PLANLICHE FESTSETZUNGEN (1/2)

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)

SO PV — Sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie gem. §11, Abs. 2 BauNVO

Zulässig ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage mit Kleinbauwerken für Wechselrichter / Trafostationen, der Einfriedung sowie weiteren untergeordneten Nebenanlagen, die für den technischen Betrieb und die Pflege der Photovoltaikanlage erforderlich sind.

GI — Industriegebiet gem. § 9 BauNVO

Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
Unzulässig sind insbesondere:
Betriebsleiterwohnungen, Beherbergungsbetriebe, Vergnügungsstätten und Spielhallen,
Bordelle und bordellartige Betriebe, Schlachtereien, sowie Groß- und Einzelhandelsbetriebe

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	max. Wandhöhe
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachart	

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

Baugrenze

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

Wiesenansaat und Pflege im Bereich der Photovoltaikanlage und außerhalb des Zaunes - Maßnahme **E1** (textliche Festsetzungen)

Ruderalbereiche - Maßnahme **E2** (textliche Festsetzungen)

Ufersaum - Maßnahme **E3** (textliche Festsetzungen)

Laubwald - Maßnahme **E4** (textliche Festsetzungen)

Auwaldvegetation - Maßnahme **E5** (textliche Festsetzungen)

Alleeartige Obstbaumbepflanzung entlang des Radwegs - Maßnahme **E6** (textliche Festsetzungen)

Wildtierkorridor - Maßnahme **E7** (textliche Festsetzungen)

Landschaftsrasen - Maßnahme **E8** (textliche Festsetzungen)

Erhalt der Stillgewässer - Maßnahme **E9** (textliche Festsetzungen)

PLANLICHE FESTSETZUNGEN (1/2)

Entwicklung von Feucht- und Nassbereichen - Maßnahme **E10** (textliche Festsetzungen)

Flachwasserzonen - Maßnahme **E11** (textliche Festsetzungen)

Vorwald zu erhalten - Maßnahme **E12** (textliche Festsetzungen)

Anlage eines Ringgrabens - Maßnahme **E13** (textliche Festsetzungen)

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anlage von Heckenstrukturen - Maßnahme **E14** (textliche Festsetzungen)

Anlage von Heckenstrukturen - Maßnahme **E15** (textliche Festsetzungen)

heimische Laubbäume zu pflanzen

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Zaun ohne Sockel, Abstand zum Boden mind. 15 cm

Zufahrt mit Tor

PLANLICHE HINWEISE (1/1)

Gasleitung (nachrichtlich übernommen)

Mittelspannungskabel (nachrichtlich übernommen)

Nachrichtenkabel (nachrichtlich übernommen)

Niederspannungskabel (nachrichtlich übernommen)

Straßenbeleuchtung (nachrichtlich übernommen)

Wasserleitungen (nachrichtlich übernommen)

Kabelschutzzone (10 m) - (nachrichtlich übernommen)

Sparten von Mero (nachrichtlich übernommen)

Telekom / Kabel Deutschland Sparten (nachrichtlich übernommen)

5,0 m — Bemaßungen

Radweg

Wartungsweg

Ausgleichsfläche Betonwerk (nachrichtlich übernommen)

HQextrem Moosgraben (nachrichtlich übernommen)

Gemeindegrenze (nachrichtlich übernommen)

PRÄAMBEL (1/1)

Satzung zur Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans
„Kiesabbau westlich Rosenhof" durch Deckblatt 1 der Gemeinde Mintraching

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flächen der Flurstücks Nr. 401 TF, 400/14, 400/15, 180/9 und 180 der Gemarkung Rosenhof.
Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan vom 25.08.2023, diesem Satzungstext und der Begründung vom 25.08.2023

Rechtsgrundlagen
Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:
a) Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr.184);
b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl I S. 3786), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist;
c) Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:
Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371)

Gemeindliches Satzungsrecht:
Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), das zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 358) geändert worden ist.

Die naturschutzrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:
a) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S.2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240);
b) Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723).

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (1/10)

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)
1.1 GI Industriegebiet gemäß 9 § BauNVO
Zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,

Unzulässig sind insbesondere:
- Betriebsleiterwohnungen,
- Beherbergungsbetriebe,
- Vergnügungsstätten und Spielhallen,
- Bordelle und bordellartige Betriebe,
- Schlachtereien, sowie
- Groß- und Einzelhandelsbetriebe

1.2 SO sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie gem. § 11, Abs. 2 BauNVO
Zulässig ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage mit Kleinbauwerken für Wechselrichter, Speicheranlagen sowie untergeordneten Nebenanlagen, die für den technischen Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich sind.

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

2.1 GI I, II & III: GRZ 0,8
Als Orientierungswert gem. § 17 BauNVO bezogen auf die Grundstücksfläche

SO GRZ 0,6
Als Orientierungswert gem. § 17 BauNVO bezogen auf die Grundstücksfläche

Im Sondergebiet darf die Grundfläche der möglichen Nebengebäude und baulichen Nebenanlagen, inklusive Stromspeicher, pro Teilfläche Nord bzw. Süd einen Wert von 300 m² nicht überschreiten. Die einzelnen Standorte sind nach betrieblichen Notwendigkeiten innerhalb der Sondergebietsfläche frei wählbar.

2.2 GI I, II & III
GFZ 2,4 Geschossflächenzahl 2,4 als Orientierungswert gem. § 17 BauNVO bezogen auf die Grundstücksfläche.

2.3 GI I Wandhöhe WH max. 13,0 m
GI II Wandhöhe WH max. 10,0 m
GI III Wandhöhe WH max. 10,0 m

SO Firsthöhe FH max. 3,2 m

Als Wandhöhe gilt das Maß des geplanten Geländes aus der Wiederverfüllung (Darstellung im Eingabeplan zwingend notwendig) mit einer max. Höhe von 331 m NHN bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bei über das Dach ragenden Wänden bis zur OK Attika. Die oberste Begrenzung bei Flachdachgebäuden ist Oberkante Attika. Bei begehbaren Flachdächern zählt die Gebäudehöhe bis OK geschlossene Brüstung (offene Umwehrungen gehören nicht zur Außenwand und sind somit nicht anzurechnen). Bei geneigten Dächern ist die oberste Begrenzung die Oberkante Dachfirst.

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (2/10)

3.0 Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen und die Grundflächenzahl definiert, insofern in den folgenden Festsetzungen keine abweichende Regelung getroffen wird.

3.1 GI I, II & III
abweichende Bauweise: Gebäude können innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche im Sinne der abweichenden Bauweise mit einer Länge von über 50 m, allerdings mit seitlichem Grenzabstand, errichtet werden. Nach jeweils einer Gebäudelänge von bis zu 100 m ist ein Höhenversatz des Daches oder ein optischer Wandversatz notwendig.

3.2 SO:
Funktionsbedingt gemäß Plandarstellung.
Schraub- oder Rammfundamente
Maximale Modulhöhe 3,2 m
Abstand der Modulreihen mind. 3,0 m
Modulabstand zum Boden mind. 0,8 m
Die maximalen Höhen sind ab Geländehöhe 331 m NHN zu messen.

4.0 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Ein Überschreiten von Baugrenzen durch Gebäudeteile ist bis zu einer maximalen Länge von 5,0 m und einer maximalen Tiefe von 1,5 m ausnahmsweise zulässig, wenn dem nicht andere Belange entgegenstehen.

5. Gestalterische Festsetzungen, sonstige Festsetzungen
5.1 Gebäudegestaltung

GI I, II & III:

Dachform: Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer sind zulässig; First parallel zur Gebäudelänge
Dachdeckung: kleinteilige Dachelemente, Metalldeckung (Kupfer, Blei und Zink ausgeschlossen), Dachdacheindeckung: keine grellen Farbtöne oder stark reflektierende Materialien. Dächer sind mit Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen oder als Gründach auszuführen.

Solar- und Photovoltaikanlagen: Solaranlagen zur Warmwassergewinnung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung, auch zur Wandgestaltung, sind zulässig.

Dachaufbauten: Dachaufbauten sind unzulässig. Ausnahmsweise sind technische Aufbauten wie Antennen, Aufzüge, Lüftungsanlagen usw. mit einer max. Höhe von 3,0 m über der Dachhaut zulässig, sofern sie nicht mehr als 10% der Fläche des darunter liegenden Geschosses beanspruchen und min. 3,0 m vom Dachrand (z.B. Attika, gemessen von der Außenkante der aufgehenden Außenwand) entfernt sind. Die Flächenbeschränkung von 10% gilt nicht für Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen.

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (3/10)

Fassadengestaltung: zulässig sind Putzflächen, Holzverkleidungen, Glas, reine Blechfassaden, sowie Mauerwerksstrukturen Farbtöne: weiße und gedeckte Farben sind zulässig, Leuchtfarben und glänzende Fassaden sind unzulässig. Glasanbauten / Fassadenverglasungen zur Energieeinsparung, sowie Fassadenbegrünungen sind zulässig. Bei der Verwendung von großflächigen Glasscheiben ist nur ein geringer Reflexionsgrad zulässig. Zur Vermeidung von Vogelschlag sind Gläser mit visualisierter Beschichtung oder Birdstrips zu verwenden.

SO:
Die Nebengebäude sind landschaftsgebunden zu gestalten und mit einem Flachdach oder Satteldach zu versehen. Die max. Firsthöhe (höchster Punkt der Dachkonstruktion) wird auf 3,5 m ab der natürlichen Geländeoberkante festgesetzt. Neue Stellplätze, Zufahrten und Betriebswege sind wasserdurchlässig als Schotterrasenflächen oder mit wassergebundener Decke zu befestigen.

6. Einfriedungen
Art: Metallzäune als Draht- oder Stahlgitterzaun, Maschendrahtzäune; Farben grau, braun, grün.
Höhe: GI I,II & III max. 2,50 m, gemessen ab OK fertiges Gelände
SO max. 2,00 m, mit optionalem Übersteigschutz.
Bodenfreiheit: Einfriedungen mit Zäunen müssen einen Mindestabstand zum Gelände von 15 cm aufweisen.
Sockelhöhe: durchlaufende Zaunsockel und Streifenfundamente sind unzulässig.
Zaunlinie: GI I, II & III: Die Zaunlinie ist an den Außengrenzen des Geltungsbereichs im Westen, Norden und Osten mind. 1,00 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt zu führen.
SO: plangemäß

Zauntore: In Bauart der Zaunkonstruktion

7. Stellplätze

7.1 Anzahl
GI I, II & III: Auf die Stellplatzsatzung vom 19.10.2021 der Gemeinde Mintraching wird verwiesen.

Im Bereich von privaten PKW-Stellplätzen ist je 10 Parkplätze mind. 1 PKW-Stellplatz mit E-Ladesäule zu errichten. Zur Förderung des nicht-motorisierten Verkehres ist auf den privaten Verkehrsflächen für ruhenden Verkehr je 15 Beschäftigten 1 Fahrradabstellplatz, jedoch mind. 10, bereit zu stellen.

7.2 Überdachte Stellplätze und Garagen
Gedeckte Stellplätze, oberirdische Garagen, Garagenanlagen und Parkdecks sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Aufbauten zur Nutzung solarer Energie sind zulässig.

7.3 Stellplatzbefestigung
Stellplätze für PKW sind nur in einer Ausführung mit Rasen-Gittersteinen, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotterrasen, Natursteinpflaster, wasserdurchlässige Pflasterarten oder wassergebundene Decken zulässig.

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (4/10)

8. Verkehrsflächen, Zufahrten
Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Verkehrsflächen sind notwendige Zufahrten und Aufstellflächen zur Ver- und Entsorgung sowie für Rettungsdienste und Feuerwehr zulässig.

9 Geländeveränderungen
Aufschüttungen sind bis max. 1 m über geplantem Gelände zulässig. Auf Grund des hohen Grundwasserspiegels müssen diese für Versickerungsanlagen und zum Hochwasserschutz mindestens 1 m über dem max. Grundwasserstand erfolgen. Geländeaufschüttungen sind so vorzunehmen, dass das anfallende Oberflächenwasser aus der Bauparzelle nicht auf das Nachbargelände abfließt.

10. Werbeanlagen/Beleuchtung
10.1 Allgemein
Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Für die Werbeeinrichtungen sind jeweils gesonderte Pläne der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen. Ebenso unzulässig ist das Aufstellen von Werbetafel, die auf den Verkauf von Gewerbegrundstücken hinweisen. Werbeeinrichtungen dürfen nicht auf die Autobahn ausgerichtet sein.
Bei den Außen-, Parkplatz-, Werbeanlagen- und Straßenbeleuchtungen sind ausschließlich insektenunschädliche Leuchtmittel (LED "Warmweiß" mit max. 2. 700 K) zu verwenden. Die Lampengehäuse sollen vollabgeschlossen sein und deren Oberflächentemperatur 60° C nicht übersteigen. Es ist darauf zu achten, dass die Abstrahlung nach oben verhindert und das Licht gezielt auf die zu beleuchtenden Flächen gelenkt wird. Die Außen-, Parkplatz- und Werbebeleuchtung ist außerhalb der Öffnungszeiten oder spätestens ab 23:00 bis 06:00 Uhr abzuschalten (Lichtverschmutzung eindämmen).

SO: Werbeanlagen sind unzulässig.

10.2 Werbeanlagen Gebäude
GI I, II & III: An den Gebäuden sind Werbeanlagen bis zu einer Größe von 25 m² pro 100 m Fassadenlänge zulässig. Nicht zulässig sind Reklameflächen oder Schriften aller Art auf/über den Dachflächen.

11. Löschwasserversorgung/Brandschutz
Die Anlagen zur Löschwasserversorgung sind nach §9 Abs. 1 Punkt 13 BauGB auszuführen. Die erforderliche Löschwassermenge ist über Hydranten und andere genormte Löschwasserentnahmestellen (z. B. unterirdische Löschwasserbehälter) sicherzustellen. Bei Neuerrichtung sind die Löschwasserentnahmestellen so anzuordnen, dass innerhalb einer Lauflänge von 100 m (Straßenführung) die nächste Löschwasserentnahmestelle erreichbar ist und der gesamte Löschwasserbedarf im Umkreis von maximal 300 Meter sichergestellt ist.

Zufahrt:
Die Zufahrten zu den Schutzobjekten müssen so ausgeführt werden, dass sie mit Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von 10 t, einer Länge von 10 m und einer Breite von 2,5 m zügig befahren werden können (Zufahrt mind. 3,5 m). Entsprechende Aufstellflächen für die Feuerwehr müssen vorhanden sein und dürfen nicht durch Bepflanzung oder betriebliche Einflüsse beeinträchtigt werden.

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (5/10)

12. Wasserwirtschaft
Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
Unvermeidbare Befestigungen sind möglichst wasserdurchlässig auszubilden.
Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser ist auf das erforderliche Maß zu behandeln und ortsnahe über Versickerungsanlagen bzw. breitflächig über eine bewachsene Oberbodenschicht dem Untergrund zuzuführen. Um die Anbindung an den sickerfähigen Untergrund sicherzustellen, sind bindige Decklagen nach Erfordernis zu durchteufen. Die Anforderungen des einschlägigen technischen Regelwerks DWA-A 138 und DWA-M 153 sind zu beachten. Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind bei beabsichtigter Versicherung des Niederschlagswasser nicht zulässig. Auf Grund des hohen Grundwasserspiegels muss der Flurwasserabstand für Versickerungsanlagen mindestens 1 m über dem max. Grundwasserstand liegen.

12.1 Schmutzwasser:
Die gesamte Kanalerschließung erfolgt im Trennsystem. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt in den bestehenden gemeindlichen Schmutzwasserkanal in der Rosenhofer Straße. Niederschlagswasser ist entsprechend der Festsetzung 12. (gegebenenfalls in Kombination mit Gründächern) zu versickern.

12.2 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
Ein evtl. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Bundesanlagenverordnung (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen - AwSV) zu erfolgen. Eine Lagerung wassergefährdender Stoffe ist nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
Die Eignung der Behälter ist vor Einbau nachzuweisen. Dieser Nachweis ist auch dem Sachverständigen bei der erstmaligen Prüfung vorzulegen. Anlagen und Anlagenteile sind in einem ausreichend standsicheren Lagerraum bzw. Gebäudegeschoss untergebracht.

Für Anlagenteile außerhalb des Lagerraumes gelten die oben genannten Anforderungen.
Die Lagergüter müssen standsicher und in einem derart funktionierenden Zustand aufgestellt sein, dass keine wassergefährdenden Stoffe austreten können. Der Umgang mit bestimmten wassergefährdenden Stoffen, die schwerer als Wasser sind und hohe Mobilität im Untergrund besitzen, ist nicht zulässig.

13. Versorgungsleitungen
Die Standsicherheit der Freileitungsmasten ist zu gewährleisten. Die Zufahrt zu den Freileitungsmasten ist zu gewährleisten.

14. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 5 BauGB)

14.1 Allgemeine artenfördernde- und Vermeidungsmaßnahmen
Rodungen
Rodung von Gehölzen nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also im Zeitraum Oktober bis Februar, zulässig.

Verfüllungen
Die aktuellen Verfüllabschnitte sind einmal jährlich auf Biberbauten zu kontrollieren. Eine Vergrämung ist nur außerhalb der Jungenaufzuchtzeit (Mitte Februar bis Mitte Juli) möglich). Betragen die Restwasserbereiche weniger als 30 % des Ursprungszustandes, ist die Fischdichte zu überprüfen, evtl. sind Abfischungen erforderlich.

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (6/10)

Ökologische Baubegleitung
Es ist eine ökologische Baubegleitung in Abstimmung mit der UNB einzurichten, um die Umsetzung der Maßnahme zu überwachen und zu dokumentieren.

14.2 Eingriffsregelung
Zur Ermittlung des Ausgleichs wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" (2021) herangezogen. Außerdem wird der Ausgleichsbedarf auf Basis der Rekultivierung des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes ermittelt. Die Grundflächenzahl (=GRZ) beschreibt das Maß der baulichen Nutzung und liegt bei den geplanten Flächen im Bereich der Freiflächen-Photovoltaikanlage bei 0,5. Im Bereich des geplanten Industriegebietes ist eine GRZ von 0,8 maximal zulässig. Unter Berücksichtigung der aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen ist bei den Bilanzierungen ein Planungsfaktor im Bereich des sonstigen Sondergebietes von minus 20 % sowie im Bereich des Industriegebietes von minus 10 % anzusetzen. Demnach ergibt sich im Bereich des sonstigen Sondergebietes ein Ausgleichsbedarf von 196.319 WP und im Industriegebiet ein Ausgleichsbedarf von 175.791 WP.

14.3 Ausgleich
Der erforderliche Ausgleich wird auf den Flurnummern 180 TF und 180/9 TF erbracht.
Entwicklung von Laubwald 180 TF: 61.635 m² und 180/9 TF: 46.251 m²)
E4: Zielsetzung ist die Entwicklung eines standortgerechten Laubwaldes. Dieser ist aus natürlichem Anflug und Aufwuchs von heimischen Gehölzen zu entstehen. Vereinzelt sind Solitärpflanzungen vorgesehen. Die Artenzusammensetzung ist angelehnt an die potenzielle natürliche Vegetation (pnV): Feldulmen-Eschen-Hainbuchenwald. Es sind mindestens 4 verschiedene Arten zu pflanzen. Die Verwendung von autochthonem Pflanzgut ist vorgeschrieben (Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland", oder vergleichbare Herkunftsgebiete nach FoVG). Es sind heimische Pflanzen aus der Pflanzliste (II 1.2) zu verwenden.

Pflanzqualität: Hochstamm 3xv, mD, StU 12-14

Zudem ist bei Solitärpflanzungen Einzelbaumschutz anzubringen. Dieser ist nach spätestens 7 Jahren zurückzubauen. Ausgefallene Pflanzungen sind in entsprechender Pflanzqualität zu ersetzen. Invasive Arten sind in den ersten 3 Jahren durch Ausmähen zu entfernen. Falls notwendig, ist ein Schröpfschnitt im Frühjahr zur Bekämpfung von unerwünschten Stauden/ Wildaufwuchs (z.B. Ampfer, Distel, Neophyten o. Ä.) durchzuführen.

Entwickeln von Feucht- und Nassbereichen (180 TF: 1.017 m² und 180/9 TF: 8.963 m²)
E10: Innerhalb der Ausgleichsfläche sind naturnahe Oberflächengewässer zu entwickeln. Zur Ausgestaltung des Geländes werden die Abraummassen gemäß der Rekultivierungsplanung wiederverfüllt und somit Flachwasserzonen in den Uferbereichen generiert. Es entstehen Wassertiefen von etwa 2,0 m. Totholz, Wurzelstöcke, Röhricht und Baumschnitt können den Strukturreichtum fördern. Daher wird durch die Einbringung solcher Strukturen in den direkten Uferbereichen die Biotopentwicklung begünstigt und weitere Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen. Sie dienen als Verstecke für Amphibien, Reptilien, Kleinsäuger und andere Arten.

Flachwasserzonen
E11: Die Flachwasserzonen entstehen in gebuchteter Form und grenzen an die unten beschriebene Wechselwasserzone an. Sie werden als leicht abfallendes Plateau mit einer Wassertiefe von 0,4 bis 1,0 m ausgebildet. Die Flachwasserbereiche werden mit einer Böschungsneigung von etwa 1:8 bis 1,15 umgesetzt.

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (7/10)

14.4 Rekultivierungsmaßnahmen

Anlage von Heckenstrukturen.
E14: In den gekennzeichneten Bereichen ist die Anlage von mehrreihigen, freiwachsenden Hecke aus Sträuchern und Heistern einem Pflanzabstand von 1,0 x 1,5 m zu pflanzen. Mit der vorgesehenen Eingrünung wird der negativen Beeinträchtigung hinsichtlich des Landschaftsbildes entgegengewirkt. Heisteranteil min. 10 %. Es sind heimische Pflanzen aus der Pflanzliste (II 1.2) zu verwenden.

Pflanzqualitäten
Sträucher: v. Str., mind. 3-5 Triebe, 60-100 cm
Heister: 2xv. 150-200 cm (min. 10%)

Erhalt der bestehenden Stillgewässer
E9: Die nördlich gelegenen Kleingewässer sind zu erhalten.

Anlage eines Ringgrabens
E13: Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenzen ist ein Ringgraben umzusetzen. Im Zuge der Verfüllung werden diese Bereiche von der Auffüllung freigehalten. Dabei sind Wassertiefen von mindestens 2m vorgesehen.

Entwickeln einer Auenwaldvegetation
E5: An den Randbereichen der Gewässer im Süden ist eine Auenwaldvegetation vorgesehen. Es sind mindestens 4 verschiedene Arten aus untenstehender Pflanzliste zu pflanzen. Die Verwendung von autochthonem Pflanzgut ist vorgeschrieben (Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland", oder vergleichbare Herkunftsgebiete nach FoVG).
Es sind Bäume aus folgender Pflanzliste zu pflanzen.
Bäume Hochstamm 3xv, mDb

Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Alnus incana	Grau-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Ulmus laevis	Flatterulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

Wildtierkorridor
E7: Zwischen dem GI und SO ist ein Wildtierkorridor umzusetzen. Es ist ein Grünland anzusäen (autochthones Saatgut der Herkunftsregion 16). Die Mahd ist alle 2 Jahre durchzuführen, der 1. Schnitt nicht vor dem 15.06. Das Mähgut ist abzutransportieren. Auf eine Düngung der Fläche ist zu verzichten. An den Randbereichen sind abschnittsweise mehrreihige Heckenpflanzungen vorzunehmen (Vorkommensgebiet 6.1).
Es sind heimische Pflanzen aus der Pflanzliste unter I.1.2 zu verwenden.

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (8/10)

Entwicklung von Grünland
E8: In den gekennzeichneten Bereichen ist eine Grünfläche mittels Landschaftsrasen RSM 7.1.2 anzulegen. Dieser ist nach Bedarf zu pflegen und zu mähen.

Ufersaum
E3: In den gekennzeichneten Flächen entlang des Grabens ist das Ufer abzuflachen. Böschungsneigung 1:5 bis 1:10. Der Saum ist bei Bedarf alle 5 Jahre im September zu mähen. Invasive Arten sind in den ersten 3 Jahren durch Ausmähen zu entfernen. Falls notwendig, ist ein Schröpfschnitt im Frühjahr zur Bekämpfung von unerwünschten Stauden/ Wildaufwuchs (z.B. Ampfer, Distel, Neophyten o. Ä.) durchzuführen.

Ruderalflächen
E2: In den südlichen Randbereichen sind Ruderalflächen vorgesehen. Der Anflug aus natürlichem Anflug und Aufwuchs von heimischen Gehölzen ist erwünscht.

Vorwald
E12: Der bereits vorhandene Vorwald ist zu erhalten.

I. Textliche Festsetzungen der Grünordnung
1.1 Die privaten und öffentlichen Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der privaten Erschließungsflächen fertigzustellen. Nachpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen.

1.2 Pflanzliste
Bäume:

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Populus tremula	Espe
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus minor	Feld-Ulme

Bäume in Parkplatzbereichen:
Planatus acerifolia
Alnus x späthii
Ulmus-Hybride, in Sorten, z.B. „Lobel" und „Rebona"
Tilila tomentosa, „Brabant"

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (9/10)

Auswahl möglicher robuster heimischer Obstbäume:
Apfel: Wild-Apfel Alkmene, Beutelsbacher Rambur, Brettacher, Danziger Kant, Freiherr von Berlepsch, Fromms Goldrenette, Geflammter Kardinal, Glockenapfel, Goldparmäne, Grahams Jubiläumsapfel, Gravensteiner, Idared, Jakob Lebel, Jonathan, Kaiser Wilhelm, Klarapfel, Ontario, Prinz Albrecht, Roter Boskoop, Roter Eiser, Rote Sternrenette, Schöner aus Nordhausen
Birne: Alexander Lukas, Bayerische Weinbirne, Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gräfin von Paris, Großer Katzenkopf, Gute Graue, Gute Luise, Passauer Mostbirne, Williams Christbirne
Süßkirsche: Burlat, Büttners Rote Knorpelkirsche, Frühe Maikirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Rote Späternte, Rottaler Sämling
Sauerkirsche: Beutelspacher Rexelle, Königin Hortense, Ludwigs Frühe, Schattenmorelle
Zwetschge: Ersinger Frühzwetschge, Hauszwetschge, Schönberger Zwetschge
Pflaume: Graf Althans, Große Grüne Reneklode, Mirabelle von Metz
Walnuss:

Heister

Acer campestre	Feldahorn
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Echte Eberesche
Ulmus glabra	Bergulme

Sträucher

Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Rosa canina	Hunds-Rose
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Cornus saguinea	Roter Hartriegel
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus saguinea	Roter Hartriegel
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix aurita	Öhrchenweide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Unzulässige Pflanzenarten
Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (10/10)

1.3 Alleeartige Obstbaumpflanzung entlang des Radweges
E6: Im Norden erfolgt entlang des Radweges eine alleeartige Bepflanzung robuster heimischer Obstbäume im Abstand von mindestens 10 m.Die Pflanzungen sind durch Einzelschutz vor Wildverbiss zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind in gleicher Pflanzqualität zu ersetzen. Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist untersagt.
Pflanzqualität: Hochstamm 3xv, mD, StU 12-14
Es sind nur robuste heimische Sorten gemäß Pflanzliste unter II.1.2 zu verwenden.

1.4 GI I, II & III:
Stellplätze:
Die Baumpflanzungen im Nahbereich der PKW-Stellplätze sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren/Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen (Poller, Granitfindlinge o. ä.). Die im Parkplatzbereich vorgesehenen Bäume sind mit einer Baumscheibe von mindestens einer halben Stellplatzgröße zu versehen. Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten (Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine). Pro 6 Stellplätze ist ein Baum gemäß Pflanzliste zu pflanzen.

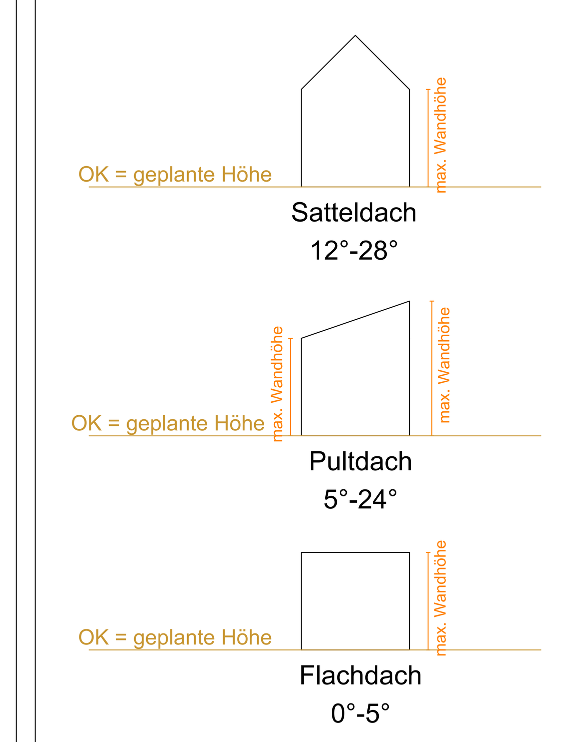
Private Grünflächen:
Je 300 m² nicht überbauter bzw. befestigter Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Baugebietes mindestens ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Mindestens 20 m² Freifläche sind für diesen Baum bereitzuhalten. Durch Planzeichen bzw. textliche Festsetzungen festgesetzte Baumpflanzungen können angerechnet werden.

1.5 SO:
Wiesenansaat und Pflege im Bereich der Photovoltaikanlage
E1: Im Bereich der Photovoltaikanlage wird auf der Konversionsfläche eine Grünlandansaat (autochthones Saatgut der Herkunftsregion 16) vorgenommen. Die Mahd ist 2-mal pro Jahr durchzuführen, der 1. Schnitt nicht vor dem 15.06. Das Mähgut ist abzutransportieren. Auf eine Düngung der Fläche ist zu verzichten. Alternativ kann eine Beweidung erfolgen. Stromkabel müssen so verlegt und die Solarmodule so angeordnet sein, dass eine mögliche Verletzung von Weidetieren ausgeschlossen werden kann.

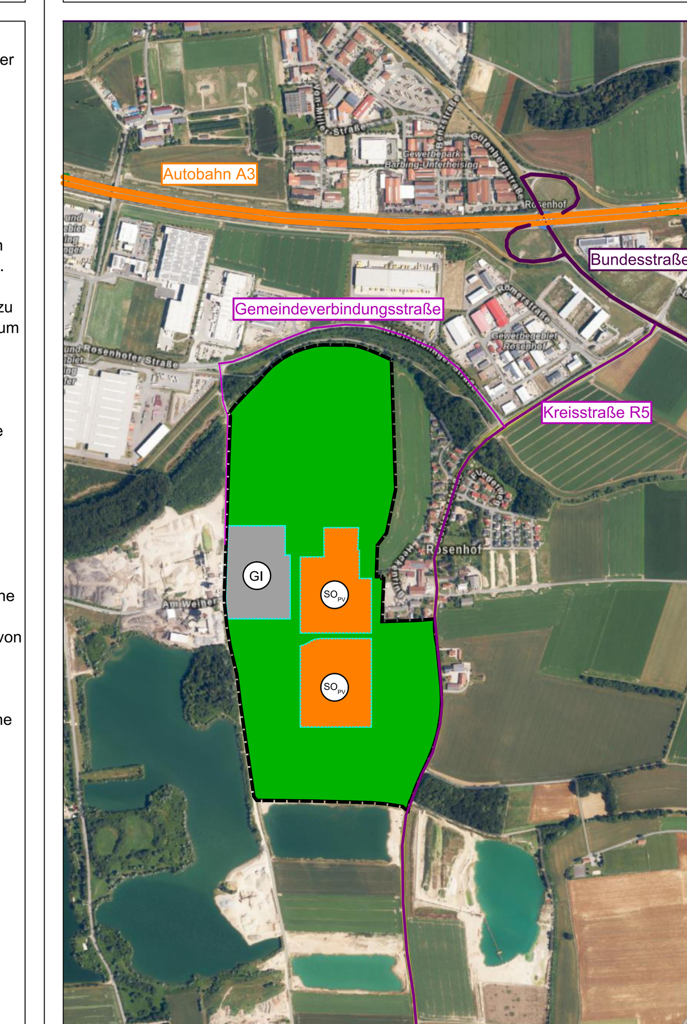
Gehölzpflanzungen
E15: Zur Eingrünung der Freiflächen-Photovoltaikanlage wird rings um die eingezäunte Fläche eine 3-reihige Hecke (Vorkommensgebiet 6.1) mit einem Pflanzabstand von 1,0 x 1,5 m gepflanzt. Mit der vorgesehenen Eingrünung wird der negativen Beeinträchtigung hinsichtlich des Landschaftsbildes entgegengewirkt.
Es sind heimische Pflanzen aus der Pflanzliste (II.1.2) zu verwenden.
Pflanzqualitäten
Sträucher: v. Str., mind. 3-5 Triebe, 60-100 cm

REGELQUERSCHNITTE

Darstellung der Regelquerschnitte (siehe textliche Festsetzung 5.1)



LUFTBILD MIT ERSCHLIESSUNG (M: 1/10.000)



2. TEXTLICHE HINWEISE (1/2)

1. Überwachung
Zur Sicherstellung der Umsetzung der im Bebauungsplan festgelegten Rekultivierungsziele muss die Wiederverfüllung und Rekultivierung begleitend betreut werden. Begehungen zur Erfolgskontrolle finden jährlich unter Beteiligung der Fachbehörden (Wasserwirtschaftsamt, Untere Naturschutzbehörde), dem Planungsbüro und der Gemeinde statt.
Die dadurch entstehenden Kosten trägt der Kiesabbauunternehmer.

2. Autobahn A 3 Regensburg- Passau
Die Autobahn darf durch Staubentwicklung nicht beeinträchtigt werden.
Werbeeinrichtungen dürfen nicht auf die Autobahn ausgerichtet sein.

3. Nachbargrundstücke
Abbau und Rekultivierung dürfen keine negativen Auswirkungenauf die Nachbargrundstücke haben.

4. Landwirtschaftliche Nutzung
In unmittelbarer Umgebung des geplanten Geltungsbereichs muss mit von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen gerechnet werden, wie z.B. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch am Wochenende, an Feiertagen und zu Nachtzeiten. Diese sind aufgrund desGebots der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen. Eine ordnungsgemäße und orts-übliche Bewirtschaftung benachbarter landwirtschaftlicher Flächen muss uneingeschränkt möglich sein.

5. Verkehrsanbindungen
Die Verkehrsanbindungen erfolgen über die bestehenden Gemeindestraßen im Norden zum Geltungsbereich.

6. Altlasten
Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen.
Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt bzw. das WWA Regensburg zu informieren.

7. Allgemein
Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte, öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Die Zufahrt zu den geplanten Bauobjekten muss laut denRichtlinien über die „Flächen für die Feuerwehr" für den gesamten Bebauungsplan gesichert sein. Die erste Wasserentnahmestelle darf nicht weiter als 100 m von den Zugängen der jeweiligen Objekte entfernt sein. Die Löschwasserversorgung ist jedoch abhängig von der baulichen Nutzung der Gebäude und der Gefahr der Brandausbreitung (s. DVGW Arbeitsblatt W 405). Die Löschwasserversorgung muss grundsätzlich gesichert sein. Die Marktgemeinde Pilsting bzw. der Investor übernimmt die Aufgabe der Bereitstellung des leistungsgebundenen Löschwassers im Rahmen der technischen Regeln des DVGW, soweit die Hauptaufgabe der Trinkwasserversorgung nicht gefährdet oder eingeschränkt wird und nur innerhalb der Leistungsfähigkeit der geplanten

2. TEXTLICHE HINWEISE (2/2)

Wasserversorgungsanlage (Wasserleitungsnetz) liegt. Wo die geforderte Leistung der Wasserleitung nicht erreicht werden kann und in einem Umkreis von 300 m keine ausreichende unabhängige Löschwasserversorgung zur Verfügung steht, sind Löschwasserbehälter nach DIN 14230 für die restliche benötigte Löschwassermenge durch den Betreiber zu erstellen. Als Alternative zu den Löschwasserbehältern können auch Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 die mit einem festen Ansaugrohr ausgestattet sind verwendet werden. Bei Sonderobjekten, Sonderbauten mit erhöhtem Brandrisiko oder Personenrisiko kann für den Objektschutz die benötigte Löschwassermenge noch höher angesetzt werden. Dies ist derzeit aus der Planung bezüglich geplanter Baumaßnahmen nicht ersichtlich und errechnet sich dann anhand des Ermittlungs- und Richtwertverfahrens für das jeweilige Objekt. Dies sind dann Auflagen für den Bauherrn, die beim Bauplan berücksichtigt werden müssen.

8. Hinweise zur Grünordnung
8.1 Freiflächengestaltungspläne
Mit der Eingabeplanung für die Baumaßnahme ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Darin sind die Bepflanzungen sowie die gesamte Außenraumgestaltung und Geländemodellierung gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nachzuweisen und bis zur Schlussabnahme der Gebäude durchzuführen.

8.2. Fassadenbegrünung
Eine Fassadenbegrünung soll vorgesehen werden, sofern diese der Gebäudenutzung nicht entgegensteht.

8.3 Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen
8.3.1 Leitungsrecht
Der Schutzstreifen für Versorgungsleitungen ist nach den jeweiligen Vorschriften von jeglichen Eingriffen, die betriebserschwerende leitungsgefährdende Einwirkung darstellen, freizuhalten. Der Schutzstreifen muss zur Ausübung der Leitungswartung sowie Durchführung eventueller Prüf- und Reparaturarbeiten an den Leitungen müssen zu jeder Zeit zugänglich sein, befahrbar und begehbar bleiben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich dieser Anlagen sind vorab mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

8.3.2 Richtlinien
Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen, sowie Abwasserkanäle sind unter öffentlichen Fahrbahnen oder unbepflanzten Seitenstreifen zu verlegen. Straßenbegleitende Pflanzstreifen sind hiervon ausdrücklich freizuhalten.
Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.
Die jeweiligen Hausanschlussleitungen sind unter Berücksichtigung der auf öffentlichem Grund festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen.
Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekom, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten.
Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.

VERFAHREN

1. Die Gemeinde Mintraching hat in der Sitzung vom .... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans in der Fassung vom .... hat in der Zeit vom .... bis .... stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für die Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans in der Fassung vom .... hat in der Zeit vom .... bis .... stattgefunden.

4. Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom .... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... beteiligt.

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

6. Die Gemeinde Mintraching hat mit Beschluss des Stadtrats vom .... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .... als Satzung beschlossen.

   Gemeinde Mintraching, den ....

   ....
   Angelika Ritt - Frank, 1. Bürgermeisterin

7. Ausgefertigt

   Gemeinde Mintraching, den ....

   ....
   Angelika Ritt - Frank, 1. Bürgermeisterin

8. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am .... gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

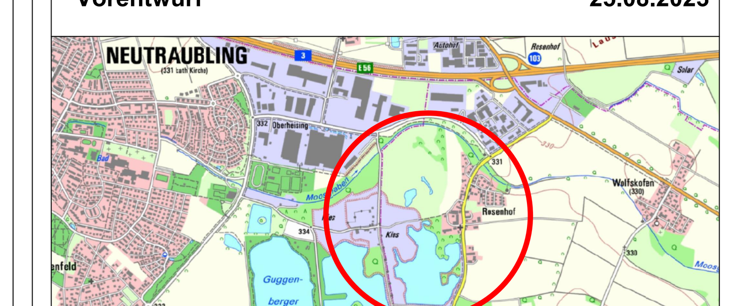
   Gemeinde Mintraching, den ....

   ....
   Angelika Ritt - Frank, 1. Bürgermeisterin

Änderung des Bebauungsplanes „Kiesabbau westlich Rosenhof" durch Deckblatt 1

Gemeinde:	Mintraching
Landkreis:	Regensburg
Regierungsbezirk:	Oberpfalz

Vorentwurf **25.08.2023**



Übersichtsplan 1 : 25.000

Planunterlagen:
Grundkarte erstellt von Ingenieurbüro Geoplan, Osterhofen, auf digitaler Flurkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung.
Untergrund:
Aussagen über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten, aus der Grundkarte noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.
Nachrichtliche Übernahmen:
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.
Urheberrecht:
Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

Entwurfsverfasser:
GeoPlan
Donau-Gewerbepark 5, 94486 Osterhofen
FON: 09932 9544-0 / FAX. 09932 9544-77
E-MAIL. info@geoplan-online.de
Projektleitung: Daniel Wagner

1 : 2.500

Projekt: GI_&_SO_mit_Rekultivierung_Rosenhof | Datei: BBP_1.000_SO_&_GI_Rosenhof | P2112204