



Ausgleichsfläche A 2 / CEF-Fläche
 Größe: ca. 2.500 m², Fl.-Nr. 216 (Teilfläche), Gemarkung Taubierzell, Gemeinde Adelshofen

B. PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung**
 - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**

Nutzungsschablone

WA	Art der baulichen Nutzung
GRZ 0,4 / GFZ 0,8	Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)
max. II	Bauweise, Hausformen / Anzahl der max. zuläss. Vollgeschosse
Dachneigung von 20° bis 48° max. FH 9,50 m	Dachneigung, max. zuläss. Firsthöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - o offene Bauweise
 - E Einzelhäuser
 - Baugrenze
 - Hauptfirstrichtung
- Verkehrsflächen**
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenverkehrsflächen Bestand
 - Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen**
 - Ö öffentliche Grünfläche
 - P private Grünfläche
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Anpflanzung Bäume
 - Anpflanzung Sträucher auf privater Grünfläche
 - Gehölzbestand
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - CEF 1 CEF-Fläche
 - CEF-Fläche für Zauneidechsen
 - A 1 Ausgleichsfläche
- Sonstige Planzeichen**
 - Ga Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports
- Nachrichtliche Übernahmen**
 - 322,30 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - 322,30 Festgesetzte Bezugshöhe in m ü. NN (Höhensystem DHHN 2016 (EPSG 7837))
 - Ga Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports
- Hinweise**
 - 318,90 Höhenpunkte
 - 3,00 Maßangabe in Metern
 - 322,30 Höhenlinie im 1,0 m Raster
 - 322,30 Bezugshöhe Vermessung
 - geplante Böschung

- Die Gemeinde Adelshofen erlässt aufgrund
- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 221)
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)
 - der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
 - der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Artikel 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371),
 - des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240),
 - Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674),

folgende Satzung über den

Bebauungsplan Nr. 7 „Taubierzell - Oberer Amtsberg“
 mit Grünordnungsplan und Umweltbericht

- § 1 Geltungsbereich**
 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 26.09.2023 mit den auf diesem verkemterten Festsetzungen. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung, den daneben vermerkten textlichen Festsetzungen und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 26.09.2023
- Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:
- im Norden durch die Fl.-Nrn. 434 (Teilfläche) und 532 (Teilfläche), Gmkg. Taubierzell
 - im Osten durch die Fl.-Nrn. 540, 392, 391 und 334 (Teilfläche), Gmkg. Taubierzell
 - im Süden durch die Fl.-Nrn. 532 (Teilfläche), 400, 399 und 398, Gmkg. Taubierzell
 - im Westen durch die Fl.-Nr. 404 (Teilfläche), Gmkg. Taubierzell
- und beinhaltet die Flurnummer Fl.-Nr. 403 und Teilflächen der Flurnummern Fl.-Nrn. 391 und 532, Gmkg. Taubierzell, Gemeinde Adelshofen. Er hat eine Größe von ca. 0,74 ha.
- § 2 Bestandteile der Satzung**
 Der Bebauungsplan Nr. 7 „Taubierzell - Oberer Amtsberg“ in der Fassung vom 26.09.2023, der A. Planleit, die B. Planzeichnerklärung, die C. Textlichen Festsetzungen (A Planungsrechtliche Festsetzungen, B Grünordnerische Festsetzungen, C Naturschutzrechtliche Festsetzungen und D Artenschutzrechtliche Festsetzungen) und die Nachrichtlichen Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen bilden den Bebauungsplan Nr. 7 „Taubierzell - Oberer Amtsberg“.
- § 3 Inkrafttreten**
 Der Bebauungsplan Nr. 7 „Taubierzell - Oberer Amtsberg“ (s. § 2) wird mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 Baugesetzbuch (BauGB) rechtsverbindlich.

Adelshofen, den 20.12.2023

Johannes Schneider, Erster Bürgermeister

Siegel

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 „Taubierzell - Oberer Amtsberg“ wird entsprechend der Planzeichnerverordnung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
 - zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
 - Die weiteren nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind ausgeschlossen.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Für das ausgewiesene Allgemeine Wohngebiet (WA) gilt als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8.
 - Im ausgewiesenen Plangebiet sind entsprechend der Planzeichnung maximal zwei Vollgeschosse (max. II) zulässig.
 - Die Zahl der Wohneinheiten ist begrenzt auf max. 2 Wohneinheiten (WE) je Einzelhaus.
- Bauweise, Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Im ausgewiesenen Plangebiet gilt die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
 - In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser (E) zulässig. Die Länge der bezeichneten Hausformen darf 50 m nicht überschreiten.
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen sind entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Gebäude und Gebäudeanteile dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten.
 - Die Höheneinstellung der Gebäude wird wie folgt festgesetzt: es ist eine maximale Firsthöhe (max. FH) von 9,50 m zulässig.
 - Der untere Bezugspunkt für die Höheneinstellung zur Ermittlung der max. zulässige Firsthöhe wird für jedes Grundstück einzeln festgelegt (m ü. NN, Höhensystem DHHN2016 (EPSG 7837)) und ist dem Planleit zu entnehmen. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante First.
- Dächer** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)
 - Es sind die Dachformen Satteldach (SD), Zeltdach (ZD), Walm- und Krüppewaldach (WD, KWD) zulässig mit einer Dachneigung von 20° bis 48°.
 - Nicht zulässig sind Flachdächer oder Pultdächer.

- Für die Dacheindeckung sind Ton- oder Betondachsteine sind gedeckten Farbtonen in rot, rotbraun oder anthrazit zu verwenden.
- Dachgauben sind zulässig bis zu einem Drittel der Hauslänge, sie müssen eine einheitliche Dachform aufweisen. Der Abstand zum Ortsang muss mind. 1,50 m betragen, die Firstoberkante der Gauben muss mind. zwei Ziegeleihen unter dem Hauptfirst liegen. Dachzeinschnitte sind nicht zulässig.
- Fassaden** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)
 - Grelle, leuchtende oder fernwirkende Fassadenfarben oder -materialien sind nicht zulässig.
 - Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind an den Fassaden nicht zulässig.
- Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) oder auf ausgewiesenen Flächen (Ga) zulässig.
 - Vor Garagen und Carports ist zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Stauraum von mindestens 5,0 m einzuhalten.
 - Der Stauraum darf im Zufahrtbereich weder eingezäunt noch mit einer Kette oder dgl. abgeschlossen werden.
 - Für Garagen und Carports sind Flachdächer nur dann zulässig, wenn die Dachflächen begrünt werden.
 - Pro Wohneinheit (WE) sind 2 Stellplätze nachzuweisen.
 - Stellplätze, Garagenzufahrten, Fußwege und Aufenthaltsflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen (z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasen-, Drain- oder Sickerfugen oder wassergebundene Decken).
 - Oberflächenwasser von privaten Grundstücken darf nicht auf öffentliche Flächen geleitet werden. Bei einer Neigung privater Grundstücksflächen zu öffentlichen Flächen hin sind entsprechende Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Oberflächenwasser über Privatgrund zu schaffen.
 - Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
- Einfriedigungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)
 - Einfriedigungen entlang der Straße und zu öffentlichen Flächen sind als Zäune aus Holz, holzähnlichem Material oder Metall mit einer max. Höhe von 1,20 m zulässig. Sockel sind bis zu einer Höhe von 30 cm über der angrenzenden öffentlichen Fläche (Gehweg, Fahrbahn) zulässig; zur freien Landschaft hin sind keine Sockel zulässig.
 - Zwischen den Grundstücken sind hinterpflanzte Zäune ohne Sockel (Holz- und holzähnliche Zäune, Metall- oder Maschendrahtzäune) sowie Hecken aus heimischen Laubgehölzen zulässig.
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
 - Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen und Betonrückstände, die zur Herstellung des Straßenkörpers oder zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und Baugrundstücken erforderlich sind, sind vom Angrenzer auf dem Privatgrundstück zu dulden.
- Aufschüttungen und Abgrabungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
 - Auf den privaten Grundstücken sind Geländemodellierungen bis max. 1,50 m zulässig.
 - Aufschüttungen und Abgrabungen sind entlang der Grundstücksgrenzen auf die Höhenlage der Geländeverläufe auf den Nachbargrundstücken anzulegen und abzuböschern.
 - Stützmauern für Abgrabungen für Lichthöfe können bis zu einer Höhe von max. 1,50 m (höchster Punkt zum Umgelände) errichtet werden; sie sind nur innerhalb der Baugrenzen und mit einem Abstand von mind. 1,50 m zur Nachbargrenze zulässig.
 - Bei Garagen-/Carportzufahrten sind notwendige Stützmauern für Abgrabungen bis max. 1,50 m innerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - Dem Bauantrag sind Geländeschnitte mit Höhenangaben zu den vorhandenen und den geplanten Höhen beizufügen.
- Regenerative Energien**
 - Photovoltaikanlagen und Anlagen für Solarthermie sind im Plangebiet zulässig.
 - Die max. zulässige Firsthöhe ist auch mit Photovoltaikanlagen bzw. Anlagen zur Solarthermie einzuhalten.
 - Eine Aufständerung der Photovoltaik- bzw. Solarthermieanlagen ist nicht zulässig.
 - Wärmepumpen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen und mit einem Mindestabstand von 3,0 m zu Nachbargrundstücken aufgestellt werden.

B Grünordnerische Festsetzungen

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Auf den festgesetzten privaten Grünflächen mit Pflanzbindung im Norden mit einer Breite von ca. 5,0 m ist eine freiwachsende dreireihige Strauchhecke anzulegen. Auf der festgesetzten privaten Grünfläche mit Pflanzbindung im Westen und Süden mit einer Breite von ca. 3,0 m ist eine freiwachsende zweireihige Strauchhecke anzulegen. Bei der Pflanzung ist in den Reihen ein Pflanzabstand von ca. 0,8 m einzuhalten, zwischen den Reihen ist ein Abstand von ca. 1,5 m einzuhalten. Für die Pflanzung sind die in Artensliste A aufgeführten Gehölze zu verwenden. Der Anteil der domrreichen Straucharten (gekennzeichnet mit *) muss mind. 30 % betragen, damit die Anforderungen der Vermeidungsmaßnahme V 2 (s. unter D Artenschutzrechtliche Festsetzungen) erfüllt sind. Die Pflanzung hat spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes zu erfolgen. Sie ist dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen; Ausfälle sind nachzupflanzen.
 - Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgerecht zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Pro Grundstück ist je angefangener 300 m² Grundstücksfläche mindestens 1 hochstammiger Laubbaum mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm zu pflanzen. Empfohlen werden die in Artensliste B aufgeführten Baumarten. Alternativ können auch Obstbaum-Hochstämme gepflanzt werden (Mindestqualität: HSt, 3xv, mB, SU 7 cm), zur Sortenwahl wird auf die Liste des Landschaftspflegeverbandes Mittelfranken Empfohlene Obstsorten für Mittelfranken* verwiesen. Bei Baugrundstücken mit festgesetzten privaten Grünflächen können die Baumpflanzungen auch auf diesen Flächen erfolgen und in die Strauchpflanzung integriert werden. Die gesetzlichen Abstandsvorschriften sind einzuhalten.
 - Die Pflanzung hat spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes zu erfolgen. Sie ist dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen; Ausfälle sind nachzupflanzen.

D Artenschutzrechtliche Festsetzungen

- Aufgrund der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind folgende zum Artenschutz nach § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG erforderliche Maßnahmen festzusetzen und zu beachten bzw. umzusetzen. Hierzu wird auch auf die detaillierte Erläuterung der Maßnahmen in der Begründung verwiesen, die zu beachten ist.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege oder zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB und § 44 Abs. 5 BNatSchG)
 - Maßnahmen zur Vermeidung
 - Vermeidungsmaßnahme V 1 Durchführung von Rodungs- und Beräumungsmaßnahmen (z. B. Abschleppen von Oberboden) zur Vorbereitung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit von Vogelarten, d. h. nicht von Anfang März bis Ende September (§ 39 BNatSchG)
 - Vermeidungsmaßnahme V 2 Pflanzung von Gehölzen mit einem 30%igen Anteil an Domsträuchern, insbesondere am künftigen Rand der Planungfläche als potatientes Brutplatz-Angebot für gebüsch- und hochstaudenbewohnende Vogelarten (Goldammer) zur Vermeidung von langfristigem Lebensraumverlust

- Die anerkannten Regeln der Technik hinsichtlich der Gehölzpflanzungen sind einzuhalten.
 - Auf den festgesetzten öffentlichen Grünflächen ohne Strauchsymbol ist die Ansaat eines dauerhaften Krautsaumes mit regionalem Saatgut vorzunehmen (Ursprungsgebiet 11 Südostbayerisches Bergland). Diese Flächen sind einmal jährlich im zeitigen Frühjahr zu mähen; das Mahgut ist abzufahren. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln sowie das Mulchen der Flächen sind nicht zulässig.
- Artenlisten**
- | | | | |
|----------------------|---------------------------|----------------------|------------|
| Artenliste A: | | Artenliste B: | |
| Acer campestre | Feld-Ahorn | Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche | Carpinus betulus | Hainbuche |
| Cornus mas | Kornelkirsche | Malus sylvestris | Wild-Apfel |
| Corylus avellana | Hassel | Sorbus aria | Mehlbere |
| Crataegus monogyna* | Eingrifflicher Weißdorn* | Sorbus torminalis | Eisbeere |
| Ligustrum vulgare | Zweigrifflicher Weißdorn* | | |
| Lonicera xylosteum | Gemeiner Liguster | | |
| Prunus spinosa* | Rote Heckenkirsche | | |
| Rosa canina* | Hunds-Rose* | | |
| Rosa rubiginosa* | Wein-Rose* | | |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder | | |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball | | |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball | | |
- (* domrreiche Straucharten)
- Mindestqualität:**
 vSt, ob, 60/100 cm

2. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege oder zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind Flächen wie Stellplätze oder Garagenzufahrten mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen, wenn keine wasserrechtlichen Bestimmungen entgegenstehen. Geeignete Belagarten sind z. B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasen-, Drain- oder Sickerfugen oder wassergebundene Decken.
- Die Fläche des kartierten Biotops 6526-0040-005* Hecken, Gebüsche und Altgrasbestände im Tal des Neustetter Bachs* mit einer Größe von ca. 123 m² ist als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gekennzeichnet und ist Bestandteil der Ausgleichsfläche A 1. Die Gehölze in diesem Bereich dürfen nicht entfernt werden. Pflegemaßnahmen an den Sträuchern, z. B. abschnittsweiser Rückschnitt (max. ein Drittel der jeweiligen Länge, mehrjähriger Abstand zwischen Pflegemaßnahmen) sind zulässig während des Zeitraums von 1. Oktober bis Ende Februar. Der sich an den Gehölzbestand anschließende Altgrasbereich ist im zweijährlichen Turnus im zeitigen Frühjahr zu mähen; das Mahgut ist abzufahren, der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
- Bei ggf. erforderlichen Ersatzpflanzungen für ausfallende Sträucher sind die in Artensliste A genannten Straucharten zu verwenden. Es sind keine Maßnahmen zulässig, die das kartierte Biotop in seiner Funktion für Naturhaushalt und Landschaftsbild beeinträchtigen könnten.
- Auf den nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen dürfen keine "Schottergärten" oder "Kiesgärten" angelegt werden, bei denen die Flächen mit Schotter, Kies, Splitt oder anderem losen Gesteinsmaterial gestaltet werden.
- Während der Bauphase ist die Ausgleichsfläche A 1 durch einen Bauzaun von den angrenzenden Privatgrundstücken zu trennen, um eine Benützung als Lagerfläche o. ä. und damit verbundene Beeinträchtigungen auszuschließen.
- Im Zeitraum von April bis einschließlich Oktober sind Nachtbaustellen nicht zulässig.
- Die Außenbeleuchtung ist insektenfreundlich auszuführen. Hierzu sind energiesparende LED-Lampen mit einem geringen UV-Anteil im Lichtspektrum (max. 2.700 K) zu verwenden, die Ausleuchtung ist nach unten auszurichten, nicht zur Seite oder nach oben, eine Beleuchtung von Wandflächen ist nicht zulässig.
- Auf jedem Baugrundstück ist eine Regenwasserzisterne einzubauen zur Sammlung von Niederschlagswasser für die Gartenbewässerung. Für die Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist ein Antrag an die Gemeinde Adelshofen zu stellen.

C Naturschutzrechtliche Festsetzungen

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB werden die Ausgleichsflächen im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt. Die Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen sowie die detaillierten Maßnahmenbeschreibungen sind aus dem Umweltbericht zum Bebauungsplan zu entnehmen und entsprechend umzusetzen.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege oder zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB)

Maßnahmenfläche	Entwicklung eines dauerhaften Krautsaumes und Abgrenzung der Ausgleichsfläche mit Steinquader
Größe	Fl.-Nr. 403, Gmkg. Taubierzell, Gemeinde Adelshofen ca. 917 m ²
 - Maßnahme A 2

Maßnahmenfläche	Anlage eines Ackorbhütstrefens
Größe	Fl.-Nr. 216 (Teilfläche), Gmkg. Taubierzell, Gemeinde Adelshofen ca. 2.500 m ²

D Artenschutzrechtliche Festsetzungen

- Aufgrund der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind folgende zum Artenschutz nach § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG erforderliche Maßnahmen festzusetzen und zu beachten bzw. umzusetzen. Hierzu wird auch auf die detaillierte Erläuterung der Maßnahmen in der Begründung verwiesen, die zu beachten ist.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege oder zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB und § 44 Abs. 5 BNatSchG)
 - Maßnahmen zur Vermeidung
 - Vermeidungsmaßnahme V 1 Durchführung von Rodungs- und Beräumungsmaßnahmen (z. B. Abschleppen von Oberboden) zur Vorbereitung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit von Vogelarten, d. h. nicht von Anfang März bis Ende September (§ 39 BNatSchG)
 - Vermeidungsmaßnahme V 2 Pflanzung von Gehölzen mit einem 30%igen Anteil an Domsträuchern, insbesondere am künftigen Rand der Planungfläche als potatientes Brutplatz-Angebot für gebüsch- und hochstaudenbewohnende Vogelarten (Goldammer) zur Vermeidung von langfristigem Lebensraumverlust

- Diese Vermeidungsmaßnahme ist durch die Festsetzung der Randeingrünung auf den privaten Grundstücken mit Pflanzbindung und der Verwendung der Artenliste A festgesetzt (B Grünordnerische Festsetzungen, 1.1)
- Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF)

CEF-Maßnahme CEF 1
 Anlage eines Blühstreifens als Ersatzhabitat für ein Felderchen-Brutrevier

Maßnahmenfläche	Fl.-Nr. 216 (Teilfläche), Gmkg. Taubierzell, Gemeinde Adelshofen
Größe	ca. 2.500 m ²

Eine detaillierte Beschreibung zur Umsetzung der Maßnahme CEF 1 auf einer Teilfläche von Flurstück Fl.-Nr. 216, Gemarkung Taubierzell, ist im Umweltbericht zur Begründung des Bebauungsplanes enthalten; Umsetzung und Pflege haben entsprechend dieser Vorgaben zu erfolgen.

CEF-Maßnahme CEF 2
 Anlage von drei Ersatzhabitaten für Zauneidechsen

Maßnahmenfläche	Fl.-Nr. 403 (Teilfläche), Gmkg. Taubierzell, Gemeinde Adelshofen
Größe	ca. 450 m ²

Eine detaillierte Beschreibung zur Umsetzung der Maßnahme CEF 2 auf einer Teilfläche von Flurstück Fl.-Nr. 403, Gemarkung Taubierzell, ist im Umweltbericht zur Begründung des Bebauungsplanes enthalten; Umsetzung und Pflege haben entsprechend dieser Vorgaben zu erfolgen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

- Wasserversorgung**
 - Die Entwässerung erfolgt über ein Trennsystem. Anfallendes Schmutzwasser ist dem öffentlichen Kanalsnetz zuzuleiten.
 - Können Kellergeschosse aufgrund ihrer Höhenlage zum Hauptkanal nicht im Freispiegelgefälle in die Hauptkanalisation entwässert werden, sind zur Entwässerung der Kellergeschosse Abwasserhebeanlagen in die Gebäude einzubauen.
 - Eine dauernde Grundwasserberaubung durch Hausdrainagen ist nicht zulässig. Insbesondere ist die Ableitung von Grundwasser über den Schmutzwasserkanal nicht zulässig. Wird während der Baumaßnahme Grundwasser freigelegt, ist dies gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) der Kreisverwaltungsbehörde mitzuteilen.
- Starkregenereignisse**
 - Die Gebäude sind konstruktiv so zu gestalten, dass abfließender Starkregen nicht eindringen kann.
 - Hausöffnungen (z. B. Kellerschächte, Hauseingänge, Garageneinfahrten) sind ausreichend erhöht über Straßen- und Geländeeveau festzulegen.
 - Keller sind als wasserdichte Wannen auszubilden.
 - Bei der Gebäudeentwässerung ist grundsätzlich darauf zu achten, dass bei unterhalb der Rücktauebene liegenden Anschlüssen diese gegen Rückstau gesichert sind.
- Denkmalpflege**
 - Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 „Taubierzell - Oberer Amtsberg“ ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Ansbach) zu beantragen ist.
 - Archäologische Bodenfunde während der Bauarbeiten sind nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Ansbach) zu melden.
- Schutzzone**
 - Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist zu beachten, dass Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen gepflanzt werden.
- Grenzabstand von Pflanzen**
 - Auf Nachbargrundstücken sind die Art. 47 - 52 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) zu beachten. Danach ist bei Pflanzung von Bäumen, Sträuchern, Hecken, Weinstöcken und Hopfenstöcken ein Abstand von 2,0 m zur Grenze des Nachbargrundstücks einzuhalten, wenn die Pflanzen höher als 2,0 m werden. Für Pflanzen mit einer Höhe bis zu 2,0 m ist ein Abstand von 0,5 m ausreichend. Gegenüber landschaftlichen Grundstücken ist mit Bäumen von mehr als 2,0 m Höhe ein Abstand von 4,0 m einzuhalten.
- Landwirtschaft**
 - Emissionen, vor allem Staub, Geruch und Lärm, die durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen entstehen und sich nachteilig auf das Baugebiet auswirken könnten, sind zu dulden.
- Kreisstraße AN 31**
 - Gemäß Art. 23 bzw. 24 Bayerisches Straßen- und Wegesgesetz (BayStrWG) besteht entlang der Kreisstraße AN 31 eine Bauverbotszone von 15,00 m und eine Baubeschränkungszone von 30,00 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn.
 - Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen keine Hochbauten errichtet werden. Einfriedungen, Zäune, Hecken, Anpflanzungen sowie Stapel und Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahn erheben.
- Beantragung einer Erlaubnis nach der Naturpark-Verordnung**
 - Auf Grund der Lage des Plangebietes im Landschaftsschutzgebiet "LSG-00570.01 LSG im Naturpark Frankenhöhe (ehemals Schutzzone)" ist vor Baubeginn von jedem Vorhabenträger für sein Bauvorhaben ein Antrag auf Erlaubnis nach der Naturpark-Verordnung zu stellen. Von Seiten des Landratsamtes Ansbach, SG 42 Naturschutzrecht, wird die Erteilung der Erlaubnis in Aussicht gestellt, sofern das Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht bzw. diese umgesetzt werden.
- Bodenschutz**
 - Der Umgang mit Boden hat fachgerecht gemäß den bodenschutzgesetzlichen Vorgaben zu erfolgen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat Adelshofen hat in seiner Sitzung am 29.10.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Taubierzell - Oberer Amtsberg“ für ein Allgemeines Wohngebiet mit integriertem Grünordnungsplan nach § 13b BauGB als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Gemeinderat Adelshofen hat in seiner Sitzung am 25.01.2022 beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Taubierzell - Oberer Amtsberg“ und die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches zu ändern. Der Bebauungsplan wird nicht nach § 13b BauGB als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen aufgestellt, sondern wird nach § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Der Änderungsbeschluss wurde am 11.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.01.2022 hat in der Zeit vom 21.02.2022 bis einschließlich 25.03.2022 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.01.2022 hat in der Zeit vom 21.02.2022 bis einschließlich 25.03.2022 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der ergänzten Fassung vom 31.01.2023 wurde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.06.2023 bis 21.07.2023 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der ergänzten Fassung vom 31.01.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.06.2023 bis 21.07.2023 öffentlich ausgelegt.
- Der Gemeinderat Adelshofen hat mit Beschluss vom 26.09.2023 den Bebauungsplan Nr. 7 „Taubierzell - Oberer Amtsberg“ in der Fassung vom 26.09.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Adelshofen, den 27.09.2023

Johannes Schneider, Erster Bürgermeister

(Siegel)

Adelshofen, den 17.11.2023

Johannes Schneider, Erster Bürgermeister

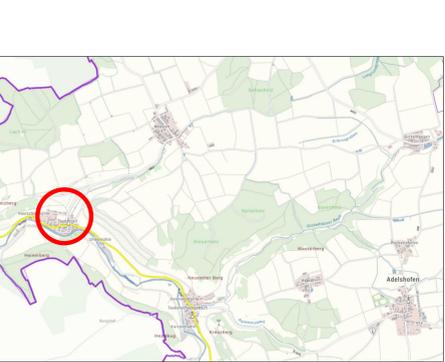
(Siegel)

Adelshofen, den 20.12.2023

Johannes Schneider, Erster Bürgermeister

(Siegel)

Gemeinde Adelshofen
Bebauungsplan Nr. 7
"Taubierzell - Oberer Amtsberg"
 mit Grünordnungsplan und Umweltbericht



Fassung vom 26.09.2023 (Satzungsbeschluss)		
entw.	01/2023	Doll
gep.	01/2023	Eckart
gepr.	01/2023	Hartfelder
Vorhabenträger: Gemeinde Adelshofen		
Landratsamt: Ansbach		
Gemeinde Adelshofen, den 17.09.2023		
Unterschrift, Siegel		