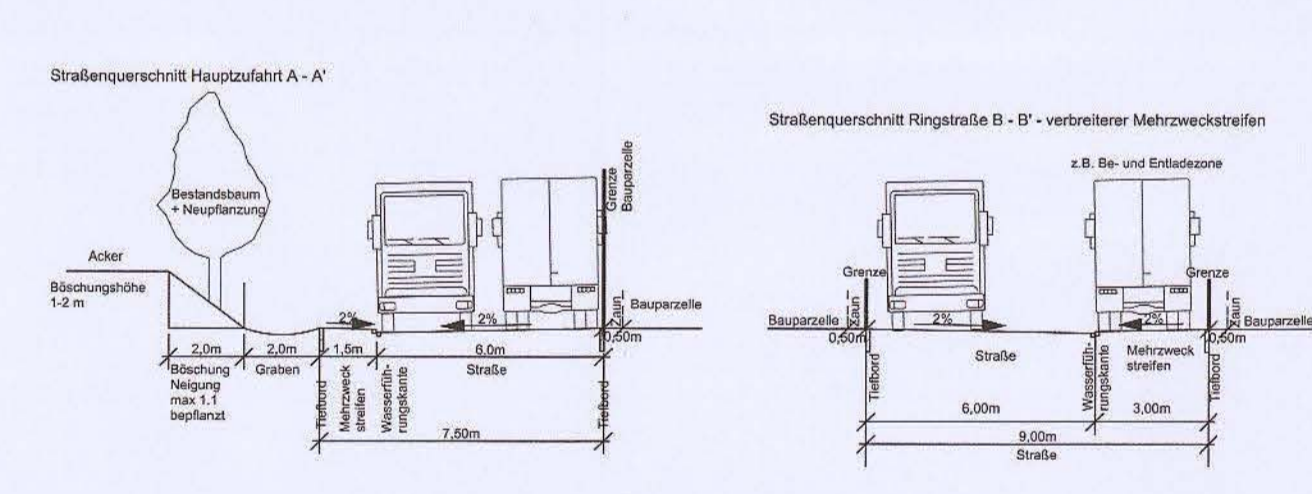


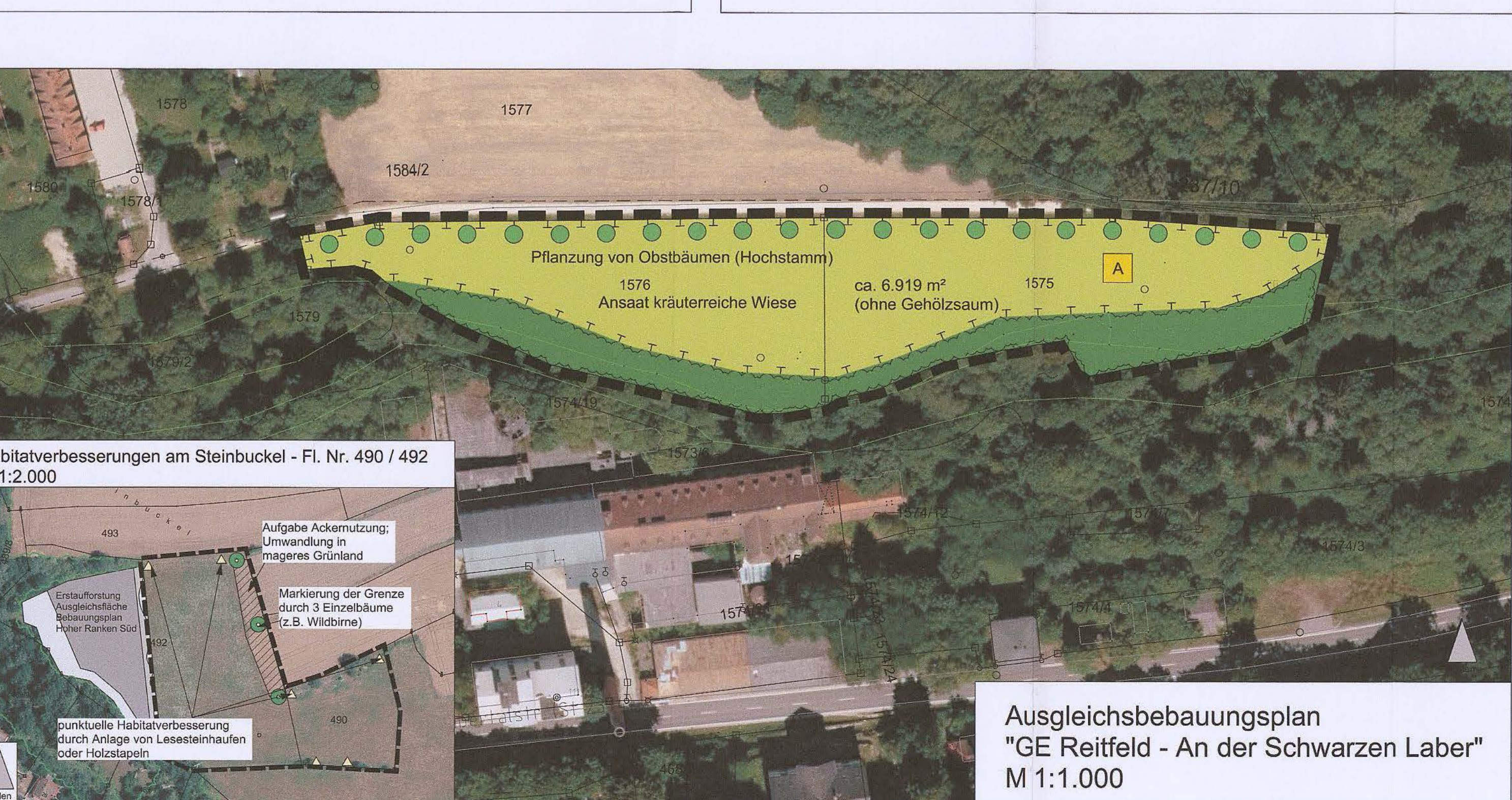
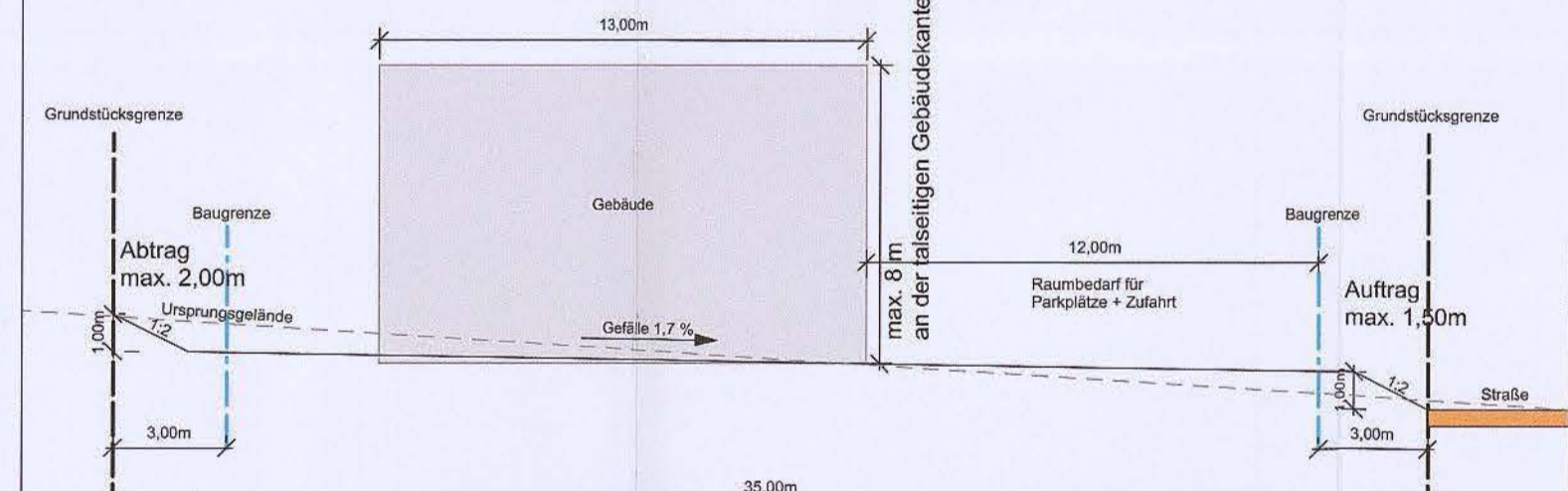
Bebauungs- und Grünordnungsplan M 1:1.000



Straßenquerschnitt M 1:200



Regelquerschnitt M 1:200



A. FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
- Grundflächenzahl GRZ: 0,8
- Geschossflächenzahl GFZ: 1,6
- Baumstammzahl BMZ: 8,0
- Zahl der Vollgeschosse VG: II
- max. Wandhöhe taleseitig WH: 8,0 m
- offene Bauweise
- Baugrenze
- Strassenverkehrsflächen
- Mehrzweckstreifen
- öffentliche Grünflächen
- private Grünflächen
- private Grünflächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (standortgebunden)
- bei Grundstücksstellung: private Grünflächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (standortgebunden an die spätere variabel verschiebbare Grundstücksgrenze)
- bestehender Baum - Erhalt
- Pflanzgebot: Baum 1. oder 2. Ordnung je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche
- Entwässerungsgraben
- Parzellennr. / Teilflächennr. Emissionskontingenzierung mit Angabe der Lärmkontingente L_{eq} Tag (t) / Nacht (n) in dB(A) pro m²
- Richtungssektoren A-F für Zusatzkontingente Emissionen mit Angabe der Zusatzkontingente L_{eq} Tag (t) / Nacht (n) in dB(A) pro m²

B. HINWEISE

- Einfahrtsbereich
- Böschung
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Baubeschränkungszone der A 3: 100 m
- Grundstücksgrenze Vorschlag
- Höhenlinie 1 m mit Höhenangabe ü.NN
- Höhenlinie 0,5 m
- variable Grundstücksteilung möglich
- bei Grundstücksstellung: private Grünflächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Entwässerungsgraben
- Bemaßung
- Flurgrenzen außerhalb Geltungsbereich mit Flurnummer
- aufzulösende Flurgrenzen im Geltungsbereich
- Verrohrung Entwässerungsgraben
- Schnittlinie Straßenquerschnitt
- öffentliche Flächen für Versorgungsanlagen Elektrizität: Transformatorstation

FESTSETZUNGEN AUSGLEICHSBEBAUUNGSPLAN

- Geltungsbereich des Ausgleichsbebauungsplans
- Flächen zu Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft (Ausgleichsfläche): aufwertbare Teilfläche des Flurstücks 1575 und 1576: ca. 6.920 m²
- Flurstücksgrenzen
- Anlage einer Baumreihe
- Hochstamm, Stammdurchmesser mind. 10-12
- Pflanzqualität: Hochstamm, Stammdurchmesser mind. 10-12
- Sorten aus der Kreissortenliste des Landkreises
 - Steinbock
 - Litkeisack
 - Kirschenbühl
 - Jakob Fischer
 - Jakob Lebel
 - Topaz
 - Grahams Jubiläumsmispel
 - Rote Sternennette
 - Kaiser Wilhelm
 - Blitz
 - Gute Graue
 - Belmoster
 - Alexander Lucas
 - Gellers Butterbrot
 - Kassina Südkirsche
 - Hedelfinger Schattenmorelle
- Umwandlung der Brachfläche in eine Blumenwiese
- Ansatz kräuterreiche Wiese (Kräuteranteil mind. 50 %)
- keine Düngung, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- in den ersten drei Jahren: Aushagerungsmahd: 3-4 mal jährlich mit Abfuhr des Mähguts
- weitere Jahre: mind. 2 x jährlich Mahd mit Abfuhr des Mähguts; die 1. Mahd nach dem 15. Juni, die 2. Mahd im Herbst vor der Obsterte
- bestehender Ufergehölzsaum: Erhalt

19. Immissionschutz

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen wurden auf der Grundlage der schall-Immissionschutztechnischen Untersuchungen der Planungsgesellschaft GEO.VER.S.UM, v. 29.10.2014 erarbeitet (vgl. Anlage).

Festsetzungen nach § 9 BauGB (rechtsverbindlich)

A. Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen nach § 9 BauGB (rechtsverbindlich)
Die Planzeichnung vom 22.04.2015 ist Bestandteil dieses Satzung.

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB (rechtsverbindlich)
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die in der Planzeichnung enthaltenen textlichen Festsetzungen maßgebend: Grundlagen des Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Bauordnungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung und die Bayerische Bauordnung, jeweils in der zur Zeit der Planauslegung nach § 3 (2) BauGB geltenden Fassung. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind in Ergänzung der Planzeichnung folgende Festsetzungen maßgebend:

- Geltungsbereich**
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung in der Fassung vom 22.04.2015 festgesetzt. Das geplante Gewerbegebiet umfasst die Flurstücke 560, 561, 569/15 und eine Teilfläche des Flurstücks 495/2 in der Gemarkung Sinzing.
- Art der baulichen Nutzung und sonstigen Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Das Plangebiet ist gemäß den Festsetzungen in der Planzeichnung als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO ausgewiesen. Im Plangebiet sind Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 'Wohnungen für Aufsichts- und Betriebsfachpersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter' und Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 'Vergnügungsbetriebe' auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Die zulässige Grundflächenzahl GRZ wird auf 0,8 und die zulässige Geschossflächenzahl GFZ wird auf 1,6 als Höchstgrenze festgesetzt, einschl. der in § 19 Abs. 4 BauNVO geregelten Überschreitungen.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Es gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
- überbaubare Grundstücksgränze - Baugrenze (§ 23 BauNVO)**
Die überbaubaren Grundstücksgränzen sind durch die im Plan dargestellten Baugrenzen festgesetzt. Im Bereich der Bauverbotszone entlang der Autobahn sind auch geringfügige Überschreitungen der Bauverbotszone unzulässig.
- Abstandsfächen**
Die Abstandsfächen gem. Artikel 6 und 7 Bay. Bauordnung sind einzuhalten.
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)**
Entlang der Autobahnauffahrt der Anschlussstelle Sinzing (A3) besteht gem. § 9 FStrG eine Bauverbotszone von 40 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der Autobahnauffahrt. Innerhalb der Bauverbotszone sind grundsätzlich alle baulichen Anlagen nicht erlaubt, die für den Betriebsablauf zwingend notwendig sind, wie z.B. Parkplätze, die nach der Stellplatzsatzung nachgewiesen werden müssen, notwendige Betriebsumfahrungen, Lagerplätze, notwendige Entwässerungseinrichtungen, Ausgleichsflächen u.ä. Auf- und Abgrabungen größeren Umfanges, Werbeanlagen und Fahnenmaste innerhalb der Bauverbotszone sind nicht zulässig.

Gestaltung der baulichen Anlagen

- Baukörper + Fassaden**
 - Bei der äußeren Gestaltung sind die Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen in Struktur, Form, Maßstäblichkeit, Farbe und Materialien aufeinander abzustimmen.
 - Fassadenmaterialien und -anstriche sind unzulässig in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausfertigung oder unzulässiger Farbgestaltung.
 - Fassaden zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.
- Wandhöhen**
Die zulässige Wandhöhe darf von OK der neuen Geländemodellierung bis zum Schnittpunkt der taleseitigen Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss bei Flachdächern max. 8,0 m betragen. Die Oberkante der neuen Geländemodellierung darf dabei höchstens 1,0 m über der ursprünglichen Geländehöhe liegen.
- Dächer**
 - Als Dachformen sind Flachdächer, Satteldächer und Pultdächer zulässig.
 - Die Dachneigung darf zwischen 0° und 30° betragen.
 - Dachdeckungsmaterialien werden nicht festgesetzt, jedoch sind gedeckte Farben, bzw. mattierte Materialien zu verwenden. Metalldeckungen dürfen nur beschichtet ausgeführt werden. Stark reflektierende bzw. glänzende Materialien sind unzulässig. Begrünte Dächer sind zulässig.
 - Dachelemente zur Gewinnung der Sonnenenergie (Solaranlagen usw.) sind im gesamten Plangebiet zulässig. Aufgeständerte Kollektoren sind zulässig.
- Aufschüttungen, Abragungen**
 - Die Höhenstaffelung ist durch Aufschüttungen bzw. Abragungen herzustellen. Die sich daraus ergebenden Höhenversätze zu den Erschließungsstraßen sind durch Böschungen, zu den Nachbargrundstücken durch Stützmauern oder Böschungen herzustellen.
 - Böschungen müssen mit einer Neigung von mind. 2:1 (Böschungslänge:Böschungshöhe) ausgebildet werden.
 - An der bergseitigen Grundstücksgrenze darf die Höhe der Abtragsböschung max. 2,0 m betragen, an der talseitigen Grundstücksgrenze darf aufgeführt werden bis zu einer max. Böschungshöhe von 1,50 m, jeweils bezogen auf das Ursprungsgelände.
 - Stützmauern mit einer sichtbaren Höhe von max. 1,5 m werden zugelassen. Stützmauern sind dem eigenen Grundstück vordereitig zu bepflanzen.
- Stellplätze und Mehrzweckstreifen**
 - Die Anzahl der Stellplätze und deren Gestaltung richten sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Sinzing in der jeweils gültigen Fassung.
 - Für PKW-Stellplätze dürfen nur versickerungsfähige Beläge zur Ausführung kommen (z.B. Rasensteine, Schotterterrassen, wassergebundene Decke u.ä.).
 - Stellplatzanlagen für mehr als 10 PKW sind durch Bäume und Sträucher zu gliedern. Dafür ist ab und für je 10 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Baum II. Ordnung gem. Pflanzliste 13a oder b zu pflanzen. Baumquartiere müssen eine Mindestgröße von 12 m² aufweisen (s. Festsetzung 19.5).
 - Für den Mehrzweckstreifen dürfen nur versickerungsfähige Beläge zur Ausführung kommen.
- Einfriedigungen**
 - Entlang der Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen zulässig.
 - Einfriedigungen sind ausschließlich als Stabgitter- oder Maschendrahtzaun mit einer maximalen Höhe von 2,20 m zulässig.
 - Ein Sockel ist nicht zulässig. Der Mindestabstand des Zauns vom Boden beträgt 15 cm. Durchgehende Betonsockel oder Kantensteine sind zur Gewährleistung von Wanderbewegungen der Kleinlebewesen nicht zulässig.
 - Alle Einfriedigungen sind mindestens 0,50 m von öffentlichen Straßen zurückzusetzen.
 - Die Grundstückszufahrten sind mindestens bei 5,50 m hinter der öffentlichen Straße von Einzäunungen und Toren freizuhalten.
- Werbung und Außenbeleuchtung**
 - Nach § 9 Abs. 2 FStrG und § 3 Abs. 1 Satz 3 StVO sind Werbeanlagen, die zur Autobahn ausgerichtet sind, unzulässig. Von der Autobahn aus sichtbare Werbeanlagen bedürfen der Abstimmung mit der Autobahndirektion Südbayern. Verfahrensfreie Werbeanlagen sind im Hinblick auf die Leichtigkeit des Verkehrs nur mit Zustimmung der Autobahndirektion Südbayern zulässig.
 - Eine grelle oder aufdringlich wirkende Farbgebung der Werbeanlagen ist unzulässig. Blinkende sowie unruhig wirkende Werbeanlagen sind unzulässig.
 - Außenbeleuchtungen und auch Beleuchtungselemente, die während der Bauzeit errichtet werden, sind so anzubringen, dass keine Blendwirkung für den KFZ-Verkehr auf der Staatsstraße 2394 bzw. der A3 entstehen kann.
 - Bei Straßenbeleuchtungen sind insektenschädliche Leuchtmittel ausgeschlossen.
- Freileitungen**
Freileitungen sind innerhalb des Geltungsbereichs unzulässig.
- Wasserrückhaltung / Versickerung / Niederschlagswasser**
 - Die Einleitungsstelle in den gemeindlichen Regenwasserkanal darf je 100 m Grundstücksfläche 0,1 l/s nicht überschreiten. Berechnungsgrundlage ist ein 5-jähriges Starkregeneignis.
 - Auf den einzelnen Baugrundstücken ist die Ableitungsmenge durch geeignete Maßnahmen zu begrenzen. Dies können unter anderem je nach Bodenbeschaffenheit und Qualität des Niederschlagswassers folgende Maßnahmen sein:
 - Vermeidung (Begrenzung versiegelter Flächen, Begrünung)
 - Bewirtschaftung (Versickerung je nach Niederschlagswasserqualität und Bodenbeschaffenheit, Nutzung für Brauchwasser und Bewässerung)
 - Rückhaltung (ober- oder unterirdische Rückhalteanlagen)
- Der Anschluss an den gemeindlichen Regenwasserkanal ist über eine dauerhaft funktionsfähige Abflussbegrenzung zu führen, die der geforderten Begrenzungsmenge entspricht. Dies ist durch Berechnungen und geeignete Nachweise zu belegen. Die Prüfung der Funktionsfähigkeit muss zu jeder Zeit gegeben sein.
- Der Bauherr ist für die schadlose Beseitigung des Regenwassers verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 Bayer. Bauordnung, § 55 Abs. 1 Satz 1 und § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab-umgeleitet werden. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Regenwasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.
- Hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser wird auf die Niederschlagswasseranleitungsverordnung (NWFV) vom 01.10.2000, mit Änderung vom 01.10.2008, die aktualisierten 'Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser' (TREGW) vom 17.12.2008 sowie die Vorgaben der Regelwerke der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) M153 'Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser' und A138 'Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser' hingewiesen. Für nicht erlaubnisausfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt Regensburg zu stellen.
- Niederschlagswasser darf nicht in den Autobahngründ eingeleitet werden.
- Abwasserentsorgung**
Die Grundstücke werden an die Trennwasserkanalisation der Gemeinde Sinzing angeschlossen. Die Anschlussbedingungen richten sich nach der Entwässerungssatzung der Gemeinde Sinzing. Sollten für den Gewerbebetrieb im Rahmen des Genehmigungsverfahrens aus wasserrechtlicher und wasserwirtschaftlicher Sicht darüberhinausgehende Klärungseinrichtungen notwendig, sind diese seitens des Bauwerbers zu errichten.
- Brandschutz**
Als Bauart werden feuerbeständige, hochfeuerhemmende oder feuerhemmende Umfassung, sowie harte Bedachung (DIN 4102) festgesetzt.

19.1 Zulässig sind Nutzungen, deren je Quadratmeter Grundfläche (innerhalb der Parzellengrenze inklusive betrieblicher Verkehrsflächen oder Flächen für die Aufstellungen ohne Baugeländerandeingrünung) abgestrahlte Schalleistung die Emissionskontingente L_{eq} in dB(A) nach DIN45691 entsprechend den Angaben in der folgenden Tabelle weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	Lärmkontingente L _{eq} Tag / Nacht in dB(A) pro m ² , ermittelt nach DIN 45691	
	„tags“ (06.00 - 22.00 Uhr)	„nachts“ (22.00 - 06.00 Uhr)
TF 1	58	45
TF 2	58	45
TF 3	65	47
TF 4	65	47
TF 5	65	47
TF 6	65	47
TF 7	65	46

Richtungssektor	Schallgrenzen in m		Zusatzkontingente L _{eq} Tag / Nacht in dB(A) pro m ² , ermittelt nach DIN 45691 für die Sektoren	
	Anfang	Ende	„tags“ (06.00 - 22.00 Uhr)	„nachts“ (22.00 - 06.00 Uhr)
A Nordost	5,3	76,6	9	11
B Südost	76,6	132,4	0	0
C Süd	132,4	203,8	16	17
D Südwest	203,8	247,7	19	23
E West	247,7	262,5	17	19
F Nordwest	262,5	5,3	23	25

Die Winkelangaben in der Tabelle beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im Gauß-Hohe-koordinatensystem: x = 4602376,88 (Rechtswert) / y = 5423663,12 (Hochwert).

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei die Gleichungen (6) und (7) L_{eq} durch L_{eq,t} zu ersetzen ist. Die Berechnungen zur Emissionskontingenzierung wurden bei Ansatz von Flächenschallquellen mit den Umgriffen gemäß der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM) Schalltechnische Untersuchung zur Lärmkontingenzierung im Bebauungsplan „Ge Am Reitfeld“ nach dem Verfahren der DIN 45691, im Abschnitt 5 durchgeführt. Hierbei wurden Emissionskontingente für unterschiedliche Sektoren ermittelt, die im Übersichtsplan im Anhang der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.UM u.a.) bezeichnet sind. Es wurde mit freier Schallausbreitung unter alleiniger Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsämpfung bei einer Mittelfrequenz von f=500 Hz gerechnet.

19.2 Die Prüfung der Einhaltung der Lärmkontingente erfolgt nach Abstimmung mit der Unteren Immissionschutzbehörde am Landratsamt Regensburg gem. DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Für in den im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis F liegende Immissionsorte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN45691 das Emissionskontingente L_{eq} der einzelnen Teilflächen durch L_{eq,t}+L_{eq,n} ersetzt werden.

19.3 Die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften können beim Landratsamt Regensburg Technischer Umweltschutz, Altmühlstraße 3, 93059 Regensburg zu den regulären Öffnungszeiten (telefonisch) Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden.

- Gründung**
Im öffentlichen Straßenraum sind entsprechend Planzeichnung Bäume 1. Ordnung gemäß Artenliste 13a zu pflanzen.
- Alle nicht überbauten Grundstücksflächen sind naturnah anzulegen, artenspezifisch zu pflegen und zu unterhalten. Grundsätzlich sind mindestens 10% der jeweiligen Grundstücksfläche zu begrünen. Pro angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum 1. oder 2. Ordnung (Mindestgröße: Höchststamm mit Stammumfang 16 - 18 cm) zu pflanzen.
- Die Pflanzflächen entlang der Grundstücksgränzen können für Ein- und Ausfahrten und festgesetzte Stellplätze unterbrochen werden.
- Bei Baumimplantationen innerhalb von Belagflächen ist pro Baum ein durchwurzelbares Mindestbodenvolumen von 12 m³ vorzusehen. Die Baumgrubentiefe muss mind. 1,5 m-2,00 m betragen und die Baumscheibe mind. 6 m².
- Für die festgesetzten Straßenblumen mit vorgegebenem Pflanzstandort sind nur für den Straßenraum geeignete Arten der Pflanzliste 13a und deren Sorten zugelassen.
- Zur Eingrünung und gestalterischen Gliederung des Gewerbegebiets ist entsprechend der zeichnerischen Darstellungen an den Grundstücksgränzen die Anlage von mehrreihigen Hecken aus standortheimischen Gehölzen der Pflanzliste 13b und c vorgesehen. Der Pflanzabstand von Gehölzen/Häckengrünanlagen darf in der Reihe max. 1,50 m betragen, der Abstand zwischen den Reihen max. 1,00 m. Der Mindestgrünabstand für Baum- und Strauchpflanzungen wird auf 1,00 m verkürzt.
- Für die im Plan dargestellten Gehölzpflanzungen an den Grundstücksgränzen sind nur heimische Gehölzarten gem. Pflanzliste 13b und c zugelassen.
- Folgende Pflanzqualitäten sind für festgesetzte Pflanzungen auf öffentlichen und privaten Grünflächen mindestens einzuhalten:

Gehölze:	Mindest - Pflanzqualitäten
Straßenbäume	• Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mind. 18 - 20 cm
Sonstige Bäume 1. Ordnung	• Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mind. 16 - 18 cm
Sträucher	• verpflanzte Sträucher v.Str. 4 Tr., Höhe min. 60-100 cm

- Zeitpunkt der Pflanzungen
Pflanz- und Saatarbeiten im öffentlichen Grün und in den Ausgleichsflächen müssen nach Fertigstellung der Erschließungsflächen hergestellt werden, spätestens im darauf folgenden Herbst. Festgesetzte Pflanzarbeiten im privaten Grün haben spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung zu erfolgen, spätestens im darauf folgenden Herbst. Die Pflanzungen sind naturnah zu gestalten. Die zu pflanzenden Bäume, Sträucher und sonstigen Vegetationsflächen müssen fachgerecht gepflegt und auf die Dauer des Eingriffs erhalten werden. Ausfallende oder abtrocknende Gehölze sind in der kommenden Pflanzperiode in der entsprechenden Qualität zu ersetzen.
- Ausgleichsflächen**
 - Für den Eingriff durch das Gewerbegebiet sind ca. 7.400 m² Flächen für Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft als Ausgleichsflächen nachzuweisen.
 - Diese Flächen werden außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans nachgewiesen. Dem Gewerbegebiet wird der Ausgleichsbebauungsplan „GE Reitfeld - An der Schwarzen Laber“ mit der dort nachgewiesenen Ausgleichsfläche und den dort zeichnerisch festgesetzten Maßnahmen zugewiesen. Dieser Ausgleichsbebauungsplan ist Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans.
 - Fehlende Ausgleichsflächen sind durch punktuelle Habitatverbesserungen und durch Pflanzung von Einzelbäumen am „Steinbuckel“, Fl. Nr. 492 und 490, Gem. Sinzing zu kompensieren. Außerdem werden ca. 700 m² Ackerfläche, die durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerfläche im Laufe der Zeit umgeackert wurden, wieder aus der Bewirtschaftung genommen mit nachfolgender Sukzession mit Entwicklungsziel extensive Wiese / Magerrasen.
 - Zeitpunkt: Ausgleichsmaßnahmen müssen spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nach Beginn der Erschließung des Baugelbietes hergestellt werden.
 - Die Pflanzung ist bis zur Entwicklungspflege zu pflegen, Wildschutzzäune sind während dieser Zeit zulässig.

22. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

C. Hinweise

Die Hinweise sind der textlichen Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 25. Juni 2014 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens beschlossen. Der Beschluss Nr. 60 wurde am 27.06.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Bebauungsplan in der Fassung vom 22.10.2014 hat in der Zeit vom 26.11.2014 bis einschließlich 30.12.2014 stattgefunden. Auf die Beteiligung der Bürger wurde durch die Bekanntmachung vom 18.11.2014 hingewiesen.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.10.2014 hat mit Schreiben vom 17.11.2014 von 18.11.2014 bis 30.12.2014 stattgefunden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.01.2015 wurde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.02.2015 bis 23.03.2015 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.01.2015 wurde mit Begründung einschließlich des Umweltberichtes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.02.2015 bis 23.03.2015 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Sinzing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 22.04.2015 Nr. 67 den Bebauungsplan Nr. 64 "Am Reitfeld" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.04.2015 als Satzung beschlossen und den Bebauungsplan ausgefertigt.

Sinzing, den 01. Juni 2015

Gemeinde Sinzing

Patrick Grossmann
Erster Bürgermeister

Sinzing, den 05. Juni 2015

Gemeinde Sinzing

Patrick Grossmann
Erster Bürgermeister

Sinzing, den 05. Juni 2015

Gemeinde Sinzing

Patrick Grossmann
Erster Bürgermeister



**Gemeinde Sinzing
Landkreis Regensburg**

**Bebauungs- und Grünordnungsplan
Nr. 64 Gewerbegebiet "Am Reitfeld"**
rechtsverbindlicher Arbeitsplan
(Änderungen vorbehalten)

Gewerbegebiet "Am Reitfeld", Sinzing

Projekt:	Gewerbegebiet Nr. 64 "Am Reitfeld" Gemeinde Sinzing, Lkr. Regensburg	Projekt-Nr.:	194/2014
Planinhalt:	Bebauungs- und Grünordnungsplan	Plannr.:	194.1
		Maßstab:	1: 1.000
		Regensburg, 22.04.2015	
Planungs- träger:	Gemeinde Sinzing Fährweg 4 93161 Sinzing	Bearbeitung:	Ruth Fehrmann Annette Boße

L A N D S C H A F T S A R C H I T E K T U R B U R O

Ruth Fehrmann Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektin
Tel 0941-565870 Fax 0941-565871
buero@lichtgruen.com
www.lichtgruen.com

93053 Regensburg - Kavalleriestraße 9

Digitale Flurkarte:
Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung, www.geobasis.bayern.de, 20



rechtsverbindlicher Arbeitsplan Nr. 3369 (Änderungen vorbehalten)

Gemeinde Sinzing
Landkreis Regensburg
Regierungsbezirk Oberpfalz

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 64 Gewerbegebiet „Am Reitfeld“ mit Anwendung der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB und Umweltbericht



Genehmigungsfassung

Planungsstand: 22.04.2015

Planungsträger:



Gemeinde Sinzing
Patrick Grossmann
1. Bürgermeister
Fährenweg 4
93161 Sinzing
Tel.: 0941 / 39602 – 0
Fax: 0941 / 37353
E-Mail: gemeinde@sinzing.de
www.sinzing.de

Planung Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan:



Lichtgrün Landschaftsarchitektur
Ruth Fehrmann
Kavalleriestraße 9
93053 Regensburg
Tel.: 0941 / 565870
Fax: 0941 / 565871
E-Mail: buero@lichtgruen.com
www.lichtgruen.com

Bearbeitung:
Ruth Fehrmann
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektin

Annette Boßle
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektin

Heidi Kramer
B. Eng. Landschaftsarchitektur



Aufgrund der §§ 2, 3, 4, 9 und 10 des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung, der Verordnung über die Festsetzungen im Bebauungsplan, des Art. 91 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern erlässt die Gemeinde Sinzing folgende Satzung für den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 64 „Am Reitfeld“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen Text (Teil B), den Hinweisen (Teil C) sowie der Begründung (Teil D) mit integriertem Umweltbericht (Teil E).

Inhaltsverzeichnis

A.	Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen nach § 9 BauGB (rechtsverbindlich).....	5
B.	Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB (rechtsverbindlich).....	5
C.	Hinweise.....	5
D.	B E G R Ü N D U N G	10
1.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	10
2.	Bedarfsnachweis.....	10
3.	Lage	11
4.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	12
4.1	Regionalplan	12
4.2	Landesentwicklungsprogramm (LEP)	13
4.3	Flächennutzungsplan	13
4.4	Aufstellungsbeschluss.....	13
5.	Bestand / Größe und Beschaffenheit des Baugebietes.....	13
5.1	Konzeption und bauliche Gestaltung	14
5.2	Verkehrskonzept	15
5.3	Ver- und Entsorgung	16
5.3.1	Wasserversorgung / Abwasserentsorgung	16
5.3.2	Abfallbeseitigung	16
5.3.3	Löschwasserversorgung / Brandschutz	16
5.3.4	Stromversorgung	17
5.4	Immissionsschutz.....	17
5.5	Gestalterische Festsetzungen	17
5.6	Abgrabungen und Aufschüttungen; Einfriedungen	17
5.7	Stellplätze.....	18
5.8	Versiegelung	18
5.9	Freileitungen	18
5.10	Denkmalschutz.....	18
5.11	Hang- und Schichtwasser	18
5.12	Belange des Umweltschutzes	19
5.13	Bodengutachten / Baugrunduntersuchung	19

6.	Grünordnung	19
6.1	Planungsrechtliche Stellung der Grünordnung	19
6.2	Grünordnerische Festsetzungen.....	19
6.2.1	Öffentliche Grünflächen.....	19
6.2.2	Private Grünflächen / Nicht überbaubare Grundstücksflächen	20
6.2.3	Pflege der Gehölzpflanzungen	20
6.2.4	Artenlisten.....	20
6.2.5	Flächen für Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft - Ausgleichsflächen.....	20
E.	Umweltbericht (gemäß Anlage 1 BauGB).....	22
7.	Einleitung	22
7.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	22
7.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan	22
8.	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	23
8.1	Schutzgut Boden.....	25
8.2	Schutzgut Luft und Klima	26
8.3	Schutzgut Wasser	27
8.4	Schutzgebiete / Biotope / Artenschutzkartierung für Tiere und Pflanzen	28
8.5	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	29
8.6	Schutzgut Mensch.....	34
8.7	Schutzgut Landschaftsbild	35
8.8	Schutzgut Kultur- und Sonstige Sachgüter.....	36
9.	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	36
10.	Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung	36
11.	Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich.....	37
11.1	Bewertungsverfahren für die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung	37
11.2	Bewertung des Ausgangsgebiets und des Eingriffs	37
11.3	Erfassen der Eingriffsintensität:	38
11.4	Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichflächen	38
11.5	Nachweis der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen	40
11.6	Sicherung der Ausgleichsflächen.....	43
12.	Alternative Planungsmöglichkeiten	43
13.	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	43
14.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	44
15.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	44
F.	Anhang.....	46

A. Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen nach § 9 BauGB (rechtsverbindlich)

Die Planzeichnung vom 22.04.2015 ist Bestandteil dieser Satzung.

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB (rechtsverbindlich)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die in der Planzeichnung enthaltenen textlichen Festsetzungen maßgebend:

C. Hinweise

1. Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Neumarkt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg, bekannt zu machen.

Für die Baudenkmäler wird auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4-6 DSchG hingewiesen.

2. Bodenschutz

Oberboden ist vor Beginn von baulichen Maßnahmen zu sichern und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Er ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und einer Wiederverwendung in oder außerhalb des Gewerbegebietes zuzuführen. Die Bodenmieten zur Zwischenlagerung sind mit einer Zwischenbegrünung in ihrem fruchtbaren Zustand zu erhalten

Bei Oberbodenarbeiten sollen die Richtlinien der DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbaues“, DIN 18915 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“ beachtet werden.

Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant, bzw. erforderlich ist.

Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. BauGB).

Bei Auffüllungen ist nur Material zu verwenden, das die Zuordnungswerte Z 1.1 einhält.

Laut Altlastenkataster liegen keine Altlastenverdachtsflächen im Planungsgebiet vor.

Die Ausgleichsflächen befinden sich in der Nähe zur Papierfabrik Alling, die als Altstandort aufgeführt ist, jedoch auf der gegenüberliegenden Seite der Schwarzen Laber liegt.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im Baugebiet oder auf den Ausgleichsflächen dennoch Auffälligkeiten bezüglich Bodenverunreinigungen auftreten, sind umgehend das Landratsamt und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu informieren, um das weitere Vorgehen abzustimmen.

Bei der Baugrunduntersuchung wurde allerdings festgestellt, dass die analysierte Mischprobe der oberen Schichten und Decklehme beim Parameter Kupfer den Grenzwert überschreitet und damit in die Kategorie Z 1.1 einzuordnen ist.

Es ist deshalb davon auszugehen, dass sämtliche Böden nicht nach Z0 entsorgt werden können.

3. Bodengutachten

Über das Plangebiet wurde eine Baugrunduntersuchung erstellt, die als Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan beiliegt.

4. Entwässerung / Wasserspeicherung / Versickerung

Für die Entwässerung der Gewerbeflächen im Baugebiet wird eine Trennwasserkanalisation vorgesehen. Gewerbliches Abwasser darf nur in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.

Grundlage zur Versickerung von unbedenklichen und tolerierbaren Niederschlagsabflüssen ist das Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138: „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, Januar 2002, der Gesellschaft zur Förderung der Abwassertechnik e.V, in dem festgelegt ist, welche Böden aufgrund ihres Durchlässigkeitsbeiwerts zur Versickerung geeignet sind.

Die Baugrunduntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Böden der Schichtpakete 1 (Auffüllungen) und 2 (Lößlehm) im Untersuchungsbereich die Anforderung nicht erfüllen. In diesen Böden ist eine Versickerung daher nicht oder nur nach Durchführung erheblicher Zusatzmaßnahmen, wie zum Beispiel einem großflächigen Bodenaustausch, möglich.

Die Zersatzböden des Schichtpaketes 3 erfüllen die Anforderung an sickerfähige Böden zumindest bereichsweise. Es können allerdings auch hier Bereiche mit geringerer oder auch höherer Durchlässigkeit auftreten. Zur Planung von Versickerungsanlagen wird deswegen beispielsweise die Durchführung eines Sickerversuches vor Ort empfohlen.

Bei der Planung und Anlage von Versickerungsanlagen sind darüber hinaus im Untersuchungsgebiet das Kapitel 5 „Versickerung von Niederschlags- und Mischwasser in Karstgebieten“ gemäß Merkblatt Nr. 4.4/22 des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zu beachten.

Darüber hinaus sind die Auflagen des Wasserwirtschaftsamtes zu berücksichtigen. Es wird deshalb empfohlen, die Planung von Versickerungsanlagen frühzeitig mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt abzustimmen. Es wird darauf hingewiesen, dass von einigen Ämtern beispielsweise einem Durchstoßen von gering durchlässigen Deckschichten nicht zugestimmt wird.

5. Schicht- /Hang / Starkniederschläge

Das Baugebiet fällt von Westen nach Osten ab. Aufgrund der Hanglage ist je nach örtlich anzutreffenden Durchlässigkeiten des Untergrunds bei Starkregen, langen Nässeperioden oder Schneeschmelze mit dem Auftreten von Hang- bzw. Schichtenwasser zu rechnen. Es wird empfohlen, beim Bau von Unterkellerungen notwendige Vorkehrungen gegen Wassereinträge und Vernässungen zu treffen. Auf DIN 18195 – Bauwerksabdichtungen wird hingewiesen.

Ebenso wird zum Schutz gegen Starkniederschläge bei Gebäudeöffnungen (wie Kellerschächte, Eingänge) empfohlen, die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe bzw. Straßenoberkante zu legen.

6. Bauwasserhaltung

Wird im Zuge von Baumaßnahmen (auch Erschließungsmaßnahmen) unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) von Grundwasser während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach BayWG.

7. Oberflächennahe Geothermie

In Bayern sind für Bau und Betrieb von Anlagen, die oberflächennahe Geothermie nutzen, die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit dem Bayerischen Wassergesetz (BayWG) und der hierzu ergangenen Verwaltungsvorschrift (VwVBayWG) maßgebend.

Für die wasserrechtliche Genehmigung von oberflächennaher Geothermie ist aufgrund der ungünstigen hydrogeologischen Verhältnisse (Karst) eine Einzelfallprüfung durch den amtlichen Sachverständigen erforderlich.

8. unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen

In allen Straßen bzw. Gehwegen oder Mehrzweckstreifen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen vorzusehen. Leitungstrassen sind von Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u. a. Abschnitt 3, zu beachten. Schaltkästen und sonstige derartige bauliche Anlage sind zusammenzufassen und einzugrünen. Einzelheiten über Herstellung, Unterhaltung und Haftung der mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind durch Privatvertrag mit den zuständigen Versorgungsträgern zu regeln.

9. Anbauverbots- und Baubeschränkungszone zur Autobahn

Innerhalb der nachrichtlich in die Planzeichnung übernommenen Anbauverbotszone zur Bundesautobahn A 3 dürfen gemäß § 9 Abs. 1 FStrG Hochbauten nur errichtet werden, wenn eine entsprechende Ausnahmegenehmigung der Autobahndirektion Südbayern, Dienststelle Regensburg gemäß § 9 Abs. 8 FStrG erteilt wird. Dies betrifft auch Beleuchtungsanlagen und gilt auch für Aufschüttungen und Abgrabungen in größerem Umfang.

Im Übrigen bedürfen gemäß § 9 Abs. 2 FStrG innerhalb einer Entfernung von 100 m zur Autobahn Baugenehmigungen ebenfalls der Zustimmung der Autobahndirektion Südbayern, Dienststelle Regensburg, wenn bauliche Anlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Anlagen der Außenwerbung stehen gemäß § 9 Abs. 6 FStrG den v.g. Hochbauten bzw. baulichen Anlagen gleich.

Anträge zur Errichtung von Anlagen der Außenwerbung, die dazu geeignet sind, die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesautobahn A 3 anzusprechen, sind der Autobahndirektion Südbayern, Dienststelle Regensburg zur Zustimmung bzw. Genehmigung gemäß § 9 FStrG vorzulegen.

10. Brandschutz

Im Bebauungsplan wird als Bauart festgesetzt, dass Umfassungen entsprechend dem Baurecht feuerbeständig, hochfeuerhemmend oder feuerhemmend und Bedachungen hart auszuführen sind. Damit ist die Gefahr der Brandausbreitung gem. DVGW-Arbeitsblatt W405 klein und eine Löschwasserversorgung von 96 cbm/h ausreichend.

Der für den Grundschutz erforderliche Löschwasserbedarf von 96 m³/h sollte über das Leitungsnetz sichergestellt werden. Die notwendige Anzahl von Ober- und Unterflurhydranten ist vorzusehen und entsprechend den Richtlinien des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) einzubauen. Die Auflagen des Brandschutzes gem. DIN 14210 sind bei der Realisierung des Baugebietes zu beachten.

Für die einzelnen Bauvorhaben ist bei einem übersteigenden Bedarf eine Löschwasservorhaltung entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften und den sonstigen gesetzlichen Verpflichtungen auf dem Grundstück und auf Kosten der jeweiligen Eigentümer zu gewährleisten.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist das Bauvorhaben bezüglich des notwendigen Objektschutzes mit den Fachbehörden des Brandschutzes, den Versorgungsunternehmen und der zuständi-

gen Feuerwehr abzustimmen.

Bei Betrieben mit Gefahrstoffen oder erhöhten brandschutztechnischen Risiken sind beim Genehmigungsverfahren entsprechende Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers (Löschwasserrückhaltung) nachzuweisen.

Die Anforderungen des Art. 16 (1-3) BayBO und der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ sind einzuhalten bzw. zu beachten.

11. Immissionen

Die Bauwerber werden ausdrücklich auf die bestehende Zumutbarkeit von Immissionen (Staub, Lärm, Geruch etc). hingewiesen, die bei einer ordnungsgemäßen und ortsüblichen Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen entstehen. Mögliche Staub-, Laub- und Geruchsemissionen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind zu dulden.

Die Autobahndirektion Südbayern weist darauf hin, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans von Lärmimmissionen infolge des Autobahnverkehrs betroffen ist. Für Lärmmaßnahmen können keinerlei Ersatzansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der Bundesrepublik, dem Freistaat Bayern oder deren Bediensteten geltend gemacht werden.

Über die schall-immissionsschutztechnischen Festsetzungen hinaus werden zum weiterführenden Schutz der Nachbarschaft, auch bei Einhaltung der zur Verfügung stehenden Immissionsrichtwertanteile, folgende Schallschutzmaßnahmen empfohlen, die im Zuge der Baugenehmigung konkretisiert werden sollten:

- Technische Anlagen und Aggregate sollten in den nächstliegenden Immissionsorten abgewandten Bereichen von Gebäuden situiert und ausgerichtet werden. (Im Regelfall im Norden).
- Die Abschirmwirkung von Gebäuden sollte bei technischen Anlagen im Freien ausgenutzt werden.

12. Abfall- und Wertstoffentsorgung

Die Bereitstellung der im Rahmen des Holsystems zu entsorgenden Abfall- und Wertstofffraktionen muss gem. § 14 Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Regensburg (AWS) an anfahrbaren Stellen erfolgen.

13. Gehölzartenlisten

a) Straßenbäume

Für den Straßenraum sollten geeignete industriefeste und salztolerante Arten. gem. GALK-Straßenbaumliste verwendet werden.

http://www.galk.de/arbeitskreise/ak_stadtbaeume/webprojekte/sbliste/

b) Heimische Bäume

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Juglans regia	Walnuss
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme
Ulmus glabra	Berg-Ulme

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aria agg.	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere

c) Heimische Sträucher für die Randeingrünung

Sträucher

Amelanchier lamarckii	Felsenbirne	Rosa rubiginosa	Apfel-Rose
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze	Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rubus fruticosus agg.	Brombeere
Corylus avellana	Haselnuss	Rubus idaeus	Himbeere
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn	Salix aurita	Öhrchen-Weide
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	Salix caprea	Sal-Weide
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Salix cinerea	Grau-Weide
Ligustrum vulgare	Gewöhnliche Liguster	Salix purpurea	Purpur-Weide
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Salix triandra	Mandel-Weide
Prunus spinosa	Schlehe	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere	Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Rosa arvensis	Kriechende Rose	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Rosa canina	Hecken-/Hunds-Rose		

14. Fassadenbegrünung

Es wird empfohlen, die Fassaden von Hallen und Gebäuden an entsprechend großen Stellen durch geeignete Maßnahmen zu begrünen.

z.B. Fassadenbegrünung mit Kletterpflanzen (z. B. durch Efeu, Wilder Wein, Waldrebe oder Wilder Hopfen)

15. Vorschlag für freiwillige Artenschutzmaßnahmen durch den Bauherrn

Als freiwillige Maßnahme werden den jeweiligen Bauherren empfohlen:

- Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten
Werden Gebäude mit großen Fenstern oder Glasfronten errichtet, sollten Vorkehrungen getroffen werden, die einen häufigen Anflug von Vögeln weitgehend vermeiden können. Hierzu zählen zum Beispiel das Anbringen von Vorhängen, Verwendung von nach außen verspiegeltem Glas, Aufstellen von Grünpflanzen hinter den Scheiben, Bemalen der Scheiben mit einem sogenannten Birdpen und anderes. (Beachte hierzu die Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ des Bayerischen Landesamts für Umweltschutz von 2010.)
- Aufhängen von Vogel- und Fledermauskästen
Zur Stützung des Bestands von Gebäude bewohnenden Vogel- und Fledermausarten sollen die Bauherren an den Gebäuden einzelne handelsübliche Fledermaus- und Vogelnisthilfen einbauen oder anbringen (die Anzahl ist nach oben offen). Damit kann der allgemeine Quartiermangel für diese Tiergruppen an modernen Gebäuden verringert werden.

16. Maßentnahme

Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Keine Gewähr für die Maßhaftigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.