


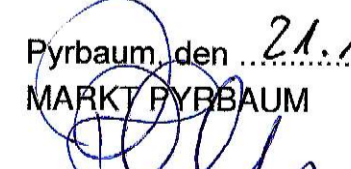
Nutzungsschablone:

WA	E + 1 + D
0,4	(1,2)
o	FH = 12,50 m
△	SD 42-48°


Verfahrensvermerk Bebauungsplan nach §30 Abs. 1 BauGB im vereinfachten Verfahren nach §13b BauGB

- Der Marktrat hat in der Sitzung vom 25.07.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans "Erweiterung Baugebiet Am Alten Forsthaus" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.08.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.08.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 04.10.19 bis 10.11.19 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.08.2019 wurde mit der Begründung in der Zeit vom 23.09.19 bis 25.10.19 öffentlich ausgelegt.
- Die Marktgemeinde hat mit Beschluss des Marktrats vom 20.11.19 den Bebauungsplan "Erweiterung Baugebiet Am Alten Forsthaus" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.11.19 als Satzung beschlossen.

Pyrbaum, den 20.11.2019
 MARKT PYRBAUM

 Guido Belz
 Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt
 Pyrbaum, den 21.11.2019
 MARKT PYRBAUM

 Guido Belz
 Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 15.12.2019 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Pyrbaum, den 16.12.2019
 MARKT PYRBAUM

 Guido Belz
 Erster Bürgermeister

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs Bebauungsplan "Am alten Forsthaus" (rechtskräftige Fassung vom 17.10.2017)
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- 10. Hinweise**
- Bebauungsvorschlag
 - bestehende Gebäude
 - vorgeschlagene Grundstückseinteilung
 - bestehender Einzelbaum (außerhalb des Geltungsbereiches)
 - bestehende Flurgrenze
 - bestehende Flurnummer
 - 0,5 m - Höhenlinien Bestand
 - Leitung oberirdisch (außerhalb des Geltungsbereiches)
 - Wasserleitung unterirdisch (außerhalb des Geltungsbereiches)

Nutzungsschablone:

Bauliche Nutzung	Geschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	max. Firsthöhe
Haustyp	Dachform/-neigung

FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 -21a BauNVO)

(1,2) Geschossflächenzahl, maximal

0,4 Grundflächenzahl, maximal

E+D Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH = 12,50 m max. zulässige Firsthöhe ab OK Rohdecke KG

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

O offene Bauweisen

△ nur Mehrfamilienhäuser zulässig

SD Satteldach

42-48° minimale bzw. maximale Dachneigung in Grad

Baugrenze

Firstrichtung vorgegeben

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

private Verkehrsfläche

- St private Stellplätze
- Ca private Carports, alternativ private Stellplätze
- überdeckte und begrünte Sammelgarage
- ▲ Einfahrt

5. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

⊙ Zisterne (12,0 m³ Retentionsvolumen / Mehrfamilienhaus)

Kanal / Leitung, neu verlegt

6. Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche

private Grünfläche

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

● Pflanzgebot A - Baum ohne Standortbindung

● Pflanzgebot B - Baum mit Standortbindung

Gehölze, zu erhalten

8. Regelungen für den Denkmalschutz (§9 Abs. 6 BauGB)

⊙ Bodendenkmal

9. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

MARKT PYRBAUM
LANDKREIS NEUMARKT I.D.OPF.
QUALIFIZIERTER BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM
GRÜNORDNUNGSPLAN NACH § 13B BAUGB

„ERWEITERUNG BAUGEBIET AM ALTEN FORSTHAUS“



SATZUNG

Ausfertigung 20.11.2019

ERMISCH

& PARTNER

LANDSCHAFTSPLANUNG

Jörg Ermisch Lucia Ermisch
Dipl.Ing (FH) LandschaftsArchitekten

Gartenstraße 13 91154 Roth
Tel. 09171/87549 Fax. 09171/87560

www.ermisch-partner.de / info@ermisch-partner.de

A. Präambel

Der Markt Pyrbaum erlässt als Satzung:

aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 2414) einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13b BauGB; in Verbindung mit der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert § 1 ÄndG v. 11.12.2012 (GVBl. S. 633) den

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

"ERWEITERUNG BAUGEBIET AM ALTEN FORSTHAUS"

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan besteht aus dem Planblatt in der Fassung vom zuletzt geändert am und diesen textlichen Festsetzungen.

B. Textliche Festsetzungen

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Nordwesten von Pyrbaum und umfasst 6.405 m². Hiervon liegen 1.195 m² auf der Flur-Nr. 783/15, Gemarkung Pyrbaum innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans "Am alten Forsthaus" (Fassung vom 17.10.2017), der in diesem Teilbereich geändert wird. Weitere 5.210 m² schließen sich unmittelbar südwestlich an und umfassen Teilbereiche der Flur-Nr. 783/7 Gemarkung Pyrbaum.

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS.1 NR.1 BAUGB)

Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. d. § 4 BauNVO festgesetzt.

Als höchst zulässiges Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird auf 1,2 festgesetzt, soweit sich nicht aus der festgesetzten überbaubaren Fläche und der Geschoßzahl ein geringeres Maß ergibt.

2.2. BAUWEISE (§ 9 ABS.1 NR.2 BAUGB)

Im gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt mit der Einschränkung, dass nur Mehrfamilienhäuser zulässig sind.

2.2.1. ABSTANDSFLÄCHEN

Die Bestimmungen der BayBO bezüglich der Abstandsflächen, speziell Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind anzuwenden. Abstandsflächen geringerer Tiefe (Art. 6 Abs. 5 Satz 3 Bay BO) sind innerhalb des Grundstücks zwischen den Gebäuden zulässig. Hier betragen die Abstandsflächen 0,5 h.

2.2.2. ANZAHL DER GESCHOSSE

Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird auf drei Vollgeschosse festgesetzt (E + I + D (als Vollgeschoss)). Das dritte Vollgeschoss liegt im Dachgeschoss.

2.2.3. ANZAHL DER WOHN EINHEITEN

Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf 24 WE für den Geltungsbereich begrenzt.

2.3. STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN (§ 9 ABS.1 NR.4 BAUGB)

2.3.1. STELLPLÄTZE / GARAGEN

Private Stellplätze

- pro Wohnung mit einer Größe bis 80 m² ist je 1 Stellplatz in der Sammelgarage nachzuweisen
- pro Wohnung mit einer Größe größer 80 m² sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Davon ist 1 Stellplatz zwingend in der Sammelgarage nachzuweisen
- pro 5 Wohneinheiten ist ein Besucherstellplatz nachzuweisen
- Carports können auch als Stellplätze ausgebildet werden
- Bei Beachtung der Bestimmungen des Art. 6 Abs. 9 BayBO ist eine Grenzbebauung zu den Nachbargrundstücken zulässig.

2.3.2. NEBENGEBÄUDE / MÜLLHAUS

Nebengebäude sind auch außerhalb der Baufenster zulässig. Pro Nebengebäude ist eine Grundfläche von 20 m² zulässig. Die maximale Wandhöhe darf 2,50 m ab Geländeoberkante nicht überschreiten. Material und Farbe müssen dem Haupthaus angepasst werden.

2.4. VER- UND ENTSORGUNG (§ 9 ABS.1 NR.13, 14 UND 16)

2.4.1. LEITUNGEN

Alle Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes sind unterirdisch zu verlegen. Ausreichend dimensionierte Trassen sind in den Straßenräumen vorgesehen. Es ist ein Versorgungstreifen von ca. 1,00 m Breite vorzusehen. Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GVV 125 ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

2.4.2. MÜLL

Die Erschließungsstraßen sind so zu dimensionieren, dass sie von Müllfahrzeugen befahren werden können.

Es sind ausreichend Stellplätze für Mülltonnen auszuweisen. Sie sind auf dem Grundstück so aufzustellen, dass sie von der Straße aus nicht einsehbar sind.

2.4.3. NIEDERSCHLAGSWASSER / ENTWÄSSERUNG

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Schmutz- und Regenwasserkanäle sind im Baugebiet neu zu erstellen. Der Schmutzwasserkanal kann an einen bestehenden Kanal angeschlossen werden, der über ausreichend Kapazität verfügt.

Das Dachwasser und unbelastete Niederschlagswasser aus den Verkehrs- und Hofflächen wird in einem separaten Oberflächenwasserkanal gesammelt und in ein Regenrückhaltebecken auf der Flur-Nr. 227, Gemarkung Pyrbaum eingeleitet. Das Regenrückhaltebecken ist Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Am alten Forsthaus" (vom 17.10.2017).

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

3.1. DACHFORM

Folgende Dachformen und Dachneigungen sind zulässig:

Dachform	Dachneigung
Satteldach (bei E+I+D)	42° - 48°

Für Nebengebäude und Carports ist ein Flachdach oder ein begrüntes Flachdach zulässig.

Das Dach der Sammelgarage ist als Flachdach oder flachgeneigtes Dach auszubilden und zu begrünen.

3.2. DACHEINDECKUNG

Dacheindeckungen sind in Rot- und Brauntönen zulässig. Hell glänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Der Einbau von Solaranlagen ist zulässig.

3.3. FIRSTRICHTUNG

Die Firstrichtung ist zwingend festgesetzt.

3.4. ZWERCHHÄUSER/ANBAUTEN

Anbauten und Zwerchhäuser sind zulässig. Der First von Zwerchhäusern muss unter dem First des Hauptdaches liegen.

Zur festgesetzten Firstrichtung sind am Hauptkörper winkelarartige Anbauten und Querbauten zugelassen, das sind z. B. Wintergärten und dgl. Die zugelassenen Anbauten müssen untergeordnet sein (max. 40 % der Wandlänge) und sich deutlich von der Hauptfirstrichtung absetzen.

3.5. KNIESTOCK

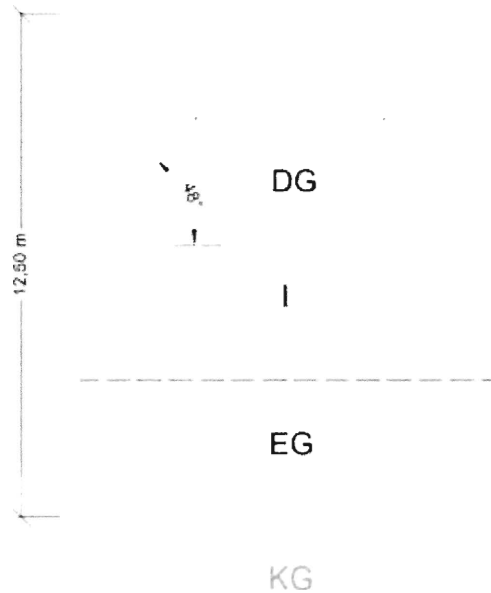
Es darf ein Kniestock bis 0,50 m errichtet werden, wenn die zulässige Firsthöhe des Gebäudes von 12,50 m nicht überschritten wird.

3.6. FIRSHÖHE

Um eine Einbindung in das geneigte Gelände sicherzustellen werden maximale Firsthöhen festgelegt.

Es ergeben sich folgende maximal zulässigen Firsthöhen gemessen ab Oberkante Rohdecke Kellergeschoss:

Beispielhafte Darstellungen für maximale Firsthöhe 12,50 m bei E+I+D:



3.7. HÖHENEINSTELLUNG DER GEBÄUDE

Die im Planblatt festgesetzten maximalen Firsthöhen werden gemessen ab OK Rohboden Kellerdecke / Bodenplatte. Diese OK darf wiederum max. 25 cm über der jeweils südlich angrenzenden Erschließungsstraße / Erschließungsweg liegen.

Gemessen wird der Punkt ab der Straße im rechten Winkel zum Haupteingang des betreffenden Gebäudes.

3.8. EINFRIEDUNGEN UND MAUERN

Die Abgrenzung privater Gartenflächen zum öffentlichen Straßenraum darf mit Hecken aus Laubgehölzen (max. Höhe: 1,50 m), mit senkrechten/waagrechten Holzlatten oder Stabgitterzäunen erfolgen. Die Bauhöhe darf hierbei 1,40 m gemessen von Gehsteigoberkante bzw. Straßenoberfläche nicht überschreiten.

Für die Abgrenzung der Grundstücke untereinander sind auch Maschendrahtzäune zulässig.

Stützmauern zur freien Landschaft sind nicht zulässig.

Aus topographischen Gründen notwendige Stützmauern sind als Natursteinmauern, Trockenmauern o.ä. (jedoch keine Betonelemente) bis zu einer max. Höhe von 1,00 m in einem Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 1,00 m zugelassen.

Nicht zulässig sind im gesamten Baugebiet:

- Abtreppungen und Böschungsmauern aus Betonpflanzsteinen
- Einfriedungen aus Picea (Fichten), Abies (Tannen), Thuja (Lebensbaum) und sämtlichen Nadelgehölzen

3.9. FASSADEN

Außenwände sind zu verputzen. Als Fassadenfarbe werden warme Erdtöne, gebrochenes weiß und hellgrau festgesetzt. Primärfarben dürfen nicht vollflächig verwendet werden. Akzentfarben sind zulässig.

Naturstein- und Holzfassaden sind zulässig.

Der Einbau von Sonnenkollektoren in die Fassaden ist zugelassen.

3.10. ZISTERNEN

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf dem Grundstück mittels Zisternen geeigneten Volumens zurückzuhalten (mind. 12,00 m³ Retentionsvolumen pro Mehrfamilienhaus). Das in den Zisternen gesammelte Wasser kann zur Gartenbewässerung und als Brauchwasser verwendet werden. Der Überlauf der Zisterne kann an das öffentliche Entwässerungsnetz angeschlossen oder versickert werden. Bei einer Versickerung sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NW FreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TrenGW) zu beachten.

4. GRÜNORDNUNG

4.1. GEHÖLZERHALT

Die im Planblatt als öffentliche Grünflächen festgesetzten Gehölzbestände (Hecken und Feldgehölz) sind dauerhaft zu unterhalten und vor jeglicher Beeinträchtigung durch angrenzende Privatnutzer zu schützen. Pflegemaßnahmen im Rahmen des Arterhalts wie z.B. auf den Stock setzen der Weiden oder Schnittmaßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherung sind zulässig.

4.2. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGER BEPFLANZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB)

Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind gem. den Festsetzungen der nachfolgenden Pflanzgebote Bäume zu pflanzen und fachgerecht dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen. Bei der Verlegung von Leitungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu geplanten und vorhandenen Baumstandorten zu beachten. Wird dieser Schutzabstand unterschritten, sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Pflanzgebot A auf privaten Flächen ohne Standortbindung

Die privaten Grundstücksflächen sind unter Verwendung heimischer Laubbäume 2. Ordnung (mittelgroße Bäume), 3. Ordnung (Kleinbäume) gärtnerisch anzulegen. Es sind mindestens zwei Hochstämme pro 500 m² Grundstücksfläche zu pflanzen. Es eignen sich folgende Baumarten:

Bäume 2. Ordnung (mittelgroße Bäume)

Acer campestre 'Elsrijk' (Feld-Ahorn)	H 3xv, STU 16-18 cm
Carpinus betulus (Hainbuche)	H 3xv, STU 16-18 cm
Corylus colurna (Baum-Hasel)	H 3xv, STU 16-18 cm
Prunus avium (Vogelkirsche)	H 3xv, STU 16-18 cm
Sorbus intermedia (Mehlbeere)	H 3xv, STU 16-18 cm

Bäume 3. Ordnung (Kleinbäume)

Malus sylvestris (Wild-Apfel)	H 3xv, STU 12-14 cm
Pyrus communis (Wild-Birne)	H 3xv, STU 12-14 cm
Corylus colurna (Baumhasel)	H 3xv, STU 16-18 cm
Sorbus x thuringiaca 'Fastigiata' (Thüringische Mehlbeere)	H 3xv, STU 16-18 cm

Pflanzgebot B auf privaten Flächen mit Standortbindung (Parkplatzbepflanzung)

Die Baumpflanzungen sind gemäß den Standorten des Planblatts durchzuführen. Es sind heimische Laubbäume 2. Ordnung zulässig.

Bäume 2. Ordnung (mittelgroße Bäume)

Acer campestre 'Elsrijk' (Feld-Ahorn)	H 3xv, STU 16-18 cm
Carpinus betulus (Hainbuche)	H 3xv, STU 16-18 cm
Corylus colurna (Baum-Hasel)	H 3xv, STU 16-18 cm
Sorbus intermedia (Mehlbeere)	H 3xv, STU 16-18 cm

Die Pflanzen sind mit einem Dreibock zu sichern, auf Dauer zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Pro Baum ist eine Mindestpflanzfläche von 12,5 m² vorzusehen.

Die Bepflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit des Hauses durchzuführen.

sonstige Pflanzflächen

Die Verwendung von anorganischen Materialien (wie z.B. Schotter, Kies, gebrochenes Glas o.ä.) Pflanzflächenabdeckung ist auf einer Fläche bis max. 10 m² gestattet.

4.2 FLÄCHEN FÜR DEN GEHÖLZERHALT

Die Gehölzbereiche im Norden und Süden sind als strukturreiche „Feldgehölze und Hecken am nordwestlichen Ortsrand von Pyrbaum“ (Biotop Nr. 6733-1042-004) sowie als „Bauernwäldchen, Feldgehölze und Ranken mit Grasfluren im Bereich von Pyrbaum“ (Biotop Nr. 6733-0007-007) in der amtlichen Biotopkartierung erfasst und weisen auch zahlreiche Höhlenbäume auf.

Dieser Bestand ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt und ist dauerhaft in seiner Zusammensetzung zu erhalten. Abschnittsweise Pflegemaßnahmen, die dem Erhalt dienen, sind zulässig.

4.3. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT

Für den Bebauungsplan "Am alten Forsthaus" sowie die 2. FNP-Änderung wurde durch das Büro ÖkoloG, Herrn Richard Radle eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) mit Stand vom 17.01.2018 erstellt.

Die Begehungen, welche im April und Juli 2016 stattfanden, schlossen den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Erweiterung Baugebiet Am Alten Forsthaus" mit ein. Die saP ist daher analog zu beachten.

In der vorliegenden saP werden:

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt.
- die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft, sofern Verbotstatbestände erfüllt sind

Folgende Vermeidungsmaßnahmen aus der saP sind auch auf die Erweiterungsfläche anzuwenden:

- **V-M2:** Fällung/Freimachung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit (1.3. - 30.9.)
- **V-M3:** Maßnahmen zum Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten
Wenn Gebäude mit Glasfronten oder mit großen Fenstern (über 2 qm) errichtet werden, müssen Vorkehrungen getroffen werden, um Vogelschlag zu vermeiden. Hierzu zählen z.B. UV-Markierungen (Bird Pen) oder Aufkleber auf den Scheiben, spezielles , UV-Licht absorbierendes Glas, Jalousien oder Vorhänge, Muster auf den Schieben usw. (siehe Broschüre des LfU (2010): Vogelschlag an Glasflächen vermeiden)

V-M1 ist nicht anzuwenden, da im Erweiterungsbereich keine Höhlen- und Biotopbäume gefällt werden.

Die Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-M 1 bis CEF-M2) wurden bereits umgesetzt. Das zusätzliche Anbringen von Fledermaushöhlen-/ und –spaltenkästen sowie von künstlichen Nisthöhlen ist nicht erforderlich, da keine weiteren Gehölzrodungen erfolgen.

Die Kompensationsmaßnahme zur Wahrung des Erhaltungszustandes des Dunklen Ameisenbläulings wurde ebenfalls bereits durchgeführt. Eine Vergrößerung der Kompensationsfläche ist nicht erforderlich, da im Bereich der Erweiterungsfläche keine Vorkommen des Großen Wiesenknopfs (*Sanguisorba officinalis*) zu verzeichnen sind.

C. Hinweise

1. BODENDENKMÄLER

Im Geltungsbereich befindet sich das Bodendenkmal D-3-6733-0004. Da diese Fläche als öffentliche Grünfläche mit Gehölzerhalt festgesetzt ist, sind – bis auf den Gehwegebau – keine Bodeneingriffe in diesem Bereich vorgesehen. Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Grundsätzlich gilt: Bei allen Bodeneingriffen muss mit archäologischen Funden gerechnet werden. Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

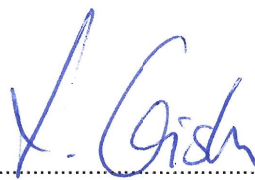
Beim Auffinden von Bodendenkmälern bzw. bei den Beobachtungen von Funden (u.a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) sind nach Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Neumarkt i.d.OPF. bzw. die zuständige Zweigstelle des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Oberpfalz zu verständigen. Die Arbeiten sind für diesen Fall sofort einzustellen, bis die Denkmalschutzbehörde über das weitere Vorgehen entschieden hat.

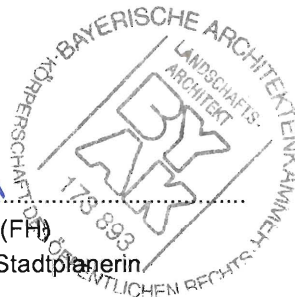
D. Inkrafttreten / Aufstellungsvermerk

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

Ermisch & Partner Landschaftsplanung


Roth, den 20.11.19


Lucia Ermisch, Dipl. Ing.(FH)
Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin



Markt Pyrbaum

Pyrbaum, den 21.11.2019


Guido Belzl, 1. Bürgermeister



geändert:

MARKT PYRBAUM
LANDKREIS NEUMARKT I.D.OPF.
QUALIFIZIERTER BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM
GRÜNORDNUNGSPLAN NACH § 13B BAUGB
„ERWEITERUNG BAUGEBIET AM ALTEN FORSTHAUS“



BEGRÜNDUNG

Ausfertigung: 20.11.2019

ERMISCH

& PARTNER

LANDSCHAFTSPLANUNG

Jörg Ermisch · Lucia Ermisch
Dipl.Ing (FH) · LandschaftsArchitekten
Gartenstraße 13 · 91154 Roth
Tel. 09171/87549 · Fax. 09171/87560
www.ermisch-partner.de / info@ermisch-partner.de

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung.....	3
1.1	Planungsabsicht.....	3
1.2	Lage des Planungsgebietes.....	3
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	4
2.1	Regionalplan.....	4
2.2	Flächennutzungs- und Landschaftsplan.....	5
2.3	Biotopkartierung / Schutzgebiete.....	5
3	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).....	7
3.1	Rechtliche Grundlagen.....	7
3.2	Datengrundlage.....	7
3.3	Methodisches Vorgehen.....	7
3.4	Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH Richtlinie.....	8
3.5	Bestand und Betroffenheit Europäischer Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie 9	
3.6	Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität.....	10
3.6.1	Maßnahmen zur Vermeidung.....	10
3.6.2	Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG).....	10
3.6.3	Kompensationsmaßnahme zur Wahrung des Erhaltungszustandes des Dunklen Ameisenbläulings erforderlich.....	11
4	Umweltbericht.....	12
5	Bestand.....	12
6	Städtebauliche Gestaltungsabsicht.....	14
6.1	Allgemein.....	14
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	14
6.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	15
6.4	Dachformen - Gebäudehöhen.....	15
7	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	15
7.1	Verkehrerschließung, ruhender Verkehr.....	15
7.2	Wasserentsorgung.....	15
7.3	Wasserversorgung.....	16
7.4	Stromversorgung.....	16
7.5	Energieversorgung.....	16
8	Flächenbilanz.....	16
9	Grünordnung.....	17
9.1	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).....	17
10	Aufstellungsvermerk.....	18

1 VORBEMERKUNG

1.1 PLANUNGSABSICHT

In Pyrbaum soll das Baugebiet "Am alten Forsthaus", welches mit dem Bebauungsplan vom 17.10.2017 rechtskräftig wurde, Richtung Südwesten erweitert werden.

Das überwiegend aus Einfamilienhäusern sowie einem Mehrfamilienhaus bestehende Baugebiet soll aufgrund des anhaltenden Bedarfs an Wohnflächen um zwei Mehrfamilienhäuser ergänzt werden. Das von hochwertigen Gehölzbeständen und Grünflächen eingefasste Areal, stellt aufgrund seiner Hanglage und der städtebaulichen Zuordnung zum Altort besondere Anforderungen an die Erschließung und Gestaltung.

Der Marktrat des Marktes Pyrbaum beschloss am 22.08.2019 einen qualifizierten Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13b BauGB aufzustellen.

1.2 LAGE DES PLANUNGSGEBIETES

Der Geltungsbereich liegt im Nordwesten von Pyrbaum und umfasst 6.405 m². Hiervon liegen 1.195 m² auf der Flur-Nr. 783/15, Gemarkung Pyrbaum innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans "Am alten Forsthaus" (Fassung vom 17.10.2017), der in diesem Teilbereich geändert wird. Weitere 5.210 m² schließen sich unmittelbar südwestlich an und umfassen Teilbereiche der Flur-Nr. 783/7 Gemarkung Pyrbaum.

Das Gebiet wird begrenzt durch:

- das neue Wohnbaugebiet im Nordosten,
- Gehölze und Grünland sowie dahinter liegende Bebauung am Altort im Südosten
- Grünland und Einzelbäume im Südwesten,
- Gehölzbestände und Grünland im Nordwesten.

Das Gebiet liegt an einem nach Nordwesten geneigten Hang; das Gelände fällt von ca. 421 m ü. NN im Südosten auf ca. 416,5 m ü. NN im Nordwesten. Die exakten Höhenverhältnisse sind aus den im Planblatt eingetragenen Höhenschichtlinien ersichtlich.

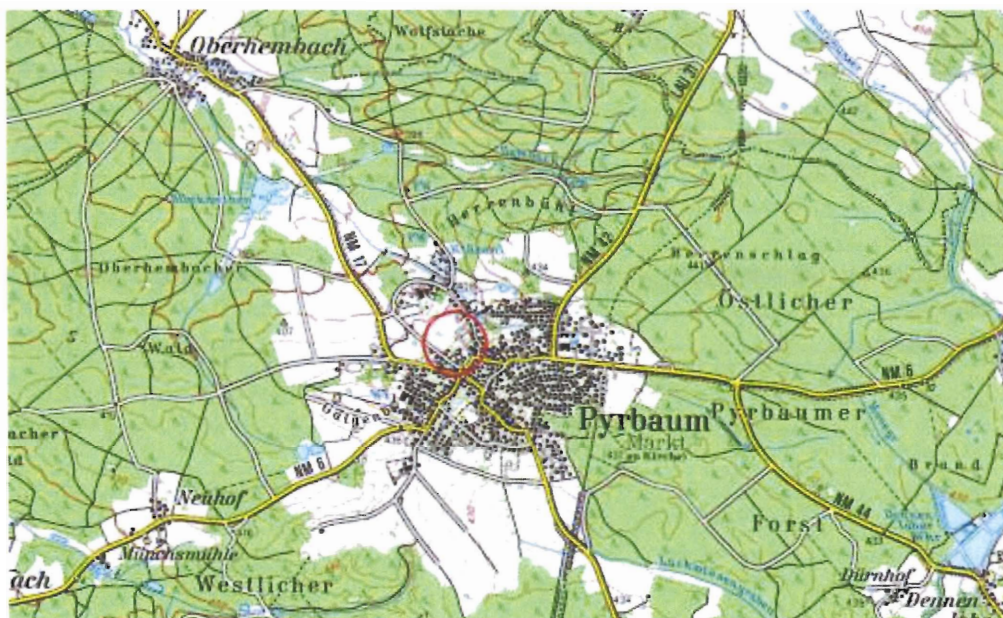


Abb. 1: Lageplan, Ausschnitt aus der topographischen Karte (ohne Maßstab)

2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 REGIONALPLAN

Pyrbaum gehört als Grundzentrum zur Planungsregion Regensburg (11) und liegt in einem „Allgemeinen ländlichen Raum“ (Karte 1a Strukturkarte gem. LEP 2013 – Raumstruktur).

Das Grundzentrum Pyrbaum erfüllt in deutlichem Umfang die Grundversorgung der Einwohner von Pyrbaum und der im Umfeld wohnenden Bevölkerung. Ziel ist es, den Markt Pyrbaum in dessen Grundzentrumsfunktion zu stärken und weiter zu entwickeln. Dabei soll insbesondere der Bedarf an Wohnbaufläche erfüllt werden.

Der Markt liegt ferner gem. Zielkarte 3 (Landschaft und Erholung) innerhalb des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 2, in dem den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders Gewicht zukommt.

Der Geltungsbereich befindet sich gemäß der Begründungskarte R11 (Ökologisch-funktionelle Raumgliederung) im Übergangsbereich des Bereich IV „Gebiete mit städtisch-industrieller Nutzung“ im Süden zur Kategorie Bereich II „Gebiete mit kleinräumiger und sich überlagernder Nutzungsstruktur“.

Naturräumlich ist der Geltungsbereich der Naturraum-Untereinheit 113A – "Mittelfränkisches Becken" und damit dem Fränkischen Keuper-Lias Land, zuzuordnen.

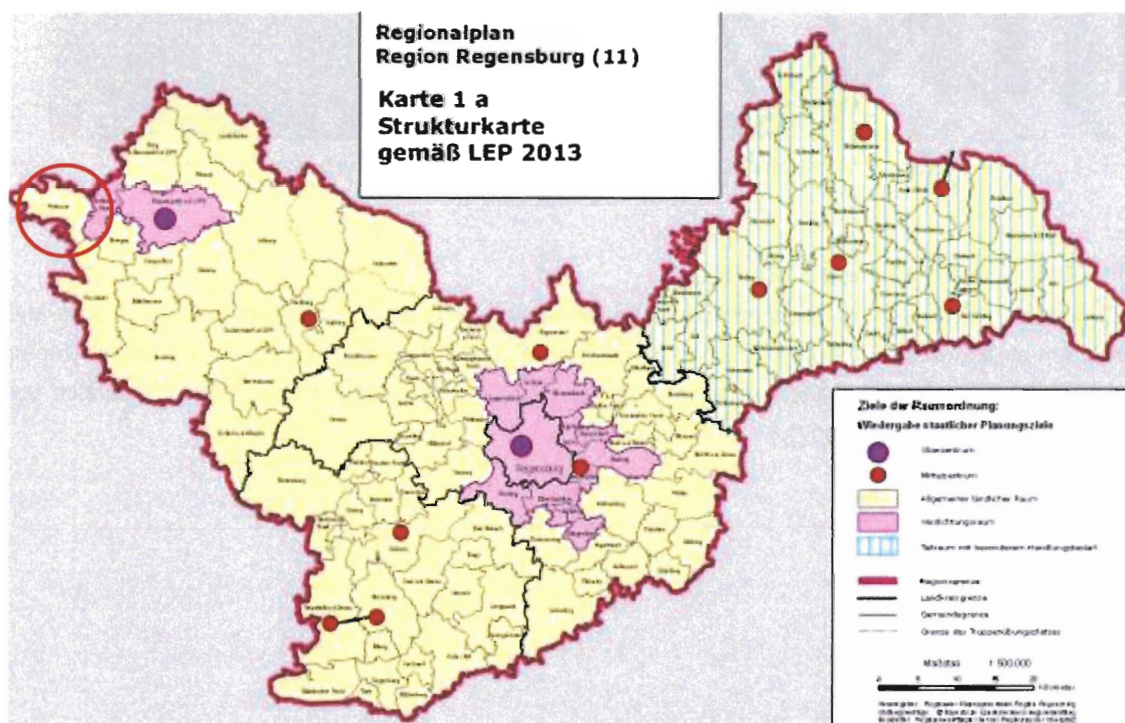


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan, Karte 1 – Raumstruktur

2.2 FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLAN

Der Geltungsbereich wird im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Die randlichen gehölzbestandenen Bereiche sind als "Hecke, Feldgehölze" dargestellt. Im Flächennutzungsplan sind auch das Bodendenkmal sowie die amtlich kartierten Biotope dargestellt.



Abb. 3: Ausschnitt aus 2. FNP-Änderung, Markt Pyrbaum

2.3 BIOTOPKARTIERUNG / SCHUTZGEBIETE

Im Geltungsbereich bzw. unmittelbar angrenzend befinden sich zwei amtlich kartierte Biotope. Es handelt sich hierbei um strukturreiche „Feldgehölze und Hecken am nordwestlichen Ortsrand von Pyrbaum“ (Biotop Nr. 6733-1042-004) sowie um „Bauernwäldchen, Feldgehölze und Ranken mit Grasfluren im Bereich von Pyrbaum“ (Biotop Nr. 6733-0007-007).



Abb. 4: Biotopkartierung Bayern (FIN-Web, 2017, ohne Maßstab)

Im Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich, nördlich in ca. 320 m Entfernung, das Vogelschutzgebiet "Nürnberger Reichswald", das unter der Nr. 6533-471 als SPA Gebiet gemeldet ist.

In 1,17 km Richtung Nordwesten, im Bereich der Stockweiher, ist das FFH Gebiet "Feuchtbiotope bei Oberhembach" unter der ID 6633-372 verzeichnet. Diese Gebiete sind durch die Bauleitplanung in ihrer Schutzfunktion und in ihrem Erhaltungszustand nicht tangiert.

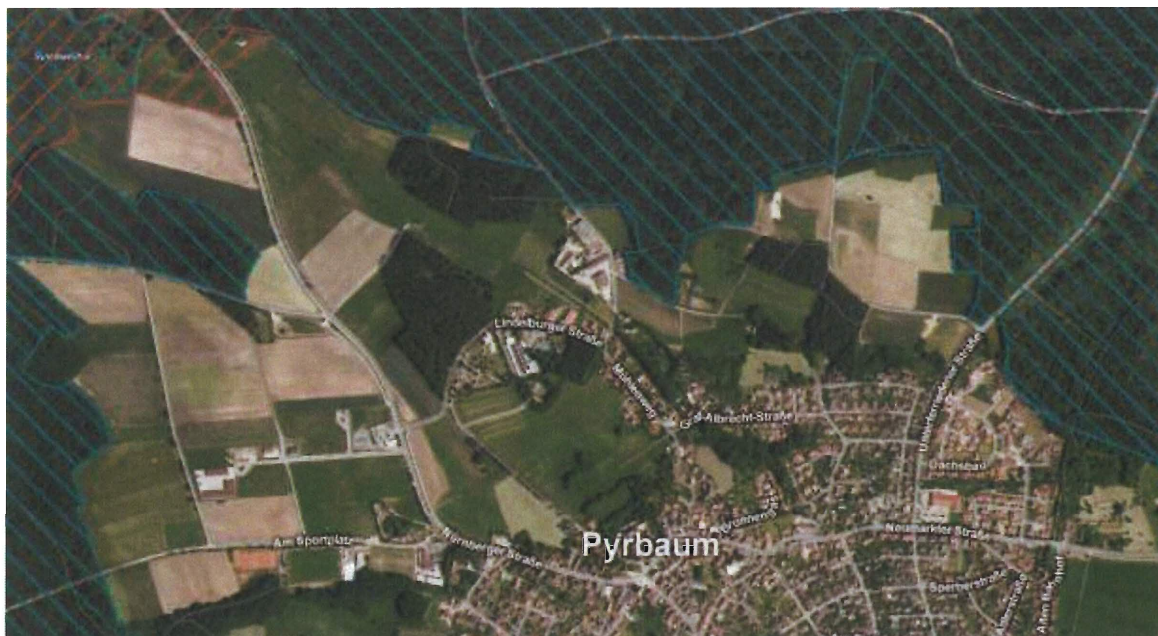


Abb. 5: FFH- und SPA-Gebiete im Umfeld (FIN-Web, 2017, ohne Maßstab)

3 SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG (saP)

Für den Bebauungsplan "Am alten Forsthaus" sowie die 2. FNP-Änderung wurde durch das Büro ÖkoloG, Herrn Richard Radle eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) mit Stand vom 17.01.2018 erstellt. Die Begehungen, welche im April und Juli 2016 stattfanden, schlossen den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Erweiterung Baugebiet Am Alten Forsthaus" mit ein. In der folgenden saP sind die Maßnahmen gekennzeichnet, die von der Erweiterungsfläche betroffen bzw. nicht betroffen sind.

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes ist nach § 44 und § 67 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotsbestände bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen.

Die vollständige saP liegt als Anhang bei. Nachfolgend werden die wesentlichen Punkte aufgeführt.

3.1 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die vom Bayerischen Landesamt für Umwelt geprüften Tabellen beinhalten alle in Bayern noch aktuell vorkommenden

- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie,
- nachgewiesenen Brutvogelarten in Bayern (1950 bis 2008) ohne Gefangenschaftsflüchtlinge, Neozoen, Vermehrungsgäste und Irrgäste

In Bayern ausgestorbene/verschollene Arten, Irrgäste und nicht autochthone Arten sind in den Listen nicht enthalten. Von den sehr zahlreichen Zug- und Rastvogelarten Bayerns werden nur diejenigen erfasst, die in relevanten Rast-/Überwinterungsstätten im Wirkraum des Projekts als regelmäßige Gastvögel zu erwarten sind.

3.2 DATENGRUNDLAGE

- Topografische Karte
- Artenschutzkartierung Bayern (ASK)
- Biotopkartierung Bayern (Flachland)
- Begehung der Fläche im April 2016 zur Kartierung der Höhlenbäume
- Übersichtsbegehung der Fläche Ende Juli 2016 zur Kartierung von Beständen des Großen Wiesenknopfs und Vorkommen des Dunklen Wiesenknopfbäulings (*Phengaris nausithous*)
- Datenbankabfrage (LfU) vom 21.05.2017
- die Bearbeitung der SaP erfolgt in Absprache mit der UNB im LRA Neumarkt in Trockenabschichtung

3.3 METHODISCHES VORGEHEN

Die grundsätzliche Vorgehensweise richtet sich nach den Verfahrenshinweisen und den Angaben zum Prüfungsablauf des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz in der Internet-Arbeitshilfe, Stand 2017.

In einem ersten Schritt werden die Arten abgeschichtet, die aufgrund vorliegender Daten (LfU-Datenbankauswertung) und des Brutvogel-, Libellen-, Heuschrecken-, Fledermausatlasses als zunächst nicht relevant für die weiteren Prüfschritte identifiziert werden können.

In einem zweiten Schritt werden für die im ersten Schritt nicht abgeschichteten Arten durch Potenzialanalyse die einzelartenbezogene Bestandssituation im Untersuchungsraum erhoben. Auf Basis dieser Untersuchungen können dann die Arten identifiziert werden, die vom Vorhaben tatsächlich betroffen sein können.

Nach der Vorprüfung verbleiben die durch das Vorhaben betroffenen Arten, die der weiteren saP zugrunde zu legen sind.

Ziel dieser weitergehenden Prüfung ist:

- Ermitteln und Darstellen der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie, alle Europäischen Vogelarten), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, sowie Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind, d.h. Arten, die in ihrem Bestand gefährdet sind und für die Deutschland in hohem Maße verantwortlich ist (sog. "Verantwortungsarten"). Die Regelung bezüglich dieser Arten ist jedoch **derzeit noch nicht anwendbar**, da die Arten im Rahmen einer Neufassung der Bundesartenschutzverordnung erst noch bestimmt werden müssen. Wann diese vorgelegt werden wird, ist derzeit nicht bekannt.
- Prüfen, ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG gegeben sind.

Zunächst ist zu untersuchen, ob nachfolgende Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt sind:

„Es ist verboten,

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand einer lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.“*

3.4 BESTAND UND BETROFFENHEIT DER ARTEN NACH ANHANG IV DER FFH RICHTLINIE

Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH- Richtlinie

Bezüglich der Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL ergibt sich aus § 44 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgendes Verbot:

Schädigungsverbot:

Beschädigen oder Zerstören von Standorten wild lebender Pflanzen oder damit im Zusammenhang stehendes vermeidbares Beschädigen oder Zerstören von Exemplaren wild lebender Pflanzen bzw. ihrer Entwicklungsformen.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion des von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Standortes im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Die Verbreitung der im Anhang IV FFH-Richtlinie aufgeführten Pflanzenarten liegt außerhalb des Wirkraumes des Vorhabens. Ein Vorkommen kann daher ausgeschlossen werden.

Tierarten des Anhang IV der FFH- Richtlinie

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL ergeben sich aus § 44 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

Schädigungsverbot:

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Störungsverbot:

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Tötungsverbot:

Der Fang, die Verletzung oder Tötung von Tieren, die Beschädigung, Entnahme oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen.

Das Vorkommen von Fledermausarten im Untersuchungsgebiet ist aufgrund der Lebensraumausstattung sehr wahrscheinlich. Es sind konfliktvermeidende und CEF-Maßnahmen erforderlich.

[Da im Erweiterungsbereich keine Höhlen- und Biotopbäume gefällt werden, entfallen konfliktvermeidende und CEF-Maßnahmen]

Des Weiteren ist das Vorkommen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings nachgewiesen. Es sind eine konfliktvermeidende Maßnahme und eine Kompensationsmaßnahme zur Wahrung des Erhaltungszustandes der lokalen Population erforderlich. Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist für den Dunklen Ameisenbläuling erforderlich.

[Da im Erweiterungsbereich kein Vorkommen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings vorzufinden ist und für die restliche Fläche entsprechende Maßnahmen umgesetzt wurden, entfallen weitere konfliktvermeidende und Kompensationsmaßnahme]

Weitere Arten des Anhang IV der FFH- Richtlinie finden innerhalb des Untersuchungsraums keinen geeigneten Lebensraum.

3.5 BESTAND UND BETROFFENHEIT EUROPÄISCHER VOGELARTEN NACH ART. 1 DER VOGELSCHUTZRICHTLINIE

Bezüglich der Europäischen Vogelarten nach VRL ergibt sich aus § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

Schädigungsverbot:

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Vögeln oder ihrer Entwicklungsformen.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Tötungsverbot:

Der Fang, die Verletzung oder Tötung von Vögeln, die Beschädigung, Entnahme oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen.

Störungsverbot:

Erhebliches Stören von Vögeln während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Im UG wurde eine Übersichtsbegehung durchgeführt. Weitere potenziell betroffene Arten ergeben sich aus den Habitatbedingungen und den Vorkommensnachweisen in der ASK (LfU).

Bei den Kartierungsgängen wurden die anwesenden Spezies der Artengruppe Vögel nach Gesang, Ruf oder andere Geräusche (z.B. Klopfen) und durch direktes Beobachten (Flug, Balz, Revierauseinandersetzungen, Beutefang, Nahrungssuche) bestimmt.

Das Vorkommen von Brutvögeln im UG ist potenziell möglich. Es sind konfliktvermeidende und eine CEF-Maßnahme durchzuführen.

[Gilt gleichermaßen für den Erweiterungsbereich]

3.6 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT

3.6.1 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- **V-M1:** Fällung der Höhlen- und Biotopbäume nur in der bei Fledermausvorkommen möglichen Zeit (Oktober), abschnittsweise mit Kontrolle durch Fledermausexperten
[Nicht zutreffend für den Erweiterungsbereich, da keine Fällung von Höhlen- und Biotopbäumen]
- **V-M2:** Fällung/Freimachung des Baufeldes außerhalb der Brutzeit (1.3. - 30.9.)
[Gilt gleichermaßen für den Erweiterungsbereich]
- **V-M3:** Maßnahmen zum Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten. Wenn Gebäude mit Glasfronten oder mit großen Fenstern (über 2 qm) errichtet werden, müssen Vorkehrungen getroffen werden, um Vogelschlag zu vermeiden. Hierzu zählen z.B. UV-Markierungen (Bird Pen) oder Aufkleber auf den Scheiben, spezielles , UV-Licht absorbierendes Glas, Jalousien oder Vorhänge, Muster auf den Schieben usw. (siehe Broschüre des LfU (2010): Vogelschlag an Glasflächen vermeiden)
[Gilt gleichermaßen für den Erweiterungsbereich]

3.6.2 MAßNAHMEN ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT (VORGEZOGENE AUSGLEICHSMABNAHMEN I.S.V. § 44 ABS. 5 BNATSCHG)

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) werden durchgeführt, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen:

- **CEF-M1:** Bereitstellen von 2 Fledermaushöhlenkästen und 2 Fledermaus-Spaltenkästen in den angrenzenden Gehölzbeständen nordwestlich und südlich des Geltungsbereiches (siehe Darstellung

unten), geeignete Bereiche sind von einer fachkundigen Person auszuwählen, jährliche Wartung. (2x Schwegler Fledermausflachkasten 1FF, 2 x Schwegler Fledermaushöhle 2 FN). Die Kästen sind 2 Jahre auf Wirksamkeit zu überprüfen und ggfs. umzuhängen.

[Nicht zutreffend für den Erweiterungsbereich, da keine Baumfällungen stattfinden]

- **CEF-M2:** Bereitstellung von 6 künstlichen Nisthöhlen für Folgenutzer von Spechthöhlen in den angrenzenden Gehölzbeständen nordwestlich und südlich des Geltungsbereiches (siehe unten), geeignete Bereiche sind von einer fachkundigen Person auszuwählen, jährliche Wartung (2 x Schwegler Starennisthöhle 3 SV mit Marderschutz Fluglochweite 34 mm, 2 x Schwegler Nisthöhle 1B Fluglochweite 32 mm, 2 x Nischenbrüterhöhle 1N). Die Kästen sind 2 Jahre auf Wirksamkeit zu überprüfen und ggf. umzuhängen.

[Nicht zutreffend für den Erweiterungsbereich, da keine Baumfällungen stattfinden]

3.6.3 KOMPENSATIONSMAßNAHME ZUR WAHRUNG DES ERHALTUNGSZUSTANDES DES DUNKLEN AMEISENBLÄULINGS ERFORDERLICH

Als Kompensationsmaßnahme ist vorhandenes, bisher intensiv genutztes Grünland (ca. 0,5 ha) zu artenreichem, frischem bis wechselfeuchtem **Grünland mit Saumstrukturen** zu entwickeln.

*[Die Kompensationsmaßnahme zur Wahrung des Erhaltungszustandes des Dunklen Ameisenbläulings wurde bereits durchgeführt. Eine Vergrößerung der Kompensationsfläche ist nicht erforderlich, da im Bereich der Erweiterungsfläche keine Vorkommen des Großen Wiesenknopfs (*Sanguisorba officinalis*) zu verzeichnen sind]*

4 UMWELTBERICHT

Bei Plänen, die im vereinfachten Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt werden, wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von dem Umweltbericht abgesehen.

Für das Baugebiet "Am alten Forsthaus" (17.10.2047) wurde ein Umweltbericht mit Bestandsbeschreibung sowie Prognose der Umweltauswirkungen erstellt, auf den an dieser Stelle verwiesen wird.

5 BESTAND



Abb. 6: Bestandsplan (ohne Maßstab)

Die Erhebung von Realnutzung und Vegetation wurde im Frühjahr 2016 durch das Büro Ermisch & Partner, Roth durchgeführt und ergab folgende Flächenbilanz:

Bestand / Realnutzung	Fläche in m ²	Anteil in %
artenreiches Extensivgrünland	1456,1	22,7
Krautsaum	4853,3	75,8
Hecken/ Gehölzbestand	95,6	1,49
Gesamt	6405,0	100,0

Der überwiegende Bereich des Plangebietes wird als Extensivgrünland genutzt.

Die zu Staunässe neigenden Böden haben in Zusammenhang mit einer extensiven Nutzung ein artenreiches Grünland hervorgebracht. In der Grasschicht dominiert Wiesenfuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*). Zusätzlich treten u.a. Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*), Gewöhnliches Rispengras (*Poa trivialis*), Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*) und Wiesen-Schwingel (*Festuca pratensis*) auf. Die Krautschicht setzt sich u.a.

zusammen aus Mädesüß (*Filipendula ulmaria*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale* agg.), Scharfen Hahnenfuß (*Ranunculus acris*), Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Kuckucks-Lichtnelke (*Lychnis flos-cuculi*), Rotklee (*Trifolium pratense*), Mittelklee (*Trifolium medium*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Wiesen-Platterbse (*Lathyrus pratensis*), Wiesen-Bärenklau (*Heracleum spondylium*), Wiesen-Flockenblume (*Centaurea jacea*), Wiesen-Labkraut (*Galium album*), Kriechendem Fingerkraut (*Potentilla reptans*), Wiesen-Glockenblume (*Campanula patula*), Herbstzeitlose (*Colchicum autumnale*) und Knöllchen Steinbrech (*Saxifraga granulata*).

Im Südwesten befindet sich eine alte durchgewachsene Hainbuchen-Hecke mit Feldulme (*Ulmus minor*), Eingriffeligem Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und Blutrottem Hartriegel (*Cornus sanguinea*). Die Hecke ist biotopkartiert. Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich ebenfalls eine biotopkartierte Hecke, die zum Aufnahmezeitpunkt in einem randlichen Abschnitt bereits gerodet war. Sie setzt sich zusammen aus Schlehe (*Prunus spinosa*), Öhrchen-Weide (*Salix aurita*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Hopfen (*Humulus lupulus*) und Zwetschge (*Prunus domestica*).

Geologie und Boden

Entsprechend der Geologischen Karte von Bayern (M 1:25.000, Blatt 6733) liegt der Planungsbereich im Oberen Bunten Keuper der erdgeschichtlich zum Trias zählt.

Als geologische Haupteinheit ist Oberer Burgsandstein aus dem Oberen Bunten Keuper dargestellt. Hierbei handelt es sich um violette und rote Sandsteine mit Geröllen, Zwischenletten und dem nach unten begrenzenden Basisletten.

Die Mächtigkeiten des Oberen Burgsandsteins liegen im Blattgebiet bei ca. 25 m.

Aus den Lettenschichten im Planungsbereich haben sich überwiegend tonige Böden entwickelt, die zu Stau-nässe neigen (TIIb3) und die mit Boden/Ackerzahlen von 39/37 eine unterdurchschnittliche landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit aufweisen.

Deshalb und aufgrund der Hanglage und des Zuschnittes wurden die Flächen in der Vergangenheit vermutlich auch als Grünland bewirtschaftet.

Wasser

Der im Geltungsbereich anstehende Sandsteinkeuper ist grundsätzlich als Kluft- (Poren-) Grundwasserleiter mit mäßigen bis mittleren Gebirgsdurchlässigkeiten einzustufen und trägt damit in durchschnittlichem Umfang zur Grundwasserneubildung bei (Bodeninformationssystem Bayern). Die Pufferfähigkeit gegenüber Schadstoffeinträgen liegt, je nach tonigen Anteilen und Ausprägung der Tonsteinlagen, ebenfalls im mittleren Bereich.

Bei der Baugrunduntersuchung wurden allerdings nur Tone erbohrt. In einem Versickerungsversuch wurde der Boden als praktisch undurchlässig und nicht versickerungsfähig eingestuft. Grundwasser konnte bei Bohrendtiefen von 3,0 bis 5,0 m nicht festgestellt werden. (vgl. Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten / Geotechnischer Bericht der Geotechnik Prof. Dr. Gründer GmbH, Stand 05.04.2016)

Im Geltungsbereich oder unmittelbar angrenzend befinden sich keine Fließ- oder Stillgewässer.

Landschaftsbild und Kulturgüter

Der Geltungsbereich liegt nur rund 160 m vom historischen Ortskern mit der Pfarrkirche Mater Dolorosa, der Pfarrkirche St. Georg und dem Marktplatz mit dem denkmalgeschützten Rathaus entfernt. Durch die vorhan-

denen Baum- und Strauchbestände ist der Ortskern jedoch optisch und räumlich vom Geltungsbereich getrennt.

Der Geltungsbereich des Baugebiets grenzt im Südwesten unmittelbar an den Bereich des abgegangenen Schlosses bzw. der Burgruine Pyrbaum an, der als Bodendenkmal unter der Aktennummer D-3-6733-0004 erfasst und nachqualifiziert wurde. Innerhalb dieses Bodendenkmals, aber außerhalb des Geltungsbereiches, befindet sich das Baudenkmal D-3-73-156-21, ein katholisches Pfarrhaus des ehemaligen Kapuzinerklosters.

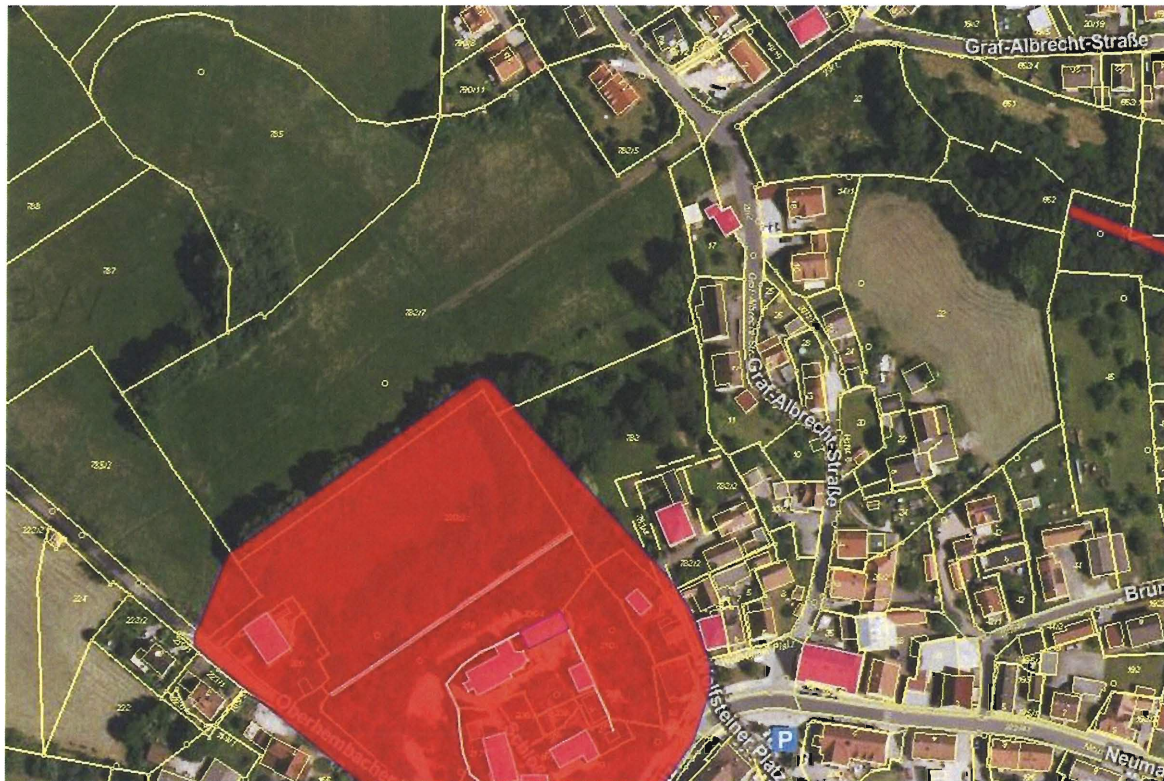


Abb. 7: Ausschnitt aus der Denkmalkartierung (BayernAtlas, 2017, ohne Maßstab)

6 STÄDTEBAULICHE GESTALTUNGSABSICHT

6.1 ALLGEMEIN

Das Baugebiet stellt bisher eine am Ortsrand gelegene Baulücke dar. Durch die zentrale Lage des Gebietes im Innenbereich von Pyrbaum bestehen relativ kurze Wege zu Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen. Aufgrund dessen handelt es sich um eine sehr gute Lage für die Entwicklung von Wohnbebauungen.

6.2 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. d. § 4 BauNVO festgesetzt.

Als höchst zulässiges Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die Geschößflächenzahl (GFZ) wird auf 1,2 festgesetzt, soweit sich nicht aus der festgesetzten überbaubaren Fläche und der Geschößzahl ein geringeres Maß ergibt. Die Gebäudehöhen und die zulässige Baumasse orientieren sich an den jeweiligen Nachbarbebauungen im Umfeld.

Die einzelnen Baufenster sichern die Anordnung von drei frei stehenden Gebäuden im Geltungsbereich und ermöglichen die Anlage ausreichend großer Grünflächen zwischen den Gebäuden.

6.3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Im gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt mit der Einschränkung, dass nur Mehrfamilienhäuser zulässig sind.

Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird auf drei Vollgeschosse festgesetzt (E + I + D (als Vollgeschoss)). Das dritte Vollgeschoss liegt im Dachgeschoss.

Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf 24 WE für den Geltungsbereich begrenzt.

6.4 DACHFORMEN - GEBÄUDEHÖHEN

Als Dachform ist im gesamten Gebiet Satteldach mit einer Dachneigung von 42 - 48° zulässig.

Für Nebengebäude und Carports ist ein Flachdach oder ein begrüntes Flachdach zulässig.

Das Dach der Sammelgarage ist als Flachdach oder flachgeneigtes Dach auszubilden und zu begrünen.

Die Firstrichtung ist zwingend festgesetzt.

Die im Planblatt festgesetzten Höhen der zwei Zonen beziehen sich auf Oberkante Rohdecke des Kellergeschosses.

7 ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG

7.1 VERKEHRSERSCHLIEßUNG, RUHENDER VERKEHR

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt von der nordöstlich vorbeiführenden "Graf-Albrecht-Straße".

Die innere Erschließung erfolgt über eine öffentliche Straße mit Wendehammer (18 m) im bestehenden Baugebiet, von wo aus auch die Sammelgarage erschlossen wird.

Die exakte Dimensionierung der Straßenräume liegt nach der Erschließungsplanung vor.

Eine fußläufige Verbindung des Gebietes zum Ortskern besteht in Richtung Süden.

Private Stellplätze

- pro Wohnung mit einer Größe bis 80 m² ist je 1 Stellplatz in der Sammelgarage nachzuweisen
- pro Wohnung mit einer Größe größer 80 m² sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Davon ist 1 Stellplatz zwingend in der Sammelgarage nachzuweisen
- pro 5 Wohneinheiten ist ein Besucherstellplatz nachzuweisen
- mit Ca gekennzeichnete Stellplätze können auch als Carport ausgebildet werden
- Bei Beachtung der Bestimmungen des Art. 6 Abs. 9 BayBO ist eine Grenzbebauung zu den Nachbargrundstücken zulässig.

7.2 WASSERENTSORGUNG

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Schmutz- und Regenwasserkanäle wurden im Baugebiet im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen des ersten Bauabschnittes angelegt. Der Schmutzwasserkanal kann an einen bestehenden Kanal angeschlossen werden, der über ausreichend Kapazität verfügt.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf dem Grundstück mittels Zisternen geeigneten Volumens zurückzuhalten (mind. 12,00 m³ Retentionsvolumen pro Mehrfamilienhaus). Das in den Zisternen gesammelte Wasser kann zur Gartenbewässerung und als Brauchwasser verwendet werden. Der Überlauf der Zisterne kann an das öffentliche Entwässerungsnetz angeschlossen oder versickert werden. Bei einer Versicke-

nung sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NW FreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TrenGW) zu beachten.

Weiteres unbelastete Niederschlagswasser aus den Verkehrs- und Hofflächen wird in einem separaten Oberflächenwasserkanal gesammelt und in ein Regenrückhaltebecken auf der Flur-Nr. 227, Gemarkung Pyrbaum eingeleitet. Das Regenrückhaltebecken ist Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Am alten Forsthaus" (vom 17.10.2017).

7.3 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung wird durch den Markt Pyrbaum sichergestellt.

7.4 STROMVERSORGUNG

Die Stromversorgung erfolgt über den Markt Pyrbaum. Die niederspannungsseitige Verteilung innerhalb des Baugebietes erfolgt mittels Erdverkabelung.

Bei Pflanzungen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu unterirdischen Versorgungsleitungen einzuhalten oder entsprechende Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

7.5 ENERGIEVERSORGUNG

Aus Gründen der Umweltvorsorge werden bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien wie insbesondere Solarenergie (regenerative Energiesystem) empfohlen.

Auf das „Erneuerbare-Energie-Wärmegesetz (EEWärmG), das insbesondere für Neubauvorhaben gilt, wird hingewiesen.

Im Rahmen der Festsetzungen und Vorschriften dieses Bebauungsplans sind entsprechende Maßnahmen und Anlagen zulässig, sofern nicht andere Bestimmungen entgegenstehen.

Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen, Solarzellen und transparente Wärmedämmung sind zugelassen und ausdrücklich erwünscht.

8 FLÄCHENBILANZ

Baufenster	1.495,5 m ²	(23,3 %)
Straßen / Wege	422,4 m ²	(6,6 %)
Stellplätze	287,4 m ²	(4,5 %)
Sammelgarage	745,0 m ²	(11,6 %)
Öffentliche Grünflächen	1.152,0 m ²	(18,0 %)
Restflächen / private Grünflächen	2.302,7 m ²	(36,0 %)
Gesamtfläche	6.405,0 m²	(100,00 %)

9 GRÜNORDNUNG

9.1 FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGER BEPFLANZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB)

Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind gem. den Festsetzungen der nachfolgenden Pflanzgebote Bäume zu pflanzen und fachgerecht dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen. Bei der Verlegung von Leitungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu geplanten und vorhandenen Baumstandorten zu beachten. Wird dieser Schutzabstand unterschritten, sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Pflanzgebot A - Baumpflanzung ohne Standortbindung auf privaten Flächen

Die privaten Grundstücksflächen sind unter Verwendung heimischer Laubbäume 2. Ordnung (mittelgroße Bäume) und 3. Ordnung (Kleinbäume) gärtnerisch anzulegen. Es sind mindestens zwei Hochstämme pro 500 m² Grundstücksfläche zu pflanzen. Es eignen sich folgende Baumarten:

Bäume 2. Ordnung (mittelgroße Bäume)

Acer campestre 'Elsrijk' (Feld-Ahorn)	H 3xv, STU 16-18 cm
Carpinus betulus (Hainbuche)	H 3xv, STU 16-18 cm
Corylus colurna (Baum-Hasel)	H 3xv, STU 16-18 cm
Prunus avium (Vogelkirsche)	H 3xv, STU 16-18 cm
Sorbus intermedia (Mehlbeere)	H 3xv, STU 16-18 cm

Kleinbäume 3. Ordnung

Malus sylvestris (Wild-Apfel)	H 3xv, STU 12-14 cm
Pyrus communis (Wild-Birne)	H 3xv, STU 12-14 cm
Sorbus x thuringiaca 'Fastigiata' (Thüringische Mehlbeere)	H 3xv, STU 16-18 cm

Pflanzgebot B - Baumpflanzung mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen

Die Baumpflanzungen sind gemäß den Standorten des Planblatts durchzuführen. Es sind heimische Laubbäume 2. Ordnung zulässig.

Bäume 2. Ordnung (mittelgroße Bäume)

Acer campestre 'Elsrijk' (Feld-Ahorn)	H 3xv, STU 16-18 cm
Carpinus betulus (Hainbuche)	H 3xv, STU 16-18 cm
Corylus colurna (Baum-Hasel)	H 3xv, STU 16-18 cm
Sorbus intermedia (Mehlbeere)	H 3xv, STU 16-18 cm

Die Pflanzen sind mit einem Dreibeck zu sichern, auf Dauer zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

Pro Baum ist eine Mindestpflanzfläche von 12,5 m² vorzusehen.

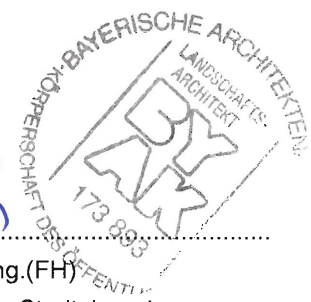
Die Bepflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit des Hauses durchzuführen.

10 AUFSTELLUNGSVERMERK

Ermisch & Partner Landschaftsplanung

Roth, den 20.11.19.....


.....
Lucia Ermisch, Dipl. Ing.(FH)
Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin



Markt Pyrbaum

Pyrbaum, den 21.11.2019.....


.....
..
Guido Belz, 1. Bürgermeister



geändert: