

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN: "SO GARTENBAUBETRIEB ZIEGLER THURNREUTH"

## MARKT WEGSCHEID LANDKREIS PASSAU

N



M 1:1000

### VERFAHRENSVERMERKE:

a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.04.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.04.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.06.16 hat in der Zeit vom 04.07.2016 bis 25.07.2016 stattgefunden.

c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.06.16 hat in der Zeit vom 04.07.2016 bis 25.07.2016 stattgefunden.

d) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.08.16 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.09.16 bis 28.10.2016 beteiligt. *• erneute Auslegung vom 03.03.-16.03.17  
• erneute Trägerbeteiligung vom 17.02.-16.03.2017*

e) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.08.16 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.09.16 bis 28.10.16 öffentlich ausgelegt.

f) Die Gemeinde Wegscheid hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 06.04.17 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.01.17 als Satzung beschlossen.

Wegscheid, den 10. April 2017  
(Siegel) Markt Wegscheid  
i.v.  
1. Bürgermeister Lothar Venus  
2. Bürgermeister



g) Ausgefertigt

Wegscheid, den 10. April 2017  
Markt Wegscheid den  
i.v.  
(1. Bürgermeister) Lothar Venus  
2. Bürgermeister



h) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 10. April 2017 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich durch Anschlag an der gemeindlichen Amtstafel bekannt gemacht.  
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

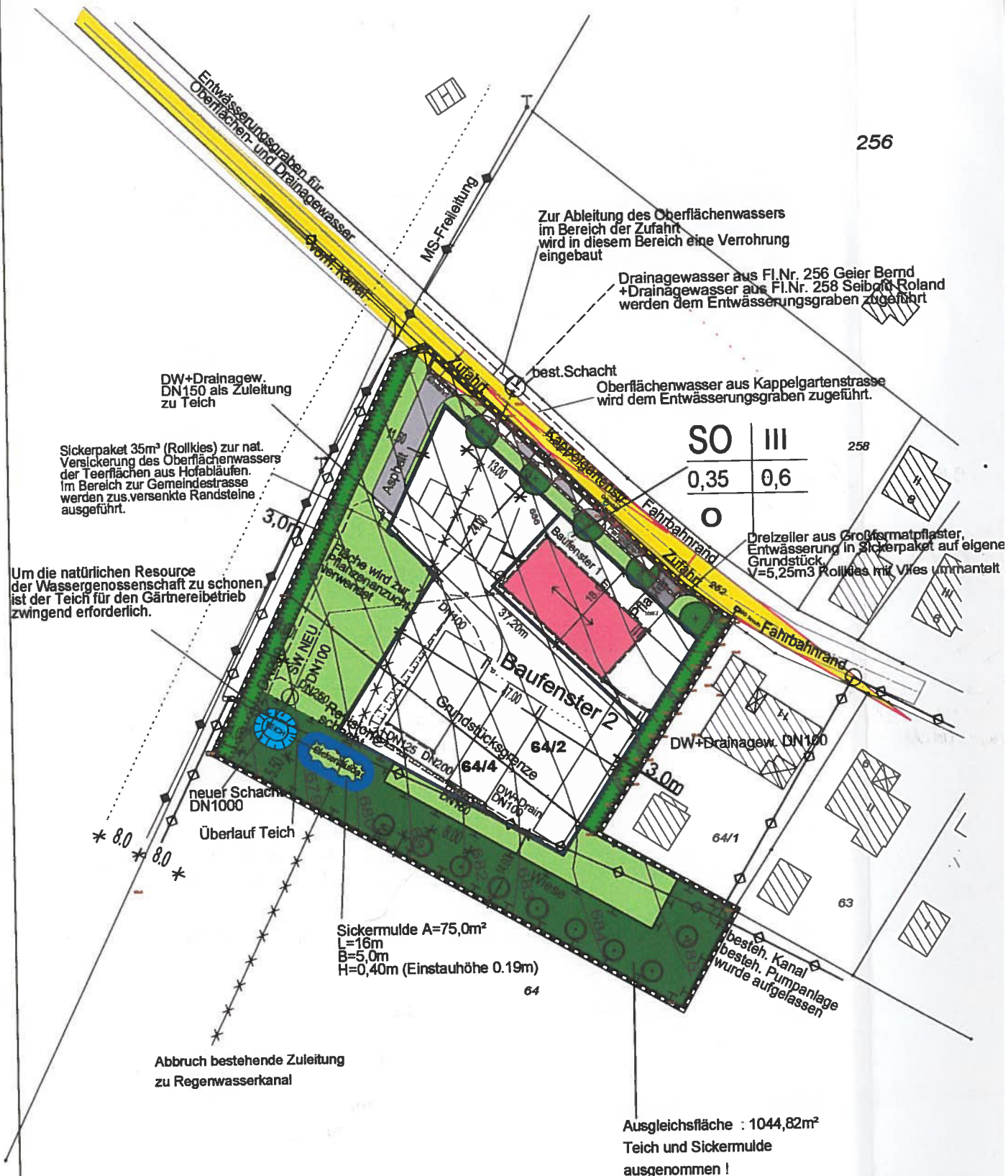
Wegscheid, den 10. Mai 2017  
(Siegel) Markt Wegscheid  
i.v.  
1. Bürgermeister Josef Lampertorfer  
1. Bürgermeister



Planfertiger:

Ingenieurbüro Moser  
Hochwurzweg 29  
94110 Wegscheid  
Tel.nr.: 08592 / 935284  
e-mail : ib-moser-thomas@t-online.de

# BEBAUUNGSPLAN



Asphaltfläche : 599 m<sup>2</sup>  
Pflasterfläche : Garagenzufahrt 55m<sup>2</sup>  
Fläche Parken : 83m<sup>2</sup>

NORD



M 1:1000

# I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

## 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)

**SO** Sondergebiet gem. § 11 BauNVO

<b>SO</b>	Zulässig ist ein Gartenbaubetrieb mit Ausstellungs-/Verkaufsflächen, Lager-/Büroflächen, Maschinenhalle und Betriebsleiterwohnung, Personal-/Einliegerwohnung und Garage Zulässig ist die Produktion und Vertrieb von gärtnerischen Materialien und Bauelementen Zulässig ist die landwirtschaftliche und gartenbaumäßige Nutzung incl. Treibhäusern und sonstigen mobilen Bauten zur Pflanzenaufzucht
-----------	---


## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

	<b>SO</b>
Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)	0,35
Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)	0,6
Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze	<b>III</b>
Maximal zulässige Wandhöhen	sh. Regelbeispiele


Definition: Die Wandhöhen sind zu messen ab Urgelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)  
Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

 Baugrenze  
Baufenster 1 : Betriebsleiterwohnhaus mit Gewerbe, Personal-/Einliegerwohnung  
Baufenster 2 : Gewerbliche Anlagen gem.Planeintragungen

## 4. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen


 Freileitung oberirdisch (Strom)  
Die Sicherheitszone beträgt je 8 m beiderseits der Leitungsachse.  
Aus Sicherheitsgründen dürfen im Freileitungsbereich nur niedrig wachsende Bäume oder Sträucher gepflanzt werden. Nach DIN VDE 0210 darf der Abstand zwischen den Leiterseilen von 20kV-Freileitungen und Bäumen 2,5m nicht unterschreiten. Dieser Mindestabstand muss auch bei größtem Durchhang und bei Ausschwingen der Leiterseile durch Windlast gegeben sein. Die Bepflanzung muss von Zeit zu Zeit gekürzt werden.

 Leitung unterirdisch (Schmutzwasser)  
Pflanzabstand beidseitig 1,50 m zur Trassenachse

 Leitung unterirdisch Abbruch oder stillgelegte Leitung

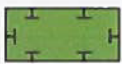
## 5. Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

 Umgrenzung von Flächen Stellplätze

 Einfahrtsbereich





Ausgleich (Streuobstwiese)



Bewässerungsteich mit integrierter Regenrückhaltefunktion  
Amphibienfreundliche Gestaltung und unterschiedlichen Böschungsneigungen



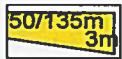
Sickermulde  
Zuleitung aus Überlauf Teich



Stützwand



Böschung



Sichtdreieck

Der Bereich des Sichtdreiecks ist von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberkante der Kappelgartenstraße ragen.

Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrzeugkern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht-motorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

Die Sichtfelder müssen folgende Mindestschenkellängen aufweisen:

- 135 m in Richtung Kappelgarten und 50 m in Richtung Ortsmitte
- 3 m im Zuge der Zufahrt

## FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### Dächer

#### 6.1 Dachform, -neigung und Material:

Zulässig sind folgende Dachformen: Satteldach (SD) 20-30° ; Walmdach (WD) 20-30° ; Pultdach (PD) 5 - 20° , Flachdach (FD) , Tonnendach

Material:

Ziegel-, Betondachsteine, Foliendach, Blechdeckung (nicht reflektierend oder nicht glänzend).

Bei Dächern mit Blecheindeckung sind aus ökologischen Gründen ausschließlich beschichtete Materialien zulässig und zu verwenden.

#### ↔ Empfohlene Hauptfirstrichtung

Anbauten, Garagen und Nebengebäude:

Dachausbildung wie Hauptgebäude, Flachdächer sind zulässig.

#### 6.2 Dachaufbauten

Dachgauben sind zulässig ab einer Dachneigung von mind. 20° des Hauptdaches, jedoch max. 2 Stück pro Dachfläche mit einer Einzelgröße von max. 2,0 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche, Abstand der Dachgauben vom Ortgang mind. 2 m.

Max. 1 Zwerchgiebel pro Dachseite, First Nebendach 50 cm unter First Hauptdach

#### 6.3 Dacheinschnitte sind unzulässig.

#### 6.4 Dachverglasungen

Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von 2 m<sup>2</sup> zulässig.

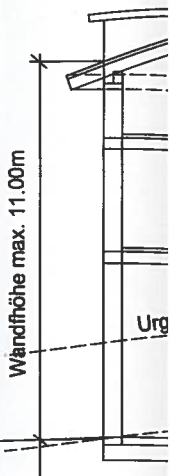
Randabstand zum Ortgang: mind. 3 m, max. 2 Stück pro Seite.

Größere Dachverglasungen sind nur als Glassattel oder in Verbindung mit einem vorgelagerten Wintergarten zulässig.

#### 6.5 Photovoltaikanlagen ohne Aufständigung sind zulässig.

### Regelbeisp

Gebäudetyp I  
U+E - Walmdach



Gebäudetyp III  
U+E+OG - Flach



mobile Bauten,  
max. Wandhöhe  
max. Firsthöhe 1

## 7. Gestaltung der baulichen Anlage

- 7.1 Außenwände sind so zu konstruieren, dass ein Höchstmaß an Energieeinsparung ermöglicht wird.
- 7.2 Grundsätzlich sind Massiv- und Leichtbauweisen zulässig.
- 7.3 Anstriche in sehr grellen Farbtönen sind nicht zulässig.
- 7.4 Zugunsten eines ruhigen Erscheinungsbild des Baukörpers ist die Vielfalt der zu verwendenden Materialien zu beschränken.

### 7.5 Baufenster 1:

Aus Immissionsschutzgründen wird wegen dem Abstand zum landwirtschaftlichen Betrieb die Lage des Betriebsleiterwohnhauses mit Gewerbe und die Personal-/Einliegerwohnung in Baufenster 1 festgesetzt.

### Baufenster 2:

Die innerhalb Baufenster 2 dargestellten Lagen der geplanten Gebäude, Straßen, Stellplätze usw. sind nur zur allgemeinen Verständlichkeit dargestellt und bedeuten keine Einschränkungen der überbaubaren Flächen, sind also nicht als weitere Festsetzungen innerhalb der Baugrenzen getroffen.

### 7.6 Wandhöhen :

sh. Regelbeispiele

Die Wandhöhe ist zu messen ab Urgelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

- 7.7 Die Schüttgutboxen an der östlichen Grundstücksgrenze sind zu überdachen und dreiseitig geschlossen auszuführen.

## 8. Geländegestaltung

### 8.1 Höhenlage der Gebäude

Das Gebäude ist so in das Gelände einzufügen, dass sich möglichst wenig Abgrabungen und Anböschungen ergeben. max. Böschungshöhe : 4,0m  
Der vorhandene und der geplante Geländeverlauf ist im Eingabeplan einzutragen.

### 8.2 Geländegestaltung/ Stützmauern

Abgrabungen, Aufschüttungen sind zulässig.  
Stützwände/ Gabionenwände sind bis zu einer Höhe von  $H = \max. 5,0$  m zulässig.  
Für die Ausführung der Stützwände wird Naturstein bevorzugt.

### 8.3 Abstandsflächen

Die in der BayBO festgesetzten Abstandsflächen sind einzuhalten

## 9. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 9.1 Die Ausdehnung befestigter Flächen ist auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen.

- 9.2 Straßenflächen:
- Asphaltbelag
  - Pflasterbelag
  - Mineralbeton mit Rieseinstreuung

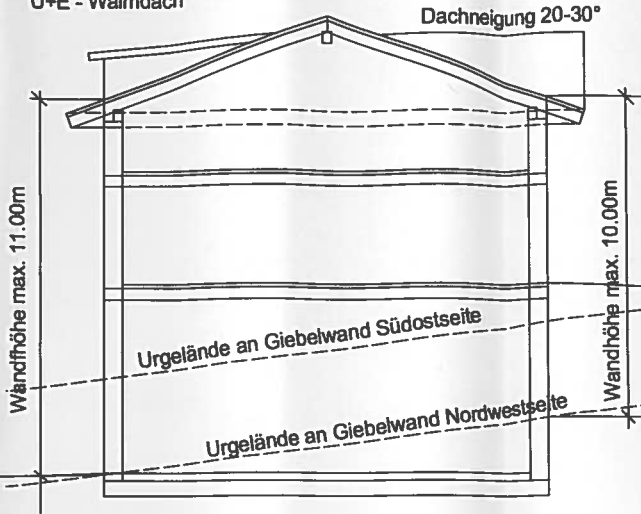
- 9.3 Stellplätze:
- Wassergebundene Beläge
  - Pflasterbeläge mit sickerfähiger Fuge
  - Rasengittersteine
  - Schotterrasen

- 9.4 Wege:
- Mineralbeton mit Rieseinstreuung
  - Schotter

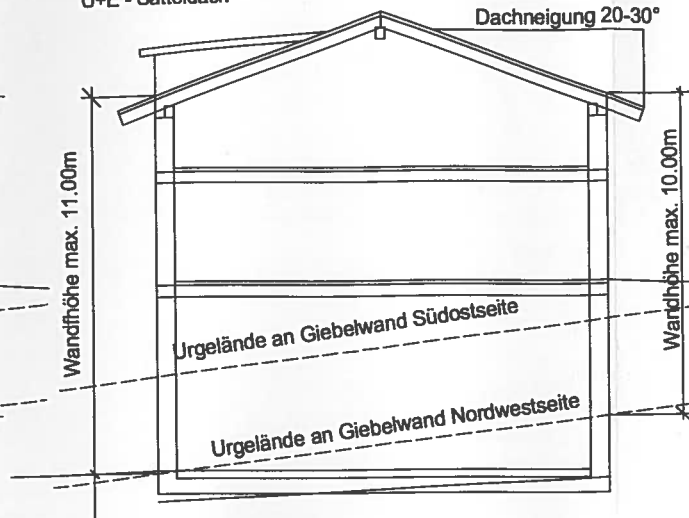
- 9.5 Stellplätze und Zufahrten sind auch ausserhalb der Baugrenze zulässig.

# Regelbeispiele Betriebsgebäude und Wohngebäude

Gebäudetyp I  
U+E - Walmdach



Gebäudetyp II  
U+E - Satteldach



Gebäudetyp III  
U+E+OG - Flachdach



Gebäudetyp V  
U+E+OG - Pultdach  
Dachneigung 5-20°



mobile Bauten, Folientunnel, Treibhäuser, Schüttgutboxen  
max. Wandhöhe vom Urgelände 7.00m  
max. Firsthöhe Tonnendach : 6,00m

nachen bzw.  
raße ragen.  
h, wenn sie  
er nicht-

30° ;  
glänzend).  
eschichtete

s, jedoch max.  
and der Dach-

orgelagerten

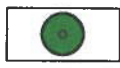
ermöglicht wird.

## 10. Grünordnung

erwendenden



Private Grünfläche



Bäume mit Standortbindung zu pflanzen zu pflanzende Laubbäume



Bäume mit Standortbindung zu pflanzen zu pflanzende heimische Obstbäume

Betrieb  
planung



PlanZV 90 13.2.1  
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



PlanZV 90 13.1  
Ausgleich (Streuobstwiese)

Stellplätze  
schränkungen  
r Baugrenzen



Bewässerungsteich mit integrierter Regenrückhaltefunktion  
Amphibienfreundliche Gestaltung und unterschiedliche Böschungsneigungen



Winkelstützwand



Sickermulde  
Zuleitung aus Überlauf Teich

reiseitig

Die Grünordnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom <sup>11.01.2017</sup> ~~25.08.2016~~, erstellt durch GeoPlan, Osterhofen, ist verbindlicher Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

## 11. Entwässerung

ungen

11.1 **Abwasserbeseitigung:**  
Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Abwasseranlage Rannasee und kann an das best. Kanalsystem angeschlossen werden.  
Die Details der Entwässerung sind in den Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren mit der Dienststelle Gemeindeentwässerung zu regeln.

11.2 **Oberflächenwasserbeseitigung:**  
Das Oberflächen- und Dachwasser werden auf dem Grundstück natürlich versickert.  
Die Details der Entwässerung sind in den Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren mit der Dienststelle Gemeindeentwässerung zu regeln.

11.3 **Wasserversorgung:**  
Der Geltungsbereich liegt im Versorgungsgebiet der Trinkwasserversorgung Thumreuth und ist an dessen Leitungsnetz anzuschließen.

nzen.

11.4 **Entwässerung der Bauflächen:**  
Abwässer und Oberflächenwässer aller Art dürfen von Bauflächen, einschließlich der Verkehrsflächen, nicht auf den öffentl. Straßengrund bzw. in die öffentl. Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.

## I. TEXTLICHE HINWEISE

### 2. Wasserverbrauch

Auf einen sparsamen Wasserverbrauch ist zu achten. Es wird der Einbau von Zisternen zur Gartenbewässerung und für WC-Spülungen sowie die Verwendung von wassersparenden Technologien empfohlen.

### 3. Ver-/Entsorgungsleitungen

Im Planungsbereich befinden sich Versorgungsleitungen der Marktgemeinde Wegscheid und der Bayernwerk AG.

Vor Beginn der Baumaßnahme sind die aktuellen Leitungspläne einzuholen und zu beachten.

### 4. Oberflächenwasser

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in Grünflächen
- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen rinnen, Mulden und Gräben
- Breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers (flächenhafte Versickerung)
- Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen.

### 15. Löschwasserversorgung

Aus dem Leitungsnetz der öffentlichen Trinkwasserversorgung Thumreuth können 48 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von 2 Stunden entnommen werden. Löschwasser kann von einem Oberflurhydrant in 50m Entfernung (Anwesen Seibold) entnommen werden. Ausserdem befindet sich ein Löschwasserteich beim FW-Gerätehaus in Thumreuth.

### 16. Abwehrender Brandschutz

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschl. ihrer Zufahrten müssen den bauaufsichtlich eingeführten Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr entsprechen.

### 17. Duldungen

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung Ihrer Flächen zugesichert. Die Anlieger im Baugebiet haben folgende zeitweilige Einschränkungen in Kauf zu nehmen:

- Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist, Jauche und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.
- Staubimmissionen beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger und bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung.
- Lärmimmissionen beim Einsatz Landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr.

## IV. PLANLICHE HINWEISE

 Bestehende Grundstücksgrenzen

143/3 Flurnummer

 Höhenlinien Bestand



Bestehende Baukörper



Vorgesehene Baukörper



Vorgesehene Baukörper  
Treibhäuser, mobile Bauten



# **Grünordnung zum vorhabenbezogenem Bebauungsplan „SO Gartenbaubetrieb Ziegler Thurnreuth“**

**Gemarkung Thurnreuth  
der Marktgemeinde Wegscheid**



Fassung vom 11.01.2017

Landkreis Passau  
Regierungsbezirk Niederbayern

## Inhalt

10.	Grünordnung.....	3
10.1.	Umsetzung, Pflanzenqualitäten, Mindestgrößen .....	3
10.2.	Zu verwendende Gehölze .....	3
10.3.	Unzulässige Pflanzenarten .....	4
10.4.	Ansaaten .....	4
10.5.	Bewässerungsteich/Regenrückhaltebecken .....	4
10.6.	Grenzabstände .....	4
10.7.	Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen.....	4
10.8.	Bodenbearbeitung/Schutz des Oberbodens.....	5
10.9.	Energieversorgung .....	5
10.10.	Telekommunikation .....	5
10.11.	Ausgleich .....	5
10.12.	Freiflächengestaltungsplan.....	6

## 10. Grünordnung

Die Grünordnung ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes „SO Gartenbaubetrieb Ziegler Thurnreuth“.

### 10.1. Umsetzung, Pflanzenqualitäten, Mindestgrößen

#### Allgemeines

Die privaten und öffentlichen Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der öffentlichen und privaten Erschließungsflächen fertigzustellen.

Nachpflanzungen haben den Pflanzenqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen.

Die Pflanzenqualität muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Für festgesetzte Bepflanzungen sind nur standortheimische (wenn vorhanden autochthone) Gehölze zulässig (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste).

Der Pflanzabstand der Heckenpflanzen beträgt bei freiwachsenden Hecken 1,5 x 1,5 m. Mindestens 3-5 Pflanzen einer Art und mind. 5 versch. Straucharten aus der untenstehenden Pflanzliste sollen gepflanzt werden. Baumförmige Gehölze müssen einen Anteil von mindestens 15 % aufweisen.

Schnitthecken müssen einen Pflanzabstand von mindestens 0,5 m aufweisen und ebenso aus heimischen Pflanzen bestehen. Die Pflanzungen sind vor Wildverbiss zu schützen.

Auf den Freiflächen ist hin zur Landschaft und um das Regenrückhaltebecken eine Landschaftsrasenmischung anzusäen. Gartenflächen, Produktionsflächen und die Flächen an den Parkplätzen können gärtnerisch gestaltet werden.

Der Umweltbericht ist Bestandteil des Bebauungsplanes!

#### Pflanzenqualitäten

<b>Bäume:</b>	Hochstamm, 3xv.mDb, STU 10-12 cm
<b>Bäume bei Hecken:</b>	v. Heister, 100 -150 cm
<b>Sträucher:</b>	v. Str., mind. 3 - 5 Triebe, 60 - 100 cm

### 10.2. Zu verwendende Gehölze

#### Bäume

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Heimische Obstbäume	

Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rosa	heimische Wildrosen
Salix caprea	Sal-Weide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Holunder
Taxus baccata	Straucheibe
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Im Vorgartenbereich hin zur Erschließungsstraße sind ebenso Ziersträucher zulässig.

In den privaten Grünflächen ohne Pflanzauflagen und um das Gebäude sind ergänzend für strauchartige und bodendeckende Bepflanzung ebenso Ziersträucher zugelassen.

10.3. Unzulässige Pflanzenarten

Aufgrund der vorgesehenen Nutzung können keine Arten ausgeschlossen werden.

10.4. Ansaaten

Auf den Grünflächen haben Rasenansaat sowie, falls möglich Blumenwiesenansaat zu erfolgen.

10.5. Bewässerungsteich mit integrierter Regenrückhaltefunktion

Amphibienfreundliche Gestaltung und unterschiedlichen Böschungsneigungen. Einbindung durch gruppenweise Strauchpflanzung (mind. 4 Gruppen von 5 Sträuchern).

10.6. Grenzabstände

Die gesetzlichen Grenzabstände gemäß Art. 47 und 48 ABGB sind einzuhalten. Gehölze, die über 2 m Wuchshöhe erreichen, sind mit einem Mindestabstand von 4 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen bzw. 2 m zu Nachbargrundstücken zu pflanzen. Für Gehölze bis 2 m Wuchshöhe gilt ein Pflanzabstand von 0,5 m zu Nachbargrundstücken, bzw. 1 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen.

10.7. Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen

Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.



#### 10.8. Bodenbearbeitung/Schutz des Oberbodens

Der anstehende Oberboden ist, soweit zur Anlage der Grünflächen benötigt, zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Der abzufahrende Boden ist ordnungsgemäß zu deponieren.

#### 10.9. Energieversorgung

Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50 m (Gründe des Baumschutzes, DIN 18920) beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, bzw. die DVGW-Richtlinie GW125, ist zu beachten. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist dem Netzcenter Regen der Bayernwerk AG rechtzeitig zu melden.

#### 10.10. Telekommunikation

Sollte bei Baumpflanzungen der Mindestabstand von 2,5 m zu bereits bestehenden Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH nicht eingehalten werden, sind Schutzmaßnahmen erforderlich. Die Kosten für diese Schutzmaßnahmen sind vom Veranlasser zu tragen.

#### 10.11. Ausgleich

Insgesamt ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von **984 m<sup>2</sup>** (vgl. Umweltbericht zum Bebauungsplan).

Der benötigte Ausgleich wird innerhalb des Geltungsbereiches auf erbracht.

Streuobstwiese:

Die bisher als Intensivgrünland genutzte Fläche ist in eine Streuobstwiese umzuwandeln. 9 heimische Obstbäume mit einer Pflanzqualität von Hochstamm 3xv, mDb, Stu 10-12 sind auf dem extensiv zu bewirtschafteten Grünland zu pflanzen. Die Pflanzung ist vor Wildverbiss zu schützen. Eine 1-2 schürige Mahd mit Mähgutabfuhr ist als Pflege festgeschrieben. Der 1. Schnitt darf nicht vor dem 15. Juni erfolgen. Innerhalb der Ausgleichsfläche ist auf Düngung und Pflanzenschutzmittel zu verzichten. In den ersten 5 Jahren muss zur Ausmagerung der Fläche eine 3-schürige Mahd mit Mähgutabfuhr erfolgen. Die Pflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode nach Errichtung der Anlage fertigzustellen.

In Bereichen, in welchen Aufschüttungen stattfinden, ist eine Ansaat der Fläche durch Mähgutübertrag von Spenderflächen aus der Gemeinde vorzunehmen. Dies hat in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.

Die Ausgleichsfläche ist an das Bay. Landesamt für Umwelt zur Eintragung in das Bay. Ökoflächenkataster zu melden.

Mögliche Apfelsorten: Berner Rosenapfel  
Geflammter Kardinal  
Grahams Jubiläumsapfel  
Kaiser Wilhelm  
Landsberger Renette  
Lohrer Rambur  
Roter Eiserapfel  
Winterrambur

Zudem können andere heimische Arten und Sorten verwendet werden.

Es ergibt sich somit folgende Berechnung:

$$1.005 \text{ m}^2 \times 1,0 = 1.005 \text{ m}^2$$

Der notwendige Ausgleich ist somit erbracht.

Die Ausgleichsflächen sowie Heckenpflanzungen dürfen hin zur freien Landschaft nicht eingezäunt werden.

Die Pflege der Fläche hat im Zeitraum des Eingriffes zu erfolgen. Im vorliegenden Fall werden Ausgleichsflächen mit Ziel Streuobstwiese angestrebt. Sollte sich nach einer mehrjährigen Pflege dieses Ziel nicht einstellen, ist durch entsprechende Vorgehensweise eine Anreicherung der Flächen mittels eines Naturgemisches (Schnittgut, Druschkonzentrate) zu erbringen.

Als Mindestqualität für die Ausgleichsflächen auf dem Offenland, ist einer der folgenden Lebensraumtypen zu erreichen:

- Ein nach §30 BNatSchG oder Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop mit standörtlich entsprechenden Pflanzengesellschaften,
- Ein Biotop welcher, nach Kartierungsanleitung des Landesamtes für Umwelt, kartierungswürdig ist,
- Oder ein Lebensraumtyp der FFH-RL, der mindestens einem Erhaltungszustand der Stufe „B“ entspricht.

Um die Sicherung des angestrebten Zustands der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 15 Abs. 4 BNatSchG zu gewährleisten ist bei Ausgleichsflächen, die nicht im Eigentum der Gemeinde sind, die Bestellung einer unbefristeten beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern erforderlich.

## 10.12. Freiflächengestaltungsplan

Zusammen mit den Bauvorlagen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der zum einen die erforderliche Ausgleichsfläche im festgesetztem Umfang und zum anderen die erforderlichen grünordnerischen Maßnahmen im festgesetzten Umfang darstellt und die erforderlichen Maßnahmen beschreibt. Ebenso sind die beabsichtigte Gestaltung der Außenanlagen, Flächenversiegelungen, Bepflanzungen, sowie vorhandene und geplante Geländehöhen darzustellen.



**Planung:**



**GeoPlan**

Donau-Gewerbepark 5  
94486 Osterhofen

FON: 09932/9544-0

FAX: 09932/9544-77

E-Mail: info@GeoPlan-online.de

.....  
Martin Ribesmeier  
B. Eng. (FH) Landschaftsarchitektur

**Wegscheid, 10. April 2017**

**Markt Wegscheid**

i.v.

**Lothar Venus**  
**2. Bürgermeister**

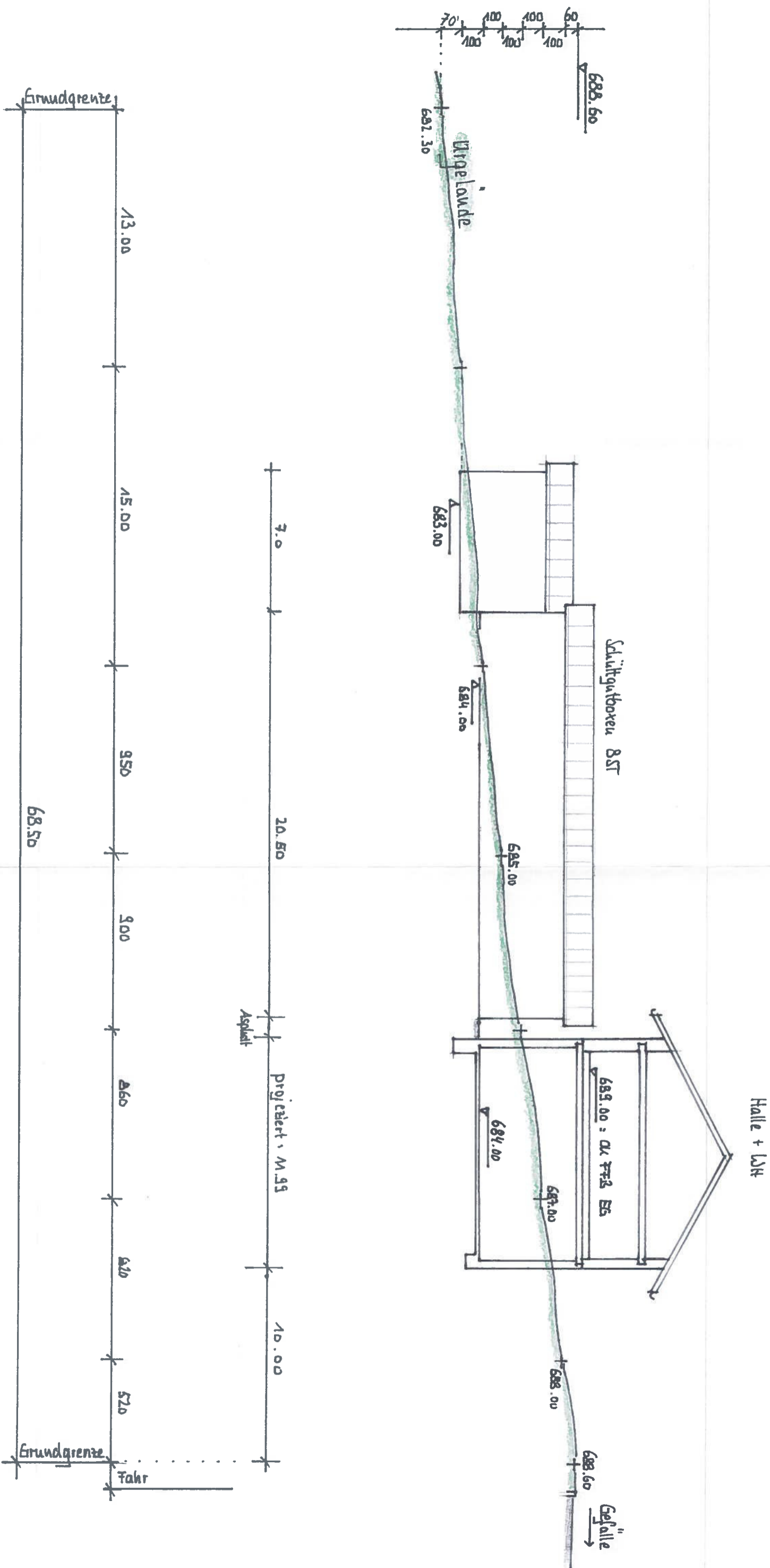


Zur Übersicht wurden die Schnittboxen in den Schnitt mit aufgenommen.

Geländeschnitt Ziegler

M: 1:200

Anlage zu  
Bebauungsplan Ziegler



Wegscheid, 10. April 2017

Markt Wegscheid

1. V.

*[Signature]*

Löthar Venus  
2. Bürgermeister



Entwurfserfasser:

Noser Thomas  
Hochwurweg 29  
34410 Wegscheid

*[Signature]*