



Bebauungsplan "Am Kugler"
 Rechtslagen:
 BauGB i. d. Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 m.W.v. 15.09.2021, und daraus ergangene Rechtsverordnungen; BauBO i. d. Fassung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021, und daraus ergangene Rechtsverordnungen; BauNVO vom 23.01.1990 zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 m.W.v. 23.06.2021 und daraus ergangene Rechtsverordnungen; PlanzeichenVO vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021

A. ZEICHENERKLÄRUNG

1.0 Geltungsbereich	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes der Änderung						
2.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)						
3.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	max. Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Höchstmaß)						
3.1 II	max. Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Höchstmaß)						
3.2 0,35	GRZ - Grundflächenzahl						
3.3 0,7	GFZ - Geschossflächenzahl						
4.0 Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)						
4.1 o	offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)						
4.2 	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig						
4.3 	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)						
5.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	Straßenverkehrsfläche						
5.1 	Straßenverkehrsfläche						
5.2 	Straßengrenzlinie						
5.3 	Fußweg						
6.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)	öffentliche Grünfläche						
6.1 	öffentliche Grünfläche						
6.2 	Ortsrandeigrünung						
7.0 Sonstige Planzeichen	Vorgeschlagene Baukörper						
7.1 	Vorgeschlagene Baukörper						
7.2 	aufzulassene Grundstücksgrenzen						
7.3 	gepl. Grundstücksgrenzen						
7.4 	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen						
7.5 <table border="1"> <tr><td>1</td><td>2</td></tr> <tr><td>3</td><td>4</td></tr> <tr><td>5</td><td>6</td></tr> </table>	1	2	3	4	5	6	Nutzungsschablone: 1 Art der Baulichen Nutzung 3 Grundflächenzahl (GRZ) 5 Bauweise 2 Zahl der Vollgeschosse 4 Geschossflächenzahl (GFZ) 6 Dachform
1	2						
3	4						
5	6						
7.6 	geneigte Dächer / Flachdächer						
7.7 	Bestehende Flurstücksgrenzen						
7.8 	Flurnummern						
7.9 	Gebäudebestand						
7.10 	Maßlinie in m						
7.11 	Parzellennummer mit Parzellengröße in m²						

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

Es findet Anwendung die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
 Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan bestimmt durch die Festsetzung der GRZ, GFZ, die Zahl der Vollgeschosse, die Oberkante des Fertigfußbodens im EG und durch die Festsetzung der max. Wandhöhe.

Die Höhe des Fertigfußbodens (OKFF) des Erdgeschosses darf max. 0,50 m über der mittleren natürlichen Geländeoberfläche des jeweiligen Baugrundstückes liegen. Maßgeblich ist die Geländeoberfläche vor Beginn der Baumaßnahme.

Die Wandhöhen dürfen an der Außenkante der Umfassungsmauer (roh) gemessen, von der vorhandenen Geländeoberfläche bis Schnittpunkt OK Dachhaut (GD) bzw. Oberkante der Attika (FD) 6,50 m nicht überschreiten.

Eine Geländeänderung an der Grundstücksgrenze ist nicht zugelassen.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)
 Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO).

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)
 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Innerhalb der Baugrenzen kann gebaut werden.

5. Stellplätze, Garagen und Carports, einschl. Einfahrten zu den Baugrundstücken (§ 9 (1) 4 BauGB)
 Garagen sind innerhalb der Baugrenzen zulässig. Je Wohninheit (WE) sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen.

Stellplätze (nicht Garagenstellplätze) sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Stellplätze und Garagenzufahrten sind in einem versickerungsfähigen Bodenaufbau auszuführen (z.B. Kies, Schotterrasen, Steinpflaster, Rasengittersteine).

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. Art. 81 (3) BayBO)

1. Abstandsflächen
 Es gelten die gesetzlichen Abstandsflächen in der aktuellen Fassung.

2. Dachform und Dachendeckung
 Bei Hauptgebäuden und Nebengebäuden (z.B. Garagen) sind geneigte Dächer (GD) und Flachdächer (FD) zulässig.

Die Dachneigung für geneigte Dächer (GD) ist von 15° - 44° und für Flachdächer (FD) von 0° - 3° zulässig.

Als Dachendeckung für geneigte Dächer (GD) sind Ziegeleindeckung, Schieferendeckung, Titanzink, Kupferblechendeckung oder Metalldächer aus umweltneutralem Material bestehen oder eine entsprechende Beschichtung aufweisen; d. h. Gefährdungen des Grundwassers oder des Oberflächenwassers ausschließen, zugelassen.

Als Farben der Dachziegeleindeckung sind zugelassen: rote, braune oder graue Farböne einschl. der entsprechenden Farbabstufungen. Metalldächer können zugelassen werden, wenn sie aus umweltneutralem Material bestehen oder eine entsprechende Beschichtung aufweisen; d. h. Gefährdungen des Grundwassers oder des Oberflächenwassers ausschließen, zugelassen.

Dachaufbauten sind bei Hauptgebäuden in Form von Dachgauben zulässig. Bei Dachgauben ist eine einheitliche Form je Dachfläche zu wählen.

Der First von möglichen Zwerchgiebeln muss mindestens 0,50 m tiefer als der First des Hauptgiebels sein. Dachflächenfenster sind zulässig. Die Breite aller Dachaufbauten und Zwerchgiebeln zusammen darf die Hälfte der jeweiligen Dachlänge nicht überschreiten.

Die Errichtung von Kniestöcken auf Garagen und Nebengebäuden ist unzulässig.

3. Werbeanlagen
 Werbeanlagen bzw. -anlagen ohne Beleuchtungseinrichtung und nicht als Nasenschild sind bis zu einer Größe von 0,60 m² zulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig.

4. Einfriedungen, Vorrärten
 Einfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben.

Bei Errichtung von Einfriedungen gilt jedoch folgendes: Zum Straßenraum hin sind Einfriedungen wie Zäune und Hecken aus Gründen der Sicherheit (Straßeneinsicht) nur bis zu einer Höhe von 1,4 m zulässig. Sie müssen eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm aufweisen.

5. Grünordnung
5.1. Allgemeine gründerische Festsetzungen
 5.1.1. Bodenschutz – Schutz des Mutterbodens

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen und sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,0 m hohen Mieten zwischenzulagern. Überschüssiger Oberboden ist nach den materiellen Vorgaben des § 6-7 BBodSchG zu verwerten.

Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdrichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

Der geschwächte Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprüfung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist. Insbesondere gilt dies für die privaten Grünflächen.

Bodenaushubmaterial soll möglichst vor Ort wieder eingesetzt werden. Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. BauGB). Folgende Vorschriften sind einzuhalten:

DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit-Verwertung von Bodenmaterial), DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau) und DIN 18300 (Erdarbeiten).

Zum Bodenschutz siehe außerdem Vermeidungsmaßnahmen in Pkt. 4.1 des Umweltberichts. Im Bereich des Bebauungsplans selbst liegen keine Informationen über Altlasten oder Verdachtsflächen vor.

Sollen bei Geländearbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mittelungspflicht gem. Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz). Gleichzeitig sind die Arbeiten zu unterbrechen und gegebenenfalls bereits angefallener Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bis der Entsorgungsweg des Materials und das weitere Vorgehen geklärt sind.

Bei Abgrabungen bzw. bei Aushubarbeiten anfallendes Material ist in seinem natürlichen Zustand vor Ort wieder für Baumaßnahmen zu verwenden. Bei der Entsorgung von überschüssigem Material sind die Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und ggf. des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten. Soweit für Auffüllungen Material verwendet werden soll, das Abfall (S.d. KrWG) ist, sind auch hier die gesetzlichen Vorgaben zu beachten. Es ist grundsätzlich nur eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung, nicht aber eine Beseitigung von Abfall zulässig. Außerdem dürfen durch die Auffüllungen keine schädlichen Bodenveränderungen verursacht werden.

5.1.2. Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen
 Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,5 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorzuzuführen.

Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu berücksichtigen.

5.1.3. Grenzabstände von Gehölzpflanzungen
 Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47-50, zu beachten.

5.1.4. Grünflächenanteil / Baumanteil, Begrünung der privaten Grünflächen, Beleuchtung
 Auf den privaten Bauparzellen ist pro 300 m² Grundstücksfläche ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen.

Die Baumstandorte und Gehölzarten können frei gewählt werden. Nicht zulässig sind nicht heimische Nadelgehölze. Alle nicht überbauten privaten Grünflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten (Gehölze, Stauden, Rasen, Wiese). Stein- und Schottergärten, auch mit untergeordneter Bepflanzung, sind nicht zulässig. Es ist im Bereich der Grünflächen ein natürlicher Bodenaufbau herzustellen. Folien u.ä. sind nicht zulässig.

Im gesamten Baugebiet ist im öffentlichen und privaten Bereich auf eine insektenfreundliche Beleuchtung zu achten. Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung wie Himmelsstrahler und Einrichtungen mit ähnlicher Wirkung sind zu vermeiden.

Grundsätzlich sind keine Leuchten über das notwendige Maß hinaus zu verwenden. Außenbeleuchtungen baulicher Anlage und Grundstücke sind mit einer Leuchtmittel technisch und konstruktiv so anzubringen und zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtmissionen geschützt sind (Art. 11 a BayNatSchG i.V.m. § 41a BNatSchG).

Für notwendige Beleuchtungen sind warmweiße LED mit 1800-3000 Kelvin, geringem Blaulichtanteil, Zierlicht (vollständige Abschirmung des Lichts Richtung Himmel, Upper Light Ratio ULR 0%) und vollständig abgeschirmte Lampengehäuse wegen Wärmeentwicklung und Schutz der Insektenfauna zu verwenden. Nachbeleuchtung ist auf das unbedingt notwendige Minimum (Voll- oder Teilabschaltung) zu reduzieren. Siehe hierzu auch Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung - Handlungsempfehlungen für Kommunen (StMUV, 2020).

Große Glasfassaden von mehr als 2 m² im müssen zwingend vogelicher gestaltet werden (Vogelschutzglas, Anbringen von sichtbaren Streifen, Mustern etc. mit maximal 7 cm Abstand usw.). Eine UV-Markierung oder Greifvogelstulpen sind nachweislich keine ausreichend wirksamen Mittel (vgl. Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelwarte von 2022). Alle heimischen Vogelarten (außer Straßentaube) sind europarechtlich nach Anhang I der Vogelschutzrichtlinie geschützt.

5.2. Besondere gründerische Festsetzungen
5.2.1. Allgemeines, Ausführungszeitraum, Meldung Ökoflächenkataster

Im Baugebiet sind auf öffentlichen und privaten Grünflächen entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen Begrünungs- bzw. Pflanzmaßnahmen sowie Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen und Gehölzpflanzungen zur Eingrünung am Südrand des Baugebiets sind in der auf die Fertigstellung nachfolgenden Pflanzungsperiode auszuführen. Ausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Eine Herbstpflanzung wird empfohlen.

Die Ausföhrung auf privaten Flächen nach spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen. Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Alle Pflanzungen und sonstigen Begrünungsmaßnahmen sind durch entsprechende Pflagenmaßnahmen (wie Wässern) zu fördern und vor Beschädigungen zu schützen.

Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen (siehe nachfolgende Festsetzungen) sind durch die Gemeinde (Art. 9 Satz 2 BayNatSchG) unmittelbar nach Satzungsbeschluss an das Ökoflächenkataster zu melden. Eine rechtliche Sicherung ist nicht erforderlich, da sich die Kompensationsflächen im Eigentum des Marktes Fuchsmühl befinden.

Die CEF-Maßnahmen sind rechtzeitig vor den Baumfällungen der randlichen Bäume durchzuführen, um die kontinuierliche ökologische Funktionalität sicherzustellen.

5.2.2. Pflanzgebote, Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen und CEF-Maßnahmen
5.2.2.1. Eingrünung am Südrand des Baugebiets

Gemäß den planlichen Festsetzungen ist am Südrand des Geltungsbereichs eine 1 - 2-reihige Hecke aus Arten der Gehölzauswahlliste unter Verwendung von Pflanzmaterial des Vorkommensgebiets 3 zu pflanzen. Ein Baumanteil von mindestens 10 % ist zu berücksichtigen.

5.2.2.2. Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen
 Die Ausgleichsflächen und -maßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den Baulflächen (private Bauparzellen und öffentliche Erschließung) verbindlich zugeordnet. Die Aufteilung der verbindlichen Zuordnung der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen zu den Erschließungsanlagen und den privaten Bauparzellen erfolgt nach folgendem Verhältnis:

- öffentliche Erschließungsanlagen: 16,0 % (mit Grünflächen)
 - private Bauparzellen: 84,0 %

Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden wie folgt festgesetzt:
 Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen Flur-Nr. 8001, Gemarkung Fuchsmühl (Teilfläche von 1.591 m²)

Auf der gemäß dem Lageplan der Ausgleichs-/Ersatzflächen gekennzeichneten Teilfläche des Grundstücks (Teilflächen wurden bereits als Ausgleichs-/Ersatzflächen für früheres Eingriffsvorhaben, Solarpark Fuchsmühl, festgelegt) sind folgende Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen durchzuführen:

Entwicklung des vorhandenen Grünlandbestandes, einzuzunerten als Intensivgrünland G 11, siehe Eingriffsermittlung im Teil B des Umweltberichts, zu einem artenreichen Extensivgrünland durch 2-malige Mahd pro Jahr: 1. Mahd ab 01.07. des Jahres, 2. Mahd als Herbstmahd ab 01.09.; ab dem 6. Jahr bei geringer Wichtigkeit Umsetzung auf 1-malige Herbstmahd in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde; Abransport des Mahdguts; Verzicht auf Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen; 15 % der Fläche sind als Alltagsraun mindestens 2 Jahre zu belassen, und wechselland zu pflegen (Mahd mit der 1. Mahd nach 2 Jahren). In den ersten 3 Jahren ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde noch ein zusätzlicher Schrägflächschnitt zur schnelleren Ausgahrung durchzuführen.

Hinweis: Es stehen auf dem Grundstück noch weitere Teilflächen zur Verfügung; für diese soll ein Ökokonto in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eingerichtet werden.

5.2.2.3. Gehölzauswahlliste
 Folgende Gehölze sind für die Randeigrünung im Süden des Baugebiets zwingend zu verwenden. Für die privaten Parzellen werden die Arten empfohlen, soweit ausreichend Wuchs- bzw. Standort vorhanden ist.

Liste 1 Bäume
 Acer pseudoplatanus Spitz-Ahorn
 Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
 Betula pendula Sand-Birke
 Carpinus betulus Hanbuche
 Fraxinus excelsior Esche
 Malus sylvestris Wild-Apfel
 Prunus avium Vogel-Kirsche
 Pyrus pyrastra Wildbirne
 Sorbus aucuparia Weißdorn
 Sorbus aucuparia Weißdorn
 Tilia cordata Winter-Linde
 Tilia platyphyllos Sommer-Linde

Auf privaten Grünflächen werden für die Baumpflanzungen außerdem Obstbäume als Hoch- oder Halbstämme empfohlen.

Liste 2 Sträucher:
 Corylus avellana Haselnuß
 Crataegus monogyna Eingrifflicher Weißdorn
 Crataegus laevigata Zweigirfliger Weißdorn
 Euonymus europaeus Pfaffenhüchen
 Loniceria xylosteum Rote Heckenkirsche
 Prunus spinosa Schlehe
 Rosa canina Hunds-Rose
 Salix caprea Salweide
 Sambucus nigra Schwarzer Holunder

Mindestpflanzqualitäten:
Bäume:
 - Hochstamm, mit Ballen, mind. 3 x verpflanzt, mind. 14/16 cm Stammumfang
 - Obsthochstämme ab 8 cm

- in geschlossene Pflanzungen integriert:
 - Heister, mind. 2 x verpflanzt, mind. 100/150 cm Höhe

Sträucher:
 - mind. 2 x verpflanzt, mind. 60/100 cm Höhe

2.2.4 CEF-Maßnahmen und artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
 Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen wie folgt durchzuführen (siehe im Einzelnen auch Umweltbericht Teil C):

CEF 1: Aufhängen von insgesamt 70 handelsüblichen Flachkästen für Fledermäuse im dem möglichst nahe liegenden Waldbeständen, vorzugsweise Waldbeständen des Marktes Fuchsmühl
 Die Kästen sind in Gruppen anzubringen, mit unterschiedlichen Kastenmodellen. Eine Gruppe besteht aus:
 - 1 x Fledermaus-Spaltenkasten
 - 1 x Fledermaus-Großraumhöhle
 - 2 x Fledermaushöhle 14 mm Einflughöföffnung
 - 1 x Nistkasten mit ovalem Fluchloch

Insgesamt sind dann 14 Gruppen fachlich sinnvoll anzubringen. Die Standortorte sind zu dokumentieren, und vor dem Anbringen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Ersatzquartiere sind frühzeitig anzubringen, so dass die kontinuierliche ökologische Funktionalität gewahrt wird.

CEF 2: Aufhängen von insgesamt 18 wartungsarmen Rund-Nistkästen für Vogelarten, Fluchloch 32 mm, in umliegenden Waldbeständen, vorzugsweise im Eigentum des Marktes Fuchsmühl, entsprechend den Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde (Ermittlung siehe oben unter Fledermäuse)

Nach den sonstigen bisherigen fachlichen Vorgaben (Koordinationsstelle Fledermausschutz) ist pro Hohlraumquartier (11 Quartiere) ein Vogelnistkasten als CEF-Maßnahme erforderlich. Zusammenfassung und Typen der Kästen werden vor Anbringung mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt; die Standortorte werden dokumentiert.

Zusätzlich sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zwingend zu beachten:
aV1: Einhaltung der Zeiträume für die Beseitigung der Bäume
 Die Baumbestände und sonstigen Gehölzbestände sind zwingend im Zeitraum 01.10. - 28./29.02. des Jahres zu fällen. Im Zeitraum 28./29.02. bis 30.09. des Jahres ist eine Gehölzfällung unzulässig.

aV2: Fachliche Begleitung während der Fällarbeiten
 Sollten bei den Baumfällungen Fledermäuse festgestellt werden, die in gefällten Bäumen Quartiere bezogen haben, sind in der unmittelbaren Umgebung Ersatzquartiere (Flachkästen) bereitzustellen und an Bäumen der unmittelbaren Umgebung anzubringen; die fachliche Begleitung erfolgt durch eine fachlich geeignete Person.

Entsprechend den fachlichen Anforderungen sind Ersatzquartiere während der Fällung vor Ort vorzuhalten, um ggf. sich in den Bäumen befindliche Individuen von Fledermäusen aufnehmen zu können.

III. ALLGEMEINE HINWEISE
1. Entwässerung
 Es wird auf die gemeindliche Entwässerungssatzung verwiesen.

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 Entwässerungssatzung der Marktgemeinde Fuchsmühl wird von den Grundstückbesitzern im Rahmen des Bauantrages oder der Vorlage im Genehmigungsverfahren der Nachweis gefordert, dass die anfallenden Regenwässer auf dem Grundstück selbst versickern oder in Form von Zisternen, Retentionsmülden o.ä. gespeichert werden. Ein Notüberlauf kann dem Regenwasserkanal zugeleitet werden.

2. Baugrunduntersuchung und Rücksicherung
 Auf Grund der topografischen Lage und des nicht auszuschließenden Quell- oder Schichtwassers innerhalb des Plangebietes wird empfohlen, eigene Untersuchungen durchzuführen. Die Grundkontenwasserungsanlage ist gemäß Entwässerungssatzung gegen Rückstau zu sichern.

3. Bodenkennzeichnungspflichtige Belange
 Eventuell zu Tage tretende Bodenkennzeichnung unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:
 Wer Bodenkennzeichnung 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 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 freigeibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

IV. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Marktgemeinde Fuchsmühl hat in der Sitzung vom **22.09.2023** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Am Kugler" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **24.10.2023** ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **19.12.2024** hat in der Zeit vom **19.12.2024** bis **06.02.2025** stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **19.12.2024** hat in der Zeit vom **19.12.2024** bis **06.02.2025** stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.

6. Der Gemeinderat der Marktgemeinde Fuchsmühl hat in der Sitzung vom _____ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Sitzung beschlossen.

Fuchsmühl, _____ 1. Bürgermeister (Siegel)

7. Ausgefertigt
 Fuchsmühl, _____ 1. Bürgermeister (Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Fuchsmühl zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Fuchsmühl, _____ 1. Bürgermeister (Siegel)

Die Ersatzquartiere sind frühzeitig anzubringen, so dass die kontinuierliche ökologische Funktionalität gewahrt wird.

CEF 2: Aufhängen von insgesamt 18 wartungsarmen Rund-Nistkästen für Vogelarten, Fluchloch 32 mm, in umliegenden Waldbeständen, vorzugsweise im Eigentum des Marktes Fuchsmühl, entsprechend den Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde (Ermittlung siehe oben unter Fledermäuse)

Nach den sonstigen bisherigen fachlichen Vorgaben (Koordinationsstelle Fledermausschutz) ist pro Hohlraumquartier (11 Quartiere) ein Vogelnistkasten als CEF-Maßnahme erforderlich. Zusammenfassung und Typen der Kästen werden vor Anbringung mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt; die Standortorte werden dokumentiert.

Zusätzlich sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zwingend zu beachten:
aV1: Einhaltung der Zeiträume für die Beseitigung der Bäume
 Die Baumbestände und sonstigen Gehölzbestände sind zwingend im Zeitraum 01.10. - 28./29.02. des Jahres zu fällen. Im Zeitraum 28./29.02. bis 30.09. des Jahres ist eine Gehölzfällung unzulässig.

aV2: Fachliche Begleitung während der Fällarbeiten
 Sollten bei den Baumfällungen Fledermäuse festgestellt werden, die in gefällten Bäumen Quartiere bezogen haben, sind in der unmittelbaren Umgebung Ersatzquartiere (Flachkästen) bereitzustellen und an Bäumen der unmittelbaren Umgebung anzubringen; die fachliche Begleitung erfolgt durch eine fachlich geeignete Person.

Entsprechend den fachlichen Anforderungen sind Ersatzquartiere während der Fällung vor Ort vorzuhalten, um ggf. sich in den Bäumen befindliche Individuen von Fledermäusen aufnehmen zu können.

III. ALLGEMEINE HINWEISE
1. Entwässerung
 Es wird auf die gemeindliche Entwässerungssatzung verwiesen.

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 Entwässerungssatzung der Marktgemeinde Fuchsmühl wird von den Grundstückbesitzern im Rahmen des Bauantrages oder der Vorlage im Genehmigungsverfahren der Nachweis gefordert, dass die anfallenden Regenwässer auf dem Grundstück selbst versickern oder in Form von Zisternen, Retentionsmülden o.ä. gespeichert werden. Ein Notüberlauf kann dem Regenwasserkanal zugeleitet werden.

2. Baugrunduntersuchung und