

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Geltungsbereich
 Für das Änderungsgebiet, umfassend das Flurstück Nr. 520/1 (Teilfläche), 517 (Teilfläche) und 516 (Teilfläche) sowie die Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 264 (Teilfläche) alle Gemarkung Gremsdorf gilt die von der Stadtplanerin Kathrin Niblein, Weidenweg 19, 91315 Höchststadt a.d. Alzch im Maßstab 1 : 1.000 vom 07.05.2018 die mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.
 Den Eingriffsrundstücken Fl.-Nr. 520/1 im Geltungsbereich wird die Ausgleichsmaßnahme Nr. 1 auf der Fl.-Nr. 264 TF, beide Gemarkung Gremsdorf zugeordnet.
 § 2 Art der baulichen Nutzung
 2.1 Die Änderung und Erweiterung wird als Sondergebiet mit Nutzung für Fördersitäten für Menschen mit Behinderung - Wohnheime im Sinne des § 11 Abs. 1, Abs. 2 Satz 1 BauNVO festgesetzt.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung
 Es gelten nach § 17 Abs 1 Bau NVO folgende Höchstwerte.
 SO Sondergebiet
 GRZ (Grundflächenzahl) 0,4
 GFZ (Geschossflächenzahl) 0,8

Vollgeschosse: Zulässig sind (als Obergrenze): III

§ 4 Bauweise
 Im geplanten Sondergebiet gilt folgende Bauweise:
 4.1. Abweichende Bauweise ist zulässig.
 4.2. Außenfassaden sind nicht in greller Farbbehandlung auszuführen.
 (Als grell sind definiert: RAL 1023 Verkehrsgrün, RAL 2009 Verkehrsorange, RAL 3001 Signalrot, RAL 3020 Verkehrrot, RAL 4006 Verkehrspurpur, RAL 4008 Signalviolett, RAL 5005 Signalblau, RAL 5017 Verkehrsblau, RAL 6024 Verkehrsgrün, RAL 6032 Signalgrün)

4.3 Dach
 4.3.1 Es werden folgende Dachneigungen festgesetzt: 0° bis 22°.
 4.3.2 Es wird Satteldach, Pultdach oder Flachdach vorgeschrieben.
 4.3.3 Abwalmungen werden zugelassen.
 4.3.4 Dachbedeckung: Ziegel/Dachsteine/Blechelemente (Trapezform).
 Farbton: Ziegeltrot, braun, schwarz.
 § 5 Nicht überbaubare und unbebaute Flächen
 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zu begrünen.
 Die Bodenversiegelung ist auf ein Mindestmaß zu begrenzen.
 Erforderliche befestigte Flächen sind zu mindestens 75 % aus versickerungsfähigen Belägen herzustellen.

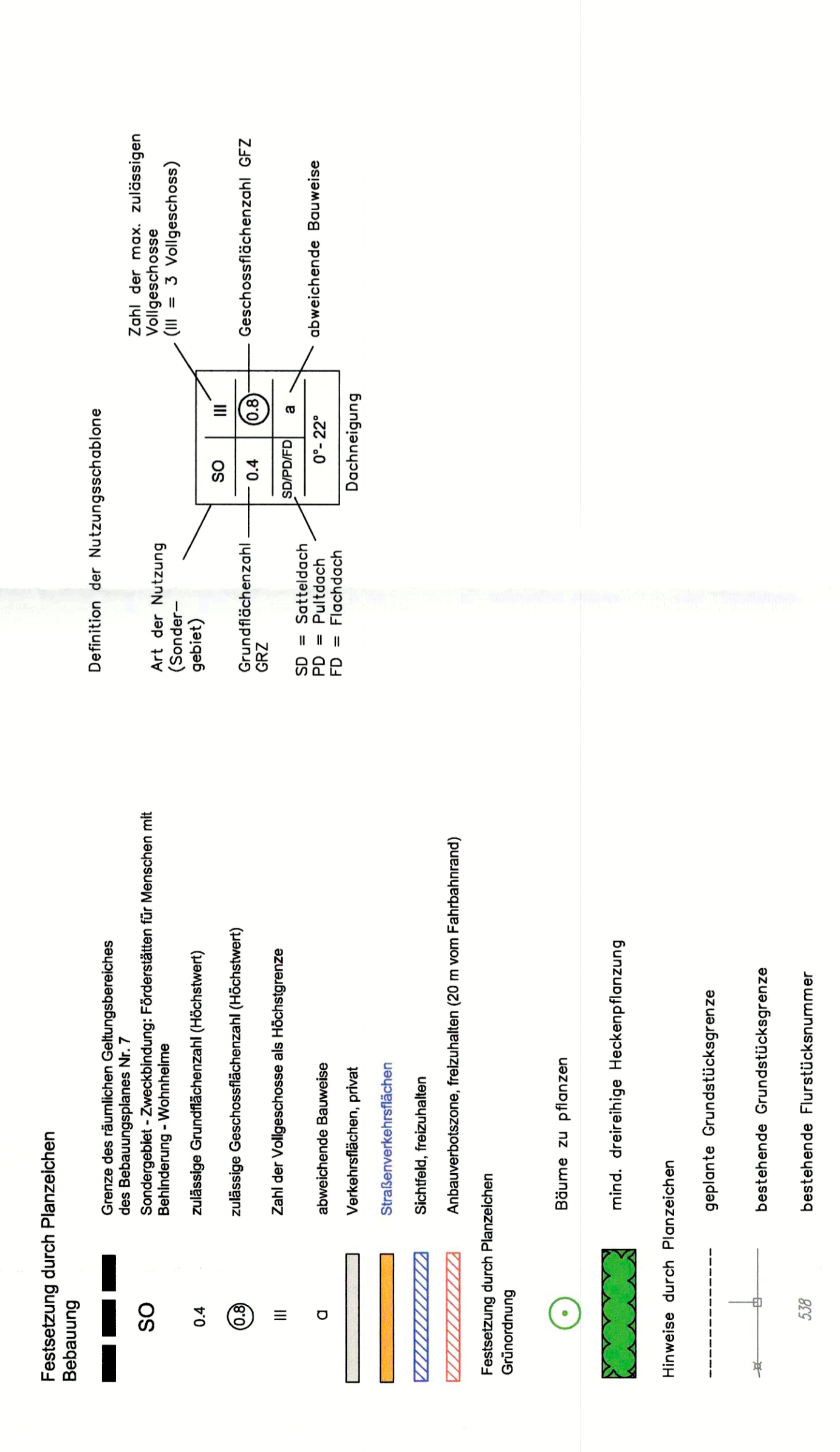
§ 6 Garagen
 Lage und Zulässigkeit richtet sich nach der BayBO.

§ 7 Einfriedungen
 7.1 Die Höhe der Grundstücks Einfriedung wird auf 2,00 m begrenzt.
 7.2 Einfriedungen sind an der Süd- und Ostseite des Grundstücks mit einem Abstand von 1 m zur Grundstücksgrenze zulässig.
 7.3 Wellengitterzaun, Stabgitterzaun, verzinkt und beschichtet, Wellengitterzaun, Stabgitterzaun, verzinkt und beschichtet, Farnion: dunkelgrün.
 7.4 Im Bereich des Fahrbahnrandes ohne Gehsteig dürfen keine festen Einbauten wie Einfriedungen, Mauersockel o.a. eingebaut werden, es sei denn im Abstand von mindestens 0,50 m vom Fahrbahnrand.

§ 8 Pflanzgebote
 8.1 Anpflanzung von Einzelbäumen im Baugebiet
 Durch Herstellen der Vegetationsschicht nach DIN 1 8915 und der Pflanzung gem. DIN 18916
 sind günstige Wachstumsbedingungen zu schaffen.
 Es sind Hochbaumsstämmen mit einem Stammumfang 18/20 zu pflanzen.
 Diese sind zu verankern und vor Schutz vor Beschädigungen zu schützen.
 Feststellungs- und Entwicklungspläne hat über einen Zeitraum von 4 Jahren zu erfolgen. In dieser Zeit ist die Baumschelte freizuhalten.
 8.2 Ausgleichsfläche Nr. 1:
 Fl.-Nr. 264 (Teilfläche), Gemarkung Gremsdorf:
 Umwandlung einer intensiven in eine extensive Wiese.
 Pflegestützungen: keine Düngung, ehschürfige Herbstmahd ab September.
 8.3 Der Planungsbereich wird auf der Nord- und Ostseite mit einer 3 m breiten Hecke eingegrünt.

Berechnung des Ausgleichsbedarfs:
 insgesamt Fläche 12.551 m²
 1) Umwidmung Sondergebiet SO 2 "Sportstätte" GRZ 0,2 in Sondergebiet Fördersätze für Menschen mit Behinderung - Wohnheime" GRZ 0,8
 6.498 m² => anzurechnen 40 % 2.599 m²
 2) Umwidmung Ausgleichsfläche in Sondergebiet GRZ 0,8
 3.517 m². Die beplante Ausgleichsfläche ist mit dem Faktor 2 auszugleichen.
 8.4 Exemplarische Pflanzliste:
 STU 18/20: Hochstamm 3 x v
 Quercus robur - Stieleiche
 Acer platanoides - Bergahorn
 Tilia cordata - Winter-Linde
 Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
 Sorbus aucuparia - Eberesche
 Sorbus torminalis - Elsbeere
 Prunus avium - Vogelkirsche

Sträucher und Großsträucher, 2 x versetzt
 Größe 60-80; 80-100 oder 100-150
 Viburnum opulus - Schneeball
 Prunus padus - Traubeneiche
 Salix caprea - Salweide
 Ribes alpinum - Wilde Johannisbeere
 Rosa canina - Hundsröse
 Acor campestre - Feld-Ahorn
 Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
 Cornus betulus - Hainbuche
 Corylus avellana - Haselnuss
 Prunus spinosa - Schlehe



VERFAHRENSVERWERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 01.12.2017 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Pflegeanstalt“ beschlossen. Der Beschluss wurde durch Veröffentlichung im Amts- und Mitteilungsblatt der Gemeinde Gremsdorf Nr. 43 vom 01.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für das Konzept mit Begründung in der Fassung vom 01.12.2017 hat in der Zeit vom 01.01.2018 bis 01.02.2018 stattgefunden (Bekanntmachung im Amts- und Mitteilungsblatt der Gemeinde Gremsdorf Nr. 43 am 01.12.2017).

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB).
 Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 01.12.2017 zum Konzept des Planes mit Begründung beteiligt worden.

4. Reguliäre Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 01.12.2017 zum Entwurf des Planes mit Begründung mit Stand vom 02.03.2018 beteiligt worden.

5. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Entwurf des Planes mit Begründung in der Fassung vom 02.03.2018 wurde gemäß Beschluss vom 02.03.2018 in der Zeit vom 26.03.2018 bis 26.04.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt (Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Gremsdorf Nr. 43 vom 26.03.2018).

6. Reguliäre Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 01.12.2018 zum Entwurf des Planes mit Begründung mit Stand vom 07.05.2018 beteiligt worden.

7. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Entwurf des Planes mit Begründung in der Fassung vom 07.05.2018 wurde gemäß Beschluss vom 07.05.2018 in der Zeit vom 04.06.2018 bis 20.06.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt (Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Gremsdorf Nr. 43 vom 04.06.2018).

8. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 01.12.2018 den Plan mit Begründung in der Fassung vom 01.12.2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

9. Ausfertigung

Gremsdorf, den 01.12.2018
 2. Bürgermeister
 FRANKE

Gremsdorf, den 01.12.2018
 2. Bürgermeister
 FRANKE

10. Inkrafttreten
 Der Satzungsbeschluss wurde durch Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Gremsdorf Nr. 43 vom 01.12.2018 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

Gremsdorf, den 01.12.2018
 2. Bürgermeister
 FRANKE

Gemeinde Gremsdorf
 Hauptstraße 12
 91350 Gremsdorf

4. Änderung des Bebauungsplanes
 "Barmerhage Brüder" - Nr. 7
 Lageplan

Maßstab: M 1 : 1.000
 Datum: 01.12.2017
 02.03.2018
 07.05.2018 - Änderungen gekennzeichnert
 13.07.2018

Kathrin Niblein
 Landratsamtsarchitektin
 www.landratsamtsarchitektin-niblein.de
 Telefon: 09132-55 11 789
 www.landratsamtsarchitektin-niblein.de



Festsetzung der Ausgleichsfläche Nr. 1 für Fl.-Nr. 520/1 Fl.-Nr. 264 TF, Gem. Gremsdorf
 Maßstab 1:500

Ausgleichsflächenmascheweise:
 Fl.-Nr. 264 TF, Gemarkung Gremsdorf: 9.633 m²

Ausgangszustand: intensive Grünlandnutzung (mit Rumex obtusifolius, Juncus effusus, Filipendula ulmaria, Ranunculus repens, Geranium pratense, Arthematerum prat.)
 Zielzustand:
 Sanguisorba officinalis, Silaum silaus, Holcus lanatus, Centaurea jacea, Ranunculus ficaria, Cardamine pratensis, Anthoxanthum odoratum, Filipendula ulmaria, Callia palustris, Cirsium oleaceum, Carex disticha, Scirpus sylvaticus

Die Mindestdeckung dieser Arten sollte 50% erreichen (2 oberer Wert).

Negative Störungsanzeiger: Daucus glomerata, Agropyron repens, alle Nihilstrophitum-Störungsanzeiger wie Anritum bapa., Cirsium avensae, Taraxacum off. Bei Deckungsgrade dieser Arten mit > 20% sind Nachbesserungsmaßnahmen auszuführen.

Festsetzungen:
 keine Düngung
 einschürfige Mahd im Herbst (September/Oktober)

Legende

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB).
 Flächen mit Maßnahmen zum Ausgleich nach § 9 (1a) BauGB.

Flurstücksgrenze
 264
 Flurstücksnummer