TEIL A - PLANZEICHNUNG

PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 1, 2 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) m. W. v. 26.11.2014, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m. W. v. 20.09.2013 sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.11.2014, beschließt die Gemeinde Altenstadt a.d. Waldnaab diesen Bebauungsplan als Satzung.

§ 1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Lageplan durch eine Grenze (siehe Zeichenerklärung) festgesetzt.

§ 2 Der Lageplan 1:1000 mit den Zeichenerklärungen und die textlichen Festsetzungen sind Bestandteile dieser Satzung.

§ 3 Der Bebauungsplan enthält die notwendigen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung sowie die erforderlichen Hinweise.

§ 4 Der Bebauungsplan wird mit dem Tag der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.

B) - PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 6 BauNVO)

MI — Mischgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 17, 18, 19 und 20 BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der folgenden Nutzungsschablone:

Schema der Schablone		
	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
	Grundflächenzahl (GRZ)	Wandhöhe (max.)
	Geschossflächenzahl (GFZ)	Firsthöhe (max.)
	Bauweise	Dachform

GRZ 0,60 — maximal zulässige Grundflächenzahl

GFZ 1,20 — maximal zulässige Geschossflächenzahl

mind. II — 2 Vollgeschosse als Mindestmaß

max. III — 3 Vollgeschosse als Höchstmaß

WH=7,50 m — Wandhöhe maximal 7,50 m
bei Flachdächern stellt die Wandhöhe die maximal zulässige Gebäudehöhe dar

FH=12,50 m — Firsthöhe maximal 12,50 m

unterer Bezugspunkt für die Bemessung von WH und FH ist der Fahrbahnrand der anbaufähigen Verkehrsfläche, von der aus die Erschließung erfolgt; gemessen wird in Fassadenmitte der dieser Verkehrsfläche zugewandten Fassadenseite;
Genehmigungen oder Genehmigungsfreistellungen können erst nach Fertigstellung der entsprechenden Erschließungsstraße erteilt werden.

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

Baulinie

Baugrenze

g — geschlossene Bauweise
Die geschlossene Bauweise ist mindestens bis zu einer Gebäudehöhe von 5,40 m auszutühren. Dies gilt auch für Nebengebäude.

Unterer Bezugspunkt für die Höhenbestimmung ist der Fahrbahnrand der anbaufähigen Verkehrsfläche, von der aus die Erschließung erfolgt. Gemessen wird in Fassadenmitte der dieser Verkehrsfläche zugewandten Fassadenseite;
Genehmigungen oder Genehmigungsfreistellungen können erst nach Fertigstellung der entsprechenden Erschließungsstraße erteilt werden.

ab — abweichende Bauweise:
- Geschlossene Bauweise zulässig. Das heißt, dass an die seitliche Grundstücksgrenze gebaut werden darf, aber nicht muss
- Gebäudelängen von mehr als 50m sind zulässig

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

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fuß- und Radweg (Sammelfuß- und Radweg zum Bahnhaltepunkt)

Öffentliche Parkfläche (Park & Ride, Bike & Ride)

5. Flächen für Grünflächen und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 18 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Spielplatz

Wald

6. Pflanzgebot:
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung und Entwicklung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Anpflanzen: Bäume

7. Fläche für die Erstellung von Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Fläche für die Erstellung eines Lärmschutzwalls mit einer Länge von mind. 154 m (gemessen an der Basis) und einer Höhe von mind. H = 4,0 m, gemessen über OK Fahrbahnrand Planstraße 4. Falls Teile des Walls als Lärmschutzwand errichtet werden, so müssen diese ein bewertetes Schalldämm-Maß von mind. Rw=25 dB erreichen.

Der Bezug der Gebäude in den Baufeldern 1-7 ist erst dann zulässig, wenn die Lärmschutzeinrichtung schalltechnisch wirksam ist. Die Gebäude in den Baufeldern 8 und 9 können auch ohne schalltechnisch wirksame Lärmschutzeinrichtung bezogen werden.

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Örtliche Bauvorschriften Art. 81 BayBO)

SD — Satteldach, Dachneigung: 15° - 48°
PD — Pultdach, Dachneigung: 5° - 30°
FD — Flachdach, Dachneigung 0° - 5°
WD — Walmdach, Dachneigung 15°-48°
ZD — Zeltdach, Dachneigung 15°-48°

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Bestehende Grundstücksgrenzen

z. B. 1/ 17 — Flurstücksnummer

Vorschlag zur Teilung der Grundstücke

18,00 — Maßangaben (in Meter, z. B. 10 m)

Vorschlag für Baumpflanzung

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Umgrenzung von Biotopen gemäß Biotopkartierung

Lage Grundwassermessstelle

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12, 23 Abs. 5 Bau NVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Bauflächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze und Nebengebäude bis 9 m² Grundfläche sind auch außerhalb der festgesetzten Bauflächen zulässig.
Bei der Erstellung ist auf vorhandene Beleuchtungsmaste, Baumstandorte und evtl. auf Ver- und Entsorgungsleitungen zu achten.

2. Höhenlagen der baulichen und sonstigen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfussbodens wird auf max. 50 cm über der anbaufähigen Verkehrsfläche festgesetzt, von der aus die Erschließung erfolgt. Gemessen wird in Fassadenmitte der dieser Verkehrsfläche zugewandten Fassadenseite;
Genehmigungen oder Genehmigungsfreistellungen können erst nach Fertigstellung der entsprechenden Erschließungsstraße erteilt werden.

3. Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB):

3.1 Bei der Anordnung von Schlafräumen, Kinderzimmern, Wohn- und Aufenthaltsräumen ist in Abhängigkeit von Gebäudestandort (siehe nachfolgender Plan "Schallpegelbereiche") und Geschoss die Himmelsrichtung zu beachten.

Eine Orientierung dieser o. g. schutzbedürftigen Räume zu den in der nachfolgenden Tabelle genannten Himmelsrichtungen ist nicht zulässig:

Bereich	Schlafräume/ Kinderzimmer		Wohn-/ Aufenthaltsräume	
	Himmelsrichtung	Geschoss	Himmelsrichtung	Geschoss
A	Süd, Ost, Nord	I, II	Freie Orientierung möglich	
B	Süd, Ost	II	Freie Orientierung möglich	
C	Ost, Nord	II	Freie Orientierung möglich	
D	Süd, Ost, Nord	I, II, III	Süd, Ost, Nord	I, II, III
E	Ost	II, III	Ost	II, III
	Nord, Süd	I, II, III	Freie Orientierung möglich	
F	Nord, Ost	I, II, III	Freie Orientierung möglich	

Plan "Schallpegelbereiche", 1:2.000

3.2 Falls die Orientierung der o. g. schutzbedürftigen Räume (Kinder-/ Schlafzimmer, Wohn-/ Aufenthaltsbereiche) zur lärmabgewandten Gebäudeseite auch durch Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht zuverlässig (z. B. bei Mehr-Personen-Haushalten) realisierbar ist, so sind geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie Schallschutzfenster in Verbindung mit zentralen oder dezentralen Lüftungsanlagen, Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z. B. verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder vergleichbare Maßnahmen auszuführen.

Die baulichen Schallschutzmaßnahmen müssen bei gewährleisteter Belüftbarkeit der Räume entsprechend Art. 45 BayBO sicherstellen, dass folgende Innenraumpegel während der Nachtzeit nicht überschritten werden:

- Für Schlafräume und Kinderzimmer: Lp,IN = 30 dB(A) während der Nachtzeit
- Für Wohn- und Aufenthaltsräume: Lp,IN = 40 dB(A) während der Tagzeit

Der Nachweis der Wirksamkeit der Schallschutzmaßnahmen ist durch ein Fachbüro zu erbringen und mit dem Antrag auf Baugenehmigung bzw. Genehmigungsfreistellung vorzulegen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Örtliche Bauvorschriften Art. 81 BayBO)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Dächer:
Dachüberstände sind an der Traufe bis max. 70 cm, am Ortgang bis max. 40 cm zulässig.

Bei Errichtung von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebengebäuden an einer gemeinsamen Nachbargrenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf Bauhöhe, Firstrichtung und Dachneigung der an dieser Grenze bestehenden Garage oder den bestehenden Nebengebäude anzupassen.

2. Gestaltung der Einfriedungen und der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Einfriedungen:
Einfriedungen müssen dem Geländeverlauf folgen und sind als Zäune oder als Hecken aus heimischen Laubgehölzen mit einer max. Höhe von 140 cm zulässig. Unterer Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die anbaufähige Verkehrsfläche, von der aus die Erschließung erfolgt.

3. Beschränkung der Versiegelung

Der Versiegelungsgrad darf nicht mehr als 50 % der Fläche betragen, die unbebaut ist, d. h. die von baulichen Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO nicht überdeckt ist.

4. Regenwasser:
Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Bodendenkmäler

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. (Art. 8 Abs. 1 DSchG)

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (Art. 8 Abs. 2 DSchG)

2. Baumpflanzungen

Bäume und tiefwurzelnde Sträucher müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.". Die unter „B) I 6. Pflanzgebot" festgesetzten und unter „E) 3. Pflanzempfehlungen" dargestellten Bäume sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

3. Verteilerschränke und Straßenleuchten

Soweit für die Errichtung von Verteilerschränken und Straßenleuchten kein geeigneter öffentlicher Grund vorhanden ist, können diese gemäß § 126 BauGB auch auf Privatgrund errichtet werden.

4. Bahnbetrieb

Emmissionen:

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektomagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgestz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Maßnahmen zum Schutz des Bahnbetriebs:

Können bei einem Kraneinsatz Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, so ist mit der DB Netz AG eine kostenpflichtige Kranvereinbarung abzuschließen, die mind. 8 Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen ist.

Der Antrag zur Kranaufstellung ist, mit Beigabe der Stellungnahme der DB AG zum Baugesuch, bei der DB Netz AG, Immobilienmanagement, I. NF-S(R) Wi, Herrn Willi, Sandstraße 38-40, 90443 Nürnberg einzureichen . Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

Photovoltaik:

Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich Bremsstaubeinwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb (z. B. Bremsabrieb) sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Anlage (Schattenwurf usw.), die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, keine Ansprüche gegenüber der DB AG sowie bei den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden können.

Mit der Montage der Photovoltaikanlage ist sicherzustellen, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs (insbesondere Blendung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn) jederzeit ausgeschlossen ist.

Elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die Auswirkungen auf Bahnanlagen oder dem gewöhnlichen Bahnbetrieb haben, oder haben können, sind auszuschließen. Sofern derartige Einwirkungen erst zu einem späteren Zeitpunkt bekannt werden, sind diese durch den Betreiber der Anlage zu beseitigen. Sofern sicherheitsrelevante Einwirkungen auf den Bahnbetrieb auftreten, sind diese durch den Anlagenbetreiber sofort zu beseitigen.

5. Altlasten

Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens testgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Neustadt a. d. Waldnaab zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischen zu lagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

D) FESTSETZUNGEN DES GRÜNORDNUNGSPLANES

1. **Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung**

Bepflanzung im Bereich des Biotops 6238-1146-001:

Im Bereich des kartierten Biotops Nr. 6238-1146-001 auf Flur-Nr. 1131/ 14 sind die Flächen zwischen Waldbestand und den angrenzenden Verkehrsflächen - mit Ausnahme des Spielplatzes - zu 75% mit heimischen und standortgerechten Bäumen 1. und 2. Ordnung sowie Strauchgruppen aus gemischter Artenzusammensetzung gemäß den untenstehenden Pflanzlisten zu bepflanzen.

Der Anteil der Bäume 1. und 2. Ordnung muss jeweils mind. 20 % betragen. Die Sträucher sind bei einem Pflanzabstand von 2m in Gruppen zu pflanzen.

Bäume:

An den gekennzeichneten Standorten (Pflanzgebot) sind Bäume 1. oder 2. Ordnung anzupflanzen. Bei den festgesetzten Baumpflanzungen kann die räumliche Anordnung unter Beibehaltung der Anzahl der Bäume und bei Gewährleistung einer ausreichenden Eingrünung verändert werden.

Pflanzliste:

Für die Eingrünung sind heimische und standortgerechte Baum- und Straucharten nach folgender Liste zu verwenden.

Sträucher

Art	*Mindest-Pflanzgröße*
Frangula alnus - Faulbaum	v.Str. 4 Tr. 60-100
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel	v.Str. 4 Tr. 60-100
Corylus avellana - Haselnuss	v.Str. 4 Tr. 60-100
Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn	v.Str. 4 Tr. 60-100
Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn	v.Str. 4 Tr. 60-100
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen	v.Str. 4 Tr. 60-100
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche	v.Str. 4 Tr. 60-100
Prunus spinosa - Schlehe	v.Str. 3 Tr. 60-100
Rosa canina - Hundsrose	v.Str. 3 Tr. 60-100
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder	v.Str. 3 Tr. 60-100
Sambucus racemosa - Trauben-Holunder	v.Str. 3 Tr. 60-100

Bäume 2. Ordnung

Art	*Mindest-Pflanzgröße*
Acer campestre - Feld-Ahorn	Hei. 150-200
Betula pendula - Hänge-Birke	Hei. 150-200
Carpinus betulus - Hainbuche	Hei. 150-200
Prunus avium - Vogel-Kirsche	Hei. 150-200
Sorbus aucuparia - Vogelbeere	Hei. 150-200

Bäume 1. Ordnung

Art	*Mindest-Pflanzgröße*
Acer platanoides - Spitz-Ahorn	StU 14 - 16
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn	StU 14 - 16
Fraxinus excelsior - Esche	StU 14 - 16
Tilia cordata - Winter-Linde	StU 14 - 16
Tilia platyphyllos - Sommer-Linde	StU 14 - 16
Quercus robur - Stiel-Eiche	StU 14 - 16

Pflanzabstände:

Bei Pflanzungen an Grundstücksgrenzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

Pflanzabstände zur Bahn:
- An der Grundstücksgrenze 5 m breiter Saum ohne Gehölze
- Anschließend weitere 15 m nur Strauchpflanzungen
- Baumpflanzungen 2. Ordnung ab 20 m zur Grundstücksgrenze
- Baumpflanzungen 1. Ordnung ab 30 m zur Grundstücksgrenze
- Im Bereich der Privatgärten müssen Baumpflanzungen mindestens einen Abstand von der maximal erreichbaren Wuchshöhe im Alter zum Lichtraumprofil (Gleismitte + 2,5 m) einhalten.

Pflege:

Die Bepflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Anlagen folgenden Pflanzperiode durchzuführen und auf Dauer fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausfälle sind in der nächsten Pflanzperiode umgehend zu ersetzen.

Maßnahmen während der Bauzeit:

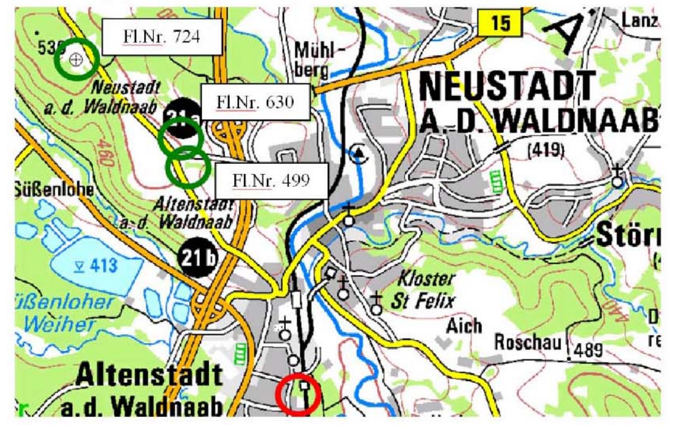
- Um die Tötung oder Verletzung von Tieren während der Bauzeit (Bodenbewegungen) zu vermeiden, sind die Baufelder 1 bis 3 (zwischen Wäldchen und Tümpel) von Bewuchs freizuhalten, so dass das Gelände bis zu den ersten Baumaßnahmen nicht von Arten besiedelt werden kann.
- Lebensräume, die an Baufelder angrenzen, sind gemäß DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen - bei Baumaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen. Der für die Baumaßnahme benötigte Arbeitsraum ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.
- Baustraßen, Lagerflächen und Zufahrten sind - soweit möglich - außerhalb von Biotop-Gehölzflächen anzulegen.
- Baustoff- und Erdablagerungen entlang der Böschung zur Bahnlinie als bestehender Wanderkorridor für verschiedene Arten sind zu vermeiden.
- Störungen im Bereich der beiden Wäldchen im Norden und Süden während der Vogelbrutzeit (März - September) sind - soweit möglich - zu vermeiden. Das heißt keine Lagerung von Material oder andere Arbeiten. Eventuell Erstellung einer temporären Sichtschutzwand.

Aufwertung des Regenrückhaltebeckens:

Das Regenrückhaltebecken gegenüber der Bahnlinie (Fl.-Nr. 1131/3) ist als Ersatz für das Überbauen des vorhandenen Tümpels (Vergrößerung des Beckens, Teilabdichtung des Bodens, Förderung von Ufervegetation,...) aufzuwerten.

2. **Kompensationsmaßnahmen**

Übersichtslageplan zur Lage der Eingriffs- und Ausgleichsflächen



Auszug TK 100 (nicht maßstäblich)

Eingriffsfläche — Ausgleichsfläche

2.1 Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 499 Gemarkung Altenstadt a. d. Waldnaab

Entwicklungsziel:
Feldgehölz aus heimischen Laubgehölzen mit abschirmender Wirkung zur Straße. Pflanzung von Hochstammobstbäumen entlang des Grünweges.

Maßnahmen:
- Umwandlung von Acker in Grünland durch Selbstbegrünung
- Extensivierung der Nutzung (Düngeverzicht)
- Angepasstes Mahdregime (fünf Jahre zweimalige Mahd, nach Erfolgskontrolle evtl. Umstellung auf eine Mahd). 1. Mahd jährlich zwischen 15.07. und 01.08 (Berücksichtigung der Feldlerchenbrut); 2. Mahd zwischen 15.09. und 30.09., jeweils mit ordnungsgemäßer Beseitigung des anfallenden Mähgutes
- Anpflanzung eines Feldgehölzes aus heimischen Laubgehölzen mit breitem, dornenreichem Strauchmantel und Krautstreifen (Brache)
- Pflanzung von Hochstammobstbäumen entlang des Grünweges
- Das Erreichen der Entwicklungsziele nach frühestens 5 Jahren muss von der Unteren Naturschutzbehörde bestätigt werden.

Aufwertbare Fläche	Aufwertungsfaktor	Anrechenbare Ausgleichsfläche
6.688 m² (Gesamtfläche)	1,0	6.688 m²

2.2 Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 724 Gemarkung Altenstadt a. d. Waldnaab

Entwicklungsziel:
Anpflanzung eines standortgerechten, dornenreichen Strauchmantels zum Fichtenhochwald. Anplanzung von verstreuten Hochstammobstbäumen auf der Wiese. Sicherstellung der Wiesenbewirtschaftung zur Entwicklung einer blütenreichen Magerwiese.

Maßnahmen:
- Extensivierung der Nutzung (Düngeverzicht)
- Angepasstes Mahdregime (fünf Jahre zweimalige Mahd, nach Erfolgskontrolle evtl. Umstellung auf eine Mahd). 1. Mahd jährlich zwischen 15.07. und 01.08 (Berücksichtigung der Feldlerchenbrut); 2. Mahd zwischen 15.09. und 30.09., jeweils mit ordnungsgemäßer Beseitigung des anfallenden Mähgutes
- Anlage eines standortgerechten, dornenreichen Strauchmantels zum Fichtenwald hin
- Pflanzung von ca. 10 verstreuten, heimischen Hochstammobstbäumen
- Das Erreichen der Entwicklungsziele nach frühestens 5 Jahren muss von der Unteren Naturschutzbehörde bestätigt werden.

Aufwertbare Fläche	Aufwertungsfaktor	Anrechenbare Ausgleichsfläche
3.600 m² (Gesamtfläche)	1,0	3.600 m²

2.3 Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 630 Gemarkung Neustadt a. d. Waldnaab

Entwicklungsziel:
Umwandlung des Ackers in eine Wiese mit Sicherstellung der Bewirtschaftung zur Entwicklung einer blütenreichen Magerwiese. Anpflanzung von verstreuten Hochstammobstbäumen auf der Fläche.
Die Entwicklung einer Ackerwildkrautflur für die im Gebiet nachgewiesene Wachtel ist zum Zeitpunkt der Maßnahmenumsetzung nochmals mit der Unteren Naturschutzbehörde abzuklären.

Maßnahmen:
- Umwandlung von Acker in Grünland durch Selbstbegrünung
- Extensivierung der Nutzung (Düngeverzicht)
- Angepasstes Mahdregime (fünf Jahre zweimalige Mahd, nach Erfolgskontrolle evtl. Umstellung auf eine Mahd). 1. Mahd jährlich zwischen 15.07. und 01.08 (Berücksichtigung der Feldlerchenbrut); 2. Mahd zwischen 15.09. und 30.09., jeweils mit ordnungsgemäßer Beseitigung des anfallenden Mähgutes
- Pflanzung von ca. 20 verstreuten, heimischen Hochstammobstbäumen
- Entwicklung einer Ackerwildkrautflur für die im Gebiet nachgewiesene Wachtel in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde
- Das Erreichen der Entwicklungsziele nach frühestens 5 Jahren muss von der Unteren Naturschutzbehörde bestätigt werden.

Aufwertbare Fläche	Aufwertungsfaktor	Anrechenbare Ausgleichsfläche
3.850 m² (Gesamtfläche)	1,0	3.850 m²

E) HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Dachbegrünung:

Bei Flachdächern und flach geneigten Pultdächern wird für die Dachkonstruktion eine Ausbildung als (extensives) Gründach empfohlen!

2. Bodenversiegelung:

Zur Verringerung der Bodenversiegelung wird die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (Pflaster, Rasenpflaster, wassergebundene Beläge, Schotterflächen, etc.) empfohlen.

3. Pflanzempfehlungen:

Anpflanzen: Bäume

4. Regenwasser:

Es wird empfohlen, das Regenwasser - soweit möglich - auf dem Grundstück zu versickern und für die Regenwassernutzung Zisternen vorzusehen. Bei der Herstellung von Zisternen ist ein Überlauf an den Mischwasserkanal herzustellen.

F) VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Altenstadt a.d. Waldnaab hat in seiner Sitzung vom 13.04.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Altenstadt-Mitte" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.04.2010 ortsüblich bekannt gemacht.
Mit Beschluss vom 12.11.2014 wurde der Geltungsbereich geändert. Die Änderung des Geltungsbereiches wurde am 14.11.2014 bekannt gemacht.
Mit Beschluss vom 11.02.2015 wurde der Geltungsbereich erneut geändert. Die erneute Änderung des Geltungsbereiches wurde am 16.02.2015 bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.02.2015 hat in der Zeit vom 05.03.2015 bis 07.04.2015 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.02.2015 hat in der Zeit vom 05.03.2015 bis 07.04.2015 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.04.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.06.2015 bis 03.07.2015 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.04.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.06.2015 bis 03.07.2015 öffentlich ausgelegt.

6. Der Gemeinderat der Gemeinde Altenstadt a.d. Waldnaab hat mit Beschluss vom 22.07.2015 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.07.2015 als Satzung beschlossen.

...., den ....
(Gemeinde Altenstadt a.d. Waldnaab)

(Siegel)

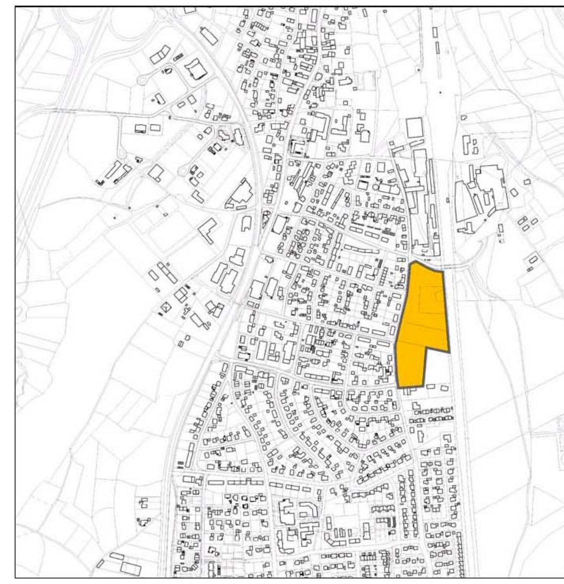
...., den ....
(1. Bürgermeister Ernst Schicketanz)

7. Ausgefertigt

...., den ....
(Gemeinde Altenstadt a.d. Waldnaab)

(Siegel)

...., den ....
(1. Bürgermeister Ernst Schicketanz)



ALTENSTADT a.d. WALDNAAB

"ALTENSTADT - MITTE"
BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

BESCHLUSSFASSUNG — 22.07.2015/ RS
1:1000

RSP
ARCHITEKTEN · STADTPLANER
ROSESTRASSE 24 — 95448 BAYREUTH
TEL. 0921/76450-0 — FAX 0921/76450-20