

INGENIEURGESELLSCHAFT

Ludwig-Eckert-Str. 10

D-93049 Regensburg

Telefon 0941 / 20 04-0

Telefax 0941 / 20 04-200

e-mail: ebb@donau.de

http://www.ebb-gmbh.de

B E B A U U N G S P L A N
"OBERBUCHFELDER WEG BA 05"

Gemeinde Deining, Lkr. Neumarkt

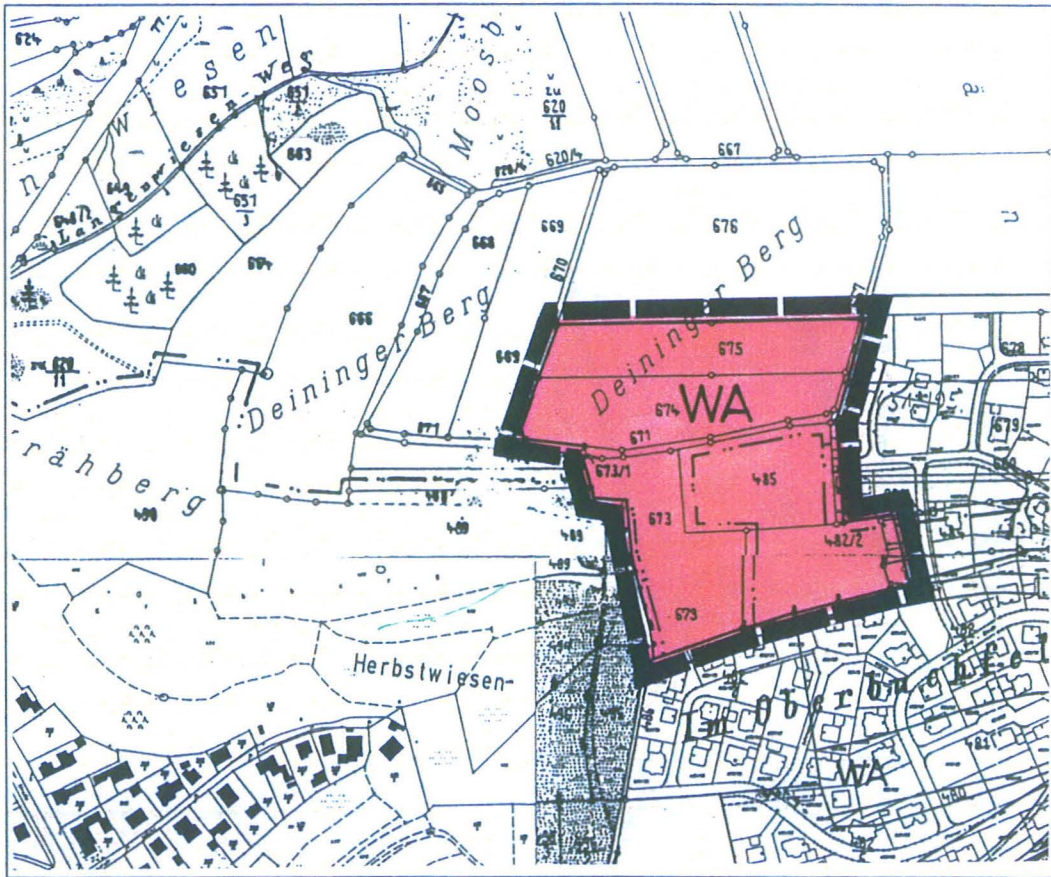
PrNr. 701 359

Aufgestellt: Regensburg, den 08.07.1998

Geändert: Regensburg, den 28.10.1998


i.V. A. Geiler


i.A. J. Kring



Lageplan
M = 1 : 5.000

WA	II
GRZ	0.4
GFZ	0.8
SD/KW	



Baugebiet Oberbuchfelder Weg, BA 05
M = 1 : 1000
ENTWURF vom 08.07.1998
geändert am 28.10.1998

Kataster zur Maßnahme nur bedingt geeignet!

EBB ENTWICKELN UND BERATEN
 IM BAUWESEN GMBH

EBB GmbH
 Ludwig-Eckart-Strasse 10
 70372 Stuttgart
 Telefon: (0714) 3599-0
 Telefax: (0714) 3599-200
 e-mail: ebb@ebbg.de

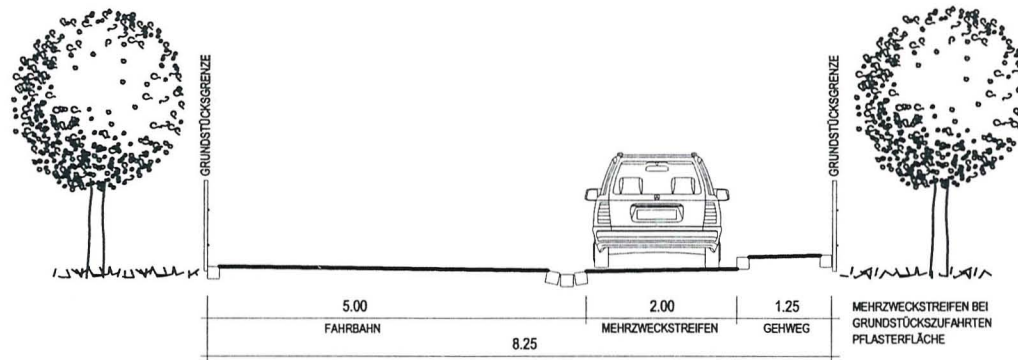
DATEINAME: M:\DATEN\EBB\PLV\01329\ACAD\0135998B.DWG

Bearbeitungsstand 28.10.1998

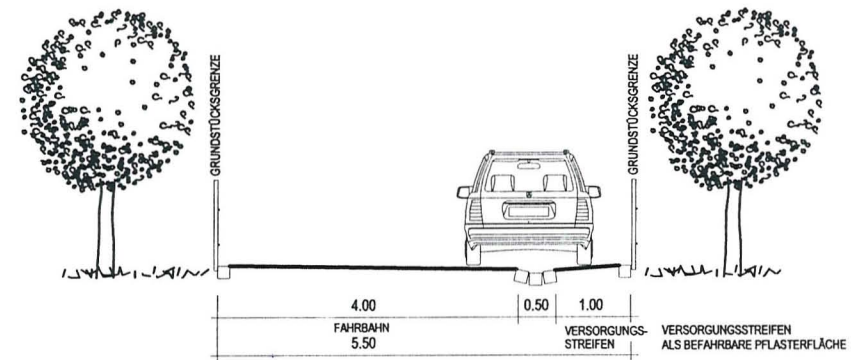


CHARAKTERISTISCHE QUERSCHNITTE

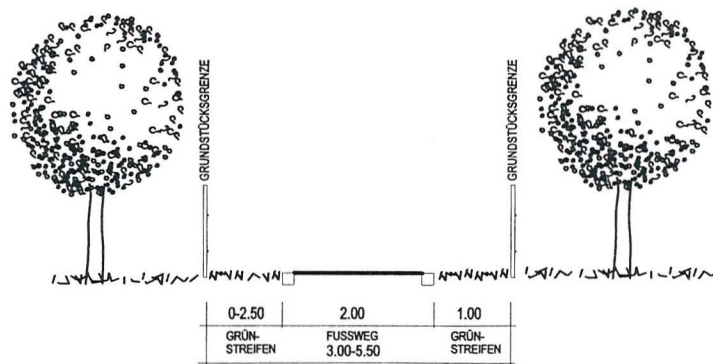
HAUPTERSCHLISSUNGSSACHSE



ANLIEGERWEG



FUSSWEG



Baugebiet Oberbuchfelder Weg, BA 05

M = 1 : 100

ENTWURF vom 08.07.1998

EBB  ENTWICKELN UND BERATEN
IM BAUWESEN GMBH

EBB GmbH
Ludwig-Eckert-Strasse 10
93049 Regensburg
Telefon (0941)2004-0
Telefax (0941)2004-200
email: ebb@donau.de
http://www.ebb-gmbh.de

1 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

WA gem. § 4 BauNVO

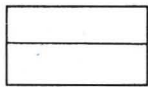
1.2 Maß der baulichen Nutzung

II zulässig 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
GRZ = 0,4, GFZ = 0,8

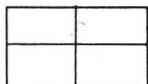
E + D Erdgeschoß + Dachgeschoß

1.3 Bauweise

o offene Bauweise



Firsrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich des Zeichens (Firsrichtung ist bindend)



Firsrichtung variabel

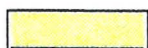


Baugrenze

SD / KW

Satteldach oder Krüppelwalmdach

1.4 Öffentliche Verkehrsflächen



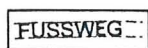
Straßenverkehrsflächen



Mehrzweckstreifen



Versorgungstreifen

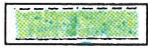


Fußweg



Belagswechsel

1.5 Grünordnung



öffentliche Grünfläche einschl. Feldweg



Anpflanzung von Bäumen



Anpflanzung von Gehölzen (Hecken)

1.6 Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



Flächen für private Stellplätze (Stauräume), die nicht eingezäunt werden dürfen



Flächen für Garagen
Zufahrt in Pfeilrichtung



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Planes

2 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

2.1 Bauweise Offen

2.2 Gebäude

Grundrißproportion: Die Gebäude sind als klare, rechteckige Baukörper auszubilden. Die Außenwände (Traufseiten) verlaufen parallel.

Dachform: Satteldach oder Krüppelwalmdach

Dachneigung: 35°-45°

Dachfarbe: ziegelrot

Dachdeckung: kleinteilige Dachdeckung

Außenwände: Zulässig sind verputzte helle Mauerflächen oder helle Holzschalung. Bei der Farbwahl ist auf helle, nicht grelle Farben zu achten. Die Garagen sind in Konstruktion, Material, und Farbbehandlung der Oberfläche der Hauptgebäude anzupassen.

Kniestock: max. 0,75 m

Sockelhöhe: max. 0,50 m

Dachüberstand: Traufe max. 0,50 m, Ortgang max. 0,30 m
als Eingangs- oder Balkonabdeckung max. 2,50 m

Dachaufbauten: sind in Form stehender Dachgaupen und Schleppgaupen zulässig. Diese müssen sich nach ihrer Anzahl und Ansichtsfläche der Hauptdachfläche deutlich unterordnen.
Gegengiebel (Zwerchgiebel) sind in untergeordneter Größe zulässig.

Wandhöhe (Traufseite) max. 4,25 m, bei Garagen max. 3,00 m

(Als Wandhöhe gilt das Maß von der festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.)

Kellergeschoß: Kellergeschosse sind als wasserdichte Wanne oder in einer vergleichbaren Bauweise auszubilden. Drainagen sind zulässig, dürfen jedoch nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

Garagen: Garagen sind in Form, Dachneigung und Gestaltung dem Hauptgebäude anzugleichen.
Garagen sind außer auf Parzelle 24 auf die Grundstücksgrenze zu bauen. Aneinandergebaute Garagen sind profil- und höhengleich auszuführen. Die nachfolgende Garage ist der zuerst gebauten Garage anzupassen.

2.3 Stellplätze

Stellplätze sind auf den Grundstücken in ausreichender Zahl nachzuweisen.

2.4 Oberflächenversiegelung

Bei privaten Garagenzufahrten und Stellplätzen ist die Versiegelung durch Asphalt oder Beton sowie eine Pflasterverlegung auf Beton nicht zulässig.

2.5 Einfriedungen

Bereiche um Garagen und Stellplätze dürfen nicht eingezäunt werden. Zäune sind ansonsten bis zu einer Höhe von 1,20 m (Sockel max. 0,10 m) zulässig.

Zur Straße sind sowohl senkrecht gelattete Zäune (Harnickelzäune) als auch Metallzäune zulässig. Rückwärtige und seitliche Einfriedungen können mit Holz- oder Maschendrahtzäunen vorgenommen werden.

2.6 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu 0,50 m Höhe zulässig.

2.7 Geländeangleichungen / Stützmauern

Stützmauern sind im Bereich der Garagen und Gebäude bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

Geländeangleichungen insbesondere an Grundstücksgrenzen sind mit Böschungen im natürlichen Gefälle vorzunehmen.

2.8 Sonstiges

Die Öffnungszeiten des auf den Doppelhausparzellen ²⁴⁺²⁵~~20~~ und ~~21~~ vorgeschlagenen Ladengeschäfts mit Tagescafé sind am Abend auf 20.00 Uhr beschränkt.

2.9 Grünordnung

2.9.1 Öffentliche Grünflächen

An den gekennzeichneten Stellen werden Straßenbäume aus der nachfolgenden Pflanzliste gepflanzt.

<i>Straßenbäume 1. Ordnung</i>		<i>Straßenbäume 2./3. Ordnung</i>	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Acer campestre	Feld-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche	Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	Prunus avium	Vogel-Kirsche
		Sorbus aucuparia	Eberesche

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, 18 - 20 cm Stammumfang

2.9.2 Private Grünflächen

Als Ortsrandeingrünung wird auf den Grundstücken mit Garten zur freien Landschaft entlang der Grundstücksgrenze eine Gehölzpflanzung angelegt, die mindestens zu $\frac{3}{4}$ aus Arten der nachstehenden Pflanzliste besteht.

Pflanzliste für private Grünflächen

<i>Bäume</i>		<i>Sträucher</i>	
Acer campestre	Feld-Ahorn	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Betula pendula	Hängebirke	Corylus avellana	Hasel
Carpinus betulus	Hainbuche	Crataegus oxyacantha	Zweigriffel, Weißdorn
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Crataegus monogyna	Eingriffel, Weißdorn
Pyrus pyraeaster	Holz-Birne	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche	Prunus spinosa	Schlehe
Sorbus aucuparia	Eberesche	Rosa pendulina	Hecken-Rose
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	Salix caprea	Sal-Weide
standorttypische Obstbäume (Hochstamm)		Sambucus racemosa	Trauben-Holunder

Mindestpflanzgröße: Heister, 2 x verpflanzt, 150 - 200 cm hoch

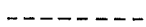
Sträucher, 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch

2.9.3 Sonstiges

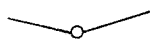
Hecken aus Nadelgehölzen sind aus gestalterischen Gründen (Orts- und Landschaftsbild) nicht zulässig.

Pro Grundstück muß mindestens 1 Baum aus oben stehenden Pflanzlisten gepflanzt werden.

3 PLANLICHE HINWEISE



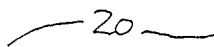
vorgeschlagene Grundstücksgrenze



aufzulassende Flurstücksgrenzen (Vorschlag)



Parzellennummer



Höhenlinien

4 TEXTLICHE HINWEISE

4.1 Oberflächenwasser

Oberflächenwasser sollte, um die Vorfluter zu entlasten, nach Möglichkeit genutzt oder auf dem Grundstück versickert werden. Es wird empfohlen, das anfallende Dachwasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen.

4.2 Solarenergie

Die Gemeinde Deining setzt sich für den Schutz des Klimas und der Umwelt ein. Solare Brauchwassererwärmungsanlagen schützen Klima und Umwelt. Die Gemeinde erwartet deshalb von den Bauwilligen, daß sie ihr Brauchwasser mit Sonnenenergie erwärmen.

4.3 Hinweise der OBAG

Bauwillige werden auf die Einhaltung der Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hingewiesen.

Bei Baumpflanzungen ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Sollte dies nicht möglich sein, sind im Einvernehmen mit der OBAG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Zur Koordinierung der Kabelverlegungsarbeiten ist das OBAG-Regionalzentrum Parsberg mindestens drei Monate vor Beginn der Erschließungsmaßnahme zu verständigen.

4.4 Wassergefährdende Stoffe

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 19 g Wasserhaushaltsgesetz (z.B. Heizöllagerung) ist besondere Sorgfalt geboten. Auf notwendige Verfahren (Anzeigepflicht nach Art. 37 BayWG) wird hingewiesen.

4.5 Schutz von Boden

Für die Erdarbeiten ist die DIN 18915 zu beachten.

4.6 Einfriedungen

Auf Zäune sollte, wenn es mit den örtlichen Gegebenheiten vertretbar ist, zugunsten einer Abpflanzung zum Nachbargrundstück verzichtet werden. Um den Straßenraum optisch großzügiger und freundlicher zu gestalten, sollten Vorgärten nicht eingezäunt und nicht massiv abgepflanzt werden.

4.7 Laden/Tagescafé

Die beiden Doppelhausparzellen ^{24 u. 25} 20 und 21 sind für eine gewerblichen Nutzung in Form eines Ladengeschäfts mit Tagescafé vorgesehen. Für diesen Fall sind im Bebauungsplan auf den betreffenden Parzellen zusätzlich Stellplätze ausgewiesen. Die maximale Öffnungszeit ist am Abend auf 20.00 Uhr beschränkt (vgl. Textliche Festsetzungen 2.8).

4.8 Sonstige Hinweise

Da das Baugebiet an landwirtschaftliche Nutzflächen anschließt, ist mit zeitweiligen Beeinträchtigungen durch Geruchs- und Lärmbelästigungen zu rechnen.

B E B A U U N G S P L A N
"OBERBUCHFELDER WEG BA 05"

Gemeinde Deining, Lkr. Neumarkt

PrNr. 701 359

B E G R Ü N D U N G

INHALT

- 1 Erforderlichkeit der Planung
- 2 Lage, Größe und Beschaffenheit des geplanten Baugebiets
 Natürliche Grundlagen und Landschaftsbild
- 3 Geplante bauliche Nutzung
- 4 Erschließung
 - 4.1 Verkehrsanlagen
 - 4.2 Ver- und Entsorgung
- 5 Grund- und Oberflächenwasser
- 6 Landschaftliche Einbindung und Begrünung
- 7 Auswirkungen auf Natur und Landschaft
- 8 Abwägung
- 9 Größe der vorgeschlagenen Grundstücke
- 10 Flächenbilanz

1 Erforderlichkeit der Planung

Die Gemeinde Deining beabsichtigt zur Deckung des Wohnbedarfs in Deining ein Baugebiet auszuweisen. Die zu beplanende Fläche liegt am nördlichen Ortsrand und ist im gültigen Flächennutzungsplan vom 10.03.1993 nicht ausgewiesen.

Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB stellt die Gemeinde den vorliegenden Bebauungsplan bei gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren auf.

2 Lage, Größe und Beschaffenheit des geplanten Baugebiets **Natürliche Grundlagen / Landschaftsbild**

Das 3,5 ha umfassende Baugebiet liegt am südlichen Teil des Krähbergs und wird an seiner Südwestseite vom Geländeabbruch in Richtung Deining begrenzt. Den östlichen und südlichen Rand bilden die bereits bestehenden Baugebiete Oberbuchfelder Weg BA 02 und BA 04.

Naturräumlich gesehen gehört es zum Südteil der westlichen Flächenalb und liegt auf der sanftwelligen Hochfläche in einer Höhe ca. 520 m ü.NN unmittelbar am Rand des Geländeabbruchs zum tief eingeschnittenen Talraum der Laaber bei Deining.

Die schwach geneigte Fläche des künftigen Baugebiets wird zur Zeit ausschließlich landwirtschaftlich überwiegend als Grünland genutzt und weist keine bedeutenden Vegetationsstrukturen auf. Hinweise auf bedeutende faunistische Vorkommen gibt es nicht.

Landschaftsbildprägendes Element ist die südwestliche gelegene Hangkante zum Talraum von Deining sowie Hecken- und Waldreste westlich des Geltungsbereichs.

3 Geplante bauliche Nutzung

Das künftige Baugebiet dient der Deckung des Wohnbedarfs und wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. In der Umgebung sind keine landwirtschaftlichen Betriebe mit Viehhaltung angesiedelt.

Die Bebauung ist mit Einzelhäusern und auf einigen Parzellen mit Doppelhäusern in E+D - Bauweise vorgesehen. Im mittleren Teil des Baugebiets ist im Bereich der dort vorgesehenen Doppelhäuser die Einrichtung eines Tagescafés möglich.

Beim Entwurfskonzept für das Baugebiet wurden folgende Vorgaben und Planungskriterien berücksichtigt:

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Deining
- Berücksichtigung der landschaftsbildprägenden Hangkante
- Schaffung einer Ortsrandeingrünung zur offenen Feldflur
- Ausrichtung der Gebäude zur optimalen Nutzung von Solarenergie

4 Erschließung

4.1 Verkehrsanlagen

Die Erschließung des geplanten Baugebiets erfolgt über die Verlängerung der Pfarrer-Breindl-Straße, der Haupteerschließungsstraße des angrenzenden Baugebiets (Oberbuchfelder Weg BA 04), die als Haupteerschließungsachse mit einem Straßenquerschnitt von 8,25 m (einschließlich Parkstreifen und Fußgängerweg) das künftige Baugebiet in Ost-West-Richtung durchzieht.

Ausgehend von dieser Haupteerschließungsachse erfolgt die innere Erschließung über 5,50 m breite Anliegerwege einschließlich eines 1m breiten Mehrzweckstreifen in wasserdurchlässiger Bauweise, der abschnittsweise als Parkstreifen genutzt werden kann. Der Anliegerweg ist für einen Begegnungsfall PKW / LKW mit herabgesetzter Geschwindigkeit geeignet¹ und wird von allen Verkehrsteilnehmern gleichberechtigt genutzt.

4.2 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Weiterführung der Wasserleitung der Pfarrer-Breindl-Straße.

Die Stromversorgung wird über das örtliche Leitungsnetz sichergestellt.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Regenwasser und Abwasserkanal wird über eine noch herzustellende Verbindung in die entsprechenden Kanäle in der im Tal liegenden Herbststraße angeschlossen.

Die Abfallsammlung und -entsorgung erfolgt im gemeindeüblichen Rahmen.

¹ vgl. EAE Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen 1985/1995

5 Grund- und Oberflächenwasser

Besondere Grundwasserverhältnisse sind nicht bekannt. Aufgrund des felsigen Untergrunds ist eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers voraussichtlich möglich.

Um den Wasserhaushalt im Planungsgebiet möglichst nicht zu beeinträchtigen, dürfen Drainagen nicht in die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden (vgl. Textliche Festsetzungen 2.2).

Zur Verminderung des Oberflächenabflusses ist eine vollkommene Versiegelung der Garagenzufahrten und Stellplätze durch Asphalt oder Pflasterverlegung in Beton nicht zulässig (vgl. Textliche Festsetzungen 2.4). Zudem wird die Anlage von Zisternen zur Rückhaltung und Nutzung des Regenwassers bzw. die Versickerung des Oberflächenwassers empfohlen (vgl. Textliche Hinweise 4.1).

Weitere Empfehlungen zum Umgang mit Oberflächenwasser gibt die Broschüre *Entscheidungshilfen zum Thema Regenwassernutzung* des Bayerischen Landesamt für Wasserwirtschaft.

6 Landschaftliche Einbindung und Begrünung

Das Baugebiet ist an seiner Nord- und Westseite durch auf Privatgrund festgesetzte Gehölzpflanzungen mit standortgerechten Arten zur freien Landschaft eingegrünt. Innerhalb des Baugebiets ermöglichen festgesetzte Baumpflanzungen auf Privatgrund (pro Grundstück 1 Baum) zusammen mit einigen Baumpflanzungen im Straßenraum eine Durchgrünung des künftigen Baugebiets.

7 Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild

Durch die geplanten Gehölzpflanzungen wird das Baugebiet in die Landschaft eingebunden.

Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden, abgesehen von der zusätzlichen Bodenversiegelung, als gering eingestuft, da keine wertvollen Vegetationsbestände und Lebensräume überbaut werden. Um die Beeinträchtigungen des Naturhaushalts (Schutzgut Boden, Wasser) durch die Versiegelung von Boden, die mit

der Ausweisung des Baugebiets verbunden ist zu minimieren, sind verschiedene Festsetzungen und Hinweise zur Versiegelung und zur Behandlung von Oberflächenwasser getroffen (vgl. Kap. 5). Die Versiegelung im Bereich der öffentlichen Straßen ist durch reduzierte Straßenquerschnitte und die Verwendung von wasserdurchlässigen Beläge (Mehrzweckstreifen) soweit wie möglich begrenzt.

Die Beeinträchtigungen des Naturhaushalts (Schutzgut Boden, Wasser) sind damit so weit wie möglich minimiert.

8 Abwägung

Die geplante Ausweisung des Baugebiets dient vorrangig der Deckung des Wohnbedarfs. Die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes, die in der nicht vollständig ausgleichbaren Beeinträchtigung des Naturhaushalts durch die Versiegelung von Boden begründet sind, werden von der Gemeinde Deining gegenüber dem Wohnbedarf als nachrangig eingestuft.

Nach Art. 1 Abs. 1 AGBauROG ist die Gemeinde nicht verpflichtet die Vorschriften der § 1a Abs. 2 Nr. und Abs. 3 BauGB anzuwenden, soweit den Belangen des Naturschutz und der Landschaftspflege in anderer Weise Rechnung getragen wird. Durch folgende im Bebauungsplan festgesetzten bzw. empfohlenen Maßnahmen² sind die Belange des Naturschutzes ausreichend berücksichtigt:

- Reduzierung der versiegelten Flächen durch Minimierung der Straßenquerschnitte und Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Empfehlung zur Verwendung bzw. Versickerung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken
- Durchgrünung des Baugebiets
- Ortsrandeingrünung auf Pivatgrundstücken zur freien Landschaft

² vgl. Kap 5-6

9 Größe der vorgeschlagenen Grundstücke

<i>Parzellen-Nr.</i>	<i>Größe (m²)*</i>	<i>Parzellen-Nr.</i>	<i>Größe (m²)*</i>	<i>Parzellen-Nr.</i>	<i>Größe (m²)*</i>
1	741	16	672	31	668
2	663	17	714	32	613
3	671	18	495	33	772
4	690	19	514	34	881
5	781	20	534	35	556
6	920	21	594	36	539
7	774	22	632	37	537
8	754	23	735	38	586
9	651	24	412	39	677
10	628	25	431	40	768
11	602	26	465	41	654
12	644	27	458	42	633
13	626	28	731	43	582
14	754	29	531	44	616
15	793	30	572	45	869
zu Fl.Nr. 466/135	99	zu Fl.Nr. 482/72	146		

*Die Flächenangaben sind vorläufig ermittelt und können sich aufgrund der noch durchzuführenden Erschließung ändern.

10 Flächenbilanz

Die folgende Zusammenstellung gibt einen Überblick über die Flächenaufteilung des Baugebiets:

1	Nettobauland (Summe aller Grundstücke)	29.375 m ²
2	Verkehrsflächen einschl. Fußwege	4.694 m ²
3	Bruttobauland (1) + (2)	34.069 m²
4	Öffentliche Grünflächen einschl. Feldweg	800 m ²
5	Bruttobafläche (3) + (4) (= Fläche des Geltungsbereichs)	34.869 m²

Vom Bruttobauland (3) entfallen auf:

Nettobauland (1)	86,2 %
Verkehrsflächen einschl. Fußwege	13,8 %

Von der Bruttobafläche (5) entfallen auf

Bruttobauland (3)	97,7 %
Öffentliche Grünflächen einschl. Feldweg (4)	2,3%