

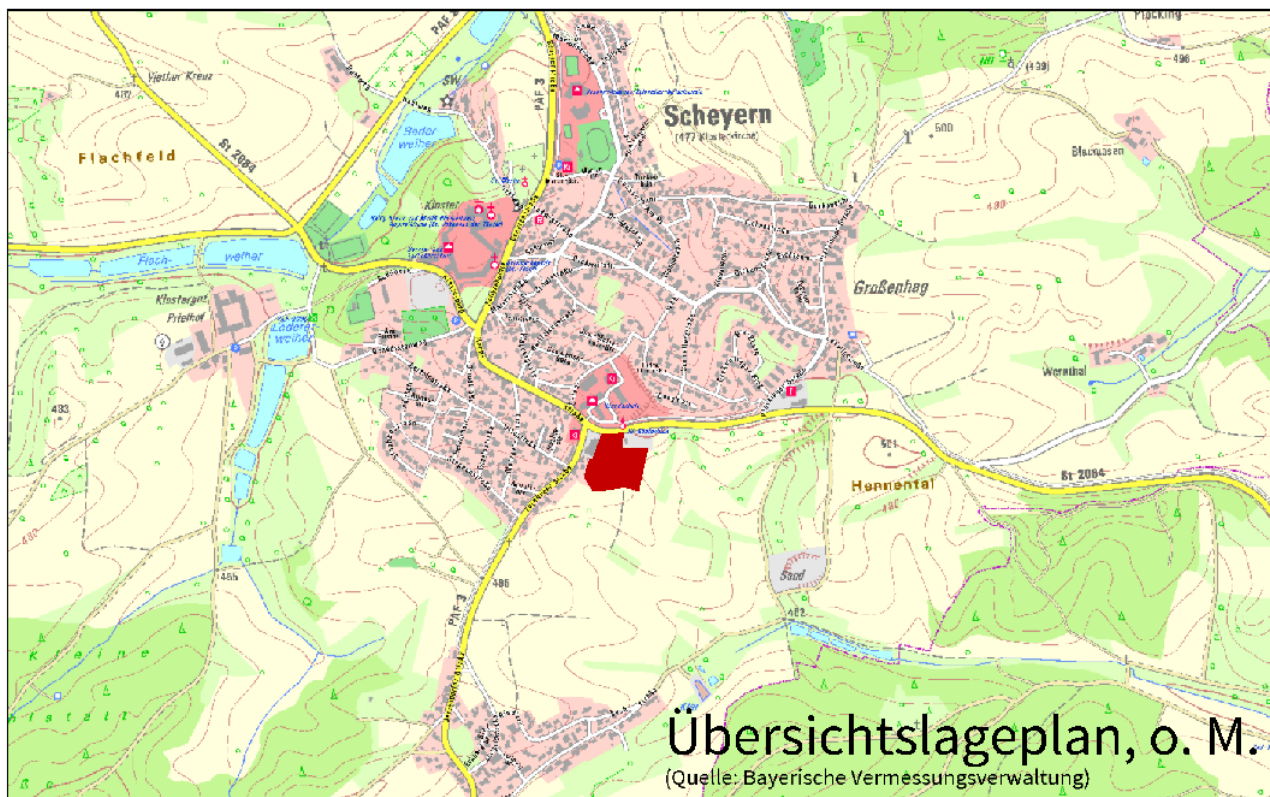


Gemeinde Scheyern

Bebauungsplan Nr. 32

„Am Südhang“

Festsetzungen und Hinweise durch Text



Stand vom 03.12.2024

Gesonderter Teil der Begründung:

Umweltbericht nach § 2a BauGB vom 03.12.2024 (Landschaftsarchitekt, Stadtplaner Norbert Einödshofer)

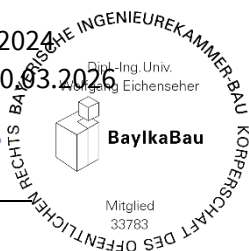
Anlagen:

- Bericht zur Baugrund- und orientierenden Altlastenuntersuchung sowie zur ergänzenden Altlastenuntersuchung vom 30.08.2023 (Nickol & Partner AG)
- Verkehrsuntersuchung vom Mai 2024 (gevas humberg & partner Ingenieurgesellschaft für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik mbH)
- schalltechnische Untersuchung vom Juni 2024 (C. Hentschel Consult Ingenieurgesellschaft mbH für Immissionsschutz und Bauphysik)
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 14.12.2022 (ÖFA - Ökologie Fauna Artenschutz)

Pfaffenhofen a.d. Ilm, 03.12.2024
und ergänzt (§214 BauGB), 10.03.2026

W. Eichenseher

Wolfgang Eichenseher
Eichenseher Ingenieure GmbH
Luitpoldstraße 2a
85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm



N. Einödshofer

Norbert Einödshofer
Landschaftsarchitekt
Marienstraße 7
85298 Scheyern



D) Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO

Das Teilgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften) werden nur ausnahmsweise zugelassen. Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2. Urbanes Gebiet MU gemäß § 6a BauNVO

Das Teilgebiet wird als Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO festgesetzt.

Entsprechend § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO wird im Erdgeschoss zur Straßenseite eine Wohnnutzung nur ausnahmsweise zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Unterer Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe ist der festgesetzte Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull des Fertigfußboden Erdgeschoss. Der festgesetzte Bezugspunkt zur Höhe gilt noch als eingehalten, wenn dieser um maximal 50 cm über- oder unterschritten wird.

2.2. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Der obere Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe wird definiert als traufseitiger Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern und als Oberkante der Attika bei Flachdächern.

2.3. Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Für Mittelhäuser bei Hausgruppen ist eine GRZ bis 0,6 zulässig. Ein Mittelhaus ist ein Gebäude mit beidseitiger Grenzbebauung.

2.4. Die maximal zulässige Geschossigkeit wird über die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß geregelt.

Definition Dachgeschoss (D): Ein Dachgeschoss stellt das oberste Geschoss eines Gebäudes dar und ist mit einem Steildach auszubilden.

Definition Hanggeschoss (H): Ein Hanggeschoss stellt das unterste Geschoss eines Gebäudes dar, das teilweise unter Gelände liegt.

2.5. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2

BauNVO für die Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie fernmeldetechnische Anlagen und Anlagen für erneuerbare Energien sind allgemein zulässig.

2.6. Unterirdische Bauwerke (z. B. Tiefgaragen, Lager, etc.) sind im Plangebiet allgemein zulässig.

3. Gebäudestellung

Doppelhäuser und Hausgruppen mit demselben Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe sind profildgleich zu planen und hinsichtlich Gestaltung und Geschossentwicklung aufeinander abzustimmen. Der zuerst bei der Gemeinde Scheyern eingereichte Antrag ist dabei maßgebend.

4. Örtliche Bauvorschriften

4.1. Dachform

Gebäude mit Satteldach

Es sind ausschließlich symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° - 42° zulässig.

Gebäude mit Flachdach

Es sind ausschließlich Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 6° zulässig.

Dachdeckung

Es sind Dachziegel in hellgrau oder naturrot und begrünte Dächer zulässig. Grelle, hochglänzende oder stark reflektierende Materialien wie glasierte oder engobierte Dachziegel sind unzulässig. Dunkle Dachdeckungen sind nur zulässig, wenn die Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in die Dachflächen integriert werden.

Dachdeckung Nebenanlagen

Dächer von Nebenanlagen, untergeordneten Anbauten, Vordächer o. Ä. sind in anderer Dachform, -neigung und -deckung zulässig. Unbeschichtete Metalldeckungen dürfen nur verwendet werden, soweit sie die Regelungen zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser erfüllen. Anderenfalls dürfen Metalldeckungen nur beschichtet ausgeführt werden. Grelle, hochglänzende oder stark reflektierende Materialien sind unzulässig. Decken von unterirdischen Bauwerken stellen keine Dächer dar und sind von den Festsetzungen zu den Dächern ausgenommen.

4.2. Dachaufbauten

Dachaufbauten und -einschnitte sind nicht zulässig. Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind zulässig und dürfen maximal 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Flachdächer

Dachaufbauten sind nur in Form von technischen Anlagen (z. B. Aufzugsüberfahrten) zulässig und dürfen eine Höhe von 1,5 m über Dachhaut nicht überschreiten.

4.3. Fassadengestaltung

Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung sind unzulässig. Gebäude mit einer Länge von mehr als 30 m müssen jeweils im

Abstand von höchstens 15 m in ihrer Fassade eine Gliederung erhalten (z. B. durch abgesetzte Treppenhäuser, Lichtbänder, Mehrfarbigkeit, Toranlagen, Fallrohre o. ä.). Eine Fassadenbegrünung ist grundsätzlich zulässig. Bei qualitätvoller Gestaltung kann die Gliederung auch in horizontaler Richtung hergestellt werden.

4.4. Außengestaltung

Geländeänderungen

Abgrabungen sind bis zu 4,5 m Tiefe und Auffüllungen bis zu 2,0 m Höhe, gemessen vom natürlichen Gelände, zulässig.

Böschungen dürfen maximal mit einem Verhältnis von Böschungshöhe zu -länge von 1:2 ausgeführt werden.

Stützwände zur Geländeabfangung sind im Plangebiet allgemein zulässig. Sie dürfen eine Ansichtshöhe von 1,0 m nicht überschreiten und sind ab einer Ansichtshöhe von 0,5 m durch geeignete Maßnahmen (z. B. Rankhilfen) zu begrünen. Die Außenwände von unterirdischen Bauwerken (oberirdisch in Erscheinung tretende Teile) stellen keine Stützwände dar.

4.5. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als sockellose Maschendraht-, Drahtgitterzäune oder als Zäune mit senkrechter Holzlattung mit einer Bodenfreiheit von mind. 15 cm zulässig. Ihre maximale Höhe beträgt 1,2 m. Grelle und leuchtende Farben sind ausgeschlossen.

4.6. Terrassen und Balkone

Terrassen und Balkone dürfen die Baugrenze um bis zu 2,0 m überschreiten.

4.7. Garagen und Stellplätze

Es gilt die Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Scheyern zum Zeitpunkt der Bauantragstellung.

4.8. Kinderspielplatz

Die Spielplatzsatzung der Gemeinde Scheyern findet keine Anwendung.

4.9. Sichtflächen

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

5. Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie

Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind allgemein zulässig. Soweit sie aufgeständert werden, dürfen sie die Dachhaut - gemessen jeweils in der Vertikalen - um nicht mehr als 1,5 m überragen. Bei der Errichtung von Einzelhäusern sind je Gebäude mindestens 20% und bei der Errichtung von Doppelhäusern oder Hausgruppen sind je Haushälfte bzw. Haus mindestens 15% der Dachflächen mit Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie zu versehen.

6. Versorgungsleitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

7. Werbeanlagen

Teilgebiet MU – Urbanes Gebiet

- 7.1. Werbeanlagen sind nur in der straßenorientierten Erdgeschossebene und nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- 7.2. Die Gesamtgröße (Flächenmaß) von Werbeanlagen darf eine Einzelgröße von 6 m² je Werbeanlage nicht überschreiten.
- 7.3. Fahnen sind nicht zulässig.
- 7.4. Beleuchtete Werbeanlagen sind gleichmäßig auszuleuchten. Blinkende und unruhig wirkende Werbeanlagen sowie Laseranlagen sind unzulässig.

7.5. WA – Allgemeines Wohngebiet

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen richtet sich nach den Tatbestandsvoraussetzungen des Art. 57 Abs. 1 Nr. 12 BayBO.

8. Grünordnung

- 8.1. Öffentliche Grünfläche als Verkehrsbegleitgrün gemäß Festsetzung durch Planzeichen B.5.1
Diese Flächen sind als extensives Grünland oder mit bodendeckender Bepflanzung zu begrünen und mit Bäumen gem. Festsetzungen durch Planzeichen B.5.8 zu bepflanzen.
- 8.2. Öffentliche Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Spielplatz gemäß Festsetzung durch Planzeichen B.5.2
Diese Flächen sind als Freianlagen mit Rasen- oder Wiesenflächen zu gestalten. Zusätzlich ist der Spielplatz fachgerecht mit standortgerechten Laubgehölzen zu begrünen (keine Giftpflanzen). Wasserdurchlässige Wege, Fallschutzbeläge, Spielgeräte und Geländemodellierungen sind zulässig.
- 8.3. Öffentliche Grünfläche zur fußläufigen Erschließung des Baugebietes gemäß Festsetzung durch Planzeichen B.5.3
Diese Flächen sind als extensives Grünland oder mit bodendeckender Bepflanzung zu

begrünen und mit Bäumen gem. Festsetzungen durch Planzeichen B.5.8 zu bepflanzen.

Fußwege mit wasserdurchlässigem Belag sind zulässig.

- 8.4. Öffentliche Grünfläche zur Regenwasserbeseitigung gemäß Festsetzung durch Planzeichen B.5.4

Diese Flächen sind als Rasen- oder Wiesenflächen zu gestalten. Versickerungseinrichtungen zur Regenwasserbeseitigung sind zulässig.

- 8.5. Private Grünflächen zur Ortsrandeingrünung gemäß Festsetzung durch Planzeichen B.5.5
Diese Flächen sind entsprechend der Festsetzungen durch Planzeichen B.5.7 und B.5.9, sowie der Festsetzungen durch Text unter Punkt D.8.7 und D.8.9 mit Bäumen und Strauchhecken zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die verbleibenden Flächen sind als extensive Wiesenflächen anzulegen und zur Entwicklung einer Altgras-/Hochstaudenflur extensiv zu pflegen (Mahd im ein- bis mehrjährigen Rhythmus zur Vermeidung von Gehölzaufwuchs, Mähgut ist abzutransportieren, Mahd frühestens ab Anfang Juli.

Auf diesen Flächen ist auf jegliche Düngung und den Einsatz von chemischem Pflanzenschutz zu verzichten. Eine Einfriedung der Flächen ist nicht zulässig.

- 8.6. Private Grundstücksflächen als Hausgarten mit Zulässigkeit von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO gemäß Festsetzung durch Planzeichen B.5.6

Diese Flächen sind als Freianlagen mit Rasen-, Wiesen- und Pflanzflächen anzulegen.

Stellplätze und Garagen gemäß Festsetzung B.6.1 sind zulässig. Befestigte Flächen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Die Flächen von Grundstückszufahrten und Stellplätzen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen.

- 8.7. Anpflanzung von Einzelbäumen: mit Festsetzung der Art heimische Bäume 1. oder 2. Wuchsordnung gemäß Festsetzung durch Planzeichen B.5.7 heimische, standortgerechte Laubbäume 1. oder 2. Wuchsordnung, z.B.

Acer campestre (Feld-Ahorn)

Acer platanoides (Spitz-Ahorn)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Fagus sylvatica (Rot-Buche)

Prunus avium (Vogel-Kirsche)

Sorbus aucuparia (Eberesche)

Tilia cordata (Winter-Linde)

Ulmus laevis (Flatter-Ulme)

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm

soweit verfügbar autochthones Pflanzmaterial (Produktionsraum 8 Alpen/Alpenvorland)
Stückzahlen und Standort jeweils entsprechend der zeichnerischen Festsetzung
(vom dargestellten Standort kann bis 10 m abgewichen werden, Festlegung der exakten Lage
und der Baumart erfolgt im Rahmen der Freiflächengestaltungsplanung zum Bauantrag.

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm

Stückzahlen und Standort jeweils entsprechend der zeichnerischen Festsetzung,
vom dargestellten Standort kann bis 10 m abgewichen werden.

Die festgesetzten Baumpflanzungen am östlichen und südlichen Rand des Plangebietes
(innerhalb der „Privaten Grünfläche zur Ortsrandeingrünung“ gem. Festsetzung B.5.5) dienen
als Ausgleichsmaßnahme A2 gemäß spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (vgl. D.9.1).

8.8. Anpflanzung von Einzelbäumen: mit Festsetzung der Art

an den Klimawandel angepasste Bäume 1. oder 2. Wuchsordnung
gemäß Festsetzung durch Planzeichen B.5.8

Im Bereich von Sonderstandorten (im Bereich von Stellplätzen oder befestigten Flächen) ist
die Verwendung nichtheimischer, an den Klimawandel angepasster Laubbaumarten (sog.
„Klimabaum“), bzw. als Straßenbaum geeigneter Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung
zulässig, z.B.:

Acer freemannii 'Autumn Blaze' (Herbst-Flammen-Ahorn)

Alnus spaethii (Purpur-Erle)

Fraxinus pennsylvanica 'Summit' (Grün-Esche)

Gleditsia triacanthos 'Skyline' (Gleditschie)

Liquidambar styraciflua 'Worplesdon' (Amberbaum)

Ostrya carpinifolia (Hopfenbuche)

Pyrus calleryana 'Chanticleer' (Stadt-Birne)

Sophora japonica 'Regent' (Schnurbaum)

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm

Stückzahlen und Standort jeweils entsprechend der zeichnerischen Festsetzung,
vom dargestellten Standort kann bis 10 m abgewichen werden

8.9. Anpflanzung von Strauchhecken

gemäß Festsetzung durch Planzeichen B.5.9

Artenauswahl in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation, z.B.

Corylus avellana (Haselnuss)

Cornus mas (Kornelkirsche)

Cornus sanguinea (Hartriegel)

Ligustrum vulgare (Liguster)

Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)

Prunus spinosa (Schlehdorn)

Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)

Rhamnus frangula (Faulbaum)

Sambucus nigra (Holunder)

Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Pflanzdichte: Pflanzraster 1,0 x 1,5 m,

mind. 3-5 Stück einer Art sind zusammen zu pflanzen.

Mindestpflanzqualität: Strauch, 2xv, 60-100cm

autochthones Pflanzmaterial (Produktionsraum 8 Alpen/Alpenvorland)

Flächengröße gemäß zeichnerischer Festsetzung (ca.),

Standort variabel entlang der Grundstücksgrenze zur freien Landschaft.

Die Hecken dienen als Ausgleichsmaßnahme A1 gemäß spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (vgl. D.9.1).

8.10. Nicht überbaute Flächen der privaten Baugrundstücke

Diese Flächen sind als Freianlagen mit Rasen-/Wiesenflächen sowie mit Baumpflanzungen entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen anzulegen.

Die Grünflächen sind möglichst naturnah anzulegen; unbegrünte Schotter- und Kiesbeete sind nur in untergeordnetem Umfang bis zu einer Flächengröße von 5m² je Bauparzelle zulässig.

Die Flächen von Grundstückszufahrten und Stellplätzen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen.

Je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen

(soweit nicht anderweitig festgesetzt: Laubbaum 1., 2. oder 3. Wuchsordnung oder Obstbaum, Mindestpflanzqualität H, 3xv, StU 10-12 cm).

Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume gem. Festsetzung durch Planzeichen B.5.7 und B.5.8 werden hierbei angerechnet.

Die übrigen Gehölzpflanzungen sind mit heimischen und standortgerechten Laubgehölzen und max. 50% Ziersträuchern auszuführen.

8.11. Zeitpunkt der Pflanzungen

Die festgesetzten Pflanzungen im Bereich der „Privaten Grünfläche zur Ortsrandeingrünung“ sind im Zuge der Erschließungsmaßnahme spätestens im Laufe der ersten Pflanzperiode nach Abnahme der hergestellten Straßen und Wege durchzuführen.

Die festgesetzten Pflanzungen auf den privaten Baugrundstücken sind jeweils spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme der jeweiligen Gebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen und abzuschließen.

Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen und bis zu ihrer Bestandssicherung entsprechend zu pflegen. Pflanzenausfälle sind umgehend in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

9. Artenschutz

9.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Ausgleich

(gemäß Pkt. 3.1 der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung saP):

Vermeidungsmaßnahme V1:

Die Baufeldräumung auf der Ackerfläche im Ostteil des Geltungsbereiches ist zwischen September und Februar außerhalb der Brutzeit von feldbrütenden Vogelarten (Anfang März bis August) durchzuführen. Für den Fall, dass Baufeldräumung und/oder Baubeginn innerhalb der o.g. Brutzeit vorgesehen sind, muss vorher eine potenzielle Ansiedlung feldbrütender Vogelarten auf der ehemaligen Ackerfläche durch kreuzförmiges Überspannen mit Flatterbändern unterbunden werden (= Vergrämungsmaßnahme). Das Raster sollte so dicht wie möglich sein und 15 m zwischen den Kreuzungspunkten nicht unterschreiten. Die Aufhängungshöhe der Bänder sollte zwischen 0,75 und 1,20 m liegen. Die Ackerfläche ist zuvor (bis Mitte März) im Falle von Bewuchs abzuräumen und zu grubbern. Sowohl Baufeldräumung als auch evtl. notwendig werdende Vergrämungsmaßnahmen (kreuzförmiges Überspannen mit Flatterbändern) sind erst nach Herstellung der Maßnahme CEF2 zulässig.

Vermeidungsmaßnahme V2:

Gehölzbesichtigungen dürfen nur zwischen Oktober und Ende Februar außerhalb der Vogelbrutzeit (März bis September) durchgeführt werden.

Vermeidungsmaßnahme V3:

Die fünf Altbäume (4 Eichen, 1 Birke) am Südrand des Geltungsbereiches dürfen nur im Oktober, außerhalb der Winterschutzzeit für Fledermäuse (November bis März), gefällt werden. Außerdem werden Kompensationsmaßnahmen (A2, CEF1) erforderlich.

Vermeidungsmaßnahme V4:

Zur Vermeidung der Anlockung von Nachtfaltern und anderen Fluginsekten durch Straßenbeleuchtung sind vollständig geschlossene LED-Lampen mit asymmetrischen Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel zu verwenden. Künstliche Lichtquellen sollen kein kalt-weißes Licht unter 540 nm und keine Farbtemperatur von mehr als 2700 K

emittieren. Ein erhöhter Anteil von langen Wellenlängen im Lichtspektrum (Rotlichtanteil) ist vorteilhaft.

Ausgleichsmaßnahme A1:

Als Ausgleich für den (Funktions-)Verlust der Heckenstruktur am Nordrand als Lebensraum für gehölzbrütende und an Gebüsche gebundene Vogelarten ist die Ersatzpflanzung einer Hecke von 70 m Länge durchzuführen. Es sind standortgerechte, heimische Laubgehölze zu verwenden. Die Hecke sollte mindestens zweireihig angelegt werden. Dieser Ausgleich ist im näheren Umfeld (bis max. 2,5 km Abstand zum Geltungsbereich) auszuführen und kann ggf. auch im Rahmen der Gebietseingrünung am Süd- und/oder Ostrand erfolgen (die geforderte Hecke ist am östlichen und südlichen Rand des Plangebietes innerhalb der „Privaten Grünfläche zur Ortsrandeingrünung“ gem. Festsetzung B.5.5 geplant und wird im Zuge der Baugebieterschließung hergestellt / vgl. Festsetzung B.5.9 und D.8.9)

Ausgleichsmaßnahme A2:

Für die Fällung der fünf Altbäume am Südrand des Geltungsbereiches sind als Ersatz je gerodetem Altbaum drei standortgerechte, heimische Laubbäume im näheren Umfeld zu pflanzen (bis max. 2,5 km Abstand zum Geltungsbereich) und dauerhaft zu erhalten (die geforderte Baumpflanzung ist am östlichen und südlichen Rand des Plangebietes innerhalb der „Privaten Grünfläche zur Ortsrandeingrünung“ gem. Festsetzung B.5.5 geplant und wird im Zuge der Baugebieterschließung hergestellt / vgl. Festsetzung B.5.7 und D.8.7).

- 9.2. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität
(vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)
(gemäß Pkt. 3.2 der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung saP):

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme CEF1:

Für die Fällung der Birke mit der Spechthöhle (blaues B in Abb. 1, Foto Abb. 8 der saP) sind als Ersatz für den Verlust eines potenziellen Fledermausquartieres bzw. einer potenziellen Brutstätte für höhlenbrütende Vogelarten zwei Fledermauskästen und zwei Vogelnistkästen im Nahbereich fachgerecht aufzuhängen.

Die Lage und Position der Fledermaus- und Vogelnistkästen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen.

Diese Maßnahme ist zwingend vor der Fällung des o.g. Baumes umzusetzen und von der Unteren Naturschutzbehörde abzunehmen.

Die Nistkästen sind über einen Zeitraum von mind. 10 Jahren jährlich zu warten (zu säubern, freizuschneiden, ggf. Ersatz).

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme CEF2:

Als Ersatz für den Lebensraumverlust von feldbrütenden Vogelarten ist auf der vorgesehenen Ausgleichsfläche extensives Grünland (ca. 3.715 m²) mit angrenzendem Blühstreifen (ca. 2.000 m², Mindestbreite 10,0 m) anzulegen.

Extensives Grünland:

- Lückige Aussaat, Rohbodenstellen belassen
- Mahd nicht vor dem 01.07.
- keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel

Blühstreifen:

- Ansaat mit gebietsheimischem Saatgut
- Mahd einmal jährlich im zeitigen Frühjahr, jedoch bis spätestens Anfang März
- keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel
- keine mechanische Unkrautbekämpfung vom 15.03. bis 01.07. eines Jahres

Der Nachweis dieser Fläche erfolgt auf Grundstück Fl.Nr. 664 Gemarkung Mitterscheyern (vgl. Hinweis E.10)

Diese Maßnahme ist zwingend vor der Baufeldfreimachung umzusetzen und von der Unteren Naturschutzbehörde abzunehmen.

Zur Überprüfung der populationsbezogenen Wirksamkeit der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen CEF1 und CEF2 ist ein Monitoring durchzuführen (Untersuchungen bis zur Zielerreichung der Maßnahme ca. alle fünf Jahre, nach Erreichen des Entwicklungsziels ca. alle zehn Jahre).

10. Schallschutztechnische Festsetzungen

10.1. Bauschalldämm-Maß

Außenflächen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen etc. müssen mindestens folgendes bewertetes gesamtes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ nach DIN 4109 erreichen.

- MU (\cong IO 1, schalltechnische Untersuchung)
Nord-, West- und Ostfassade $R'_{w,ges} = 40$ dB
Südfassade, Innenhof $R'_{w,ges} = 33$ dB
- WA 4 (Haus 2 \cong IO 2, schalltechnische Untersuchung)
Nord, West und Ostfassade $R'_{w,ges} = 34$ dB
- WA 4 (Haus 3 \cong IO 3, schalltechnische Untersuchung)
Nord-, West- und Ostfassade $R'_{w,ges} = 37$ dB
- Alle weiteren Fassaden $R'_{w,ges} = 32$ dB

Für Büroräume und schutzbedürftige Arbeitsräume kann die Anforderung um 5 dB gemindert werden. Die Mindestanforderung beträgt in allen Fällen $R'_{w,ges} = 30$ dB.

10.2. MU: Grundrissorientierung (Verkehrslärm)

Schlaf- und Kinderzimmer, welche nicht über die Südfassade belüftet werden können, sind mit einem Vorbau (Prallscheiben, verglaste Loggien, Laubengänge, Schiebeläden für Schlafzimmer, kalte Wintergärten) zu versehen. Alternativ sind die Räume mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung (zentral oder dezentral) auszustatten, die einen ausreichenden Luftaustausch bei geschlossenem Fenster gewährleistet.

10.3. WA 4 (Haus 3 \cong IO 3, schalltechnische Untersuchung) Grundrissorientierung (Gewerbelärm)

An den Nord, West- und Ostfassaden sind dann schutzbedürftige Aufenthaltsräume zulässig, wenn durch baulich-technische Maßnahmen (z.B. eingezogene oder verglaste Loggien, Prallscheiben, Schallschutzerker, Vorhangfassaden, Gebäuderücksprünge und ähnliches) oder einer Schallschutzwand innerhalb der Baugrenzen sichergestellt ist, dass $>0,5$ m vor dem zu öffnenden Fenster der maßgebliche Immissionsrichtwert der TA Lärm:1998 für ein Allgemeines Wohngebiet eingehalten wird. Fenster von Bädern, Treppenhäusern, Küchen o.ä. sind möglich, wenn diese keine zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmte Räume sind.

Von dieser Festsetzung kann eine Ausnahme in dem Umfang zugelassen werden, dass bei einer Nutzungsaufnahme einer schutzbedürftigen Nutzung an der Lärmquelle durch bauliche und/oder technische Maßnahmen niedrigere Schalleistungspegel aus dem Betrieb tatsächlich und rechtlich sichergestellt sind.

E) Hinweise durch Text

1. Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nicht geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
2. Die bei der Verwirklichung von Vorhaben zutage kommenden Bodendenkmäler unterliegen nach Art. 8 BayDSchG der Meldepflicht.
3. Für alle Bauvorhaben sind prüfbare Berechnungen zur Niederschlagswasserbeseitigung, zur Bemessung von Versickerungsanlagen, Regenwasserbehandlungsanlagen sowie für die Berechnung und Einhaltung der ggf. vorgegebenen Drosselabflüsse vorzulegen.
4. Sollten Geländeauffüllungen stattfinden, wird empfohlen, als Auffüllmaterial schadstofffreies Material (Z. B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) zu verwenden. Wir möchten darauf hinweisen, dass seit 01.08.2023 die Ersatzbaustoffverordnung gilt, die hinsichtlich des Einbaus von mineralischen Ersatzbaustoffen (RC-Material, Boden etc.) zu beachten ist. Belastetes Bodenmaterial darf nur eingebaut werden bei geeigneten hydrogeologischen Voraussetzungen am Einbauort unter Beachtung der Vorgaben der EBV bzw. der BBodSchV n.F.
5. Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Baumaßnahmen sind im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm zu beantragen.
6. Bedingt durch die Lage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen.
7. Für alle Bauvorhaben im Bereich des allgemeinen Wohngebietes WA4 und des Urbanen Mischgebietes gemäß Festsetzung durch Planzeichen B.1.1 und B.1.2 ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit den Bauvorlagen einzureichen. Dieser muss die vorgesehene Gestaltung der nicht überbauten Flächen, den Nachweis des Versiegelungsgrades und die Maßnahmen zur Grünordnung, insbesondere die Vegetationsplanung, darstellen.
8. Für die Anpflanzung von Bäumen und Gehölzen sind „FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen“ zu beachten und einzuhalten.
9. Zuordnung der naturschutzfachlichen Ausgleichsfläche
Der für den Eingriff erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt außerhalb des Bebauungsplangebietes auf der Fl.-Nr. 664 Gemarkung Mitterscheyern, Gemeinde Scheyern (Entwicklung einer extensiven Grünlandfläche angrenzendem extensiven Getreidestreifen, Gesamtgröße 5.715 m²). Die o. g. Ausgleichsfläche wird gemäß § 9 Abs. 1a BauGB diesem Bebauungsplan zugeordnet. Sämtliche Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen sind entsprechend den Festlegungen im Umweltbericht (Pkt. 2.4) durchzuführen.



Ausgleichsfläche, Fl.-Nr. 664 Gemarkung Mitterscheyern, Gemeinde Scheyern
(Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung)

10. Lage der Ausgleichsfläche gemäß Pkt. 3.2 der saP / Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme CEF2 (Ersatz für den Lebensraumverlust von feldbrütenden Vogelarten / vgl. Festsetzung durch Text D.9.2):
Diese Fläche wird ebenfalls auf dem Grundstück Fl.-Nr. 664 Gemarkung Mitterscheyern, Gemeinde Scheyern bereitgestellt (vgl. Hinweis durch Text E.9)
11. Die genannten Normen und Richtlinien sowie die schalltechnische Untersuchung können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Gemeinde Scheyern eingesehen werden.
12. Mit dem Bauantrag ist der Gemeinde Scheyern unaufgefordert ein Nachweis nach den Ziffern 10.1 bis 10.3 der Festsetzungen durch Text vorzulegen.
13. Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen durch Text 10.1 bis 10.3 abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantrags damit verminderte Anforderungen durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen werden.
14. Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im

Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten in der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung umzusetzen und zu beachten.

15. Der maßgebliche Außenlärmpegel für die Ableitung des notwendigen Gesamtschallbauschalldämm-Maßes nach DIN4109-1:2018-01 basiert auf der Straßenverkehr Prognose 2035, dem Immissionsrichtwert der TA Lärm für die Gebietseinstufung bzw. der prognostizierten Immissionsbelastung aus der Wertstoffsammelstelle.
16. Im Rahmen der Harmonisierung der europäischen Normen gibt es neben der Einzahlangabe für das bewertete Schalldämm-Maß so genannte Spektrum-Anpassungswerte „C“. Beispielsweise: $R_w(C;C_{tr}) = 37 (-1;-3)$. Der Korrekturwert „C_{tr}“ berücksichtigt den städtischen Straßenverkehr mit den tieffrequenten Geräuschanteilen. Im obigen Beispiel ergibt sich eine Schalldämmung für den Straßenverkehrslärm, der um 3 dB geringer ausfällt, als das Schalldämm-Maß R_w . Aufgrund dessen empfehlen wir, bei der Auswahl der Bauteile darauf zu achten, dass die Anforderung mit Berücksichtigung des Korrekturwerts C_{tr} erreicht wird.
17. außenliegende Klima- und Heizgeräte
Der Immissionsbeitrag aus ggf. vorhandenen außenliegenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luftwärmepumpen) muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die DIN 45680 zu beachten.
18. Bei jeder gewerblichen Nutzung im MU ist anhand einer Betriebsbeschreibung vorab mit der Unteren Immissionsschutzbehörde die Vorlage einer schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung zu klären.
19. Die Speicherung von Regenwasser zur Nutzung als Gießwasser oder in Grauwasseranlagen wird empfohlen.