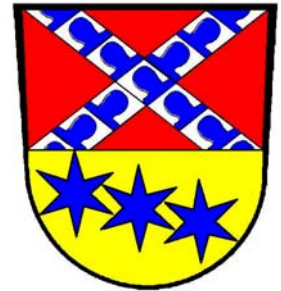


GEMEINDE DEINING

ALLGEMEINES WOHNGEBIET

OBERBUCHFELDER WEG BA 08



BEBAUUNGSPLAN

PLANUNG:

INGENIEURBÜRO DOTZER GmbH berat. Ingenieure
HERMANN-STEHR-STR. 23
92318 NEUMARKT
TEL.: 09181/4725

ARCHITEKTURBÜRO KÜHNLEIN
SOLLNGRIESBACHERSTR. 4
92334 BERCHING
TEL.: 08462/9413-0



INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	3
1. BAULICHE FESTSETZUNGEN	3
1.1 <i>ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)</i>	3
1.2 <i>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1. BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)</i>	3
1.3 <i>BAUWEISE (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)</i>	3
1.4 <i>ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (Art. 91 (1) Ziff. 1 BayBO)</i>	4
1.5 <i>FASSADEN (Art 91 (1) Ziff. 1 BayBO)</i>	4
1.6 <i>GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE (Art. 91 (1) Ziff. 1 u. 3 BayBO + Art. 7 (5) BayBO)</i>	5
1.7 <i>HÖHENLAGE (Art 10 BayBO)</i>	5
1.8 <i>EINFRIEDUNG (Art 9 BayBO)</i>	5
1.9 <i>VERKEHRS - UND VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN</i>	5
2. GRÜNORDNUNG	6
2.1 <i>VERRINGERUNG DER FLÄCHENVERSIEGELUNG</i>	6
2.2 <i>GRÜNFLÄCHENANTEIL</i>	6
2.3 <i>PFLANZGEBOTSLISTEN DER ZULÄSSIGEN ARTEN FÜR DIE FESTGESETZTEN PFLANZMAßNAHMEN</i>	6
2.4 <i>AUSGLEICHSFLÄCHEN-ZUORDNUNGSFESTSETZUNG GEM. § 9 ABS.1A SATZ 2 BAUGB</i>	6
3. SONSTIGE HINWEISE	6
II. BEGRÜNDUNG / ERLÄUTERUNG	8
1. ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG	8
2. LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES NATÜRLICHE GRUNDLAGEN / LANDSCHAFTSBILD	8
2.1 <i>ZIEL UND ZWECK</i>	8
3. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG	8
4. ERSCHLIESSUNG	9
4.1 <i>Verkehrsanlagen</i>	9
4.2 <i>Ver- und Entsorgung</i>	9
5. GRUND- UND OBERFLÄCHENWASSER	9
6. LANDSCHAFTLICHE EINBINDUNG UND BEGRÜNUNG	9
7. AUSWIRKUNGEN AUF NATUR- UND LANDSCHAFTSBILD	9
8. BIOTOPKARTIERUNG	10
9. FLÄCHENBILANZ	10
III. PLANVERZEICHNIS	10
IV. ANHANG	10



I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN (in der zum Aufstellungsbeschluss gültigen Fassung)

Baugesetzbuch	(BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004
Baunutzungsverordnung	(BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990
Planzeichenverordnung	(PlanzVO 90) vom 18.12.1990
Bayer. Bauordnung	(BayBO) i. d. F. vom 04.08.1997

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 BauGB):
Fl.Nr. 685, 686 und 687, Gemarkung Unterbuchfeld, Gemeinde Deining

1. BAULICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planfarben, Planzeichen u. Planeintragungen wird gem. § 9 BauGB sowie Baunutzungsverordnung und Art. 91 BayBO festgesetzt:

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als „**ALLGEMEINES WOHNGEBIET**“ (**WA**) nach § 4 BauNVO festgelegt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig. Die Abgrenzung ist in den zeichnerischen Festsetzungen ersichtlich.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1. BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß §§ 16 und 17 BauNVO ergibt sich aus den Festlegungen im Lageplan und in den Regelquerschnitten zur Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und zur Zahl der Vollgeschosse.
Die im Bebauungsplan festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze. Bei zulässigen Dachgeschossausbauten kann das Dachgeschoss ein Vollgeschoss sein.
Bei der Ermittlung der Geschossfläche (§ 20 BauNVO) bleiben die Flächen der Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21a (4) Ziff. 3 BauNVO).

1.3 BAUWEISE (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)

- 1.3.1 Die Bauweise ergibt sich aus den Eintragungen im Lageplan. Festsetzung gem. § 22 (2) BauNVO als offene Bauweise. Es sind Einzelhäuser nach § 22 (2) BauNVO als Ein- und Zweifamilienhäuser zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baulinien und Baugrenzen (§ 23 (1) u. (2) BauNVO) festgesetzt.

- A) Wohngebäude mit höchstens 2 Vollgeschossen E + D / E + 1
 - Gebäude eingeschossig mit ausgebautem Dach oder zweigeschossig ohne Dachausbau
 - SD/PD/FD Dachneigung 0° - 45°
 - Firsthöhe max. 9,50 m
 - Wandhöhe max. 7,00 m
 - Dachgeschoss als Vollgeschoss möglich
 - Kniestock max. 100 cm
 - maximal 2 Wohneinheiten
- B) Garagen und Nebengebäude
 - Wandhöhe 3,00 m

1.4 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (Art. 91 (1) Ziff. 1 BayBO)

1.4.1 GRUNDRISSPROPORTIONEN

1.4.2 DACHFORMEN (Art 91 (1) Ziff. 1 BayBO)

Alle Gebäude sind mit Dächern in Form von Flach-, Satteldächern, Pultdächern und Pyramidendächern (FD/SD/PD) zulässig. Die Firste sind mittig und parallel zur Gebäudelängsseite anzuordnen. Die Firstrichtungen sind freigestellt. Auf Nebengebäuden sind begrünte Flachdächer zulässig.

1.4.3 DACHNEIGUNGEN UND EINDECKUNGEN (Art 91 (1) Ziff. 1 BayBO)

Die Dächer sind mit naturroten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln oder Dachpfannen einzudecken. Eine Titanzinkdeckung ist nur ohne Farbanstrich zulässig. Die Dachdeckung ist in kleinformatischen Ziegeln oder Scharen bis 50 cm Breite zulässig.

1.4.4 DACHÜBERSTÄNDE UND KNIESTOCKHÖHE (Art 91 (1) Ziff. 1 BayBO)

Die Dachüberstände dürfen an der Traufe 50 cm (einschl. Rinne) und am Ortgang 50 cm nicht überschreiten. Überdachungen von Hauseingängen und Balkonen können bzgl. Dachüberstände, abweichend von den Festsetzungen, mit einem höheren Dachüberstand ausgeführt werden.

Bei den Hauptgebäuden ist ein Kniestock mit max. 100 cm Höhe, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette, entsprechend den Regelquerschnitten zulässig.

1.4.5 DACHAUFBAUTEN (Art 91 (1) Ziff. 1 BayBO)

Dachgauben sind als einzeln stehende Gauben mit Satteldach oder Schleppegauben zulässig. Die Gesamtbreite der Dachgauben darf insgesamt 2/3 der Trauflänge nicht überschreiten.

Anstelle von mehreren Dachgauben ist die Errichtung eines Zwerchgiebels, mit einer Breite von max. 1/3 der Trauflänge, angesetzt im inneren Drittel der Fassade möglich. Weitere Dachgauben sind zusätzlich möglich.

Sonnenkollektoren sind bei einer parallelen Anordnung zur Dachfläche mit geringem Abstand zur Dachhaut zulässig. Alle Dachaufbauten müssen sich deutlich dem Hauptbaukörper unterordnen.

1.5 FASSADEN (Art 91 (1) Ziff. 1 BayBO)

- ### 1.5.1 Ortsfremde Fassadenverkleidungen aus Metall, Kunststoff, Spaltklinker oder Ornamentputz sind nicht zulässig. Glatte Putzflächen und helle Holzverschalungen sind zulässig. Der Sockel soll in der Farbe und in der Struktur des Außenputzes erstellt werden, soweit die Fassaden verputzt werden. Eine grelle Farbgebung ist nicht zulässig. Ortstypische Putzbänder sind zur Untergliederung der Fassade zulässig.

1.6 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE (Art. 91 (1) Ziff. 1 u. 3 BayBO + Art. 7 (5) BayBO)

- 1.6.1 Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Abstand (Stauraum) von mind. 5,00 m freizuhalten, der straßenseitig zwischen Begrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen und Nebengebäude auf eine Tiefe von mind. 5,00 m nicht eingefriedet werden darf.
- 1.6.2 Garagen sind mit max. 6 x 6 m zulässig. Zusätzlich ist hinter der Garage eine Erweiterung (Holzlege, Geräteraum, usw.) von 2 m möglich. Satteldach, Pultdach und Flachdach (Carport) sind zulässig.
- 1.6.3 Auf jedem Grundstück ist die Errichtung eines Nebengebäudes in Form einer Holzlege, Laube, usw. auch außerhalb der Baugrenzen möglich. Der Grundriss darf eine Länge von 4,0 m und eine Breite von 3,5 m nicht überschreiten. Nebengebäude müssen einen Abstand von min. 3,0 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Die max. Wandhöhe dieser Nebengebäude wird auf 2,30 m festgesetzt.

1.7 HÖHENLAGE (Art 10 BayBO)

Die baulichen Anlagen sind höhenmäßig an die Erschließungsanlagen anzupassen und die OKF des Erdgeschosses max. 50 cm über dem natürlichem Gelände anzulegen. Die OKF Erdgeschoss soll „gemittelt“ in das natürliche Gelände eingefügt werden. Die Anpassung des Geländes an die so festgelegte Höhenlage ist erforderlich. Aufschüttungen und Abgrabungen mit Stützmauern sind bis zu 0,50 m Höhe zulässig. Geländeangleichungen insbesondere an Grundstücksgrenzen sind mit Böschungen im natürlichen Gefälle vorzunehmen.

Weitergehende Veränderungen des natürlichen Geländes oder Stützmauern, die eine Terrassierung des Geländes zum Ziel haben, sind unzulässig.

1.8 EINFRIEDUNG (Art 9 BayBO)

Die Errichtung von Einfriedungen wird **nicht** zwingend vorgeschrieben. Bei Errichtung von Einfriedungen gelten folgende Richtlinien:

Bereiche vor Garagen und Stellplätzen zur Straßenseite hin dürfen nicht eingezäunt werden.

Als Einfriedungen an der Straßenseite sind senkrecht gelattete Zäune oder Metall-Stabgitterzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m (Sockel max. 10 cm). zulässig.

Einfriedungen der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch als grüner Maschendrahtzaun mit Hinterpflanzung und Holzzäune zugelassen. Zaunhöhe auch hier max. 1,20 m.

Eine Hinterpflanzung aller Einfriedungen ist erwünscht.

Müllbehälter, Container und Briefkästen sind unaufdringlich im Bereich von Gebäuden oder Einfriedungen zu integrieren.

1.9 VERKEHRS - UND VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN

1.9.1 VERKEHRSFLÄCHEN

Alle im Lageplan ausgewiesenen Verkehrsflächen sind öffentliche Verkehrsflächen. Die Gestaltung ist gem. Regelquerschnitt auszuführen.

1.9.2 GARAGEN UND STELLPLÄTZE

Die nach Art. 52 (2) BayBO nachzuweisenden Stellplätze sind in ausreichender Zahl herzustellen. Je Wohneinheit sind mindestens 2 Garagen oder 2 Stellplätze bzw. eine Kombination derselben auf dem Baugrundstück zu erstellen (Art. 52 (6) BayBO).

2. GRÜNORDNUNG

2.1 VERRINGERUNG DER FLÄCHENVERSIEGELUNG

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

Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann.

2.2 GRÜNFLÄCHENANTEIL

Auf den privaten Flächen ist pro Grundstücks mindestens ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Planlich oder anderweitig textlich festgesetzte Baumpflanzungen können hierbei angerechnet werden.

2.3 PFLANZGEBOTSLISTEN DER ZULÄSSIGEN ARTEN FÜR DIE FESTGESETZTEN PFLANZMAßNAHMEN

Liste 1, Baumpflanzungen, Straßenbäume und Bäume 1. und 2. Wuchsordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Pyrus pyraeaster	Wild-Birne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere

Auf privaten und öffentlichen Grünflächen sind für die Baumpflanzungen außerdem Obstbäume als Hoch- oder Halbstämme zulässig.

Mindestpflanzqualitäten:

Bäume:

- Hochstamm, mit Ballen, mind. 3x verpflanzt, mind. 18/20 cm Stammumfang in geschlossenen Pflanzungen integriert:
Heister, mind. 2x verpflanzt, mind. 100/125 cm Höhe

2.4 AUSGLEICHSFLÄCHEN-ZUORDNUNGSFESTSETZUNG GEM. § 9 ABS.1A SATZ 2 BAUGB

Die festgesetzten Ausgleichsflächen und –maßnahmen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung. Der naturschutzrechtliche Ausgleich gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

3. SONSTIGE HINWEISE

- 3.1 Die Niederschlagswässer von den Dachflächen sollen, soweit technisch und geologisch möglich, zur Entlastung der öffentl. Kanalisation und zur Neubildung von Grundwasser auf dem Grundstück gefasst und versickert werden. Die Sickerfähigkeit ist zu prüfen.

- 3.2 Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im privaten und gewerblichen Bereich ist nach § 19 Wasserhaushaltsgesetz (z.B. Heizöllagerung) besondere Vorsicht geboten. Auf die Anzeigepflicht nach Art. 37 BayWG wird hingewiesen.
- 3.3 Die Abwasserbeseitigung hat über die öffentliche Abwasseranlage zu erfolgen.
- 3.4 Bei Baumpflanzungen im Bereich von Erdkabeln ist beiderseits eine Abstandszone von 2,50 m einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind im Einvernehmen mit dem Träger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- 3.5 Durch die unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist mit zeitweisen Staub-, Lärm und Geruchsemissionen zu rechnen.
- 3.6 Die Anforderungen des Brand- und Katastrophenschutzes sind zu berücksichtigen.
 - 3.6.1. Die Verwendung von Rauchmeldern in Wohngebäuden wird dringend empfohlen. Auskünfte und Informationen zur Verwendung erteilt die Feuerwehr und das Landratsamt.
 - 3.6.2. Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen ist eine einfach zugängliche Freischaltung der Anlage für Löscharbeiten zu berücksichtigen. Unter Spannung befindliche Teile sind zu kennzeichnen.
- 3.7 Solarenergie wird empfohlen, jedoch nicht vorgeschrieben. Auf die gesetzliche Regelung hinsichtlich eines Anteils an erneuerbaren Energien wird hingewiesen.
- 3.8 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind der Denkmalschutzbehörde.
- 3.9 Die Errichtung des Kellers in wasserdichter Bauweise ist vorgeschrieben. Der Anschluss von Drainagen an die Kanalisation ist nicht zulässig. Durch die Hanglage ist bei Regenereignissen und Schneeschmelze mit Oberflächenwasserabfluss zu rechnen.
- 3.10 Bei privaten Garagenzufahrten und Stellplätzen ist die Versiegelung durch Asphalt oder Beton sowie Pflasterverlegung auf Beton nicht zulässig.
- 3.11 Für die Erdarbeiten ist die DIN 18815 zu beachten.

II. BEGRÜNDUNG / ERLÄUTERUNG

1. ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

Mit der Ausweisung der Baulandflächen beabsichtigt die Gemeinde den derzeitigen Bedarf an Wohnbau land abzudecken, weiten Kreisen der Bevölkerung durch kostengünstiges Bauland die Eigentumsbildung zu ermöglichen und einer stabilen Entwicklung der Einwohnerzahlen in Deining den Weg zu bereiten. Das Baugebiet erweitert die bestehenden Flächen in nordöstlicher Richtung und ist in den Anbindungspunkten der Erschließung bereits berücksichtigt. Die Fläche ist im gültigen FNP vom 10.03.1993 als Fläche der Landwirtschaft ausgewiesen. Die zugehörige Änderung erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel im Zuge des Verfahrens.

2. LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES NATÜRLICHE GRUNDLAGEN / LANDSCHAFTSBILD

Das Baugebiet umfasst ca. 1 ha. Baufläche im östlichen Bereich des Krähberges. Die Anschlussbereiche im Westen und Süden bilden die bestehenden Baugebiete im Oberbuchfelder Weg. Die naturräumlichen Gegebenheiten befinden sich im Südteil der westlichen Flächenalp auf den Hochflächen in einer Höhe von ca. 530 – 535 m+NN

Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Im Norden schließt der öffentliche Kinderspielplatz an, der bereits eine intensive Randeingrünung und Grüngestaltung besitzt.

Auffallende Landschaftsbildprägende Elemente sind nicht vorhanden.

2.1 ZIEL UND ZWECK

Siehe hierzu Punkt 1. Erforderlichkeit der Planung.

Die Parzellengrößen im Bereich von ca. 500 bis ca. 600 m² sind auf die derzeitige Nachfrage abgestimmt.

3. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

Zur Sicherung der Bauflächen für den Wohnbedarf wird das Baugebiet als allg. Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Es befinden sich keine Beeinträchtigung im Sinne einer Emission, in näherer Umgebung. Die Bebauung ist als E+D Bebauung (Dachgeschoss ist als Vollgeschoss vorgesehen). Es wurde besonders Wert auf folgende Planungspunkte gelegt:

1. Anschluss der Bebauung an der bestehenden Eingrünung am Spielplatz.
2. Anbindung der Erschließung an die derzeitigen Verkehrsverbindungen, einschl. Erweiterungsmöglichkeit der Flächen in Richtung Norden und Osten.
3. Ausrichtung der Dachflächen nach Süden, zur optimalen Sonnenenergienutzung.

4. ERSCHLIESSUNG

4.1 Verkehrsanlagen.

Die Erschließung erfolgt über die Magister-Dorn-Straße Richtung Baugebiet. Die westlichen Grundstücke werden von der bereits bestehenden Straße ab Magister-Dorn-Straße Richtung Norden bzw. Süden erschlossen. Über eine Verlängerung der Magister-Dorn-Straße Richtung Osten und einen Stich nach Norden, einschl. Wendepplatz, sowie geringfügigere Erschließungen zu den Parzellen 6 und 14, wird die straßenmäßige Anbindung der Grundstücke sichergestellt. Für die Verkehrsanlagen in west-östlicher Richtung wird eine Ausbaubreite von 4,84 m in der Aufteilung gemäß Regelquerschnitt vorgesehen. Hinzu kommt ein einseitiger Gehweg mit einer Breite von 1,50 m. Für die Erschließung der Parzelle 14 wird im derzeitigen Zustand ein Anliegerweg in einer Breite von 3 m vorgesehen, der bei späterer Erweiterung des Baugebietes zu einer Stichstraße mit Wendehammer ausgebaut werden kann. Eine besondere Widmung oder Einschränkung der Benutzbarkeit der Verkehrsflächen ist nicht vorgesehen. Sämtliche öffentliche Verkehrsflächen werden als freinutzbare Flächen vorgesehen.

4.2 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt im Anschluss an das bestehende System der vorhandenen Baugebiete. Zuständig hierfür ist die Wasserversorgung Deining. Die Stromversorgung wird über das örtliche Netz erfolgen. Für Einrichtung und Ausbau ist der örtliche Stromversorger E-ON, Kundencenter Parsberg zuständig. Die Abwasserentsorgung erfolgt wie bereits im Bestand im Trennsystem. Die Anbindung von Regen- und Schmutzwasserkanal erfolgt an die bestehende Leitungen. Das Schmutzwasser wird der zentralen Kläranlage der Gemeinde Deining zugeführt. Die Erschließung mit Telekommunikationsanlagen erfolgt seitens Telekom, Baubereich Direktion Neumarkt.

5. GRUND- UND OBERFLÄCHENWASSER

Die Grundwasserverhältnisse im Bereich des Baugebietes sind nicht bekannt. Im Baugrund ist mit anstehenden felsigen Bereichen zu rechnen. Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist punktuell zu überprüfen. Der Anschluss von Drainagen an das öffentliche System ist nicht zulässig. Die Versiegelung von Stellplätzen und Garagenzufahrten ist nicht gestattet. Die Rückhaltung bzw. Versickerung von Regenwasser in der Form von Oberflächenwasser wird empfohlen. (Empfehlungen Wasserwirtschaftsamt)

6. LANDSCHAFTLICHE EINBINDUNG UND BEGRÜNUNG

Eine Eingrünung auf öffentlichen Flächen an den Baugebietsgrenzen ist nicht vorgesehen. Im Norden ist am Kinderspielplatz bereits eine umfangreiche Eingrünung als Übergang vom Baugebiet zum Kinderspielplatz bzw. in die freie Landschaft vorhanden.

7. AUSWIRKUNGEN AUF NATUR- UND LANDSCHAFTSBILD

Siehe Eingriffsregelung und Umweltbericht im Anhang.

8. BIOTOPKARTIERUNG

Im Bebauungsplangebiet und im näheren Umfeld sind keinerlei Flächen der Biotopkartierung ersichtlich.

9. FLÄCHENBILANZ

Parzelle 1	576	m ²
Parzelle 2	564	m ²
Parzelle 3	561	m ²
Parzelle 4	560	m ²
Parzelle 5	561	m ²
Parzelle 6	606	m ²
Parzelle 7	529	m ²
Parzelle 8	517	m ²
Parzelle 9	532	m ²
Parzelle 10	566	m ²
Parzelle 11	564	m ²
Parzelle 12	542	m ²
Parzelle 13	567	m ²
Parzelle 14	530	m ²
Parzelle 15	529	m ²
Parzelle 16	551	m ²
Summe	8.855	m ²
Verkehrsflächen / öff. Flächen	1.220	m ²
Gesamtfläche	10.075	m²

aufgestellt:
Berching, 25.11.09
Sprh

III. PLANVERZEICHNIS

1. BEBAUUNGSPLAN / FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN
2. REGELQUERSCHNITTE GEBÄUDE, STRASSENRAUM
3. ÜBERSICHTSPLAN

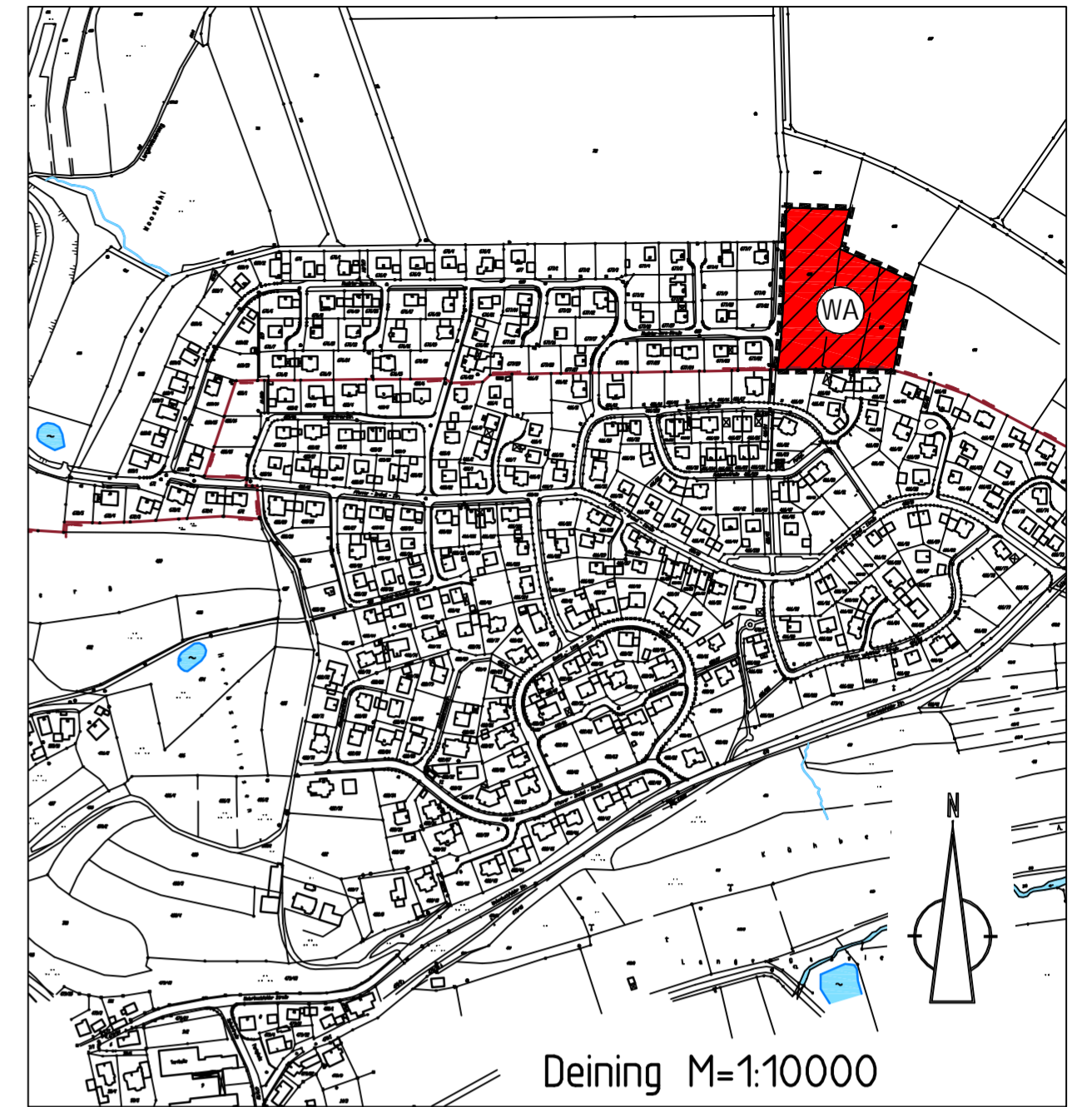
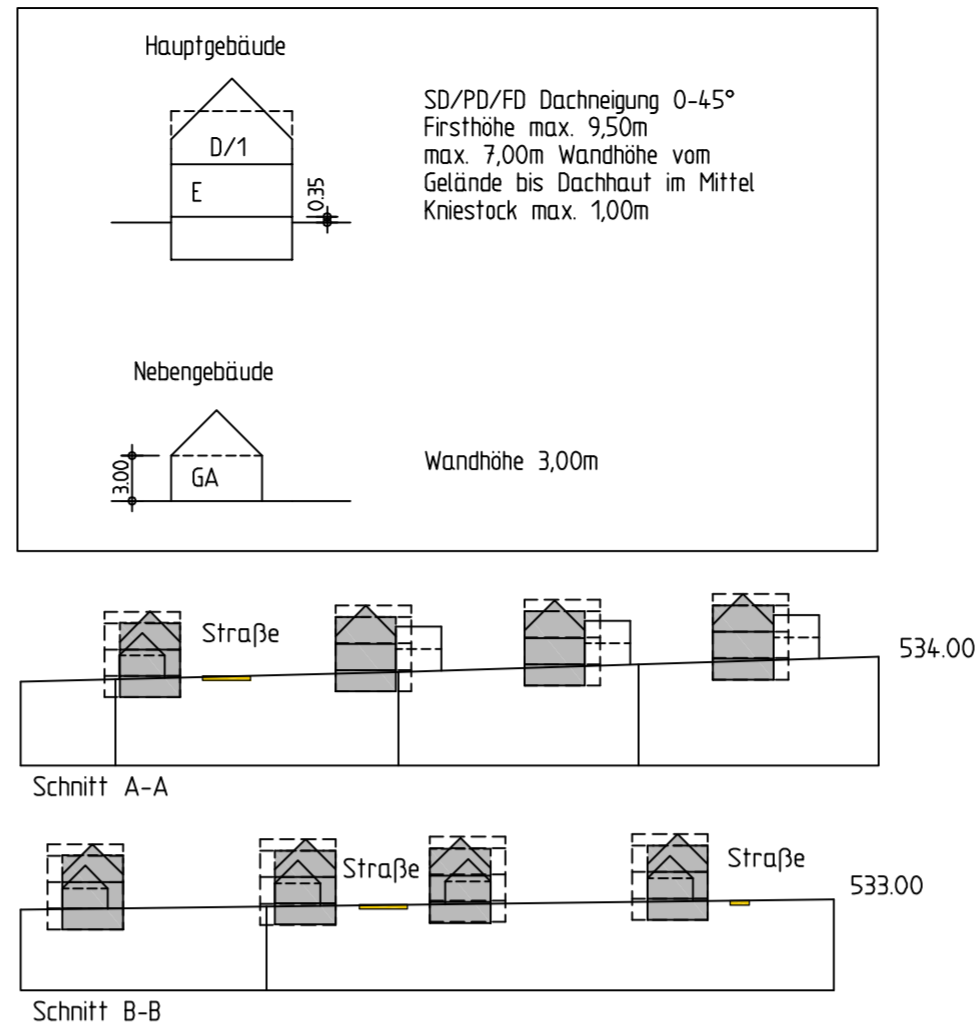
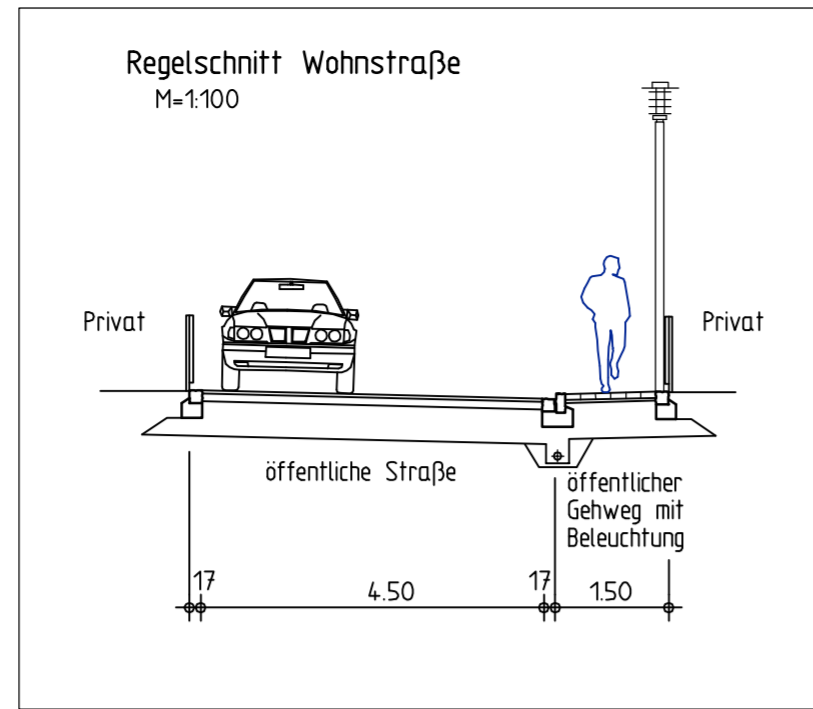
IV. ANHANG

1. EINGRIFFSREGELUNG
2. UMWELTBERICHT

FLÄCHENÜBERSICHT	
Parzelle	Fläche
Parzelle 1	576 m ²
Parzelle 2	564 m ²
Parzelle 3	561 m ²
Parzelle 4	560 m ²
Parzelle 5	561 m ²
Parzelle 6	606 m ²
Parzelle 7	529 m ²
Parzelle 8	517 m ²
Parzelle 9	532 m ²
Parzelle 10	566 m ²
Parzelle 11	564 m ²
Parzelle 12	542 m ²
Parzelle 13	567 m ²
Parzelle 14	530 m ²
Parzelle 15	529 m ²
Parzelle 16	551 m ²
Summe	8.855 m ²
Verkehrsflächen	1.220 m ²
Gesamtfläche	10.075 m²

LEGENDE

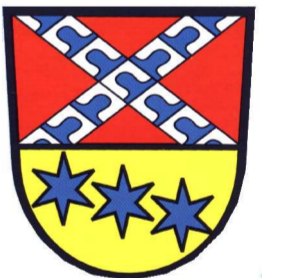
- | | | | | | |
|---------|-----------------------------------------|--|----------------------------------|-----|------------------------|
| WA | Wohngebiet allgemein | | Baulinie | | Parzellennummer |
| E+D/E+1 | Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze | | Baugrenze | 695 | Flurnummer |
| 0,35 | Grundflächenzahl GRZ | | öffentl. Verkehrsfläche | 536 | Höhenlinien |
| | Geschoßflächenzahl GFZ | | Wohngebäude mit Garage | | best. Kinderspielplatz |
| 0 | offene Bauweise | | Firstrichtung | | |
| | Einzelhäuser | | private Grünfläche | | |
| | Geltungsbereich | | vorgeschl. Grundstückseinteilung | | |



GEMEINDE DEINING

ALLGEMEINES WOHNGEBIET

OBERBUCHFELDER WEG BA 08



BEBAUUNGSPLAN

PLANUNG:

INGENIEURBÜRO DOTZER GmbH berat. Ingenieure
HERMANN-STEHR-STR.23
92318 NEUMARKT
TEL.: 09181/4725

ARCHITEKTURBÜRO KÜHNLEIN
SOLLNGRIESBACHER STR. 4
92334 BERCHING
TEL.: 08462/9413-0

BERCHING, DEN 25.11.09 KL