

SATZUNG
Die Marktgemeinde Schwanstetten erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 6 (Äsilyverfahrenbeschlussgesetz) vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechtes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung den Bebauungsplan Nr. 16 Schwand „Alte Straße West“ als Satzung.

§1 Räumlicher Geltungsbereich
Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebiets gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§2 Bestandteile dieser Satzung
Bebauungsplan mit
1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1.000 und
2. Textlichen Festsetzungen.

§3 Inkrafttreten
Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung -BauNVO-)

WA 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung -BauNVO-)
FH 9,5 m 2.8. Firsthöhe, als Höchstmaß
WH 4,0 m 2.8. Wandhöhe, als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
6.1. Straßenverkehrsflächen
6.2. Straßenbegrenzungslinie
6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 5 Abs. 2 Nr. 2b, 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

9. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
9. Öffentliche Grünflächen

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4, § 40 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

10.2. Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

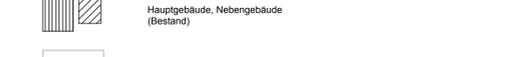
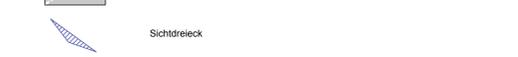
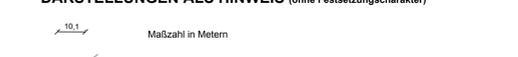
12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6, § 191 und § 201 BauGB)

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

13.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b, Abs. 6 und § 41 Abs. 2 und § 213 BauGB)

13.3. Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 1 Abs. 5 Nr. 7, § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB) (§ 22 BNatSchG)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art der baulichen Nutzung**
1.1 Festgesetzt werden Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO.
1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) als unzulässig festgesetzt.

2. **Maß der baulichen Nutzung**
2.1 Die zulässige Grundflächenzahl in den Allgemeinen Wohngebieten beträgt 30 vom 100 (GRZ 0,3). Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

2.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA darf die Wandhöhe der Hauptgebäude aufreistig eine Höhe von 4,9 m nicht überschreiten. Bei Zeltedächern darf die Wandhöhe der Hauptgebäude aufreistig eine Höhe von 5,5 m nicht überschreiten. Gemessen wird die Wandhöhe an der Außenseite der Umfassungsmauer (roh) von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut.

2.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA darf die Firsthöhe der Hauptgebäude eine Höhe von 9,5 m bezogen auf die Geländeoberfläche nicht überschreiten. Untergeordnete Bauteile, die diese Höhe überschreiten, sind zulässig.

3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die Baugrenzen dürfen für die Errichtung von Balkonen, Terrassen und Wintergärten um maximal 1,50 m überschritten werden.
3.2 Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten; Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung.
3.3 Garagen, Stellplätze oder Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Zwischen Garagen, Stellplätzen oder Nebenanlagen und der Straßenbegrenzungslinie ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten. Vor Zufahren zu Garagen ist ein Stauraum von 5 m einzuhalten.

4. **Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO**
4.1 **Dächer**
4.1.1 Für Hauptgebäude sind ausschließlich spiegelsymmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 51° Grad bezogen auf die Horizontale zulässig. Bei quadratischen Grundrissen sind ausnahmsweise auch Zeltedächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 25° zugelassen.
4.1.2 Der Dachüberstand darf an der Traufe maximal 0,5 m und am Ortsgang maximal 0,30 m betragen, ausgenommen der Terrassen- und Loggiaüberdachung.
4.1.3 Der Dachfirst ist über die Längsseite der Gebäude auszubilden.
4.1.4 Dachneigungen von Hauptgebäuden sind ausschließlich aus unglasierten roten, braunen und anthrazitfarbenen Dachsteinen zulässig. Auf allen Dächern sind anstelle von Dachneigungen auch extensiv begrünte Dächer zugelassen. Untergeordnete Bauteile und Anbauten (z.B. verglaste Terrassenüberdachungen, Wintergärten und Eingangsüberdachungen) können hiervon abweichend auch mit anderen Dachneigungen, Dachneigungen und Dachformen ausgebildet werden.

4.1.5 Garagen und Nebenkörper sind in Form, Neigung und Deckungsmaterial dem Hauptkörper anzupassen oder als Flachdach (Neigung der Dachoberhaut zur Waagrechten maximal 5 %) auszubilden.
4.2 **Dachaufbauten**
4.2.1 Dachaufbauten sind in Form von rechteckig stehenden Gauben, Dacheinschnitten und Zwerchgiebeln als untergeordnete Elemente des Hauptdaches zulässig und müssen in Material und Farbe wie das Hauptdach erfolgen und in Ausbildung und Proportion auf die Art und Gliederung der darunter liegenden Fassade bezogen sein. Die summierte Breite von Dachaufbauten darf nicht größer als ein Drittel der Dachlänge (an der Traufe gemessen) betragen.
4.2.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind ab einer Dachneigung von 35° Grad zulässig.
4.2.3 Je Gebäude ist nur eine Gaubenform zugelassen. Aneinandergebaute Gebäude sind wie ein Gebäude zu behandeln.
4.2.4 Der Abstand der Dachaufbauten zum Giebel muss mindestens 1,5 m betragen. Der leichte Abstand zwischen zwei Gaubenwangen muss mindestens 0,8 m betragen. Gauben und Dacheinschnitte dürfen eine Maximalbreite von 2,5 m nicht überschreiten. Die maximale Wandhöhe einer Gaube beträgt 1,80 m bezogen auf den unteren Schnittpunkt der Gaube mit dem Hauptdach. Der Mindestabstand von Dachaufbauten zum First beträgt 1,00 m der Dachschräge. Die Gaubenaußenwand ist mindestens 0,5 m waagrecht hinter die Gebäudeaußenwand zurückzusetzen.
4.2.5 Gegenläufige Dachneigungen der Dachaufbauten zum Hauptdach sowie geschlossene Gaubenteile zur Traufseite des Hauptdaches sind zulässig.

4.3 **Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie**
4.3.1 Module für Solar- und Photovoltaikanlagen sind ausschließlich auf Dächern mit einer Dachneigung von mehr als 5 Grad zugelassen und müssen dachparallel ohne Aufständerung eingebaut werden. Notwendige Leitungen sind im Gebäude und nicht über die Fassaden und Dächer zu führen.
4.3.2 Eine Integration der Solar- und Photovoltaikanlagen in die Außenwandflächen sowie gebäudeunabhängige Energieerzeugungsanlagen sind unzulässig.
4.4 **Außenwände**
4.4.1 Außenwände sind als glatt und homogen verputzte Fassaden zu gestalten. Ebenfalls zulässig sind Holzverkleidungen sowie regionaltypischer Sandstein.
4.4.2 Für Fassadenhauptansicht sind nur Weißtöne oder helle Farbtöne mit Hellblauswerten größer als 60 (Pastelltöne) zulässig. Farben mit einem Hellblauswert von weniger als 60 sind ausschließlich an untergeordneten Fassadenteilen (z.B. Fasche, Sockel) zulässig. Metallflächen an Fassaden sind nur in nicht dauerhaft reflektierender oder nicht spiegelnder Ausführung zulässig.
4.5 **Fenster**
Die Verwendung von Glasbausteinen sowie gewölbten oder farbigen Glas ist unzulässig.
4.6 **Doppelhäuser und Hausgruppen**
Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit einheitlichen Dachneigungen und -eindeckungen, Wand- und Firsthöhen sowie gleichen Fenster- und Fassadenmaterialien für die geschlossenen Anteile der Außenwände auszubilden.

4.7 **Einfriedigungen**
4.7.1 Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedung ist im gesamten Plangebiet nicht zulässig.
4.7.2 **Straßenleichte Einfriedigungen**
Bauliche Einfriedigungen sind als offene Einfriedigungen (Zäune) auszuführen. Mauern aus Pflanztrögen, Betonformsteinen und Gabionen sowie Dammschüttungen, Erdwälle und Auffüllungen zur Einfriedigung sind unzulässig. Außerdem ist die Verwendung von Stacheldraht- oder Maschendraht sowie Flechtstichtschutz untersagt.
Die Höhe der baulichen Einfriedigungen darf eine Höhe von 1,2 m bezogen auf die angrenzende Verkehrsflächenoberfläche nicht überschreiten. Die Errichtung von Zaunsockeln ist unzulässig. Zwischen der Unterseite der Einfriedigungen und der Geländeoberfläche muss ein lichter Raum von mindestens 0,1 m freigehalten werden.
4.8 **Gestaltung von Abfallstellplätzen**
Private bewegliche Müllsammelbehälter sind so unterzubringen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind. Sie sind in Gebäude oder in andere Umhausungen zu integrieren oder dicht zu bepflanzen.
5. **Auffüllungen und Abgrabungen**
5.1 Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur in einem Umfang von +/- 0,50 m zulässig, bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche.
5.2 Höhengsprünge sind landschaftlich durch Böschungen zu modellieren oder mit begrünten Stützmauern auszubilden.
5.3 Abgrabungen oder Aufschüttungen über 0,50 m sind genehmigungspflichtig und nur insoweit zulässig, dass die Geländeverhältnisse zur Straße oder zu den Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt werden.
6. **Grundstücksgrößen und Wohneinheiten**
6.1 Baugrundstücke für Einzelhäuser müssen mit einer Wohneinheit mindestens 500,0 m² und mit zwei Wohneinheiten mindestens 600,0 m² umfassen.
6.2 Für eine Doppelhaushälfte sowie eine Reihenhausreihe ist die Mindestbaugrundstücksgröße auf 350,0 m² festgesetzt. Je Doppelhaushälfte sowie Reihenhausreihe ist jeweils maximal eine Wohneinheit zulässig.
7. **Wasserhaushalt**
7.1 Stellplätze, Zufahrten und Wege auf den Grundstücken sind versicherungsfähig (z.B. als Rasengittersteine, Drainpflaster oder Pflaster mit breiten Rasenfugen) auszubilden.
7.2 Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem jeweiligen Grundstück über die belebte Oberbodenschicht zu versickern und darüber hinaus den als Fläche für die Regelung des Regenabflusses festgesetzten Flächen zuzuführen oder bei fehlender Anschlussmöglichkeit auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuführen (durch Retentionszisterne mit Notüberlauf $Q_{\text{Ret}} = 2/5$ als Kanal).
7.3 Die Wirtschaftswege sind wasserdurchlässig zu gestalten.
8. **Grünordnung**
Im Allgemeinen Wohngebiet ist je angefangener 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Obst- oder Laubbau gemäß Artenliste A) der Begründung sowie mindestens drei mehrtriebige Sträucher gemäß Artenliste B) der Begründung zu pflanzen.
8.2 Innerhalb der als Fläche für Wald festgesetzten Fläche ist ein stufig aufgebauter, buchtiger Waldrand anzulegen.
• Außerhalb der als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzten Flächen sind Bäume der II. Wuchsklasse gemäß Artenliste A) und Sträucher gemäß Artenliste B) der Begründung in einem Pflanzverband von mindestens 1,5 x 1,5 m anzupflanzen.
• Die Flächen für die Wasserwirtschaft sind mit flachen Böschungen anzulegen und durch Einriegelung sowie autochthonen, standortgerechten Saatgutes und anschließende extensive Pflege naturnah zu entwickeln. Die Pflanzung einzelner Sträucher ist im oberen Böschungsbereich zulässig. Unterhaltsbedingte Maßnahmen (Grabenräumung) sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren.
8.3 Die innerhalb der als Fläche für Wald festgesetzten Fläche angepflanzten Gehölze sind während Baumaßnahmen im Umfeld durch eine Absperrung und im Anschluss durch einen Wilschutzzaun vor Beeinträchtigungen zu schützen.
8.4 Die als Fläche für die Regelung des Wasserabflusses festgesetzten Flächen sind so anzulegen, dass die als zu erhaltend festgesetzten Gehölze im Umfeld nicht beeinträchtigt werden. Der Bau der Fläche ist im Nahbereich der als zu erhaltend festgesetzten Bäume von einem Baumsachverständigen zu überwachen.
8.5 Heckenanpflanzungen von Nadelgehölzen (z.B. Lebensbaum – lat. Thuja, Fichte, Eibe u.a.) sowie die Anpflanzung von Zier- und Nadelgehölzen im Allgemeinen Wohngebiet sind unzulässig.
8.6 Überdachte Stellplätze sind mit einem Rankgerüst herzustellen, das dauerhaft mit Rank- und Kletterpflanzen gemäß Artenliste C) zu begrünen ist.
8.7 Für sämtliche Pflanzmaßnahmen sind autochthone Gehölze zu verwenden. Die Mindestpflanzqualität entspricht den Vorgaben der Artenliste.
8.8 Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude und/oder nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen herzustellen. Angepflanzte Gehölze sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und im Falle eines Ausfalls gleichartig zu ersetzen. Die Baumscheiben im Kronenbereich dürfen eine Mindestgröße von 6 m² nicht unterschreiten und es ist ein Wurzelraum von mindestens 12 m² vorzusehen.
8.9 Die in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind vor Beeinträchtigungen zu schützen. Kappungen der Baumkronen sind unzulässig. Während der Baumaßnahmen sind feste, mindestens 2,0 m hohe Baumschutzzäune mit einem Abstand von mindestens 1,5 m vom Kronenbereich aufzustellen. Der Schutzbereich innerhalb des Zaunes ist von jeglichem Lagern von Baumaterialien, Befahren und Abgrabungen etc. freizuhalten. Abgrabungen im Schutzbereich sind unzulässig. Bei Grabungen im Umfeld der Bäume ist ein Wurzelvorhang zum Schutz der Wurzeln zu errichten.
8.10 Nach Freistellung ist bei den als zu erhaltend festgesetzten Bäumen ein fachgerechter Schnitt vorzusehen.
8.11 Der offene Vegetationsraum ist vor dem Befahren und Reparieren durch motorisierte Fahrzeuge zu sichern.
9. **Naturschutzfachliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung**
9.1 Für die Kompensation der Eingriffe entsteht ein Ausgleichsbedarf von 7.383 m². Der Ausgleich wird auf externen Flächen realisiert. Hierzu werden die Flurstücke Nr. 269 (Teilfläche) der Gemarkung Schwand und Nr. 882/0 (Teilfläche) der Gemarkung Leerstetten herangezogen.
9.2 Innerhalb der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Fläche auf dem Flurstück Nr. 269 (Teilfläche), Gemarkung Schwand ist als Entwicklungsziel ein standortgerechter, naturnaher Laubmischwald mit einem buchtigen, stufig aufgebauten Waldmantel vorgesehen. Dazu sind die folgenden Maßnahmen durchzuführen:
• im Bereich der Ausgleichsfläche (siehe Abbildung, nördlicher Teilbereich des Flurstücks Nr. 269) sind Pflanzungen mit standortgerechten, autochthonen Gehölzen gemäß der Artenliste der Begründung vorzunehmen
• im Norden ist als Abschirmung zur Bebauung eine heckenartige Struktur mit überwiegend domentragenden Gehölzen zu entwickeln (insb. Schlehe, Weißdorn);
• über die restliche Fläche verteilt sind Gehölze in unterschiedlich großen Gruppen, mit wechselnder Dichte und ohne starres Pflanzschema anzupflanzen, so dass insgesamt etwa 75 % der Fläche mit Gehölzen bepflanzt werden;
• die übrigen, nicht gehölzbeplanten Bereiche sind der natürlichen Sukzession zu überlassen
• der neue Gehölzbestand ist durch einen Wilschutzzaun vor Verbis durch Wild zu schützen
• eine innere Erschließung durch Wege oder Rückegassen ist nicht zulässig
Pflege
• ggf. aufkommende standortfremde Bäume und invasive Neophyten sind zu entfernen
• in den Waldrandbereichen sind langfristig naturnah aufgebaute, buchtige Waldmäntel mit Baum-, Strauch- und Krautschicht zu fördern
Innerhalb der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Fläche auf dem Flurstück Nr. 882/0 (Teilfläche), Gemarkung Leerstetten ist ein standortgerechter, naturnaher Waldmantel als Entwicklungsziel vorgesehen. Dazu sind die folgenden Maßnahmen durchzuführen:
Anpflanzung der Gehölze
• Ausdehnung des bestehenden Hochwaldes im Osten auf einer Tiefe von etwa 10 m durch mehrreihige Pflanzung von Laubbäumen 1. Ordnung (vorwiegend Stiel-Eiche)
• vorgelagert überwiegende Ausgestaltung der Fläche mit Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern
• in den Randbereichen Entwicklung eines dem Strauchmantel vergleichbaren mageren und blütenreichen Krautsaumes; zur Schaffung magerer Standortverhältnisse sollte hier vorab ein Oberbodenabtrag erfolgen
• für die Anpflanzungen sind Gehölze der Artenliste gemäß der Begründung, zu verwenden
• die Wahl der Gehölzarten ist auf den Standort abzustimmen
Pflege
• Erhalt der Mehrstufigkeit durch gezielte Entnahme von Bäumen im Bereich der Strauch- und Krautschüfte
• bei ausgefallenen Pflanzen ist eine Nachpflanzung von Gehölzen in Lücken mit einem Durchmesser von mehr als 10 m vorzunehmen
• wenn eine Überwachsung der gepflanzten Gehölze droht, beispielsweise durch starke Vergrasung oder flächige Verunkrautung, z.B. mit Brombeere, ist die Konkurrenzvegetation zu beseitigen mit Hilfe von Sichel, Sense oder Freischneidegerät
• im Bereich des Krautsaums ist alle 2 Jahre eine Herbstmahd mit Abtransport des Mahdgutes durchzuführen
Die zukünftige ökologische Zweckbindung ist bei der Bewirtschaftung zu beachten. Das Maß der forstwirtschaftlichen Nutzung ist daher zwingend mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

ANPFLANZUNG DER GEHÖLZE

Die Anpflanzung der Gehölze (siehe Abbildung, nördlicher Teilbereich des Flurstücks Nr. 269) sind Pflanzungen mit standortgerechten, autochthonen Gehölzen gemäß der Artenliste der Begründung vorzunehmen
• im Norden ist als Abschirmung zur Bebauung eine heckenartige Struktur mit überwiegend domentragenden Gehölzen zu entwickeln (insb. Schlehe, Weißdorn);
• über die restliche Fläche verteilt sind Gehölze in unterschiedlich großen Gruppen, mit wechselnder Dichte und ohne starres Pflanzschema anzupflanzen, so dass insgesamt etwa 75 % der Fläche mit Gehölzen bepflanzt werden;
• die übrigen, nicht gehölzbeplanten Bereiche sind der natürlichen Sukzession zu überlassen
• der neue Gehölzbestand ist durch einen Wilschutzzaun vor Verbis durch Wild zu schützen
• eine innere Erschließung durch Wege oder Rückegassen ist nicht zulässig
Pflege
• ggf. aufkommende standortfremde Bäume und invasive Neophyten sind zu entfernen
• in den Waldrandbereichen sind langfristig naturnah aufgebaute, buchtige Waldmäntel mit Baum-, Strauch- und Krautschicht zu fördern
Innerhalb der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Fläche auf dem Flurstück Nr. 882/0 (Teilfläche), Gemarkung Leerstetten ist ein standortgerechter, naturnaher Waldmantel als Entwicklungsziel vorgesehen. Dazu sind die folgenden Maßnahmen durchzuführen:
Anpflanzung der Gehölze
• Ausdehnung des bestehenden Hochwaldes im Osten auf einer Tiefe von etwa 10 m durch mehrreihige Pflanzung von Laubbäumen 1. Ordnung (vorwiegend Stiel-Eiche)
• vorgelagert überwiegende Ausgestaltung der Fläche mit Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern
• in den Randbereichen Entwicklung eines dem Strauchmantel vergleichbaren mageren und blütenreichen Krautsaumes; zur Schaffung magerer Standortverhältnisse sollte hier vorab ein Oberbodenabtrag erfolgen
• für die Anpflanzungen sind Gehölze der Artenliste gemäß der Begründung, zu verwenden
• die Wahl der Gehölzarten ist auf den Standort abzustimmen
Pflege
• Erhalt der Mehrstufigkeit durch gezielte Entnahme von Bäumen im Bereich der Strauch- und Krautschüfte
• bei ausgefallenen Pflanzen ist eine Nachpflanzung von Gehölzen in Lücken mit einem Durchmesser von mehr als 10 m vorzunehmen
• wenn eine Überwachsung der gepflanzten Gehölze droht, beispielsweise durch starke Vergrasung oder flächige Verunkrautung, z.B. mit Brombeere, ist die Konkurrenzvegetation zu beseitigen mit Hilfe von Sichel, Sense oder Freischneidegerät
• im Bereich des Krautsaums ist alle 2 Jahre eine Herbstmahd mit Abtransport des Mahdgutes durchzuführen
Die zukünftige ökologische Zweckbindung ist bei der Bewirtschaftung zu beachten. Das Maß der forstwirtschaftlichen Nutzung ist daher zwingend mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die innerhalb der als Fläche für Wald festgesetzten Fläche angepflanzten Gehölze sind während Baumaßnahmen im Umfeld durch eine Absperrung und im Anschluss durch einen Wilschutzzaun vor Beeinträchtigungen zu schützen.
Die als Fläche für die Regelung des Wasserabflusses festgesetzten Flächen sind so anzulegen, dass die als zu erhaltend festgesetzten Gehölze im Umfeld nicht beeinträchtigt werden. Der Bau der Fläche ist im Nahbereich der als zu erhaltend festgesetzten Bäume von einem Baumsachverständigen zu überwachen.
Heckenanpflanzungen von Nadelgehölzen (z.B. Lebensbaum – lat. Thuja, Fichte, Eibe u.a.) sowie die Anpflanzung von Zier- und Nadelgehölzen im Allgemeinen Wohngebiet sind unzulässig.
Überdachte Stellplätze sind mit einem Rankgerüst herzustellen, das dauerhaft mit Rank- und Kletterpflanzen gemäß Artenliste C) zu begrünen ist.
Für sämtliche Pflanzmaßnahmen sind autochthone Gehölze zu verwenden. Die Mindestpflanzqualität entspricht den Vorgaben der Artenliste.
Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude und/oder nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen herzustellen. Angepflanzte Gehölze sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und im Falle eines Ausfalls gleichartig zu ersetzen. Die Baumscheiben im Kronenbereich dürfen eine Mindestgröße von 6 m² nicht unterschreiten und es ist ein Wurzelraum von mindestens 12 m² vorzusehen.
Die in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind vor Beeinträchtigungen zu schützen. Kappungen der Baumkronen sind unzulässig. Während der Baumaßnahmen sind feste, mindestens 2,0 m hohe Baumschutzzäune mit einem Abstand von mindestens 1,5 m vom Kronenbereich aufzustellen. Der Schutzbereich innerhalb des Zaunes ist von jeglichem Lagern von Baumaterialien, Befahren und Abgrabungen etc. freizuhalten. Abgrabungen im Schutzbereich sind unzulässig. Bei Grabungen im Umfeld der Bäume ist ein Wurzelvorhang zum Schutz der Wurzeln zu errichten.
Nach Freistellung ist bei den als zu erhaltend festgesetzten Bäumen ein fachgerechter Schnitt vorzusehen.
Der offene Vegetationsraum ist vor dem Befahren und Reparieren durch motorisierte Fahrzeuge zu sichern.
Für die Kompensation der Eingriffe entsteht ein Ausgleichsbedarf von 7.383 m². Der Ausgleich wird auf externen Flächen realisiert. Hierzu werden die Flurstücke Nr. 269 (Teilfläche) der Gemarkung Schwand und Nr. 882/0 (Teilfläche) der Gemarkung Leerstetten herangezogen.
Innerhalb der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Fläche auf dem Flurstück Nr. 269 (Teilfläche), Gemarkung Schwand ist als Entwicklungsziel ein standortgerechter, naturnaher Laubmischwald mit einem buchtigen, stufig aufgebauten Waldmantel vorgesehen. Dazu sind die folgenden Maßnahmen durchzuführen:
• im Bereich der Ausgleichsfläche (siehe Abbildung, nördlicher Teilbereich des Flurstücks Nr. 269) sind Pflanzungen mit standortgerechten, autochthonen Gehölzen gemäß der Artenliste der Begründung vorzunehmen
• im Norden ist als Abschirmung zur Bebauung eine heckenartige Struktur mit überwiegend domentragenden Gehölzen zu entwickeln (insb. Schlehe, Weißdorn);
• über die restliche Fläche verteilt sind Gehölze in unterschiedlich großen Gruppen, mit wechselnder Dichte und ohne starres Pflanzschema anzupflanzen, so dass insgesamt etwa 75 % der Fläche mit Gehölzen bepflanzt werden;
• die übrigen, nicht gehölzbeplanten Bereiche sind der natürlichen Sukzession zu überlassen
• der neue Gehölzbestand ist durch einen Wilschutzzaun vor Verbis durch Wild zu schützen
• eine innere Erschließung durch Wege oder Rückegassen ist nicht zulässig
Pflege
• ggf. aufkommende standortfremde Bäume und invasive Neophyten sind zu entfernen
• in den Waldrandbereichen sind langfristig naturnah aufgebaute, buchtige Waldmäntel mit Baum-, Strauch- und Krautschicht zu fördern
Innerhalb der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Fläche auf dem Flurstück Nr. 882/0 (Teilfläche), Gemarkung Leerstetten ist ein standortgerechter, naturnaher Waldmantel als Entwicklungsziel vorgesehen. Dazu sind die folgenden Maßnahmen durchzuführen:
Anpflanzung der Gehölze
• Ausdehnung des bestehenden Hochwaldes im Osten auf einer Tiefe von etwa 10 m durch mehrreihige Pflanzung von Laubbäumen 1. Ordnung (vorwiegend Stiel-Eiche)
• vorgelagert überwiegende Ausgestaltung der Fläche mit Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern
• in den Randbereichen Entwicklung eines dem Strauchmantel vergleichbaren mageren und blütenreichen Krautsaumes; zur Schaffung magerer Standortverhältnisse sollte hier vorab ein Oberbodenabtrag erfolgen
• für die Anpflanzungen sind Gehölze der Artenliste gemäß der Begründung, zu verwenden
• die Wahl der Gehölzarten ist auf den Standort abzustimmen
Pflege
• Erhalt der Mehrstufigkeit durch gezielte Entnahme von Bäumen im Bereich der Strauch- und Krautschüfte
• bei ausgefallenen Pflanzen ist eine Nachpflanzung von Gehölzen in Lücken mit einem Durchmesser von mehr als 10 m vorzunehmen
• wenn eine Überwachsung der gepflanzten Gehölze droht, beispielsweise durch starke Vergrasung oder flächige Verunkrautung, z.B. mit Brombeere, ist die Konkurrenzvegetation zu beseitigen mit Hilfe von Sichel, Sense oder Freischneidegerät
• im Bereich des Krautsaums ist alle 2 Jahre eine Herbstmahd mit Abtransport des Mahdgutes durchzuführen
Die zukünftige ökologische Zweckbindung ist bei der Bewirtschaftung zu beachten. Das Maß der forstwirtschaftlichen Nutzung ist daher zwingend mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die innerhalb der als Fläche für Wald festgesetzten Fläche angepflanzten Gehölze sind während Baumaßnahmen im Umfeld durch eine Absperrung und im Anschluss durch einen Wilschutzzaun vor Beeinträchtigungen zu schützen.
Die als Fläche für die Regelung des Wasserabflusses festgesetzten Flächen sind so anzulegen, dass die als zu erhaltend festgesetzten Gehölze im Umfeld nicht beeinträchtigt werden. Der Bau der Fläche ist im Nahbereich der als zu erhaltend festgesetzten Bäume von einem Baumsachverständigen zu überwachen.
Heckenanpflanzungen von Nadelgehölzen (z.B. Lebensbaum – lat. Thuja, Fichte, Eibe u.a.) sowie die Anpflanzung von Zier- und Nadelgehölzen im Allgemeinen Wohngebiet sind unzulässig.
Überdachte Stellplätze sind mit einem Rankgerüst herzustellen, das dauerhaft mit Rank- und Kletterpflanzen gemäß Artenliste C) zu begrünen ist.
Für sämtliche Pflanzmaßnahmen sind autochthone Gehölze zu verwenden. Die Mindestpflanzqualität entspricht den Vorgaben der Artenliste.
Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude und/oder nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen herzustellen. Angepflanzte Gehölze sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und im Falle eines Ausfalls gleichartig zu ersetzen. Die Baumscheiben im Kronenbereich dürfen eine Mindestgröße von 6 m² nicht unterschreiten und es ist ein Wurzelraum von mindestens 12 m² vorzusehen.
Die in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind vor Beeinträchtigungen zu schützen. Kappungen der Baumkronen sind unzulässig. Während der Baumaßnahmen sind feste, mindestens 2,0 m hohe Baumschutzzäune mit einem Abstand von mindestens 1,5 m vom Kronenbereich aufzustellen. Der Schutzbereich innerhalb des Zaunes ist von jeglichem Lagern von Baumaterialien, Befahren und Abgrabungen etc. freizuhalten. Abgrabungen im Schutzbereich sind unzulässig. Bei Grabungen im Umfeld der Bäume ist ein Wurzelvorhang zum Schutz der Wurzeln zu errichten.
Nach Freistellung ist bei den als zu erhaltend festgesetzten Bäumen ein fachgerechter Schnitt vorzusehen.
Der offene Vegetationsraum ist vor dem Befahren und Reparieren durch motorisierte Fahrzeuge zu sichern.
Für die Kompensation der Eingriffe entsteht ein Ausgleichsbedarf von 7.383 m². Der Ausgleich wird auf externen Flächen realisiert. Hierzu werden die Flurstücke Nr. 269 (Teilfläche) der Gemarkung Schwand und Nr. 882/0 (Teilfläche) der Gemarkung Leerstetten herangezogen.
Innerhalb der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Fläche auf dem Flurstück Nr. 269 (Teilfläche), Gemarkung Schwand ist als Entwicklungsziel ein standortgerechter, naturnaher Laubmischwald mit einem buchtigen, stufig aufgebauten Waldmantel vorgesehen. Dazu sind die folgenden Maßnahmen durchzuführen:
• im Bereich der Ausgleichsfläche (siehe Abbildung, nördlicher Teilbereich des Flurstücks Nr. 269) sind Pflanzungen mit standortgerechten, autochthonen Gehölzen gemäß der Artenliste der Begründung vorzunehmen
• im Norden ist als Abschirmung zur Bebauung eine heckenartige Struktur mit überwiegend domentragenden Gehölzen zu entwickeln (insb. Schlehe, Weißdorn);
• über die restliche Fläche verteilt sind Gehölze in unterschiedlich großen Gruppen, mit wechselnder Dichte und ohne starres Pflanzschema anzupflanzen, so dass insgesamt etwa 75 % der Fläche mit Gehölzen bepflanzt werden;
• die übrigen, nicht gehölzbeplanten Bereiche sind der natürlichen Sukzession zu überlassen
• der neue Gehölzbestand ist durch einen Wilschutzzaun vor Verbis durch Wild zu schützen
• eine innere Erschließung durch Wege oder Rückegassen ist nicht zulässig
Pflege
• ggf. aufkommende standortfremde Bäume und invasive Neophyten sind zu entfernen
• in den Waldrandbereichen sind langfristig naturnah aufgebaute, buchtige Waldmäntel mit Baum-, Strauch- und Krautschicht zu fördern
Innerhalb der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Fläche auf dem Flurstück Nr. 882/0 (Teilfläche), Gemarkung Leerstetten ist ein standortgerechter, naturnaher Waldmantel als Entwicklungsziel vorgesehen. Dazu sind die folgenden Maßnahmen durchzuführen:
Anpflanzung der Gehölze
• Ausdehnung des bestehenden Hochwaldes im Osten auf einer Tiefe von etwa 10 m durch mehrreihige Pflanzung von Laubbäumen 1. Ordnung (vorwiegend Stiel-Eiche)
• vorgelagert überwiegende Ausgestaltung der Fläche mit Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern
• in den Randbereichen Entwicklung eines dem Strauchmantel vergleichbaren mageren und blütenreichen Krautsaumes; zur Schaffung magerer Standortverhältnisse sollte hier vorab ein Oberbodenabtrag erfolgen
• für die Anpflanzungen sind Gehölze der Artenliste gemäß der Begründung, zu verwenden
• die Wahl der Gehölzarten ist auf den Standort abzustimmen
Pflege
• Erhalt der Mehrstufigkeit durch gezielte Entnahme von Bäumen im Bereich der Strauch- und Krautschüfte
• bei ausgefallenen Pflanzen ist eine Nachpflanzung von Gehölzen in Lücken mit einem Durchmesser von mehr als 10 m vorzunehmen
• wenn eine Überwachsung der gepflanzten Gehölze droht, beispielsweise durch starke Vergrasung oder flächige Verunkrautung, z.B. mit Brombeere, ist die Konkurrenzvegetation zu beseitigen mit Hilfe von Sichel, Sense oder Freischneidegerät
• im Bereich des Krautsaums ist alle 2 Jahre eine Herbstmahd mit Abtransport des Mahdgutes durchzuführen
Die zukünftige ökologische Zweckbindung ist bei der Bewirtschaftung zu beachten. Das Maß der forstwirtschaftlichen Nutzung ist daher zwingend mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die innerhalb der als Fläche für Wald festgesetzten Fläche angepflanzten Gehölze sind während Baumaßnahmen im Umfeld durch eine Absperrung und im Anschluss durch einen Wilschutzzaun vor Beeinträchtigungen zu schützen.
Die als Fläche für die Regelung des Wasserabflusses festgesetzten Flächen sind so anzulegen, dass die als zu erhaltend festgesetzten Gehölze im Umfeld nicht beeinträchtigt werden. Der Bau der Fläche ist im Nahbereich der als zu erhaltend festgesetzten Bäume von einem Baumsachverständigen zu überwachen.
Heckenanpflanzungen von Nadelgehölzen (z.B. Lebensbaum – lat. Thuja, Fichte, Eibe u.a.) sowie die Anpflanzung von Zier- und Nadelgehölzen im Allgemeinen Wohngebiet sind unzulässig.
Überdachte Stellplätze sind mit einem Rankgerüst herzustellen, das dauerhaft mit Rank- und Kletterpflanzen gemäß Artenliste C) zu begrünen ist.
Für sämtliche Pflanzmaßnahmen sind autochthone Gehölze zu verwenden. Die Mindestpflanzqualität entspricht den Vorgaben der Artenliste.
Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude und/oder nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen herzustellen. Angepflanzte Gehölze sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und im Falle eines Ausfalls gleichartig zu ersetzen. Die Baumscheiben im Kronenbereich dürfen eine Mindestgröße von 6 m² nicht unterschreiten und es ist ein Wurzelraum von mindestens 12 m² vorzusehen.
Die in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind vor Beeinträchtigungen zu schützen. Kappungen der Baumkronen sind unzulässig. Während der Baumaßnahmen sind feste, mindestens 2,0 m hohe Baumschutzzäune mit einem Abstand von mindestens 1,5 m vom Kronenbereich aufzustellen. Der Schutzbereich innerhalb des Zaunes ist von jeglichem Lagern von Baumaterialien, Befahren und Abgrabungen etc. freizuhalten. Abgrabungen im Schutzbereich sind unzulässig. Bei Grabungen im Umfeld der Bäume ist ein Wurzelvorhang zum Schutz der Wurzeln zu errichten.
Nach Freistellung ist bei den als zu erhaltend festgesetzten Bäumen ein fachgerechter Schnitt vorzusehen.
Der offene Vegetationsraum ist vor dem Befahren und Reparieren durch motorisierte Fahrzeuge zu sichern.
Für die Kompensation der Eingriffe entsteht ein Ausgleichsbedarf von 7.383 m². Der Ausgleich wird auf externen Flächen realisiert. Hierzu werden die Flurstücke Nr. 269 (Teilfläche) der Gemarkung Schwand und Nr. 882/0 (Teilfläche) der Gemarkung Leerstetten herangezogen.
Innerhalb der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Fläche auf dem Flurstück Nr. 269 (Teilfläche), Gemarkung Schwand ist als Entwicklungsziel ein standortgerechter, naturnaher Laubmischwald mit einem buchtigen, stufig aufgebauten Waldmantel vorgesehen. Dazu sind die folgenden Maßnahmen durchzuführen:
• im Bereich der Ausgleichsfläche (siehe Abbildung, nördlicher Teilbereich des Flurstücks Nr. 269) sind Pflanzungen mit standortgerechten, autochthonen Gehölzen gemäß der Artenliste der Begründung vorzunehmen
• im Norden ist als Abschirmung zur Bebauung eine heckenartige Struktur mit überwiegend domentragenden Gehölzen zu entwickeln (insb. Schlehe, Weißdorn);
• über die restliche Fläche verteilt sind Gehölze in unterschiedlich großen Gruppen, mit wechselnder Dichte und ohne starres