

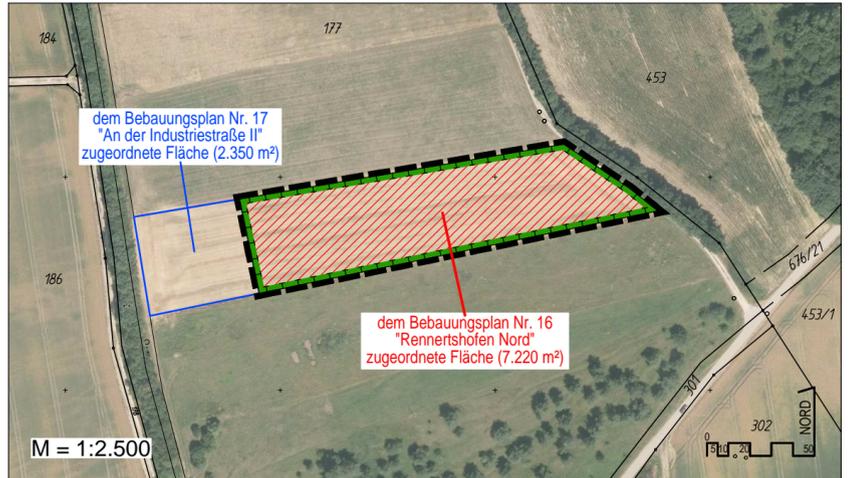
Die nicht bepflanzten Flächen einschl. der o. g. Geländemulde sind mit Saatgut der Herkunftsregion 14 'Fränkische Alb', Kräuteranteil mind. 30% anzusäen. Die Auswahl des Saatgutes ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und dieser nach Ausführung der Kaufbeleg als Verwendungsnachweis vorzulegen. Während des ersten und zweiten Jahres der Aussaat richtet sich die Mahd nach dem Aufwuchs. Ab dem 3. Jahr hat eine zweimalige Mahd ab dem 15.06 zu erfolgen. Jeweils ca. 30 % der Fläche sind wechselnd ohne Mahd zu belassen. Das Mähgut ist vollständig abzuräumen und abzufahren. Alternativ zur Mahd können die Wiesenflächen auch beweidet oder abschnittsweise gemulcht werden. Die Geländemulde als Regenrückhaltebecken sowie die darin befindliche dauerhaft wasserführende Vertiefung sind von Gehölzaufwuchs freizuhalten. Düngereinsatz ist unzulässig.

Als Grundlage für die Herstellung der Ausgleichsflächen ist nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde ein qualifizierter Ausführungs- bzw. Pflanzplan auszuarbeiten.

9.2 Externe Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen (außerhalb Planungsgebiet)

Zum Ausgleich der Eingriffe des Bebauungsplans und seiner Umsetzung ist neben der Ausgleichsfläche im Planungsgebiet noch folgende Ausgleichsfläche außerhalb des Planungsgebietes zugeordnet:

Teilfläche Flur-Nr. 177, Gemarkung Mauern, Gemeinde Rennertshofen, Gesamtfläche der Teilfläche 9.570 m²; davon werden 7.220 m² den Eingriffen durch den Bebauungsplan Nr. 16 und seiner Umsetzung zugeordnet



Einwicklungsziel: extensiv genutztes Grünland

Die bisher als Acker genutzte Flächen ist mit Saatgut für magere Flachland Mähwiesen der Herkunftsregion 14 'Fränkische Alb' mit Kräuteranteil anzusäen. Die Auswahl des Saatgutes ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und dieser nach Ausführung der Kaufbeleg als Verwendungsnachweis vorzulegen. Während des ersten und zweiten Jahres der Aussaat richtet sich die Mahd nach dem Aufwuchs. Ab dem 3. Jahr hat eine zweimalige Mahd ab dem 01.06 zu erfolgen. Das Mähgut ist vollständig abzuräumen und abzufahren. Alternativ ist eine extensive Beweidung zulässig. Düngereinsatz ist unzulässig.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung einschließlich Berechnung der Ausgleichsflächen ist im Umweltbericht näher erläutert und ergänzt diese Festsetzungen inhaltlich.

- Stellplätze, Fußwege und Garagenzufahrten
Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze zu errichten. Garagenvorflächen (Stauräume gem. 3.2 Festsetzungen durch Text) sind keine anrechenbaren Stellplätze. Stellplätze, Fußwege und Garagenzufahrten sind so versickerungsfähig wie möglich zu gestalten. Sämtliche Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen. Die Zahl der notwendigen Stellplätze für zulässige gewerbliche Nutzungen werden gemäß der Anlage zur Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV vom 30.11.1993) ermittelt.

- Versorgungsleitungen und technische Nebenanlagen
Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Gewerbliche bauliche Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO, die außen als technische Anlagen erkennbar sind, sind unzulässig. Dies gilt insbesondere für Funk- und Sendeanlagen (Antennenanlagen) einschließlich deren Masten.

- Wasserwirtschaft
Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln, zwischenspeichern und gedrosselt an die öffentliche Regenwasserkanalisation abzugeben. Die Drosselleitung darf maximal 0,20 l/s pro 100 m² befestigte angeschlossene Fläche (gemessen in der Horizontalprojektion) betragen. Die Bemessung des Rückhaltespeichers hat nach dem Arbeitsblatt A 117 der DWA zu erfolgen. Eine zusätzliche Nutzung des gesammelten Niederschlagswassers von Dachflächen als Brauchwasser ist zulässig und erwünscht. Das auf Hofflächen, Stellplätzen, Garagenzufahrten, Terrassen etc. anfallende Niederschlagswasser ist durch offenporige Beläge oder in seitlichen Grünflächen breitflächig durch die belebte Bodenzone zu versickern.

HINWEISE DURCH TEXT

- Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
- Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
- Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen.
- Keller sollten wasserdicht ausgeführt und Heizölbehälter gegen Auftrieb gesichert werden.
- Für das erlaubnisfreie Versickern ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (Verordnung über die erlaubnisfreie schadhlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser, NWFV) und die hierzu eingeführten Technischen Regeln (Technische Regeln zum schadhlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser, TRENGW) in den jeweils aktuellen Versionen zu beachten.
- Regenerative Energiequellen
Die Versorgung der Gebäude mit Wärme bzw. Elektrizität sollte zumindest teilweise aus regenerativen Energiequellen erfolgen.
- Pflanzliste Laubbäume und Sträucher für Neupflanzungen:

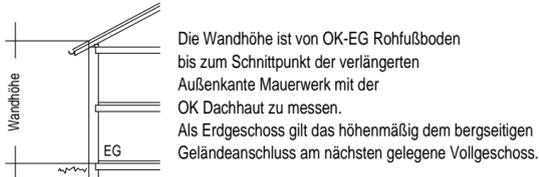
Bäume:	Sträucher:		
Spitzahorn	Acer platanoides	Felsenbirne	Amelanchier in Arten
Feldahorn	Acer campestre	Haselnuß	Corylus avellana
Birke	Betula pendula	Kornelkirsche	Cornus mas
Hainbuche	Carpinus betulus	Zweigiffl. Weißdorn / Rotdorn	Crataegus laevigata
Walnuß	Juglans regia	Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Winterlinde	Tilia cordata	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Vogelkirsche	Prunus avium	Liguster	Ligustrum vulgare
Stieleiche	Quercus robur	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Eberesche	Sorbus aucuparia	Schlehe	Prunus spinosa
Mehlbeere	Sorbus aria	Holunder	Sambucus racemosa
Obstbäume in Sorten und andere		Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
		Wildrosen in Arten und andere	
- Für die Beleuchtung des Strassenraumes sind ausschließlich insektenfreundliche Beleuchtungen zu verwenden. Die Lichtverschmutzung ist möglichst zu reduzieren.
- Bedingt durch die Ortsrandlage mit angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen muß mit Geruchs-, Staub- und Lärm-belästigungen durch landwirtschaftliche Arbeiten auch abends und an den Wochenenden gerechnet werden.
- Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1 - 2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. an die Untere Denkmalschutzbehörde.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Abstandsflächen
Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen der BayBO
Untergeordnete Bauteile, im Sinne der Bauordnung (Art.6 Abs.8 BayBO), werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen.
- Dächer (Hauptgebäude)
 - Dachform: bei I+D gleichgeneigte Satteldächer (SD)
bei II gleichgeneigte Satteldächer, Walmdächer (WD), Zeltedächer (ZD), Pultdächer (PD)
 - Dachneigung: bei I+D 38° - 45°
bei II max. 28°
 - Dachaufbauten: Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 38° zulässig. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (einschl. Zwerchgiebel) pro Dachseite darf max. 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten.
 - Dachdeckung: ausschließlich rote, braune oder graue Dachziegel bzw. gleichwirkende Betondachsteine. Nicht aufgeständerte Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind zulässig.
- Garagen
 - Garagen (auch Carports) sind außerhalb der Baugrenzen ausschließlich in den hierfür vorgesehenen Bauräumen zulässig.
 - Im Bereich der Garagenzufahrten ist ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein mind. 5,0 m tiefer Stauraum vorzusehen. Stauräume dürfen zur Straße hin nicht oder mit nicht weniger als 5,0 m Abstand eingefriedet werden. Eine Einfriedung zum angrenzenden nachbarlichen Stauraum hin ist ebenfalls nicht zulässig.
- Nebenanlagen
Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (z. B. Gartenhäuschen, Terrassen, ...) sind auch außerhalb der Baugrenzen in einem Abstand von mindestens 2,0 m zum Straßenraum zulässig. Nebengebäude dürfen hierbei eine Gesamtgrundfläche von 10,0 m² nicht überschreiten.
- Höhenlage und Höhen
 - Höhenlage der Hauptgebäude
Die Oberkante des Erdgeschoss - Rohfußbodens wird auf die durch entspr. Planzeichen (Festsetzungen durch Planzeichen Nr. 8) ausgewiesene Höhe in Metern über Normal - Null festgesetzt. Die entspr. Höhe darf um max. 0,50 m über- bzw. um max. 0,50 m unterschritten werden.
 - Wandhöhen

bei I+D : SD	4,20 m
bei II : SD, WD, ZD	6,30 m
PD (firstseitig)	8,00 m

Die Firsthöhe darf, bezogen auf die OK EG Rohfußboden, max. 9,0 m betragen.
- Gelände
Das Gelände darf bis zur Höhe der angrenzenden Straße bzw. bis zur OK der festgesetzten Höhe EG Rohfußboden aufgefüllt oder abgegraben werden. Zur Überwindung der sich aus den Höhenfestlegungen ergebenden Höhendifferenzen werden Böschungen mit einer max. Böschungneigung von 1 : 2 (Höhe : Länge) zugelassen. Der Böschungfuß muß einen Abstand von mind. 0,50 m zur Grundstücksgrenze haben. Stützmauern mit einer Höhe von max. 1,00 m und einem Abstand von mind. 1,00 m zueinander und zur Grundstücksgrenze sind zulässig. Die für die ordentliche Anlage von Zufahrten bei grenzständigen Garagen notwendigen Stützmauern werden auch ohne Abstand zur Grundstücksgrenze zugelassen.



- Einfriedungen
Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Mauern bzw. vollflächig geschlossene Zaunanlagen sind unzulässig. Zaunsockel dürfen mit einer maximal sichtbaren Höhe von 15 cm ausgebildet werden.
- Grünordnung
Alle privaten und öffentlichen Grünflächen sind im Zuge der Bau- bzw. Erschließungsmaßnahmen anzulegen; spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode.
 - Private Grünflächen
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten. Je 300 m² angefangene Grundstücksfläche ist mind. ein Obstbaum oder heimischer Laubb Baum zu pflanzen, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind nicht zulässig.
 - Verkehrsgrün
In Verkehrsflächen sind nur heimische Laubbäume zulässig. Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm
 - Öffentliche Grünflächen außerhalb der "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche"
Die im Bebauungsplan dargestellten Bäume in den öffentlichen Grünflächen sind zu pflanzen, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Hierfür sind nur heimische Laubbäumen oder Obstbäume zulässig. Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm (bei Obstbäumen Stammumfang 14-16)
Die im Bebauungsplan dargestellten Hecken in den öffentlichen Grünflächen sind soweit möglich dreireihig mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu pflanzen, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Die Mindestpflanzdichte beträgt 1 Gehölz pro 2 m² wobei der Mindestanteil der als Heister zu pflanzenden Bäume/Baumarten 5 % beträgt. Mindestqualität für Baumarten: verpflanzter Heister, ohne Ballen, Höhe 125-150
Mindestqualität für Straucharten: verpflanzter Strauch, ohne Ballen, Höhe 60-100
Die nicht bepflanzten öffentlichen Grünflächen ohne die Flächen des Spielplatzes sind mit Landschaftsrasen mit Kräuteranteil anzusäen. Während des ersten und zweiten Jahres der Aussaat richtet sich die Mahd nach dem Aufwuchs. Ab dem 3. Jahr hat die Mahd erst ab dem 01.06 zu erfolgen.
Als Grundlage für die Herstellung der öffentlichen Grünflächen ist ein qualifizierter Ausführungs- bzw. Pflanzplan auszuarbeiten.
- Eingriffsregelung, Ausgleichs- und Ersatzflächen

- Interne Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen (im Planungsgebiet)
Die durch Planzeichen festgesetzten "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche" sind den Eingriffen durch den Bebauungsplan und seiner Umsetzung zugeordnet.

Einwicklungsziel: Hecke mit Heckensaum und naturnaher Geländemulde als Regenrückhaltebecken

Die im Bebauungsplan dargestellten Bäume in den Ausgleichsflächen sind zu pflanzen, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Hierfür sind nur heimische Laubbäumen oder Obstbäume zulässig. Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm (bei Obstbäumen Stammumfang 14-16)

Die im Bebauungsplan dargestellten Hecken in den Ausgleichsflächen sind soweit möglich dreireihig mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu pflanzen, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Die Mindestpflanzdichte beträgt 1 Gehölz pro 2 m² wobei der Mindestanteil der als Heister zu pflanzenden Bäume/Baumarten 5 % beträgt. Mindestqualität für Baumarten: verpflanzter Heister, ohne Ballen, Höhe 125-150
Mindestqualität für Straucharten: verpflanzter Strauch, ohne Ballen, Höhe 60-100

Im nordöstlichen Bereich der Ausgleichsfläche ist die Modellierung einer naturnah gestalteten Geländemulde als Regenrückhaltebecken zulässig. Die Böschungneigung darf dabei maximal 1:3 betragen, wobei einzelne Bereiche mit einer Böschungneigung von 1:5 oder flacher auszubilden sind. Im Söhlbereich der Geländemulde ist eine dauerhaft wasserführende Vertiefung mit flacher Böschungneigung auszubilden.