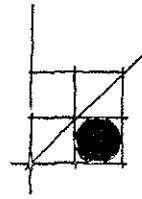


Bebauungsplan "Oberbuchfelder Weg BA 07"



a r c h i t e k t u r b ü r o  
Nutz & Breuer GNB

Regensburger Straße 112  
93218 Neumarkt  
Tel.: 09181-6940-0  
Fax.: 09181-22104  
e-mail: info@nutz-architekten.de

# BEBAUUNGSPLAN "OBERBUCHFELDER WEG BA07"

Gemeinde Deining, Lkr. Neumarkt

Aufgestellt: Neumarkt, den 25.09.2003

Theo Nutz  
Architekt

EDV-PLNr. 161



### 1.1 Art der baulichen Nutzung

WA                    allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

II                    zulässig 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze  
GRZ = 0,35; GFZ = 0,70

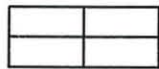
E+D                  ein Vollgeschoß und ein als Vollgeschoß anzurechnendes  
Dachgeschoß.

### 1.3 Bauweise

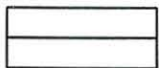
o                    offene Bauweise

SD                  Satteldach

KW                  Krüppelwalmdach



Firstrichtung variabel



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



Baugrenze

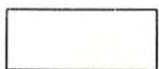
### 1.4 Öffentliche Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



Mehrzweckstreifen / Versorgungstreifen



Fußweg



öffentliche Parkflächen

### 1.5. Grünordnung



öffentliche Grünfläche



Anpflanzung von Bäumen



Anpflanzen von Gehölzen (Hecken)

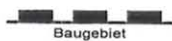
### 1.6. Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



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



Flächen für Garagen  
Zufahrt in Pfeilrichtung



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

## 2.1 Bauweise

O                      offen §22 BauNVO

## 2.2. Gebäude

### 2.2.1 Variante 1

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

Dachform:                      Satteldach oder Krüppelwalmdach: SD oder KW

Dachneigung:                35-45°

Kniestock:                    max. 0,75 m (OK Rohdecke bis Schnittpunkt der Dachsparren  
an der Außenwand).

Wandhöhe:                    max 4,25 m, bei Garagen 3,0 m

### 2.2.2 Variante 2

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

Dachform:                    zueinander in der Vertikalen versetzte Pultdächer bzw.am First höhen-  
versetzte Satteldächer sind in Variante 2 zulässig, wobei der Versatz  
in der Vertikalen am First > 0,60 m betragen muß. Die Dachneigungen  
der zueinander geneigten Dächer müssen dabei gleich sein.

Dachneigung:                20-30°

Kniestock:                    Kniestock 1: max. 0,75 m Kniestock 2: 0,75 m bis 1,50m (OK Roh-  
decke bis Schnittpunkt der Dachsparren an der Außenwand). Bei stei-  
lerer Dachneigung > 30° beidseits max. 0,75 m; hier ist nur Variante 1  
zulässig.

Wandhöhe:                    max 4,25 m, bei Garagen 3,0 m

## 2.2.3 Für Variante 1 und Variante 2 gilt:

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.
Sockelhöhe:	maximal 0,50 m
Dachüberstand:	Traufe max. 0,50 m, Ortgang max. 0,50 m
Dachaufbauten:	<p>Variante 1: Dachaufbauten sind in Form stehender Dachgaupen und Schleppegaupen zulässig, jedoch nicht in direkter Verlängerung der Giebelseite. Diese müssen sich nach ihrer Anzahl und Ansichtsfläche der Hauptdachfläche deutlich unterordnen. Gegengiebel (Zwerchgiebel) sind in untergeordneter Größe zulässig. Ein Versatz von mind. 1,0 m zur Giebelseite wird festgesetzt.</p> <p>Variante 2: Dachaufbauten sind unzulässig.</p>
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:	Die bei zwei benachbarten Grundstücken zuerst errichtete Garage (Grenzbebauung) ist in Form und Dachneigung dem Hauptgebäude anzugleichen. Als Dachform ist hiervon abweichend auch das Pultdach zulässig. Die nachfolgende aneinandergebaute Garage ist der zuerst gebauten Garage in ihrer Dachform anzupassen; sie ist profil- und höhengleich auszuführen. Flachdächer sind nicht zulässig. Garagen sind grundsätzlich wie im Plan dargestellt an der Grundstücksgrenze zu errichten. Die Baufensterlänge an der Grundstücksgrenze beträgt 8,00 m. (z.B. 6,0 m Stellplatz / 2,0 m Abstellraum) Die Firste der Pultdächer müssen zum öffentlichen Straßenraum hin orientiert werden.

Nebengebäude: Auf jedem Grundstück ist die Errichtung eines Nebengebäudes in Form einer Holzlege, Laube usw. möglich. Der Grundriß darf eine Länge von 4,00 m und eine Breite von 3,50 m nicht überschreiten. Nebengebäude müssen einen Abstand von mind. 3,00 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Die maximale Wandhöhe dieser Nebengebäude wird auf 2,30 m festgesetzt. Nebengebäude sind mit Satteldach, Dachneigung max. 45° und roter Dachdeckung zu versehen.

### 2.3 Stellplätze

Stellplätze sind auf dem privaten Grundstück in ausreichender Zahl nachzuweisen.

### 2.4 Oberflächenversiegelung

Bei privaten Garagenzufahrten und Stellplätzen ist die Versiegelung durch Asphalt oder Beton sowie 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 (Harnickeizäune) als auch Metall- Stabgitterzäune 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. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die beiliegende Fachplanung des Planungsbüros Kölbl / Pilsach vom 29.09.2003 zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird zum Bestandteil dieses Bebauungsplanes erklärt. Die hierin vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sind durchzuführen, sobald der Eingriff in Natur und Landschaft durch die Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgt.

### 2.9 Festsetzungen des Landesamts für Denkmalpflege

Bei eventuellen Freilegen von Bodendenkmälern muß ausreichend Zeit für deren Dokumentation eingeräumt werden.

Im Entdeckungsfall von Bodendenkmälern ist für jede weitere Einzelbaumaßnahme eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 DSchG einzuholen.

## 2.10 Grünordnung

### 2.10.1 Öffentliche Grünflächen

An den gekennzeichneten Stellen werden Straßenbäume der nachfolgenden Pflanzliste gepflanzt.

Bäume 1. Ordnung, Größe: Hochstamm, 4x verpflanzt, mit Ballen  
Stammumfang 18-20 cm

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Bäume 2. Ordnung, Größe: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen  
Stammumfang 16-18 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus - Arten ("Carrierei" ...)	Weißdorn - Arten
Pyrus calleryana "Chanticleer"	Wild-Birne
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

### 2.10.2 Private Grünflächen - Pflanzgebot-Hecke

Für die Grundstücke Nr.1-6 und 11,12 gilt an der Nordgrenze des Baugebietes ein Pflanzgebot. Entlang der Grenze ist eine mindestens 2-reihige, freiwachsende Hecke, die mindestens zu  $\frac{3}{4}$  aus den Arten der nachstehenden Pflanzliste-Wildgehölze besteht, anzulegen.

Wildgehölze, Größe: Strauch, 2x verpflanzt, ohne Ballen  
Höhe 60-100cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen

Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

### 2.10.3 Private Grünflächen - Pflanzgebot-Bäume

Pro Grundstücksfläche muss mindestens ein Baum 1. oder 2.Ordnung der Listen unter 2.10.1 gepflanzt werden

### 2.10.4 Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind unter Verwendung von heimischen, standortgerechten Gehölzen (Wildgehölzen) und Gartengehölzen (Ziergehölzen) zu bepflanzen.

Die Anlage von geschnittenen Hecken aus Laubgehölzen mit einer Höhe von max. 1,50 m ist zulässig. Hecken aus Nadelgehölzen sind aus gestalterischen Gründen (Orts- und Landschaftsbild) nicht zulässig.

Rasenflächen sind mit Gebrauchsrasen anzusäen.

Die Begrünung von Architekturelementen ist aus ökologischer Sicht wünschenswert.

Mögliche Ziergehölze:

Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Cotoneaster - Arten	Felsenmispel
Forsythia intermedia	Forsythie
Spiraea - Arten	Spiere
Weigela - Arten	Weigelie
Strauch- und Beetrosen	

Geschnittene Hecken:

Carpinus betulus

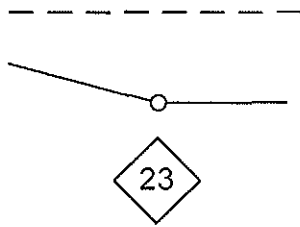
Hainbuche

Ligustrum vulgare "Atrovirens"

Liguster

Für die Bepflanzung sind die Abstände nach Art. 47 des Bay. Gesetzes zur Ausführung des bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze vom 20. Sept. 1982 zu beachten. Die Anpflanzungen sind spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit durchzuführen.

3.0 Planliche Hinweise



vorgeschlagene Grundstücksgrenze

aufzulassende Flurstücksgrenze (Vorschlag)

Parzellennummer

## 4.0 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 des Stromversorgers

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 EON geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Zur Koordination der Kabelverlegungsarbeiten ist das EON - Regionalzentrum Parsberg mindestens drei Monate vor Baubeginn der Erschließungsmaßnahme zu verständigen.

### 4.4 Wassergefährdende Stoffe

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

### 4.5 Schutz von Boden

Für die Erdarbeiten ist die DIN 18 815 zu beachten.

#### 4.6 Einfriedungen

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

#### 4.7 Sonstige Hinweise

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

# BEGRÜNDUNG

## BEBAUUNGSPLAN

### "OBERBUCHFELDER WEG BA07"

Gemeinde Deining, Lkr. Neumarkt

## INHALT

- 1      Erforderlichkeit der Planung
- 2      Lage, Größe und Beschaffenheit des geplanten Baugebietes  
        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      Biotopkartierung
- 9      Abwägung
- 10     Größe der vorgeschlagenen Grundstücke
- 11     Flächenbilanz

### 1. Erforderlichkeit der Planung

Die Gemeinde Deining beabsichtigt zur Deckung des Wohnbedarfs in Deining ein Baugebiet auszuweisen.

Die zu beplanende Fläche liegt im östlichen Anschluß an das bereits bestehende Baugebiet Oberbuchfelder Weg, BA 06 in Deining (nördlicher Ortsrand) und ist im gültigen Flächennutzungsplan vom 10.03.1993 nicht ausgewiesen.

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

### 2. Lage, Größe und Beschaffenheit des geplanten Baugebiets

#### Natürliche Grundlagen / Landschaftsbild

Das 2,3 ha umfassende Baugebiet liegt am östlichen Teil des Krähenbergs. Den westlichen und südlichen Rand bilden die bereits bestehenden Baugebiete Oberbuchfelder Weg BA 04 und BA 06. Naturräumlich gesehen gehört es zum Südteil der westlichen Flächenalb und liegt auf der sanft-welligen Hochfläche in einer Höhe von ca. 520 m ü. NN.

Die nahezu ebene Fläche des künftigen Baugebietes wird zur Zeit ausschließlich landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Landschaftsbildprägende Elemente sind nicht vorhanden.

### 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 ausschließlich mit freistehenden Einzelhäusern in E+D - Bauweise vorgesehen. (Dachgeschoß = Vollgeschoß)

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

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Deining
- Schaffung einer Ortsrandeingrünung zur offenen Feldflur im Norden
- Ausrichtung der Gebäude zur optimalen Nutzung der Solarenergie

#### 4. Erschließung

##### 4.1. Verkehrsanlagen

Die Erschließung des geplanten Baugebietes erfolgt über die Verlängerung der Magister-Dorn-Straße, der Haupteerschließungsstraße des angrenzenden Baugebietes (Oberbuchfelder Weg BA 06), die als Haupteerschließungsachse mit einem Straßenquerschnitt von 8,50 m (einschließlich Parkstreifen und Fußgängerweg) das künftige Baugebiet in Ost-West Richtung durchzieht.

Durch diese Haupteerschließungsstraße erfolgt die Anbindung der Grundstücke im Geltungsbereich direkt bzw. indirekt durch zwei Stiche mit Wendehämmer in Nord- und Südrichtung, in unterschiedlichen Straßenquerschnitten. (8,50 m: Fahrspur+Fußweg+Parkstreifen; 7,00 m: Fahrspur+Fußweg; 6,00: Fahrspur+Fußweg).

Die Anliegerwege werden von allen Verkehrsteilnehmern gleichberechtigt genutzt.

##### 4.2. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die bestehende Wasserleitung in der Magister-Dorn-Straße. Das Gebiet wird vom Zweckverband Sengenthal - Deining mit Wasser versorgt.

Die Stromversorgung wird über das örtliche Leitungsnetz sichergestellt.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Der Regenwasserkanal wird über den bereits vom Bauabschnitt 06 bestehenden Kanal abgeleitet. Der Schmutzwasserkanal wird an den bestehenden Kanal in der Magister-Dorn-Straße angeschlossen und von dort in die zentrale Kläranlage der Gemeinde Deining abgeleitet. Die übrige Ver- und Entsorgung erfolgt im gemeindeüblichen Rahmen.

#### 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 an der öffentlichen Kanalisation angeschlossen werden (vgl. Textliche Festsetzungen) Zur Vermeidung des Oberflächenabflusses ist eine vollkommene Versiegelung der Garagenzufahrten und Stellplätze durch Asphalt oder Pflasterverlegung in Beton nicht zulässig (vgl. Textliche Festsetzungen). Zudem wird die Anlage von Zisternen zur Rückhaltung und Nutzung des Regenwassers bzw. die Versickerung des Oberflächenwassers empfohlen (vgl. Textliche Hinweise). Weitere Empfehlungen zum Umgang mit Oberflächenwasser gibt die Broschüre "Entscheidungshilfen zum Thema Regenwassernutzung" des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft.

#### 6. Landschaftliche Einbindung und Begrünung

Das Baugebiet ist an seiner nördlichen Grenze durch auf Privatgrund festgesetzte Gehölzpflanzungen mit standortgerechten Arten zur freien Landschaft einzugrünen. Innerhalb des Baugebietes ermöglichen festgesetzte Baumpflanzungen auf Privatgrund (pro Grundstück min. 1 Baum) zusammen mit dem Straßenraum eine Durchgrünung des künftigen Baugebietes.

#### 7. Auswirkungen auf Natur- 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.

Die Versiegelung im Bereich der öffentlichen Straßen ist durch reduzierte Straßenquerschnitte und die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen soweit wie möglich begrenzt. Die Beeinträchtigungen des Naturhaushalts (Schutzgut Boden, Wasser) sind damit so weit wie möglich minimiert.

### 8. Biotopkartierung

Die im Bebauungsplan liegende Fläche erfüllt die Kriterien der Biotopkartierung nicht.

## 9. Größe der vorgeschlagenen Grundstücke

<b>Parzelle</b>	<b>Fläche</b>
Parzelle 1	669.07 m <sup>2</sup>
Parzelle 2	667.35 m <sup>2</sup>
Parzelle 3	673.07 m <sup>2</sup>
Parzelle 4	670.45 m <sup>2</sup>
Parzelle 5	673.08 m <sup>2</sup>
Parzelle 6	615.93 m <sup>2</sup>
Parzelle 7	564.62 m <sup>2</sup>
Parzelle 8	587.68 m <sup>2</sup>
Parzelle 9	574.66 m <sup>2</sup>
Parzelle 10	579.43 m <sup>2</sup>
Parzelle 11	621.69 m <sup>2</sup>
Parzelle 12	678.32 m <sup>2</sup>
Parzelle 13	673.43 m <sup>2</sup>
Parzelle 14	674.15 m <sup>2</sup>
Parzelle 15	654.44 m <sup>2</sup>
Parzelle 16	642.85 m <sup>2</sup>
Parzelle 17	651.08 m <sup>2</sup>
Parzelle 18	662.25 m <sup>2</sup>
Parzelle 19	662.80 m <sup>2</sup>
Parzelle 20	662.90 m <sup>2</sup>
Parzelle 21	675.89 m <sup>2</sup>
Parzelle 22	555.87 m <sup>2</sup>
Parzelle 23	555.26 m <sup>2</sup>
Parzelle 24	674.56 m <sup>2</sup>
Parzelle 25	594.47 m <sup>2</sup>
Parzelle 26	586.43 m <sup>2</sup>
Parzelle 27	586.74 m <sup>2</sup>
Parzelle 28	568.50 m <sup>2</sup>
Parzelle 29	614.86 m <sup>2</sup>
Parzelle 30	599.36 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>	<b>18871.19 m<sup>2</sup></b>

### **Anmerkung**

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

## 10. Flächenbilanz

Teilfläche	Fläche
1. Nettobauland (Summe aller Grundstücke)	18871,19 m <sup>2</sup>
2. Verkehrswege einschl. Fußwege	4082,59 m <sup>2</sup>
<b>3. BRUTTOBAULAND (1. + 2.)</b>	<b>22953,78 m<sup>2</sup></b>
4. öffentliche Grünfläche	40,00 m <sup>2</sup>
<b>5. BRUTTOBAUFLÄCHE (3. + 4.)= FLÄCHE GELTUNGSBEREICH</b>	<b>22993,78 m<sup>2</sup></b>

### **Von Bruttobauland (3.) entfallen auf:**

Nettobauland (1.)	<b>82,21 %</b>
Verkehrswege einschl. Fußwege (2.)	<b>17,79 %</b>

### **Von Bruttobaufläche (5.) entfallen auf:**

Bruttobauland (3.)	<b>99,83 %</b>
Öffentliche Grünfläche (4.)	<b>0,17 %</b>

# BEBAUUNGSPLAN „OBERBUCHFELDER WEG BA 07“ DEINING

BAUHERR: GEMEINDE DEINING

## EINGRIFFSREGELUNG

ABARBEITUNG NACH DEM LEITFADEN  
„BAUEN IM EINKLANG MIT NATUR UND LANDSCHAFT“  
EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG

### 1. ERFASSEN UND BEWERTEN VON NATUR UND LANDSCHAFT

Das geplante Baugebiet liegt im Norden der Ortschaft Deining und stellt eine Erweiterung des bestehenden Baugebietes „Oberbuchfelder Weg“ dar. Im Süden und Westen grenzt das geplante Baugebiet an bereits ausgewiesene Bebauungsflächen an, im Osten begrenzt der Flurweg 466/18 das Baugebiet und im Norden schließt landwirtschaftlich genutzte Fläche an.

#### Bedeutung der Schutzgüter und Einstufung nach Eingriffsschwere

Schutzgut	Kategorie
<u>Arten und Lebensräume</u> - intensiv genutzte Ackerfläche - kein Baum- und Strauchbewuchs vorhanden	I
<u>Boden</u> - Landwirtschaftlich genutzte Fläche - anthropogen überprägter Boden - wenig Eignung zur Entwicklung besonderer Biotoptypen - Bodenart: Lehm	II
<u>Wasser</u> - kein offenes Gewässer vorhanden	I
<u>Klima und Luft</u> - Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	I
<u>Landschaftsbild</u> - ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft - Ortsrandlage, Anschluss an bestehende Bebauung	I

Die Überprüfung der Schutzgüter nach den Listen 1a-c des Leitfadens und die Abwägung der entsprechenden Zuordnung ergibt eine Einstufung der Fläche in die **Kategorie I**.

## 2. ERFASSEN DER AUSWIRKUNGEN DES EINGRIFFS UND WEITERENTWICKLUNG DER PLANUNG

### Erfassen des Eingriffs

Das geplante Bauvorhaben stellt nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz und Art. 6 Bayerisches Naturschutzgesetz einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Eingriffe bestehen durch:

- Versiegelung von Boden - GRZ  $\leq$  0,35
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

### Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

#### Arten und Lebensräume

- Minimierung der Erschließungsflächen
- Eingrünung (Straßenbegleitgrün)
- Anlage einer Feldhecke entlang der Nordgrenze

#### Boden

- Anpassung des Baugebietes an den natürlichen Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdbewegungen und Veränderungen der Oberflächenform
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und Verwendung versickerungsfähiger Beläge.
- schichtgerechte Lagerung des Bodens und Wiedereinbau (Oberboden).

#### Wasser

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch versickerungsfähige Beläge
- Versickerung des Regenwassers auf dem Baugrundstück.

#### Klima und Luft

#### Landschaftsbild

- Durchgrünung des Baugebietes
- Anpassung des Baugebietes an den natürlichen Geländeverlauf

#### Grünordnerische Maßnahmen

- Festlegungen des Grünordnungsplanes für private Flächen:
  - Fassadenbegrünung mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen
  - Pflanzgebot für Bäume (je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche/1 Baum min. 2. Ordnung)
  - ..- Pflanzgebot für eine min. 3,0 m breite Hecke entlang der Nordgrenze des Baugebietes unter Verwendung heimischer Arten

Die Auflistung der Vermeidungsmaßnahmen orientiert sich an der Liste 2 des Leitfadens

### 3. ERMITTELN DES UMFANGS ERFORDERLICHER AUSGLEICHSFLÄCHEN

Die Fläche ist aufgrund der Eingriffsschwere unter Typ B, niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad, einzustufen.

Die angeführten Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen können als kompensationsmindernd angesehen werden, da die entsprechenden Schutzgüter teilweise erhalten (Boden) bzw. verbessert (Bepflanzungen) werden. Durch die grünordnerischen Festsetzungen werden sowohl der öffentliche Bereich als auch die Privatflächen gezielt durchgrünt. Es entstehen neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Die Vermeidungsmaßnahmen rechtfertigen einen Kompensationsfaktors von 0,2 der Kategorie I, Typ B (0,2 - 0,5).  
Die Einstufung orientiert sich auch an den Festsetzungen für den Bauabschnitt 06, der im Westen den neuen Baugebietes anschließt.

#### Kompensationsfaktor und Reduzierung durch Vermeidungsmaßnahmen

Typ	GRZ	Bewertung	Faktor mit Vermeidung
B	≤ 0,35	(0,2 - 0,5)	0,2

#### Ermittlung der Ausgleichsflächen

Flächen (m <sup>2</sup> )		Komp.-faktor	Ausgleichsfläche (m <sup>2</sup> )-
Gesamtfläche	22.453		
Typ B	22.413		
Grünfläche	40		
Fläche Typ B	22.413	0,2	4.483

#### 4. AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Im Geltungsbereich wird die Straßenbepflanzung mit Großbäumen als Ausgleichsfläche angerechnet (40 m<sup>2</sup>).

Der Hauptanteil der benötigten Ausgleichsfläche wird auf dem Grundstück Fl.Nr. 1062 der Gemarkung Mittersthal, Größe 6.710 m<sup>2</sup> erbracht.

**Bestand:**

landwirtschaftliche Fläche, als Grünland genutzt; lockere Feldhecke an der Ostgrenze entlang des Weges Fl.Nr. 1061.

**Entwicklungsziel:**

Ergänzung und Verbreiterung der Feldhecke

Einbau von Wurzelstöcken vor der Hecke

Extensivierung der Wiese (zweischürig Mahd ohne Düngung)

#### Berechnung der Ausgleichsflächen

Ausgleichsflächen (m <sup>2</sup> )		Aufwertung (%)	Kompensationsfl. (m <sup>2</sup> )
anrechenbare Flächen im Geltungsbereich	40	100	40
Ausgleichsfläche Fl.Nr. 1062	6.710	100	6.710
Ausgleichsfläche – bereitgestellt			6.750
<b>Ausgleichsfläche – bereitgestellt</b>			<b>6.750</b>
<b>Ausgleichsfläche – Bedarf</b>			<b>4.483</b>
<b>Ausgleichsfläche – Bilanz</b>			<b>Überschuss 2.267</b>

Die erforderliche Ausgleichsfläche wird erbracht, der Flächenüberschuss von 2.267 m<sup>2</sup> wird in das Ökokonto eingebracht.

Pilsach, 26.09.2003



MARTIN KÖLBL LANDSCHAFTSARCHITEKT  
Keilhofring 22 ■ 92367 Pilsach / Neumarkt





Gedreht im Auftrag der SCHMIDT an  
für das Amt am 18.06.2003 um 16:45  
Projekt mit Luftbild  
Lufthof STANDARD DIN A4 HOBEN

M = 1000

0 10 20 m

widm

94/6