



GEMEINDE MAUERSTETTEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 26 MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

„KINDERGARTEN FRANKENRIED“

TEXTTEIL

Schongau, den
Geändert:
Endfertigung:

23.11.2023
20.12.2023

Städtebaulicher Teil
HÖRNER & PARTNER
ARCHITEKTURBÜRO
Architektur + Stadtplanung
An der Leithe 7
86956 Schongau
Tel.: 08861/933700
mail: info@architekturhoerner.de

Landschaftsplanerischer Teil
**FREIRAUMGESTALTUNG &
LANDSCHAFTSENTWICKLUNG**
Heidi FRANK-KRIEGER
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin
Lindenstraße 13a
87600 Kaufbeuren
Tel.: 08341/41697
mail: frank-krieger@t-online.de

Präambel

Die Gemeinde Mauerstetten, Landkreis Ostallgäu, Regierungsbezirk Schwaben beschließt mit Sitzung vom _____ aufgrund von §§ 2, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen, den Bebauungsplan Nr. 26 „Kindergarten Frankenried“ der Gemeinde Mauerstetten als Satzung.

S A T Z U N G

§ 1

Inhalt des Bebauungsplans

Für das Gebiet innerhalb des in der Zeichnung dargestellten Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 26 „Kindergarten Frankenried“ gilt die vom Architekturbüro Hörner & Partner, An der Leithe 7, 86956 Schongau, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung, Textteil und Begründung in der Fassung vom xx.xx.2023 die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplans bildet.

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke 146/4, 151, 152, Teilbereiche aus Fl.Nr. 132/1, 143/7, 147, und 154 der Gemarkung Frankenried.

§ 2

Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Die Gemeinbedarfsfläche gem. § 5 Abs. 2 Satz 2 BauGB mit Zweckbestimmung "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier Kindergarten" dient der Unterbringung eines Kindergartens. Auf der Gemeinbedarfsfläche sind Kinderbetreuung und Nutzungen, die dem Kindergartenbetrieb unmittelbar dienen, wie z.B. Lager, Verwaltung sowie soziale Nutzungen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Im Geltungsbereich ist eine Bebauung mit maximal II Vollgeschossen zulässig.
- 2.2 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen sowie durch die überbaute Grundfläche (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ).
Garagen, Carports, Stellplätze, sowie Nebenanlagen bis zu einer Einzelfläche von bis zu 50m² i.S. des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 2.3 Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschoßes (OKFF) im Geltungsbereich wird durch eine absolute Höhenangabe in der Planzeichnung (738,87 m ü.NN.) festgesetzt. Ausnahmen hierzu können um +/- 0,25 m gegenüber dem angegebenen Wert gewährt werden.
- 2.4 Für den Geltungsbereich wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,40 festgesetzt. Die Regelungen des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO werden zugelassen. Die Geschossflächenzahl (GFZ) im Geltungsbereich wird mit 0,80 festgesetzt. Als Grundlage für die Berechnung der GRZ soll die im Geltungsbereich liegende Teilfläche der Flurnummer 154 bis zur Straßenbegrenzungslinie, welche innerhalb des Geltungsbereichs liegt, herangezogen werden.
- 2.5 Bei Grundstücken die über den festgesetzten Geltungsbereich hinausgehen ist die Grundstücksfläche die innerhalb des Geltungsbereiches liegt bei den Berechnungen heranzuziehen.
- 2.6 Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Ziff. 3 (bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird) sind im gesamten Planungsgebiet ausgeschlossen.
- 2.7 Die Regelungen des Art. 6 BayBO in ihrer jeweils rechtswirksamen Fassung sind anzuwenden. Dies gilt nicht bei den festgesetzten Baulinien.

3. Bauweise

- 3.1 Für den Geltungsbereich des Gesamtbebauungsplanes wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO abweichende Bauweise festgesetzt.

4. Garagen und Nebengebäude, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

- 4.1 Es gilt die Satzung über die Herstellung, Bereithaltung und Gestaltung von Stellplätzen und Garagen der Gemeinde Mauerstetten in Ihrer jeweils rechtswirksamen Fassung.

5. Gestalterische Festsetzungen

Gestaltung der Gebäude

Für Hauptgebäude, Nebengebäude und Garagen sind zugelassen:

- 5.1 Im Geltungsbereich sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0°-7° und Satteldächer mit einer Dachneigung von 7°-15° zulässig.
- 5.2 Mobilfunkanlagen als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO unzulässig.

6. Aufschüttungen und Abgrabungen

- 6.1 Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Zusammenhang mit der Errichtung des Hauptgebäudes zulässig, um das umgebende Gelände und das Niveau der östlichen Terrassenbereiche auf Höhe des Obergeschosses auf des Niveau des festgesetzten Höhenbezugspunkts des Baufensters anzugleichen. Sie sind weitläufig und gleichmäßig zu verziehen.
- 6.2 Veränderungen der Geländeoberfläche für Nebenanlagen dürfen im nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Umfang ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weit möglichst zu erhalten.
- 6.3 Jedes Grundstück muss an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauern und ohne Sockel anschließen.

7. Versorgungsanlagen und Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 7 3 BauGB)

- 7.1 Strom- und Telefonleitungen sind als Erdkabel auszuführen, diese dürfen bis zu einem Achsabstand von 1,5m nicht überbaut werden, in diesen Bereichen können die Grundstücke mit Leitungsrechten belastet werden.
Wegen der von Wurzeln ausgehenden Beschädigungsgefahr ist der Kabelbereich von einem Besatz mit Bäumen auszusparen.
- 7.2 Soweit erforderlich ist durch die Grundstückseigentümer auf den Baugrundstücken das Aufstellen von Stromverteilerschränken mit den Abmaßen L/B/H 1,0/0,35/1,20 zu gestatten.

8. Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind zulässig.

9. Einzäunungen / Einfriedungen

- 9.1 Um Durchschlupfmöglichkeiten für wildlebende Kleintiere (z.B. Igel) zu gewährleisten, ist durchgehend oder mindestens lückenweise ein Bodenabstand von mind. 10 cm einzuhalten.
- 9.2 Geschlossene Mauern und Gabionenwände als Einfriedungen sind unzulässig.

10. Grünordnung

10.1 Grünflächen

Die nicht überbauten Flächen sind, soweit sie nicht als Lagerflächen, Wege und Stellplätze angelegt werden, unter Hinweis auf Art. 7 BayBo in landschaftsgerechter Art und Weise als Grünflächen anzulegen, zu nutzen und zu unterhalten. Vegetationsfreie, sog. Schottergärten sind unzulässig.

Alle Straßenbegleitgrünflächen sowie alle öffentlichen Grünflächen, für die keine Pflanzbindung mit Gehölzen besteht, sind als heimische, artenreiche, blütenreiche extensiv genutzte Blumenwiesen anzulegen mit entsprechendem Pflegemanagement (magerer, humusarmer Boden, standortgerechtes, heimisches Saatgut, 1- bis 2-malige Mahd pro Jahr, Abtransport des Mähguts, Verzicht auf Herbizide und Düngung).

10.2 Bäume und Sträucher

Die in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Pflanzbindung „Baumhecken“ sind als artenreiche, fruchttragende, baumreiche dichte Hecken gem. der Artenliste in den Hinweisen zu entwickeln.

Heckenbestände sind entsprechend der Festsetzungen im Planteil zu erhalten und bei Beschädigung nachzupflanzen.

Im Bereich der Spielflächen sind großkronige, schattenspendende heimische Laubbäume zu pflanzen. Die Arten sind der Artenliste in den Hinweisen zu entnehmen.

Im gesamten Geltungsbereich ist auf giftige Gehölz- und sonstige Pflanzenarten zu verzichten.

10.3 Interne ökologische Ausgleichsmaßnahme

Intern wird ein Teil des ökologischen Ausgleichsbedarfs auf der süd-östlichen Teilfläche der Fl.-Nr. 154 nachgewiesen mit einer Flächengröße von 357 m² und einem Punktwert von 3.213 WP. Zielbiotop ist eine Streuobstwiese im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland (B441).

Zielbiotop: B441 [12 WP] Streuobstwiese auf Extensivgrünland
Flächengröße: 357 m²

Fl.-Nr. 154, Tfl., Gemarkung Frankenried, Gemeinde Mauerstetten
Wertpunkte: 3.213 WP
Herstellungsmaßnahmen: Pflanzung von 5 Obstbäumen (Hochstamm, alte, regionaltypische Sorten), Extensivierung des Grünlands, 1- bis 2-malige Mahd pro Jahr, Abtransport des Mähguts, Verzicht auf Herbizide und Düngung, mit Begleitung durch eine Fachkraft

Entwicklungs- und Unterhaltspflege:

Extensivierung des Grünlands: in den ersten 4 bis 5 Jahren zur Aushagerung jährl. 4- bis 5-fache Mahd, 1. Mahd Ende April / Anfang Mai, Abtransport des Mähguts, Verzicht auf Herbizide und Düngung; nach der Aushagerungsphase Überprüfung des Vegetationsbestands und der Übereinstimmung mit dem Entwicklungsziel G212, ggf. Anpassung der Maßnahmen wie z.B. Streifen-Einsaat mit autochthonem Regiosaatgut (artenreiche Extensivwiese); unter Begleitung durch eine Fachkraft i.S. einer ökologischen Baubegleitung (siehe Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ S. 33)

Unterhaltspflege: 1- bis 2-malige Mahd pro Jahr, Abtransport des Mähguts, Verzicht auf Herbizide und Düngung

Pflanzung von 5 Obstbäumen: Hochstamm, alte, regionaltypische Sorten), in den ersten 10 bis 15 Jahren jährlicher fachgerechter Baumschnitt

Ökologische Baubegleitung: zur Umsetzung aller Maßnahmen ist ab Beginn eine Fachkraft als ökologische Baubegleitung hinzuziehen (siehe Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Dez. 2021, S. 33)

10.4 Externe ökologische Ausgleichsmaßnahme (Abbuchung vom Ökokonto)

Zielbiotop: L62, Sonst. standortgerechte Laubwälder, mittlere Ausprägung [10 WP]

Rechner. Flächengröße: ~~208~~ 241 m²

Anerkennungsfaktor: 1,5

Reale Flächengröße: ~~139~~ 161 m²

Verzinsung (seit 2016): ~~29~~ 34 m²

Fl.-Nr. 304, Tfl., Gmg Loppenhausen, Gde Breitenbrunn

Abbuchungsfläche: ~~110~~ 127 m²

Wertpunkte: ~~2.079~~ 2410 WP

Siehe hierzu Anlage 1 „Externe ökologische Ausgleichsmaßnahme“, Gemeindliches Ökokonto

10.5 Artenschutzfachlich begründete Ersatzmaßnahmen

Für den Lebensraumverlust der Haselmaus sind in räumlicher Anbindung naturnahe Heckenstrukturen zu schaffen mit einer Mindestflächengröße von 387 m². Dazu werden per Festsetzung folgende Flächen als Neupflanzung von Baumhecken ausgewiesen:

Verbreiterung der westlichen Hecke:	255 m ²
<u>Verlängerung der östlichen Hecke nach Norden und Süden:</u>	<u>133 m²</u>
Summe Öffentliche Grünfläche mit Pflanzbindung Baumhecke:	<u>388 m²</u>

Damit sind auch die Ersatzangebote abgedeckt für den Lebensraumverlust von Vögeln und den Verlust von Fledermaus-Jagdhabitaten, zusätzlich zu der Schaffung einer Streuobstwiese im Süd-Osten des Geltungsbereichs.

Artenschutzfachliche Eingriffsvermeidungs- und Ergänzungsmaßnahmen:

- Maßnahmen zur Rodung der Heckenteilflächen
 - außerhalb der Brutzeit, d.h. nur in den Wintermonaten Nov. bis Feb.
 - nur oberflächlich ohne Beschädigung bzw. Beseitigung der Wurzelstöcke
 - schonend und ohne den Einsatz von schwerem Gerät
- Entfernung der Wurzelstöcke erst zwischen Juni und September
- Einbringen der Wurzelstöcke in den Ausgleichsflächen zur Strukturanreicherung und Lebensraumaufwertung
- Aufhängen von Haselmaus-Nestkästen (insg. 3 Stück)
- Verwendung der Wurzelstöcke zur ökologischen Strukturanreicherung
- Umsetzung der Maßnahmen unter Hinzuziehung einer Fachkraft im Sinne einer ökologischen Baubegleitung (siehe Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ S. 33)

11. Stellplätze

11.1 Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden, z.B. Schotterrassen, durchlässiges Verbundsteinpflaster, Pflaster mit Rasenfuge, Dränpflaster, wassergebundene Decke oder ähnlichem. Für behindertengerechte Stellplätze dürfen auch andere Beläge Verwendung finden.

11.2 Die Stellplatzflächen nord-westlich des Wendekreises sind entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze mit Baumreihen einzugrünen, entlang der östlichen Abgrenzung zur Straße hin mit extensiven, heimischen Blühwiesen.

11.3 Die Stellplatzreihe, die nord-westlich des Gebäudes angeordnet ist, wird mit einer 3m breiten Blühwiese eingegrünt als Überleitung zu dem 7,50 m breiten gehölzgeprägten Grüngürtel des nördlich anschließenden Bebauungs-/Grünordnungsplans „Am Krautgarten“.

12. Oberflächenwasser

- 12.1 ~~Der Anteil der versiegelten Flächen ist so gering wie möglich zu halten. Niederschlagswässer sind grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück z. B. in auszubildenden Regenwasserversickerungsmulden oder Rigolen zu versickern.~~

Das durchgeführte Baugrundgutachten der Ingenieurgesellschaft Dipl. Geol. Brüll, Prof Czurda & Coll. GmbH, Untersuchungsbericht Nr. 22109 vom 24.01.2023, weist einen schlecht sickerfähigen Untergrund mit einem k_f -Wert $< 10^{-7}$ m/sec auf. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen wird zur Entwässerung im Zuge des Neubaus des Kindergartens Frankenried mitsamt den Außenanlagen angestrebt möglichst große Flächenanteile über das angrenzende Gelände frei ablaufen zu lassen, um dort, wie im Bestand breitflächig zu versickern bzw. zu verdunsten. Anfallendes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigte Flächen, welche durch die Topografie nicht frei entwässern können, wird einer großflächigen Rückhalteeinrichtung zur Pufferung von Niederschlagsspitzen zugeleitet und Wasser gedrosselt in den Mischwasserkanal eingeleitet.

- 12.2 Flächen, auf denen bei einer Versickerung mit der Verschmutzung des Grundwassers zu rechnen ist, müssen an das Kanalnetz (Schmutzwasserkanal) der Gemeinde angeschlossen werden, (z. B. Waschplätze, Fahrbahnen, Umschlagplätze). Ggf. mit einem vorgeschalteten Leichtflüssigkeitsabscheider.

13. Schalltechnische Untersuchung

Entsprechend dem Bericht mit dem Titel "Bebauungsplanverfahren Bebauungsplan "Gemeinbedarfsfläche Kindergarten Frankenried" - fachliche Ermittlung und Bewertung der schalltechnischen Belange" der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung "LA23-273-G02-01" vom 10.11.2023 sind für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen mit schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) keine Festsetzungen erforderlich.

Folgende Normen sind bei der Auslegung, spätestens aber mit dem bekanntgemachten Bebauungsplan, zur Einsicht bereitzuhalten:

DIN 18005, "Schallschutz im Städtebau - Grundlagen und Hinweise für die Planung", Ausgabe Juli 2023

DIN 18005 Beiblatt 1 "Schallschutz im Städtebau - Beiblatt 1: Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung", Ausgabe Juli 2023

In der Bebauungsplanurkunde bzw. in der Bekanntmachung zum Bebauungsplan ist darauf hinzuweisen, wann und wo die Normen gemeinsam mit dem Bebauungsplan eingesehen werden können:

Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und technische Regelwerke

Alle Normen können bei der Gemeinde Mauerstetten, Kirchplatz 4, 87665 Mauerstetten zu den regulären Öffnungszeiten zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.

Die genannten Normen sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

Die genannten Normen sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

Die genannten Normen können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Morellstraße 33, 86159 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

14. Beleuchtung Außenanlagen

Bei der Beleuchtung von Außenanlagen (z.B. Stellplätze) und Fassaden sind Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 2700 bis max. 3000 Kelvin zu verwenden.

§ 3 Hinweise

1. Denkmalschutz
 - 1.1 Kommen bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage, unterliegen sie der Meldepflicht gemäß Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes. Sie sind dann unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekanntzugeben.
 - 1.2 Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8, 66672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu verständigen.
2. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).
3. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bay. Nachbarrecht (AGBGB) wird hingewiesen.

4. Bei Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sind die Regeln der Technik, insbesondere Arbeitsblatt ATV-DVWK-A138 und die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) zu beachten.
- 5.1 Bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten sind die Vorgaben aus dem LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" ergebende Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten. Der Leitfaden ist zu beziehen unter www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf oder kann kostenlos bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH angefordert werden.
- 5.2 Die durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden und umliegenden Flächen (auch Obstplantagen) entstehenden Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen sind im gesamten Bebauungsplangebiet hinzunehmen. Dies gilt auch z.B. für Lärmimmissionen die bei besonderen Pflege- oder Erntetätigkeiten nachts entstehen.
6. Jeder Benutzer der öffentlichen Abfallentsorgungseinrichtung hat die Menge der bei ihm anfallenden Abfälle und ihren Schadstoffgehalt so gering wie möglich und zumutbar zu halten. Es sind sämtliche Wertstoffe, die regelmäßig oder in größeren Mengen anfallen, getrennt zu erfassen und einer Wiederverwertung zuzuführen. Soweit Abfälle auf den anschlusspflichtigen Grundstücken anfallen, die von der Entsorgungspflicht durch den Landkreis nicht ausgeschlossen sind oder bezüglich deren Umfang die Entsorgungspflicht nicht eingeschränkt ist, sind diese in zugelassener Form der öffentlichen Abfallentsorgung des Landkreises Ostallgäu zu überlassen.
7. Die von der Landwirtschaft, aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, ausgehenden meist kurzfristigen Geruchs- und Lärmimmissionen sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden.
8. Auf das Merkblatt der Kreisbrandinspektion Ostallgäu wird hingewiesen. Bei der Erstellung von Baueingabeplänen ist darauf zu achten, dass diese Vorschriften und Bestimmungen eingehalten werden. Es handelt sich hierbei um:
 - a) Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken - DIN 14090
 - b) Öffentliche Flächen
 - c) Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung nach Arbeitsblatt W 405 DK 628,1: 614 des DVGW
 - d) Bereitstellung von Löschwasser durch andere Maßnahmen
 - e) Bebauung
 - f) Planzeichen

9. Von einer Bebaubarkeit des Plangeländes kann ausgegangen werden. Dennoch wird den Bauherren empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen und Untersuchungen auch hinsichtlich des Grundwassers vorzunehmen und soweit erforderlich den Keller mit einer grundwasserdichten Wanne auszubilden. Nachdem mit Hangwasser zu rechnen ist, sind entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen (Rigole oder Trockengraben mit kleinem Teich).

10. Artenliste für die Gehölzpflanzungen

10.1 Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn *
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke *
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche *
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche *
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Mespilus germanica</i>	Echte Mispel
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche *
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Pyrus pyraster</i>	Wildbirne
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche *
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche, Vogelbeere
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme

Mindestqualität: Hochstämme 3xv., StU 18-20 cm oder Heister, 2xv., 250-300 cm
Die mit * gekennzeichneten Bäume unterliegen dem Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG)

10.2 Sträucher

<i>Amelanchier rotundifolia</i>	Echte Felsenbirne
<i>Amelanchier lamarckii</i>	Felsenbirne
<i>Berberis vulgaris</i>	Gemeine Berberitze
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera nigra</i>	Schwarze Heckenkirsche
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gewöhnliche Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Prunus mahaleb</i>	Steinweichsel

<i>Rhamnus carthartica</i>	Gewöhnlicher Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Wildrose (Hagebutte)
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Wasserschneeball

Mindestqualität: H 2xv, 12/14; Hei. 2xv, 100-150; Str. 2xv, 60-100

10.3 Obstbäume

regionale Hochstamm-Sorten gem. den Empfehlungslisten der Gartenfachberatung am Landratsamt Ostallgäu.

10.4 Allgemeine Pflanzhinweise

Die Heckenpflanzungen haben mind. dreireihig zu erfolgen mit einem Pflanzabstand von 1,5 m, sind als freiwachsende Hecke, d.h. ohne Formschnitt zu erhalten und sind mit einem 1 bis 2 m breiten Krautsaum zu versehen. Es sollten mind. 8 verschiedene Straucharten in einem ausgewogenen Auswahlverhältnis verwendet werden mit der Mindestpflanzqualität Containerware oder ausreichender Bewurzelung und Verzweigung, 60-100 cm. Die Bäume der Baumhecken sind mittig zu setzen mit einer Mindestqualität Hochstamm, StU 10-12 cm.

Es ist ausschließlich gebietseigenes (autochthones) Pflanzenmaterial und Saatgut aus zertifiziert regionaler Herkunft mit Herkunftsnachweis zu verwenden.

11. Artenschutz

11.1 Die vorläufige Kurzfassung der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung von H. Kilian Weixler zu den zu rodenden Heckenabschnitten wurde mit der UNB abgestimmt und ist Bestandteil des Umweltberichts. Zu den Ergebnissen siehe oben Festsetzung 11.5.

11.2 Die vorhandenen Gehölze dürfen aus Vogelschutzgründen laut § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar abgeschnitten oder gerodet werden.

12 . Bodenschutz

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten.

13. Den Bauanträgen bzw. Anträgen auf Genehmigungsfreistellung sind Freiflächengestaltungspläne beizufügen mit den folgenden Inhalten:
Erschließung mit Materialangaben; Lage und Umfang der Vegetationsflächen; Standort, Art und Größen der Bepflanzung; bestehende und zukünftige Höhen.

14. Den Straßengrundstücken und deren Entwässerungsanlagen dürfen kein Abwasser und kein Niederschlagswasser zugeleitet werden.

15. Das von der Mooser Ingenieure GmbH & Co KG wurde mit Projekt-Nr. 215253 vom 18.12.2023 erstellte Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept ist Bestandteil des Bebauungsplanes und ist zu beachten.
16. Die Emissionen, die von der Kirche ausgehen (überwiegend Glockengeläut) sind von den Bewohnern im Umfeld der Kirche zu dulden.

§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Gemeinde Mauerstetten,

Armin Holderried
1. Bürgermeister