaus.
 - Unvermeidliche Beseitigung von Habitatbäumen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln und der Schutzzeit der Haselmaus nur unter gütlicherlicher Aufsicht zwischen dem 15. September und 15. Oktober zulässig.
 - Für das Entfernen der Vegetation oder das Roden von Gehölzstrukturen zu anderen Zeiten ist eine gütlicherliche Kontrolle erforderlich, die eine Begleitung durch brütende Vogelarten und das Einleiten von Verbotstatbeständen für andere Arten ausschließt.
- B.2.5.7.4 Kompensationsmaßnahme für unvermeidliche Eingriffe in Habitate speziell geschützter Arten
 - Kompensation eines möglichen Verlustes von Habitatbäumen durch künstliche Nisthilfen, Fledermauskästen u. a. auf Flurst. 332/1
 - Sollten im Zuge der Baumaßnahmen tatsächliche Habitatbäume von gehölzwohnenden Fledermausarten entfernt werden müssen, so ist die Fällung Mitte September bis Mitte Oktober durchzuführen. Die Bäume sind ein bis zwei Nächte ohne weitere Aufarbeitung vor Ort liegenzulassen - nicht auf den Quartiersausgängen, damit in den Höhlen befindliche Tiere diese verlassen können. Für jede verlorene Fortpflanzungs- oder Ruhestätte ist für Fledermaus im Verhältnis 1:3 Ersatz zu schaffen. Es ist ein Fledermauskasten aufzuhängen, ein Biotopbaum im räumlichen Zusammenhang aus der Nutzung zu nehmen und der Abschnitt des gestalteten Baumes mit Quartierstrukturen an andere Bäume im räumlichen Zusammenhang anzubinden. Bei Habitaten von gehölzwohnenden Vogelarten ist Ersatz im Verhältnis von 1:2 zu leisten. Für jede verlorene Höhle sind zwei Vogelnistkästen in räumlichen Zusammenhang aufzuhängen. Die Fledermaus- und Vogelkästen sind jährlich von fachlich geeignetem Personal außerhalb der Besatzzeit zu reinigen und bei Bedarf auszutauschen.
- B.2.5.7.5 Bauliche Vermeidungsmaßnahmen
 - Nächliche Baumaßnahmen sind unzulässig.
 - Gebäudegestaltung: Die Verwendung spiegelfeiner Materialien an der Außenfassade und auf Dächern ist unzulässig.
 - Im Außenbereich sind insektenfreundliche Lampen und Leuchtkörper (LED warmweiß) zu verwenden und eine Abstrahlung nach oben ist zu vermeiden.
 - Ausführung sockelloser Einfriedungen zur Durchgängigkeit von Kleinsäugetieren

B.2.5.8 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen

- B.2.5.8.1 Funktionaltät (CEF - vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen)
 - IS x § 44 Abs. 6 § 3 BauBSchG
 - Kompensation von Haselmauslebensraum auf den Flurst. 332, 332/1 und 333 der Gemarkung Reichenberg.
 - Linienförmige Ergänzung der bestehenden Gehölzstrukturen durch Beeren- und Nusssträucher zwischen Eingriffsbereich und Gutenberger Wald (gemäß Vorgabe der unteren Naturschutzbehörde ist dies typisch umzusetzen, damit die beabsichtigte Funktion ausreichend schnell erfüllt wird); die Hecke soll mindestens dreifach gefanzt werden.
 - Alleartige Pflanzung entlang des Eingriffkorridores mit großkrönigen, autochthonen Laubbäumen in einer Mindestqualität von: H 3xv mDb, STU 20-25
 - Kompensation von Felderlebensraum/Feldvögeln auf Flurst. 1573 der Gemarkung Reichenberg (5.500 m²):
 - Lückige Aussaat autochthonen Saatgutes (Blühhimmschneise)
 - Erhalt von Rohbodenstellen
 - Pflege: Kein Dünger- und PSM-Einsatz, sowie keine mechanische Unkrautbekämpfung (nach Rücksprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde für Problemunkräuter nur ausnahmsweise zulässig)
 - Die Saalmastung hat aus niedrigwüchsigen und autochthonen Arten zu bestehen, möglichst mit angrenzendem selbstbegrenzendem Brachstreifen (jährl. umgebrochen, Verhältnis ca. 50:50); Streifenbreite je mindestens 10 m
 - Eine Erneuerung des Blühstreifens darf frühestens nach 2 Jahren und muss spätestens erfolgen, wenn die Vegetation auf der Bünche zu dicht wird. Die Erneuerung muss Ende Februar bis Anfang März erfolgen, dabei darf pro Jahr nur die Hälfte erneuert werden. Im Folgejahr ist die andere Hälfte zu erneuern.
- B.2.5.8.2 In hängigen Bereichen liegende Bauwerksöffnungen, die bei einem Starkniederschlag durch breitflächigen Oberflächenabfluss gefährdet werden könnten, sollen nach Möglichkeit höhenmäßig ausreichend über der Geländeoberkante (z.B. 0,30 m) angeordnet oder auf andere Weise geschützt werden.
- B.2.5.8.3 Die Versorgung des Gebietes mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist gesichert bzw. wird im Zuge der Erschließung sichergestellt werden.
- B.2.5.8.4 Art 8 (1) BayDSchG: Wer Bodenmerkmal 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 anderen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige des Unternehmers oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- B.2.5.8.5 Art 8 (2) BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fund sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigeht oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- B.2.5.8.6 Sofern für die Errichtung der Verkehrsflächen bautechnisch ggf. Böschungen und / oder (Beton-) Rückenstützen notwendig werden und sich diese auf Privatgrund befinden, sind diese von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu dulden. Die Nutzung ggf. entstehender Böschungen bleibt dem Grundstückseigentümer unbenommen.
- B.2.5.8.7 Ein Baugebot innerhalb von 7 Jahren wird seitens des Marktes Reichenberg mit den zukünftigen Eigentümern vertraglich geregelt, unbeschadet dem Recht des Marktes nach § 176 BauGB.
- B.2.5.8.8 Drainagewasser, Grundwasser Ziegelrot bis ziegelrotbraun und anthrazit bis schwarz gefärbte Metalldeckungen (z.B. Vordächer oder Gaubeneindeckungen) sind, entsprechend wasserwirtschaftlicher Vorgabe pro Grundstück maximal bis 50 m² zulässig. Metalldeckungen, die im Sinne eines zugelassenen Bauproduktes, gemäß Art. 2 Abs. 11 Satz 1 und Art. 3 BayBO 2007 (zuletzt am 09.05.2016 geändert) eine Zulassung bezüglich nachgeschalteter Regenwasserentsorgung haben, sind uneingeschränkt zulässig.
- B.2.5.8.9 Stellplätze
 - B.2.5.8.9.1 Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung in der Fassung der 1. Änderungsatzung zur Stellplatzsatzung vom 20.12.2001 ist nachzuweisen.
 - B.2.5.8.9.2 Ausreichend bemessene Aufstellflächen (Stauraum) vor Garagen / Carports können angerechnet werden.
- B.2.5.8.10 Einfriedungen
 - B.2.5.8.10.1 Als Einfriedungen sind Zäune aus Holz, Stahl oder Maschendraht mit einer Höhe von bis zu 1,0 m zulässig.
 - B.2.5.8.10.2 Einfriedungen, die an den öffentlichen Raum angrenzen, sind aus Maschendraht zu zulässig.
 - B.2.5.8.10.3 Stützmauern auf Privatgrund sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.
- B.2.5.8.11 Geländeänderungen
 - B.2.5.8.11.1 Aufschüttungen sind bis max. 1,50 m bezogen auf das natürliche Gelände zulässig.
 - B.2.5.8.11.2 Abgrabungen sind bis max. 1,50 m bezogen auf das natürliche Gelände zulässig.
 - B.2.5.8.11.3 Die Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur so weit zulässig, als sie im unmittelbaren Zusammenhang mit der Erstellung der Hauptgebäude einschließlich der zugehörigen Terrassen und Nebengebäude zwingend erforderlich sind.
 - B.2.5.8.11.4 An das vorhandene Gelände der Nachbargrundstücke ist Übergangslos anzuschließen.
 - B.2.5.8.11.5 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, dürfen auf privater Grundstücksfläche errichtet werden.
- B.2.5.8.12 Fernwasserleitung FWF
 - B.2.5.8.12.1 Zu vorhandener Fernwasserleitung ist ein Schutzabstand von 3 m einzuhalten. In diesem Schutzstreifenbereich dürfen keinerlei Maßnahmen durchgeführt werden, die den Bestand oder Betrieb der Fernleitung gefährden können. Die Leitungsschutzanweisung ist zu beachten. (Der Verlauf ist gem. Lageplan der FWF digitalisiert und eignet sich nicht zur Maßnahme)

B.2.5.9 Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- B.2.5.9.1 Baufeldbeschränkung
 - Der Versiegelungsgrad ist auf das nutzungsbedingte Mindestmaß zu beschränken.
 - Das Bauwerk ist auf die technisch unbedingt erforderliche Fläche zu beschränken.
 - Baustelleneinrichtung und Lagerflächen sind nur innerhalb des Geltungsbereiches und außerhalb von Ausgleichs- und Ersatzflächen anzulegen.
- B.2.5.9.2 Erhalt wertvoller Habitatstrukturen
 - Erhalt und Sicherung der Gehölzstrukturen im Süden und Norden des Geltungsbereichs, v.a. als Leitstruktur für Fledermause
 - Größtmöglicher Erhalt und Sicherung