

A. Präambel

Bebauungsplan Nr. 13 „Spreussberg III“

Die Zulässigkeit von Wohnbebauung kann nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes erreicht werden.

Der Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt mit Festsetzungen in der Fassung vom 2021, sowie der Begründung vom 2021.

B. Textliche Festsetzungen

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich schließt direkt nördlich an das Wohngebiet „Spreussberg“ an und hat eine Fläche von ca. 1.19 ha.

Planungsstatistik: Gebietsgröße und Flächenanteile
Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 11.947 qm

2. Planungsrechtliche Festsetzungen
2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)
Das Gebiet des Geltungsbereichs wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne der BauNutzungsverordnung festgesetzt.

2.2 Bauweise (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)
Im gesamten Geltungsbereich gilt die offene Bauweise.

2.2.1 Anzahl der Geschosse (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)
Im Plangebiet mit der Bezeichnung "WA-1" sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

2.2.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baugrenzen festgesetzt.

2.2.3 Abstandsflächen (§ 9 (1) Ziff. 2a BauGB i. V. m. Art. 6 BayBO)
Die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung bezüglich der Abstandsflächen sind anzuwenden.

2.3 Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)
a) Je Wohnung sind mindestens zwei KFZ-Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

2.4 Ver- und Entsorgung (§ 9 (1) Nr. 13, 14 und 16 BauGB)
2.4.1 Leitungen
Alle Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes sind unterirdisch zu verlegen.

2.4.2 Müll
a) Die Anwohnerstraße ist so dimensioniert, dass sie von Müllfahrzeugen befahren werden kann.

2.4.3 Niederschlagswasser/Entwässerung
2.4.3.1 Abwasserentsorgung
Das gesamte Baugebiet wird im Trennsystem entwässert.

2.4.3.2 Niederschlagswasser auf öffentlichen Flächen
Das auf der öffentlichen Verkehrsfläche anfallende Regenwasser soll ortsnah versickern.

2.4.3.3 Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken
Für die Retention der Niederschlagswasseraberrichtung sind auf den privaten Grundstücken Zisternen mit dem Stauvolumen je 40 qm Dachfläche vorzuzhalten.

2.5 Anschluss an natürliches Gelände - Höhenlage der Gebäude
Das vorhandene natürliche Gelände wird als Geländehöhe festgesetzt.

2.5.1 Aufschüttungen, Abrabungen und Geländegestaltung
Die Planung der Gärten muss so erfolgen, dass das Gelände ohne Höhenunterschied in das Nachbargelände übergeht.

2.6 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
1. Die Errichtung von Anlagen nach § 19 WHG zum Herstellen, Behandeln oder Verwenden von wassergefährdenden Stoffen ist unzulässig.

2.7 Denkmalschutz

Archäologische Denkmäler sind im Bereich des Plangebietes nicht bekannt. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass bei Bodenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche Funde nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz unverzüglich der Denkmalschutzbehörde gemeldet werden müssen.

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

3.1 Dachform und Höhe
Plangebiet "WA-1": Für Wohngebäude sind Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von mindestens 22 ° zulässig.

Plangebiet "WA-2": Für Wohngebäude sind Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von mindestens 22 °, Pultdächer (PD) mit einer Dachneigung von 10 - 16 ° und versetzte Pultdächer (PV) mit einer Dachneigung von 10 - 22 ° zulässig.

3.2 Dachüberstände, Eindeckung
Dachüberstände dürfen am Ortsgang max. 0,20 m und an der Traufe max. 0,50 m über die Außenwand vorspringen.

3.3 Dachgauben/ Zwerchhäuser/ Anbauten
Dachgauben sind als Einzelgauben (mit z. B. Satteldach, Schlepplach etc.) zulässig, jedoch je Gebäude nur eine Gaubenart.

3.4 Kniesockle
Die Kniesockelhöhe bei Satteldächern wird mit maximal 62,5 cm festgesetzt. Die Höhe ist von OKFFB innen zur UK Dachsparren am Schnittpunkt mit der Außenwandkante außen zu messen.

3.5 Einfriedungen
a) Die Einfriedung darf nur mit einem Abstand von mind. 0,50 m zur Straßengrenze errichtet werden.

3.6 nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke (Art. 81 (1) Nr. 5 i. V. m. Art. 7 BayBO)
Gemäß Art. 7 BayBO sind die nicht überbauten Grundstücksflächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

4. Ökologie und Festsetzungen zu Grünflächen - Grünordnung
4.1. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung
4.1.1 Pflanzgebot für Bäume mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4.1.2 Pflanzgebot für Bäume ohne Standortbindung auf privaten Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Auf den privaten Grundstücken ist spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigstellung des Wohnhauses mindestens ein standortgerechter Obst- oder Laubbau...

4.1.3 Randeingrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Auf den im Planblatt gekennzeichneten privaten Grünflächen an der Nord- und Westgrenze des Baugebietes ist, spätestens ein Jahr nach Nutzungsaufnahme des Gebäudes, in einer Breite von mind. 3 m eine Hecke aus heimischen Gehölzen (Wildfruchthecke, Duftgehölze, Wildrosen) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

4.1.4 Pflanzgebot für Bäume mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind für den Standort geeignete Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.1.5 Pflanzgebot für Bäume ohne Standortbindung auf öffentlichen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind für den Standort geeignete Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.1.6 Pflanzgebot für Bäume mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind für den Standort geeignete Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.1.7 Pflanzgebot für Bäume ohne Standortbindung auf öffentlichen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind für den Standort geeignete Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.1.8 Pflanzgebot für Bäume mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind für den Standort geeignete Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.1.9 Pflanzgebot für Bäume ohne Standortbindung auf öffentlichen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind für den Standort geeignete Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.1.10 Pflanzgebot für Bäume mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind für den Standort geeignete Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.1.11 Pflanzgebot für Bäume ohne Standortbindung auf öffentlichen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind für den Standort geeignete Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.1.12 Pflanzgebot für Bäume mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind für den Standort geeignete Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.1.13 Pflanzgebot für Bäume ohne Standortbindung auf öffentlichen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind für den Standort geeignete Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.1.14 Pflanzgebot für Bäume mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind für den Standort geeignete Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.1.15 Pflanzgebot für Bäume ohne Standortbindung auf öffentlichen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind für den Standort geeignete Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.1.16 Pflanzgebot für Bäume mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind für den Standort geeignete Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.1.17 Pflanzgebot für Bäume ohne Standortbindung auf öffentlichen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind für den Standort geeignete Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.1.18 Pflanzgebot für Bäume mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind für den Standort geeignete Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.1.19 Pflanzgebot für Bäume ohne Standortbindung auf öffentlichen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind für den Standort geeignete Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.1.20 Pflanzgebot für Bäume mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind für den Standort geeignete Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.1.21 Pflanzgebot für Bäume ohne Standortbindung auf öffentlichen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind für den Standort geeignete Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.1.22 Pflanzgebot für Bäume mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind für den Standort geeignete Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.1.23 Pflanzgebot für Bäume ohne Standortbindung auf öffentlichen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind für den Standort geeignete Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.1.24 Pflanzgebot für Bäume mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind für den Standort geeignete Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.1.2 Pflanzgebot für Bäume ohne Standortbindung auf privaten Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Auf den privaten Grundstücken ist spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigstellung des Wohnhauses mindestens ein standortgerechter Obst- oder Laubbau...

4.1.3 Randeingrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Auf den im Planblatt gekennzeichneten privaten Grünflächen an der Nord- und Westgrenze des Baugebietes ist, spätestens ein Jahr nach Nutzungsaufnahme des Gebäudes, in einer Breite von mind. 3 m eine Hecke aus heimischen Gehölzen (Wildfruchthecke, Duftgehölze, Wildrosen) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

4.1.4 Pflanzgebot für Bäume mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind für den Standort geeignete Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.1.5 Pflanzgebot für Bäume ohne Standortbindung auf öffentlichen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind für den Standort geeignete Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.1.6 Pflanzgebot für Bäume mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind für den Standort geeignete Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.1.7 Pflanzgebot für Bäume ohne Standortbindung auf öffentlichen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind für den Standort geeignete Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.1.8 Pflanzgebot für Bäume mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind für den Standort geeignete Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.1.9 Pflanzgebot für Bäume ohne Standortbindung auf öffentlichen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind für den Standort geeignete Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.1.10 Pflanzgebot für Bäume mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind für den Standort geeignete Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.1.11 Pflanzgebot für Bäume ohne Standortbindung auf öffentlichen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind für den Standort geeignete Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.1.12 Pflanzgebot für Bäume mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind für den Standort geeignete Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.1.13 Pflanzgebot für Bäume ohne Standortbindung auf öffentlichen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind für den Standort geeignete Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.1.14 Pflanzgebot für Bäume mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind für den Standort geeignete Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.1.15 Pflanzgebot für Bäume ohne Standortbindung auf öffentlichen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind für den Standort geeignete Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.1.16 Pflanzgebot für Bäume mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind für den Standort geeignete Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.1.17 Pflanzgebot für Bäume ohne Standortbindung auf öffentlichen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind für den Standort geeignete Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.1.18 Pflanzgebot für Bäume mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind für den Standort geeignete Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.1.19 Pflanzgebot für Bäume ohne Standortbindung auf öffentlichen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind für den Standort geeignete Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.1.20 Pflanzgebot für Bäume mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind für den Standort geeignete Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.1.21 Pflanzgebot für Bäume ohne Standortbindung auf öffentlichen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind für den Standort geeignete Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.1.22 Pflanzgebot für Bäume mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind für den Standort geeignete Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.1.23 Pflanzgebot für Bäume ohne Standortbindung auf öffentlichen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind für den Standort geeignete Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.1.24 Pflanzgebot für Bäume mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind für den Standort geeignete Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.1.25 Pflanzgebot für Bäume ohne Standortbindung auf öffentlichen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind für den Standort geeignete Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.1.26 Pflanzgebot für Bäume mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind für den Standort geeignete Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.1.27 Pflanzgebot für Bäume ohne Standortbindung auf öffentlichen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind für den Standort geeignete Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.1.28 Pflanzgebot für Bäume mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind für den Standort geeignete Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.1.29 Pflanzgebot für Bäume ohne Standortbindung auf öffentlichen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind für den Standort geeignete Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.1.30 Pflanzgebot für Bäume mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind für den Standort geeignete Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.1.31 Pflanzgebot für Bäume ohne Standortbindung auf öffentlichen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind für den Standort geeignete Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.1.32 Pflanzgebot für Bäume mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind für den Standort geeignete Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.1.33 Pflanzgebot für Bäume ohne Standortbindung auf öffentlichen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind für den Standort geeignete Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.1.34 Pflanzgebot für Bäume mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind für den Standort geeignete Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.1.35 Pflanzgebot für Bäume ohne Standortbindung auf öffentlichen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind für den Standort geeignete Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

V4 - Schwarzbrache
Wenn der Beginn der Bodenarbeiten nach Anfang März liegt, wird im Frühjahr eine Schwarzbrache durch Pflug, Grubber oder Egge hergestellt.

V5 - Zeitlich beschränkte Bodenarbeiten (Replilien)
An den wegbleibenden Böschungen im Bereich des Weges "Am Eulenbuck" und am "Seinsheimer Weg" dürfen Eingriffe wie Baufeldfreimachungen und Erdverbauungen zum Schutz überwinterter Eidechsen bzw. ihrer Gelege nur im Zeitraum Ende März bis Anfang Mai bzw. Mitte August bis Ende September durchgeführt werden.

V6 - Habitatverbesserung für die Graumauer
Pflanzung von einzeln, schnellwachsenden Gehölzen an der Wegböschung "Am Eulenbuck" (s. Pflanzgebot Nr. 4.1.1) und Errichten von fünf bis sechs Sitzwarten am Südrand der Ausgleichsfläche, siehe CEF. Diese dienen auch als sichtbare Grenzzeichen entlang der Ackergeränge.

Anlage einer Ausgleichsfläche - CEF-Maßnahme für Feldlerche, Schafstelze und Graumauer
Da Gefährdungen lokaler Populationen gegeben sind, ist eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zur Sicherung der ökologischen Funktionalität notwendig.

4.1.3 Randeingrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Auf den im Planblatt gekennzeichneten privaten Grünflächen an der Nord- und Westgrenze des Baugebietes ist, spätestens ein Jahr nach Nutzungsaufnahme des Gebäudes, in einer Breite von mind. 3 m eine Hecke aus heimischen Gehölzen (Wildfruchthecke, Duftgehölze, Wildrosen) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

4.1.4 Pflanzgebot für Bäume mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind für den Standort geeignete Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.1.5 Pflanzgebot für Bäume ohne Standortbindung auf öffentlichen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind für den Standort geeignete Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.1.6 Pflanzgebot für Bäume mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind für den Standort geeignete Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.1.7 Pflanzgebot für Bäume ohne Standortbindung auf öffentlichen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind für den Standort geeignete Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.1.8 Pflanzgebot für Bäume mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind für den Standort geeignete Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.1.9 Pflanzgebot für Bäume ohne Standortbindung auf öffentlichen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind für den Standort geeignete Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.1.10 Pflanzgebot für Bäume mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind für den Standort geeignete Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.1.11 Pflanzgebot für Bäume ohne Standortbindung auf öffentlichen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind für den Standort geeignete Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.1.12 Pflanzgebot für Bäume mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind für den Standort geeignete Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.1.13 Pflanzgebot für Bäume ohne Standortbindung auf öffentlichen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind für den Standort geeignete Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.1.14 Pflanzgebot für Bäume mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind für den Standort geeignete Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.1.15 Pflanzgebot für Bäume ohne Standortbindung auf öffentlichen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind für den Standort geeignete Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.1.16 Pflanzgebot für Bäume mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind für den Standort geeignete Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.1.17 Pflanzgebot für Bäume ohne Standortbindung auf öffentlichen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind für den Standort geeignete Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.1.18 Pflanzgebot für Bäume mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind für den Standort geeignete Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.1.19 Pflanzgebot für Bäume ohne Standortbindung auf öffentlichen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind für den Standort geeignete Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.1.20 Pflanzgebot für Bäume mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind für den Standort geeignete Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.1.21 Pflanzgebot für Bäume ohne Standortbindung auf öffentlichen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind für den Standort geeignete Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.1.22 Pflanzgebot für Bäume mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind für den Standort geeignete Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.1.23 Pflanzgebot für Bäume ohne Standortbindung auf öffentlichen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind für den Standort geeignete Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.1.24 Pflanzgebot für Bäume mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind für den Standort geeignete Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.1.25 Pflanzgebot für Bäume ohne Standortbindung auf öffentlichen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind für den Standort geeignete Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.1.26 Pflanzgebot für Bäume mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind für den Standort geeignete Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.1.27 Pflanzgebot für Bäume ohne Standortbindung auf öffentlichen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind für den Standort geeignete Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.1.28 Pflanzgebot für Bäume mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind für den Standort geeignete Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.1.29 Pflanzgebot für Bäume ohne Standortbindung auf öffentlichen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind für den Standort geeignete Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.1.30 Pflanzgebot für Bäume mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind für den Standort geeignete Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.1.31 Pflanzgebot für Bäume ohne Standortbindung auf öffentlichen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind für den Standort geeignete Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.1.32 Pflanzgebot für Bäume mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind für den Standort geeignete Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Fachbeiträge zum Bebauungsplan - Anlagen

Nr. 1: Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Vorbericht
Diplombiologe Heinrich Beigel, Reusch Hs. Nr. 100, 97215 Weigenheim, Stand 08.2021

Nr. 2: Bedarfsnachweis "Anforderung an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen... im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung",
Beil Baugesellschaft mbH, Chemnitzr Straße 21, 91564 Neundettelsau, Stand 12.04.2021

Rechtsgrundlagen

1.) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 20