

# A) Bauungsvorschriften

## 1 Gesetzliche Grundlagen - Verordnungen

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
PlanzV	Planzeichenverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung 2008
BauVorIV	Bauvorlagenverordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
DSchG	Denkmalschutzgesetzes
NWFreiV	Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser - Niederschlagswasserfreistellungsverordnung
TRENGW	Technischen Regeln zum Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser
TrinkwV 2001	Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch - Trinkwasserverordnung

## 2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans umfasst die Grundstücke mit den Flurstücks-Nrn. 742 Teilfläche (Gemeindestraße „Kauerhofer Straße“), 1008 Teilfläche, 1008/2, 1008/3, 1008/4, 1008/5, 1008/6, 1008/7 und 1008/8, jeweils der Gemarkung Trondorf. Als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) ist das Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 919, Gemarkung Trondorf, vorgesehen, welches westlich sowie außerhalb des Geltungsbereiches liegt.

Der Geltungsbereich wird im Südosten von dem Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 951, im Südwesten und Nordwesten von dem Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 1008, welche alle landwirtschaftlich genutzt werden sowie im Nordosten von der Kauerhofer Straße umgrenzt.

Der genaue Umgriff ist aus dem vom Stadtbauamt der Stadt Sulzbach-Rosenberg gefertigten Lageplan in der Fassung vom 11.06.2012, geändert am 15.06.2012, 11.07.2012, 01.08.2012, 29.11.2012 und 12.03.2013 zu ersehen.

### **3. Nutzungsart**

Das Baugebiet ist als „Allgemeines Wohngebiet - WA“ im Sinne des § 4 BauNVO sowie als „Mischgebiet - MI“ im Sinne des § 6 BauNVO ausgewiesen. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 bzw. § 6 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen. § 13 BauNVO (freiberuflich Tätige) bleibt unberührt.

Für alle Gebäudetypen wird die Zahl der Vollgeschosse nach § 20 BauNVO i.V.m. Art. 83 Abs. 7 BayBO auf max. zwei Vollgeschosse (II nach PlanzV) begrenzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO beträgt im MI 0,6 und im WA 0,35, die Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO beträgt im MI und WA max. 1,2 als Höchstmaß.

Die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ) ist ein Höchstmaß und gilt nur, soweit sich nicht aus der Begrenzung durch Baugrenzen und durch die Festlegung der Geschosßzahlen geringere Werte ergeben.

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Je Wohngebäude sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.

### **4. Nicht überbaubare/bebaute Grundstücksflächen**

Nicht überbaubare bzw. nicht bebaute Grundstücksflächen, mit Ausnahme der in Ziff. 5 und 6 genannten Gebäude, sind von jeder Bebauung, d.h. Gebäude und bauliche Anlagen i.S. des Art. 2 BayBO bzw. Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 BauNVO sowie gebäudeunabhängigen Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren und Anlagen zur solaren Warmwasserbereitung freizuhalten.

### **5. Hauptgebäude**

#### **5.1 Gestaltung**

##### **5.1.1 Baukörper**

Der Grundriss muss rechteckig sein. Die Proportion des Längen- und Breitenverhältnisses muss mindestens 5:4 betragen. Quadratische und runde Grundrissformen sind nicht zulässig.

Als Gebäudetyp zulässig sind:

Gebäudetyp E+1    Zahl der Vollgeschosse II

Gebäudetyp E+D    Zahl der Vollgeschosse II, wobei das Dachgeschoss (D) als Vollgeschoss ausgebildet werden kann

Lichtgräben, größere Lichtschächte oder Abgrabungen, um Aufenthaltsräume im Kellergeschoss zu ermöglichen, sind unzulässig.

### **5.1.2 Fassaden**

Zulässig sind Putzfassaden und Holzverkleidungen, sowie Fassadenbegrünung. Glänzende, spiegelnde oder reflektierende Außenwände sowie Metall- und Blechfassaden sind, mit Ausnahme von Photovoltaikanlagen oder Sonnenkollektoren, nicht zulässig.

### **5.1.3 Dächer**

Als Dachform sind Sattel- und Pultdächer (auch höhenversetzt) zugelassen. Bei Satteldächern ist der First mittig anzuordnen. Walm-, Krüppelwalm-, Zelt-, Laternen-, Tonnen- und Flachdächer sind nicht zulässig. Dacheindeckung mit Ziegel oder Betonsteinen (Farbe naturrot, dunkelbraun oder anthrazit), sowie intensive und extensive Dachbegrünung. Glänzende, spiegelnde oder reflektierende Dachdeckungsarten sind, mit Ausnahme von Photovoltaikanlagen oder Sonnenkollektoren, nicht zulässig. Zwerchgiebel (Quergiebel) sind zulässig bis max.  $\frac{1}{3}$  der Gebäudelänge, das Dach des Zwerchgiebels muss unter dem First des Hauptgebäude angeordnet sein.

Gebäudetyp E+1 Dachneigung bei Satteldächer von 20° bis max. 35°, bei Pultdächer und höhenversetzten Pultdächern von 12° bis max. 20°. Dachüberstände an Traufen und First zulässig bis max. 0,60 m einschl. Dachrinne, am Ortgang bis max. 0,40 m. Kniestockhöhe bis max. 0,30 m.

Gebäudetyp E+D Dachneigung bei Satteldächer von 38° bis max. 48°, bei Pultdächer und höhenversetzten Pultdächern von 12° bis max. 30°. Dachüberstände an Traufen und First zulässig bis max. 0,60 m einschl. Dachrinne, am Ortgang bis max. 0,40 m. Kniestockhöhe bis max. 0,75 m.

Die Kniestockhöhe bemisst sich von Oberkante (OK) Fertigfußboden (FFB) des Dachgeschosses bis OK Fußpfette.

Gauben sind nur auf Satteldächern zugelassen als SchlepPGAuben oder stehende Gauben bis max. 1,50 m Traufhöhe (Ansichtshöhe), die max. Ansichtsbreite 2,00 m, Abstand der Seitenwand der Gaube zum Ortgang mind. 2,00 m. Sie müssen in der Dachfläche liegen, die Traufe darf durch die Gaube(n) nicht unterbrochen werden.

Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren und Anlagen zur solaren Warmwasserbereitung auf den Dächern, auch aufgeständert, sind zulässig.

### **5.1.4 Anbauten**

Vor der Außenwand vortretende An- und Vorbauten wie z.B. Erker, Balkone, Wintergärten etc. sind nur erdgeschossig zulässig und müssen sich dem Hauptgebäude unterordnen, d.h. sie dürfen insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen. Dachdeckungen der An- und Vorbauten in Glas, Blech oder wie Dach des Hauptgebäudes. Andere Dachneigungen als die des Hauptgebäudes sind zulässig. Fassaden wie Hauptgebäude. Um einen Metallaustrag zu vermeiden, sind grundsätzlich nur beschichtete (nicht farblich) Metall- und Blecheindeckungen zulässig.

## **5.2 Bauhöhenfestsetzung**

Die Höhenangabe ist gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2c BauVorIV in den Bauzeichnungen zu jedem Antrag auf Baugenehmigung anzugeben. Der im Bebauungs- und Grünordnungsplan festgesetzte Bereich (in den Baufenstern *kursiv* dargestellt, z.B. 423,70 – 424,20) gibt die Lage der Oberkante des Fertigfußbodens (OK FFB) der Wohngebäude im Erdgeschoss (Höhe im Meter über NN) an und ist verbindlich. Der vorhandene und geplante Geländeverlauf ist gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauVorIV in den Bauzeichnungen darzustellen.

Zur Absteckung der Gebäude sowie zur Festlegung der Höhenlage ist die Untere Bauaufsicht (Tel. 09661/510-189) der Stadt Sulzbach-Rosenberg hinzuzuziehen (Art. 68 Abs. 6 BayBO).

## **5.3 Lärmschutz**

Bei Grundrissgestaltung des Wohnhauses auf der Parzelle 1 (Flurstücks-Nr. 1008/6, Gemarkung Trondorf) muss zumindestens eine Lüftungsöffnung (i.d.R. Fenster) der besonders schützenswerten Räume (Schlaf-, Kinder-, Wohnzimmer) an den mit weniger Gewerbelärm belasteten Südost- und Südwestfassaden orientiert werden. Ein Wohnhaus mit Zwangslüftung, wie z.B. bei einem sog. Passivhaus, ist von dieser Festsetzung ausgenommen.

## **6. Garagen / Nebengebäude / Nebenanlagen**

Zulässig sind Garagen mit dazugehörigen Nebenräumen, die sich in der Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung, Dachüberstände und der Fassadengestaltung dem Hauptgebäude angleichen. Ausnahmsweise werden auch Garagen in massiver Fertigbauweise und überdachte Stellplätze (Carports) in Holz- und/oder Stahlkonstruktion mit Flächdächern oder flach geneigten Dächern zugelassen. Neben den Dachdeckungsarten wie unter Ziff. 5.1.3 sind hierfür Flachdachpfannen, asbestfreie Wellplatten, Blechdeckungen, Trapez- und Wellbleche (mit geringem Profilquerschnitt) oder Folien mit Kiesschüttung zugelassen. Glänzende, spiegelnde oder reflektierende Dachdeckungsarten und Fassaden sind nicht zulässig. Um einen Metallaustrag zu vermeiden, sind grundsätzlich nur beschichtete (nicht farblich) Metall- und Blecheindeckungen zulässig.

Je Parzelle dürfen in dem rückwärtigen Bereich des Baugrundstücks (Bauparzelle) ein Nebengebäude mit einer Grundfläche bis max. 12 m<sup>2</sup> errichtet werden.

Gebäudeunabhängige Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren und Anlagen zur solaren Warmwasserbereitung sind auf den Baugrundstücken nicht zulässig.

## **7. Zu- und Abfahrten der Garagen/private Verkehrsflächen/Versiegelungsgrad**

Die Länge der Zu- und Abfahrten zur öffentlichen Verkehrsfläche (Kauerhofer Straße) oder zur privaten Erschließungsstraße muss mind. 5,00 m betragen.

Flächenversiegelungen bei privaten Verkehrsflächen und Flächen für Stellplätze sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Zu- und Abfahrten zu Garagen und überdachten Stellplätzen sowie Stellflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Pflaster mit Splitt- oder Rasenfugen, Rasenpflaster, wassergebundene Decken, Fahrspuren oder Schotterrassen zu befestigen, damit eine Versickerung von Oberflächenwasser an Ort und Stelle möglich ist. Der Anteil an versiegelten Verkehrs- und Erschließungsflächen ist sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich auf ein Minimum zu beschränken. Die Entwässerung privater Hof-, Lager- und Verkehrsflächen in öffentliche Flächen ist nicht zulässig.

Die Zu- und Abfahrten zu Garagen dürfen nicht überdacht werden, z.B. zur Schaffung eines zusätzlichen überdachten Kfz-Stellplatzes (Carpport).

## **8. Stellplätze**

Je Einfamilienhaus sind mind. zwei Kraftfahrzeug-Stellplätze auf dem Baugrundstück (Bau-parzelle) nachzuweisen und in den Unterlagen und Bauzeichnungen zu jedem Antrag auf Baugenehmigung anzugeben, für jede weitere Wohnung (z.B. Einliegerwohnung) in dem Gebäude je ein Kraftfahrzeug-Stellplatz.

## **9. Einfriedungen**

Die Errichtung von Zäunen ist nicht zwingend vorgeschrieben.

Zulässig sind Zäune, einschl. der Türen und Tore, als Holzzäune mit senkrechten Latten (z.B. Hanichelzaun) und handwerklich gearbeitete Metallzäune mit senkrechter Struktur, Zaunhöhe von max. 1,00 m, Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend. Durchgehende, sichtbare Betonsockel, Kantensteine oder Randplatten sowie Grenzmauern oder Stützmauern an der Grenze sind unzulässig. Pfeiler für Gartentüren und Gartentore sind aus Metall, Holz, verputztem Mauerwerk, Beton oder Sichtbeton zulässig. Die straßenseitigen Zäune zur Fahrbahnfläche der privaten Erschließungsstraße dürfen nur 0,50 m zurückversetzt von der Grundstücksgrenze errichtet werden („Freihaltezone“). An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune mit einer max. Höhe von 1,20 m zulässig. Unzulässig als Einfriedung sind Mauern. Der Verlauf der Zäune ist dem Gelände anzupassen. Abstufungen sind unzulässig. Sichtschutzmatten an Zäunen sind nicht zulässig. Die Hinterpflanzung der Einfriedungen durch Hecken ist wünschenswert.

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter müssen gegen Einsicht von öffentlichen Verkehrsflächen durch geeignete Maßnahmen abgeschirmt werden.

## **10. Außenwerbungen**

Werbeanlagen bis zu einer Ansichtsfläche von max. 1,00 m<sup>2</sup> sind zulässig. Das Anbringen von Werbeanlagen auf Dachflächen sowie Wechsellichtanlagen sind nicht zulässig.

## **11. Freileitungen**

Freileitungen sind unzulässig.

## **12. Geländeänderungen**

Zulässig sind bepflanzte Terrassierungen, wenn die Böschungen dem natürlichen Gelände eingefügt werden, Betonmauern und Steine, sowie Trockenmauern bis max. 0,50 m Höhe mit Vorpflanzungen, ausgenommen vor der Grundstücksgrenze. Die Fugen bei Bruchsteinmauerwerk dürfen durch keine besondere Farbgebung hervorgehoben werden.

Steile Abböschungen sowie unnatürliche Geländeänderung durch Abgrabungen und/oder Aufschüttung sind nicht zulässig.

## **13. Abstandsflächen**

Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO.

## **14. Denkmalschutz**

Im Zuge von Erdarbeiten eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen nach Art. 8 Abs. 1 DSchG der Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), Dienststelle Regensburg, Referat B II Niederbayern/Oberpfalz (Tel. 0941/595748-0) oder an die Untere Denkmalschutzbehörde (Tel. 09661/510-123) der Stadt Sulzbach-Rosenberg.

Aufgefundene 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).

## **15. Gewässerschutz**

Private Freiflächen, Dachflächen sowie mit wasserdurchlässigen Belägen befestigte Flächen sollen soweit als möglich nicht in die Kanalisation entwässert werden. Anfallendes Niederschlagswasser ist möglichst zu sammeln und, soweit auf Grund der Bodenverhältnisse möglich, auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen oder als Brauchwasser zu verwenden. Dadurch wird eine Erhöhung des Oberflächenabflusses vermindert und bei einer Versickerung eine Grundwasserneubildung gewährleistet. Wenn Niederschlagswasser gezielt gesammelt und versickert wird, ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Sofern jedoch die Voraussetzungen der NWFreiV gegeben sind, darf Niederschlagswasser unter Beachtung der TRENGW genehmigungsfrei versickert werden. Auf Grund der Hanglage ist darauf zu achten, dass Nachbargrundstücke durch die Versickerung von Niederschlagswasser nicht beeinträchtigt werden.

Aus Gründen des Grundwasserschutzes sollten Dacheindeckungen aus Metall, wie z.B. aus Kupfer-, Zink-, Bleiblech etc., auch für kleinere Flächen, nur mit einer Beschichtung ausgeführt werden (vgl. § 3 NWFreiV).





## 17. Ver- und Entsorgung

Die Parzellen 1 bis 7 des Wohngebiets werden von einem privaten Vorhabensträger ausschließlich privat erschlossen.

Wasser: Anschluss an das Netz des Wasserversorgers (Stadtwerke Sulzbach-Rosenberg) durch eine Verlängerung der vorhandenen Stichleitung.

Löschwasser: Der Grundschutz erfolgt über den vorhandenen Unterflurhydranten im Bereich des Anwesens „Kauerhofer Straße 8b“. Die Durchflussmessung dieses Unterflurhydranten ergab 100 m<sup>3</sup>/h und 2,5 bar bei einer Entnahme von 27,7 l/s. Des Weiteren wird im Bereich des Wendehammers der Stichstraße (private Erschließungsstraße) ein zusätzlicher Unterflurhydrant eingebaut und an das Netz des Wasserversorgers angeschlossen.

Abwasserbeseitigung: Im Trennsystem über den städtischen Schmutzwasserkanal. Der städtische Schmutzwasserkanal endet im Bereich des Anwesens „Kauerhofer Straße 8b“. Die Parzellen 1 bis 7 werden mit einem privaten Kanal entwässert.

Niederschlagswasser: wie Abwasserbeseitigung, jedoch städtischer bzw. privater Regenwasserkanal, mit Rückhaltung des Regenwassers durch neuen privaten Regenrückhalteteich zwischen Zufahrt „Kauerhofer Straße 8“ und dem Transformatorgebäude (FINr. 1008/1).

Strom: Erdanschlüsse je nach Energiebedarf durch die E.ON Bayern AG.

Fernmeldeanschluss: Erdanschlüsse durch die Deutsche Telekom AG.

Gasanschluss: Keine Anbindung des Gebiets an ein Ferngasleitungssystem.

## 18. Sonstiges / Hinweise

Die Flächen des Wohngebiets liegen auf ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen. Eventuell vorhandene oder notwendigen Entwässerungen oder Drainagen müssen erhalten bleiben bzw. umgelegt werden. Normale Staub- und Lärmentwicklung durch landwirtschaftliche Arbeiten bzw. kurzfristige Geruchsentwicklung bei der Gülleausbringung in der Umgebung ist durch die Anwohner zu dulden.

Auf die Beachtung folgender Gesetze und Verordnungen wird insbesondere hingewiesen:

- a) Städtische Entwässerungssatzung in der Fassung vom 10.05.2004
- b) Niederschlagswasserfreistellungsverordnung in der Fassung vom 01.01.2000 (GVBl S. 30, BayRS 753-1-18-UG), geändert durch Verordnung vom 11.09.2008 (GVBl S. 777).
- c) Technischen Regeln zum Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser.
- d) Trinkwasserverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.2011 (BGBl. I S. 2370), geändert durch Art. 2 Abs. 19 des Gesetzes vom 22.12.2011 (BGBl. I S. 3044).



## **19. Erschließung / Kosten der Erschließung**

Die Planung und Ausführung der Erschließung bzw. privaten Erschließungsanlagen des Wohngebiets einschl. die Koordination der Versorgungsträger erfolgt durch einen Vorhabensträger auf seine Kosten. Die Erschließungsanlagen umfassen

- die privaten Straßen einschließlich der Fahrbahnen, der Straßenentwässerung und gegebenenfalls die Straßenbeleuchtung,
- Wasserversorgungsanlagen einschließlich der jeweiligen Hausanschlüsse der Bauparzellen im öffentlichen Straßengrund,
- Telekommunikations- und Elektrizitätsversorgungsanlagen,
- Kanalisation für Abwasser- und Oberflächenwasserbeseitigung (Grundstücksentwässerung) im Trennsystem.

Für die unbebauten Bauparzellen Nr. 1 bis 7 muss die Erschließung bei Einreichen der Bauvorlagen (Antrag auf Baugenehmigung) gesichert sein.

Die Stadt Sulzbach-Rosenberg wird die privaten Erschließungsanlagen nicht in ihren Unterhalt und ihre Verkehrssicherungspflicht übernehmen.

## **20. Begründung / Ziele und Zwecke der Planung nach § 9 Abs. 8 i.V.m. § 2a BauGB**

Die fortwährende Nachfrage nach Bauplätzen für Einfamilienwohnhäuser in offener Bauweise sowie die Bereitschaft der Grundstückeigentümer, Baugrundstücke zu veräußern, veranlassten den Stadtrat, das Baugebiet „Kauerhofer Straße“ für eine Wohn- und Mischbebauung auszuweisen. Des Weiteren soll mit dem Baugebiet „Kauerhofer Straße“ eine geordnete städtebauliche Ortsabrundung sicher gestellt werden. Das Gelände und die umliegende Bebauung bietet sich zudem für die beabsichtigte Bebauung an. Mit den Festsetzungen hinsichtlich der Baugestaltung sollen der ländliche und dörfliche Charakter des Stadtteils Kempfenhof erhalten werden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans ist unter Ziff. 2 beschrieben. Die Gesamtausweisung des Baugebiets beträgt ca. 1,25 ha und beinhaltet eine ca. 1,14 ha große Baufläche, eine ca. 608 m<sup>2</sup> große Wege-/Straßenfläche (private Erschließung) sowie eine ca. 539 m<sup>2</sup> große private Grünfläche, welche landwirtschaftlich genutzt wird. Außerhalb des Geltungsbereiches ist eine externe Fläche zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft mit einer Größe von ca. 0,32 ha vorgesehen.

Der wirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan, der für die künftige Baufläche bisher eine landwirtschaftliche Nutzfläche vorsieht, wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans geändert.

Die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes sind dem Umweltbericht zu entnehmen

## 21. Grünordnung

### 21.1 Ziele der Grünordnung

Der Grünordnungsplan setzt als Ergänzung zum Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 BauGB Nr. 14-16, 20, 22, 25 sowie § 178 die Nutzung der Grünflächen, ihre Behandlung und verbindliche Anpflanzung in privaten und öffentlichen Bereichen fest. Gemäß Art. 3 und 6 Bay-NatSchG und nach § 1a BauGB werden die notwendigen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zur Vermeidung und zum Ausgleich/Ersatz der zu erwartenden Eingriffe festgesetzt.

Das Baugebiet „Kauerhofer Straße“ ist in zwei Teile untergliedert. Der nordwestliche Teil (ca. 0,60 ha) soll als Mischgebiet ausgewiesen werden und muss aufgrund bereits bestehenden Baurechts bei der Ausgleichsberechnung nicht berücksichtigt werden. Der südöstliche Teil (ca. 0,65 ha), der bisher als Intensivgrünland genutzt wurde, soll als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Davon sind ca. 0,60 ha Eingriffsfläche, die restlichen ca. 0,05 ha sollen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Innerhalb des Baugebiets werden grünordnerische Festsetzungen getroffen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Baumpflanzungen, Festsetzungen zur Bodenversiegelung).

Die Kompensationsmaßnahmen erfolgen auf der externen Fläche Flurstücks-Nr. 919, Gemarkung Trondorf. Dort wird eine Intensivwiese aus der Nutzung genommen und mit dem Entwicklungsziel Laubwald der natürlichen Sukzession überlassen. Im Südwesten dieser Fläche wird ein etwa 100 m<sup>2</sup> großes Amphibienlaichgewässer angelegt.

### 21.2 Ermittlung Kompensationsbedarf und Maßnahmen zum Ausgleich

Für den Bestandteil des Baugebiets, der als Mischgebiet (MI) ausgewiesen wird, sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich, da hier bereits Baurecht besteht.

Der Kompensationsbedarf für den verbliebenen, unvermeidbaren Eingriff (ca. 0,60 ha) auf dem als Wohngebiet (WA) ausgewiesenen Bereich wird gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BAYSTMLU 2003) ermittelt.

Der Untersuchungsraum, der ausschließlich aus Intensivgrünland besteht, wird dabei in **Kategorie I** (Gebiete geringer Bedeutung) eingestuft.

Durch die vorgesehene GRZ von 0,35 für das Wohngebiet (WA) ist eine Einstufung in den **Typ B** „mittlerer bis niedriger Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ gerechtfertigt.

Die Überlagerung der **Kategorie I** mit dem **Typ B** führt zu **Feld B I**, für welches bezüglich des Kompensationsfaktors eine Spanne von 0,2 – 0,5 vorgesehen ist.

Nach der Liste 1a zur Bewertung des Ausgangszustandes ist dabei für Intensivgrünland der höhere Kompensationsfaktor von 0,5 heranzuziehen. Dadurch ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 0,60 ha x 0,5 = **0,30 ha**.

Die Kompensation erfolgt auf einer externen Fläche (Fl.-Nr. 919, Gmkg. Trondorf) in der Nähe des geplanten Wohngebiets.

Die Flächengröße beträgt ca. **0,32 ha**, womit im Verhältnis zum errechneten Kompensationsbedarf von ca. **0,30 ha** der zu erwartende Eingriff in den Naturhaushalt ausreichend ausgeglichen ist.

### **21.3 Grünordnerische Festsetzungen**

Für das Baugebiet werden folgende grünordnerische Festsetzungen getroffen:

- A. Innerhalb der Baugrenzen sind versiegelte Flächen auf ein Minimum zu beschränken.
- B. Für die Außenanlagen sind ausschließlich durchlässige Beläge zu verwenden.
- C. Pro 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Baum 2. Ordnung zu pflanzen.
- D. Die Ausgleichsmaßnahmen auf der externen Fläche Fl.-Nr. 919, Gmkg. Trondorf sind mit Beginn der ersten Baumaßnahme innerhalb des Baugebiets zu realisieren. Zur Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahmen ist eine Abnahme mit der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich.

### **21.4 Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen**

Bäume und tiefwurzelnde Sträucher müssen beidseits einen Abstand von mind. 2,5 m zu vorhandenen unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen halten. Wird der Mindestabstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit den Versorgungsträgern geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.