

Textliche Festsetzungen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Innerhalb von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Nebenanlagen nicht zulässig.

Die Abstandsflächen nach den Bestimmungen des Landesrechts sind zusätzlich zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten.

Örtliche Bauvorschriften

Einfriedungen sind mit Sockel zulässig. Die maximale Sockelhöhe beträgt 15 cm. Die Einfriedungen sind mit einem Abstand von mindestens 8 cm zur Sockeloberkante auszuführen. Dieser Bereich ist offen zu halten darf nicht mit Netzen, Maschen usw. verschlossen werden.

Für die Ableitung des Niederschlagswassers aus Grundstücken sind **Regenwasserzisternen** mit mindestens 2 m³ Regenrückhaltevolumen zur Entlastung des Kanalnetzes als Retentionsvolumen herzustellen. Weiter sind mind. 6 m³ Raumvolumen als nutzbarer Speicher der Regenwasserzisterne herzustellen.

Im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens (Bauantrag, Genehmigungsfreistellung) ist den erforderlichen Unterlagen ein **Freiflächengestaltungsplan** beizulegen. Darin enthalten sein müssen Aussagen zur beabsichtigten Erschließung, zur Stellplatzanordnung, zur Lage und zum Umfang der begrünter Grundstücksflächen, Befestigungsart der Flächen von Zugängen, Zufahrten und Stellplätzen, zu Arten und Pflanzgrößen der vorgesehenen Gehölze, Aufmaß und Höhe evtl. beabsichtigter Aufschüttungen und Abgrabungen.

Stein-, Kies-, Split-, **Schottergärten oder -schüttungen** aus Naturstein, Kunststein/-stoff sowie Glas sind unzulässig, soweit sie auf einem Unkrautvlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung aufgebracht werden und nicht wie bei klassischen Steingärten die Vegetation, sondern das Material als wesentliches Gestaltungsmittel eingesetzt wird. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzschutz im Sockelbereich dienen, sind in einer Breite bis 1,00 m vom Gebäudesockel zulässig.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sind folgende zwei Flächen erforderlich:

Ausgleichsfläche A - Teilfläche des Flurstücks Fl.Nr. 432, Gemarkung Gutenstetten mit dem ökologischen Entwicklungsziel einer Ortsrandeingrünung: □

Anlage einer naturnahen Hecke in einer Breite von bis zu 5 m als Ortsrandeingrünung. Die naturnahe Hecke ist Lebensraum für Tiere und Pflanzen und dient dazu das Baufeld in die Landschaft einzubinden. Bepflanzung mit einer naturnahen Baum-, Strauchhecke mit standortheimischen Laubholz-Baum- und Straucharten. Die Mindestqualität der zu pflanzenden Gehölze wird mit dem Ziel, eine aus Gründen des Artenschutzes und des Landschaftsbildes ausreichend dichte Gehölzpflanzung zu erreichen, für die Pflanzen auf eine Höhe von 60 - 100 cm, für Heister 150-200 cm festgesetzt. Nadelgehölze sind generell ausgeschlossen. Die Heckenpflanzung ist dauerhaft zu erhalten. □

Ausgleichsfläche B - Teilflächen der Flurstücke Fl.-Nrn. 66/3, 431 und 432, Gemarkung Gutenstetten mit dem ökologischen Entwicklungsziel einer Ortsrandeingrünung: □

Anlage eines naturnahen Wiesenstreifens mit einer Baumreihe in einer Breite von ca. 8,00 m als Ortsrandeingrünung. Die Baumreihe und die Wiesenflächen sind Lebensraum für Tiere und Pflanzen und dienen dazu das Baufeld in die Landschaft einzubinden. Pflanzung der Baumreihe ist lt. Planeitrag aus 4 Obstbäumen, Hochstamm, StU 10/12 mit standortheimischen Obstbaumsorten. Die Baumreihe ist dauerhaft zu erhalten. □ Die Fläche unter den Bäumen wird naturnah ausgebildet und als Blühwiese angesät, angelegt und dauerhaft unterhalten. □ Die Fläche wird extensiv bewirtschaftet. Es erfolgt eine zweimalige Mahd pro Jahr Ende Juni und im September. Dünger- und Pflanzenschutzmittelanwendung sowie Gülleausbringung sind nicht zulässig. Das Mähgut wird entfernt, eine Mulchung der Fläche ist nicht zulässig.

Maßnahmen zum Artenschutz - Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

•**V1:** Die Baufeldräumung sowie jegliche Gehölzbeseitigungen erfolgen nur außerhalb der Vogelschutzzeiten (1. März bis 30. September) zwischen Oktober und Februar.

•**V2:** Eingrünung des Baugebietes nach Norden mit einer naturnahen Strauchhecke aus fruchte- und beerentragenden Sträuchern (Verbesserung des Nahrungs- und Nistplatzangebotes für Vögel).

•**V3:** Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt (z.B. Natriumdampf- Niederdrucklampen, LED-Leuchten). Die Leuchten sind staubdicht auszuführen, müssen blendfrei nach unten leuchten und sind möglichst tief über dem Boden zu erstellen. Unter den Leuchten sind nur reflexionsarme Bodenbeläge zulässig.