

# MARKT NENNSLINGEN



## BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

### NR. 11 „ERWEITERUNG I NENNSLINGEN NORDOST“

## SATZUNG

Ausfertigung i. d. F. vom 04.12.2018

**KLOS**  
GmbH & Co. KG

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung  
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten  
Alte Rathausgasse 6  
91174 Spalt  
www.ib-klos.de

Fon: 09175 / 7970 - 0  
Fax: 09175 / 7970 - 50  
Email: info@ib-klos.de

Der Markt Nennslingen im Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen beschließt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 und 13b Baugesetzbuch (BauGB), i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), in der jeweiligen zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung, die folgende Satzung über den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

## **Nr. 11 „Erweiterung I Nennslingen Nordost“**

per Satzungsbeschluss am 27.02.2019.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11 „Erweiterung I Nennslingen Nordost“ beinhaltet die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 856 (Teilfläche), 857, 858, 858/1 und 859, Gemarkung Nennslingen, Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt rund 4,85 ha.

### **§ 2 Bestandteile des Bebauungsplans**

Bestandteile des Bebauungsplans Nr. 11 „Erweiterung I Nennslingen Nordost“ sind das vom Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG, Spalt, am 11.12.2017 ausgearbeitete und letztmalig am 04.12.2018 geänderte Planblatt mit integriertem Grünordnungsplan sowie die dieser Satzung nachfolgenden textlichen Festsetzungen. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigefügt.

### **§ 3 Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Nennslingen, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Günter Obermeyer, 1. Bürgermeister

# **Bebauungsplan Nr. 11 „Erweiterung I Nennslingen Nordost“**

## **Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften**

### **1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 - 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden innerhalb des Geltungsbereichs ausgeschlossen.

#### **1.2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung**

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden für den südlichen Bereich der Parzellen 1 mit 30 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,33 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,66 und für den nördlichen Bereich der Parzellen 31 mit 46 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und dem weiter festgesetzten Maß der baulichen Nutzung im Einzelfall ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig (II).

#### **1.3 Bauweise**

Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, mit der Einschränkung, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

#### **1.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden anhand der im Planblatt dargestellten Baugrenzen festgesetzt.

Die Abstandsflächenvorschriften der BayBO sind einzuhalten.

#### **1.5 Garagen, Carports und Nebengebäude**

Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen unter Berücksichtigung der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden, jedoch nicht zur Straße hin. Garagen und Nebengebäude sind auch dann an der Grundstücksgrenze zulässig, wenn sie mit dem Hauptgebäude verbunden sind.

Zwischen Garagen und der Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein nicht einzufriedender Bereich von mindestens 5,00 m freizuhalten. Bei Carports kann der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche auf 3,00 m reduziert werden.

Die Errichtung von Garagen und Nebengebäuden mit Seitenwänden aus Well- oder Trapezblech ist unzulässig.

## 1.6 Stellplätze

Je Wohneinheit sind auf jedem Baugrundstück mindestens zwei private Stellplätze zu errichten.

## 1.7 Standort für Abfallbehälter

Die Bewohner der Parzellen 15, 16 und 19 müssen ihre Abfallbehälter am Tag der Abholung zur Entleerung auf der im Planblatt gekennzeichneten Fläche bereitstellen (Sammelstandort für Abfallbehälter am Tag der Abholung).

## 1.8 Regenwasserzisternen

Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zu sammeln und in einer Zisterne zurückzuhalten. Das Nutzvolumen der Zisterne muss mindestens 5 m<sup>3</sup> pro Einfamilienhaus bzw. 3 m<sup>3</sup> pro Doppelhaushälfte betragen.

Der Überlauf der Zisterne kann an den geplanten Oberflächenwasserkanal angeschlossen werden.

## 1.9 20 kV-Freileitung der Main-Donau Netzgesellschaft mbH

Für die Leitungstrasse der im Planblatt dargestellten 20 kV-Freileitung der Main-Donau Netzgesellschaft mbH besteht ein Bewuchsbeschränkungsbereich von beidseitig 20,00 m ab Leitungsachse. Innerhalb dieses Bereichs dürfen nur Gehölze mit einer maximalen Wuchshöhe von 4,50 m gepflanzt werden.

## 2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

### 2.1 Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) darf an der talseitigen Gebäudeseite mittig maximal 1,50 m über das natürliche Urgelände herausragen.

Als Nachweis ist im Bauantrag für jedes Grundstück die Höheneinstellung des Gebäudes durch ein Höhenivellement mit Bestands- und Planungshöhen darzustellen.

### 2.2 First- und Wandhöhe

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) beträgt 9,00 m.

Bezugspunkt ist die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG).

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) beträgt 6,00 m.

Die Wandhöhe im Sinne des Bebauungsplans ist das Maß zwischen der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) und dem traufseitigen Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

### 2.3 Dächer

#### 2.3.1 Dachform und -neigung

Für Hauptgebäude sind folgende Dachformen und -neigungen zulässig:

- Satteldach (SD/I + DG), Dachneigung 30-45°
- Satteldach (SD/II), Dachneigung 15-30°
- Versetztes Pultdach (VPD), Dachneigung 15-30°
- Walmdach (WD), Dachneigung 15-30°

Für untergeordnete Anbauten an das Hauptgebäude sind außerdem Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer zulässig.

Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind sämtliche Dachformen mit Dachneigungen von 0 bis 45° zulässig.

### **2.3.2 Dacheindeckung**

Für Hauptgebäude sind als Dacheindeckungen Dachsteine oder Dachziegel zulässig; für Garagen und Nebengebäude sowie untergeordnete Anbauten an das Hauptgebäude sind auch andere Dacheindeckungen zulässig.

Die Dachdeckung ist in roten bzw. rotbraunen, schwarzen oder schwarzgrauen Farbtönen zu halten. Für Flachdächer und flach geneigte Dächer sind Dachbegrünungen zulässig und erwünscht.

### **2.3.3 Dachaufbauten**

Zwerchhäuser/Zwerchgiebel sowie Dachgauben als Giebelgauben (mit Satteldach) oder SchlepPGAuben sind zulässig.

Der First bzw. die Oberkante von Zwerchhäusern und Dachgauben muss mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

### **2.4 Fassadengestaltung**

Außenwände sind zu verputzen oder mit Holzschalung zu verkleiden.

Für den Anstrich sind gedeckte Farbtöne zu verwenden. Grelle Farben sind unzulässig.

Holzhäuser in einfacher Bauweise sind zulässig, jedoch keine typischen Blockhäuser („Baumstammhäuser“).

### **2.5 Einfriedungen**

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Gesamthöhe einschließlich Zaun von 1,30 m über Oberkante Straße bzw. Gehweg nicht überschreiten. Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken dürfen eine Höhe von 2,00 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Sockelmauern bis maximal 0,50 m Höhe über OK Straße zulässig. Ansonsten sind Mauern, Bretterverschläge und Gabionen als Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.

### **2.6 Geländemodellierung**

Abgrabungen und Böschungen zwischen den einzelnen Grundstücken sind terrassenförmig auszubilden mit einer maximalen Gesamtböschungshöhe von 2,00 m. Die Böschungflächen sind zu bepflanzen. Die Böschungsneigungen dürfen nicht steiler als 1:1,5 sein.

Senkrechte Abtreppungen zwischen den einzelnen Baugrundstücken mit Böschungsmauern oder Gabionenwänden sind bis zu einer maximalen Mauerhöhe von 1,00 m zugelassen.

### **3 Grünordnerische Festsetzungen**

#### **3.1 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern**

Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind Bäume und Sträucher in Art und Qualität gemäß den Festsetzungen der nachfolgenden Pflanzgebote zu pflanzen. Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Bei allen Pflanzungen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände zu beachten.

##### **Erhaltungsgebot für bestehende biotopkartierte Gehölzbestände**

Die innerhalb der Geltungsbereichsgrenze vorhandenen biotopkartierten Gehölzbestände (Biotop Nr. 6932-1117-019 und 6932-1142-002) unterliegen einem Erhaltungsgebot. Die Bestände sind langfristig als naturnahe Gehölzbestände zu erhalten. Verkehrssicherungsmaßnahmen sind zulässig.

Randliche Rodungen gemäß Darstellung sind zulässig. Dabei ist die Vermeidungsmaßnahme V1 zu beachten. Als Ausgleich werden im Rahmen des Pflanzgebots A Neupflanzungen festgesetzt.

##### **Pflanzgebot A – Ergänzende Gehölzpflanzung im Anschluss an die bestehenden Gehölzbestände**

Im Anschluss an die zu erhaltenden Gehölzbestände sind gemäß Plandarstellung gestufte Feldgehölze und Gehölzränder mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern aus der Pflanzliste "Heimische Baum- und Straucharten" zu pflanzen. In der Pflanzung in der nördlichen Ecke des Geltungsbereichs sind 5-7 % groß- bis mittelkronige Laubbäume als Hochstämme und ca. 7-10 % kleinkronige Laubbäume als Heister zu integrieren. Am nördlichen Rand des Gehölzbestandes im zentralen Geltungsbereich ist durch Strauchpflanzungen und Kleinbäume ein Gehölzsaum zu entwickeln.

##### **Pflanzgebot B – Baumpflanzungen mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen**

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze sowie im Bereich der Stellplätze innerhalb des Baugebiets sind gemäß Plandarstellung Bäume der Pflanzliste "Heimische Baum- und Straucharten" zu pflanzen. Zur nördlichen Randeingrünung sind mittel- bis großkronige Baumarten in einem Pflanzabstand von 10-15 m, versetzt zu pflanzen. Im Unterwuchs ist ein Gras-Kraut-Saum zu entwickeln und extensiv zu pflegen.

Zur Durchgrünung sind innerhalb des Baugebiets an den Stellplätzen klein- bis mittelkronige Baumarten der Pflanzlisten "Heimische Baum- und Straucharten" oder "Stellplatzbegrünung" zu pflanzen. Kompaktkronige Sorten sind zulässig. Die Pflanzscheiben sind anzusäen oder mit bodendeckenden Gehölzen bzw. Stauden zu begrünen.

##### **Pflanzgebot C – Gestaltung des Kinderspielplatzes**

Der Kinderspielplatz im nördlichen Geltungsbereich ist fachgerecht anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Zur Gliederung und Eingrünung sind Bäume und Sträucher der Pflanzliste „Kinderspielplatz“ zu pflanzen. Giftige Pflanzen sind zu vermeiden. Bewehrte Pflanzen sind nur in geringen Mengen und in den Randbereichen zu verwenden.

Für die eingrünende Baumreihe nördlich des Kinderspielplatzes gilt Pflanzgebot A. Die Bäume können mit Sträuchern der Pflanzliste „Kinderspielplatz“ unterpflanzt werden.

### **Pflanzgebot D – Baumpflanzungen mit Standortbindung zur Randeingrünung auf privaten Flächen**

Auf den im Planblatt gekennzeichneten Flächen entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist auf privaten Flächen zur Randeingrünung eine Baumreihe mit mittel- bis großkronigen heimischen, standortgerechten Bäumen der Pflanzliste „Heimische Baum- und Straucharten“ zu pflanzen. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen sollte mindestens 10 m, höchstens 15 m betragen. Hochstämmige Obstbäume sind zulässig.

### **Pflanzgebot E – Baumpflanzung ohne Standortbindung auf privaten Flächen**

Je angefangene 500 m<sup>2</sup> private Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum ohne Standortbindung zu pflanzen. Zulässig sind heimische Bäume der Pflanzliste „Heimische Baum- und Straucharten“ sowie hochstämmige Obstbäume.

## **3.2 Pflanzlisten**

Die nachfolgenden Gehölze entsprechen einer landschaftsplanerischen Vorauswahl geeigneter Laubgehölze. Prinzipiell können auch andere standortgerechte, heimische Arten gepflanzt werden. Nicht zulässig sind jedoch fremdländische oder standortfremde Arten wie Thuja, Scheinzypresse, Fichte, Blautanne, etc. Der Anteil an Nadelgehölzen und immergrünen Laubgehölzen darf 10 % je Grundstück nicht überschreiten.

### **Pflanzqualitäten (mindestens):**

- Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm
- Heister, verpflanzte Heister, ab 6 cm Stammumfang, 150-200 cm
- verpflanzter Strauch, ohne Ballen, 4-5 Triebe, 60-100 cm

### **Pflanzliste "Heimische Baum- und Straucharten"**

- |                       |                         |
|-----------------------|-------------------------|
| - Acer campestre      | Feld-Ahorn              |
| - Acer platanoides    | Spitz-Ahorn             |
| - Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn              |
| - Carpinus betulus    | Hainbuche               |
| - Sorbus aucuparia    | Eberesche               |
| - Malus sylvestris    | Holz-Apfel              |
| - Prunus avium        | Vogel-Kirsche           |
| - Quercus robur       | Stiel-Eiche             |
| - Tilia cordata       | Winter-Linde            |
| - Tilia platyphyllos  | Sommer-Linde            |
| - Ulmus glabra        | Berg-Ulme               |
| <br>                  |                         |
| - Cornus sanguinea    | Roter Hartriegel        |
| - Corylus avellana    | Gemeine Hasel           |
| - Crataegus monogyna  | Eingriffeliger Weißdorn |
| - Ligustrum vulgare   | Gemeiner Liguster       |

- |                      |                     |
|----------------------|---------------------|
| - Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche  |
| - Rosa canina        | Hunds-Rose          |
| - Sambucus nigra     | Schwarzer Holunder  |
| - Viburnum lantana   | Wolliger Schneeball |

#### **Pflanzliste "Stellplatzbegrünung"**

- |  |                                   |
|--|-----------------------------------|
| - Corylus colurna                          | Baum-Hasel                        |
| - Crataegus laevigata<br>'Paul's Scarlett' | Echter Rotdorn                    |
| - Prunus avium 'Plena'                     | Gefülltblühende Vogel-Kirsche     |
| - Prunus padus 'Schloss Tiefurt'           | Trauben-Kirsche 'Schloss Tiefurt' |
| - Sorbus aria 'Magnifica'                  | Mehlbeere                         |

#### **Pflanzliste "Kinderspielplatz"**

- |                                  |                                 |
|----------------------------------|---------------------------------|
| - Acer campestre                 | Feld-Ahorn                      |
| - Aesculus hippocastanum         | Rosskastanie                    |
| - Carpinus betulus               | Hainbuche                       |
| - Prunus padus 'Schloss Tiefurt' | Trauben-Kirsche                 |
| - Amelanchier ovalis             | Gewöhnliche Felsenbirne         |
| - Buddleja davidii               | Schmetterlingsstrauch in Sorten |
| - Cornus alba                    | Weißer Hartriegel               |
| - Cornus mas                     | Kornelkirsche                   |
| - Corylus avellana               | Haselnuss                       |
| - Philadelphus coronarius        | Pfeifenstrauch                  |
| - Ribes alpinum                  | Alpen-Johannisbeere             |
| - Ribes sanguineum               | Blut-Johannisbeere              |

### **3.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**

#### **aV1: Zeitlich begrenzte Erd- und Bauarbeiten**

Um sicherzustellen, dass zur Brut schreitende Vogelarten in den beiden Biotopflächen nicht durch Störfaktoren der Erd- und Mauerarbeiten zum Brutabbruch gezwungen werden, sind diese auf den Parzellen Nr. 4-6, 38, 40, 41, 42 und 46 außerhalb der Brutzeit in der Zeit vom 1. August bis 15. März vorzunehmen. Dasselbe gilt für die Anlage der Zufahrten und Wendehämmer in diesen Bereichen.

#### **aV2: Keine Nachtbaustellen**

Um sicherzustellen, dass jagende Fledermausarten in der Umgebung des Baugebiets nicht gestört werden, ist der Baubetrieb in der Zeit vom 1. April bis 1. November auf die helle Tageszeit (7:00-18:00h) zu beschränken.

#### **aV3: Entfernen von Bäumen außerhalb der Fortpflanzungs- und Ruhezeiten**

Zu entfernende Gehölze sind zum Schutz der dort lebenden Tierarten nur außerhalb der Brut-, Nist- und Aufzuchtzeit zwischen Oktober und Mitte Februar zu schneiden und zu roden.

### 3.4 CEF-Maßnahmen

#### **CEF1: Schaffung neuer Bruthabitate für die Feldlerche (drei Reviere)**

Auf drei gemeindlichen Flurstücken sind jeweils mindestens 0,2 ha große, längliche Blühstreifen oder Wechselbrachen mit einer Mindestbreite von 15 m anzulegen. Die Durchführung und Pflege erfolgt über die Gemeinde oder die jeweiligen Pächter. Die Anlage und Pflege wird über den Pachtvertrag oder einen Pflegevertrag geregelt und gewährleistet. Die Anlage und Pflege der Blühstreifen orientiert sich an den Aussagen des Leitfadens Rebhuhnschutz<sup>1</sup> bzw. der Anleitung zur Bewirtschaftung strukturreicher Blühstreifen<sup>2</sup>. Alternativ ist die Anlage von Wechselbrachen nach Angaben des Schreibens der Regierung von Mittelfranken (24.07.2018) zulässig.

Im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde ist bei Ablauf der Verträge ggf. die Umverlegung der Flächen zulässig.

#### Gemarkung Biburg, Fl.Nr. 206

Der Streifen ist entlang der östlichen Flurstücksgrenze anzulegen. Die Länge beträgt 100 bis 120 m bei einer Breite von 20 bis 17 m. Der Streifen ist soweit wie möglich von der südlichen Hecke abzurücken.

Die Maßnahmenrealisierung ist im Frühjahr 2019 vor Brutbeginn der Feldlerche durchzuführen.

#### Gemarkung Nennslingen, Fl.Nr. 976

Der Brach- bzw. Blühstreifen ist entlang der südöstlichen Flurstücksgrenze anzulegen. Aus Gründen der Bewirtschaftbarkeit wird der Streifen auf der gesamten Grenzlänge (knapp 190 m) angelegt, eine Breite von 15 m darf jedoch nicht unterschritten werden.

Die Heckenstruktur an der nordöstlichen Schmalseite ist im Rahmen einer fachgerechten Heckenpflege regelmäßig auf den Stock zu setzen.

Die Maßnahmenrealisierung ist im Frühjahr 2019 vor Brutbeginn der Feldlerche durchzuführen.

#### Gemarkung Wengen, Fl.Nr. 280

Der Blüh- oder Wechselbrachstreifen ist in Längsrichtung von der östlichen Grenze aus mit einer Breite von mindestens 15 m anzulegen. Die verbleibende Fläche kann von den angrenzenden Landwirten mit bewirtschaftet werden.

Da zwei der betroffenen Feldlerchenreviere indirekt durch die mit der Zeit zunehmende Kulissenwirkung des geplanten Baugebiets beeinträchtigt werden, kann die Realisierung der CEF-Maßnahme in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde nach der Ernte des bereits angesäten Weizens erfolgen, jedoch spätestens im Frühjahr 2020 vor Brutbeginn der Feldlerche.

---

<sup>1</sup><http://www.rebhuhnschutzprojekt.de/Leitfaden%20Rebhuhnschutz%20vor%20Ihrer%20Haustuer%20November%202017%20aktualisiert.pdf>

<sup>2</sup>[https://www.ml.niedersachsen.de/download/86208/Strukturreiche\\_Bluehstreifen\\_-\\_Anleitung\\_zur\\_Bewirtschaftung.pdf](https://www.ml.niedersachsen.de/download/86208/Strukturreiche_Bluehstreifen_-_Anleitung_zur_Bewirtschaftung.pdf)

**CEF2: Schaffung neuer Lebensräume für betroffene Gehölzbrüter des Halboffenlandes (Goldammer, Neuntöter, Dorngrasmücke, Bluthänfling und Feldsperling)**

Auf der südlichen Teilfläche der gemeindlichen Fl.-Nr. 950, Gemarkung Nennslingen südöstlich von Nennslingen ist auf etwa 1,5 ha durch die Anlage eine Biotopmosaiks Lebensraum für die betroffenen Gehölzbrüter des Halboffenlandes zu schaffen. Die Fläche wird zurzeit durch Schafe beweidet und zeigt vor allem im oberen Hangbereich starke Verbuschung. Folgende Mosaikbausteine sind umzusetzen:

- Anlage von Rohbodenflächen durch punktuellen Abschieben
- Anlage von Kleinstrukturen (z.B. Trocken- und Lesesteinmauern, Stein-Sand-Schüttungen)
- streifenweise Mahd der Offenlandflächen in alternierender Reihenfolge zur Schaffung von temporären Altgrasstreifen
- Schaffung samenreicher Ruderalfluren bzw. Kurzzeitbrachen
- Herstellung von Sukzessions-Frühstadien und gesicherter (Folge-)Pfleger mit dem Ziel der Schaffung eines kleinräumigen Mosaiks aus vegetationsfreien und grasig-krautigen Flächen und verbuschten Bereichen
- Förderung bzw. Erhalt kleinflächiger inselartig angelegter Gehölz- bzw. Heckenstrukturen mit angrenzenden Blüh- oder Magerrasenflächen

Die konkrete Umsetzung ist vor Ort mit der Unteren Naturschutzbehörde und einer Fachkraft aus dem Bereich der Ornithologie abzustimmen.

Die Maßnahme schafft auch neue Habitatstrukturen für Schlingnatter und Zauneidechse.

Die Maßnahmenrealisierung ist im Frühjahr 2019 durchzuführen.

## **4 Hinweise**

### **4.1 Grundwasserschutz**

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser aufgedeckt werden, ist eine Erlaubnis nach Art. 15 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 BayWG zur Bauwasserhaltung erforderlich.

Falls Grundwasser ansteht, sind die Kellergeschosse der zu errichtenden Gebäude gegen drückendes Wasser zu sichern.

Das Einleiten von Drainagewasser in die gemeindlichen Kanalisationsanlagen ist nicht gestattet.

Aufgrund der geologischen Verhältnisse sind die Bohrtiefen für geothermische Nutzungen stark begrenzt. Wegen der zu erwartenden gespannten Grundwasserverhältnisse und dem vorhandenen Tiefengrundwasservorkommen im Untergrund sind die Möglichkeiten von solchen Bohrungen stets im Rahmen eines wasserrechtlichen Verfahrens zu prüfen.

### **4.2 Flächenbefestigung**

Einfahrten und Hofbefestigungen sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen (z. B. Rasenfugenpflaster, Pflaster mit aufgeweiteten und splittverfüllten Fugen, Rasengittersteine, etc.).

Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten. Unverhältnismäßig große Flächenversiegelungen sind unzulässig.

### **4.3 Zisternenwassernutzung**

Es wird empfohlen, das in den Zisternen zurückgehaltene Niederschlagswasser aus den Dachflächen zur Gartenbewässerung und ggf. auch als hauswirtschaftliches Betriebswasser zu verwenden (z. B. Toilettenspülung).

Der Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen ist gemäß § 13 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) dem Gesundheitsamt zu melden. Die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden.

### **4.4 Ver- und Entsorgungsleitungen**

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Beim Pflanzen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten Leitungstrassen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (FGSV) sowie das Arbeitsblatt 125 GW „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ (DVGW Regelwerk) sind zu beachten.

#### 4.5 Bodenschutz

Zum Umgang mit Böden oder Bodenmaterialien wird grundsätzlich auf die DIN 19731, DIN 18915 und den § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) verwiesen.

Der humose Oberboden ist von allen Flächen für den Baustellenbetrieb abzuschieben und bis zum Wiedereinbau oder bis zum Abtransport ordnungsgemäß seitlich zu lagern. Die Lagerung von Ober- und Unterböden hat gemäß DIN 18915 zu erfolgen.

#### 4.6 Bodenfunde

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Bodendenkmäler bekannt. Bei allen Bodeneingriffen muss jedoch prinzipiell mit archäologischen Funden gerechnet werden. Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

Darüber hinaus liegt das Planungsgebiet in einer inzwischen erloschenen Eisenerzverleihung. Das Vorhandensein hier nichtrisskundiger Grubenbaue kann nicht ausgeschlossen werden. Bei den Baugrunduntersuchungen muss ein möglicher Altbergbau Berücksichtigung finden. Des Weiteren ist beim Baugrubenaushub auf Anzeichen alten Bergbaus (künstliche Hohlräume, altes Grubenholz, Mauerungen, etc.) zu achten. Werden Hinweise auf alten Bergbau angetroffen, ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

#### 4.7 Landwirtschaftliche Emissionen

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass sich auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke unvermeidliche Geruchsentwicklungen bei der Ausbringung von Gülle oder Festmist sowie weitere typische landwirtschaftliche Emissionen (Staub, Lärm, etc.) ergeben können. Diese sind von den zukünftigen Bewohnern des Baugebietes hinzunehmen.

Ausgefertigt:

Nennslingen, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Günter Obermeyer, 1. Bürgermeister