A. Planzeichnung

Die Gemeinde Gachenbach erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV), der Bayer. Bauordnung (BayBO) - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen vom Architekturbüro R. Reiser, München, und Landschaftsarchitekt Karl Ecker, Schrobenhausen, gefertigten Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„ZUR SCHILDWACHE" als

S A T Z U N G

Hinweis: Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (= Ziffer A), den Festsetzungen durch Planzeichen (= Ziffer B), den Hinweisen durch Planzeichen (= Ziffer C) den Hinweisen durch Text (= Ziffer D), Textliche Festsetzungen (= Ziffer E), den zugeordneten Ausgleichsflächen (= Ziffer F1), den Verfahrensvermerken und der Begründung mit dem Umweltbericht.

P L A N Z E I C H N E R K L Ä R U N G

B. F Ü R D I E F E S T S E T Z U N G E N

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Teile A, F1, F2)
2. WA – Allgemeines Wohngebiet
3. o – offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 BauNVO; Einzelhaus zulässig
4. GRZ 0,30 / GFZ 0,50 – Grundflächenzahl (GRZ) 0,30; max. Geschossflächenzahl (GFZ) 0,50
5. II* (=I+D) – Zahl der Vollgeschosse, hier 2 Vollgeschosse, 2. Vollgeschoss im Dachraum
6. II – Zahl der Vollgeschosse ("Stockhäuser")
6. WH 6,25 – Wandhöhe 6,25 m
7. FH 9,0 – Firsthöhe 9,0 m
8. SD / WD / ZD – Satteldach / Walmdach / Zeltdach
9. Baugrenze
10. Ga / St – Umgrenzung der Flächen für Stellplätze und Garagen
11. Straßenbegrenzungslinie / Begrenzung von sonstigen Verkehrsflächen
12. Verkehrsflächen öffentlich *(Hinweis: 1. Fahrbahn, 2.* Grünstreifen/ *Versickerung* Verkehrsgrün *als Schotterrasenflächen, 3.* Parkplätze/*Versickerung)*. Unterteilung innerhalb Straßenbegrenzungslinie bzw. Gesamtfläche veränderbar! Erforderliche Zufahrten zu den Baugrundstücken sind möglichst knapp auszubilden.
- Fußweg öffentlich
13. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
14. Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung (Kinderspielplatz; Anger)
15. Private Grünflächen: (Gestaltung Orts- und Landschaftsbild) gleichzeitig Versickerungsflächen für unverschmutztes Oberflächenwasser (Planzeichen ô)!
16. Flächen für Versickerung; Regenwasserrückhaltemulden
17. offener Entwässerungsgraben, Mulden; ingenieurbiologisch ausgebaut mit wechselnden Böschungsneigungen und geschwungenem Verlauf, naturnah
18. Bäume und Sträucher zu pflanzen; in der Lage veränderbar (Bereiche öffentlich / privat)
19. Sichtdreieck 50 m x 5 m; Jede Art von Bepflanzung sowie Ablagerung von Gegenständen über 1,0 m Höhe, gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbahnmitte, unzulässig.
20. 468,00 – festgelegte max. Höheneinstellung Oberkante Erdgeschossrohfußboden in Metern über Normall null, z.B. 468,00 m üNN

C. F Ü R D I E H I N W E I S E D U R C H P L A N Z E I C H E N

1. 103 – bestehende Flurstücksnummern, hier 103, Gemarkung Gachenbach
2. bestehende Flurstücksgrenzen
3. vorschlagene Grundstücksteilungen
4. -6- 15 – Maßzahlen in Metern, z.B. 6 m, 15 m
5. 465 – Bestehende Höhenlinien mit Höhenangabe in Metern üNN, hier 465 müNN
6. 11 – lfd. Parzellen-Nr.
7. vorgeschlagene Gebäude
8. vorhandene / lt. B-Plan geplante Bepflanzung außerhalb Geltungsbereich
9. (Ga / St) – Vorschlag Garagen- und Stellplatzstandort

D. H I N W E I S E D U R C H T E X T

1. Mit Geruchs- und Lärmimmissionen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke und Hofstellen ist zu rechnen.
2. Denkmalschutz: Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz). Die archäologische Denkmalpflege macht darauf aufmerksam, dass Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Klosterberg 8, 86672 Tierhaupten, Tel.: 08271/ 8157/157-0, unverzüglich bekannt gemacht werden müssen.
3. Wasserwirtschaftliche Auflagen (Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten)
   Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten. Eine Versickerung der Geländeoberflächen ist soweit möglich zu vermeiden.
   Es gilt das Versickerungsgebot, sofern der Untergrund entsprechende Durchlässigkeiten aufweist und ein entsprechender Grundwasserflurabstand gegeben ist.
   Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist grundsätzlich auf den Grundstücken breitflächig zu versickern. Einer linienförmigen (Rigolen) oder punktförmigen Versickerung (Sickerschacht) kann nur dann zugestimmt werden, wenn der Nachweis geführt wird, dass eine flächige Versickerung nicht möglich ist.
   Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Fahr- und Park-/Stellflächen ist unter Beachtung des DWA-Merkblattes M 153 ebenfalls möglichst über belebte Bodenzonen (z. B. Muldenversickerung) breitflächig zu versickern.
   Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA, Arbeitsblätter M 153 (Stand August 2007) und Arbeitsblatt A 138 (Stand April 2005) zu bemessen.
   Des Weiteren sind gegebenenfalls noch die ATV-Arbeitsblätter A 117, A 118 und A 166 zu berücksichtigen.
   Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), bzw. die Änderung zum 11.09.2008 und die entsprechenden aktualisierten Technischen Regeln (TRENGW und TRENOG) dazu, wird hingewiesen.
   Eine Versickerung des Regenwassers darf ausschließlich über unbelastenen Untergrund erfolgen. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist dies durch entsprechende Nachweise zu belegen.
   Gebäudedränagen dürfen am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden.
   Alle Bauvorhaben sind an die öffentliche Abwasseranlage und die öffentliche Wasserversorgung anzuschließen.

   Sollten jedoch im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen.
   Die erforderlichen Maßnahmen sind durch einen fach- und sachkundigen Sachverständigen (Bereich Bodenschutz) in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt festzulegen, die notwendigen Untersuchungen durchzuführen, die fachgerechte Ausführung zu überwachen sowie die gewerteten Ergebnisse in einem Bericht zusammen zu fassen, der dem Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zeitnah und unaufgefordert vorzulegen ist.
   Kontaminierter Aushubmaterial ist in dichten Containern oder auf befestigter Fläche mit vorhandener Schmutzwasserableitung zwischen zu lagern, zu untersuchen und nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse ordnungsgemäß zu entsorgen.
   Eine Versickerung des Niederschlagswassers über belastete Auffüllungen ist nicht zulässig. Kontaminierte Auffüllungen im Bereich von evtl. geplanten Versickerungsanlagen sind entsprechend den Sickerwegen vollständig auszutauschen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Z0-Werte der LAGA-Boden sind dabei einzuhalten. Dies ist durch Sohl- und Flankenuntersuchungen zu belegen. Der Parameterumfang ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt im Vorfeld abzustimmen. Als Auffüllmaterial darf nur schadstofffreies Material (z. B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) verwendet werden.
   Falls der Einbau von Recycling-Bauschutt aus aufbereitetem Bauschutt und Straßenaufbruch in technischen Bauwerken für den Erd-, Straßen- und Wegebau geplant ist, sind die Vorgaben des Leitfadens „Anforderungen an die Verwertung von Bauschutt in technischen Bauten" vom 15. Juni 2005 zwingend zu beachten.
4. Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Nähe der Wohnbauflächen zu den im Süden angrenzenden Gehölzbeständen gewisse Risiken durch umstürzende Bäume oder herabfallende Äste bestehen. Eine gezielte Vorsorge der anzupflanzenden Gehölze zur Gefahrenabwehr bei der Gestaltung und Pflege von möglichen Gefahrenherden wird daher von der Forstbehörde empfohlen.
   Für mögliche Schäden im Wohngebiet infolge Windwurf, Schneebruch u.ä. ist von den Bauwerbern eine Erklärung zur Gewährung eines Haftungsausschlusses gegenüber den Besitzern der angrenzenden Gehölzflächen vorzulegen.
   Die einschlägigen Bestimmungen gemäß AGBGB sind nicht nur bei der Pflanzung, sondern auch bei der Pflege von Bepflanzungen zu beachten.
5. Energie und Klimawandel: Ausdrücklich wird für die neu zu erstellenden Bauwerke der Einsatz von regenerativen Energiequellen (z.B. für Sonnenkollektoren, Wärmepumpe, Photovoltaik) und energiesparende Bauweisen (z.B. Niedrigenergiebauweise, verbesserte Dämmung) empfohlen. Auf die rechtsverbindlich einzuhaltenden Anforderungen des Gesetzes zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz-EEWärmeG, wird ausdrücklich hingewiesen).
   Für die Hauptgebäude ist durch geeignete Maßnahmen ein Niedrigenergiestandard anzustreben, damit der max. Heizenergiebedarf von 55 kWh pro qm Wohnfläche im Jahr nicht überschritten wird. Darüber hinaus soll ein möglichst hoher Anteil von regenerativen Energien beim Wärmebedarf angesteuert werden (Schweizer Mindeststandard 38 kwh/(m2a)).

E. F E S T S E T Z U N G E N D U R C H T E X T

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung - BauNVO - festgesetzt.
1.2 Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Im Baugebiet sind 2 Vollgeschosse bis zur Traufe zulässig.
2.2 Die Grundflächenzahl (GRZ) für Bebauungen mit Erdgeschoss und Dachgeschoss beträgt 0,30, für Bebauungen mit 2 Vollgeschossen bis zur Traufe 0,25.
Durch die Grundflächen gem. § 19 (4) BauNVO wie Garagen, offene Stellplätze sowie deren Zufahrten darf eine GRZ_4 von 0,40 für beide Bebauungsformen nicht überschritten werden.
2.3 Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt max. 0,50.
Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (= Nichtvollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände werden mitgerechnet.

3. Bauweise, Grenzabstände, Abstandsflächen

3.1 Hauptgebäude und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und der dafür festgelegten Flächen zulässig.
3.2 Nebengebäude und Gartengerätehäuschen sind bis zu 20 qm Grundfläche und bis zu 3,50 m Firsthöhe auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch in den privaten Eingrünungsflächen; die max. Gebäudelänge darf 5 m nicht überschreiten.
Im Vorgartenbereich, das ist der Raum zwischen Straße und Baugrenze, sind Nebengebäude und Gartengerätehäuschen ausgeschlossen.
3.3 Garagen, Stellplätze und Nebengebäude sind mindestens 1,50 m von der Grundstücksgrenze abzurücken; die dazwischen liegende Fläche ist zu begrünen. Die Parzellen 20 und 21 sind hiervon bei Errichtung von gemeinsamen Grenzgaragen ausgenommen.
3.4 Die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung sind ansonsten einzuhalten.

4. Gestaltung der Gebäude

4.1 Dächer (Regelung gilt für Haupt- und Nebengebäude)
4.1.1 Die Gebäude (Planzeichen II*=I+D) sind mit symmetrischen Satteldächern und einer Dachneigung von 38° - 45° zu bauen. Garagen und Nebengebäude dürfen von der Dachform (Pult- und Flachdach) und Dachneigung abweichend zum Hauptgebäude, jedoch nicht steiler, errichtet werden.
Nebenfirste sind erst ab einer Mindestdachneigung von 35° zulässig bis max. ein Drittel der Gebäudelänge; sie sind mit einem Giebel abzuschließen und müssen mind. 1,00 m unter dem Hauptfirst bleiben.
Dachgauben sind in Form von Schlepp- oder Satteldachgauben mit senkrechten Wänden oder als Dreiecksgauben zulässig. Ihre Breite darf insgesamt ein Drittel der Hauptdachlänge nicht überschreiten; bei Realisierung von Nebenfirst und Dachaufbauten darf max. 2/3 der Hauslänge nicht überschritten werden.
4.1.2 Die Gebäude (Planzeichen II) sind mit Walm- oder Zeltdächer bzw. symmetrischen Satteldächer mit einer Dachneigung von 18 - 27° zu bauen. Zwerchgiebel sind zulässig; Dachaufbauten (Dachgauben) sind unzulässig. Auf den Parzellen Nrn. 19 bis 22 sind nur Satteldächer zulässig.
Dachüberstände sind nur in dem konstruktiv erforderlichen Maß bis zu 60 cm zulässig.
Garagen und Nebengebäude dürfen von der Dachform (Pult- und Flachdach) und Dachneigung abweichend zum Hauptgebäude, jedoch nicht steiler, errichtet werden.
4.1.3 Die Dacheindeckung wird mit naturroten, rotbraunen, grauen und antraziten Dachziegeln oder Dachsteinen festgesetzt.
4.1.4 Nicht zulässig sowohl bei Sattel-, als auch bei Walm- oder Zeltdächern sind Dacheinschnitte (negative Dachgauben) und schräg laufende Ort- und Traufgänge. Firste müssen über die Längsseite der Gebäude verlaufen.
4.1.5 Aus gestalterischen Gründen sind aufgeständerte Anlagen für Sonnenkollektoren und Photovoltaik nicht zulässig.
4.2 Außenwände
Zulässig sind:
4.2.1 Hellgestrichene verputzte Mauerflächen
4.2.2 Holzverkleidungen mit Brettern (keine Blockbauweise);
sie sind in hellen bis mitteren Farbtönen zu halten, bzw. unbehandelt zu lassen.

5. Höhen der Gebäude

5.1 Bezugspunkt für die Bestimmung der Wand- und Firsthöhen ist die festgesetzte Höhe gem. Ziff. B.20 (= Oberkante Erdgeschossrohfußboden).
5.2 Wandhöhen und Firsthöhen
Als maximale Wandhöhe über dem Bezugspunkt werden festgesetzt:

für Satteldächer und eingeschossig bis zur Dachtraufe:	Wandhöhen (WH)	4,0 m
	Firsthöhe (FH)	9,0 m
für Walm- und Zeltdächer zweigeschossig bis zur Dachtraufe:	Wandhöhen (WH)	6,25 m
	Firsthöhe (FH)	9,0 m

Hinweis: Als Wandhöhe gilt das Maß von dem Bezugspunkt (s. Ziff. 5.1) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand gemessen an der Wandaußenseite
5.3 Die Oberkante Gelände darf nicht tiefer als 30 cm unter der OK Erdgeschossrohfußboden liegen.

6. Geländeveränderungen

Das natürliche Gelände ist zu erhalten. Geländeveränderungen sind nur in dem unbedingten Umfang zulässig, wobei dann der Geländeverlauf großflächig dem natürlichen Gelände anzupassen ist. Stützmauern sind nicht zulässig.
Abgrabungen, die ein sichtbares Untergeschoss ermöglichen, sind unzulässig; Geländeeinschnitte, wie z.B. Garagenzufahrten ins Kellergeschoss sind ausgeschlossen.

7. Einfriedungen

7.1 Einfriedungen an den öffentlichen Verkehrsflächen sind als Holz- oder Metallzäune zu errichten.
7.2 Für die Grenzen zwischen den Grundstücken und zum Außenbereich sind neben den in Nr. 7.1 genannten Zäunen auch Maschendrahtzäune zulässig.
7.3 Die Oberkante des Zaunes darf eine Höhe von 1,0 m über Gelände nicht überschreiten gem. 7.1 und 7.2.
7.4 Zaunsockel zur Straßenseite sind nur zulässig, wenn sie entweder bodeneben oder nicht sichtbar sind. Zwischen den Grundstücken und zum Außenbereich sind Zaunsockel unzulässig.
Hinweis: Aus Gründen der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes wird dringend empfohlen, wie im östlichen Bestandsgebiet auf Zäune entlang der öffentlichen Straßen zu verzichten, um einen großzügigen Straßenraum zu erreichen.
7.5 Kabelverteilerschränke sind so auf den Grundstücken aufzustellen, dass ihre Vorderseite bündig mit der Einfriedung abschließt.

8. Stellplätze für Pkw, Zufahrten, befestigte Grundstücksflächen

8.1 Je Wohneinheit sind mind. zwei Stellplätze / Garagen vorzusehen, davon mindesten 50% in Garagen.
Der Mindestabstand von Garagentoren zum Rand der öffentlichen Verkehrsfläche muss 5,0 m betragen, wobei eine Fläche von 5,0 m x 5,0 m zur anliegenden Erschließungsstraße hin nicht eingefriedet werden darf. Zufahrten dürfen max. 6 m breit sein. Der Stauraum vör der Garagen wird nicht als Stellplatz angerechnet.
Für andere im WA zulässige Nutzungen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen vom 30. November 1993, zuletzt geändert 28.03. 2001.
8.2 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen dürfen erst ab einem Grenzabstand von 1,50 m errichtet werden. Bei den Parzellen 20 und 21 können Garagen an die Grenze gebaut werden, wenn sie profilgleich zusammengebaut werden.
8.3 Befestigte Flächen sind so zu gestalten, dass das Regenwasser dem Untergrund zugeführt wird. Asphaltierte Flächen auf den Grundstücken sind nicht zulässig. Flächen von mehr als 30 qm sind nur in begrünter Form zu gestalten (Schotterrasen, Rasenpflaster und Rasensteine mit mind. 30% Fugenanteil).

9. Grünordnung

9.1 Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern
Es sind vorwiegend Laubgehölze zu verwenden. Bei der Durchführung der Pflanzmaßnahmen soll auf die Verwendung bienenfreundlicher Pflanzen (Bäume, Sträucher) geachtet werden!
Dabei sind insbesondere die folgenden Bäume und Sträucher zu verwenden:
9.1.1 Pflanzliste 1: Bäume
Hochstamm 3x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang (STU) 12 - 14 cm, für Obstbäume-Hochstamm, 2 x verpflanzt 10 - 12 cm.

Acer campestre	Feldahorn (auch in Sorte)
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogelkirsche
Pinus sylvestris	Waldkiefer
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Obstbäume	robuste, gebietstypische Sorten als Hochstamm

9.1.2 Pflanzliste 2: Sträucher
Verpflanzter Strauch, 3 Triebe, Höhe 60-100 cm, Pflanzabstand 1,25 m x 1,25 m

Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne
Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Rosa spec.	Robuste gebietsheimische Strauchrosen

9.1.3 Pflanzliste 3: Bäume für Straßenbegleitgrün
Hochstamm 3x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang (STU) 14 - 16 cm;

Acer campestre	Feldahorn (auch als Sorte, z.B. „Elsrijk")
Crataegus lavallei	Apfeldorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche (auch als Sorte, z.B. „Edulis")
Sorbus thuringiaca	Thüringische Mehlbeere
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus calleryana	Zier-Birne, Chin. Birne
Malus Hybrid	Zier-Apfel
Tilia cordata	Winterlinde (auch als Sorte)

9.1.4 Die Anzahl der im öffentlichen und privaten Bereich dargestellten Einzelbäume ist mind. einzuhalten. Die Standorte können verändert werden.
9.1.5 Die auf der Grundlage dieser Festsetzungen gepflanzten Gehölze sind zu erhalten und zu pflegen. Beschädigte oder ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Dabei sind die Regelungen gemäß Nachbarschaftsrecht zu beachten. Durch bedarfsgerechte Pflege sind Beeinträchtigungen angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen zu verhindern. Die Bestimmungen gem. AGBGB (Art. 48) sind bei der Anlage und Pflege der Pflanzungen zu beachten.
9.2 Öffentliche Grünflächen
Die öffentlichen Grünflächen sind als Magerwiese auszubilden.
Auf der Angerfläche sind Bäume gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen. Mindestens 20 % der Grundfläche sind mit Sträuchern gemäß Pflanzliste 2 mit dem dort angegebenen Pflanzabstand zu bepflanzen.
Entlang der Straßen sind Bäume gemäß Pflanzliste 3 zu pflanzen. Soweit erforderlich sind die Bäume gegen das Anfahren durch Fahrzeuge zu schützen. Bereiche, auf denen geparkt werden kann, sind als Schotterrasen herzustellen.
9.3 Private Grünflächen und nicht überbaubare Grundstücksflächen
Bäume gemäß Pflanzliste 1 sind im dargestellten Umfang zu pflanzen.
Die privaten Grünflächen am Westrand und Nordrand des Geltungsbereichs sind auf 75% ihrer Länge, jene am Südrand des Geltungsbereichs auf 60 % ihrer Länge mit Hecken aus Sträuchern gemäß Pflanzliste 2 mit dem dort angegebenen Pflanzabstand zu bepflanzen. Bäume gemäß Pflanzliste 1 sind im dargestellten Umfang in die Hecken einzubringen.
Auf den Baugrundstücken, die nicht am Orts- bzw. Südrand des Geltungsbereichs liegen (Parzellen 1-3, 9, 16-18), sind pro vollendeter 250 qm Grundstücksfläche mindestens 3 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
9.5 Hecken
Geometrisch wirkende Hecken (sogenannte Formhecken) sowie jede Art schematischer Bepflanzung sind unzulässig. Auf ein naturnahes Erscheinungsbild vor aliem bei den Randbepflanzungen ist zu achten.

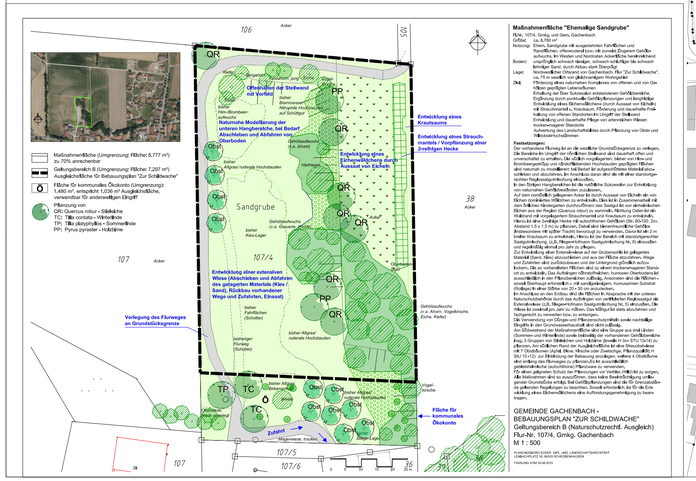
10. Ausgleichsflächen

Für die vorgesehenen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind unter Anwendung des Leitfades zur Eingriffsregelung des Bayerischen Umweltministeriums 5.108 qm Ausgleichsfläche erforderlich. Sie wird auf der Fl.Nr. 107/4, Gmkg. Gachenbach nachgewiesen. Sie sind spätestens mit Beginn der Erschließungsanlagen anzulegen und zu bepflanzen.

11. Leitungen

Versorgungsleitungen sind aus Gründen des Ortsbildes unterirdisch zu führen.

F.1 AUSGLEICHSFLÄCHE 1 (FL.NR.107/4, GMKG. GACHENBACH)


Maßnahmenfläche "Ehemalige Sandgrube"
Fl.Nr. 107/4, Gmkg. und Gem. Gachenbach
Größe: ca. 6,780 m²
Nutzung: Ehem. Sandgrube mit ausgedehnten Fahrbahnen und Lagerplätzen, teilweise mit Ruderalvegetation, teilweise Gebüschaufwuchs, im Westen und Nordosten Ackerfläche bewirtschaftet
Boden: ursprünglich schwach tonig, schwach schluffiger bis schwach humoser Sand, durch Abbau stark Steinreich
Lage: Nordwestlicher Ausläufer des Geländerückens „Für Schildwache", 500 m ü. NN, Gemarkung Gachenbach
Ziel: Pflanzung eines naturnahen Kiefernwaldes von offenen und von Gebüschen gegliederten Lebensräumen
Mittel: Entfernung der Fahrbahnen, Ablagerungen, Gestrüppbestände, Ergänzung durch punktuelle Gehölzpflanzungen und Begrünung, Entwicklung eines Eichenwaldbestandes (durch Aussaat von Eichelkäfer mit Einsuchtmischung), Anlegen, Pflanzung und dauerhafte Pflege, Haltung von offenen Standorten bis Umgriff der Straßenbaumaßnahmen, Entfernung der Pflanzung von unterwünschten Fremdbaumgehölzen Standorte
Anbeitung des Landschaftsbildes durch Pflanzung von Obste und Hilfsbaumreihen
Pflanzungen
Die Pflanzung ist zu Ende wirksamen Grundbepflanzung zu verlegen. Die Bestände im Umgriff der «Schilbrue Stallkarte» sind dauerhaft offen und unverschattet zu erhalten. Die «Schilb» vorgelegenen, bisher von Hirte und Schafbeweidung, Ackerbau und Ackerbrachen geprägten Flächen sind dauerhaft naturnah zu «ausdünnen» bzw. Bestand ist aufgeschlüsselte Mischkulturen anbauen und abzuführen, Im Anschluss daran sind die «Ist» einer standortgerechten Regelsaatgutmischung einzusäen.
In den Dörfern Hangbereichen ist die «ausdünne Sukzession zur Entwicklung eines Eichenwaldbestandes (durch Aussaat von Eichelkäfer).
Auf dem «Schilb» gelegenen Acker ist durch Aussaat von Eichelk als «von Eichen dominiertes Wäldchen zu entwickeln». Dies ist in Zusammenwirkt mit Ackerbrachen und Ackerrandstreifen zu «Ist» und «Ist» zu «Ist» Eichen. Eichen aus der Region (Quercus robur) zu setzen(8, Richtung Osten bis «Ist» Wäldchen mit vorgelagertem Strauchmantel und Krautsaum zu entwickeln. Hierzu ist eine Zwischige Hecke mit autochthonen Gehölzen (Sto, Sl,Hbl, Zwo, Abstand 1,5 x 1,5 m) zu pflanzen, Dabei sind Mesomhrsuche Gehölze (Hainbuche, Feldahorn, Wildapfel, Wildkirsche, Wildbirne, Elsbeere, Ist Kreuzbaum) zu entwickeln, Hecke ist der Bereich mit standortgerechter Sastgutmischung (z.B. Regenstrichmaser Saatgutmischung Nr. 6) «Ansäen. Die Hecke ist «Ist» zu «Ist» zu «Ist».
Zur Entwicklung einer Extensivwiese auf der Grüdenstelle ist pflanzgemäß Mahdfläl (Sand, Kies) abzuschieben und aus der Fläche abzuführen, Wege sind zu entfernen und Bodenverdichtungen sind zu beseitigen. Die Ackerfläche ist «Ist» zu «Ist» zu «Ist» Ist Ist Ist