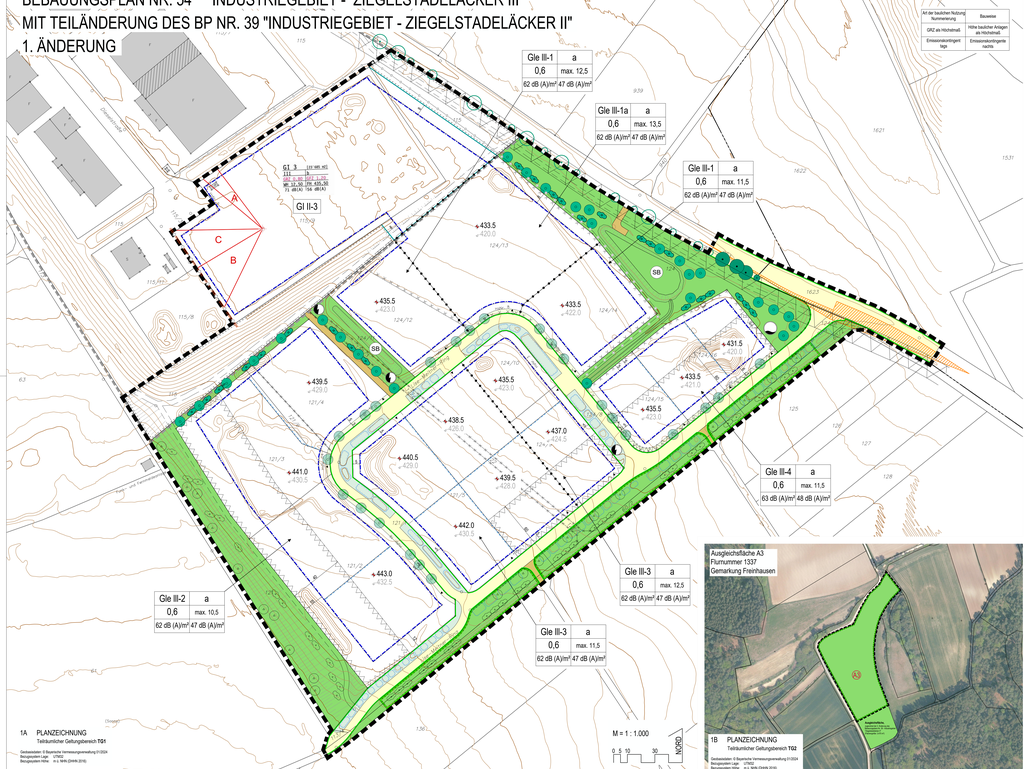
BEBAUUNGSPLAN NR. 54 "INDUSTRIEGEBIET - ZIEGELSTADELÄCKER III" MIT TEILÄNDERUNG DES BP NR. 39 "INDUSTRIEGEBIET - ZIEGELSTADELÄCKER II"

1. ÄNDERUNG



ERKLÄRUNG NUTZUNGSSCHABLONEN

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
GRZ als Höchstwert	Höhe baulicher Anlagen als Höchstwert
Einzelhandelsregelungen	Emissionskontingente laut DIN

PRÄAMBEL

Die Marktgemeinde Hohenwart erlässt aufgrund

- der §§ 1, 1a, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art.23 der Gemeindeordnung (GO)
- der §§ 1 bis 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

den

Bebauungsplan Nr. 54 "Industriegebiet - Ziegelstadeläcker III" mit Teiländerung des BP Nr. 39 "Industriegebiet - Ziegelstadeläcker II" - 1. Änderung

als

SATZUNG.

Eine Begründung mit Umweltbericht in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

Der Bebauungsplan Nr. 54 „Industriegebiet - Ziegelstadeläcker III" - 1. Änderung ändert den Ursprungsbebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 54 "Industriegebiet - Ziegelstadeläcker III" mit Teiländerung des BP Nr. 39 "Industriegebiet - Ziegelstadeläcker II") in folgenden Punkten:
- Erweiterung GI III-3 und Gle III-3 zulässiger Lärm- und Mischkontingenten (Planänderung)
- Änderung der Bauweise von a zu a1 (Planänderung)
- Änderung der Ausgleichsfläche A3 (Planänderung)
- Änderung der Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung an der Teilfläche Gle III-1a (Planänderung)
- Änderung des Maßes der baulichen Nutzung (Planänderung, Teilfläche Gle III-1a)
- Änderung der Zulässigkeit von Stützmauern (Festsetzung Nr. 5.6)
- Regelung der Zulässigkeit von Kleinwindkraftanlagen einschließlich deren Gestaltung und von Nebenanlagen (Planänderung, Festsetzung Nr. 4.3, 4.4, 12.5)
- Änderung der Immissionsschutzfestsetzungen (Festsetzung Nr. 13)
- Ergänzung naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme und Zuordnung (Festsetzung Nr. 11.5)

Die übrigen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes (Nr. 54 "Industriegebiet - Ziegelstadeläcker III" mit Teiländerung des BP Nr. 39 "Industriegebiet - Ziegelstadeläcker II") gelten unverändert weiter.

2. FESTSETZUNGEN

1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes mit Teiländerungen (TG1 - Bebauungsplan Nr. 54 "Industriegebiet - Ziegelstadeläcker III" Teiländerungen Bebauungsplan TG2 - Ausgleichsfläche A3, zugeordnet dem Bebauungsplan Nr. 54 "Industriegebiet - Ziegelstadeläcker II"

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

2.1 GIe eingeschränktes Industriegebiet gem. § 9 BauNVO in. Festsetzungen Nr. 13.

2.2 Einzelhandelsbetriebe werden gem. § 9 Abs. 2 und 9 BauNVO ausgeschlossen. Untergeordnete Verkaufsflächen für die Vermarktung von herstellergebundenen Produkten sind zulässig.

2.3 Im GI werden die gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit unzulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung (§ § Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

3.1 GRZ 0,6 höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,6

Die private Grünfläche wird in die Bemessungsfläche und darf bei der GRZ-Ermittlung den Baugrundstück zugerechnet werden.

3.3 HbA 10,5 m max. zulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) in m, z.B. 10,5 m

Die Höhe baulicher Anlagen ist auf den angegebenen Höchstwert zu begrenzen. Ausgenommen von der Festsetzung Dachaufbauten zu messen.
Die HbA darf überschritten werden, wenn die festgesetzte Höhenlage des höchstgelegenen Dachabschlusses nicht überschritten wird und bei den Baumassenen gewegte Maßnahmen (zum Schutz des Gebäudes vor windbedingten Wasser und zur Anbringung von Antennen bei und Erlangung/Ausgestaltung der Dachgeschosse gestoßen werden.

3.4 ≤35,5 Höhenlage höchstgelegener Dachabschluss (HbA) als Höchstmaß, Angabe in Meter über Normalhöhennull, z.B. 435,0 m ü. NHN

3.5 Baugrenze zur Gliederung des Baumassenhinschnitt der Höhenlage

4 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ § Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 a abweichende Bauweise

Abweichend von der offenen Bauweise ist die Gebäudelänge nicht begrenzt. Die seitlichen Grenzabstände sind wie in der offenen Bauweise einzuhalten.

4.2 Baugrenze

Es gelten die Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 BayBO.

4.3 Nebenanlagen
Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4.4 Kleinwindkraftanlagen
Kleinwindkraftanlagen sind bis zu einer Nabenhöhe von 31,0 m ü. ÜKG (Oberkante hergestelltes Gelände) und einer Gesamthöhe von 40 m ü. ÜKG (Oberkante hergestelltes Gelände) zulässig.

5 Bauliche Gestaltung

5.1 Dächer 2,5 m. § Abs. 1 Nr. 20 BauGB;
Die Dachneigung der Satteldächer (27 bis 37 Grad), einer Substattauflage von mind. 10 cm mit einer, extensiven Dachbegrünung, sowie begrünte grenzgr Dächer (Dachneigung 1cm einer Begrünung kann in den Berechnet abgezogen werden, die für die Belichtung, Be- und Entlüftung, für Brandschutzeinrichtungen, die Aufnahme technisch und betriebstechnisch notwendiger Dachaufbauten, als Dachterrassen, zur Ausbildung fachgerechter Randabschlüsse, u. vorgesehen sind.
Auf den begrünten Dächern sind Photovoltaikanlagen zulässig.
Für baulich untergeordnete Dachflächen sind zudem Ausführungen bis 12° Grad Dachneigung ohne Dachbegrünung zulässig.

5.2 Dachaufbauten
Technisch und betriebstechnisch notwendige Aufbauten wie Lüftungsanlagen und Aufzugsüberfahrten werden über die festgesetzte Höhe hinaus bis zu einer Anschlußhöhe von 2,5 m zugelassen, sofern sie um ein Maß mind. Höhe von der Außenkanten zurückgesetzt werden. Sofern die technische Zwecksetzung nicht entgegensteht, sind diese Aufbauten einzuhausen.
Davon ausgenommen sind Photovoltaikanlagen.

5.3 Fassadengestaltung
Grelle, stark reflektierende oder glänzende Fassadenmaterialien sind – ansichtsnr. sind unzulässig.
Bei Gebäudelängen von über 50 m sind Fassaden deutlich vertikal zu gliedern, z.B. durch unterschiedliche Farben, Materialien oder Gebäudeöffnungen.
Fassadenbeschriftete ohne Öffnungen sind ab einer Länge von 20 m zu begrünen, selbiges betreffende Anforderungen nicht eingehen stehen. Die sind mit Sträuchern oder Kletterpflanzen zu gliedern, je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze mit einem Pflanzraum von mindestens 0,5 m² Grundfläche und einer durchwurzelbaren Substratfläche von mindestens 0,5 m zu pflanzen.

5.4 Werbeanlagen
Werbeanlagen an Hauptgebäuden dürfen nur bis zu einer Höhe von 5,0 m über Gelände angebracht werden. Maximal 5% der jeweiligen Wandfläche eines Gebäudes dürfen mit Werbeanlagen gestaltet werden.
Werbeanlagen an Nebengebäuden, Stützmauern und Einfriedungen sind unzulässig.
Freistehende Werbeanlagen am Rechtsgrunde, werbende oder sonstige Hinweisschilder sind nur bis zu einer Höhe von 5,0 m über Gelände und einer Ansichtsfläche von jeweils max. 2,0 m² nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Werbefahnen dürfen eine Gesamthöhe bis zum 5,0 m über Gelände nicht überschreiten. Je Baugrundstück sind max. 2 Fahnen zulässig, die in einer Gruppe Gesamtmaßen bewegen dürfen.
Grell wirkende und blendende Schriftbänder und selbstleuchtende oder blinkende Werbeanlagen sind unzulässig.

5.5 Einfriedungen
Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 2,0 m über Gelände, als transparente und seitliches Zäune aus Drahtgitter oder Maschendraht, mit einem Abstand zum Boden von mindestens 15 cm zulässig.
Vollfarbig geschlossene Einfriedungen, wie z.B. Gabionen, Betonwände, sind nicht zulässig.
Im Bereich der private Grünflächen dürfen Einfriedungen nur an den Innenseiten, den dem Industriegebiet zugewandt sind, errichtet werden.

5.6 Geländeveränderungen und Stützmauern
Die Gelände darf bis zum Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen und bis zur Höhenlage der Fertigfußboden in Erdgeschoss (OK FFB) aufgeschüttet oder abgegraben werden.
Böschungen sind mit einer max. Neigung von 2:1 (Länge / Höhe) auszuführen. Böschungshöhe und -oberkante müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m zur Grundstücksgrenze einhalten.
Stützmauern sind mit einer max. Höhe von 2,0 m über Oberkante Gelände (Ansichtshöhe) zulässig. Eine Ansichtshöhe von max. 3,0 m ist an Nachbargrenzen zulässig, wenn das Geländeniveau eingesetzt wird.
Sie müssen zu Nachbargrenzen, unterwandner oder zu Gebäuden einen Abstand von mind. 1,0 m einhalten und sind zu begrünen.

5.7 Klimaanlagenanlagen
Klimaanlagen und -kühlanlagen sind grelle, stark reflektierende oder glänzende Materialien und Anstriche unzulässig.

6 Straßenverkehrsflächen

6.1 Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie und unverbindlichen Vorschlag zur Straßenraumgestaltung

6.2 öffentlicher Weg

6.3 Ausfahrtsbereich mit max. zwei Zufahrten in einer Breite von max. jeweils 10 m zulässig. Bei einer Straßenfrontlänge des Baugrundstücks von mehr als 120 m dürfen weitere Ausfahrten errichtet werden, sofern die Funktion der straßenbegleitenden Sekernsuhlen nicht beeinträchtigt wird.

7 Versorgungsflächen

7.1 Elektrizität Trafostation 7.2 Wasser unterirdische Löschwasserzisterne

8 Bodenschutz (§ § Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Befestigte Flächen, wie z.B. Stellplätze, Zufahrten, Wege etc., die nicht unterirdisch sind, und sickerfähig zu gestalten (z. B. durch wasserdurchlässige Pflasterarten, Pflasterarten mit Sicker- bzw. Rasenfugen, Rasengitter, Schotterrasen, wassergebundene Decke), sofern auf diesen Flächen keine Lkw-Fahrzeuge oder Stapelcontainer verkehren. Ausgenommen sind nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgangene wird und andere Gefahrenverursachungen auf Wässer- und Bodenhaushalt ausgeschlossen werden können.

9 Grünordnung (§ § Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB)

9.1 Grünordnung allgemein
Alle nachfolgend festgesetzten neu zu pflanzenden Gehölze und von Grundstücksgewächsen angesetzt zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Ausgang in der festgesetzten Mindestqualität an den gegebenen Standorten sydestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

9.2 Öffentliches Grün

9.2.1 Einfahrg von Bäumen

zu ertaltender Baum
Die gemäß Planzeichnung zu erhaltenden festgesetzten Einzelbäume sind im Wurfes zu fördern und dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen davon sind durch standortgerechte Laubbäume zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben innerhalb des Plangebiets entlang der Knotenstraße spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

Hinweis:
Der als zu erhaltend festgesetzte Gehölzbestand ist während der Baumaßnahme unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gem. DIN 18920 und RAS-LP4 zu schützen.

9.2.2 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

9.2.3 Die festgesetzten grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen und spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme herzustellen.

9.2.2.1 Öffentliche Grünfläche
Die öffentliche Grünfläche ist als kräuterreiche Wiesenfläche (Saatgutmischung: Artel Blumen 30 %, Artel Gräser 70%) anzusäen. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist die Anlage von Mulden zur Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser zulässig. Entlang der Knotenstraße ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche die Anpflanzung einer Allee mit Spitz-Ahorn Full- und Ballwage zulässig.
Die öffentliche Grünfläche ist 1 Mal zu mal jun zahn zu mähen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen.

9.2.2.3 Öffentliche Grünfläche - Verkehrsbegleitgrün
Die öffentliche Grünfläche ist mit standortgerechten Sträuchern und Gräsern zu bepflanzen.
Die Anlage von Mulden zur Versickerung von Niederschlagswasser ist zulässig. Eine Befestigung der Mulden darf ausschließlich mit Rasengittersteinen erfolgen. Sterile Lockerbodenzone ist zulässig.
Die Bepflanzung ist ein bis zweimalig, maximal 7,0 m lang bestehend aus jeweils mindestens 5 heimischen Sträuchern. Die Pflanzung ist mindestens 1,0 m von der Fahrbahnkante entfernt.
Die öffentliche Grünfläche ist 1 mal jun zahn zu sähen (wenn jeder Frühjahr zu mähen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen.

9.2.4 zu pflanzender Baum in öffentlicher Grünfläche
zu pflanzg und heimische Sträucher

Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

9.2.5 zu pflanzende Strauchgruppe in öffentlicher Grünfläche
zu pflanzg und heimische Sträucher

Jede Strauchgruppe ist ein- bis zweimalig, maximal 7,0 m lang bestehend aus jeweils mindestens 5 heimischen Sträuchern. Die Pflanzung ist mindestens 1,0 m von der Fahrbahnkante entfernt.
Pflanzgröße und -anzahl zusammen anzulegen.
Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten kann innerhalb der jeweils festgesetzten pflanzbaren Grünfläche abgewichen werden. Die aus der Planzeichnung zu entnehmende Anzahl an Bäumen ist dabei zwingend beizubehalten.

Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

9.2.2.6 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Naturschutzrechtliche und artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche)
Entwicklungsziel: Facharztmäßiches als Lebensraum für Wiesenvögel

Die Herstellung der Ausgleichsfläche hat zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (S. § 44 Abs. 5 BNatSchG) vor dem Eingriff, d. h. vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten, zu erfolgen.

9.2.2.7 Anlagen einer Grüllhecke
Anlage einer Grüllhecke durch Anlaut mit gebietseigenen Wildpflanzensaatgut (Herkunft Urräumgerechte Hügel- und Plattenregion) Saatgutmischung: Artel Blumen 30% und Artel Gräser 70%. Anzusählnde: Die Aussaat hat mit einer reduzierten Saatgemenge (50 – 75% der regulären Saatgemenge) zur Eckenlog eines bolzigen Bestandes zu erfolgen. Vor der Anlaut ist die gesamte Fläche zu pflügen. Nach erfolgter Aussaat ist an Bodenschluss durch Anwalzen herzustellen.

9.2.2.8 Pflegemaßnahmen
Ca. 6 bis 8 Wochen nach der Anlaut ist ein erster Schnitt/pflege zur Verdrängung von aufkommenden Unkräutern erforderlich. Dieser ist bei Bedarf in Abstimmung mit der Unterer Naturschutzbehörde im ersten Jahr nach der Anlaut zu wiederholen. Ein zweiter Schnitt ist im Spätsommer (Ende August/Anfang September) des ersten Jahres nach der Anlaut durchzuführen. Das Mähgut hicht ist dem 15.07 erfolgen. Die Fläche ist in Absatzform oder nach Fertigmahen nach außen zu mähen, um Tiere Fluchtmöglichkeiten zu gewähren. Es ist ein jährlich wechselnder Mahnstreifen von 25% auf der Fläche zu belassen und von der Mähd auszusparen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen.
Erhalt des Bruchgrundbereichs mit: Gehölzbestand

9.2.2.9 Ausgleichsfläche A3
Für den jeweiligen Eingriff in Natur und Landschaft werden auf Teilfläche der F/N: 1114 Gemarkung Freihausen eine Ausgleichsfläche mit einer Größe von 5340 m² nachgewiesen und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den Bebauungsplan Nr. 54 "Industriegebiet - Ziegelstadeläcker II - Änderung" zugeordnet.

9.3 Pflanzliche Bäume standortgerecht
(Pflanzenarten laut Ab.)
- Gleditsia triacanthos "Skyline" Gleditsche – Robinia pseudoacacia "Sandriesling" Robine
- Sorbus intermedia "Brouwers" Schwedische Mehlbeere

Die getroffene Auswahl kann durch weitere standortgerechte Baumarten ergänzt werden, sofern diese der festgesetzten Pflanzqualität entsprechen.

9.4 Bepflanzungen
Pro 3 RGM (Bebäude) ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.
Pro Baum ist eine offene Baumscheibe von mindestens 6 m² sowie eine durchwurzelbare Baumpflanzfläche mit einer Grundfläche von mindestens 12 m² und einer Tiefe von 1,5 m zu gewährleisten. Die Baumscheiben sind mit standortgerechten bodendeckenden Sträuchern, Stauden oder Gräsern anzupflanzen.
Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

10 Artenschutz (§ § Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10.1 Vogelschutz
Bei zusammenhängenden Glasfronten von > 5 m², ohne Lückenunterbrechung, ist reflexmarmes Glas (Glas mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 %) zu verwenden, das entweder transluzent ist oder eine UV-reflektierende, transparente Beschichtung (sog. Vogelschutzglas) aufweist.

10.2 Insektenschutz
Zur Verminderung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insektenarten, sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel, Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchtmittel, mit Richtstrahlwinkel unter Verwendung vollständig geschlossener Lampengehäuse und einer Farbtemperatur ≤ 4.000 K zulässig.

10.3 Regelungen zu Kleinwindkraftanlagen

Anlagengleen, die Anzahl- oder Nennleistungen für Vögel bieten und damit ein erhöhtes Kollisionsrisiko darstellen, sind nicht zulässig.

Ausschlußfläche: Die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen ist zur Sicherung des Ackerlands zu ansteuchzuträchtlich bedeutsamen Flächen unzulässig.

11 Ausgleichsflächen (§ Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

11.1 Ausgleichsflächen allgemein
Mulchung sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Restdüngen aus Agrargrundlagen sowie chemischer Pflanzenschutzmitteln ist auf den nachfolgend festgesetzten Ausgleichsflächen nicht zulässig.

11.2 Ausgleichsfläche A1
Für den jeweiligen Eingriff in Natur und Landschaft wird auf Teilfläche der F/Nrn. 123 und 121, Gemarkung Siebenzell eine Ausgleichsfläche mit einer Größe von 6.350 m² nachgewiesen und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Bebauungsplan Nr. 54 "Industriegebiet - Ziegelstadeläcker II" zugeordnet.

11.2.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche)
Entwicklungsziel: Lebensraum für Neuntöter und Dorngrasmücke

11.2.1 Herstellungsmaßnahmen
- Pflanzung von insgesamt 14 Jwe.bs strauchigen, maximal 7,5 m langen Strauchgruppen bestehend aus jeweils mindestens 5 Sträuchern gemäß festgesetzter Pflanzliste. Die Reihen- und Pflanzabstand der Sträucher hat 1,5 m zu betragen. Die Pflanzweise und -verteilt zufriedenr anzulegen.
- Mindestqualität Strauch: verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm

Pflanzliste (Pflanzenarten lut. / ft.):
- Amelanchier ovalis Felsenbirne – Berberis vulgaris Berberitze
- Cornus mas Kornelkirsche – Crataegus monogyna Weißdorn
- Corylus avellana Haselnuss – Ligustrum vulgare Liguster
- Prunus spinosa Schlehdorn – Rhamnus catharticus Kreuzdorn
- Rosa canina Hunds-Rose – Rosa arvensis Feldrose
- Rosa rubiginosa Weinrose – Sambucus nigra Schwarzer Holunder

Pflanzung von 10 standortgerechten Laubbäumen:
- Einbringen von 3 Steinhaufen; Kühlung zwischen 1,5 bis 5 m; Länge mindestens 3 m.
- Einbringen von 4 strukturreichen Totholzhaufen ausschließlich aus Laubgehölzen (Hainbuche, Wurzelstöcke, Breiter)
- Einbringen von 3 Baumstämmen legend, Laubholzer, Stammdurchmesser mindestens 5 x 5; Länge mindestens 2 m
- Einbringen von 3 Totholzhaufen aus Laubgehölzen (Hainbuche, Wurzelstöcke, Breiter) Stammdurchmesser mindestens 5 x 5 (Hainbuche, Pflanzenarten: Sagebuschrose, Artel Blumen 30% und Artel Gräser 70%, Anzusählnde: 2 g/ m²
- Vor der Anlaut ist der Oberboden abzutragen und durch Frähsen und Egges vorzubereiten. Nach erfolgter Anlaut ist ein Bodenschluss durch Anwalzen herzustellen. In dem ersten Jahr nach der Anlaut kann ein gradeller Schnitt zur Verdrängung von aufkommenden Unkräutern erforderlich sein.

11.2.2 Pflegemaßnahmen
Die Ausgleichsfläche ist 1 bis 2 mal jns zahn zu mähen. Dabei darf die erste Mähd nicht vor dem 15.07 erfolgen. Es ist ein jährlich wechselnder Brachestreifen von 25% auf der Fläche zu belassen und von der Mähd auszusparen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen.

11.2.3 Ausgleichsfläche A2
Für den jeweiligen Eingriff in Natur und Landschaft werden auf Teilfläche der F/Nrn. 60, 121, 122 und 126, jeweils Gemarkung Siebenzell Ausgleichsflächen mit einer Größe von 8.250 m² nachgewiesen und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den Bebauungsplan Nr. 54 "Industriegebiet - Ziegelstadeläcker II" zugeordnet.

11.2.3 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche)
Entwicklungsziel: Lebensraum für Feldlerche, Wiesenschafstelze, Braunkehlchen und Grauammer (Bevorzugen in Kombination mit bäuerlichen Gebäudeinseln und wechselfeuchten Bereichen)

11.3 Herstellungsmaßnahmen
- Anlage von 2 Ackerrainen von jeweiligen 210 m ist eine Breite wechselnd zwischen 5m breitmitige Hecke, bestehend aus heimischen Sträuchern und heimischen Laubbäumen, zu pflanzen. Die Hecke ist abschnittsweise, jeweils spätestens nach 30 Jhn, zu unterbrechen. Die Pflanzung innergrüne Gebüsche ist ausgeschlossen. Der Reihen- und Pflanzabstand der Sträucher hat 1,5 m zu betragen. Die Pflanzweise und -verteilt zufriedenr anzulegen. Auf die Hecke wechselt jeweil 20 heimische Laubbäume zu pflanzen.
- Mindestqualität Laubbaum: verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm
- Mindestqualität Laubbaum: verpflanzter Hochstamm 3x, Stammumfang 16-18 cm
- Hinweis: Es wird empfohlen *Artel gemäß der Pflanzliste unter Pkt. 2 Hinweise - Pflanzliste Bäume standortgerecht zu verwenden.*
- Anlage von Mulden zur Versickerung von Niederschlagswasser. Eine Befestigung der Mulden darf ausschließlich im Bruchsgrenzbereich erfolgen. Eine/ts zulässig ist die Befestigung verbindender Überfluts zwischen den Mulden in einer Breite von max. 1,0 m. Die Mulden sind mit einer max. Neigung von 2:1 (Länge / Höhe) auszuführen. Mulbenoberkante müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m zur Außenkante Bruchsgrenze einhalten. Sterile Lockerbodenzone ist zulässig. Auf der Bruchsgrenze ist ein bis zweimalig, maximal 7,0 m lang bestehend aus jeweils mindestens 5 heimischen Sträuchern. Die Pflanzung ist mindestens 1,0 m von der Fahrbahnkante entfernt. Pflanzgröße und -anzahl zusammen anzulegen.
- Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten kann innerhalb der jeweils festgesetzten pflanzbaren Grünfläche abgewichen werden. Die aus der Planzeichnung zu entnehmende Anzahl an Bäumen ist dabei zwingend beizubehalten.
- Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

11.3.2 Pflegemaßnahmen
Die Ausgleichsfläche ist 1 mal jns zahn (ein spätem Mähd oder jeweiligen Frühjahr) zu mähen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen.

11.4 Ausgleichsfläche A3 vorgezogene Ausgleichsmaßnahme(CEF-Maßnahme)
Für den jeweiligen Eingriff in Natur und Landschaft wird auf einer Teilfläche der F/Nr. 1337 Gemarkung Freihausen eine Ausgleichsfläche mit einer Größe von 10.700 m² nachgewiesen und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den Bebauungsplan Nr. 54 "Industriegebiet - Ziegelstadeläcker II" zugeordnet.

11.4.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Naturschutzrechtliche und artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche)
Entwicklungsziel: Fachlandmäßiches als Lebensraum für Wiesenvögel

Die Herstellung der Ausgleichsfläche hat zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (S. § 44 Abs. 5 BNatSchG) vor dem Eingriff, d. h. vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten, zu erfolgen.

11.4.2 Herstellungsmaßnahmen
- Anlage einer Grüllhecke durch Anlaut mit gebietseigenen Wildpflanzensaatgut (Herkunft Urräumgerechte Hügel- und Plattenregion) Saatgutmischung: Artel Blumen 30% und Artel Gräser 70%. Anzusählnde: Die Aussaat hat mit einer reduzierten Saatgemenge (50 – 75% der regulären Saatgemenge) zur Eckenlog eines bolzigen Bestandes zu erfolgen. Vor der Anlaut ist die gesamte Fläche zu pflügen. Nach erfolgter Aussaat ist an Bodenschluss durch Anwalzen herzustellen.

11.4.2 Pflegemaßnahmen
- Ca. 6 bis 8 Wochen nach der Anlaut ist ein erster Schnitt/pflege zur Verdrängung von aufkommenden Unkräutern erforderlich. Dieser ist bei Bedarf in Abstimmung mit der Unterer Naturschutzbehörde im ersten Jahr nach der Anlaut zu wiederholen. Ein zweiter Schnitt ist im Spätsommer (Ende August/Anfang September) des ersten Jahres nach der Anlaut durchzuführen. Das Mähgut hicht ist dem 15.07 erfolgen. Die Fläche ist in Absatzform oder nach Fertigmahen nach außen zu mähen, um Tiere Fluchtmöglichkeiten zu gewähren. Es ist ein jährlich wechselnder Brachestreifen von 25% auf der Fläche zu belassen und von der Mähd auszusparen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen.
- Erhalt des Bruchgrundbereichs mit: Gehölzbestand

11.5 Ausgleichsfläche A4
Für den jeweiligen Eingriff in Natur und Landschaft wird auf einer Teilfläche der F/Nr. 1114 Gemarkung Freihausen eine Ausgleichsfläche mit einer Größe von 5340 m² nachgewiesen und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den Bebauungsplan Nr. 54 "Industriegebiet - Ziegelstadeläcker II - Änderung" zugeordnet.

11.5.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Naturschutzrechtliche und artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche)
Entwicklungsziel: Feuchtlm bzw. Aauell

Herstellungsmaßnahmen:
- Nachgestaltung einer artenarmen und strukturlosen Ausaktnn mit ausschließlich autochthonen, phytophilenheimen Pflanzmaterial (Pflanzung von ca. 30 Laubbäumen und ca. 300 Sträuchern)
- Anlag und Aufbauen von Kleinstrukturen (Totholzhaufen)

Ausgleichsfläche A5
Flurnummer 1337
Gemarkung Freihausen

1C PLANZEICHNUNG
Teiländerungen Ortsbegrenzung TG3
Gesetzesstelle: § Baugesetzbuch Verwaisungsordnung (01.2004)
Bezugspunkt Lage: UTM32
Bezugspunkt Höhe: ü. n. NN (DHHN 2016)
M = 1 : 2.500
NORD

12 Wasserwirtschaft (§ § Abs. 1 Nr. 14, 16 und 20 BauGB)

12.1 SW Versickerungsbecken

12.2 Die Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Baugrundstück über die beiliegende Bodenzone zu versickern, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird.

13 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen - Immissionsschutz (§ § Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

13.1 IN-1 Bezeichnung von Teilflächen für Emissionskontingente, z.B. GI III-1

13.2 tags 5 Jwe. 62 dB(A)m² der Teilflächen zugewiesene Emissionskontingente tags, z.B. 62 dB(A)m²

13.3 nachts 5 Jwe. 47 dB(A)m² der Teilflächen zugewiesene Emissionskontingente nachts, z.B. 47 dB(A)m²

13.4 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den folgenden Tabellen „Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)m²" und „Zusatzkontingente + dB(A) für die Richtungssektoren" angegebenen Emissionskontingente Lsk nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung" weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Bezeichnung	Emissionsflächen		Emissionskontingent LEK,i [dB(A)]	
	Fläche innerhalb der Kontingentfläche [m²]		Tag ($L_{EK,i}$ [dB(A)]	Nacht ($L_{EK,i}$ [dB(A)]
	Anfang	Ende		
GI III-1	22.383	62	62	47
GI III-2	23.094	62	62	47
GI III-3	20.083	62	62	47
GI III-4	7.596	63	63	48

13.5 Richtungssektoren für Zusatz-Emissionskontingente mit Bezugspunkt BP_{54}

13.6 Für die im Plan gezeigten Richtungssektoren A bis C ist/wird durch Anordnung der Emissionskontingente Lzn zzn folgende Zusatzkontingente:

Bezeichnung Richtungssektor(en)	Offnungswinkel [Grad]		Zusatzkontingent $L_{EK,zn}$ [dB(A)]	
	Anfang	Ende	Tag (06:00 22:00 Uhr)	Nacht (22:00 06:00 Uhr)
A	+315,0	+323,0	+13,0	+14,0
B	+206,0	+239,0	+8,0	+23,0
C	+239,0	+269,0	+11,0	+26,0

Der Bezugspunkt BP_{54} für die Richtungssektoren A bis C ist UTM32-Koordinaten: 8 / +477383,07 / + 5380774,61.

Hinweis:
Die Zusatzkontingente finden nur bei den Emissionsflächen (GI III-1 bis GI III-4 Anwendung. Die Fläche GI III-3 erhält kein Zusatzkontingent. Für die Ermittlung der Zusatzkontingente ist die Lage der Emissionsflächen, entsprechend der GI III-1 bis GI III-4 zu berücksichtigen.
Bebauungsplan Nr. 39 „Industriegebiet – Ziegelstadeläcker II" 3. Änderung: Planfassung vom 30.09.2019 hervorzuheben: Der Deutsche Patent- und Markenamt hat mit Schreiben vom 15.05.2020 (Aktenzeichen: 10 W (pat) 27/19) Ziegelstadeläcker II" 3. Änderung: Planfassung vom 30.09.2019 hervorzuheben: Der Deutsche Patent- und Markenamt hat mit Schreiben vom 15.05.2020 (Aktenzeichen: 10 W (pat) 27/19) Ziegelstadeläcker II" 3. Änderung: