

A. Festsetzungen durch Pflanzzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**
- SO₁**: Sonstiges Sondergebiet Feuerwehr gem. § 11 BauNVO
- SO₂**: Sonstiges Sondergebiet Bauhof gem. § 11 BauNVO
- SO₃**: Sonstiges Sondergebiet Nahwärme gem. § 11 BauNVO
- private Grünfläche
- öffentliche Verkehrsfläche mit Angabe der Querschnittsbreite in Metern
- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze (Baufenster)
- II**: Die Zahl der Vollgeschosse ist auf insgesamt zwei begrenzt.
- a / o**: abweichende Bauweise (Gebäuelänge > 50 m) / offene Bauweise
- GHmax. 10,00m**: Maximal zulässige Gesamthöhe (GHmax), z. B. 10,00m
- 0,6 / 0,8**: Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,6
- 1,2**: Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), z. B. 1,2
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- II**: Einrichtungen für die Feuerwehr
- II**: Einrichtungen für den Bauhof
- P**: Parkplatz Feuerwehr
- P**: Parkplatz Bauhof, mit Stellplätzen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
- Einfahrtsbereich
- Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (Nahwärme)

B. Festsetzungen durch Text

- § 11 SONSTIGES SONDERGEBIET 1 BauNVO**: Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung für die Unterbringung eines Feuerwehrgebäudes für die freiwillige Feuerwehr Schwanfeld mit Fahrzeughalle, Werkstätten und Lagerräumen, Räumen für Einsatz-, Übungsbildung, Ausbildung / Aufenthalt, Verwaltung, vorgelagerter Übungsfeld und Stellplätzen. Andere Nutzungen nach § 11 BauNVO sind nicht zugelassen.
- § 11 SONSTIGES SONDERGEBIET 2 BauNVO**: Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung für den Bauhof einschließlich einer Halle für Fahrzeuge, Lagerbereich, Werkstattbereich, Verwaltung und Räumlichkeiten für den Straßenbetriebsdienst zugehöriger Freifläche, Wäschplatz, Schüttboxen, Saletz, Gefahrgutcontainern und Stellplätzen sowie einer Annahmestelle für Elektrogeräte und Bauschutt. Andere Nutzungen nach § 11 BauNVO sind nicht zugelassen.
- § 11 SONSTIGES SONDERGEBIET 3 BauNVO**: Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Nahwärmezentrale einschließlich einer zum Betrieb der Heizzentrale notwendigen Anlagen, Bürogebäude, Sozialräume, Zufahrt zum Gebäude und Stellplätze. Andere Nutzungen nach § 11 BauNVO sind nicht zugelassen.
- ABSTANDS-FLÄCHEN**: gemäß BayBO in der jeweils geltenden Fassung
- DACHFORM**: Zulässige Dachformen für SO₁ und SO₂ sind Sattel-, Pult- und Flachdach. Für SO₃ ist die Dachform frei.
- DACHNEIGUNG**: Die zulässige Dachneigung beträgt bei Pult- und Flachdächern 0° - 25°. Die zulässige Dachneigung beträgt bei flach geneigten Satteldächern 5° - 20°. Die zulässige Dachneigung bei Satteldächern beträgt 25° - 38°.
- DACH-GESTALTUNG**: Farblich sind für die Dachdeckung ausschließlich die Farbtöne rot bis rotbraun und grau zulässig. Andere Farbtöne sind nicht zulässig. Glasierte Dachpfannen - steine oder -ziegel sowie unbeschichtete Metalldachdeckungen sind nicht zulässig. Flachdächer sollen nach Möglichkeit begrünt hergestellt oder mit flachen Elementen zur regenerativen Energiegewinnung großflächig belegt werden.

- HÖHEN-EINSTELLUNG BAULICHER ANLAGEN**: Die maximal zulässige Bauhöhe für Gebäude und Nebenanlagen im Sondergebiet SO₁ und SO₂ beträgt 12,00 m ab dem Bezugspunkt bis zur Außenkante der Dachhaut bzw. der Oberkante der Attika. Für das Sondergebiet SO₃ ist die maximal zulässige Gesamthöhe auf 10,00 m beschränkt. Überschreitungen der maximal zulässigen Bauhöhe durch technische Dachaufbauten sind zulässig. Für Saletzlos darf die maximal zulässige Bauhöhe um bis zu 4,00 m überschritten werden.
- BEZUGSPUNKT**: Bezugspunkt für die Bauhöhe der Sondergebiete SO₁ und SO₂ ist der topographische Punkt an der öffentlichen Verkehrsfläche der Staatsstraße St 2270 mit einer Höhe von 245,00 m ü. NN.
- FASSADEN-GESTALTUNG**: Die Gebäude sind spätestens 1 Jahr nach Bezugserfüllung entsprechend der Baubeschreibung bzw. der Baugenehmigung zu verputzen oder zu verkleiden. Eine teilweise Begrünung von Fassadenflächen wird empfohlen.
- STELLPLÄTZE**: können auch außerhalb der Baugrenzen in SO₁ und SO₂ errichtet werden und sind auf dem Grundstück in ausreichender Zahl herzustellen.
- GELÄNDEVER-ÄNDERUNGEN**: Geländeveränderungen sind nur soweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude oder der Aufstellung von Schüttboxen und Silo zwingend erforderlich sind. Aufschüttungen sind bis maximal 2,00 m zulässig. Abgrabungen sind bis maximal 3,00 m ausschließlich in Verbindung mit dem Gebäude zulässig. Der Anschluss an das vorhandene Gelände der Nachbargrundstücke ist durch Geländeabstüpfungen und Stützmauern zulässig.
- STÜTZMAUERN**: sind bis zu einer Höhe von 2,00 m über vorhandenem Gelände auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- UNZULÄSSIGE ANLAGEN**:
 - unbeschichtete Metalldachdeckungen wie z. B. Kupfer, Zink, Blei
 - Böschungen steiler als 1 : 1,5
 - zusätzliche Zufahrten zu den umgebenden Straßen
 - Sockelmauern als Einfriedung
 - selbstaustreichende Solaranlagen
 - Kies- und Steingärten
- EINFRIEDUNGEN**: gem. BayBO bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig sind:
 - Hecken (Laubgehölze)
 - Holzäune
 - Holzwälde
 - Metallzäune (ausgenommen Stacheldraht)
- Einfriedungen sind so zu gestalten, dass sie für Kleintiere (bis Größe eines Igels, bis ca. 15cm) durchlässig bzw. überwindbar sind.
- Straßenseitig: Einfriedungen sind ausschließlich in Verbindung mit einem Heckenpflanzstreifen aus gebietsheimischen Gehölzen zwischen Straßenrand und Zaunanlage zulässig.
- Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen und landwirtschaftlichen Flächen sind um 0,50 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.
- Im Bereich von Sichtflächen für öffentliche Bereiche sind Einfriedungen und Pflanzungen auf eine Höhe von max. 0,80 m zu beschränken.
- Die Grundstücke sind gegen die Staatsstraße St 2270 (anbaufreier Bereich) durchgehend ohne Tür und Tor einzufrieden zu lassen. Die Einfriedungen sind so hinter den straßenseitigen Grundstücksgrenzen zu errichten, dass diese keine Hindernisse (wie z. B. nicht verformbare, flächenhafte Hindernisse senkrecht zur Fahrtrichtung, nicht verformbare, punktuelle Einzelhindernisse) im Sinne der RPS darstellen.
- Der Abstand von Einfriedungen entlang der Staatsstraße St 2270 muss mindestens 5,0 m zum Fahrbahnrand betragen.
- Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Höhenunter-schiede zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem Baugrundstück zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind, dürfen auf dem Baugrundstück angelegt werden und sind dort zu dulden.
- AUFSCHÜTTUNGEN UND ABTRÄGUNGEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENBAU-KÖRPERS**
- SICHTFLÄCHEN**: sind aus Gründen der Verkehrssicherheit von jeglicher Bepflanzung, Anpflanzung, Lagerung, Aufschüttung etc., die mehr als 0,80 m über die Verbindungsfäche der Straßenoberkanten hinausragen, frei zu machen und frei zu halten (vgl. Art. 26 BayStVG).

BEPFLANZUNG

- Die Anpflanzungen sind zum nächstmöglichen Pflanz- bzw. Einsetztermin nach Nutzungsaufnahme des Erschließungsstraßenbaus bzw. spätestens 1 Jahr nach Nutzungsaufnahme der Gebäude zu vollziehen und nachzuweisen. Die Pflanzungen sind im Baugesuch darzustellen.
- Sämtliche Pflanzungen (Erhaltungs- und Pflanzgebote) sind vom jeweiligen Nutzer/Erhaltungsbereich im Bewuchs zu fördern, zu pflegen.
- Die Grünordnung mit den Pflanzgeboten ist zu beachten.
- Der Abstand von Bäumen entlang der Staatsstraße St 2270 muss im Sinne der RPS 2008 innerorts mindestens 4,50 m und außerorts mindestens 8,00 m zum Fahrbahnrand betragen.
- Grünstreifen und Randbegrünungen sind von jeglicher sonstiger Nutzung freizuhalten.
- FREIFLÄCHEN-GESTALTUNGS-PLAN**: Als Bestandteil der Baueingabe oder anderer Genehmigungspläne ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit folgenden Eintragungen vorzulegen:
 - Nachweis der festgesetzten Pflanzgebote (Massen, Arten und Qualität der Gehölze)
 - Art und Umfang der Vegetationsflächen
 - Art und Umfang der Einfriedung
- NIEDERSCHLAGS-WASSER**: Das anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist entsprechend den Regeln der Technik innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks zurückzuhalten. Niederschlagswasser sollte über die bewachsene Oberbodenzone versickert bzw. breitflächig versickert werden.
- Für eine nachhaltige und ökologische Regenwasserbewirtschaftung ist je Grundstück eine Zisterne mit mindestens 10 m³ herzustellen und gegen Auftrieb zu sichern.
- PHOTOVOLTAIK / SONNENKOLLEK-TOREN**: sind zulässig, dürfen den Verkehr auf der Staatsstraße St 2270 jedoch nicht negativ beeinflussen (Reflexion).
- ARTENSCHUTZ / MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG**: Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen der nach hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:
 - V0: Ökologische Baubegleitung**: Die Überwachung, Dokumentation und Sicherstellung der fachgerechten Umsetzung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen, ist durch eine ökologische Baubegleitung zu gewährleisten. Dies gilt insbesondere für die Baufreistellung und für die fachliche Begleitung der Vermeidungsmaßnahmen bezüglich der Habitatbäume. Eine entsprechende qualifizierte Person bzw. ein qualifiziertes Fachbüro sind der Unteren Naturschutzbehörde zu melden. Die Durchführung der Maßnahmen ist zu dokumentieren und spätestens bis zum 31.10. des jeweiligen Jahres an die Untere Naturschutzbehörde zu übermitteln.
 - V1: Schonende Bauausführung**: Baufeldbeschränkung: Das Baufeld bleibt auf den Geltungsbereich beschränkt. Baustelleneinrichtung und Lagerflächen werden innerhalb des Plangebietes angelegt. Eine zusätzliche temporäre Beanspruchung von bisher unversiegelten Flächen außerhalb des Geltungsbereichs ist nicht zulässig.
 - V2: Maßnahmen zur Vermeidung der baubedingten Beeinträchtigung (Tötung, Verletzung oder Störung) von Fledermäusen und Gehölzbrütern:**
 - V2.1: Berücksichtigung des alten Baumbestands mit Habitatstrukturen bei der Detailplanung und Nahwärmeinstallation**: Die Lage der Station ist so zu wählen, dass die gekennzeichneten Bäume erhalten werden. Eine Fällung oder Schädigung von Habitatbäumen ist nicht zulässig.
 - V2.2: An ökologische Ansprüche angepasste Fällzeiten der Gehölze**: Gehölze sind nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln zwischen 01. Oktober und 28. Februar gefällt werden. Bei Fällungen zu anderen Zeiten bedarf es einer Ausnahmegenehmigung durch die Naturschutzbehörde sowie einer fachgutachterlichen Kontrolle, dass keine aktuellen Bruten vorliegen.
 - Zur Fällung des Habitatbaumes sind besondere Vorsorge-maßnahmen zu treffen zum Schutz möglicherweise vorhandener Fledermaus-Individuen:
 - Bäume mit potenziellen Quartieren für Fledermäuse sind zwischen 11. September und 31. Oktober (vorrangig) oder 16. März bis 30. April (wenn nicht anders möglich und keine Vogelbruten betroffen sind) zu fällen.
 - Die Fällung sollte kontrolliert vorgenommen werden mit vorsichtigem Umliegen des Quartierbaums. Dabei ist der Baum mit Höhlenöffnung nach oben zwei Nächte liegen zu lassen, damit Fledermäuse entkommen können.
 - Für eine Baumfällung zwischen dem 11. und 30. September oder zwischen 16. März und 30. April ist eine Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde erforderlich.
 - Das Altholz des Obstbaumes als der Habitatstruktur wird anschließend in den Gemeindefriedhof verbracht und dort als liegendes Totholz belassen.
 - Bei eindeutigem Ausschluss einer aktuellen Nutzung von Quartieren durch Fledermäuse mittels fachgutachterlicher Kontrolle vor der Fällung können die Quartierstrukturen fachgerecht verschlossen werden. Damit ist auch eine Fällung bis Ende Februar möglich.
 - V2.3: Umhängen des vorhandenen Nistkastens**: Der Nistkasten wird nach Ende der Brutzeit im Oktober an einen Baum im näheren Umfeld umgehängt, um Störungen einer möglichen Brut während der Bauphase zu vermeiden. Je nach Dimension und Lage der geplanten Nahwärmezentrale kann er auch auf dem Gelände verbleiben. Der neue Standort sollte mindestens etwa 20 m Abstand zur Baustelle haben.
 - V3: Baufreistellung unter Berücksichtigung ökologischer Lebensraumanprüche - Feldhamster, Feldvögel**: Vor Beginn der Bauarbeiten, insbesondere vor Abschneiden des Oberbodens muss nachgewiesen werden, dass keine aktiv genutzten Felchamsterbaue oder Bodenbruten auf der Fläche vorhanden sind.
 - Der Geltungsbereich ist vor Baubeginn auf Feldhamsterbaue (und Vogelbruten) zu kontrollieren. Je nach geplantem Baubeginn sollte die Kontrolle im Frühjahr nach Beendigung der Winterruhe (Anfang Mai) oder im Sommer nach der Getreideernte in der Umgebung durchgeführt werden. Bei Baubeginn im Frühjahr kann aufgrund der geringen Größe des Eingriffsbereichs vorbereitend bis zum 01. März eine Schwarzbrache (vegetationsfreier, geegster Zustand) hergestellt werden, um die Attraktivität für den Feldhamster (und für Feldvögel) zu reduzieren.
 - Bei Nachweisen von Feldhamsterbaue: Umsiedlung betroffener Tiere mittels eines fachlich fundierten Vorgehens unter Berücksichtigung entsprechender Zeitfenster. Die Umsiedlung kann im Frühjahr nach Beendigung der Winterruhe und vor Beginn der Reproduktionsphase zwischen Ende April und dem 15. Mai oder aber im Sommer nach Beendigung der Reproduktionsphase und vor Beginn der Winterruhe im Zeitfenster zwischen dem 20. August und 10. September erfolgen. Die Termine sind gegebenenfalls an die Witterungsverhältnisse und im Sommer an den Erntezeitpunkt anzupassen.
 - Für die fachgerechte Umsiedlung der auf der Eingriffsfäche lebenden Tiere sind ortsrelevante Auflagen zu berücksichtigen. Die gefangenen Tiere werden auf die entsprechend vorbereitete Ausgleichsfläche oder eine andere Zielfläche mit ausreichender Deckung gesetzt. Bei der Umsiedlung ein Loch pro Feldhamster herzustellen, das 80 - 100 cm tief schräg in den Boden geht und jeweils mit einem Vorrat von 300 bis 500 Gramm Körnern versehen wird. Im Rahmen der Umsiedlung ist in jedes Loch ein Individuum einzusetzen. Nach Anlage des Lochs sowie unmittelbar nach dem Einsetzen ist ein Drahtgitter vor der Lochöffnung anzubringen. Dieses ist einen Tag nach der Umsiedlung zu entfernen.
 - Nach erfolgreicher Umsiedlung sämtlicher Tiere sollte sofort mit dem Bau begonnen oder die Baufäche bis zum Baubeginn vegetationsfrei und eben gehalten werden (Schwarzbrache durch regelmäßiges Grubbern und Eggen). Bei längerem zeitlichem Verzug wird eine erneute Kontrolle des Baufeldes notwendig.

ZEITRAUMEN ZUR DURCHFÜHRUNG DER ARTENSCHUTZRECHTLICHEN VERMEIDUNGSMAßNAHMEN

- Baubeginn Frühjahr/ Sommer**
 - Anfang Mai: Baufeldkontrolle Umsetzen/ Umsiedlung bei Nachweis von Hamstern - Nachkontrolle (bis 15. Mai und anschließend Baufeldfreigabe)
 - Herstellen von Schwarzbrache durch Umbruch und Eggen bis zum 01. März und bis Baubeginn aufrechterhalten.
- Baubeginn Spätsommer/ Winter**
 - Baufeldkontrolle nach der Getreideernte in der Umgebung
 - 20. August bis 10. September: Umsiedlung bei Nachweis von Feldhamsterbaue, Nachkontrolle und anschließend Baufeldfreigabe
 - Herstellen von Schwarzbrache durch Umbruch und Eggen bis Baubeginn aufrechterhalten
- V4: Schutz von Gehölzen während der Bauzeit**: Es ist darauf zu achten, dass es während der Bauzeit zu keiner Beeinträchtigung von an das Baufeld angrenzenden Gehölzen kommt, d.h. keine Stamm-, Wurzel- oder Rindenverletzungen sowie keine unnötige Bodenverdichtung oder Abgrabung. Gegebenenfalls sind Schutzvorrichtungen vorzusehen. Im Rahmen einer Ortsbegehung wurden alle zu erhaltenden Bäume markiert.
- V5: Verzicht auf Beleuchtung oder Verwendung insektenfreundlicher Lampen**: Wenn möglich ist auf eine nächtliche Beleuchtung zu verzichten oder diese auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Für unverzichtbare Beleuchtung sind abgeschirmte, insektenfreundliche Lampen (Stand der Technik, z.B. Natriumdampfhochdrucklampen für die Beleuchtung) zu verwenden, deren Abstrahlung nach unten gerichtet ist.
- OBERBODEN**: Das Abschneiden des Oberbodens ist nur außerhalb der Brutzeit der Feldvögel (Brutzeit = Mitte März bis Mitte Juli) durchzuführen.

C. Grünordnerische Festsetzungen

- PFLANZSCHEMA A ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN**: Auf öffentlichen Grünflächen sind in den festgesetzten Bereichen, zum nächstmöglichen Pflanztermin nach Nutzungsaufnahme des Erschließungsstraßenbaus bzw. spätestens 1 Jahr nach Nutzungsaufnahme der Gebäude, durchgehende, 2-3-reihige, freiwachsende Hecken als Randeingrünung aus gebietsheimischen Gehölzen zu pflanzen (mindestens ca. 1 Pflanze / 5 m²). Die Randeingrünung dient als Übergang in die freie Landschaft und ist an geeigneter Stelle (Grünstreifenbreite mindestens 5,00 m), mindestens alle 15 m, mit einem hochstammigen, gebietsheimischem Baum zu durchgrünen (in Betracht kommen z. B. Ahorn, Eiche oder auch Nutzbäume, siehe Pflanzliste).
- Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen, zu entwickeln und zu erhalten.
- Die gesetzlich vorgegebenen Grenzabstände sind einzuhalten und die Pflanzungen im Baugesuch nachzuweisen.
- Bestandsbäume in öffentlichen Grünflächen sind entsprechend der planzeichnerischen Festsetzungen zu erhalten und können bei passendem Standort eine Baumpflanzung ersetzen.
- Gebietsheimische Baumarten**: Mindestpflanzqualität: Hochstamm 3kv, Stammumfang 12-14 cm (H 3kv mDb SIU 12-14) Artenanteile: 90 % Laubbäume und 10 % Obstbäume
- Obstbaumarten**:
 - Kultur-Äpfel Malus domestica
 - Kultur-Birne Prunus communis
 - Zwetschge Pyrus domestica
- Laubbäume**:
 - Feld-Ahorn Acer campestre
 - Spitz-Ahorn Acer platanoides
 - Berg-Ahorn Acer pseudoplatanus
 - Weiß-Birke Betula pendula
 - Vogel-Kirsche Prunus avium
 - Trauben-Eiche Quercus petraea
 - Stiel-Eiche Quercus robur
 - Silber-Weide Salix alba
 - Vogelbeere Sorbus aucuparia
 - Elsbeere Sorbus torminalis
 - Winter-Linde Tilia cordata
 - Sommer-Linde Tilia platyphyllos

- Gebietsheimische Sträucher**: Mindestpflanzqualität: vierpflanzter Strauch, 3 Triebe 60-100 cm (vStr 3 Tr. 60-100)
 - Blutrotter Hartriegel Cornus sanguinea ssp. sanguinea
 - Hasel Corylus avellana
 - Zweigriffiger Weißdorn Crataegus laevigata
 - Eingriffiger Weißdorn Crataegus monogyna
 - Spindelstrauch Eonymus europaeus
 - Faulbaum Frangula alnus
 - Rainweide Ligustrum vulgare
 - Heckenkirsche Lonicera xylosteum
 - Weiß-Äpfel Malus sylvestris
 - Trauben-Kirsche Prunus padus
 - Stachelholz Prunus spinosa ssp. spinosa
 - Schlehdorn Ribes uva-crispa
 - Echter Kreuzdorn Rhamnus cathartica
 - Feld-Rose Rosa arvensis
 - Hunds-Rose Rosa canina
 - Eisig-Rose Rosa gallica
 - Wein-Rose Rosa rubiginosa
 - Purpur-Weide Salix purpurea
 - Korb-Weide Salix viminalis
 - Schwarzer Holunder Sambucus nigra
 - Wolliger Schneeball Viburnum lantana
 - Schneeball Viburnum opulus

- bestehender Einzelbaum (Standort wird erhalten / entfernt)
- öffentliche Baumpflanzung ohne Standortbindung
- öffentliche Heckpflanzung im festgesetzten Bereich
- PFLANZSCHEMA B GRÜNSTÜCKS-FLÄCHE**: Auf den Grundstückflächen SO₁ und SO₂ ist zum nächstmöglichen Pflanztermin nach Nutzungsaufnahme des Erschließungsstraßenbaus bzw. spätestens 1 Jahr nach Nutzungsaufnahme der Gebäude an geeigneter Stelle, mindestens je anfangener 500 m² Grundstücksfäche, ein hochstammiger, gebietsheimischer Baum zu pflanzen, zu pflegen, zu entwickeln und zu erhalten (in Betracht kommen z. B. Ahorn, Eiche oder auch Nutzbäume, siehe Pflanzliste).
- Verbleibende Flächen, welche nicht der verkehrlichen Erschließung dienen und nicht für Gehölzpflanzungen genutzt werden, sind mit einer gebietsheimischen Wiesen-Ansaat zu begrünen.
- Pflanzungen sind fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen, zu entwickeln und zu erhalten. Vor einer Wiesen-Ansaat ist eine fachgerechte Bodenbereitung durchzuführen.
- Die gesetzlich vorgegebenen Grenzabstände sind einzuhalten und die Pflanzungen im Baugesuch nachzuweisen.
- Bewuchs entlang von landwirtschaftlichen Flächen ist um 0,50 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt anzuordnen. Bei hochwachsenden Bäumen ist ein sehr großzügiger Abstand zu den landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten, um jedwede mögliche Nachteile wie z. B. Verschattung der Wirtschaftsflächen zu vermeiden.

- Nicht überbaute und nicht befestigte Grundstücksflächen sind als möglichst flächendeckende, geschlossene Vegetationsflächen zu entwickeln. Mindestens müssen jedoch 70 % der Flächen mit Vegetation bedeckt sein und entsprechend gepflegt und dauerhaft erhalten werden.
- Die festgesetzte Mindestflächendeckung der Vegetation gilt auch bei der Anlage von mit Steinen, Kiesel- oder Holzhackeln bedeckten Flächen.
- Die festgesetzte Vegetationsdecke ist durch Pflanzungen in den anscheinenden Boden zu entwickeln. Pflanzungen in mobilen Pflanzgefäßen stellen keine Vegetationsdecke dar.
- Gebietsheimische Baumarten**:
 - Liste Pflanzschema A
- Gebietsheimische Saatgutmischung**:
 - Regelsaatgutmischung RSM-Regio UG 11 Grundmischung bestehender Einzelbaum (Standort wird erhalten)
- Der Ausgleichsflächenplan LA 02 ist Bestandteil des Bebauungsplans.
- AUSGLEICHS-FLÄCHEN**:
 - Höhenschichtlinien (1,00 m - Raster)
 - bestehende Grundstücksgrenzen
 - Flumnummer
 - vorhandene Haupt- und Nebengebäude
 - Maßangaben in Metern
 - Sichtfeld, von Bepflanzung und Bepflanzung über 80 cm Höhe freizuhalten $V_{rel} = 50 \text{ km/h}$
- NUTZUNGS-SCHABLONE**:

Einrichtung	Geschosszahl	z.B.
GRZ	GFZ	0,6 (1,2)
Bauweise		a
- DENKMALPFLEGE**: Gemäß Art. 9 Abs. 1, Denkmalschutzgesetz sind auftretende Funde von Bodendenkmälern unverzüglich dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege - Außenstelle Bamberg oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen (Art. 8, Abs. 2 BayDSchG).
- Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- Für Versicherungseinrichtungen ist die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFFreV) vom 01. Januar 2000 mit Änderung vom 01.10.2008 zu beachten.
- ENTWÄSSERUNG**: erfolgt im Mischsystem
- WASSER-HALTUNG**: Wenn ein Kellergeschoss realisiert wird und in das Erdreich eingegraben wird, ist das Gebäude vor anfallendem Schichten- und Hangwasser zu schützen. Um eine Gefährdung von Wohnhäusern durch breittflächigen Oberflächenabfluss bei Starkniederschlägen aufgrund der hängigen Lage des Baugeländes zu vermeiden, sollten Bauwerköffnungen, wie Fenster und Türen mind. 0,30 m über Geländeoberkante liegen.
- FUNDAMENTE**: Fundamente, die beim Setzen von Rabatten- und Pflasterstreifen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Grundstückflächen erforderlich werden, dürfen auf den Grundstückflächen bis zu einer Breite von 0,50 m angelegt werden. Gleiches gilt für Fundamente der Straßenbelichtung.
- MINDESTABSTAND BÄUME**: Für Bäume und tiefwurzelnde Sträucher ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen sowie die Grundsätze der DIN 19320 sowie die DVGW-Arbeitsblätter GW 125, G 462 und W 403 einzuhalten.
- MUTTERBODEN**: Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verdichtung und Vermischung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BbodSchV zu verwerten.
- BauNVO**: Für diesen Bebauungsplan ist die BauNVO in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung anzuwenden.
- REDUZIERUNG DER VERSIEG-LUNG**: Die Verwendung von versickerungsfördernden Oberflächen-befestigungen zur Minimierung des Versiegelungsgrades wird dem Bauherrn empfohlen.
- GEOTHERMIE**: ist grundsätzlich zugelassen.
- EMMISSIONEN DURCH LANDWIRTSCHAFT**: Von benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen sind Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auch zu unüblichen Zeiten zu erwarten. Diese sind örtlich und hinzunehmen.
- STRASSEN-BELEUCHTUNG**: Soweit erforderlich, sollen abgeschirmte, insektenfreundliche Lampen im Außenbereich verwendet werden, deren Abstrahlung nach unten gerichtet ist (Stand der Technik, z. B. Natriumdampfhochdrucklampen).

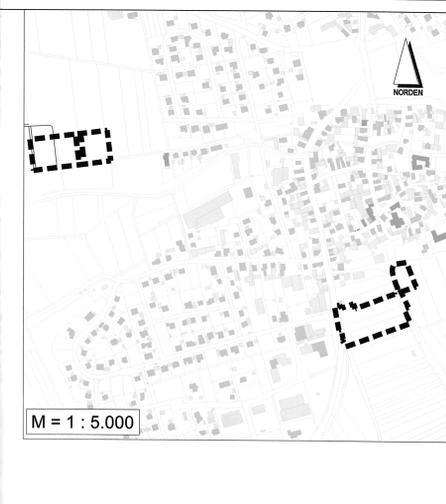
D. Hinweise

- OD**: Öffentliche Verkehrsfläche
- D**: Grundstück

- VERSICKERUNGS-EINRICHTUNGEN**: Für Versicherungseinrichtungen ist die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFFreV) vom 01. Januar 2000 mit Änderung vom 01.10.2008 zu beachten.
- ENTWÄSSERUNG**: erfolgt im Mischsystem
- WASSER-HALTUNG**: Wenn ein Kellergeschoss realisiert wird und in das Erdreich eingegraben wird, ist das Gebäude vor anfallendem Schichten- und Hangwasser zu schützen. Um eine Gefährdung von Wohnhäusern durch breittflächigen Oberflächenabfluss bei Starkniederschlägen aufgrund der hängigen Lage des Baugeländes zu vermeiden, sollten Bauwerköffnungen, wie Fenster und Türen mind. 0,30 m über Geländeoberkante liegen.
- FUNDAMENTE**: Fundamente, die beim Setzen von Rabatten- und Pflasterstreifen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Grundstückflächen erforderlich werden, dürfen auf den Grundstückflächen bis zu einer Breite von 0,50 m angelegt werden. Gleiches gilt für Fundamente der Straßenbelichtung.
- MINDESTABSTAND BÄUME**: Für Bäume und tiefwurzelnde Sträucher ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen sowie die Grundsätze der DIN 19320 sowie die DVGW-Arbeitsblätter GW 125, G 462 und W 403 einzuhalten.
- MUTTERBODEN**: Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verdichtung und Vermischung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BbodSchV zu verwerten.
- BauNVO**: Für diesen Bebauungsplan ist die BauNVO in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung anzuwenden.
- REDUZIERUNG DER VERSIEG-LUNG**: Die Verwendung von versickerungsfördernden Oberflächen-befestigungen zur Minimierung des Versiegelungsgrades wird dem Bauherrn empfohlen.
- GEOTHERMIE**: ist grundsätzlich zugelassen.
- EMMISSIONEN DURCH LANDWIRTSCHAFT**: Von benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen sind Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auch zu unüblichen Zeiten zu erwarten. Diese sind örtlich und hinzunehmen.
- STRASSEN-BELEUCHTUNG**: Soweit erforderlich, sollen abgeschirmte, insektenfreundliche Lampen im Außenbereich verwendet werden, deren Abstrahlung nach unten gerichtet ist (Stand der Technik, z. B. Natriumdampfhochdrucklampen).

E. Nachrichtliche Übernahme

- Anbauverbotsszone: Art 23 (1) BayStVG Bauverbot für Hochbauten und bauliche Anlagen jeder Art - ausgenommen Einzellagen - in einer Entfernung von 20 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Die Grundstücke sind außerhalb der OD-Grenzen entlang der klassifizierten Straßen (Staatsstraße St 2270) mit Tür- und losen Einzellagen zu versehen, so dass keine unmittelbaren Zugänge und Zufahrten zu dieser Straße möglich sind. Abgrabungen im Bereich der anbaufreien Zonen, die über die Oberkante der Fahrbahndecke reichen bedürfen der Prüfung der Sicherheit des Verkehrs sowie des Bestandes der Straße eine gesonderte Zustimmung des Bausträgers der Fahrbahn. Für die Grundstücke darf ein Mindestabstand von 10 m nicht unterschritten werden.
- Anbaubeschränkungszone gemäß Art. 24 (1) BayStVG Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen bedürfen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Staatsstraße St 2270 in einer Entfernung bis zu 40 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.
- St 2270, Abschnitt 420, Station 1, 112
- Bereiche und Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- amtlich kartierte Biotopfläche



VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat Schwanfeld hat in der Sitzung vom 30.11.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.12.2021 örtlich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.01.2022 hat in der Zeit vom 04.03.2022 bis 04.04.2022 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.01.2022 hat in der Zeit vom 04.03.2022 bis 04.04.2022 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.05.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.06.2022 bis 01.07.2022 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.05.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.06.2022 bis 01.07.2022 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Schwanfeld hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 13.09.2022 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.09.2022 als Satzung beschlossen.

Schwanfeld	14. SEP. 2022	(Siegel)
Schwanfeld	14. SEP. 2022	(Siegel)
- Ausgefertigt

Schwanfeld	14. SEP. 2022	(Siegel)
Schwanfeld	14. SEP. 2022	(Siegel)
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 44-09-2022 gemäß § 10 Abs. 3 Nr. 2 BauGB örtlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Schwanfeld	04. OKT. 2022	(Siegel)
Schwanfeld	04. OKT. 2022	(Siegel)

Verfasser:	Gemeinde Schwanfeld Rathausplatz 2, 97523 Schwanfeld	(Siegel)
vertreten durch:	Lisa Krein 1. Bürgermeisterin	(Siegel)
Entwurf:	Entwurf:	(Siegel)
bearbeitet:	gezeichnet:	geprüft:
M. Prosser	M. Prosser	M. Weiland
Prüfung vom:	25.01.2022	25.01.2022
Projektnr.:	MD0069	

Satzungsbeschluss

Planinhalt:	Bebauungsplan "Diemenstal Nord" mit integrierter Grünordnung	Plan-Nummer:	LA 01
Maßstab:	1:1000	Index:	200

Plan		Begründung	
Index	Version	Index	Version
0-0	25.01.2022	0-0	25.01.2022
1-0	10.05.2022	1-0	10.05.2022
2-0	13.09.2022	2-0	13.09.2022