

Die Stadt Herrieden erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375)
- in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260) geändert worden ist

folgenden Bebauungsplan als

Satzung

Bebauungsplan Nr. 19 Gewerbegebiet „Rother Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan der Stadt Herrieden

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan besteht aus dem Planblatt, den nachfolgenden Festsetzungen und der Begründung mit allen Anlagen, jeweils in der Fassung vom 25.07.2018.

C. Textliche Festsetzungen

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

Im Bebauungsplan wird die Art der Nutzung gem. § 8 BauNVO als „Gewerbegebiet“ festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundflächenzahl und die maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt. Der Bezugspunkt ist die Fußbodenhöhe der bestehenden Hallen mit einer Höhe von 420,80 m ü. NN. Die jeweilige maximal zulässige Gebäudehöhe ist dem Planteil zu entnehmen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Im gesamten Baugebiet gilt die abweichende Bauweise. Offene Bauweise mit Gebäuden, die eine Länge von 50 m überschreiten dürfen. Die Gebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

4. Grünordnung

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

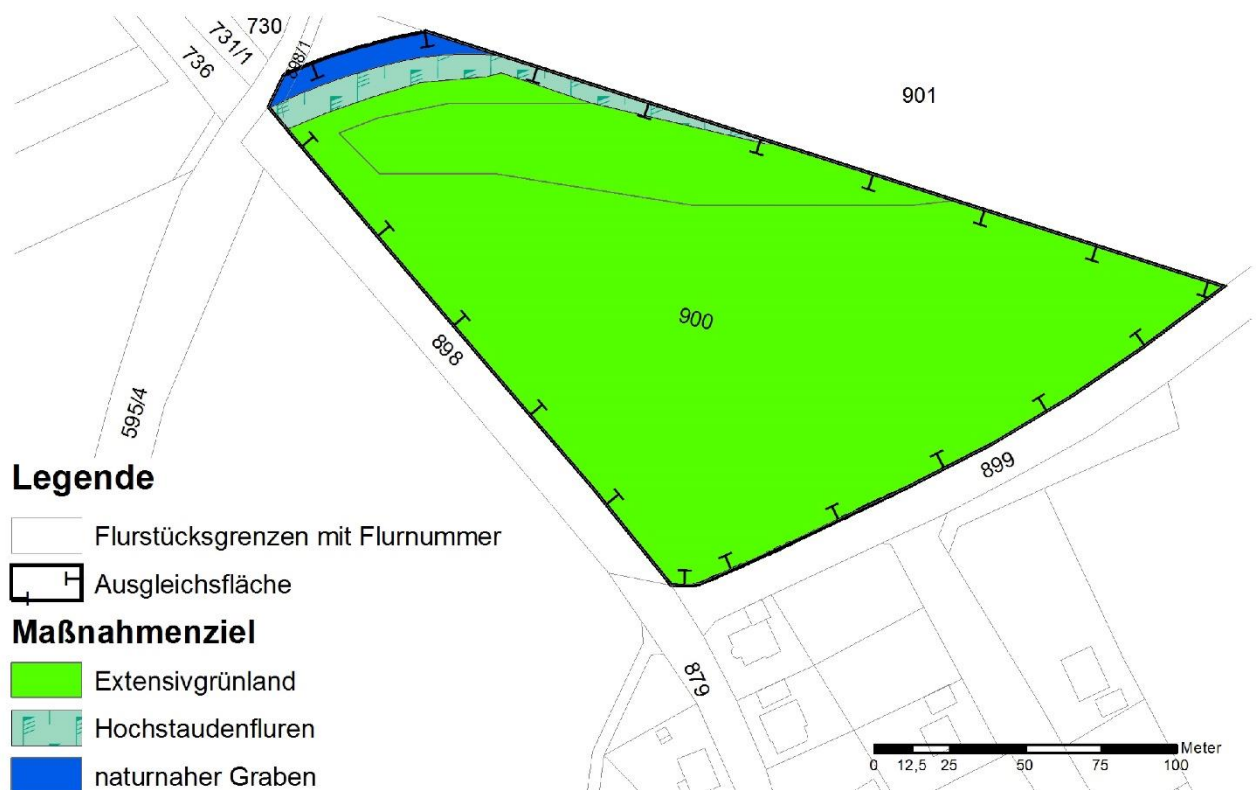
4.1. Ausgleichsmaßnahmen

4.1.1. Maßnahme A 1: Anlage naturnaher Graben und Extensivwiese

Als naturschutzfachlicher Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft wird auf Teilen der Flur-

Nummern 900 und 898/1 Gemarkung Hohenberg mäßig extensiv genutztes Grünland und der naturnah neugestaltete Ameisengraben mit einem Gewässerrandstreifen auf einer Fläche von ca. 2,8 ha angelegt. Ziel der Grünlandentwicklung ist ein artenreicher Bestand frischer bis feuchter Ausprägung. Das Grünland wird zunächst ausgehagert und anschließend mäßig extensiv genutzt. Der verlegte Ameisengraben wird als leicht mäandrierender Graben mit flachen Ufern, wechselnden Böschungsneigungen und Aufweitungen naturnah angelegt. Der Gewässerunterhalt erfolgt zur Minimierung der Beeinträchtigungen der Gewässerorganismen schonend.

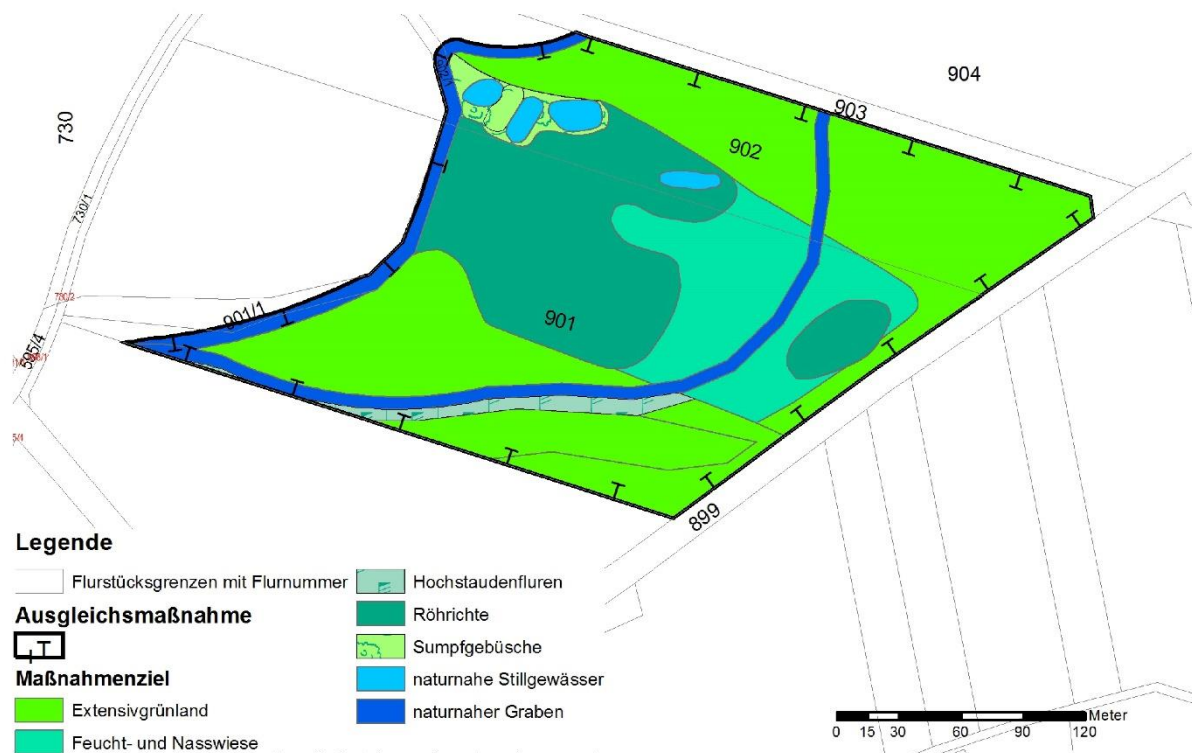
In einem Gewässerrandstreifen von etwa 5 bis 10 m Breite wird ein Hochstaudensaum entlang dem Ameisengraben entwickelt. Ein Aufkommen von Gehölzen im Gewässerrandstreifen ist durch Mahd zu vermeiden. Eine Düngung oder die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist nicht gestattet. Das Mähgut wird auf der gesamten Fläche abgefahren. Eine Lagerung von Abfällen oder sonstigen Materialien auf der Fläche ist untersagt.



Ausgleichsmaßnahme A 1: Anlage naturnaher Gräben und Extensivwiese

4.1.2. Maßnahme A 2: Erhalt der Biotope auf der Ausgleichsfläche „Gewerbegebiet Schüller“

Die Biotope mit Extensivwiesen, Röhrichten, Feuchtwiese und Stillgewässern auf der Ausgleichsfläche „Gewerbegebiet Schüller“ (Teilflächen der Flurnummern 901, 901/1, 902 und 902/1 Gemarkung Hohenberg) werden durch mäßig extensive bis extensive Nutzung und Pflege erhalten. Die Mahd erfolgt auf den Extensivwiesen frühestens ab Juni auf den Feuchtwiesen frühestens ab September. Der verlegte Ameisengraben sowie der Überlaufgraben des Ameisengrabens werden als leicht mäandrierende Gräben mit flachen Ufern, wechselnden Böschungsneigungen und Aufweitungen naturnah angelegt. Der Gewässerunterhalt erfolgt zur Minimierung der Beeinträchtigungen der Gewässerorganismen schonend. Das Mähgut wird auf der gesamten Fläche abgefahren. Eine Düngung oder die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist nicht gestattet. Eine Lagerung von Abfällen oder sonstigen Materialien auf der Fläche ist untersagt.



Ausgleichsmaßnahme A 2: Erhalt Biotop Ausgleichsfläche „Gewerbegebiet Schüller“

4.1.3. Maßnahme A 3: Anlage artenreiches Grünland südlich der Staatsstraße



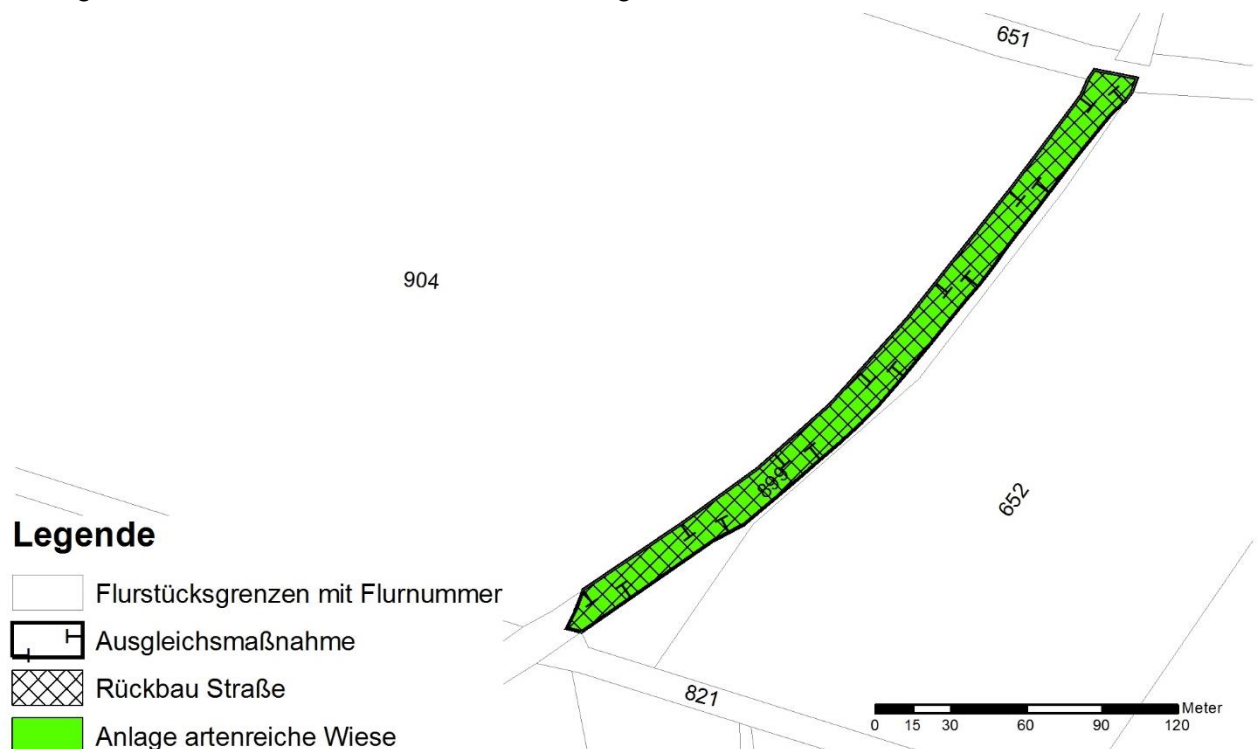
Ausgleichsmaßnahme A 3: Anlage artenreiches Grünland südlich der Staatsstraße

Als naturschutzfachlicher Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft wird auf zwei Teilflächen auf dem Flurstück Flur-Nummer 904 Gemarkung Hohenberg mäßig extensiv genutztes Grünland auf

einer Gesamtfläche von insgesamt ca. 1,906 ha angelegt. Ziel ist ein artenreicher Bestand frischer Ausprägung. Das Grünland wird zunächst ausgehagert und anschließend mäßig extensiv genutzt. Das Mähgut wird auf der gesamten Fläche abgefahren. Eine Düngung oder die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist nicht gestattet. Eine Lagerung von Abfällen oder sonstigen Materialien auf der Fläche ist untersagt.

4.1.4. Maßnahme A 4: Rückbau Straße und Anlage artenreiche Wiese südlich der Staatsstraße

Als naturschutzfachlicher Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft wird auf dem Flurstück Flur-Nummer 899 Gemarkung Hohenberg die Straße auf einer Fläche von ca. 0,420 ha rückgebaut. Die Höhenlage wird an die angrenzenden Grundstücke angepasst. Nach Auftrag einer nährstoffarmen Bodenschicht wird für die Anlage des Grünlands gebietseigenes Saatgut verwendet. Ziel ist ein artenreicher Bestand frischer bis trockener Ausprägung. Das Grünland wird mäßig extensiv bis extensiv genutzt. Das Mähgut wird auf der gesamten Fläche abgefahren. Eine Düngung oder die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist nicht gestattet. Eine Lagerung von Abfällen oder sonstigen Materialien auf der Fläche ist untersagt.



Ausgleichsmaßnahme A 4: Rückbau Straße und Anlage artenreiche Wiese südl. der Staatsstraße

4.2. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (Artenschutz)

4.2.1. Für das Rebhuhn

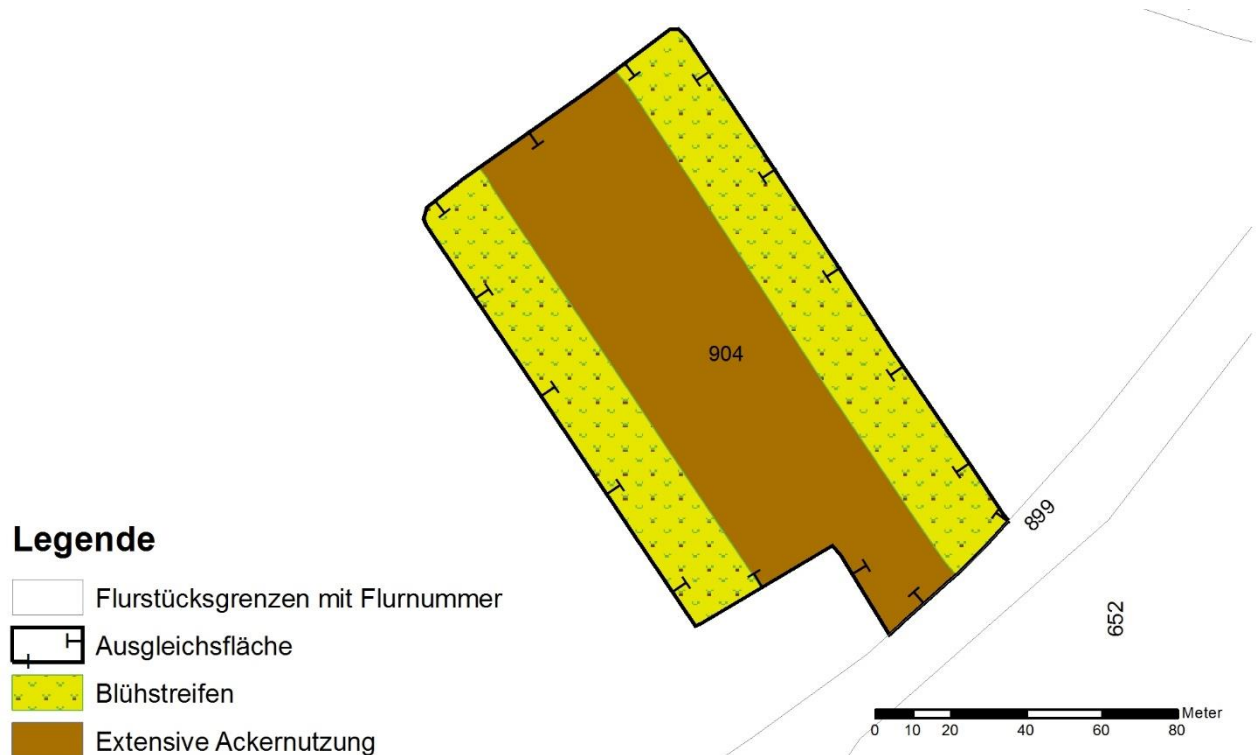
Auf einer 1,241 ha großen Ackerfläche auf dem Flurstück Flur-Nummer 904 Gemarkung Hohenberg erfolgt mindestens ein Jahr vor Baubeginn eine Aufwertung für das Rebhuhn durch die Anlage von Blühstreifen und eine angepasste Bewirtschaftung des Ackers.

Teilfläche 1:

Auf etwa der Hälfte der Gesamtfläche erfolgt eine extensive Ackernutzung mit Getreide unter Verzicht auf den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln. Die Ansaat erfolgt bis zum 15.3. mit doppeltem Saatreihenabstand, wobei der Abstand der Saatreihen mindestens 20 cm beträgt. Nach der Einsaat ist eine Bewirtschaftungsruhe bis 31.7. erforderlich. Nach der Ernte werden Stoppeln (Mindesthöhe 20 cm) mindestens bis 15.9. belassen.

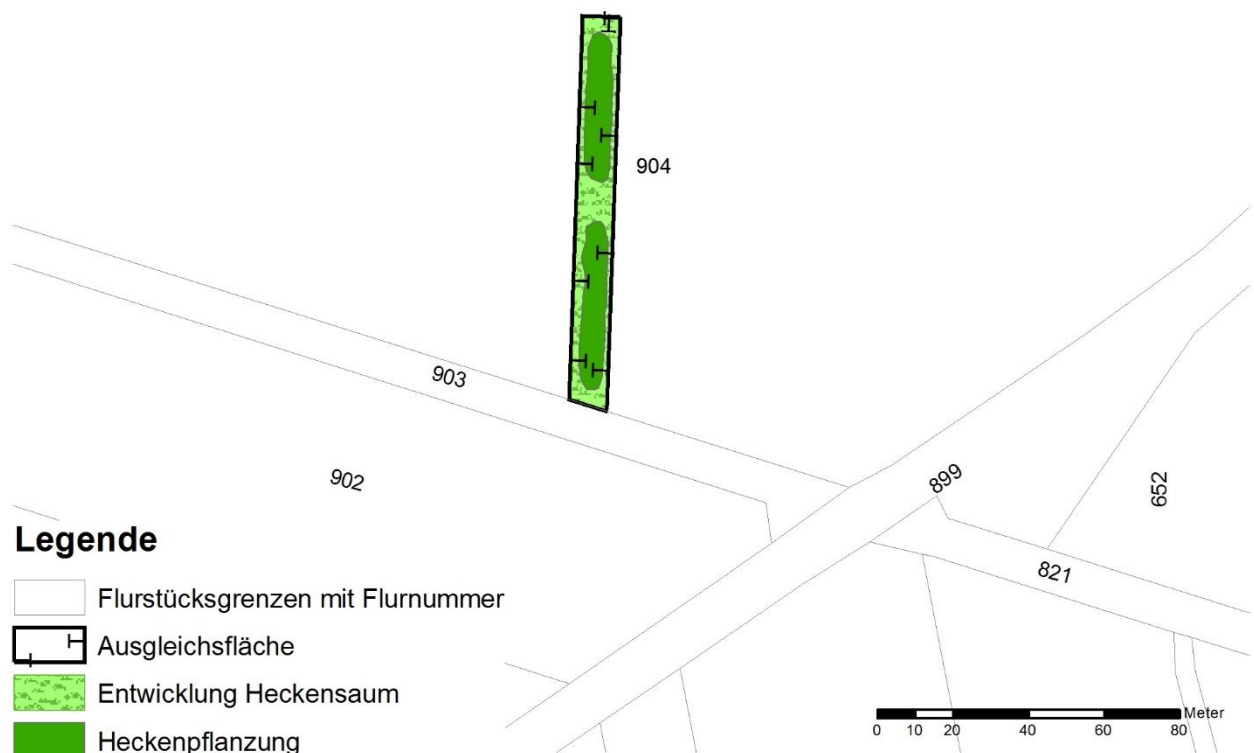
Teilfläche 2: Blühstreifen

Im Norden und im Süden der Ackerfläche werden je ein etwa 20 m breiter Blühstreifen angelegt. Auf der Fläche wird die Bewirtschaftung an die Bedürfnisse der Vogelwelt angepasst (keine Bodenbearbeitung zur Vogelbrutzeit, keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel, keine Pflegeschnitte in der Vogelbrutzeit). Ab Ende September bis Anfang November erfolgt ein jährlicher Pflegeschnitt abwechselnd auf 50 % der Fläche.



Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme Rebhuhn

4.2.2. Für den Bluthänfling

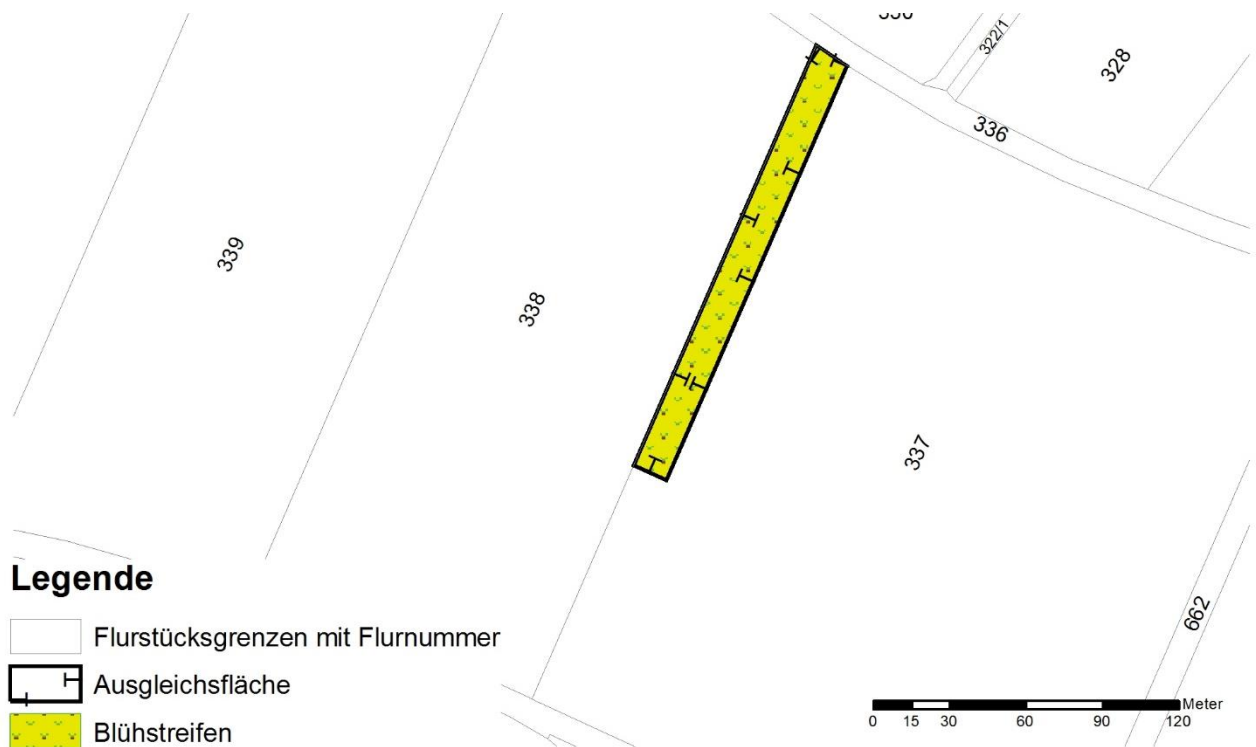


Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme Bluthänfling

Auf einer 0,103 ha großen Fläche auf dem Flurstück Flur-Nummer 904 Gemarkung Hohenberg erfolgt mindestens ein Jahr vor Baubeginn die Anlage von zwei etwa 40 m langen und 6 m breiten Strauchhecken. Für die Pflanzung der Hecke ist gebietseigenes Pflanzmaterial zu verwenden. Um eine rasche Wirksamkeit der Maßnahme zu gewährleisten, sind für die Anpflanzung zu 50 % 3-mal verpflanzte Stammbüsche (Höhe 150 cm bis 200 cm) zu verwenden. Um die Hecken werden extensiv genutzte Säume entwickelt.

4.2.3. Für die Feldlerche

Auf einer 0,254 ha großen Ackerfläche auf dem Flurstück Flur-Nummer 337 Gemarkung Herrieden erfolgt mindestens ein Jahr vor Baubeginn die Anlage eines Blühstreifens. Auf der Fläche wird die Bewirtschaftung an die Bedürfnisse der Vogelwelt angepasst (keine Bodenbearbeitung zur Vogelbrutzeit, keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel, keine Pflegeschnitte in der Vogelbrutzeit). Ab Ende September bis Anfang November erfolgt ein jährlicher Pflegeschnitt abwechselnd auf 50 % der Fläche.



Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme Feldlerche

4.3. Artenschutzrechtliche Bauzeitenregelung

1. Die Gehölzrückschnitte müssen außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen.
2. Die Erstellung des Ameisengrabens erfolgt im Bereich des Feuchtgebiets auf den Grundstücken Flur-Nummern 901 und 902 Gemarkung Hohenberg im Winterhalbjahr außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar.
3. Die Erweiterung des Regenrückhaltebeckens auf der Flur-Nummer 741/2 Gemarkung Herrieden erfolgt außerhalb der Brutzeit der Vögel.
4. Die Baufeldfreimachung im Offenland zwischen bestehendem Radweg und Staatsstraße auf den Grundstücken Flur-Nummern 595/3 und 904 Gemarkung Hohenberg sowie 725, 726 und 727 Gemarkung Herrieden muss außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Erfolgt nach der Baufeldfreimachung nicht unmittelbar die Bebauung, ist im Ackerbereich

durch Vergrämnungsmaßnahmen sicher zu stellen, dass das Baufeld nicht als Brutplatz genutzt wird (z.B. Flatterbänder).

5. Ausnahmen zu den Bauzeitenregelungen sind im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig

4.4. Beschränkung des Baufelds südlich des bestehenden Radwegs

Die Eingriffe in das Feuchtgebiet am Ameisengraben südlich des bestehenden Radwegs (Grundstücke Flur-Nummern 901 und 902 Gemarkung Hohenberg) werden auf das unbedingt notwendige Ausmaß begrenzt. Im Grünland wird der Baustreifen auf 5 m entlang dem neuen Rand des Ameisengrabens beschränkt. Die Teiche südlich des Radwegs müssen vom Baufeld ausgenommen bleiben. Zur Sicherstellung erfolgt eine Abgrenzung des Baufelds mittels einer wirksamen Absperrung (Bauzaun o.ä.).

4.5. Einbau von Filterelementen unterhalb von Baumaßnahmen an Gräben

Unmittelbar unterhalb von Eingriffen in Gräben werden vorab Filterelemente in die Gräben eingebracht, die baubedingte Gewässertrübungen und Sedimentablagerungen unterhalb des Eingriffs wirksam minimieren. Die Filterelemente müssen nach dem Ende der gewässerbaulichen Maßnahmen so rasch wie möglich wieder entfernt werden

4.6. Anlagen bzw. Ergänzungen eines Lärm- und Sichtschutzwalls im Osten und im Süden des Bebauungsplangebiets

An der Ost- und der Südgrenze der Bebauung wird ein begrünter Erdwall angelegt.

4.7. Minderung der Störwirkungen durch die Beleuchtung

Zur Außenbeleuchtung sind nur Lampen mit UV- armen Lichtspektren (z.B. LED, Natriumdampf – Niederdrucklampen) zugelassen. Die Leuchten müssen dicht sein und aufgrund ihrer Konstruktion eine gerichtete Lichtabgabe sichern. Der Lichtkegel muss nach unten gerichtet werden. Die Beleuchtungen dürfen maximal 80° schräg zur Seite strahlen. Die Masthöhen sind so gering wie möglich zu halten.

4.8. Anlage einer Sitzgruppe als Verweil- bzw. Rastmöglichkeit

Am künftigen Westende des Wegs auf der Flurnummer 903 Gemarkung Hohenberg wird eine begrünte Sitzgruppe als Verweil- und Rastmöglichkeit angelegt.

4.9. Naturnahe Gestaltung von Ameisengraben und des Überlaufs des Ameisengrabens

Der verlegte Ameisengraben wird als leicht mäandrierender Graben mit flachen Ufern, wechselnden Böschungsneigungen und Aufweitungen naturnah angelegt. Auch der Überlauf des Ameisengrabens erfolgt naturnah. Die Aufteilung des Wassers zwischen Ameisengraben und Überlauf erfolgt so, dass auch bei Niedrigwasser Wasser im Überlaufgraben fließt. Der Gewässerunterhalt erfolgt zur Minimierung der Beeinträchtigungen der Gewässerorganismen schonend.

4.10. Freiflächengestaltungsplan

Einem Bauantrag bzw. einer Baueingabe ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen. Dabei sind die Vorgaben des Grünordnungsplans zu beachten. Dem Gestaltungsplan muss mindestens ein Geländeschnitt beiliegen, in dem die Lage der Gebäude, geplante Aufschüttungen und Abgrabungen in Aufmaß und Höhe erkennbar sind.

4.11. Pflanzgebote

4.11.1. Pflanzgebot Gehölze auf Lärm- und Sichtschutzwall (Pflanzgebot pfg1)

Die Wälle werden mit Sträuchern und im oberen Bereich auch mit Bäumen erster Ordnung (Wuchsklasse I) und zweiter Ordnung (Wuchsklasse II) bepflanzt. Die Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Im Falle eines Verlusts sind die Gehölzpflanzungen zu ersetzen. Bäume sind dauerhaft gegenüber Verbiss durch den Biber zu sichern.

4.11.2. Fassadenbegrünung am Nordrand der Erweiterungsfläche (pfg2)

Zur Staatsstraße hin sind Fassadenflächen von Gebäuden, die am Nordrand der Erweiterungsfläche stehen, zu mindestens 50 % mit einer Wandbegrünung (mit oder ohne Rankhilfe) vorzusehen (ca. 1 Pflanze im Abstand von ca. 4 m). Die Fassadenbegrünungen sind dauerhaft zu unterhalten. Im Falle eines Verlusts sind die Begrünungen zu ersetzen.

4.11.3. Erhalt bestehender Gehölze (pfg3)

Gehölze auf den Böschungen der Sichtschutzwälle, auf der Böschung nördlich des Regenrückhaltebeckens, entlang dem Klingengraben und entlang dem bestehenden Radweg bleiben entsprechend der Darstellung im Bebauungsplan soweit wie möglich erhalten. Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten. Im Falle eines Verlusts sind die Gehölze zu ersetzen.

4.11.4. Anlage einer Hecke im Nordosten des Plangebiets (pfg4)

Es wird eine mindestens dreireihige Hecke mit Sträuchern und Bäumen 2. Größe gepflanzt. Bereits bestehende Bäume werden soweit wie möglich in die Hecke integriert. Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten. Im Falle eines Verlusts sind die Gehölzpflanzungen zu ersetzen.

4.11.5. Pflanzung von Einzelbäumen entlang dem Klingengraben (pfg5)

Entlang dem Klingengraben werden Einzelbäume gepflanzt. Die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Im Falle eines Verlusts sind die Baumpflanzungen zu ersetzen.

4.11.6. Pflanzung von Einzelbäumen an der Sitzgruppe (pfg6)

Am künftigen Westende des Wegs auf der Flurnummer 903 werden zur Begrünung der Sitzgruppe Einzelbäume gepflanzt.

5. Schallimmissionsschutz

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Gebiet	Schallemissionskontingente gemäß DIN 45691 L_{EK} in dB	
	Tags 6.00 Uhr – 22.00 Uhr	Nachts 22.00 Uhr – 6.00 Uhr
GE	65	51

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Maßgebliche Bezugsflächen für die Umrechnung der betrieblichen Schallleistungspegel ist die im Plan gekennzeichnete Fläche des Plangebietes mit ca. $A = 180.388 \text{ m}^2$

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenzen).

6. Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)

6.1. Höhenlage, Einfriedungen und Geländeänderungen

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist im Einvernehmen mit der Bauaufsichtsbehörde festzulegen. Die Höhenlage der Verkehrsflächen und die Anforderungen an die Abwasserableitung sind dabei zu beachten. Dem Bauantrag sind Geländeschnitte beizufügen.

Höhe der Gebäude: Um die Hochwassersicherheit sicherzustellen, wird die Fußbodenhöhe für Gebäude mit einer Höhe von 420,80 m ü. NN festgesetzt

Einfriedungen der Grundstücke sind bis zu einer Höhe von max. 2,50 m zulässig. Wegen der Durchgängigkeit der Tiere ist ein Mindestabstand von 10 cm zum Boden einzuhalten.

6.2. Gestaltung der Gebäude

Dauerhaft glänzende Materialien sind unzulässig.

Außenwandverkleidungen sind zulässig, wenn Sie in Material und Farbe weder grell leuchtend noch reflektierend sind.

Teile der Fassaden mit mehr als 40 m² Fläche ohne Gliederung durch Fenster oder Türöffnungen sind mit Pflanzen zu beranken. Dabei ist je 3 m Wandlänge eine Pflanze zu setzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausreichende Wuchsbedingungen sind sicherzustellen.

Es sind ortsübliche Rankpflanzungen zu verwenden, wie z. B. Wilder Wein, Efeu, Knöterich, Glyzinie o. ä (vgl. Hinweise 7.1)

Zur Nutzung der Sonnenenergie sind Photovoltaikanlagen auf den Dächern zulässig.

6.3. Werbeanlagen und Beleuchtung

Fernwirksame Werbeanlagen aller Art sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

Es sind nur firmeneigene Werbeanlagen zulässig.

Werbeanlagen müssen auf die architektonische Gliederung des Gebäudes bzw. des Gebäudekomplexes Rücksicht nehmen.

Spruchbänder sind unzulässig, ausgenommen für befristete Sonderveranstaltungen.

Um die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße nicht einzuschränken, um die Bewohner vor zusätzlicher Ausleuchtung der Landschaft und direkte Blendung durch künstliches Licht zu schützen und um die Wirkung auf nachtaktive Insekten möglichst gering zu halten, ist die Außenbeleuchtung auf ein notwendiges Mindestmaß zu reduzieren. Es werden zur Außenbeleuchtung nur Lampen mit UV-armen Lichtspektren, z.B. LED, Natriumdampf-Niederdrucklampen zugelassen. (vgl. Festsetzungen Punkt 4.7 und Hinweise Punkt 7.10)

Die Masthöhen sind so gering wie möglich zu halten. Maximale Masthöhe ist die Traufhöhe der Gebäude.

D. Hinweise zur Satzung

1. Wassergefährdende Stoffe im Überschwemmungsgebiet

Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen für wassergefährdende Stoffe innerhalb des Überschwemmungsgebietes bedürfen einer gesonderten Überprüfung und Genehmigung durch das Landratsamt gemäß den Anforderungen der VawS.

2. Entwässerung

Die Entwässerung der Fläche erfolgt im Trennsystem.

Die Schmutzwasserableitung erfolgt, wie bisher über eine Abwasserleitung zur Kläranlage Herrieden. Die Kläranlage Herrieden kann die zusätzliche Schmutzfracht aufnehmen.

Zur Erhalt der Sickerfähigkeit und zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind stofflich nicht belastete Flächen, wie Fußwege, Parkplätze, oder Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen, wie z. B. Rasengittersteinen, Pflaster mit Rasen-/ Splittfugen oder wassergebundenen Decken zu versehen.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser wird in einem Regenrückhaltebecken gesammelt und zeitverzögert dem Klingengraben zugeführt.

3. Denkmalpflege

Archäologische Bodenfunde während der Bauarbeiten sind nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landesamt als Untere Denkmalschutzbehörde zu melden

4. Anschluss der Grundstücke an landwirtschaftliche Flächen

An den Grenzen des Bebauungsplanes ist hinsichtlich der Pflanzordnung der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand gegenüber landwirtschaftlichen Nutzflächen zu beachten. Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen ist uneingeschränkt zu dulden. Von landwirtschaftlichen Flächen ausgehende Staub- und Geruchsimmissionen müssen geduldet werden.

5. Sicherung unterirdischer Leitungen

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist darauf zu achten, dass Bäume in mind. 2,50 m Entfernung von Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen einzuhalten.

6. Immissionsschutz

Die Emissionskontingente tags und nachts wurden so dimensioniert, dass die Anforderungen der DIN 18005 und der TA Lärm an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Begrenzungen der zulässigen Immissionen, welche auch zu Einschränkungen gewerbegebietstypischen Betriebsabläufe oder zu Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet führen könnten, sind ausschließlich im Nachtzeitraum zu erwarten.

Es wird daher empfohlen, bereits im Planungsstadium auf eine entsprechende Orientierung von Geräuschquellen (z. B. Parkplätze, Anlieferzonen, technische Anlagen, Lüftungsöffnungen etc.) zu achten und die Abschirmwirkung von Gebäuden und gegebenenfalls vom Gelände zu nutzen.

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben im Plangebiet ist im Genehmigungsverfahren mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen.

7. Grünordnung

7.1. Für die Auswahl der Pflanzen werden folgende standorttypische Arten vorgeschlagen:

- Bäume für Gehölzbestand und Einzelstellung:
 - I. Wuchsklasse (10-25 m)
 - Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
 - Fraxinus excelsior (Esche)
 - Quercus robur (Stiel-Eiche)
 - Tilia cordata (Winter-Linde)
 - II. Wuchsklasse (10-15 m)
 - Acer campestre (Feld-Ahorn)
 - Betula pendula (Sand-Birke)
 - Carpinus betulus (Hainbuche)
 - Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
 - Crataegus laevigata (Zweigriffeliger Weißdorn)
 - Sorbus aria (Mehlbeere)
 - Sorbus aucuparia (Eberesche)
 - Obstgehölze in Arten und Sorten
 - Malus sylvestris (Apfel)
 - Prunus avium (Kirsche)
 - Prunus domestica (Zwetschge)
 - Pyrus communis (Birne)
- Sträucher für wilde und geschnittene Hecken und Anpflanzungen
 - Acer campestre (Feld-Ahorn)
 - Carpinus betulus (Hainbuche)
 - Corylus avellana (Hasel)
 - Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)
 - Cornus mas (Kornelkirsche)
 - Crataegus laevigata (Zweigriffeliger Weißdorn)
 - Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
 - Ligustrum vulgare (Liguster)
 - Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
 - Prunus spinosa (Schlehe)
 - Rosa canina (Hundsrose)
 - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
 - Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- Pflanzen für Fassadenbegrünungen
 - Gerüstkletterpflanzen
 - Clematis vitalba (Gewöhnliche Waldrebe)
 - Vitis riparia (Ufer-Rebe)
 - Vitis vinifera (Weinrebe)
 - Polygonum (=Fallopia) auberti (Knöterich)
 - Lonicera caprifolium (Jelängerjelier)
 - Lonicera periclymenum (Waldgeißblatt)
 - Selbstklimmer
 - Hedera helix (Efeu)
 - Hydrangea anomala (Kletterhortensie)
 - Parthenocissus quinquefolia (Gewöhnlicher Wilder Wein)

7.2. Abstand und Art der Bepflanzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes müssen so gewählt werden, dass der Sicherheitsraum zu angrenzenden Straßen sowie erforderlichen Sichtflächen freigehalten werden. Die Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Bei allen Gehölzen, die größer als 2 m wachsen sollen, muss der Mindestabstand der Gehölzpflanzungen zu angrenzenden Grundstücken von 2 m eingehalten werden. Zudem dürfen

in einem ggf. vorhandenen Schutzstreifen von Leitungen keine Gehölze gepflanzt werden

- 7.3.** Als Abstand zwischen den Baumpflanzungen wird 10 bis 15 m empfohlen. Bei der Pflanzung von Sträuchern beträgt der empfohlene Pflanzabstand im Allgemeinen 1 bis 1,5 m. Im Falle der vorgezogenen Maßnahme für den Bluthänfling wird 1 m Pflanzabstand empfohlen.
- 7.4.** Für alle Gehölzpflanzungen sollen bei der Auswahl des Pflanzmaterials gebietseigene Herkünfte verwendet werden.
- 7.5.** Bei den Pflanzqualitäten sind folgende Vorgaben einzuhalten:
- Güteklasse A, Bund Deutscher Baumschulen
 - Bäume / Hochstämme für Bäume in Hecken und Gehölzpflanzungen: mindestens 2 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 10 – 12 cm.
 - Bäume / Hochstämme für Einzelbäume: mindestens 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm bei Wuchsklasse II, Stammumfang 18-20 cm bei Wuchsklasse I.
 - Pflanzgröße Sträucher für Hecken vorgezogene Maßnahme Bluthänfling: mindestens 3 % Solitärsträucher, Stammbüsche 3 x verpflanzt mit Ballen, Höhe 150/175/200 cm, Rest: mindestens Sträucher, 1 x verpflanzt, 100-150 cm
 - Pflanzgröße Sträucher für sonstige Hecken und Gehölze: mindestens Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 60-100/100-150 cm.
- 7.6.** Bei der Anlage der Blühstreifen im Zuge der Maßnahmen für das Rebhuhn und für die Feldlerche ist auf die Verwendung einer geeigneten Aussaatmischung zu achten. Geeignet sind Mischungen von Kräutern und Gräsern aus gebietseigenem Saatgut und alternativ die KULAP-Blühmischung B 48 „Lebendiger Acker - frisch“. Andere Mischungen sind nach Absprache mit der Naturschutzbehörde möglich. Eine Nach- bzw. Neuansaat zur Vermeidung einer starken Verunkrautung bzw. beim Auftreten von Problemunkräutern ist nach Abstimmung mit der Naturschutzbehörde möglich.
- 7.7.** Die Heckenpflege auf der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme für den Bluthänfling umfasst ein abschnittsweises Auf-den Stock-Setzen alle 10 bis 20 Jahre. Der Heckensaum erfordert alle 1 bis 2 Jahre eine Mahd mit Mähgutabfuhr im Herbst ab September.
- 7.8.** Als Grünlandpflege auf den mäßig extensiv genutzten Wiesen der Ausgleichsflächen A 1, A 2, A 3 und A 4 wird eine ein- bis dreimalige Mahd der Wiese empfohlen. Zur Aushagerung ist in den ersten Jahren bei den Maßnahmen A 1 und A 3 eine dreimalige Mahd mit Mähgutabfuhr erforderlich, bis die Wuchsleistung der Gräser nachlässt und sich Arten einstellen, die anzeigen, dass der Nährstoffgehalt gesunken ist. Nach der Aushagerung ist eine ein- bis zweimalige Mahd ausreichend. Einzelne Wiesenstreifen bis 10 m Breite können abwechselnd im Herbst stehen gelassen werden.
- 7.9.** Die Gewässerrandstreifen auf den Ausgleichsfläche A 1 und A 2 sowie die feuchten Biotope (Röhrichte, Nasswiese) auf der Ausgleichsfläche A 2 erfordern eine höchstens einmalige Mahd mit Mähgutabfuhr im Herbst ab September. Das Aufkommen von neuen Gehölzen soll in den Flächen verhindert werden.
- 7.10.** Bei der Installation von Leuchten sollte darauf geachtet werden, dass die Lampen nicht unmittelbar vor weißen, stark reflektierenden Fassaden oder in Gehölzgruppen angebracht werden. Das Ausmaß und die Intensität der Beleuchtung der Außenanlagen sollten grundsätzlich auf die unter Sicherheitsaspekten unbedingt notwendigen Flächen und Wege und die dort notwendige

Lichtintensität begrenzt werden. Eine Lichtstreuung über die zu beleuchtenden Flächen hinaus sollte vermieden werden.

- 7.11.** Die Ausgleichsflächen, die nicht im Eigentum der Gemeinde sind, werden durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde, in das Grundbuch gesichert. Zur Sicherstellung der Pflege ist im Grundbuch gleichzeitig eine Reallast einzutragen.
- 7.12.** Oberboden, der bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen sowie bei Veränderung der Erdoberfläche ausgehoben wird, soll in nutzbarem Zustand erhalten, einer geeigneten Verwendung, möglichst innerhalb des Geltungsbereichs, zugeführt und vor Vernichtung und Vergeudung geschützt werden.
- 7.13.** Vor Durchführung des Eingriffs prüft die Gemeinde, ob die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für Rebhuhn, Bluthänflinge und Feldlerche entsprechend den Vorgaben durchgeführt sind. Spätestens 5 Jahre nach Ausweisung des Gewerbegebiets prüft die Stadt, ob die Eingrünungsmaßnahmen entsprechend den Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind. Nach 5 Jahren prüft die Stadt, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben. Die Erfolgskontrolle der Ausgleichsmaßnahmen wird der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt.