



**Ausgleichsbebauungsplan, Gemarkung Laub**  
Maßstab 1:2.000

II (E+D) SD/WDKWD 35°-52°	WA
II (E+H) WD/ZD 10°-30°	0,35
II (E+H) PD 10°-20°	0,7
II (E+H) FD	

Firshöhe max. 10,0 m über OK EGFBBH  
Wandhöhe traufseitig max. 6,5 m über OK EGFBBH

**IPRÄMBEL**  
Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Ziegelgrün V" Pichsenstadt erfolgt auf der Grundlage  
- des Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)  
- der BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1549)  
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015 (GVBl. S. 296)

**II ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**  
1.0 Nutzungsschablone

A	B
C	D
E	F

A) Art der baulichen Nutzung  
B) max. Zahl der Vollgeschosse, Dachform, Dachneigung  
C) Grundflächenzahl GRZ  
D) Geschossflächenzahl GFZ  
E) Wandhöhe/Firshöhe  
F) Bauweise

2.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)

WA	Algemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
----	--

3.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,7	Grundflächenzahl GRZ
0,35	Geschossflächenzahl GFZ

max. Anzahl der Vollgeschosse: II (E+D): Erdgeschoss und Dachgeschoss bei SD/WDKWD 35°-52°  
II (E+H): Erdgeschoss und Obergeschoss bei WD/ZD 10°-30°  
II (E+H): Erdgeschoss und Obergeschoss bei PD 10°-20°  
II (E+H): Erdgeschoss und Obergeschoss bei FD

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

○	Offene Bauweise
○	Einzel- oder Doppelhaus
—	Baugrenze

5.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

■	Straßenverkehrsfläche
■	Straßenbegrenzungslinie
■	Best. Erschließung/Fußweg
■	Gepl. Wiesweg
■	Best. Bahrgleis

6.0 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbe-  
seitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maß-  
nahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

■	Fläche für Versorgungsanlagen; hier: gepl. Trafostation
■	Best. Mischwasserkanal
■	Best. Regenwasserkanal/Gepl. Regenwasserkanal
■	Best. Versorgungsleitung Wasser
■	Best. Gasleitung (Schutzzonebereich beidseitig der Leitungsschne 1,0 m)
■	Best. Stromkabel unterirdisch/Best. Freileitung oberirdisch
■	Best. Telekomkabel

8.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

■	Private Grün- und Freiflächen
■	Öffentliche Grünflächen

9.0 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz  
und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

■	Öffentlicher Entwässerungsgraben
■	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses; Zweckbestimmung hier: Regenrückhaltebecken

10.0 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen  
zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

■	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)
■	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
■	Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (§ 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)
■	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB) hier: Biotop mit Nummer
■	Naturreinmal (§ 9 Abs. 6 BauGB)

11.0 Regelungen für die Statterhaltung und für den Denkmalschutz  
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

■	Umgrenzung von Flächen (Bodendenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
---	---

**12.0 Sonstige Planzeichen**  
Anteilsteil 1: Laubgehölze  
Pflanzmindergröße: Hochstamm, 3xv, StV 10/12  
Hestv. h 150-200  
Acer campestre  
Acer pseudoplatanus  
Acer platanoides  
Betula pendula  
Carpinus betulus  
Fagus sylvatica  
Fraxinus excelsior  
Picea abies  
Pinus sylvestris  
Quercus petraea  
Quercus robur  
Sorbus aucuparia  
Tilia cordata  
Ulmus glabra  
Ulmus minor

**III HINWEISE ZU DEN ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN**

25	Vorhandene Haupt- und Nebengebäude
1089	Flurstücknummer
—	Grenzsteine
—	Vorhandene Flurgrenzen
—	Geplante Grundstücksgrenzen
5	Parzellennummer
6,0	Bernaßung

**IV VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN**

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird "Algemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Nicht zulässig sind Tankstellen (§ 4 Abs. 3 BauNVO).

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Anzahl der Vollgeschosse  
max. 2 Vollgeschosse II (E+D): Erdgeschoss und Dachgeschoss bei SD/WDKWD 35°-52°  
max. 2 Vollgeschosse II (E+H): Erdgeschoss und Obergeschoss bei WD/ZD 10°-30°  
max. 2 Vollgeschosse II (E+H): Erdgeschoss und Obergeschoss bei PD 10°-20°  
max. 2 Vollgeschosse II (E+H): Erdgeschoss und Obergeschoss bei FD

3.0 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

Höhenfestsetzungen (§ 18 BauNVO)  
Die Fertighäuser im Erdgeschoss (OK EGFBBH) darf max. 50,00 m über der öffentlichen Verkehrsfläche der Erschließungsstelle (Stelle der Garageneinfahrt) betragen. Bezugspunkt ist dabei die Mitte der Grundstücksgrenze der Erschließungsstelle.  
Firshöhe max. 10,0 m über OK EGFBBH  
Wandhöhe traufseitig max. 6,50 m über OK EGFBBH  
Als Wandhöhe gilt das Maß vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

4.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im Planfeld ist die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.  
Als Bauform sind Einzel- oder Doppelhäuser zugelassen.  
Die max. Anzahl von Wohnheiten wird auf 2 WE je Einzeithaus festgesetzt.  
Es ist nicht zulässig, eine einzelne Doppelhaushälfte zu errichten.

5.0 Nebenanlagen, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Carports sind freistehend oder am Haus angebaut zugelassen.  
Es wird empfohlen Garagen und Carports dem Hauptgebäude in Material, Farbe und Gestaltung anzuschließen.  
Eine wasserundurchlässige Verriegelung von Garagenentwürfen, Hofflächen und sonstigen Flächen ist untersagt.

6.0 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

7.0 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BayBO)

7.1 Es sind grundsätzlich keine grellen, fernwirkenden Farben zulässig, sondern nur sog. Erdfarben. Es sind nur Putz- und Holzdecksätze zulässig.  
7.2 Dachdeckung  
Zulässig ist eine Dachdeckung in rot-, brauner-, grauer oder schwarzer Farbgebung sowie extensiv begrünte Dächer.  
Dachdeckungen und Regenrinnen ausmit Kupfer oder Zink sind bei Dachflächen > 50 m<sup>2</sup> nur zugelassen, wenn diese durch eine entsprechende Beschichtung gegen Verwitterung oder Auswaschung geschützt sind, sodass das Niederschlagswasser nicht durch Metallrückstände belastet wird.  
Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik, Solarthermie) sind auf den Dachflächen als eingebundene Anlagen (In-dach- und Aufdachmonte bis zu einer Höhe von 15 cm), nicht jedoch in Ständerbauweise zulässig.

8.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

8.1 Private Grün- und Freiflächen sowie Pflanzgebiete  
Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke (Grundstücksfreiflächen), sind, soweit sie nicht für Zuwege, Zufahrten und Stellplätze benötigt werden, zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Bei Neuanpflanzungen ist möglichst standortgerechtes, autochthones Saat- und Pflanzgut zu verwenden.  
Auf den privaten Grundstücken sind je 200 m<sup>2</sup> unbebauter Fläche mindestens ein Laubbäum in Hochstammqualität aus Artenliste 1 oder alternativ zwei Obstgehölze der Artenliste 2 zu pflanzen (privates Einzeilparzelle). Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.  
Entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen bzw. zur freien Landschaft sind Hecken und geschlossene Pflanzungen aus Nadelgehölzen (z.B. Chamaecyparis, Thuja etc.) nicht zugelassen.

9.0 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz  
und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

9.1 Private Grün- und Freiflächen sowie Pflanzgebiete  
Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke (Grundstücksfreiflächen), sind, soweit sie nicht für Zuwege, Zufahrten und Stellplätze benötigt werden, zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Bei Neuanpflanzungen ist möglichst standortgerechtes, autochthones Saat- und Pflanzgut zu verwenden.  
Auf den privaten Grundstücken sind je 200 m<sup>2</sup> unbebauter Fläche mindestens ein Laubbäum in Hochstammqualität aus Artenliste 1 oder alternativ zwei Obstgehölze der Artenliste 2 zu pflanzen (privates Einzeilparzelle). Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.  
9.2 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)  
Die zur Begrünung im Erdgeschoss (OK EGFBBH) sind 50,00 m über der öffentlichen Verkehrsfläche der Erschließungsstelle (Stelle der Garageneinfahrt) betragen. Bezugspunkt ist dabei die Mitte der Grundstücksgrenze der Erschließungsstelle.  
9.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)  
Die zur Begrünung im Erdgeschoss (OK EGFBBH) sind 50,00 m über der öffentlichen Verkehrsfläche der Erschließungsstelle (Stelle der Garageneinfahrt) betragen. Bezugspunkt ist dabei die Mitte der Grundstücksgrenze der Erschließungsstelle.  
9.4 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (§ 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)  
Die zur Begrünung im Erdgeschoss (OK EGFBBH) sind 50,00 m über der öffentlichen Verkehrsfläche der Erschließungsstelle (Stelle der Garageneinfahrt) betragen. Bezugspunkt ist dabei die Mitte der Grundstücksgrenze der Erschließungsstelle.  
9.5 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB) hier: Biotop mit Nummer  
Die zur Begrünung im Erdgeschoss (OK EGFBBH) sind 50,00 m über der öffentlichen Verkehrsfläche der Erschließungsstelle (Stelle der Garageneinfahrt) betragen. Bezugspunkt ist dabei die Mitte der Grundstücksgrenze der Erschließungsstelle.  
9.6 Naturreinmal (§ 9 Abs. 6 BauGB)  
Die zur Begrünung im Erdgeschoss (OK EGFBBH) sind 50,00 m über der öffentlichen Verkehrsfläche der Erschließungsstelle (Stelle der Garageneinfahrt) betragen. Bezugspunkt ist dabei die Mitte der Grundstücksgrenze der Erschließungsstelle.

11.0 Regelungen für die Statterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen (Bodendenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Anteilsteil 2: Obstgehölze  
Pflanzmindergröße: Hochstamm, 3xv, StV 8/10  
Agrim-Sorten  
Borwick, 'Erlener Rambur', 'Harberts Renette', 'Linsenhofers Sämling', 'Löhner Rambur', 'Schöner aus Boskoop', 'Schöner aus Wiltshire'  
Binnen-Sorten  
'Kieffers Sämling', 'Kirschenallers Mostbirne', 'Palmischbirne', 'Walhsche Schnapsbirne', 'Welsche Bräutlinge', 'Schweizer Wasserbirne'  
Kirsch-Sorten  
'Burke', 'Große Schwarze Kнопpe', 'Hedelfinger', 'Große Prinzessinnenkirsche', 'Malkirsche', 'Ochsenherzkirsche', 'Türkin'  
Zwetschen-Sorten  
'Bühler Frühzweischler', 'Hauszweischler', 'Augustzweischler', 'Lukas Frühzweischler'

Anteilsteil 3: Fassadenbegrünung  
Viel in Sorten  
Clematis in Sorten  
Hedera in Sorten  
Rosa in Sorten  
Spätkletterer in Sorten  
Anteilsteil 4: Sträucher für Schnitt- und freiwachsende Hecken  
Pflanzmindergröße: Str. Zw. v. 6/10  
Acer campestre  
Carpinus betulus  
Cornus mas  
Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Catalpa spec.  
Euroyuncus europaeus  
Fagus sylvatica  
Ligustrum vulgare  
Ribes spec.  
Rosa spec.  
Sambucus nigra  
Viburnum spec.

Anteilsteil 5: Fassadenbegrünung  
Viel in Sorten  
Clematis in Sorten  
Hedera in Sorten  
Rosa in Sorten  
Spätkletterer in Sorten  
Anteilsteil 6: Sträucher für Schnitt- und freiwachsende Hecken  
Pflanzmindergröße: Str. Zw. v. 6/10  
Acer campestre  
Carpinus betulus  
Cornus mas  
Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Catalpa spec.  
Euroyuncus europaeus  
Fagus sylvatica  
Ligustrum vulgare  
Ribes spec.  
Rosa spec.  
Sambucus nigra  
Viburnum spec.

Anteilsteil 7: Fassadenbegrünung  
Viel in Sorten  
Clematis in Sorten  
Hedera in Sorten  
Rosa in Sorten  
Spätkletterer in Sorten  
Anteilsteil 8: Sträucher für Schnitt- und freiwachsende Hecken  
Pflanzmindergröße: Str. Zw. v. 6/10  
Acer campestre  
Carpinus betulus  
Cornus mas  
Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Catalpa spec.  
Euroyuncus europaeus  
Fagus sylvatica  
Ligustrum vulgare  
Ribes spec.  
Rosa spec.  
Sambucus nigra  
Viburnum spec.

8.2 Ausgleichsmaßnahmen und Flächen  
Durch das Bauvorhaben ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 7.472 m<sup>2</sup>, der durch Abbuchung vom Ökointo der Stadt Pichsenstadt auszugleichen ist. Die Abbuchung erfolgt von der Ökointofläche Flur-Nr. 178 Gemarkung Laub, mit einer Flächengröße von 7.321 m<sup>2</sup> (Faktor 1:1). Bereits im Oktober 2009 wurde die Fläche nach erfolgreicher Durchführung der Aufwertungsmaßnahmen in den Ökointo der Stadt Pichsenstadt eingetragenen, sodass als diesem Zeitpunkt eine ökologische Verwertung erfolgte. Die Verwertung 0,5 % pro Jahr über 5 Jahre wird als Abschlag auf die zu erbringende Kompensation wirksam. Nach Abschlag ist somit ein Kompensationsbedarf von 5.883 m<sup>2</sup> von der Ökointofläche Flur-Nr. 178 abzubuchen.  
Auf der Ökointofläche wurden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde folgende Aufwertungen vorgenommen:  
- Oberbodenabtrag auf einem 15 m breiten Streifen neben dem Bachbühl, in einer Stärke von ca. 20 cm, vererztet auch tiefer bis 50 cm mit Ablauf des Bodenmaterials.  
- Freilegen vorhandener Drägen und Ableitung des anfallenden Wassers im offenen Graben.  
- Schaffung einer kleinen Bachverengung (ca. 100 m<sup>2</sup>) mit Uferstreif im östlichen Bereich.  
- Pflanzung einer Esche (Hochstamm) autochthone Herkunft in der südwestlichen Ecke der Fläche.  
- Flächen werden der natürlichen Sukzession überlassen, d.h. auch Nutzungswirtschaft im bestehenden Gehölzreicht. Bei zu starker Verunkrautung soll evtl. ein Mähgang ab Juli stattfinden, um Samenlag auf Nachbarnflächen zu vermeiden.  
8.3 Vollzugsfrist  
Festgesetzte Begrünungsmaßnahmen auf Privatflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugserfolg abzuschließen.  
8.4 Regenwasserentsorgung  
Im Flurbereich anfallendes Niederschlags- und Oberflächenwasser sollte ortsnah versickert werden.  
Hierzu ist bei der Gestaltung der öffentlichen und privaten Freiflächen der Versickerungsgrad auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Die Belagswahl für die zu befestigenden Freiflächen hat sich primär auf die Verlegung versickerungsfähiger Belags wie z.B. Pflaster mit Rastergitter, wasserbundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine etc. auszuschließen, soweit keine anderen Auflagen bestehen.  
Auf Dach- und Hofflächen gesammelte Niederschlagswasser sollte nicht in häußlichen Abwasser vermischt und in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden. Eine Verdrängung von nicht zulässigen Regenwasser durch Dach- und Fassadenabfuhrung sowie die Sammlung und Nutzung zur Bewässerung von Grünanlagen.

9.0 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (§ 44 Abs. 1 BNatSchG)

9.1 Vermeidung von Bodendenkmälern (Art. 8 DSchG)  
Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine bekannten Bau- und Bodendenkmälern am südlichen Rand des Geltungsbereichs angrenzend bekannt sind. Das Bodendenkmal D-6-6128-0250 (Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zettellagerung). Am Montag dem 13.11.2017 fand in Abstimmung zwischen der Stadt Pichsenstadt und dem Landesamt für Denkmalpflege eine Probegrabung statt. Demnach hat die Probegrabung gezeigt, dass keine Bodendenkmalsubstanz mehr erhalten ist, die weitere bodenkundliche Untersuchungen nötig macht. Die aufgedeckten Strukturen lieferten keine Hinweise auf erhaltene Reste einer vor- und frühgeschichtlichen Siedlung im untersuchten Bereich. Demnach ist zur Sicherung von oberirdig nicht mehr sichtbaren Bodendenkmälern auf folgendes hinzuwirken.  
9.2 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (§ 44 Abs. 1 BNatSchG)  
Die Vermeidung von Bodendenkmälern (Art. 8 DSchG)  
Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine bekannten Bau- und Bodendenkmälern am südlichen Rand des Geltungsbereichs angrenzend bekannt sind. Das Bodendenkmal D-6-6128-0250 (Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zettellagerung). Am Montag dem 13.11.2017 fand in Abstimmung zwischen der Stadt Pichsenstadt und dem Landesamt für Denkmalpflege eine Probegrabung statt. Demnach hat die Probegrabung gezeigt, dass keine Bodendenkmalsubstanz mehr erhalten ist, die weitere bodenkundliche Untersuchungen nötig macht. Die aufgedeckten Strukturen lieferten keine Hinweise auf erhaltene Reste einer vor- und frühgeschichtlichen Siedlung im untersuchten Bereich. Demnach ist zur Sicherung von oberirdig nicht mehr sichtbaren Bodendenkmälern auf folgendes hinzuwirken.  
9.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (§ 44 Abs. 1 BNatSchG)  
Die Vermeidung von Bodendenkmälern (Art. 8 DSchG)  
Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine bekannten Bau- und Bodendenkmälern am südlichen Rand des Geltungsbereichs angrenzend bekannt sind. Das Bodendenkmal D-6-6128-0250 (Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zettellagerung). Am Montag dem 13.11.2017 fand in Abstimmung zwischen der Stadt Pichsenstadt und dem Landesamt für Denkmalpflege eine Probegrabung statt. Demnach hat die Probegrabung gezeigt, dass keine Bodendenkmalsubstanz mehr erhalten ist, die weitere bodenkundliche Untersuchungen nötig macht. Die aufgedeckten Strukturen lieferten keine Hinweise auf erhaltene Reste einer vor- und frühgeschichtlichen Siedlung im untersuchten Bereich. Demnach ist zur Sicherung von oberirdig nicht mehr sichtbaren Bodendenkmälern auf folgendes hinzuwirken.

2.0 Grund- bzw. Stauwasser

Für die Erschließung des Plangebietes liegt ein Baugrundgutachten des „Geotechnischen Institutes Prof. Dr. Biedermann“, i.d.F. vom 16.03.2017 vor (siehe Anlage 5 der Begründung zum Bebauungsplan). Darin wurde unter Pkt. 7.2 (Seite 6) festgelegt:  
"Es wurde in allen 6 Rammkessensondierungen bis in die erreichten Endtiefen [zwischen 1,5 m und 2,2 m] kein Grundwasser angetroffen, es muss jedoch bei länger andauernden Nässeperioden mit Stau-, Schicht- und Sickerwasser gerechnet werden da diese sich auf den Tonen des Keupers stauen können."

Dies deckt sich mit Beobachtungen der Stadt Pichsenstadt, wonach im bestehenden, nördlich angrenzenden Baugebiet "Ziegelgrün" Probleme bezüglich oberflächennahem Stauwasser bekannt sind. Demnach sind bei Gebäuden, die in den Untergut angelegt, Maßnahmen zur Abschichtung gegen von außen eindringendes Wasser und aufsteigendes Sickerwasser (z.B. "weiße Wanne") zu empfehlen.

Da die genaue Lage des Grundwasserspiegels nicht bekannt ist, ist es unerlässlich die Untergrundverhältnisse für jedes Bauvorhaben mittels Bohrung zu erkunden.

6.0 Fremdwasser  
Sollte die Grundwasserstände im Bereich des Plangebietes durch die Errichtung von Gebäuden ansteigen, so sind die Grundwasserstände im Bereich des Plangebietes durch die Errichtung von Gebäuden zu senken. Die Grundwasserstände im Bereich des Plangebietes durch die Errichtung von Gebäuden zu senken. Die Grundwasserstände im Bereich des Plangebietes durch die Errichtung von Gebäuden zu senken.

10.0 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind durchzuführen, um Beeinträchtigungen lokaler Populationen zu vermeiden:  
CEF 1 Anhängen von Fledermauskästen  
Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind in dem Athesenbestand auf Flur-Nr. 505 Gemarkung Pichsenstadt, welcher an den geplanten Regenrückhaltebecken angrenzt, außerhalb des Eingriffsbereiches 3 Fledermaus-Spaltkasten vor Abruch des Scheunengebäudes aufzuhängen.  
CEF 2 Anlage eines Ersatzhabitates für Zaunreidechen  
Für das vorerwähnte Zaunreidechen-Habitat im Bereich der Scheune ist als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme in direkter Nähe zum Geltungsbereich des Bauvorhabens ein Ersatzhabitat für Zaunreidechen fachgerecht anzulegen. Der Sternhaufen sollte mind. 3 m x 1 m groß sein und an einem sonnigen Standort nicht mehr als 50 cm vom Eingriffstiel entfernt liegen, damit er von den Zaunreidechen selbständig erreicht werden kann. Das verwendete Gesteinmaterial muss zu ca. 80 % eine Korngöße von 20 - 40 cm aufweisen. Zudem ist der Sternhaufen 0,5 bis 1 m tief einzugraben und soll mindestens 0,5 m über der Erdoberfläche hinaus ragen. Der anfallende Bodenrücklauf kann auf der Nordseite ausgebracht werden. Als Vermeidungsmaßnahmen sind auf der Nordseite des Sternhaufens zudem 2 standortgerechte, einheimische Sträucher als vertikale Struktur zu pflanzen.

CEF 3 Anlage eines Ersatzhabitates für Zaunreidechen  
Für das vorerwähnte Zaunreidechen-Habitat im Bereich der Scheune ist als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme in direkter Nähe zum Geltungsbereich des Bauvorhabens ein Ersatzhabitat für Zaunreidechen fachgerecht anzulegen. Der Sternhaufen sollte mind. 3 m x 1 m groß sein und an einem sonnigen Standort nicht mehr als 50 cm vom Eingriffstiel entfernt liegen, damit er von den Zaunreidechen selbständig erreicht werden kann. Das verwendete Gesteinmaterial muss zu ca. 80 % eine Korngöße von 20 - 40 cm aufweisen. Zudem ist der Sternhaufen 0,5 bis 1 m tief einzugraben und soll mindestens 0,5 m über der Erdoberfläche hinaus ragen. Der anfallende Bodenrücklauf kann auf der Nordseite ausgebracht werden. Als Vermeidungsmaßnahmen sind auf der Nordseite des Sternhaufens zudem 2 standortgerechte, einheimische Sträucher als vertikale Struktur zu pflanzen.

11.0 Einfriedigungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)  
Einfriedigungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen.  
Straßenanlieger:  
Höhe max. 1,2 m  
Die Verwendung von Mischendzäunen ist nicht zulässig.  
Einfriedigungen zur offenen Landschaft:  
Begrünung mit lebenden Hecken aus standortheimischen Straucharten (vgl. Artenliste 4), alternativ hinterfanzte Drahtgitter- bzw. Metallgitterzäune und sonstiger begrünter Sichtschutz (keine Nadelgehölze).  
Sockelmauern sind an den Grundstücksgrenzen unzulässig.

12.0 Bewegliche Abfallbehälter (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)  
Bewegliche Abfallbehälter (z.B. Mülltonnen) sind in Garagen, Nebengebäuden oder anderen geschlossenen Nebenanlagen abzustellen. Dies gilt nicht, wenn diese vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind (z.B. aufgrund Befestigung).  
13.0 Stellplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 47, 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)  
Auf allen Grundstücken sind je Wohninheit mindestens 2 KFZ-Stellplätze zu errichten, wobei der Stauraum vor den Garagen nicht angerechnet wird. Vor den Garagen ist ein Stauraum von 5,0 m einzuhalten. Dabei darf der MehrzweckreifenFußweg nur durch eine Zufahrt in das Garagengebäude verlaufen. Die genaue Lagerweise/Verordnung der Stellplatzanordnung und die maximal mögliche Breite der Zufahrten sind in der Erschließungsplanung vorzunehmen.

14.0 Abstandsflächen (Art. 6 BayBO)  
Die Abstandsflächen sind nach BayBO einzuhalten.  
15.0 Geländeauffüllungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)  
Entlang der Grundstücksgrenzen ist das natürliche Gelände zu erhalten. Zudem ist der Übergang zu den jeweiligen Nachbargrundstücken von der Höhe her ohne Versatz auszubilden.  
16.0 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
Für das Baugebiet "Ziegelgrün V" in Pichsenstadt wurde ein schalltechnisches Gutachten von Auktor Ingenieur GmbH vom 15.05.2017 erstellt, welches Bestandteil des Bebauungsplanes ist (siehe Anlage 4 der Begründung zum Bebauungsplan).  
Hierin wurde im Plangebiet umliegenden Sport- und Freizeitveranstaltungen verursachten Emissionen sowie durch den umliegenden Verkehrsmittel verursachten Immissionen im geplanten Baubereich beurteilt.  
Als Ergebnis sind folgende Festsetzungen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV bei Veranstaltungen in der Mehrzweckhalle erforderlich:  
"Für die Außenflächen ist das resultierende Mindestschalldämmmaß R<sub>fa,ext</sub> von 25 dB auf allen Grundstücken im Plangebiet einzuhalten."  
Fenster zur Belüftung von Aufenthaltsräumen sind zur schallabgewandten Seite anzuordnen. Ist kein Fenster zur Belüftung möglich, ist eine fensterunabhängige Gebäudebelüftung vorzusehen."

17.0 Baugrundgutachten  
Für die Erschließung des Plangebietes liegt ein Baugrundgutachten des „Geotechnischen Institutes Prof. Dr. Biedermann“, i.d.F. vom 16.03.2017 vor (siehe Anlage 5 der Begründung zum Bebauungsplan). Darin wurde unter Pkt. 7.2 (Seite 6) bezüglich des Geomechanischen Berechnungsmodells festgelegt:  
"Nach den Ergebnissen der sechs Rammkessensondierungen [zwischen 1,5 m und 2,2 m Tiefe] ist ein relativ einheitliches Schichtmodell mit überdeckenden Sanden und dem darunter anstehenden Siltstein und Tonen bzw. Einheiten des Unteren Keupers vorhanden."  
Hierzu ergänzend wird die Stadt Pichsenstadt darauf hin, dass sich die Baugrundverhältnisse in Pichsenstadt engtellig abwechseln. Weiterhin wurden die Ergebnisse der geotechnischen Untersuchungen hinsichtlich der Baugrundverhältnisse gefunden. Es ist daher unerlässlich die Untergrundverhältnisse für jedes Bauvorhaben mittels Bohrung zu erkunden.

18.0 Landwirtschafliche Immissionen  
Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist insbesondere zur Entzweit mit Staub-, Lärm- und Geruchs-Immissionen zu rechnen.  
19.0 Deutsche Bahn AG  
Östlich an das Baugebiet angrenzend verläuft eine stillgelegte Bahntrasse. Gemäß Stellungnahme der Deutschen Bahn AG vom 16.08.2017 sind folgende Hinweise in der Genehmigungsplanung sowie im Genehmigungsverfahren bei den einzelnen Bauvorhaben (insbesondere im Bereich der Bauparzellen 4 und 5) zu beachten:  
Infrastrukturelle Belange:  
Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.  
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgas, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinträchtigungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.  
Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen.  
Grundsätzlich gilt, dass Abstand und Art von Bepflanzungen so gewählt werden müssen, dass diese z. B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen Rücksicht u. a. ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgleis ist entsprechend der Enderschulthe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.  
Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahnanlagen abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzugeben. Einer Verdrängung in Gleisanäle kann nicht zugestimmt werden. Bahngleise, Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (DB RI 836.4601 ). Eventuell vorhandene Bahndurchlässe sind dem Bahnbetrieb vor dem geplanten Baubeginn nicht mehr oberflächlichwasser als bisher zugelassen werden. Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektion-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.  
Belüchtungen und Werbeflächen sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnbetriebs (insbesondere Bedienung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalgriffen der Eisenbahn) jederzeit ausgeschlossen ist.  
Die Benennung von Bahnanlagen und Zufahrt zum Baugrundstück kann nicht gestattet werden.  
Ein gewisses oder ungewisses Hinneigenlagen in den Gefahrenbereich und den Sicherheitsraum der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.  
Hinweise für Baustell- und Baustell-  
Müssen bei einem Kranstahl Betriebsanhalten der Eisenbahn überbewertet werden, so ist mit der DB Netz AG eine kostenpflichtige Kranverweigerung abzusprechen, die mind. 8 Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen ist.  
Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden.  
Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffabfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.  
Es wird darauf hingewiesen, dass auf im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebensbedingender Käbel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss. Eine Kabel- und Leitungsparfüge ist feldübergreifend auf Bahngelände durchzuführen.  
Es wird auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn verwiesen. Für alle zu Schadensersatz verpflicht