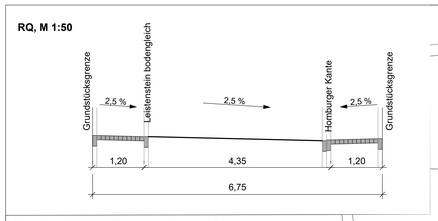
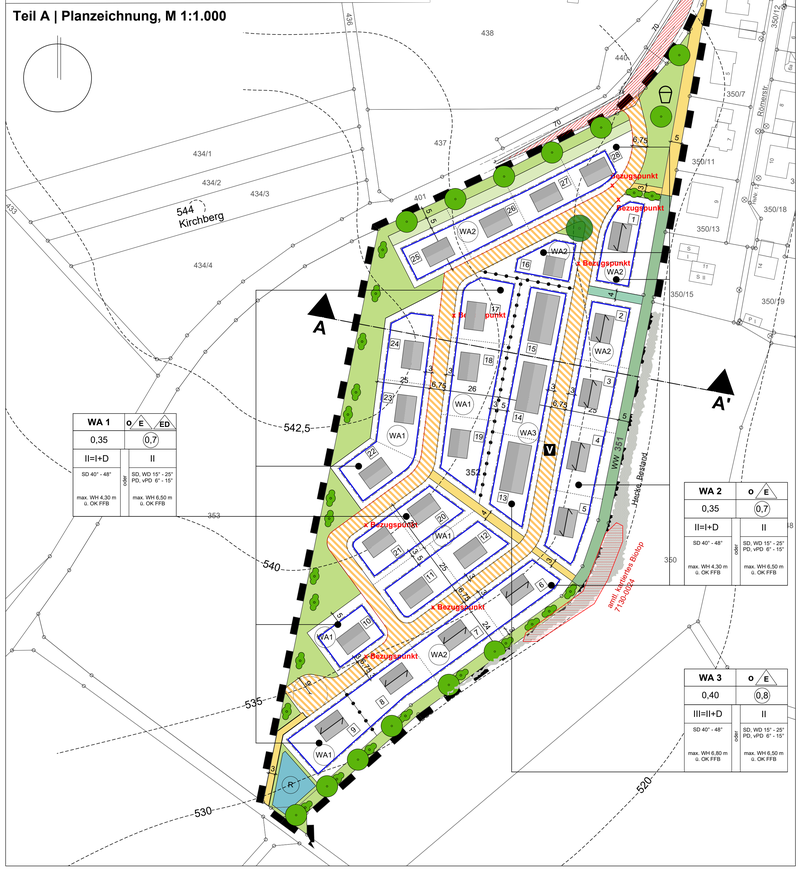
RQ, M 1:50



Teil A | Planzeichnung, M 1:1.000



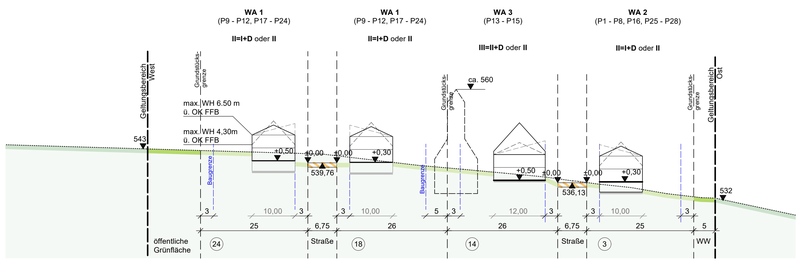
Flächenbilanz

Geltungsbereich	**35.400 m²**
Wohnbaufläche WA	23.120 m²
Verkehrsfläche	6.280 m²
verkehrsberuhigter Bereich	4.420 m²
Rad- / Fußweg	925 m²
Wiesenweg	935 m²
Grün	5.690 m²
öffentl. Grünfläche	4.770 m²
öffentl. Grünfläche Zweckbestimmung Quartierspiatz / Kinderspielplatz	810 m²
öffentl. Grünfläche Zweckbestimmung Leitungstrasse	110 m²
Fläche für Wasserwirtschaft	310 m²

Parzellen

P1	1.090 m²	P9	1.015 m²	P17	870 m²	P25	800 m²
P2	780 m²	P10	775 m²	P18	945 m²	P26	770 m²
P3	780 m²	P11	800 m²	P19	795 m²	P27	705 m²
P4	780 m²	P12	730 m²	P20	665 m²	P28	735 m²
P5	780 m²	P13	980 m²	P21	675 m²		
P6	920 m²	P14	935 m²	P22	720 m²		
P7	910 m²	P15	850 m²	P23	790 m²		
P8	925 m²	P16	695 m²	P24	905 m²		

Schnitt, M 1:500



Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle rechtsverbindlichen Festsetzungen von bisher bestehenden Bebauungsplänen oder Bauvorschriften außer Kraft.

Das Planungsgebiet ist in Baugebietsteilflächen untertellt. Für die einzelnen Baugebietsteilflächen gelten Festsetzungen, die sich aus der Planzeichnung und dem Texttteil ergeben.

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

Füllschema der Nutzungsschablone für die Baugebietsteilflächen :

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
GRZ = Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl (GFZ)
Zahl der Vollgeschosse	
Dachform / Dachneigung mit zugehöriger maximalen Wandhöhe	

Teil B | Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen

B 1 | Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 GRZ — Maximale Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16, 19 BauNVO).

Als höchstzulässiges Maß der Grundflächenzahl, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen im Einzelfall ein geringeres Maß ergibt.

2.2 GFZ — Maximale Geschossflächenzahl (GFZ) (§§ 16, 19 BauNVO).

Als höchstzulässiges Maß der Geschossflächenzahl, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen im Einzelfall ein geringeres Maß ergibt.

2.3 Vollgeschosse — Zwei oberirdische Geschosse, definiert nach Art. 2 Abs. 7 BayBO als Höchstgrenze davon:

II = I + D — 1 oberirdisches Geschoss bis zur Traufe; 1 oberirdisches Geschoss im Dachraum

II — 2 oberirdische Geschosse

III = II + D — 2 oberirdisches Geschoss bis zur Traufe; 1 oberirdisches Geschoss im Dachraum

Das Untergeschoss im Bereich WA 1 und WA 2 ist so auszubilden, dass es gem. Art. 2 Abs. 7 BayBO nicht als oberirdisches Geschoß in Erscheinung tritt.

2.4 Höhe baulicher Anlagen — Höhenlage der Hauptgebäude und Garagen (§§ 16, 18 BauNVO)

Als Höhenreferenz wird grundsätzlich die Außenkante der Erschließungsstraße auf Höhe der Grundstücksmitte festgelegt. Bzgl. Parzellen 1, 10, 11, 16, 17, 21 und 28 sind die Bezugspunkte in der Planzeichnung dargestellt.

x Bezugspunkt — Gelände überwiegend tiefer als die Erschließungsstraße: Die Oberkante des Fertigfußbodens EG wird auf maximal **+ 0,30 m** festgelegt.

Gelände überwiegend höher als die Erschließungsstraße: Die Oberkante des Fertigfußbodens EG wird auf maximal **+ 0,50 m** festgelegt.

2.5 Wandhöhe — Die maximale Wandhöhe wird gemessen zwischen dem Bezugspunkt OK FFB EG bis Schnittpunkt Außenwand mit der OK der Dachhaut.

Bei einem Pultdach wird die Wandhöhe traufseitig gemessen.

Wandhöhe der Hauptgebäude

WA 1 + WA 2	II=I+D:	4,30 m über OK FFB
	II:	6,50 m über OK FFB
WA 3	III=II+D:	6,80 m über OK FFB
	II:	6,50 m über OK FFB

Wandhöhe der Garagen

Die max. Wandhöhe der Garagen wird auf 3,00 m über OK RFB festgesetzt.

3. Bauweise, Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen

3.1 o — Offene Bauweise

3.2 E — Es sind Einzelhäuser zulässig.

3.3 ED — Auf den Parzellen 9 - 12 und 17 - 24 sind Einzel- sowie Doppelhäuser zulässig.

3.4 Wo — Anzahl der zulässigen Wohnungen

WA 1, WA 2
Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
Bei Doppelhäusern sind pro Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen zulässig.
Für eine Wohnung sind 2 Stellplätze nachzuweisen.
Für die weitere Wohnung ist ein zusätzlicher Stellplatz nachzuweisen.

WA 3
Je Wohngebäude sind mindestens 3 Wohnungen, maximal 6 Wohnungen zulässig.
Für jede Wohnung sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

3.5 Baugrenze — Die Abstandsregelungen nach Art. 6 der BayBO sind zu beachten. Ist in der Planzeichnung kein Maß für die Abstände der Baugrenzen zu den Verkehrs- und Grünflächen eingetragen, gilt grundsätzlich das Maß von 3 m. Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Der Abstand zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garageneinfahrt muss mindestens 5 m betragen. Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

3.6 Firstrichtung nach Planeinschrieb zwingend.

Bei PD und vPD ist der First jeweils zur Erschließungsstraße auszurichten.

4. Verkehrsflächen

4.1 V — Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

4.2 — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

4.3 WW — Wiesenweg

5. Grünflächen / Pflanzungen

5.1 — Öffentliche Grünfläche

5.2 — Öffentliche Grünfläche besonderer Zweckbestimmung: Quartierspatz, Kinderspielplatz

5.3 — Öffentliche Grünfläche besonderer Zweckbestimmung: Leitungstrasse

5.4 — private Grünfläche
Nebengebäude sind innerhalb der privaten Grünfläche zulässig.
Zufahrten über die private Grünfläche sind nicht zulässig.

5.5 — Neupflanzung von Gehölzen

Gehölze entlang der Westgrenze sind mit einem Grenzabstand von 3m zu pflanzen.

- Solitärbäume als Baumreihe, eine Baumart sowie Einzelbäume
  Tilia platyphyllos - Sommer-Linde, H, STU 18-20
  Acer platanoides - Spitz-Ahorn, H, STU 18-20
  Acer campestre - Feld-Ahorn, H, STU 18-20
- Solitärbaum als Einzelbaum
  Tilia platyphyllos - Sommer-Linde, H, STU 20-25
- Sträucher
  Cornus sanguinea - Roter Hartriegel, vStr., 4Tr, 80-100
  Corylus avellana - Hasel, vStr., 4Tr, 80-100
  Ligustrum vulgare - Liguster, vStr., 6Tr, 80-100
  Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball, vStr., 4Tr, 80-100
- Baum-/ Strauchhecke:
  Acer campestre - Feld-Ahorn, vHei., 125-150
  Carpinus betulus - Hainbuche, vHei., 125-150
  Cornus sanguinea - Roter Hartriegel, vStr., 4Tr, 80-100
  Corylus avellana - Hasel, vStr., 4Tr, 80-100
  Ligustrum vulgare - Liguster, vStr., 6Tr, 80-100
  Prunus spinosa - Schlehe, vStr., 3Tr, 60-100
  Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball, vStr., 4Tr, 80-100

Pflanzausfälle sind innerhalb eines Jahres gleichwertig und gleichartig durch Neupflanzung zu ersetzen.

6. Fläche für Wasserwirtschaft

6.1 R — Fläche für Wasserwirtschaft besonderer Zweckbestimmung: Regenrückhalte- / Versickerungsbecken

7. Sonstige Planzeichen

7.1 — Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

B 2 | Örtliche Bauvorschriften

1. Gestaltung der Dächer der Wohngebäude und Garagen

1.1 **Dachform**
bei II=I+D: Satteldach (SD)
bei III=II+D: Satteldach (SD), Pultdach (PD), versetztes Pultdach (vPD)
bei II: Satteldach (SD), Walmdach (WD), Pultdach (PD), versetztes Pultdach (vPD)

Bei Garagen sind zusätzlich Flachdächer zugelassen.

1.2 **Dachneigung**
bei II=I+D: SD = 40° - 48°
bei III=II+D: SD = 15° - 25° und 40° - 48°
PD und vPD = 6° - 15°
bei II: SD und WD = 15° - 25°
PD und vPD = 6° - 15°

1.3 **Dacheindeckung**
Eindeckung in Rot-, Rotbraun- oder Anthrazittönen.
Garagen mit Flachdächern müssen zu 50% der Fläche extensiv begrünt werden.

1.4 **Maximaler Dachüberstand**
bei SD und WD: Traufe 0,50 m bis AK Sparren ohne Dachrinne; Ortgang 0,30 m
bei PD und vPD: Traufe 0,30 m bis AK Sparren ohne Dachrinne; Ortgang 0,30 m

1.5 **Dachaufbau**
Dachaufbauten sind nur bei SD 40° - 48° in Form von Schleppgauben und Giebelgauben zulässig. Dachaufbauten müssen vom Ortgang mind. 1 m entfernt sein und mit allen Teilen mind. 0,5 m unterhalb der Firstlinie liegen. Gesamtbreite der Dachaufbauten darf max. 1/2 der Gesamttrauflänge nicht überschreiten.

2. Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude

2.1 **Fassadengestaltung**
Für die Fassadengestaltung sind folgende Oberflächen zulässig:
- Putz, jedoch nicht in einer auffallend gemusterten Struktur
- Holz, als Schalung, naturbelassen oder in hellem Ton gestrichen oder lasiert
- helles Sichtmauerwerk
- Sichtbeton

Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzenden Oberflächen sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig.

2.2 **Garagen, Grenzgaragen**
Die zulässige Tiefe einer Grenzgarage darf entlang der Grenze maximal 7,50 m betragen.
Der Abstand zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garageneinfahrt muss mind. 5,00 m betragen.

2.3 **Solaranlagen**
Solaranlagen, die unmittelbar auf dem Dach und parallel zur Dachneigung angebracht sind, sind zulässig.
Der maximal zulässige Abstand zur Oberkante Dachhaut beträgt 20 cm.
Auf Flachdächern sind Solaranlagen in aufgeständerter Bauweise zulässig.

2.4 **Untergeschoss**
Das Untergeschoss in WA 1 und WA 2 ist so auszubilden, dass es gemäß Art. 2 Abs. 7 BayBO nicht als oberirdisches Geschoss in Erscheinung tritt.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen

3.1 **Auffüllungen und Abgrabungen**
Innerhalb der Grundstücke sind Auffüllungen und Abgrabungen bis 1,20 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. Stützmauern zur Stabilisierung des Geländes sind bis 0,80 m zulässig.

3.2 **Einfriedungen**
Offene Einfriedungen (Zäune, Holzlatten) sind in einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Ein Abstand von mind. 15 cm zur Geländeoberfläche zur Durchlässigkeit von Kleinsäugern wird empfohlen.
Zum Straßenraum hin können zusätzlich geschlossene Einfriedungen (Mauern) bis zu einer Höhe von 0,60 m erbaut werden.

3.3 **Sickerfähigkeit von Belägen**
Stellplätze auf privatem wie auf öffentlichem Grund sind mit Belägen mit sickerfähiger Oberfläche zu erstellen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke, usw.).

4. Entwässerung

4.1 **Dachflächenwasser**
Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf allen Grundstücken über private Rückhaltezisternen zu fassen und dosiert über den öffentlichen Regenwasserkanal abzuleiten. Neben einem Brauchwasservolumen mit Dauerstau ist ein zusätzliches Rückhaltevolumen mit gedrosseltem Ablauf vorzusehen.

Hinweise

1. **Immissionen**
Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass landwirtschaftliche Immissionen (Lärm, Staub und Geruch) saisonbedingt auch vor 06:00 Uhr und nach 22:00 Uhr auftreten können. Dies ist von den künftigen Anwohnern anstandslos zu dulden.

2. **Baugrund**
Es wird darauf hingewiesen, dass geogene (natürliche) Arsenbelastungen auftreten können. Es wird empfohlen, vor der Durchführung von Baumaßnahmen objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen.

3. **Auffüllungen, Altablagerungen**
Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen oder Ähnliches angetroffen werden. Daher wird empfohlen vorsorgliche Bodenuntersuchungen durchzuführen.

4. **Bodendenkmäler**
Art. 8 Abs. 1 DSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 DSchG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde, LRA Donau-Ries.

5. **Versorgungsleitungen**
Die Erschließung mit sämtlichen Versorgungsleitungen hat unterirdisch zu erfolgen.
Bei Bepflanzungsmaßnahmen ist auf das vorhandene Netz Rücksicht zu nehmen.

6. **Entwässerung**
Die Entwässerung erfolgt in einem Trennsystem. Auf den Baugrundstücken sind Rückhaltezisternen vorzusehen.

7. **Wasserwirtschaft**
Es wird auf die Gefahr hingewiesen, dass bei der bestehenden Hanglage durch Bauwerke örtlich und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter abgeschnitten werden können. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.
Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, sind ggf. entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen. Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o. g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o.g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

8. **Niederschlagswasserversickerung**
Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Hierzu sollten entsprechende Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind dann bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).
Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, empfehlen wir die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA). Auf das Arbeitsblatt DWA-A1 38 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser").

9. **Errichtung und Betrieb von Luftwärmepumpen**
Bei der Aufstellung und dem Betrieb von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken ist der von der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz erstellte LAI Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini Blockheizkraftwerke) in der aktuellen Fassung vom 28.03.2013 zu beachten. Bei Luft-Wärmepumpen erfüllen Geräte mit einen Schallleistungspegel von ≤ 50 dB(A) den Stand der Technik.

10. **Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen**
Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.
Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern (www.energeatlas.bayern.de) ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich nicht möglich. Die hydrogeologischen und geologischen Bedingungen sind kritisch. Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden

Sonstige Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen

1. Bestehende Grundstücksgrenzen
2. P10 — Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen und Parzellennummern
3. Bestandsgebäude
4. 492 — Höhenlinien
5. Biotop Teilfläche Nr. 7130-0024 gem. Bayerischer Biotopkartierung
6. 3 — Alle Maßangaben in m

Satzung

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans "Kühberg II" sind sämtliche rechtsverbindliche Festsetzungen von bisher bestehenden Bebauungsplänen oder Bauvorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches aufgehoben.

§1 Für den Geltungsbereich des Baugebietes gilt der von Becker + Haindl, Klosterweg 6a, 86650 Wemding ausgearbeitete Bebauungsplan "Kühberg II" in der Fassung vom 29.06.2021 und die auf diesem vermerkten Festsetzungen.

§2 Der Bebauungsplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung, den daneben vermerkten Festsetzungen, sowie der Begründung mit Umweltbericht, gefertigt von Becker + Haindl, 86650 Wemding.

§3 Der Bebauungsplan "Kühberg II" wird mit der Bekanntmachung der Genehmigung gemäß §10 BauGB rechtsverbindlich.

Die Rechtsgrundlagen hierfür sind:
- Baugesetzbuch (BauGB) §2, Abs. 1, Satz 1 und §13a in der aktuell gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der aktuell gültigen Fassung
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der aktuell gültigen Fassung

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeinde Wolferstadt hat in der Sitzung vom 16.07.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans "Kühberg II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans "Kühberg II" in der Fassung vom 30.07.2019 hat in der Zeit vom 16.09.2019 bis 18.10.2019 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans "Kühberg II" in der Fassung vom 30.07.2019 hat in der Zeit vom 16.09.2019 bis 18.10.2019 stattgefunden.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans "Kühberg II" in der Fassung vom 17.11.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.01.2021 bis einschließlich 23.02.2021 öffentlich ausgelegt.

5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans "Kühberg II" in der Fassung vom 17.11.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14.01.2021 um Stellungnahme gebeten. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten bis zum 23.02.2021 die Gelegenheit zur Stellungnahme.

6. Der Entwurf des Bebauungsplans "Kühberg II" in der Fassung vom 16.03.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.05.2021 bis einschließlich 18.06.2021 erneut öffentlich ausgelegt.

7. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans "Kühberg II" in der Fassung vom 16.03.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19.05.2021 erneut um Stellungnahme gebeten. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten bis zum 18.06.2021 die Gelegenheit zur Stellungnahme.

8. Die Gemeinde Wolferstadt hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 15.02.2022 den Bebauungsplan "Kühberg II" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.02.2022 als Satzung beschlossen.

Wolferstadt, den .....

.....
Schlapak, 1. Bürgermeister

9. Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ..... AZ ..... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

.....
Siegel Genehmigungsbehörde

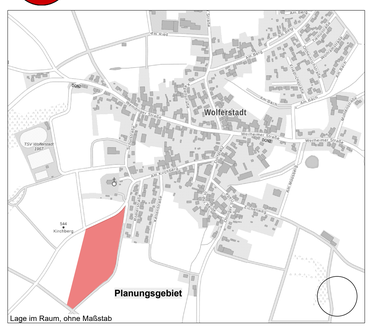
10. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans "Kühberg II" gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Am Kirchberg" wird seit diesem Tage zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Bebauungsplan tritt damit gemäß § 10 BauGB in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung verwiesen.

Wolferstadt, den .....

.....
Schlapak, 1. Bürgermeister

Gemeinde Wolferstadt

Bebauungsplan "Kühberg II"



Lage im Raum, ohne Maßstab

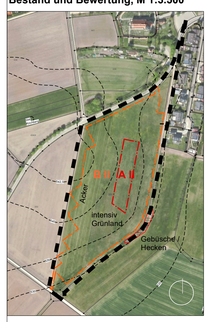
NR.	Änderungen / Ergänzungen	Datum	Name	gepr.:

	Gemeinde Wolferstadt	
	Bebauungsplan "Kühberg II"	
gez.: se,ds	Satzung - 15.02.2022	Projekt- Nr.: 18_103
	Bearbeitung: Norbert Haindl, Dipl.-Ing.	

becker + haindl architekten . stadtplaner . landschaftsarchitekten
Klosterweg 6a 86650 Wemding Tel.: 09092 1776 e-mail: info@beckerhaindl-wem.de

Naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung

Bestand und Bewertung, M 1:3.500



Legende

räumlicher Geltungsbereich	3,54 ha
Eingriffsfläche A	0,27 ha
Eingriffsfläche B	2,55 ha
Biotop Teilfläche Nr. 7130-0024	

Beschreibung und Bewertung des Bestands

Typ A — festgesetzte GRZ > 0,35 (hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad)

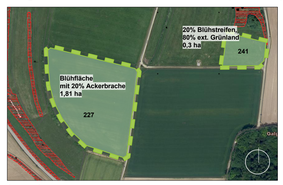
Typ B — festgesetzte GRZ ≤ 0,35 (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad)

Kategorie II — Ackerflächen, intensiv genutztes Grünland mit Vorkommen besonders geschützter Arten (Feldlerche) (Gebiet mittlerer Bedeutung)

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Eingriffsfläche		Faktor		Bedarf
AII	0,27 ha	x 0,90	=	0,24 ha
BII	2,55 ha	x 0,70	=	1,79 ha
Ausgleichsflächenbedarf				**2,03 ha**

Ausgleichsflächen auf Flur-Nr. 227 und 241 (Teilfläche), Gmkg. Wolferstadt, M 1:3.500



Legende

Umgriff Ausgleichsflächen

Maßnahmen

Zielbiotop: Blühfläche (70% Kräuter, 30% Gräser), max. Höhe 70cm

Herstellungsmaßnahmen
Flur-Nr. 227, Gmkg. Wolferstadt:
Blühfläche mit 20% Ackerbrache 1,81 ha
Flur-Nr. 241 (Teilfläche), Gmkg. Wolferstadt:
20% in Streifen als Blühfläche,
Rest der Teilfläche extensives Grünland 0,30 ha
- Bodenvorbereitung der Ansaatflächen mit Fräse/Kreiselegge
- im März 2022 Aussaat einer einjährigen Saatgutmischung
- im Herbst 2022 Aussaat einer mehrjähr. Saatgutmischung einheimischer Pflanzenarten (autochth. Saatgut Ursprungsgebiet 14 Fränkische Alb bzw. Produktionsraum 7 Süddt. Berg- u. Hügelland) mit einer Ansaatstärke von max. 5g/m², zur einfacheren Aussaat 10-20g/m² inkl. Füllstoff (Sand, Sägespäne oder Sojaschrot).

Ansaat maschinell oder per Hand. Die Flächen sind nach der Ansaat anzuwalzen.

Pflegemaßnahmen
Flur-Nr. 227, Gmkg. Wolferstadt:
Blühfläche mit 20% Ackerbrache 1,81 ha
- Pflege: jährl. 1-schürige, abschnittsweise Mahd (frühestens ab Oktober, bevorzugt im Frühjahr bis spätestens 01.03.). D.h. im jährlichen Abschnittswechsel bleiben 20% der jeweiligen Fläche als einjährige Brachen stehen. Das Mahdgut ist aufzunehmen und abzutransportieren. Bei den Ackerbrachen erfolgt im 3-jährigen Rhythmus ein Umbruch, so dass die Vegetationsdecke aufgebrochen wird und wieder stellenweise Rohboden entsteht. Ggf. Nachsaat mit krautigen Arten notwendig, falls die Flächen vergrasen.

Flur-Nr. 241 (Teilfläche), Gmkg. Wolferstadt:
20% in Streifen als Blühfläche, Rest der Teilfläche extensives Grünland 0,30 ha
- Pflege Blühstreifen: wie bei Fl.Nr. 227
- Pflege Grünland: 2-schürige Mahd mit Abtransport des Mahdguts, 1. Mahd ab 15.06.

Für alle Ausgleichsflächen gilt:
- keine Lagerhaltung
- Verbot von Düngung, Pestizid-/ Herbizideinsatz
- keine Einzäunung
- kein Mulchen

Bilanzierung

Ausgleichsflächenbedarf	- 2,03 ha
Dargebot Ausgleichsflächen	
- Fl.Nr. 227 Gmkg. Wolferstatt	+ 1,81 ha
- Fl.Nr. 241 (Teilfläche) Gmkg. Wolfersattl	+ 0,30 ha
Rechnerische Differenz	**+ 0,08 ha**

Das Ausgleichsflächendargebot übersteigt den rechnerischen Bedarf. Der Eingriff in Natur und Landschaft kann somit vollständig ausgeglichen werden.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen
Leitart: Feldlerche

Artenvorkommen

Das Büro BILANUM hat eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Hierbei sind je 4 Brutreviere der Erst- und Zweitbrut der Feldlerche sowie ein Brutvorkommen des Feldsperlings nachgewiesen worden (siehe Anlage 2 "Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung")

Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Folgende Maßnahmen sind zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) durchzuführen:
- Anlage von Blühflächen (siehe Ausgleichsflächen auf Flur-Nr. 227 u. 241 (Teilfläche), Gmkg. Wolferstadt)

Näheres siehe Anlage 2 "Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung" Büro BILANUM.