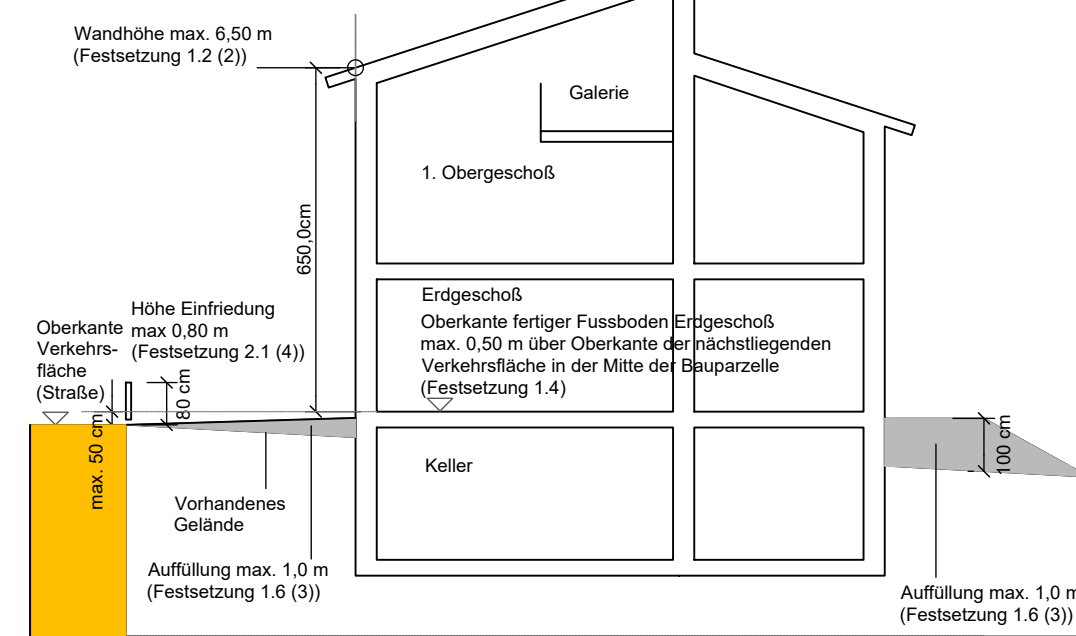


Teil A1 - Planzeichnung M 1:1.000

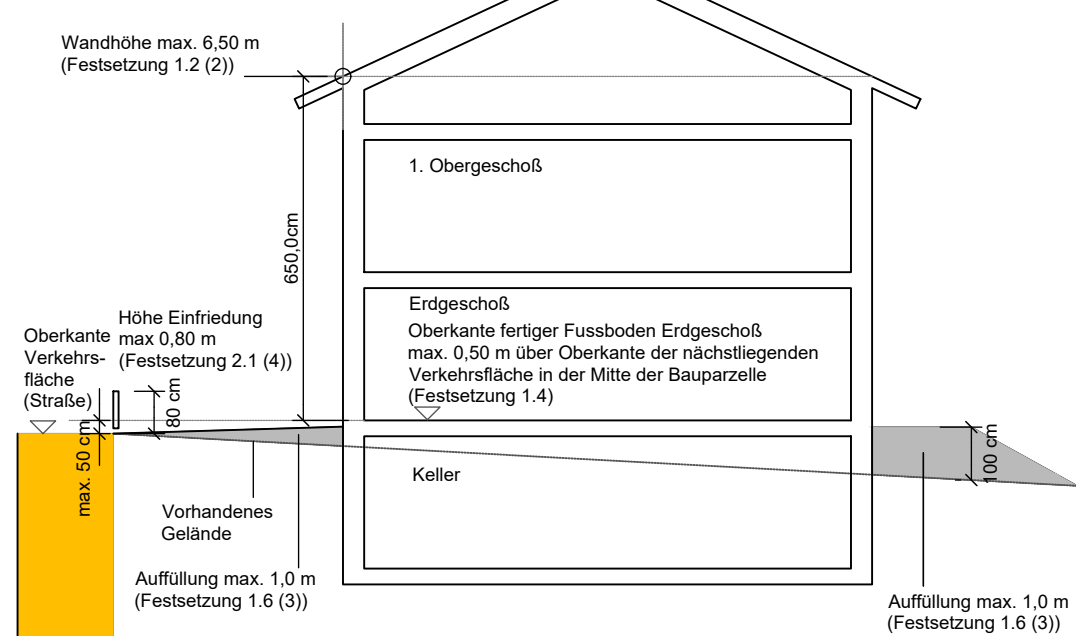


Schemaschnitte als Hinweis (unmaßstäblich)

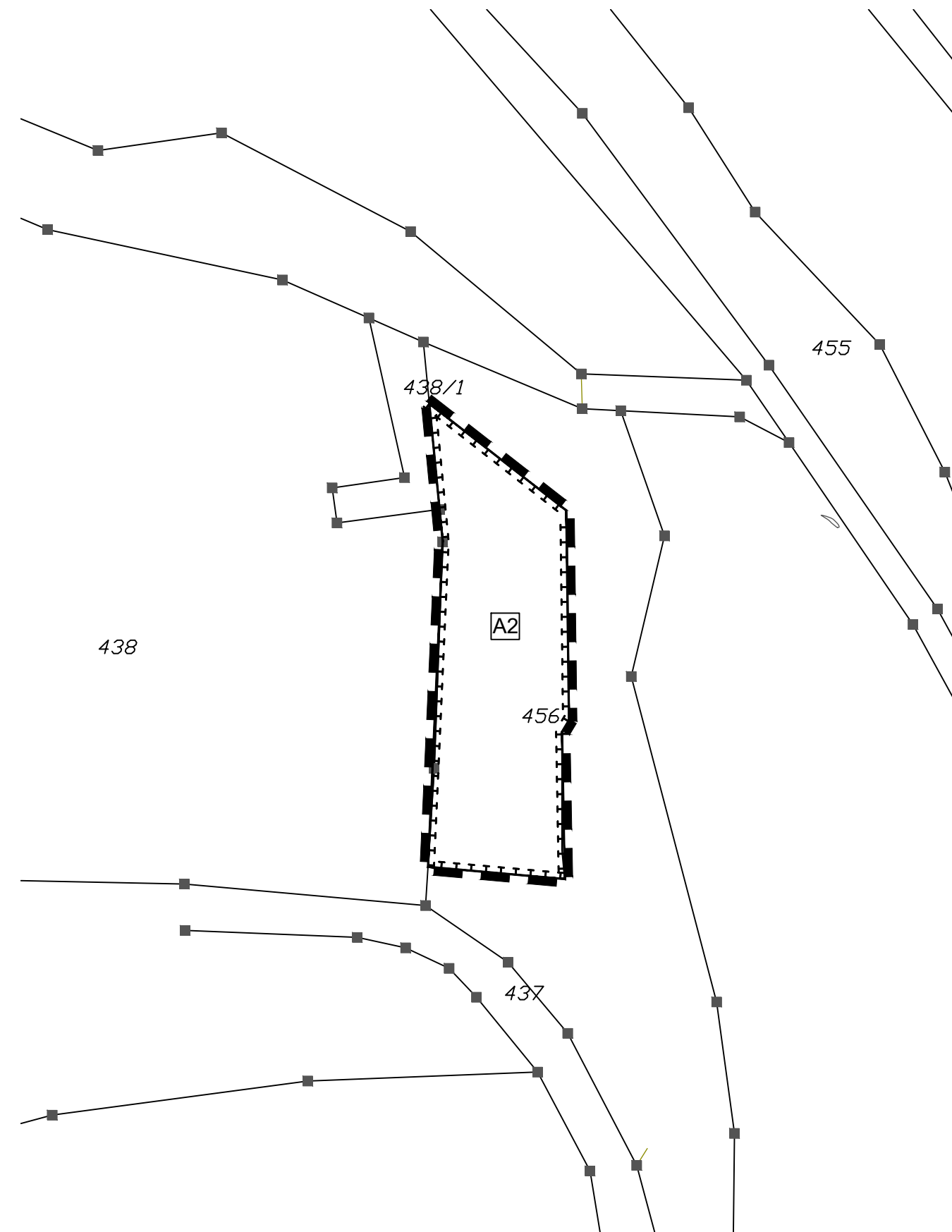
versetzte Pultdächer  
Dachneigung 18 - 35 Grad



Satteldach  
Dachneigung 18 - 35 Grad



Teil A2 - Ausgleichsfläche M 1:1.000



Teil B - Planzeichen als Festsetzungen und Hinweise

Aufstellung Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 20 "Eichstätter Weg"  
Der Gemeinderat der Gemeinde Pollendorf erlässt auf Grund von § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil A 1 Planzeichnung
- A 2 Ausgleichsfläche
- Teil B Festsetzungen durch Planzeichen und Hinweise
- Teil C Verfahrensvermerke
- Teil D Textliche Festsetzungen und Hinweise
- Teil E 1 Begründung
- E 2 Umweltbericht

Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

WA	WA	Allgemeines Wohngebiet
GRZ 0,4	GRZ 0,4	maximal zulässige Grundflächenzahl
II	II	maximale zulässige Anzahl der Vollgeschosse
o	ED	zulässige Haustypen: Einzelhäuser und Doppelhäuser
ED	o	offene Bauweise
WH 6,50 m	WH 6,50 m	maximal zulässige Wandhöhe in Meter

2. überbaubare Grundstücksflächen

2.1 Baugrenze

3. Verkehrsflächen

3.1 Straßenbegrenzungslinie

3.2 öffentliche Verkehrsfläche

4. Grünflächen

4.1 öffentliche Grünfläche: Spielplatz

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

5.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in privaten Grundstücksflächen i.V.m. textl. Festsetzung 3.7.2

5.2 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i.V.m. textl. Festsetzung 3.7.3

5.3 Baum, zu pflanzen

5.4 Gehölze flächig, zu pflanzen, i.V.m. textl. Festsetzung 3.5

6. Sonstige Planzeichen als Festsetzung

6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

6.2 Maßangabe in Metern, z.B. 3 m

6.3 mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Hinweise

7. Sonstige Planzeichen als Hinweise

7.1 vorgeschlagene Parzellierung mit Nummerierung und vorgeschlagener Grundstücksgröße

7.2 vorgeschlagener Baukörper

7.3 Bebauung Bestand

7.4 von dem Bebauungsplan ganz oder teilweise betroffene Flurstücke Nr. 441, 443, 444, 446, 448/7, 448/8, 451, 456 Gemarkung Sornhüll

7.5 vorgeschlagener Baumstandort

7.6 schematische Darstellung einer möglichen Nord-West-Erweiterung des Wohngebietes

7.7 Sichtdreieck, Annäherungssicht mit Schenkellänge 70 m

Teil C - Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Pollendorf hat in der Sitzung vom 20.03.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.03.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.04.2016 hat in der Zeit vom 02.05.2016 bis 06.06.2016 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.04.2016 hat in der Zeit vom 27.04.2016 bis 06.06.2016 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.08.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.08.2017 bis 25.09.2017 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.08.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 29.08.2017 bis 02.10.2017 öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Pollendorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 26.10.2017 den Bebauungsplan in der Fassung vom 03.08.2017 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Pollenfeld, .....

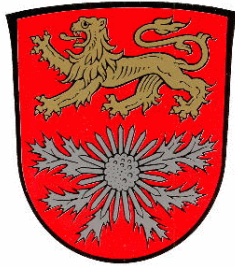
Wolfgang Wechsler  
Erster Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß §10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus, Zimmer 101 im 1. OG, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die Hinweise nach § 44 Abs. 5 und § 215 Abs. 2 BauGB waren in der Bekanntmachung enthalten.

Pollenfeld, .....

Wolfgang Wechsler  
Erster Bürgermeister

Projekt:	Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 20 "Eichstätter Weg"		
Planinhalt:	Teil A - C	Projekt-Nr.:	N 1370
		Plan-Nr.:	1
		Bearbeiter:	DN/MG/JS
		Datum:	03.08.2017
Vorhabens-träger:	<b>Gemeinde Pollendorf</b> Gundekarstr. 7a 85072 Eichstätt Telefon: 08421 - 97 40 - 0 e-mail: poststelle@vg.eichstaett.de	Maßstab:	1 : 1.000
		Verfasser:	<b>Narr Rist Türk</b> Landschaftsarchitekten, BÜLA Stadtplaner und Ingenieure Isarstraße 9 85417 Marzling Telefon: 08161-9 89 28-0 Telefax: 08161-9 89 25-99 Email: nrtrist-la.de Internet: www.nrt-la.de
in ständiger Zusammen-arbeit mit:	<b>Martin Gebhardt</b> Architekt + Stadtplaner Herrmannstraße 3 92637 Weiden Telefon: 0175 - 560 40 21 e-mail: info@gebhardt-architekten.de Internet: www.gebhardt-architekten.de		



## Gemeinde Pollenfeld

# Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 20 „Eichstätter Weg“

## Teil D - Textliche Festsetzungen

Fassung vom 03.08.2017

### Verfasser:



**Narr Rist Türk**  
Landschaftsarchitekten BDLA  
Stadtplaner und Ingenieure

Isarstraße 9 85417 Marzling  
Telefon: 08161 – 9 89 28-0  
Telefax: 08161 – 9 89 28-99  
Email: nrt@nrt-la.de  
Internet: www.nrt-la.de

In ständiger Zusammenarbeit mit:



### **Martin Gebhardt** **Architekt + Stadtplaner**

Herrmannstraße 3  
D-92637 Weiden  
Tel: 0175 – 560 40 21  
mail: info@gebhardt-architekten.de  
Internet: www.gebhardt-architekten.de

### **Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. (FH) D. Narr  
Dipl.-Ing. (FH) M. Gebhardt  
Dipl. Ing. (FH) J. Steinke

## **1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB)**

### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)**

- (1) Als Art der baulichen Nutzung wird für einen Teil des Geltungsbereichs ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.
- (2) Ausnahmsweise zulässig sind:
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
  - sonstige nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe, gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
  - Anlagen für Verwaltungen, gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
- (3) Auch ausnahmsweise nicht zulässig sind, gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:
  - Gartenbaubetriebe, gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO
  - Tankstellen, gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19 und 20 BauNVO)**

- (1) GRZ, max. Zahl der Vollgeschoße

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, gem. §§ 19, 20 BauNVO, wird in den jeweiligen Nutzungsschablonen im Planteil festgesetzt.

- (2) Höhe baulicher Anlagen

Für die Hauptgebäude im Baugebiet wird eine maximale Wandhöhe von 6,50 m festgesetzt.

Die Wandhöhe wird definiert als Abstand zwischen Oberkante des geplanten fertigen Fußbodens des Erdgeschosses und dem Schnittpunkt der Vorderkante Fassade mit der Dachhaut des jeweiligen Gebäudes (zur Höhenlage Erdgeschoßfußboden sh. Festsetzung 1.4).

### **1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Untergeordnete Bauteile wie Erker, Balkone, Wintergärten etc. dürfen bis max. 1,50 m über die Baugrenze hinaus errichtet werden. Hierbei ist ein Mindestabstand von 2,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

- (2) Garagen und Carports sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen und an den seitlichen, nicht den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Grundstücksgrenzen als Grenzbebauung zulässig.

Vor Garagen und Carports ist zu den öffentlichen Verkehrsflächen ein Stauraum von mind. 5,00 m Tiefe freizuhalten (Abstand von der Grundstücksgrenze zur Vorderkante Garage / Carport).

- (3) Maximal ein sonstiges Nebengebäude gem. Art 57 Abs. 1 Nr.1a BayBO ist auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- (4) Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO wie z.B. Trafostationen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- (5) Anlagen für Luftwärmepumpen sowie Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder im Gebäude zulässig.

#### **1.4 Höhenlage der Oberkante der fertigen Fußböden im Erdgeschoß (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

Die maximal zulässige Höhenlage der Oberkante der Fertig-Fußböden in den Erdgeschossen der Hauptgebäude wird mit 0,50 m über der Oberkante der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der Bauparzelle festgelegt.

#### **1.5 Abstandsflächenrecht**

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 der Bayer. Bauordnung findet keine Anwendung.

#### **1.6 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**

- (1) Im gesamten Geltungsbereich sind Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig.
- (2) Die Tiefe der Abgrabungen darf 1,00 m nicht überschreiten.
- (3) Die Höhe der Aufschüttung darf 1,00 m nicht überschreiten.

#### **1.7 Führung der Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

- (1) Alle Ver- und Entsorgungsleitungen des Baugebietes sind unterirdisch zu führen.
- (2) In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

#### **1.8 Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

- (1) Die künftige Geländeoberkante der einzelnen Parzellen soll höhenmäßig über dem umliegenden Gelände zu liegen kommen, damit kein Wasser aus dem umgebenden Einzugsgebiet auf die Baugrundstücke eindringen kann.

Der Oberflächenwasserabfluss darf sich durch die Maßnahmen aber nicht negativ auf die umliegenden bereits bebauten Grundstücke auswirken.

- (2) Lichtschächte oder Lichtgräben sind durch geeignete Maßnahmen vor Überflutung zu sichern.

## 1.9 Schallschutz

- (1) Der Betreiber von Luftwärmepumpen sowie Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen hat einen Nachweis zu erbringen, dass die Anlage im Volllastbetrieb einen Schallpegel von 30 dB(A) an den nächstgelegenen Wohngebäuden bzw. an der Baugrenze des Nachbargrundstücks nicht überschreitet. Der Nachweis kann durch eine Herstellerbescheinigung erfolgen.
- (2) Luft-Wärmepumpen, die den Schalleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Im Rahmen der Errichtung des Vorhabens ist für die Einhaltung des Schallpegels der Bauherr verantwortlich.  
In diesem Zusammenhang wird auf den Leitfaden des Landesamtes für Umwelt „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III)“ vom Februar 2011 verwiesen.

## 2. Örtliche Bauvorschriften gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. BayBO)

- (1) Dachformen, Dachneigungen und Eindeckungen der Haupt- und Nebengebäude

### Hauptgebäude

Für die Dachformen, -neigungen und -eindeckungen aller Hauptgebäude werden folgende Festsetzungen getroffen:

Dachform:	Satteldächer, versetzte Pultdächer
Dachneigung:	18 - 35 Grad
Art der Dacheindeckung:	Ziegel, Betondachstein, jeweils in grauen oder roten Farbtönen;

### Nebengebäude

Für die Dachformen, -neigungen und -eindeckungen aller Nebengebäude wie Garagen und Carports werden folgende Festsetzungen getroffen:

Dachform:	Satteldächer, Pultdächer, versetzte Pultdächer, Flachdächer
Dachneigung:	0 - 35 Grad
Art der Dacheindeckung:	Ziegel, Betondachstein, Blecheindeckung, jeweils in grauen oder roten Farbtönen; Flachdächer sind zulässig in Folieneindeckung und bekiest oder begrünt;

Die Dachneigung von Nebengebäuden wie Garagen und Carports muss nicht identisch mit der des Wohngebäudes gewählt werden. Beispiel: Ein Wohngebäude mit 30 Grad Dachneigung kann mit einer Garage mit 18 Grad Dachneigung kombiniert werden.

Die Dacheindeckung von Hauptgebäuden und Garagen / Carports ist einheitlich zu wählen. Dies gilt nicht, wenn die / der Garage / Carport mit Pultdach oder Flachdach errichtet wird.

(2) Dachfenster, Dachgauben, Erker, Balkone

In der Dachfläche liegende Dachfenster sind zulässig.

Dachgauben sind in Dächern mit mindestens 30 Grad Neigung zulässig.

Erker und Balkone an den Wohngebäuden sind zulässig, sofern die Abstandsflächen zu den benachbarten Grundstücken gem. Art. 6 BayBO eingehalten werden. Für Balkone und Erker wird auf Art. 6 Abs. 8 Nr. 2 BayBO verwiesen. Zur Anordnung von Erkern, Balkonen etc. siehe auch Festsetzung 1.3.(1).

(3) Solarkollektoren, Fotovoltaikanlagen

In der Dachfläche liegende bzw. mit maximal 20 cm Abstand zur Dachhaut liegende Solarkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind zulässig. Freistehende Solarkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

Aufgeständerte Solarkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind nur auf Nebengebäuden zulässig.

(4) Einfriedungen / Zäune

Die Höhe der straßenseitigen Einfriedungen darf maximal 0,80 Meter betragen.

Massive Zaunsockel sind nicht zulässig.

Hecken als Einfriedungen sind nur aus heimischen Laubgehölzen zulässig.

### **3. Grünordnung**

#### **3.1 Allgemeines**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind alle nicht überbauten, nicht für Zufahrten, Zugänge oder Terrassen befestigten Flächen zu bepflanzen oder durch Ansaat zu begrünen, im Wuchs zu fördern, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

#### **3.2 Öffentliche Grünfläche - Spielplatz**

3.2.1 Im durch Planzeichen 4.1 abgegrenzten Bereich ist ein Kinderspielplatz mit einer Mindestgröße von 200 m<sup>2</sup> zu errichten.

3.2.2 Je angefangene 150 m<sup>2</sup> Grünfläche ist ein Baum zu pflanzen. Dies entspricht insgesamt 5 Einzelbäumen. Die Arten sind den Pflanzlisten unter Punkt 4.6 zu entnehmen. Es ist nachfolgende Pflanzqualität zu verwenden:  
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv., m.B. STU 12/14 cm

#### **3.3 Baumpflanzungen im öffentlichen Bereich – „Anger“**

Im Angerbereich sind 4 Einzelbäume zu pflanzen. Die durch Planzeichen 5.2 festgesetzten Baumstandorte können in ihrem Standort um je 2,50 m in jede Richtung variieren, wenn hierfür planerische Notwendigkeit besteht.

Die Arten sind den Pflanzlisten unter Punkt 4.6 zu entnehmen. Es ist nachfolgende Pflanzqualität zu verwenden:  
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv., m.B. STU 16/18 cm

#### **3.4 Private Grundstücksflächen**

Pro Privatgrundstück ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Die Arten sind den Pflanzlisten unter Punkt 4.6 zu entnehmen. Es ist nachfolgende Pflanzqualität zu verwenden:  
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv., m.B. STU 12/14 cm.

#### **3.5 Ortsrandeingrünung auf privaten Grundstücksflächen**

3.5.1 In der durch Planzeichen 5.1 abgegrenzten Fläche ist eine 7 m breite Strauch-Baumhecke anzulegen. Die Strauchhecke ist 3-reihig und über die gesamte Grundstücksbreite/-länge anzulegen. In die Strauchhecke sind insgesamt vier Laubbäume entsprechend der durch Planzeichen angegebenen Standorte zu integrieren. Ziel ist eine geschlossene Strauch-Baumhecke als Ortsrandeingrünung nach Westen.

Geeignete Arten können den Pflanzlisten unter Punkt 4.6 entnommen werden. Es ist nachfolgende Pflanzqualität zu verwenden:  
Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3xv., m.B. STU 16/18 cm  
Mindestpflanzqualität verpflanzter Strauch, 3 Tr., Höhe 60-100

3.5.2 Innerhalb der durch Planzeichen 5.1 festgesetzten Grünflächen ist die Errichtung jeglicher Gebäude und baulicher Anlagen unzulässig.

### **3.6 Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen**

#### **3.6.1 1V: Kontrolle der Gebäude auf Vorkommen prüfrelevanter Arten vor Abriss**

Vor Abriss der Gebäude erfolgt durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltbaubegleitung, Umweltfachkraft) eine Kontrolle auf eine Nutzung durch Fledermäuse.

#### **3.6.2 2V: Kontrolle von zu rodenden Bäumen auf Fledermausvorkommen**

Zur Vermeidung von Individuenverlusten sind Bäume mit für Fledermäuse geeigneten Strukturen (Spalten, Höhlen etc.) vor der Fällung durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltbaubegleitung, Umweltfachkraft) auf einen Besatz durch Fledermäuse zu untersuchen und ggf. geeignete weitere Maßnahmen festzulegen (wie z.B. Verbringung in Fledermauskästen).

#### **3.6.3 3V: Begrenzung der Zeiten für Baumrodung/ Gehölzschnittmaßnahmen**

Die Räumung des Baufeldes und Entfernung aller möglicherweise als Nistplatz, Quartier oder Unterschlupf dienender Strukturen im Bereich von Gehölzen (Rodung) hat in der naturschutzrechtlich vorgeschriebenen Zeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar stattzufinden.

In allen baubedingt beanspruchten Bereichen, in denen eine Brut der Feldlerche möglich erscheint, hat der Baubeginn unmittelbar anschließend an die Baufeldräumung zu erfolgen. Dadurch wird vermieden, dass bodenbrütende Arten bereits vor Baubeginn ihr Nest auf den Rohbodenstandorten oder im Wirkungsbereich des Vorhabens anlegen und damit bei Beginn der Arbeiten in ihrer Brut oder bei der Jungenaufzucht beeinträchtigt werden.

#### **3.6.4 4V: Schutz angrenzender ökologisch bedeutsamer Flächen und Strukturen**

Für an das an Baufeld angrenzende Gehölzflächen und Baumbestände werden Schutzmaßnahmen durch das Errichten von Bauzäunen gem. der Richtlinie für die Anlagen von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS-LP i. V. m. DIN 18920) oder ähnlich geeignete Maßnahmen ergriffen. Vorhandene und zu erhaltende Bestände mit ökologischer Funktion werden somit während der Baumaßnahme vor mechanischen Schäden, Überfüllungen und Abgrabungen geschützt.

#### **3.6.5 Fledermaus CEF: Bereitstellung von Ausweichquartieren für Fledermausarten**

Nach Art und Umfang der vorhabenbedingt betroffenen Lebensstätten in Gebäuden und/oder Bäumen werden Ausweichquartiere (Fledermauskästen) für Fledermausarten im näheren Umfeld (benachbarte Gebäude/Gehölze, Waldrand) vor Beginn der darauffolgenden Vegetationsperiode bereitgestellt.

### **3.7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)**

#### **3.7.1 Das Vorhaben hat ein Ausgleichserfordernis von 2.242 m<sup>2</sup> zur Folge. Innerhalb des Geltungsbereichs können 358 m<sup>2</sup> des Ausgleichserfordernisses durch die Fläche A1 (insgesamt zwei Teilflächen) kompensiert werden. Die**



verbleibenden 1.884 m<sup>2</sup> werden auf der Ausgleichsfläche A2 außerhalb des Geltungsbereiches kompensiert.

### 3.7.2 Ausgleichsfläche A1

Die Ausgleichsfläche wird durch Planzeichen 6.1 begrenzt. Es handelt sich insgesamt um zwei Teilflächen innerhalb des Geltungsbereichs. Die auf diesen Flächen gemäß textlicher Festsetzung 3.5 festgesetzte Ortsrandeingrünung fungiert gleichzeitig als naturschutzfachliche Ausgleichsfläche.

### 3.7.3 Ausgleichsfläche A2

Das verbleibende Ausgleichserfordernis wird durch das Ökokonto der Gemeinde Pollenfeld abgedeckt. Von der Flurnummer 456, Gemarkung Preith werden die erforderlichen 1.884 m<sup>2</sup> abgebucht.

## 4. Hinweise

### 4.1 Oberboden

Bei allen Baumaßnahmen soll der vorhandene Oberboden fachgerecht gesichert, gelagert und so geschützt werden, dass er jederzeit wieder verwendbar ist. Oberbodenlager sollen oberflächlich mit einer Deckansaat versehen werden.

### 4.2 Bodenversiegelung

Es wird empfohlen befestigte Flächen wie Stellplätze, Garagenzufahrten, Gehwege, Terrassen in wasserdurchlässigen Belagsarten auszuführen.

### 4.3 Artenschutz

Bei der Umsetzung der Planung in konkrete Bauvorhaben sind artenschutzrechtliche Vorschriften zu beachten. Auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) von Büro NRT (08/2017) wird verwiesen. Gegebenenfalls ist eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bzw. eine erneute Prüfung zum Einzelvorhaben durchzuführen. Die Entfernung von Gehölzen ist nur außerhalb der Brutzeiten, zwischen 1.10. und 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

### 4.4 Stellplätze

Anzahl und Beschaffenheit der notwendigen Stellplätze richten sich nach der Satzung über die Festlegung der bereitzustellenden Stellplätze im Bereich der Gemeinde Pollenfeld in ihrer zum Umsetzungszeitpunkt gültigen Fassung.

### 4.5 Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und sind umgehend dem Landratsamt Eichstätt bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

#### 4.6 Pflanzlisten

##### Bäume:

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Alnus glutinosa	- Schwarz-Erle
Alnus incana	- Grau-Erle
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus intermedia	- Vogelbeere
Tilia cordata	- Winter-Linde
Obstgehölze in Sorten	

##### Sträucher:

Amelanchier lamarckii	- Kupfer-Felsenbirne
Amelanchier ovalis	- Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Gewöhnliche Hasel
Euonymus europaeus	- Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	- Gemeine Heckenkirsche
Prunus padus	- Gewöhnliche Traubenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Ribes alpinum	- Alpen-Johannisbeere
Rosa arvensis	- Feld-Rose
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Wasser-Schneeball

#### 4.7 Baumpflanzungen

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Wir bitten Sie, dies bei Ihrem Planungsvorhaben zu berücksichtigen.

#### 4.8 Landwirtschaftlich genutzte Fläche

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Betrieben können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein.

#### 4.9 Altlasten

Sollten im Bereich des Planungsumgriffs Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen be-

---

kannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.

Pollenfeld,

.....  
Wolfgang Wechsler, Erster Bürgermeister