

Gemeinde Winkelhaid



Bebauungsplan Nr. 23
„Lindenlohe“
1. Änderung

OT Ungelstetten
Begründung

- Entwurf -
18.11.2016



GROSSER-SEEGER
& PARTNER Stadtplaner
Landschaftsarchitekt
Bauingenieur

Großweidenmühlstr. 28 a-b
90419 Nürnberg
Tel. 0911-310427-10
Fax 0911-310427-61
www.grosser-seeger.de

INHALT

I.	Begründung	3
A	Allgemeines	3
1.	Planungsanlass und Verfahren	3
2.	Lage des Plangebiets.....	3
3.	Ablauf des Planverfahrens	4
B	Beschreibung des Plangebiets und angrenzender Bereiche	5
1.	Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen	5
2.	Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	5
C	Planerische Grundlagen	6
1.	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.....	6
2.	Gebot der Innenentwicklung, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, Alternativen ..	6
3.	Derzeitige planungsrechtliche Situation.....	7
D	Festsetzungen des Bebauungsplans	7
1.	Plankonzept	7
2.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	7
3.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	7
4.	Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	8
5.	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	8
6.	Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	8
7.	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	8
8.	Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB).....	8
9.	Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung, Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).....	9
10.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	9
11.	Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB)	9
12.	Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)	9
13.	Nachrichtliche Übernahmen.....	10
14.	Prüfung artenschutzrechtlicher Belange	10
15.	Eingriffsregelung	10
16.	Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete.....	11
E	Bodenordnung	11
G	Pflanzliste	12

I. BEGRÜNDUNG

A ALLGEMEINES

1. Planungsanlass und Verfahren

Die Gemeinde Winkelhaid hat für den Ortsteil Ungelstetten den Bebauungsplan Nr. 23 „Lindenlohe“ aufgestellt, der seit dem 29.12.2000 rechtskräftig ist. Der Bebauungsplan wurde zum Teil umgesetzt, d.h. einige der Wohnbauparzellen sind bereits bebaut.

Im Vollzug ist jedoch ein Problem mit der ehemals vorgesehenen privaten Erschließungsstraße im Südosten aufgetreten. Die Straße muss aufgrund des bestehenden Mastes einer 110-kV-Leitung in ihrem Verlauf etwas modifiziert werden. Zum anderen soll sie aufgrund des Erschließungsbeitragsrechts als öffentliche Straße festgesetzt werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Im Geltungsbereich werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Außerdem ist eine Beeinträchtigung von europäischen Schutzgebieten aufgrund der vorhandenen und genehmigten Bestandsnutzungen nicht zu erwarten.

Im vereinfachten Verfahren wird auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet. Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wird im vereinfachten Verfahren auch von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

2. Lage des Plangebiets

Der Änderungsbereich befindet sich in Winkelhaid im OT Ungelstetten. Er wird folgendermaßen begrenzt:

- Im Norden durch die nördliche Grenze der Flurstücke 957/1 und 957/7
- Im Osten durch die westliche Grenze des Flurstücks 961
- Im Süden durch den Röthenbacher Weg
- Im Westen durch die Straße Lindelloh



Abbildung 1: Übersichtslageplan mit Lage des Geltungsbereichs (roter Kreis)
(Kartengrundlage: Digitale Ortskarte © Bayerische Vermessungsverwaltung)

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,84 ha und beinhaltet folgende Flurstücke: 956, 956/1, 957, 957/1, 957/7, 959 (tw.), 962, 962/2963, 964 (tw.), 964/3.

3. Ablauf des Planverfahrens

Das Planverfahren wird sich wie folgt gestalten:

Aufstellungsbeschluss	§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	
Öffentliche Auslegung des Entwurfs zum Plan und Begründung	§ 3 Abs. 2 BauGB
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange, Abstimmung mit Nachbargemeinden	§ 4 Abs. 1 BauGB § 2 Abs. 2 BauGB
Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichen Auslegung	
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen	§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB

Satzungsbeschluss

§ 10 Abs. 2 BauGB

In-Kraft-Treten des Bebauungsplans mit Bekanntmachung
des Satzungsbeschlusses

gem. § 10 Abs. 3 BauGB

B BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS UND ANGRENZENDER BEREICHE

1. Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen

Die Fläche wird derzeit z.T. landwirtschaftlich genutzt, einige Teilbereiche sind bereits mit Wohngebäuden bebaut. Quer durch das Plangebiet verläuft in Nord-Süd-Richtung eine 110-kV-Freileitungstrasse.

Das Gelände ist hängig, es fällt nach Süden ab.



Abbildung 2: Orthophoto mit Eintragung des Geltungsbereichs (schwarz gestrichelt) (Befliegung 2014)

Angrenzende Bereiche

Im Norden, Westen und Süden grenzt die Wohnbebauung an, im Osten grenzen Wald und Ackerflächen an.

2. Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist über den Röthenbacher Weg und Lindellohe und die anschließende Fischbacher Straße an den überörtlichen Verkehr über die Kreisstraße LAU 13 angebunden.

Radverkehr

Durch Ungelstetten verläuft ein überörtlicher Radwanderweg (Brunner Weg / Fischbacher Straße), der das Plangebiet jedoch nicht tangiert.

ÖPNV

Ungelstetten verfügt über eine ÖPNV-Haltstelle in der Ortsmitte, ca. 250 m vom Plangebiet entfernt.

Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist, bis auf die noch nicht hergestellte Erschließungsstraße im Bereich des Flurstücks Nr. 93, erschlossen. Des Weiteren verläuft in Nord-Süd-Richtung eine 110-kV-Freileitung (Luderheim-Rehhof) der Main-Donau-Netzgesellschaft.

C PLANERISCHE GRUNDLAGEN

1. Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan wird der Änderungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt, vgl. Abbildung 3. Da keine Änderung der Art der baulichen Nutzung erfolgt, ist die Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Winkelhaid im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 23 „Lindenlohe“
(Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans ist blau umrandet.)

2. Gebot der Innenentwicklung, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, Alternativen

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) gilt die Maßgabe der Innenentwicklung. Die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen und die Nachverdichtung (Baulücken, Gebäudeleerstand) sind einer neuen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen vorzuziehen. Besonders landwirtschaftliche Flächen sollen nur im notwendigen Umfang genutzt werden, dies ist zu begründen.

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes wird keine landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen, für die nicht schon Baurecht besteht.

3. Derzeitige planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet ist durch einen qualifizierten Bebauungsplan überplant. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich somit nach § 30 BauGB, wonach ein Vorhaben zulässig ist, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Der Bebauungsplan trifft folgende Regelungen:

Art der baulichen Nutzung: allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.

Maß der baulichen Nutzung: GRZ: 0,4, GFZ: 0,7. Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig, von denen das zweite im Dachgeschoss unterzubringen ist. Des Weiteren wurden Regelungen zur Traufhöhe, getrennt nach berg- und talseitig getroffen.

Es wurden großzügige Baufenster ausgewiesen im Zusammenhang mit einer offenen Bauweise.

Des Weiteren wurde Festsetzungen zu Baumpflanzungen auf den Grundstücken und zur Ortsrandausbildung getroffen.

Aufgrund der Freileitung und des Leitungsmastes sind Schutzzonen und Bewuchsbeschränkungen einzuhalten.

D FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1. Plankonzept

Am grundlegenden Plankonzept wird festgehalten. Die Erschließungsstraße im Bereich des Flurstücks 963 wird zum einen als öffentliche Straße mit einer Breite von 5,50 m festgesetzt und zum anderen wird der Einmündungsbereich etwas verändert, insbesondere wegen des Leitungsmastes. Die Garagen im Bereich des Flurstücks 957 werden auch im Hinblick auf den Leitungsmasten anders angeordnet um die Zufahrt sicher zu stellen.

Im Bereich des Flurstücks 956 wird die Baugrenze ergänzt um den Bestand zu sichern.

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

Es wird ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Der Katalog der zulässigen Nutzungen wird nicht eingeschränkt, analog zum bestehenden Bebauungsplan.

Da das Flurstück 963 nicht in seiner gesamten Breite als Verkehrsfläche festgesetzt werden muss, wird im nördlichen Bereich ein schmaler Streifen dem allgemeinen Wohngebiet zugeschlagen.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Analog zum bestehenden Bebauungsplan werden die GRZ mit 0,4 und die GFZ mit 0,7 festgesetzt. Die Obergrenzen gem. § 17 BauNVO werden eingehalten.

Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig, von denen das zweite im Dachgeschoss unterzubringen ist. Dies wird durch die hangseits max. 5 m hohe Traufhöhe gesichert. Mit der Hangseite ist die südliche Gebäudewand gemeint. Die Firsthöhe beträgt 11 m. Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhen ist die natürliche Geländeoberfläche.

Auf dem Planblatt wird eine erläuternde Skizze zur Ermittlung der Höhen eingetragen.

4. Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. Der in der Umgebung vorhandene Gebäudetypus wird gesichert, wie es auch im ursprünglichen Bebauungsplan der Fall war. Eine offene Bauweise bedeutet, dass allseits Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO nachzuweisen sind. Über eine weitere Festsetzung wird die Gültigkeit des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) mit den Regelungen zu den Abstandsflächen angeordnet. Gem. Art. 6 BayBO beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 1 H, mindestens 3 m.

5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird als Baufenster, umgrenzt durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen halten zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von 5 m ein. Das Baufenster im Bereich der Flurstücke 962 hält im Nordwesten einen Abstand von 3 m zur neuen Straße ein. Im Bereich der Bebauung Lindelloh 2 wird das Baufenster so gefasst, dass die bestehende Bebauung gesichert wird.

Im Bereich des Freileitungsmasts hält die überbaubare Grundstücksfläche einen Abstand von 20 m zum Mastmittelpunkt ein.

6. Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Auf eine explizite zeichnerische Festsetzung der Garagen wird im Bebauungsplan im Gegensatz zum ursprünglichen Plan verzichtet. Garagen und Carports sind somit innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (also in den Randbereichen) können sie gem. § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird festgesetzt, dass vor den Garagen und Carportanlagen mit geschlossenen Seitenwänden ein Freihaltbereich von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten ist.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass untergeordnete Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Hinsichtlich ihrer Zulässigkeit ist das Abstandsflächenrecht der bayerischen Bauordnung zu beachten.

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

Im Planbereich werden öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Der Röthenbacher Weg wird entsprechend der Ausbauplanung aus dem Jahr 2010 festgesetzt. Die Planungen wurden bereits umgesetzt. Der Röthenbacher Weg wird in seiner hergestellten Breite von 5,50 m festgesetzt.

Die ehemals als private Verkehrsfläche festgesetzte Erschließung auf dem Flurstück Nr. 963 wird als öffentliche Verkehrsfläche mit einer Breite von 5,50 m festgesetzt. Somit kann die verbleibende Fläche der WA-Fläche im Nordwesten zugeordnet werden.

Im Bereich des Freihaltbereichs um den Freileitungsmast wird festgesetzt, dass keine Zufahrten zum Grundstück zulässig sind. Der Freihaltbereich wird durch einen Abstand von 5 m ausgehend von den Fundamenten des Mastes gebildet. Er ist hinweislich im Planblatt eingetragen.

8. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Hinsichtlich der internen Ver- und Entsorgung des Gebiets wird die Festsetzung aus dem alten Plan übernommen, wonach Telefon- und Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen sind.

9. Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung, Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Im Bereich des Freileitungsmastes ist für die Baugrundstücke, die über das Flurstück 963 erschlossen werden, der Abstellplatz für die Mülltonnen vorgesehen, da die öffentliche Verkehrsfläche auf dem Flurstück 963 aufgrund des nicht vorhandenen und nicht vorgesehenen Wendehammers nicht für die Befahrung mit einem Müllfahrzeug geeignet ist. Da dies aber nur zwei Grundstücke betrifft, wird diese Regelung als vertretbar angesehen in Abwägung mit den Kosten für die Herstellung eines Wendehammers für LKW, dessen Kosten auch auf die Anleger umzulegen wären.

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

Im Bereich des Grundstücks Flur 959 wird an der Grenze des Geltungsbereichs ein Pflanzgebot für die Herstellung einer Feldhecke zur Ortsrandeingrünung festgesetzt. Diese Festsetzung war ähnlich im ursprünglichen Plan enthalten.

Die Hecke ist aus heimischen, standortgerechten Gehölzen herzustellen.

Hinsichtlich der einzelnen Baugrundstücke wird bestimmt, dass auf jedem Baugrundstück ein heimischer, standortgerechter Baum zu heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Damit soll eine gewisse Durchgrünung sichergestellt werden. Als Qualität wird festgelegt, dass die Bäume 3 verpflanzt werden sollen und einen Stammumfang von 16-18 cm haben. Auf diese Regelung können Bestandsbäume angerechnet werden.

11. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Einfriedungen

Hinsichtlich der Einfriedungen wird bestimmt, dass als Einfriedungen nur sockellose Grundstückseinfriedungen bis zu einer Höhe von 1,25 m oder Hecken aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig sind. Der Verzicht auf Sockel soll die Durchgängigkeit für Kleinstlebewesen ermöglichen.

Bei der Höhe wurde die Festsetzung aus dem alten Plan übernommen.

Dachform, Dachneigung

Hinsichtlich der Dachformen wird festgesetzt, dass nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung bis 48° zulässig sind. Damit wird die im Ortsteil vorherrschende Dachform auch für dieses Baugebiet gesichert. Im bisherigen Plan waren nur Satteldächer zulässig, aufgrund der vorhandenen Bebauung ist die Ausweitung auch auf Walmdächer vertretbar.

Dachaufbauten

Es wird festgesetzt, dass nur Dachgauben als Dachaufbauten zulässig sind. Ihre Größe wird auf maximal 2/3 der Dachfläche begrenzt. Auch diese Festsetzung wurde aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen. Von Ortgang und Traufe ist ein Abstand von 1 m einzuhalten, um so eine Unterordnung der Gaube unter die Da

Diese Festsetzung ist im Zusammenhang mit den zulässigen zwei Vollgeschossen zu sehen, wobei bei Errichtung eines zweiten Vollgeschosses dieses als Dachgeschoss auszubilden ist.

12. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Es sind keine Kennzeichnungen notwendig.

13. Nachrichtliche Übernahmen

Die Trasse der 110 kV-Leitung Ludersheim – Rehhof mit ihren Schutzabständen von 24 m wird übernommen. Des Weiteren wird bestimmt, dass Bauten oder Anlagen jeglicher Art sowie Aufschüttungen und Abtragungen oder sonstige Maßnahmen, die das Erdniveau erhöhen, innerhalb des Schutzstreifens nur mit Zustimmung der Main-Donau-Netz GmbH vorgenommen werden dürfen. Unter Anlagen jeglicher Art sind u.a. auch Lager- und Spielplätze zu verstehen.

Der Zustimmungsvorbehalt gilt auch für die Dauer von Baumaßnahmen, insb. hinsichtlich Baustelleneinrichtung, Materiallagerung etc..

Die baulichen Anlagen müssen zu den Leiterseilen einen Mindestabstand von 5,50 einhalten, die Höhe der baulichen Anlagen wird auch über die textlichen Festsetzungen zur Firsthöhe (11m) beschränkt. Jeder Einzelfall ist zu prüfen.

Des Weiteren wird in den textlichen Festsetzungen der Schutz des Leitungsmastes in Abstimmung mit der Main-Donau-Netzgesellschaft gesichert. Im Planblatt ist hinweislich der Schutzabstand (5 m zu den Eckstielen) eingetragen. Darüber hinaus wird in den Hinweisen auf die Erdungskabel hingewiesen.

Bei der Herstellung der geplanten Straße ist zum Schutz des Mastes ein nichtleitender Anfahrerschutz herzustellen.

14. Prüfung artenschutzrechtlicher Belange

Unabhängig von der Anwendung der Eingriffsregelung sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG und europarechtlicher Vorschriften (FFH-Richtlinie, Vogelschutz-Richtlinie) bei der Änderung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Durch die Verbreiterung der Verkehrsfläche und der damit verbundenen Rodung von Bäumen und Sträuchern gehen potenzielle Brutplätze mehrerer europäischer Vogelarten, die potenziell im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorkommen, verloren. Da die ökologische Funktion der von den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, ist ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht gegeben. Die Erfüllung des Tötungstatbestandes oder eine Störung nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG ist ebenfalls nicht erkennbar, wenn der geplante Rodungseingriff außerhalb der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erfolgt (vgl. hierzu § 39 Abs. 5 BNatSchG).

Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder sonstige streng geschützte Arten nach BNatSchG werden dagegen vom Vorhaben nicht negativ beeinflusst.

15. Eingriffsregelung

Der Änderungsbereich ist bereits rechtskräftig als Verkehrsfläche bzw. Allgemeines Wohngebiet überplant. Die Planung führt zu einer Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen anstatt bisher privater Verkehrsflächen. Zudem wird die öffentliche Verkehrsfläche des Rothenburger Wegs analog dem durchgeführten Ausbau festgesetzt.

Durch die genannten Änderungen führt die Planung in ähnlichem Ausmaß wie die bisherige Planung zu Flächenversiegelungen, so dass keine Verschlechterungen für die Schutzgüter Boden und Wasser (Grundwasserneubildung) zu erwarten sind. Gewässer sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Durch die Änderung treten im Plangebiet keine zusätzlichen Emissionen auf. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Umgebung ist nicht zu erwarten. Das Orts- und Landschaftsbild wird aufgrund der gestalterischen Festsetzungen nicht beeinträchtigt.

Gegenüber der bisherigen Planung sind keine negativen Auswirkungen für Natur und Landschaft zu erwarten. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

16. Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine „Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung“ (Site of Community Importance – SCI), „Besondere Schutzgebiete“ (Special Area of Conservation – SAC) oder Artvorkommen und Lebensräume, die eine Ausweisung als eines dieser Gebiete nach Art. 3 FFH-Richtlinie rechtfertigen, bekannt. Ebenso befinden sich hier keine „Europäischen Vogelschutzgebiete“ (Special protected area – SPA) nach der Vogelschutz-Richtlinie.

E BODENORDNUNG

Die öffentliche Verkehrsfläche zur inneren Erschließung des Plangebiets ist auf Grundlage des Bebauungsplans im Eigentum der Gemeinde zu behalten und herzustellen.

Aus planerischer Sicht wäre es sinnvoll, die Grundstücksgrenzen aufgrund der Planung neu abzugrenzen und insbesondere die Restfläche der Straße bzw. den Wohnbaugrundstücken zuzuordnen.

G PFLANZLISTE

Pflanzliste für standortgerechte Gehölze (Sorten möglich)

Bäume I. Ordnung (großkronige Bäume) für Stellplatzflächen und großräumige Freiflächen

Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Weiß-Birke	<i>Betula pendula</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>

Bäume II. und III. Ordnung (klein- und mittelkronige Bäume) für kleinere Freiflächen, Pflanzungen zwischen Gebäuden, etc.

Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>
Rotdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Stadt-Birne	<i>Pyrus calleryana 'Chanticleer'</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>

Groß- und Kleinsträucher für Hecken, Abpflanzungen, Rahmenpflanzungen, etc.

Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Rote Johannisbeere	<i>Ribes rubrum</i>
Schwarze Johannisbeere	<i>Ribes nigrum</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Stachelbeere	<i>Ribes uva-crispa</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Weide	<i>Salix spec.</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Wildrose	<i>Rosa spec.</i>

Folgende Qualitäten und Mindestgrößen werden empfohlen:

Mindestgrößen und Qualitäten
Güteklasse A, B Deutscher Baumschulen

Bäume

mindestens 3 x verpflanzt mit Ballen

I. Ordnung: Stammumfang 18-20

II. und III. Ordnung: Stammumfang 14 – 16 cm

Sträucher

Höhe 60-100/100-150 cm, 2 x verpflanzt, mit Ballen

1 Stück pro 1,5 m²