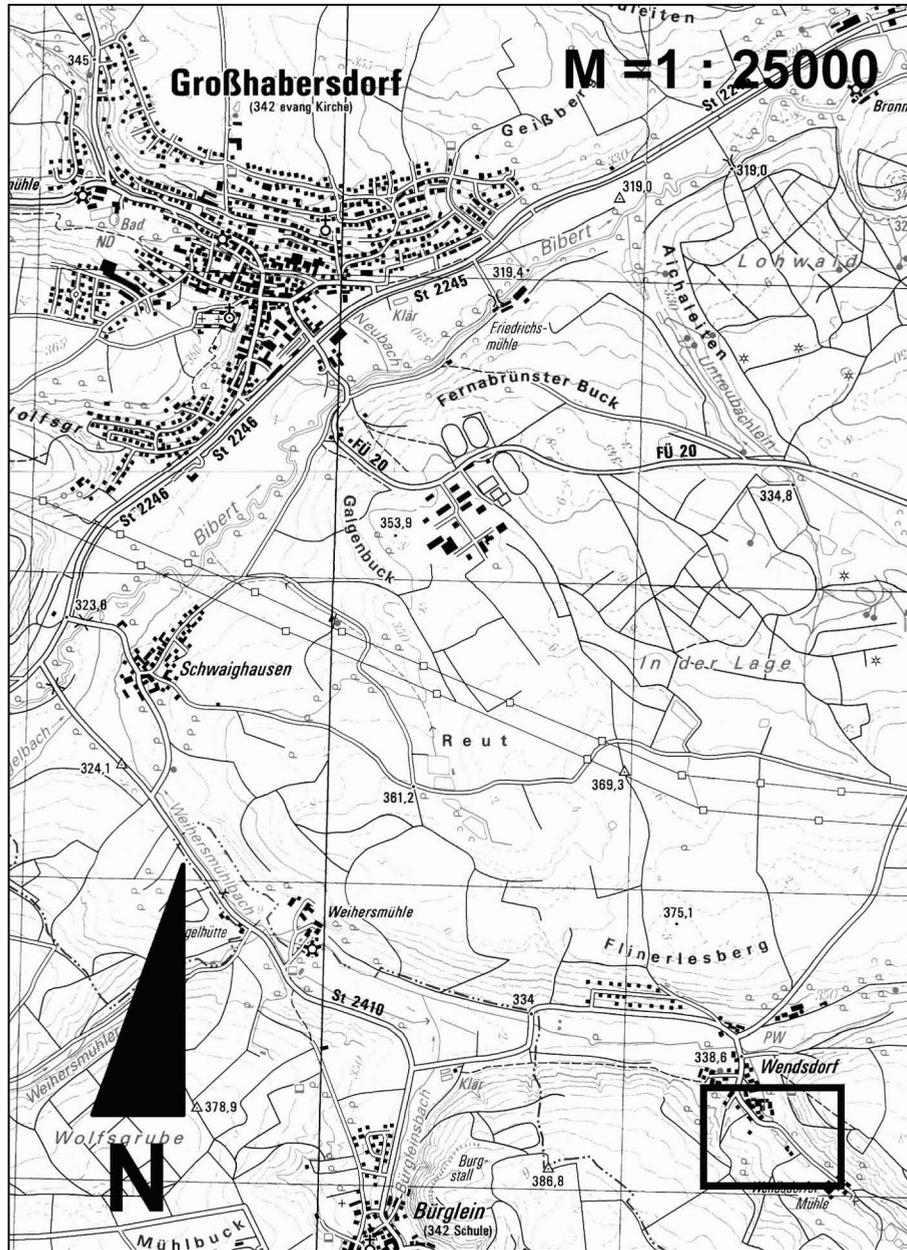


GRÜNORDNUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN NR. 30 "WENDSDORF"



GEMEINDE GROSSHABERSDORF - LANDKREIS FÜRTH

ARCHITEKTUR · HOCHBAU · STADTEBAU · BAULEITUNG
**ARCHITEKTUR
BÜRO**



Bahnhofstraße 6
90613 Großhabersdorf
Fon: 09105/997162
Fax: 09105/997166
E-mail: jordan.architekt@gmx.de

GROSSHABERSDORF, DEN 17. JULI 2008

ZEICHENERKLÄRUNG:

HINWEISE:



BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
UND FLURSTÜCKSNUMMERN



BEBAUUNGSVORSCHLAG



VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN



SCHNITTLAGE



BESTEHENDE BAULICHE ANLAGEN

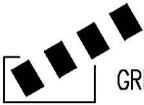


HAUPTFIRSTRICHTUNG (NICHT BINDEND)



PRIVATWEG

FESTSETZUNGEN:



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS



DORFGEBIET



GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ



GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ



ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
ERD- + DACHGESCHOSS



ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
ERD- + OBER- + DACHGESCHOSS



SATTELDACH



DACHNEIGUNG 40° BIS 55°



OFFENE BAUWEISE



NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG



VERKEHRSFLÄCHEN MIT STRASSENBEGRENZUNGSLINIE



GRÜNFLÄCHEN



BAUGRENZEN



NATURSCHUTZRECHTLICHE AUSGLEICHFLÄCHEN



ZU PFLANZENDER LAUBBAUM



ZU ERHALTENDER LAUBBAUM



ZU ERHALTENDE HECKEN UND STRÄUCHER

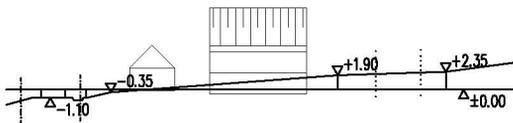


BEREICHSBEGRENZUNG:
UNTERSCHIEDLICHE NUTZUNG

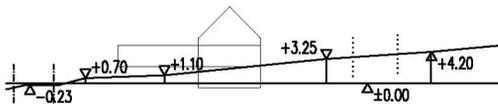
SCHNITTE 1 - 1 BIS 3 - 3

M = 1 : 1000

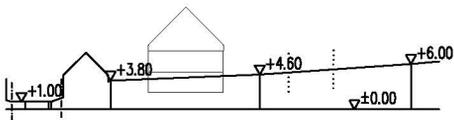
SCHNITT 1 - 1



SCHNITT 2 - 2



SCHNITT 3 - 3



VERFAHRENSHINWEISE:

- 1) Der Gemeinderat der Gemeinde Großhabersdorf hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 "WENDSDORF" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

- 2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 30 "WENDSDORF" in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

- 3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 30 "WENDSDORF" in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

- 4) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 30 "WENDSDORF" in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

- 5) Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 30 "WENDSDORF" in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

- 6) Die Gemeinde Großhabersdorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan Nr. 30 "WENDSDORF" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Großhabersdorf, den

1. Bürgermeister

- 7) Das Landratsamt Fürth hat den Bebauungsplan Nr. 30 "WENDSDORF" mit Bescheid vom Nr. gemäß § 6 BauGB/§ 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Großhabersdorf, den

1. Bürgermeister

- 8) Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans Nr. 30 "WENDSDORF" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB, oder soweit eine Genehmigung nicht erforderlich ist, der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Großhabersdorf, den

1. Bürgermeister

SATZUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 30

DER

**GEMEINDE
GROSSHABERSDORF**

**LANDKREIS
FÜRTH**

BAUGEBIET

” WENDSDORF ”

Die Gemeinde Großhabersdorf erläßt gemäß Gemeinderatsbeschluss vom und auf Grund des

- §§ 1 bis 4a, 9, 10 und 30 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Nr. 52 S. 2415), zuletzt geändert am 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- Art. 81, Abs. 2 der Bay. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588)
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert am 20. Dezember 2007 (GVBl. S. 958)

folgende

BEBAUUNGSPLAN - SATZUNG

§ 1 Für das Gebiet "WENDSDORF"

welches die Flurstücke Nrn. 458 (Teilfläche), 460, 467/2 (Teilfläche), 492 (Teilfläche), 493 (Teilfläche), 529/2 (Teilfläche) und 573/2 (Teilfläche), jeweils Gemarkung Fernabrünst, umfaßt, ist ein Bebauungsplan aufgestellt worden.

Er trägt die Bezeichnung

BEBAUUNGSPLAN NR. 30 "WENDSDORF" GEMEINDE GROSSHABERSDORF

Der Ausgleich gemäß der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung erfolgt durch Sammelausgleichsmaßnahmen auf den Flurstücken Nr. 492 (Teilfläche) und 493 (Teilfläche), jeweils Gemarkung Fernabrünst.

§ 2 Der Bebauungsplan Nr. 30 besteht aus

- Begründung zum Bebauungsplan
- Satzung
- Erläuterungsbericht und Begründung zum Grünordnungsplan mit verbindlichen Festsetzungen
- Umweltbericht mit Darstellung der Ausgleichsmaßnahme
- Planblatt, M = 1 : 1000, mit verbindlichen Festsetzungen

A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18003:

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 5 BauNVO)

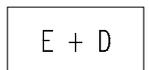
- 1.1 Dorfgebiet
(§ 5 BauNVO)



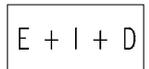
2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 3 BauGB §§ 16 - 20 BauNVO)

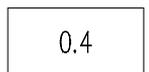
- 2.1 Zahl der Vollgeschosse
(§§ 16; 18 und 20 BauNVO)
Erd- und Dachgeschoss



Erd-, Ober- und Dachgeschoss



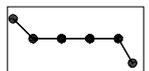
- 2.2 Grundflächenzahl GRZ
(§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
Wasserdurchlässige Flächenbefestigungen werden bei der Ermittlung der Grundfläche entgegen BauNVO § 19 nicht berücksichtigt.



- 2.3 Geschossflächenzahl GFZ
(§§ 16, 17 und 20 BauNVO)



- 2.4 Bereichsbegrenzung:
Unterschiedliche Nutzung



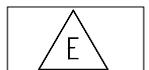
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1 Offene Bauweise
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)



- 3.1.1 Nur Einzelhäuser zulässig



- 3.2 Baugrenze
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen der Art. 6 und 57, BayBO.



- 3.3 Stellung der baulichen Anlagen

- 3.3.1 Die Hauptfirstrichtung lt. Planeintrag ist nicht bindend.



- 3.3.2 Höhenlage
Die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses darf hangseitig höchstens 50 cm über dem Niveau des natürlichen Geländes liegen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn dadurch das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

6. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 6.1 Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie



9. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25, Abs. 1a BauGB)

- 13.1 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB (naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen).

Die Ausgleichsmaßnahmen gemäß Punkt 4, Erläuterungsbericht Grünordnungsplan, werden zeitgleich mit Beginn der Bautätigkeit bzw. der Erschließungsmaßnahmen durchgeführt und sind bis zum 15. April des auf den zugeordneten Eingriff folgenden Jahres abzuschließen! Die Maßnahmen sind erst vollständig erbracht, wenn die Entwicklungspflege der oben beschriebenen Maßnahmen abgeschlossen ist.

Die Ausgleichsflächen sind nach Abschluss der herzustellenden Kompensationsmaßnahmen von der Gemeinde an das Bayer. Ökoflächenkataster, Landesamt für Umweltschutz, Außenstelle Kulmbach, mit Formblatt zu melden.



- 13.2 Für die Gestaltung der privaten Grundstücksflächen sind einheimische Laubgehölze zu verwenden. Pro Grundstück ist mindestens ein großkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.

Die Pflanzmaßnahmen müssen bis zum 15. April des Jahres, welches auf das Jahr der Fertigstellung der Baumaßnahmen folgt, durchgeführt sein.

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gem. dem DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von $\geq 2,50$ m einzuhalten!



- 13.3 Zu erhaltender Laubbaum
Schutzmaßnahmen nach DIN 19820 während der Bauzeit. Im Krontraufbereich des Baumes sind keinerlei baulichen Anlagen zulässig.



- 13.4 Zu erhaltende Hecken und Sträucher
Schutzmaßnahmen nach DIN 19820 während der Bauzeit



- 13.5 Versiegelungen
Maximal 10 % der nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen an der Oberfläche wasserundurchlässig versiegelt werden. Die Stellplätze, Hofflächen und Fußwege sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen. Dies gilt nicht für die best. landw. Hofstellen auf den Fl.-Nr. 458 (Teilfläche) und 460, Gemarkung Fernabrünst, des Geltungsbereichs.

- 13.6 Geplante Drainageleitungen dürfen grundsätzlich nicht an die Abwasserleitungen (Schmutzwasser) angeschlossen werden. Das anfallende Wasser aus Drainageleitungen muss durch geeignete Maßnahmen direkt auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden.

15. Sonstige Planzeichen

- 15.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 15.2 Nebenanlagen lt. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der vorgesehenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig. Die Dachform und Dachneigung ist auf das Hauptgebäude abzustimmen. Einzelne Schuppen/Gartengerätehäuschen bis 6,00 m² Grundfläche und 2,50 m Traufhöhe sind außerhalb der Baugrenzen möglich. Sie dürfen an den Grundstücksgrenzen aneinander gebaut werden. Diese Festsetzung gilt nur für die Teilflächen der Fl.-Nr. 492 und 493, Gemarkung Fernabrünst, des Geltungsbereichs. Die best. landwirtschaftlichen Hofstellen (Fl.-Nr. 458 und Fl.-Nr. 460, Gemarkung Fernabrünst) bleiben außen vor.



B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

1. Wohngebäude

- 1.1 Dachform
Als Dachform wird das Satteldach festgesetzt.
- 1.2 Dachneigung
Die zulässige Dachneigung beträgt 40° bis 55°.
Giebelseitig zusammengebaute Dächer müssen die gleiche Dachneigung besitzen.
- 1.3 Dacheindeckung und Dachaufbauten
Bezüglich der Dacheindeckungsart und –farbe bestehen keine Festsetzungen.
Sonnenkollektoren sowie begrünte Dächer sind zugelassen.
Dachgauben sind als stehende Gauben oder Schleppgauben zulässig; insgesamt darf die Gesamtlänge der Gauben pro Dachseite 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten. Einzelgauben dürfen nicht länger als 3,00 m sein. Der Mindestabstand der Gaubenwand zur Giebelwand beträgt 1,50 m; die Firstoberkante der Gauben muss mindestens 50 cm unter der Oberkante des Hauptfirstes liegen.
- 1.4 Firstrichtung
Die Firstrichtung ist nach Möglichkeit so zu gestalten, dass die Nutzung der Sonnenenergie im größtmöglichen Maße erfolgen kann.
- 1.5 Kniestock
Ein Kniestock bis zu einer Höhe von maximal 50 cm, gemessen von der Oberkante Rohdecke bis zur Unterkante Fußfette, ist zulässig.
- 1.6 Fassadengestaltung
Die Gebäude sind, falls verputzt, mit einem ruhig wirkenden, hellen Außenputz in gedämpften Farbtönen zu versehen. Anbauten und Nebengebäude sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen.
Stark strukturierte Außenputze sind nicht zulässig.
Fassadenbegrünung zur Wärmedämmung und zum Klimaausgleich bzw. zum Schutz des Außenputzes wird empfohlen.

SD

DN=40°–55°

2. Garagen/Stellplätze

- 2.1 Standort
Garagen und Carports sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig; eine Grenzbebauung kann gem. BayBO erfolgen. Die Festlegungen der BayBO hierzu sind verbindlich; Sichträume gem. § 2 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) sind einzuhalten.
Die Stellplatzbedarfssatzung der Gemeinde Großhabersdorf in ihrer jeweils gültigen Fassung ist anzuwenden.
- 2.2 Dachform
Die Garagendächer sollten analog zur zulässigen Dachform und –neigung des Hauptgebäudes ausgeführt werden. Begrünte Dächer sind möglich, Flachdächer sind nur mit Dachbegrünung zulässig.
Die Dacheindeckung, die Tore und die Fassadengestaltung sind analog zum Wohngebäude auszuführen bzw. darauf abzustimmen.
Ein Kniestock für Garagen ist nicht zulässig, das Aufstellen von Blechgaragen ist unzulässig.

3. Land- und forstwirtschaftlich genutzte Betriebs-, Produktions- und Lagergebäude

Für die Errichtung und Änderung von land- und forstwirtschaftlich genutzten Betriebs-, Produktions- und Lagergebäuden im Bereich der best. landwirtschaftlichen Hofstellen (Fl.-Nr. 458 (Teilfläche) und Fl.-Nr. 460, Gemarkung Fernabrünst) bestehen im Rahmen der Baugrenzen keine örtlichen Bauvorschriften und Gestaltungsfestsetzungen.

Unabhängig hiervon gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen der Art. 6 und 57, BayBO.

4. Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen werden nicht zwingend vorgeschrieben. Die Höhe der Einfriedung einschließlich Sockel wird auf max. 1,10 begrenzt. Dies gilt nicht für Hecken.

Einfriedungen aus Blech, Kunststoff, Glasbausteinen, Mauerwerk (aus künstlichen Steinen) und Beton sind nicht zugelassen. Höhendifferenzen müssen hinter dem Zaun als bepflanzte Böschungen ausgeführt werden. Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und mit den benachbarten Einfriedungen gestalterisch abzustimmen.

5. Müllbehälter

Die erforderlichen Müll- und Wertstoffbehälter sollen möglichst in die Baukörper integriert werden. Zur Entsorgung sind diese an die nächstgelegene geeignete öffentliche Verkehrsfläche zu bringen.

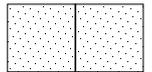
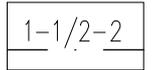
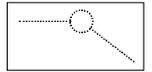
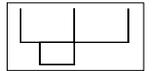
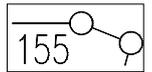
6. Forstwirtschaft

Gemäß Art. 17 BayWaldG (Bayerisches Waldgesetz) sind offene Feuerstätten, unverwahrte Feuer, usw., - wie z. B. Gartengrill - im Abstand von weniger als 100 m zum Wald genehmigungspflichtig.

Es ist nicht zulässig, die Waldflächen oder Teilflächen davon in den Gebäudeumgriff einzubeziehen. Eine gärtnerische Nutzung darf nicht betrieben oder Maßnahmen durchgeführt werden, die eine Änderung der Nutzungsart „Waldwirtschaft“ darstellen.

C. Hinweise

1. Bestehende Grundstücksgrenzen und Flurstücksnummern
2. Bebauungsvorschlag
3. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
5. Schnittlage
6. Bestehende bauliche Anlagen
7. Privatweg
Soweit die Privatwege staubfrei befestigt werden, sollte ein Versorgungstreifen für Versorgungsleitungen mit einer Breite von ca. 1,0 m vorgesehen werden.
8. Rückstausicherung, Kellerentwässerung
Die Keller- bzw. Untergeschosse sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern.
9. Den Grundstückseigentümern wird empfohlen, das anfallende Regenwasser zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder eventuell für die Toilettenspülung zu verwenden.
Die Größe der Auffangbehälter sollte pro 100 m² Dachfläche 2 – 3 m³ nicht unterschreiten.
10. Es wird angeregt, Fassaden zu begrünen.
11. Es wird empfohlen, bei Holzbauteilen europäisches Holz zu verwenden.
12. Ausnahmen und Befreiungen (§ 31 BauGB)
Bauten, die geringfügig von der festgesetzten Bauweise abweichen (z.B. Überschreitung der Baugrenzen oder individuell gestaltete Bauentwürfe) können als Ausnahme zugelassen werden.
13. Abwasserentsorgung
Für die zur Entsorgung der Schmutzabwässer notwendigen Kleinkläranlagen ist eine gesonderte wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.
Bei der Planung der Ableitung der Niederschlagsentwässerung ist das ATV/DVWG-Merkblatt M 153 zu beachten; die entsprechenden Berechnungen sind durchzuführen!



14. **Denkmalpflege**
Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde bzw. Bodendenkmäler nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.

Aufgestellt im Juli 2008

Architekturbüro Jordan
Bahnhofstraße 6
90613 Großhabersdorf

-
- 1) Der Gemeinderat der Gemeinde Großhabersdorf hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 "WENDSDORF" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
 - 2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 30 "WENDSDORF" in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
 - 3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 30 "WENDSDORF" in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
 - 4) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 30 "WENDSDORF" in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
 - 5) Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 30 "WENDSDORF" in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
 - 6) Die Gemeinde Großhabersdorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan Nr. 30 "WENDSDORF" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Großhabersdorf, den
1. Bürgermeister

-
- 7) Das Landratsamt Fürth hat den Bebauungsplan Nr. 30 "WENDSDORF" mit Bescheid vom Nr. gemäß § 6 BauGB und § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Großhabersdorf, den
1. Bürgermeister

-
- 8) Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans Nr. 30 "WENDSDORF" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB, oder soweit eine Genehmigung nicht erforderlich ist, der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Großhabersdorf, den
1. Bürgermeister

**UMWELTBERICHT MIT DARSTELLUNG
DER AUSGLEICHSMASSNAHME**

**ZUM
BEBAUUNGSPLAN
NR. 30**

DER

**GEMEINDE
GROSSHABERSDORF**

**LANDKREIS
FÜRTH**

BAUGEBIET

” WENDSDORF ”

GLIEDERUNG:

Seite:

1)	Einleitung	3
2)	Bestand und Bewertung nach Schutzgütern	4
3)	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Wirkungen	6
4)	Wertung und Ermittlung der Ausgleichsfläche	7
5)	Ausgleichsmaßnahme	8
6)	Durchführung der Ausgleichsmaßnahme	9
7)	Pflegemaßnahmen und Entwicklungsziel	10
8)	Zusammenfassung	11

1) Einleitung

Die Gemeinde Großhabersdorf beabsichtigt, zur Deckung des örtlichen Bauplatzbedarfs, im Gemeindeteil Wendsdorf einen Bebauungsplan aufzustellen. Die Planung sieht die Errichtung von drei Einzelwohnhäusern vor. Außerdem umfasst er zwei bestehende, landwirtschaftliche Hofstellen.

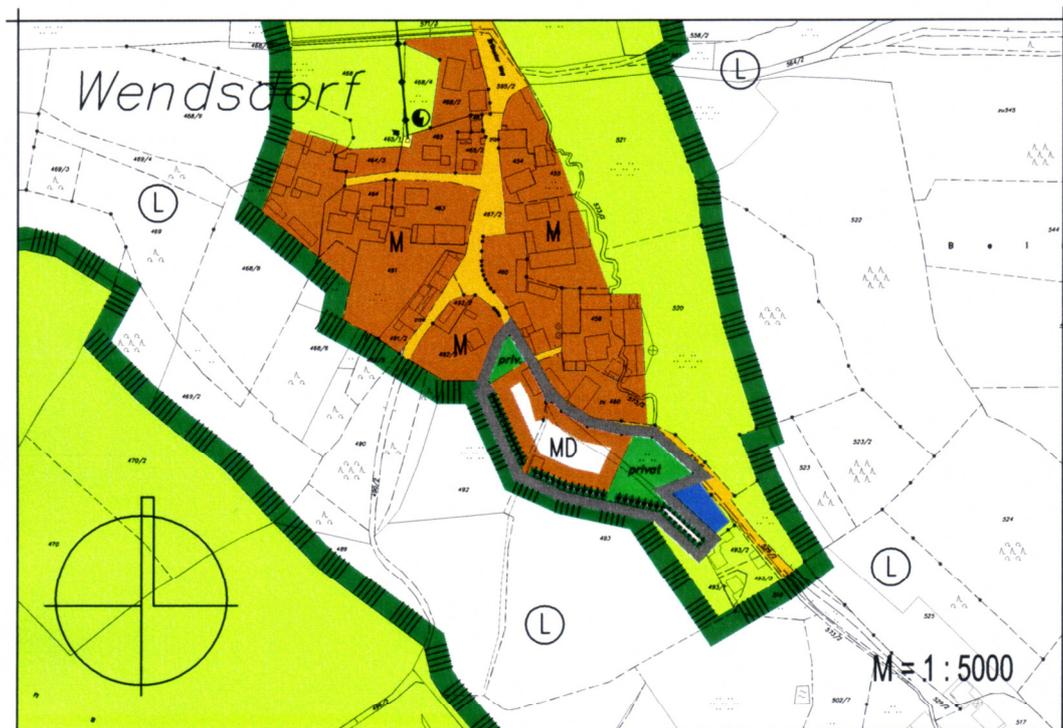
Bei den überplanten Grundstücken handelt es sich um die Flurnummern 492 (Teilfläche zu ca. 1.885 m²), 493 (Teilfläche zu ca. 4.562 m²) - bis jetzt genutzt als Grünland - sowie die Fl.-Nrn. 460 und 458 (Teilfläche) – bestehende landwirtschaftliche Hofstellen, alle Gemarkung Fernabrünst.

Weiterhin befinden sich Teilflächen der Flurnummern 467/2 und 529/2 (Verkehrsflächen) und 573/2 (Fließgewässer), jeweils Gemarkung Fernabrünst, im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

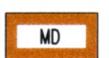
Das Baufeld befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Wendsdorf und ist im aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde Großhabersdorf als gemischte Baufläche gem. §1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO sowie in Teilbereichen als Fläche für die Landwirtschaft und Wald gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB gekennzeichnet.

Im Zuge der 13. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes werden diese Festsetzungen jedoch der neuen Situation angepasst und der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 „Wendsdorf“ als Dorfgebiet (§ 5 BauNVO), als private Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB) und als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) festgesetzt.

13. FORTSCHREIBUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN GEMEINDE GROSSHABERSDORF - LANDKREIS FÜRTH



 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS
GEM. § 9, ABS. 7 BauGB

 DORFGEBIET (GEPLANT)
GEM. § 5 BauNVO

 GRÜNFLÄCHE
GEM. § 5 ABS. 2 NR. 5, ABS. 4, § 9 ABS. 1 NR. 15, ABS. 6 BauGB

 FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE
UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
GEM. § 5 ABS. 2 NR. 10, ABS. 4, § 9 ABS. 1 NR. 20, ABS. 6 BauGB

2) Bestand und Bewertung nach Schutzgütern

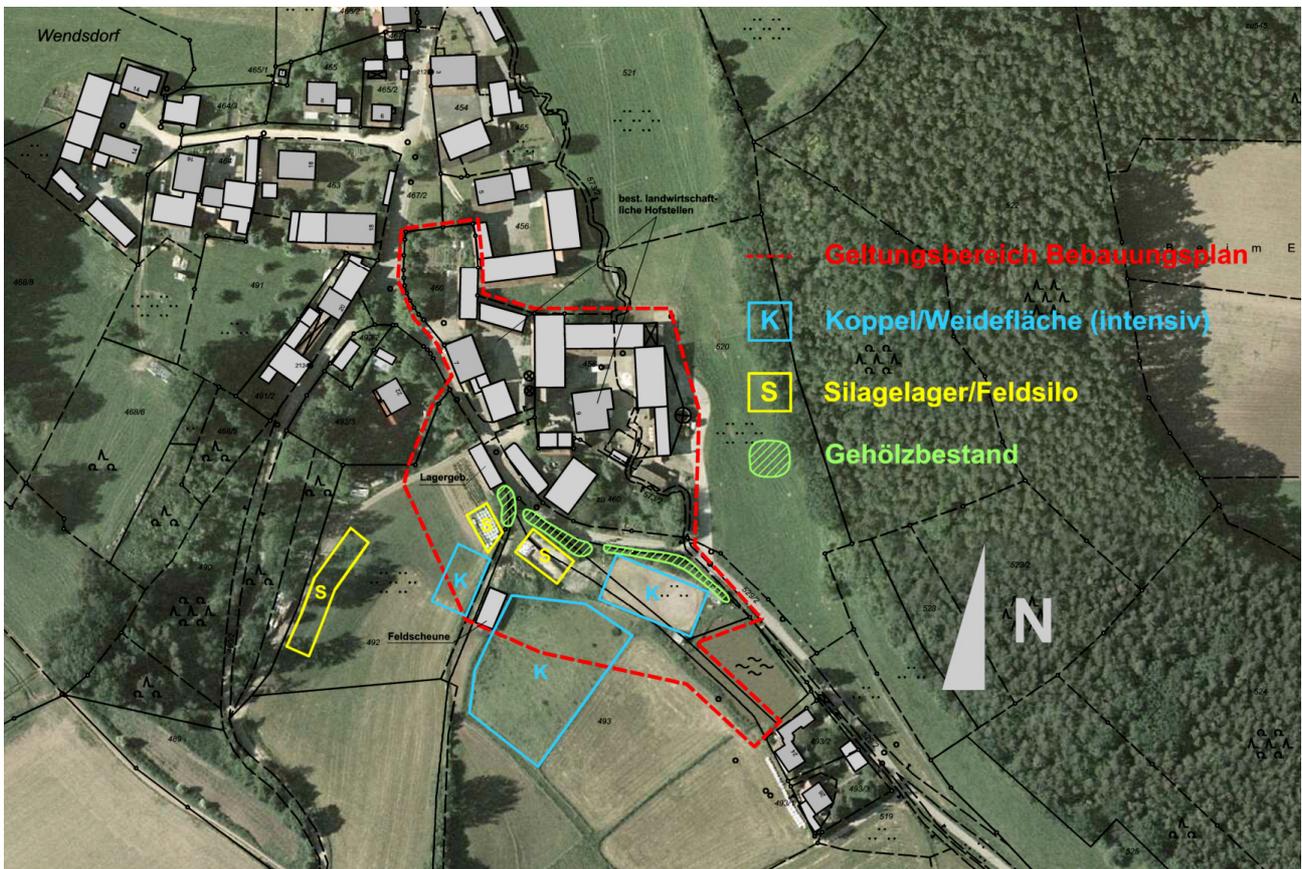
2.1) Bestand

Die zu beplanende Fläche befindet sich am südlichen Ortsrand von Wendsdorf.

Der südwestliche Teil Geltungsbereichs des Bebauungsplans stellt einen offenen Übergang zu den umliegenden und ansteigenden Feldern dar. In westlicher Richtung befindet sich ein Wald als Restbestand, es existiert jedoch keine zusammenhängende Waldfläche am westlichen Ortsrand. Die gesamte Teilfläche ist landwirtschaftlich stark übernutzt (Pferdehaltung auf Koppeln und Silageplätze). Der Gehölzbestand zur Straße hin am Böschungseinschnitt bleibt unberührt.

Der nordöstliche Teil des Geltungsbereichs besteht aus zwei vorhandenen landwirtschaftlichen Hofstellen am Ortsrand im Talgrund. In östlicher Richtung bilden landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen den Übergang zu den ansteigenden Waldflächen.

Die Aufnahme der Hofstellen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgte aus planungsrechtlichen Gründen, um deren Existenzberechtigung in Bezug auf die Neubebauung im südwestlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans zu sichern. Eine weitere Betrachtung der Auswirkungen der vorhandenen Hofstellen auf die Umwelt erfolgt in diesem Bericht nicht!



2.2) Bewertung nach Schutzgütern

- 2.2.1) Besondere **Arten** und erhaltenswerte **Lebensräume** sind auf den Grundstücken wegen der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nicht erkennbar. Erhaltenswert ist lediglich der Gehölzbestand an der Böschung zur Straße als typisch dörfliche Gehölzstruktur in Verbindung mit der bestehenden Scheune.
- 2.2.2) Schutzgut **Wasser**: Hier ist anzunehmen, dass bei Starkregen Abschwemmungen aus den Koppelflächen und den Silagebereichen erfolgen und den weiter unterhalb verlaufenden Bach eutrophieren. Ebenso könnten stickstoffhaltige Abwässer ins Grundwasser absickern.
- 2.2.3) Der **Boden** ist durch die oben genannte Belastung des Geländes wahrscheinlich eher überdüngt.
- 2.2.4) Zum Zeitpunkt der Begehung (kühlere Jahreszeit Oktober) wurde keine ausgeprägte Geruchsentwicklung festgestellt, in der warmen Jahreszeit ist unseres Erachtens mit einer wahrnehmbaren Belastung der **Luft** zu rechnen.
- 2.2.5) Das **Ortsbild**, hier insbesondere der Ortsrand, ist durch die ausufernde und intensive Nutzung deutlich gestört.



Baufeld von Südwesten, Teilfläche Fl.-Nr. 492, Gem. Fernabrünst



Baufeld von Südwesten, Teilfläche Fl.-Nr. 493, Gem. Fernabrünst



best. Hofstelle Fl.-Nr. 460, Gem. Fernbrünst



best. Hofstelle Fl.-Nr. 460, Gem. Fernbrünst



best. Hofstelle Fl.-Nr. 460, Gem. Fernbrünst



best. Hofstelle Fl.-Nr. 458 (Teilfläche), Gem. Fernabrünst



best. Hofstelle Fl.-Nr. 458 (Teilfläche), Gem. Fernabrünst



best. Hofstelle Fl.-Nr. 458 (Teilfläche), Gem. Fernabrünst



best. Hofstelle/Garten Fl.-Nr. zu 460, Gem. Fernbrünst

3) Maßnahmen zu Vermeidung und Verminderung nachteiliger Wirkungen

- 3.1) Zur Förderung der **Lebensräume** für Flora und Fauna empfiehlt sich die Anlage eines gut strukturierten Gehölzstreifens und die Verwendung geeigneter Gehölze in den Hausgärten (hierzu siehe Grünordnungsplan).
- 3.2) **Wasser** soll als Oberflächenwasser auf dem Grundstück versickern. Befestigte Stellplätze, soweit sie nicht der permanenten Zufahrt dienen, sind in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Maximal 10% der nicht überbauten Grundstücksfläche dürfen wasserundurchlässig versiegelt werden! Das aus geplanten bzw. erforderlichen Dränagen anfallende Wasser ist ebenfalls auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.
Diese Reduzierung der Versiegelung fördert auch den **Boden** in seiner biologischen Aktivität.
Dachwasser von unbelasteten Eindeckungen kann über einen offenen Graben zum Bach abgeleitet werden.
- 3.3) Zur Förderung und Abrundung des **Ortsbildes** wurde bei der Auswahl des Bebauungsgebiets eine, am Hang liegende, landwirtschaftliche Nutzfläche am südöstlichen Dorfrand von Wendedorf gewählt, an die bereits zweiseitig Bebauung anschließt (Nordwesten und Nordosten) sowie am Hangfuß (Nordwesten und Nordosten) eine Erschließungsstraße vorhanden ist.
- 3.4) Die Begrünung von flach geneigten Garagendächern ist erwünscht; Flachdächer von Garagen dürfen **nur** als begrünte Dächer ausgeführt werden. Die Begrünung der Gebäudefassaden wird ebenso empfohlen.
Die Firstrichtung der Wohngebäude soll nach Möglichkeit so gestaltet werden, dass die Nutzung der Sonnenenergie in größtmöglichen Umfang erfolgen kann.

4) Wertung und Ermittlung der Ausgleichsfläche

Eine vereinfachte Vorgehensweise zur Berechnung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs ist nicht möglich. Dies begründet sich damit, dass in der Planung die Grundflächenzahl (GRZ) über 0,35 beträgt. Daher ist die Matrix zur Festlegung des Kompensationsfaktors anzuwenden:

lfd. Nr.	Flächenbezeichnung	Fläche [m ²]	Komp.-faktor	Erf. Ausgleichs-Fläche [m ²]	Voges. Ausgl.-fläche [m ²]
1	Baufläche Fl.-Nr. 492	1.075,00	0,35	376,25	
2	Baufläche Fl.-Nr. 493	2.099,00	0,35	734,65	
Summe:		3.174,00		1.110,90	1.115,00

Die erforderliche Ausgleichsfläche beträgt somit 1.110,90 m² und wird im Rahmen einer Ortsrandeingrünung umgesetzt.

Die Festlegung des anzuwendenden Kompensationsfaktors erfolgte in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Fürth, Herr Lessmann).

Eine Berücksichtigung der vorhandenen landwirtschaftlichen Hofstellen (Fl.-Nrn. 458 und 460, Gemarkung Fernabrünst) bei der Ermittlung des Flächenbedarfs für den naturschutzrechtlichen Ausgleich erfolgt nicht.

Zu Fläche 1 (Fl.-Nr. 492, Teilfläche, Gemarkung Fernabrünst):

Es handelt sich um eine landwirtschaftliche Nutzfläche (Wiesenfläche), welche der Kategorie I zuzuordnen ist. Laut Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren ist die Ausgleichsfläche mit einem Faktor von 0,3 - 0,6 zu ermitteln.

Die Festlegung des Faktors auf 0,35 und damit am unteren Rand der Auswahlspanne wird damit begründet, dass der Versiegelungs- und Nutzungsgrad mit einer GRZ = 0,4 festgelegt werden soll und somit ebenfalls an der Grenze zum niedrigen Versiegelungsgrad liegt. Darüber hinaus wird auch auf die landschaftlichen Bestandteile in der Planung besondere Rücksicht genommen.

Zu Fläche 2 (Fl.-Nr. 493, Teilfläche, Gemarkung Fernabrünst):

Es handelt sich um eine landwirtschaftliche Nutzfläche (Wiesenfläche, Pferdekoppel), welche ebenfalls der Kategorie I zuzuordnen ist. Laut Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren ist die Ausgleichsfläche mit einem Faktor von 0,3 - 0,6 zu ermitteln.

Die Festlegung des Faktors auf 0,35 und damit am unteren Rand der Auswahlspanne wird damit begründet, dass der Versiegelungs- und Nutzungsgrad mit einer GRZ = 0,4 festgelegt werden soll und somit ebenfalls an der Grenze zum niedrigen Versiegelungsgrad liegt. Darüber hinaus wird auch auf die landschaftlichen Bestandteile in der Planung besondere Rücksicht genommen.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich soll für beide Flächen im Anschluss an das Plangebiet in südlicher und westlicher Richtung als Ortsrandeingrünung mit einer Pflanzbreite von ca. 6,0 m bis 8,0 m erfolgen.

5) Ausgleichsmaßnahme

Der von der Gemeinde Großhabersdorf in Abstimmung mit dem Landratsamt Fürth für den naturschutzrechtlichen Ausgleich und Ersatz ermittelte Flächenbedarf beläuft sich auf 1.110,90 m².

Für die geplanten Maßnahmen stehen direkt an das Baugebiet anschließende Flächen mit einer Größenordnung von 1115,00 m² zur Verfügung - Fl.-Nrn. 492 und 493 (Teilflächen), Gemarkung Großhabersdorf.

Die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen für Ausgleich und Ersatz werden zeitgleich mit Beginn der Bautätigkeit bzw. der Erschließungsmaßnahmen durchgeführt und sind bis zum 15. April des auf den zugeordneten Eingriff folgenden Jahres abzuschließen! Die Maßnahmen sind erst vollständig erbracht, wenn die Entwicklungspflege der beschriebenen Maßnahmen abgeschlossen ist.

Die Ausgleichsflächen sind nach Abschluss der herstellenden Kompensationsmaßnahmen von der Gemeinde an das Bayer. Ökoflächenkataster, Landesamt für Umweltschutz, Außenstelle Kulmbach, mit Formblatt zu melden.

FELDHECKE MIT KLEINBÄUMEN

Als Abgrenzung zur freien Landschaft wird ein Heckenstreifen mit differenziertem Gehölzbesatz angelegt, die Gehölzarten entsprechen den örtlich vorhandenen Gehölzen und nehmen die Struktur der bestehenden Landschaftselemente auf.

Die Breite des Pflanzstreifens wird mit 6,0 m bis 8,0 m festgesetzt.

6) Durchführung der Ausgleichsmaßnahme

Zur Pflanzung sollen zweimal verpflanzte Sträucher in der Größe: Str. 2 xv 80 – 150 verwendet werden, bei Schlehen können 1 xv Sträucher verwendet werden. Kleinbäume können als Heister (Hei) oder Hochstamm (H) in einer Höhe ab 2,00 m mit oder ohne Ballen gepflanzt werden.

Die Pflanzung ist auszuführen als gemischte, frei wachsende Hecke mit versetzten Sträuchern (zweireihig), mit einem Strauchabstand von ca. 1,50 m (1 Strauch/m²).

Die Pflanzfläche ist mit örtlichem Stroh bzw. Häcksel zu mulchen.

Eine geschnittene Hecke, sowie die Pflanzung von Nadelgehölzen als Hecke ist nicht gestattet.

Die Hecken sollen im Einzelnen aus folgenden Gehölzen bestehen:

Sträucher der Hecken

Hauptarten der Sträucher

Der wesentliche Bestandteil der Hecken soll mit den Arten entsprechend der nachstehenden Reihenfolge gebildet werden:

Prunus spinosa	-	Schlehe
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Rosa canina	-	Hundsrose

Ergänzungssträucher

Zur Ergänzung der Hecken sind folgende Sträucher vorgesehen:

Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Rubus fruticosus	-	Brombeere

Großsträucher

Als höher werdende und schneller wachsende Sträucher können eingestreut werden:

Corylus avellana	-	Haselnuss
Salix caprea (mas)	-	Salweide

Bäume

In unregelmäßigen Abständen und wechselnder Anordnung (auch gruppenweise Pflanzungen) sollen die Heckenpflanzungen mit kleinkronigen Bäumen ergänzt werden (Grenzabstand mind. 2,00 m).

Hierzu sind folgende Arten (Pflanzgröße und Zustand siehe oben) vorgesehen:

Prunus domestica	-	Hauszwetschge
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeerbaum
Sorbus domestica	-	Speierling
Mespilus germanica	-	Mispel
Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche

7) Pflegemaßnahmen und Entwicklungsziel

Ziel ist die Entwicklung einer arten- und strukturreichen Feldhecke mit Kleinbäumen als optischer Abschluss der Bebauung zur Landschaft; Sträucher bilden einen Lebensraum für Vögel, Insekten und Kleintiere.

Nach dem erfolgten Anwachsen sollte bei den unter Punkt 6 genannten Haupt- und Ergänzungssträuchern lediglich **ein** Korrekturschnitt vorgenommen werden, bei Bedarf sind sie jedoch Freizuschneiden bzw. bei Ausfall zu ergänzen. Die Großsträucher können teilweise auf Stock gesetzt werden und das anfallende Schnittholz als Nutz- und Ziergehölz verwendet werden.

Anfluggehölze in der Hecke sollen als Bereicherung der Gesamtstruktur belassen werden; die Entwicklung einer Wildkrautflur am Heckenrand ist wünschenswert.

Die unter Punkt 6 bezeichneten Hauptsträucher können ab ca. 10 Standjahren auf Stock gesetzt werden. Dabei ist zu beachten, dass die Schnittmaßnahmen nicht über den gesamten Heckenbereich erfolgen, sondern immer nur strauchweise oder an Teilen von Sträuchern.

Die gepflanzten Kleinbäume können zur Erzielung einer Krone ausgeastet werden.

9) Zusammenfassung

Die Umwandlung der landwirtschaftlichen Nutzflächen stellt keinen störenden Eingriff in das Landschafts- und Ortsbild dar.

Bei dem derzeitigen Zustand der südwestlichen Teilfläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes hat eine geordnete Bebauung in Verbindung mit den beschriebenen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen eine eher förderliche Wirkung auf das Ortsbild, d.h. es erfolgt eine Abrundung der bestehenden, dörflichen Siedlungsstruktur sowie eine Anbindung der Weiler Flurnummern 493/2 und 493/3, Gemarkung Fernabrünst, an den Kernort.

Die südlichen und westlichen Ränder des Baufeldes werden in geeigneter Weise gemäß den im Vorfeld beschriebenen Maßnahmen eingegrünt und an die bestehenden Grünstrukturen angebunden. Diese Ortsrandeingrünung übernimmt die abschließende Funktion des zu erhaltenden Feldgehölzes an der bestehenden Böschung westlich entlang des Weges zu den Weiler-Flurnummern 493/2 und 493/3, Gemarkung Fernabrünst.



best. Feldgehölz Blickrichtung Norden



best. Feldgehölz Blickrichtung Süden

Durch die Eingrenzung landwirtschaftlicher Intensivnutzung und Schaffung einer klaren Ortsrandstruktur mit guter ökologischer Funktion erfährt das Plangebiet insgesamt eine Aufwertung.

Aufgestellt im Juli 2008

Architekturbüro Jordan
Bahnhofstraße 6
90613 Großhabersdorf

ERLÄUTERUNGSBERICHT

**FESTSETZUNGEN
UND BEGRÜNDUNG
ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN
DES
BEBAUUNGSPLANS NR. 30
DER GEMEINDE GROSSHABERSDORF

BAUGEBIET
" WENDSDORF "**

ERLÄUTERUNGSBERICHT, FESTSETZUNGEN UND BEGRÜNDUNG

ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN DES BEBAUUNGSPLANS NR. 30 BAUGEBIET " WENDSDORF "

DER GEMEINDE GROSSHABERSDORF

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 VORBEMERKUNGEN ALLGEMEIN

Der vorliegende Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 30 "Wendsdorf" der Gemeinde Großhabersdorf.

Die gesetzlichen Grundlagen sind verankert im Baugesetzbuch BauGB § 1 (7), § 1a; § 9, Abs. 1 (15, 25) sowie § 10, in der Bayer. Bauordnung BayBO, Art. 7, im Bayer. Naturschutzgesetz BayNatSchG, Art. 3 (2a) und (2b).

Der Grünordnungsplan legt die Art, Ausführung und den Erhalt der im Bereich des Bebauungsplanes vorzunehmenden Begrünung sowie die Entwicklungsziele bzw. Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz (A + E Maßnahmen) der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (BauGB §1a, Abs. 3) fest.

2. LAGE UND BESTAND

2.1 TOPOGRAPHIE

Die zu bebauenden Grundstücke stellen sich als leicht geneigter, von Südwesten nach Nordosten fallender, Hang dar. Das Gelände weist im Bereich des Baufeldes eine Querneigung von ca. 7,5 % i.M. auf, hieraus ergibt sich ein Höhenunterschied von ca. 2,5 m.

Im Anschluss an Erschließungsstraße im Nordosten weist das Gelände eine Böschung mit erhaltenswerten Hecken- und Baumbestand auf. Die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen (Grünland) im Süden und Westen setzen die Neigung des Baufeldes fort bzw. steigen langsam stärker an.

Nordöstlich der Erschließungsstraße erstreckt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf zwei bestehende, landwirtschaftliche Hofstellen im Talgrund.

2.2 VEGETATION

Der oben genannte Hang ist zu ca. 85 % als landwirtschaftliches Grünland genutzt. Die Raine und Böschungen im Anschluss an die Erschließungsstraße sind mit einheimischen Laubbäumen und Hecken bestanden.

Im Bereich der bestehenden Hofstellen befinden sich keine relevanten Vegetationsflächen.

3. GRÜNORDNUNG, AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN

3.1 VERMEIDUNGS- UND VERMINDERUNGSMASSNAHMEN

Bei der Auswahl des Baugebietes wurde eine am Hang liegende landwirtschaftliche Nutzfläche am südöstlichen Dorfrand von Wendsdorf gewählt, an die bereits zweiseitig Bebauung anschließt (Nordwesten und Nordosten), sowie am Hangfuß (Nordwesten und Nordosten) eine Erschließungsstraße vorhanden ist.

Der nordöstliche Teil des Geltungsbereichs besteht aus landwirtschaftlichen Hofstellen, welche zur Konkretisierung der Art der Nutzung, in den Bebauungsplan aufgenommen wurden.

Die Umwandlung der landwirtschaftlichen Nutzflächen stellt keinen störenden Eingriff in das Landschafts- und Ortsbild dar, vielmehr erfolgt dadurch die Abrundung der bestehenden dörflichen Siedlungsstruktur sowie die Anbindung der Weiler Fl.-Nrn. 493/2 und 493/3 an den Kernort.

Der südliche Rand der Bebauung wird in geeigneter Weise gemäß den nachfolgend festgelegten Maßnahmen eingegrünt und an die bestehenden Grünstrukturen angebunden.

3.2 ZIELE GRÜNORDNUNGSPLAN UND AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN

Aufgrund der Ortsrandlage ist zur landschaftlichen Einbindung der geplanten Bebauung eine geeignete Eingrünung erforderlich. Die durchzuführenden Begrünungsmaßnahmen und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dürfen den dörflichen Charakter des Baugebietes nicht stören, vielmehr zielen die Vorgaben im Grünordnungsplan darauf ab, die Ausbildung eines natürlichen und dorfgemäßen Ortsbildes zu fördern. Die Ziele, die im Grünordnungsplan festgelegten Begrünungsmaßnahmen und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, stellen sich wie folgt dar:

- Anbindung der Bebauung an die ländliche Siedlungsstruktur
- Abgrenzung der Bebauung zur freien Landschaft, Ausbildung einer deutlichen Ortsrandbegrünung
- Förderung der Dorfökologie durch Schaffung von Nist- und Nahrungshölzern für Vögel und Insekten
- Windschutz und Verbesserung des Kleinklimas für Häuser und Gärten
- Zusammenfassung der Einzelanwesen zu einer geschlossenen Siedlungseinheit

3.3 BEDARF AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN

Der von der Gemeinde Großhabersdorf in Abstimmung mit dem Landratsamt Fürth für den naturschutzrechtlichen Ausgleich und Ersatz ermittelte Flächenbedarf beläuft sich auf 1.111 m².

Für die geplanten Maßnahmen gem. Punkt vier dieser Aufstellung stehen direkt an das Baugebiet anschließende Flächen mit einer Größenordnung von 1115 m² zur Verfügung - Fl.-Nrn. 492 und 493 (Teilflächen), Gemarkung Fernabrünst.

Die Grundstücksflächen der best. landwirtschaftlichen Hofstellen wurden bei der Ermittlung des Flächenbedarfs für den naturschutzrechtlichen Ausgleich nicht berücksichtigt.

Die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen für Ausgleich und Ersatz werden zeitgleich mit Beginn der Bautätigkeit bzw. der Erschließungsmaßnahmen durchgeführt und sind bis zum 15. April des auf den zugeordneten Eingriff folgenden Jahres abzuschließen! Die Maßnahmen sind erst vollständig erbracht, wenn die Entwicklungspflege der beschriebenen Maßnahmen abgeschlossen ist.

Die Ausgleichsflächen sind nach Abschluss der herstellenden Kompensationsmaßnahmen von der Gemeinde an das Bayer. Ökoflächenkataster, Landesamt für Umweltschutz, Außenstelle Kulmbach, mit Formblatt zu melden.

4. AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN

FELDHECKE MIT KLEINBÄUMEN

Als Abgrenzung zur freien Landschaft wird ein Heckenstreifen mit differenziertem Gehölzbesatz angelegt, die Gehölzarten entsprechen den örtlich vorhandenen Gehölzen und nehmen die Struktur der bestehenden Landschaftselemente auf.

Die Breite des Pflanzstreifens wird mit 6,0 m bis 8,0 m festgesetzt.

ENTWICKLUNGSZIEL

Ziel der Entwicklung einer arten- und strukturreichen Feldhecke mit Kleinbäumen als optischer Abschluss der Bebauung zur Landschaft, Sträucher bilden den Lebensraum für Vögel, Insekten und Kleintiere.

AUSFÜHRUNG

Zur Pflanzung verwendet werden sollen zweimal verpflanzte Sträucher in der Größe: Str. 2 xv 80 - 150, bei Schlehen können 1 xv Sträucher verwendet werden. Kleinbäume können gepflanzt werden als Heister (Hei) oder Hochstamm (H) in einer Höhe ab 2 m, mit oder ohne Ballen.

Die Pflanzung ist auszuführen als gemischte, frei wachsende Hecke mit versetzten Sträuchern (zwei-reihig), mit einem Strauchabstand von ca. 1,50 m (1 Strauch/m²).

Die Pflanzfläche ist mit örtlichem Stroh bzw. Häcksel zu mulchen.

Eine geschnittene Hecke, sowie die Pflanzung von Nadelhölzern als Hecke ist nicht gestattet.

GEHÖLZVERWENDUNG

Die Hecken sollen im Einzelnen aus folgenden Gehölzen bestehen:

Sträucher der Hecken

Hauptarten der Sträucher

Der wesentliche Bestandteil der Hecken soll mit den Arten entsprechend der nachstehenden Reihenfolge gebildet werden:

Prunus spinosa	-	Schlehe
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Rosa canina	-	Hundsrose

Ergänzungssträucher

Zur Ergänzung der Hecken sind folgende Sträucher vorgesehen:

Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Rubus fruticosus	-	Brombeere

Großsträucher

Als höher werdende und schneller wachsende Sträucher können eingestreut werden:

Corylus avellana	-	Haselnuss
Salix caprea (mas)	-	Salweide

Bäume

In unregelmäßigen Abständen und wechselnder Anordnung (auch gruppenweise Pflanzungen) sollen die Heckenpflanzungen mit kleinkronigen Bäumen ergänzt werden (Grenzabstand 2 m). Hierzu sind folgende Arten (Pflanzgröße und Zustand siehe 3.1) vorgesehen:

Prunus domestica	-	Hauszweitschge
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeerbaum
Sorbus domestica	-	Speierling
Mespilus germanica	-	Mispel
Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche

PFLEGE ZUM ERHALT DER HECKEN / BÄUME

Nach dem erfolgten Anwachsen sollte bei den oben genannten Haupt- und Ergänzungssträuchern lediglich ein Korrekturschnitt vorgenommen werden. Die Großsträucher können teilweise auf Stock gesetzt werden und das anfallende Schnittholz als Nutz- und Ziergehölz verwendet werden.

Die oben bezeichneten Hauptsträucher können ab ca. 10 Standjahren auf Stock gesetzt werden. Dabei ist zu beachten, dass die Schnittmaßnahmen nicht über den gesamten Heckenbereich erfolgen, sondern immer nur strauchweise oder Teile von Sträuchern.

Die gepflanzten Kleinbäume können, zur Erziehung einer Krone, ausgeastet werden.

5. GRÜNORDNUNG

IM BEREICH DER PRIVATGRUNDSTÜCKE

Für die Gestaltung der privaten Grundstücksflächen sind einheimische Laubgehölze zu verwenden. Pro Grundstück ist mindestens ein großkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.

Heckenpflanzungen aus heimischen bzw. standortgerechten Sträuchern sind zur Gliederung der Grundstücke im Bereich des Baufeldes im Rahmen der erforderlichen Grenzabstände zulässig.

Die Pflanzung von Nadelhölzern als Hecke ist nicht gestattet.

Die Hecken sollen im Einzelnen aus folgenden Gehölzen bestehen:

Prunus spinosa	-	Schlehe
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Rosa canina	-	Hundsrose

Zur Ergänzung der Hecken sind folgende Sträucher vorgesehen:

Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Rubus fruticosus	-	Brombeere

Als höher werdende und schneller wachsende Sträucher können eingestreut werden:

Corylus avellana	-	Haselnuss
Salix caprea (mas)	-	Salweide

Im Interesse eines ländlichen Siedlungsbildes sollte auf die Pflanzung von Nadelgehölzen verzichtet werden. Besonders negativ wirkende dominante und höher werdende Nadelgehölze mit blauer und gelber Färbung, z.B.:

Cedrus atlantica "Glauca"
Chamaecyparis lawsoniana iSo
Picea Pungens "Glauca"
Thuja in Sorten

sind daher nicht zulässig!

6. SONSTIGES

6.1 GEHÖLZPFLANZUNGEN

Für die Gehölzpflanzungen sind autochthone Gehölze mit zertifiziertem Herkunftsnachweis (ZüF) zu verwenden, die aufgeführten Größen entsprechen den Bezeichnungen für Forstpflanzen.

Das Pflanzraster beträgt 1.50 m Abstand in der Reihe, Reihenabstand 1.00 m.

Die Gehölzflächen sind mit örtlich gewonnenem Material (Stroh, Grünguthäcksel) zu mulchen und später nach Bedarf freizuschneiden.

Baumpflanzungen sind auf die Dauer von 3 Jahren zu pflegen (gemäß DIN 18919).

6.2 STÜTZMAUERN

Sollten aufgrund der Höhenunterschiede Abstützungen benötigt werden, so sollten diese mit Naturbruchsteinen (vorkommender Sandstein) ausgeführt werden. Glatte Betonwände sind nach Möglichkeit zu vermeiden oder zu begrünen.

6.3 BODENPFLEGE UND SPRITZMITTEL

Der Einsatz von Herbiziden zur Unkrautbekämpfung bei den Hecken ist nicht gestattet, als vorbeugende Maßnahme zur Unkrautbekämpfung wird das Aufbringen einer Mulchschicht empfohlen.

Fungizide und Insektizide dürfen nur eingesetzt werden, wenn die Existenz des Gehölzes gefährdet ist.

6.4 ÖKOLOGISCHE MASSNAHMEN

Die Anlage von Steinhäufen, kleinen Trockenmauern, Gartenteichen und Totholzhaufen wird empfohlen. Ein Kompostplatz sollte angelegt werden.

7. ZUSAMMENFASSUNG

Mit den, im vorstehenden Text erläuterten Maßnahmen, soll die unter Punkt vier beschriebene Einbindung der Baukörper in die umgebende Landschaft erfolgen. Die Pflanzung der beschriebenen Hecken und Bäumen entspricht in ihrem Typus der potenziellen natürlichen Vegetation.

Aufgestellt im Juli 2008

Architekturbüro Jordan
Bahnhofstraße 6
90613 Großhabersdorf