

Der

MARKT WENDELSTEIN

erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Art. 81 der Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt 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) geändert worden ist und Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385) geändert worden ist,

den

Bebauungsplan Nr. 4 mit integriertem Grünordnungsplan „Allersberger Straße 1“

im Ortsteil Sperberslohe

als

S A T Z U N G

§ 1 – Geltungsbereich

Für den im zeichnerischen Teil (Lageplan) festgesetzten Geltungsbereich gilt der ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück mit der Fl. Nr. 510, Gem. Raubersried.

§ 2 – Art der baulichen Nutzung

2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein Mischgebiet i. S. d. § 6 BauNVO festgesetzt.

2.2 Im Mischgebiet sind, auch ausnahmsweise, nicht zulässig:

- Tankstellen i. S. d. § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO
- Vergnügungsstätten i. S. d. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO sowie § 6 Abs. 3 BauNVO

§ 3 – Maß der baulichen Nutzung

3.1 Soweit sich aus der Festsetzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, bestimmt sich das Maß der zulässigen baulichen Nutzung aus den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragenen Grundflächenzahlen (GRZ) und den Geschossflächenzahlen (GFZ) sowie aus den nachfolgenden Vorschriften über die zulässigen Gebäude- und Anlagenhöhen.

3.2 *Zahl der Vollgeschosse:*

Die Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse wird entsprechend der Festsetzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit max. II [*zwei*] Vollgeschossen bzw. max. III [*drei*] Vollgeschossen festgesetzt.

§ 4 – Bauweise

4.1 Im Planblatt sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen definiert. Diese bilden die Baufenster. Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO, Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

- 4.2 Eine Überbauung der mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten belasteten Fläche ist unzulässig. Dies schließt auch Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, Garagen, Carports und Stellplätze mit ein.
- 4.3 *Schutz vor wild abfließendem Niederschlagswasser*
Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

Örtliche Bauvorschriften:

§ 5 – Dachgestaltung

- 5.1 Im Bereich des Bebauungsplans sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20° – 48° zulässig. Für Terrassenüberdachungen, Hauseingangsüberdachungen und Wintergärten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Carports und Garagen sind abweichend zu den zuvor genannten Festsetzungen alle Dachformen mit einer Dachneigung von 0° bis 48° zulässig.

Hochglänzende, edelengobierte, reflektierende und glasierte Ausführungen der Dacheindeckung sind unzulässig. Dachbegrünungen sind zulässig.

Flachdächer mit einer Grundfläche > 10 m² sind mit einer Dachbegrünung auszuführen. Es ist mindestens ein extensives Gründach mit einer Substratschicht von mind. 10 cm herzustellen und zu erhalten. Bei Wintergärten sind auch Glasdächer und Metalldächer, jedoch nicht hochglänzend und hochreflektierend zulässig. Attikaabschlüsse dürfen grundsätzlich auch als Einblechung, jedoch nicht hochglänzend oder hochreflektierend, ausgeführt werden. Unbeschichtete Metalldächer sind aus Gründen des Gewässerschutzes unzulässig.

Vorstehende Festsetzung zur Dachbegrünung findet keine Anwendung auf Flachdächer eigenständiger technischer Bauwerke wie z. B. Blockheizkraftwerke, etc. sowie auf Teilflächen der Dächer, welche mit Bauteilen der technischen Gebäudeausrüstung, Notentrauchungsöffnungen, Attikabereichen, aus Brandschutzgründen erforderliche Kiesstreifen, Solaranlagen oder notwendige Lauf- und Wegeflächen u. Ä. belegt sind.

Hinweis: Als Flachdächer gelten Dachkonstruktionen mit einer Dachneigung von 0° bis max. 3°.

- 5.2 Anlagen zu Nutzung der Sonnenenergie sind bei geneigten Dächern dachparallel oder in die Dachfläche integriert zu errichten. Bei Flachdächern ist auch eine aufgeständerte Bauweise zulässig. Die Höhe der aufgeständerten Module ist grundsätzlich auf das Maß von max. 1,0 m über der Dachhaut begrenzt.

Hinweis: Bei Flachdächern wird die max. zulässige Höhe von 1,0 m lotrecht zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Gesamtkonstruktion des aufgeständerten Moduls gemessen.

§ 6 – Garagen und Stellplätze

- 6.1 Der Stellplatznachweis hat entsprechend der Richtzahlen der Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStS) des Markts Wendelstein in aktueller Fassung (zurzeit Fassung vom 29.03.2019) zu erfolgen.
- 6.2 Oberirdische, offene PKW-Stellplätze sind, soweit andere wichtige Gründe dem nicht widersprechen (z. B. aus Gründen des Grundwasserschutzes), in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Rasenpflaster, Schotterrasen) zu erstellen. Dies gilt nicht für die Fahrbahnen und Zufahrten.

§ 7 – Entwässerung

- 7.1 Die Entwässerung des Plangebietes hat entsprechend der Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage des Markts Wendelstein im Trennsystem zu erfolgen.

Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten. Dach- und Oberflächenwässer sind hiervor getrennt auf den privaten Grundstücksflächen zu fassen und, soweit es die Vorschriften, die Nutzung und die örtlichen Gegebenheiten zulassen, vorrangig auf dem Grundstück zu versickern. Im Übrigen sind Dachflächen- und Oberflächenwasser zunächst in private Rückhaltevolumen (Zisterne) einzuleiten. Je Grundstück ist ein Retentionsvolumen von mind. 3,00 m³ je 200 m² versiegelter oder überbauter Fläche zu errichten.

Der Nachweis kann auch durch Rückhaltevolumen in Dachkonstruktionen erbracht werden. Zisternen und Retentionsvolumen können mittels Überlaufs an den öffentlichen Oberflächenwasserkanal angeschlossen werden. Der Anschluss ist gem. den gesondert zu ermittelnden Vorgaben des Markts Wendelstein zu drosseln.

Der das Grundstück von Norden nach Süden querende und grundbuchrechtlich gesicherte Oberflächenwasserkanal ist in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern, zu erhalten und darf nicht überbaut werden.

Hinweis: als versiegelt gelten Flächen, welche keine versickerungsfähige Oberflächenausführung aufweisen.

7.2 Grund- und Schichtenwasser

Bei Auftreten von Grundwasser und/oder Schichtenwasser müssen Keller gegen drückendes Wasser durch wasserdichte Wannen gesichert werden. Das dauerhafte Absenken des Grundwassers sowie das Einleiten in die Kanalisation sind verboten. Die Grundstückseigentümer haben sich selbst gegen Oberflächenwasserereignisse zu schützen. Veränderungen des natürlichen Oberflächenwasserabflusses zum Nachteil der Nachbargrundstücke sind verboten. Eine eventuelle Grundwasserabsenkung während der Bauzeit bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

§ 8 – Grünordnung

8.1 Die nicht überbauten oder anderweitig genutzten Flächen der bebauten Grundstücke sind naturnah und versickerungsoffen zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind mit Rasen- oder Wiesenflächen anzusäen oder mit Gräsern, Kräutern, Stauden oder Gehölzen zu bepflanzen.

Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortheimischer Laub- oder Obstbaum als mindestens Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, zu pflanzen. Für Bepflanzungen sind ausschließlich standortheimischen Arten der Region 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken zu verwenden. Es wird empfohlen, vorrangig Arten der als Anlage beigefügten Vorschlagsliste für Bepflanzungen zu verwenden.

Für die festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen sowie Baumpflanzungen auf den nicht überbauten oder anderweitig genutzten Grundstücksflächen besteht ein Pflanzgebot. Die Verpflichtung zum Pflanzen von Bäumen trägt der jeweilige Eigentümer des Grundstückes. Das Pflanzgebot gilt im Baufall als angeordnet. Die Begrünungsmaßnahmen sind in spätestens in dem Jahr auszuführen, welches der Nutzungsaufnahme der Baumaßnahme folgt. Die Standorte für die Baumpflanzung sind innerhalb des Grundstückes frei wählbar.

Flächenhafte Kies- /Schotter- /Splittschüttungen aus mineralischen Granulaten (z.B. Schotterpackungen aus Granit, Basalt, Glas, etc.) sind unzulässig. Ausnahme hiervon bilden notwendige Sockelstreifen bis zu einer Breite von 0,40 m entlang von Gebäuden sowie notwendige Randstreifen von Dachbegrünungen als auch Wegeflächen.

Hinweis: Der jeweils vorgeschriebene Mindestabstand zur Grenze für Bäume und Hecken gem. AG BGB in aktueller Fassung sind einzuhalten.

8.2 Baum- und Gehölzbestand

Für den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mittels Planzeichen bestimmten Baum wird ein Erhaltungsgebot festgesetzt. Während der Baumaßnahmen ist der bestehende Baum durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen zu schützen. Bei Abgang ist der Baum durch eine geeignete Nachpflanzung zu ersetzen.

Hinweis: als geeignete Schutzmaßnahmen kommen insbesondere in Betracht:

- *Stationärer Baumschutzbreterzaun: In Vorbereitung zu den Baumaßnahmen sind stationäre Baumschutzzäune (Holzpfosten fest im Boden verankert) gemäß RAS LP an den an das Bearbeitungsgebiet angrenzenden Bäume, jeweils entlang bzw. außerhalb der Kronentraufe und ggf. entlang bautechnischer Verbauten anzulegen und während der gesamten Baumaßnahmen regelmäßig auf Unversehrtheit zu überprüfen und zu unterhalten.*
- *Stammschutz: Sollte eine Freihaltung des Kronentraufenbereichs nicht möglich sein, so ist ein Stammschutz fachgerecht herzustellen und während der gesamten Baumaßnahme zu unterhalten. Mindestanforderungen: 30 mm Brettstärke, Höhen bis 2,50 m, Wurzelüberfahrerschutz, Geovlies 3-lagig, darüber 10 cm Sandauflage und 30 cm Schotter 16/32.*
- *Grabungsarbeiten im Wurzelbereich:*

Bei Grabarbeiten im Wurzelbereich ist ein Wurzelvorhang gemäß RAS LP 4 und ZTV-Baumpflege fachgerecht herzustellen.

- Herstellung von Versorgungsstrassen im Nahbereich der Bäume: Bei Herstellung der erforderlichen Versorgungsstrassen muss im Nahbereich zu erhaltender Bäume vorab eine Wurzelraumuntersuchung (z.B.: Georadar, Schürfgrube, etc.) stattfinden und entsprechend der vorgefundenen Wurzelintensität geeignete Schutzmaßnahmen erfolgen.

Schonende Form- und Pflegeschritte sind ganzjährig zulässig, wobei Eingriffe in die bestehenden Strukturen auf das erforderliche Minimum zu beschränken sind.

8.3 Vorgezogene Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahmen)

Im Falle von Eingriffen in die Bereiche des potenziellen Zauneidechsenhabitats zwischen ehemaligen Parkplatz und Thuja-Hecke am Südrand des Planungsgebietes sind vorab vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Als Ausgleich für die entfernten Habitatstrukturen der Zauneidechse ist vor Beginn der erforderlichen Vergrümmungsmaßnahmen (siehe M03 der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen) ein neues Habitat (mit einer Größe von 3 Metern auf 2 Metern) zu schaffen. Dazu müssen Strukturen aus einer Kombination von Totholz, Stein- und Erd- bzw. Sandhaufen angelegt werden.

Die Strukturen sind an einer nicht von den Baumaßnahmen beanspruchten, geeigneten, besonnten Stelle innerhalb eines 40 m Radius um den südlichen Bereich des Vorhabensgebietes zu platzieren. Ein Teil der Stein- und Holzhaufen ist in den Grund abzusenken, um frostfreie Bereiche zu schaffen. Zum Schutz vor Prädatoren sind je drei Rosenbüsche (*Rosa canina*) neben den Stein-/Totholzhaufen zu pflanzen.

8.4 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

- **M01:** Um Störungen und Verluste von brütenden Vögeln zu vermeiden, dürfen innerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel (1. März bis 30. September) keine Gehölzentfernungen stattfinden.
- **M02:** Um Verletzungen und Verluste von Fledermäusen und gebäudebrütenden Singvogelarten zu vermeiden, hat der Abriss der Gebäude vorsichtig zu erfolgen. Dazu müssen Dach und Dachstuhl langsam und kontrolliert abgedeckt bzw. abgetragen werden. Dies hat in der Zeitspanne zwischen September und dem 1. April und somit außerhalb der Vogelbrutzeit zu erfolgen.
- **M03:** Um Verletzungen und Individuenverluste von Zauneidechsen zu vermeiden, müssen diese vor Beginn der Baumaßnahme aus dem Vorhabensgebiet vergrümt werden. Ziel ist es, dass die Tiere Richtung Ausgleichsfläche abwandern. Ein Ausgleichshabitat muss zu diesem Zeitpunkt bereits zur Verfügung stehen (siehe CEF01). Die Vergrümmung ist wie folgend vorzunehmen:
 1. Der Bewuchs auf der gesamten Brachfläche inklusive der Erdwälle muss sehr kurz gemäht und weiterhin kurzgehalten werden. Die Arbeitsrichtung muss hierbei von West nach Ost des Vorhabensgebietes erfolgen.
 2. Alle Versteckmöglichkeiten im Vorhabensgebiet wie Holz oder Steinhaufen müssen per Hand entfernt werden. Dabei ist auf eine vorsichtige Arbeitsweise zu achten. Dies hat im April oder Mai zu erfolgen. Erdhaufen dürfen nur von April bis 1. Juni abgetragen werden.
 3. Eine Woche später sind die Erdhaufen an der Brachfläche vorsichtig abzutragen. Die Arbeitsrichtung muss hierbei von West nach Ost des Vorhabensgebietes erfolgen. Ebenso wie der vorherige Schritt ist dies im April oder Mai durchzuführen.
 4. Die Arbeitsrichtung von West nach Ost des Vorhabensgebietes ist bei der gesamten Baufeldräumung einzuhalten.
 5. Mit einem Reptilienschutzzaun (glatte Folie, kein Polyestergewebe, 50 cm hoch) ist sicherzustellen, dass die Eidechsen während der Bauarbeiten nicht wieder ins Baugebiet einwandern können. Die Folie des Reptilienschutzzauns muss 10 cm tief und schräg eingegraben werden. Damit der Zaun von der Eingriffsseite her für die Tiere übersteigbar bleibt, ist dieser im 45° Winkel schräg nach außen geneigt auszurichten. Eine Einweisung oder Kontrolle zur Aufstellung des Zaunes hat durch fachkundiges Personal zu erfolgen.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Auswirkungen aus den Planungen sind weiterhin nachfolgende allgemeine Maßnahmen durchzuführen und zu beachten:

- Alle erforderlichen Beleuchtungsanlagen im Außenbereich von Gebäuden sind mit LED-Lampen (kein kaltweißes Licht unter 540 nm und keine Farbtemperatur von mehr als 2700 K) auszustatten, um die Anlockwirkung auf Insekten als Nahrungsquelle so weit wie möglich einzuschränken. Leuchtkörper und Reflektoren sind so auszurichten, dass die Lichtkegel nur auf den Boden und nicht auf Flugrouten, Querungsbereiche, potenzielle Quartiere und Jagdhabitats gerichtet sind. Unvermeidliche Beleuchtungsanlagen sind mit Bewegungsmeldern zur Lichtsteuerung auszustatten.
- Nachtbaustellen sowie Bauarbeiten während der Dämmerungszeit sind zum Schutz von Fledermäusen im Zeitraum vom 1. März bis 31. Oktober unzulässig.

8.5 Sicherung des Oberbodens

Vor Beginn der einzelnen Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden abseits vom Baubetrieb in Bodenmieten zu lagern. Wird der Oberboden während der Vegetationszeit (Sommerhalbjahr) über mehr als drei Monate gelagert, so ist er mit Kräutern (Lupinen, Senf, Klee o. ä.) anzusäen, um ihn vor Güteverlusten, unerwünschten Aufwuchs (Verunkrautung) sowie Erosion zu schützen.

§ 9 – Immissionsschutz

Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräume sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018, Teil 1 „Mindestanforderungen“ sowie Teil 2 „Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ (Hrsg.: DIN – Deutsches Institut für Normung e.V., zu beziehen über Beuth Verlag Berlin) erfüllen:

Anforderung gem. DIN 4109 (2018)	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;	Für Büroräume und Ähnliches
<i>gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ in dB</i>	$L_a - 30$	$L_a - 35$

Mindestens einzuhalten ist: $R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Büroräumen und ähnliches.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raums S_s zur Grundfläche des Raumes S_G mit den Korrekturwert K_{AL} zu korrigieren.

Bei Schlafräumen sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn Alternativmaßnahmen (z. B. Raumorientierungen) nicht möglich sind. Auf schallgedämmte Lüftungsanlagen kann verzichtet werden, wenn nachgewiesen wird, dass durch die Eigenabschirmung des Gebäudes bzw. die Raumanordnung außen vor zumindest einem Fenster des Schlafraumes nachts ein Beurteilungspegel von weniger als 45 dB(A) auftritt.

Ausnahmsweise kann von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgewichen werden, soweit im Einzelfall nachgewiesen wird, dass infolge eines niedrigeren maßgeblichen Außenlärmpegels, anderer Gebäudegeometrien, Gebäudekonstruktionen bzw. der aktuellen Datenlage geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.

Die benannte DIN-Norm 4109:2018 Teil 1 und 2 kann zusammen mit dem Bebauungsplan im Rathaus des Markts Wendelstein, Schwabacher Straße 8, 90530 Wendelstein, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden.

Hinweise: Die maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel L_A sind in der Anlage 4 der schalltechnischen Untersuchungen der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Nibelungenstraße 35, 95444 Bayreuth, Bericht Nr. 23.13793-b01 vom 19.10.2023 dargestellt. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist entsprechend der Vorgaben der Bauvorlagenverordnung zur bayerischen Bauordnung die Eignung der für die

Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109:2018-01 nachzuweisen. Die Öffnungszeiten des Rathauses zwecks Einsichtnahme der DIN-Norm können auf der Homepage des Markts Wendelstein, <http://www.wendelstein.de> eingesehen oder telefonisch unter 09129 – 401 - 0 erfragt werden

§ 10 – Bestandteile des Bauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 4 „Allersberger Straße 1“ im Ortsteil Sperberslohe in der Fassung vom XX.XX.2024 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- das Planblatt mit zeichnerischen Festsetzungen
- Satzung mit textlichen Festsetzungen mit Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet und Pflanzschema

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan ist:

- Kurzer Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für den Bebauungsplan Nr. 4 in Wendelstein, Ortsteil Sperberslohe, erstellt durch Büro für Artenschutzgutachten, Inh. Markus Bachmann, Heidelhoffstraße 28, 91522 Ansbach, vom 29.06.2023
- Immissionsschutzgutachten, Bericht Nr. 23.13793-b01, vom 19.10.2023 erstellt durch IBAS INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUPHYSIK, AKUSTIK UND SCHWINGUNGSTECHNIK, Bayreuth

Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen können zusammen mit dem Bebauungsplan in den Räumen des Rathauses des Markts Wendelstein, Schwabacher Straße 8, 90530 Wendelstein und bei Bedarf erläutert werden.

Hinweis: Die Öffnungszeiten des Rathauses können auf der Homepage des Markts Wendelstein (www.wendelstein.de) eingesehen oder unter Tel. 09129 – 401 – 0 erfragt werden.

§ 11 – Rechtskraft

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 4 „Allersberger Straße 1“ im Ortsteil Sperberslohe i. S. d. § 30 BauGB in der Fassung von xx.xx.2024 tritt gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt: Heilsbronn, den 07.02.2024
zuletzt geändert:

Wendelstein, den

Ingenieurbüro Christofori und Partner
Dipl.-Ing. Jörg Bierwagen
Architekt und Stadtplaner

Markt Wendelstein
Werner Langhans
Erster Bürgermeister

Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet

Pflanzliste A - Großkronige Bäume:			
Acer platanoides	Spitz-Ahorn		
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn		
Aesculus i.A / i.S.	Kastanie i.A / i.S.		
Castanea sativa	Eßkastanie		
Fagus sylvatica	Rotbuche		
Quercus robur	Stieleiche		
Platanus	Platane		
Tilia cordata	Winterlinde		
Tilia platyphyllos	Sommerlinde		
Pflanzenliste B - Mittelkronige Bäume:			
Acer campestre	Feld-Ahorn		
Carpinus betulus	Hainbuche		
Corylus columna	Strauch-Hasel		
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn		
Crataegus laevigata	Zweiggriffeliger Weißdorn		
Malus communis	Garten-Apfel		
Malus sylvestris	Holzapfel		
Malus i.S.	Apfel i.S		
Purnus avium	Vogelkirsche		
Prunus mahaleb	Steinweichsel		
Pyrus communis	Gartenbirne		
Pyrus pyrastra	Wildbirne		
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche		
Sorbus domestica	Speierling		
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere		
Sorbus torminalis	Elsbeerbaum		
Pflanzenliste C - Sträucher:			
<i>Sträucher >2 m:</i>			
Acer campestre	Feld-Ahorn		
Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne		
Cornus mas	Kornelkirsche		
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel		
Corylus avellana	Strauch-Hasel		
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn		
Crataegus laevigata	Zweiggriffeliger Weißdorn		
Prunus spinosa	Schlehe		
Rosa i.A.	Rosen i.A.		
Salix i.A.	Weiden i.A.		
Salix purpurea	Purpurweide		
Fortsetzung Pflanzliste C			
<i>Sträucher < 2 m:</i>			
Berberis i.A *	Berberitze *		
Cytisus scoparius	Besenginster		
Rosa i.A. niedrig	Rose i.A. niedrig		
Spirea i.A.	Spirea i.A.		
Symphoricarpos i.A. /i.S. *	Schneebeere *		
Ribes i.A.	Johannisbeere i.A.		
Pflanzliste D - Kletterpflanzen:			
Clematis vitalba *	Waldrebe *		
Clematis i.A. starkwüchsig	Waldrebe i.A. *		
*			
Hedera helix	Efeu		
Lonicera i.A. *	Lonicera i.A. *		
Ribes	Johannisbeere		
Rosa i.S.	Kletterrosen i.S.		
Vitis vinifera	Wilder Wein		
Pflanzliste E - Heckenpflanzen:			
Acer campestre	Feld-Ahorn		
Carpinus betulus	Hainbuche		
Cornus mas	Kornelkirsche		
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel		
Fagus sylvatica	Rotbuche		
Pflanzliste F - Dachbegrünung:			
<i>Sedum-Ansaaten:</i>			
Sedum i.A. / i.S	Fetthennen i.A / i.S		
<i>Gräser:</i>			
Agrostis tenuis	Rotes Straußgras		
Festuca ovina	Schafschwingel		
Festuca rubra	Rotschwingel		
<i>Kräuter / Stauden:</i>			
Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke		
Hieracium pilosella	Kleines Habichtkraut		
Potentilla verna	Frühlingsfingerkraut		
Pflanzliste G - Bäume im Straßen- und Verkehrsflächenbereich:			
geeignete Arten nach GALK-Straßenbaumliste, vorrangig Arten mit der Verwendbarkeit "geeignet" oder "gut geeignet", z.B.:			
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Tilia tomentosa Brabant	Silber-Linde
Quercus cerris	Zerreiche	Tilia x intermedia Pallida	Kaiser-Linde
Quercus robur	Pyramideneiche		

Im Regelfall empfehlenswerte Qualität und Größen für die vorgenannten Pflanzen:

- Bäume / Hochstämme und Stammbüsche: mind. 3-4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18-20 / 20-25 cm
- Solitärsträucher: 3 x verpflanzt mit Ballen, Höhe 150 / 175 / 200 cm
- Sträucher: 3 x verpflanzt, Höhe 60-100 / 100-150 cm
- Bodendeckende Gehölze: 3-9 Stück pro m², mit Topfbällen ab 11 cm, Höhe / Breite 20-30 cm

Die gültigen FLL-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen zu beachten. * Kennzeichnung als giftige Pflanze: Vor der Verwendung an oder in der Nähe von Kinderspielplätzen, Kindergärten und -tagesstätten sowie in Hausgärten, die Kindern als Spielort dienen, wird gewarnt. (Quellen: Bekanntmachung einer Liste giftiger Pflanzenarten v. 10.03.1975 des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit, BfR, „Risiko Pflanze - Einschätzung und Hinweise 2017 sowie GIZ Bonn)