

GEMEINDE DEINING

ALLGEMEINES WOHNGEBIET

OBERBUCHFELDER WEG BA 09

BEBAUUNGSPLAN

GRÜNORDNUNGSPLAN

PLANUNG:

GEMEINDE DEINING
TECHNISCHES BAUAMT
SCHLOSSSTRASSE 6
92364 DEINING

DIPL.ING. FH BERNHARD BARTSCH
STADTPLANER UND LANDSCHAFTSARCHITEKT
POMMERNSTRASSE 20
93073 NEUTRAUBLING

DEINING, DEN 24.01.2012



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>AUSGLEICHFLÄCHEN-ZUORDNUNGSFESTSETZUNG GEM. § 9 ABS.1A SATZ 2 BAUGB</i>	6
3. SONSTIGE HINWEISE	7
II. BEGRÜNDUNG / ERLÄUTERUNG	9
1. ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG	9
2. LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES NATÜRLICHE GRUNDLAGEN / LANDSCHAFTSBILD	9
2.1 <i>ZIEL UND ZWECK</i>	10
3. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG	10
4. ERSCHLIESSUNG	10
4.1 <i>Verkehrsanlagen</i>	10
4.2 <i>Ver- und Entsorgung</i>	10
5. GRUND- UND OBERFLÄCHENWASSER	10
6. LANDSCHAFTLICHE EINBINDUNG UND BEGRÜNUNG	11
7. AUSWIRKUNGEN AUF NATUR- UND LANDSCHAFTSBILD	11
8. BIOTOPKARTIERUNG	11
9. FLÄCHENBILANZ	11
III. PLANVERZEICHNIS	12
IV. ANHANG	12



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. 702, 701 Teilfläche 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.

Auf den Parzellen 6 und 12 ist eine Doppelhausbebauung mit jeweils 2 Wohneinheiten (insgesamt damit 4 Wohneinheiten) zulässig. Alternativ ist auf diesen beiden Grundstücken eine Einzelhausbebauung mit max. 2 Wohneinheiten zulässig. Auf die planlichen Festsetzungen wird verwiesen.

- 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 SchlepPGAuben 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 ist 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 STELLFLÄCHEN

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 pyraster	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

An anderer Stelle als am Ort des Eingriffes in Natur und Landschaft wird gem. § 9 Abs.1a (3) BauGB eine Teilfläche von 1.893 m² aus Flur Nr. 126 und 126/2, Gemarkung Waltersberg aus dem Ökokonto der Gemeinde Deining und eine Teilfläche aus Flur Nr. 172 Gem. Unterbuchfeld (Guthaben aus dem Bebauungsplan Erweiterung GE Tauernfeld im Umfang von 2.069 m²) verbindlich zugeordnet.

Diese naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen werden allen Grundstücksflächen des Baugebietes gem. § 9 Abs.1a Satz 2 BauGB zugeordnet.

Die festgesetzte Ausgleichsfläche und die Ausgleichsmaßnahmen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung.

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 Die von der E.ON für eine Trafostation benötigte Fläche wird in Absprache mit dem Versorger außerhalb des Baugebiets zur Verfügung gestellt. Den Standort werden Gemeinde und Versorger gemeinsam festlegen.
- 3.5 Der geplante befestigte Seitenstreifen kann als Versorgungsstreifen (z.B. Telekom, Erdkabel) mitbenutzt werden. In den Randzonen des Planungsbereichs befinden sich Telekommunikationsanlagen. Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der Anlagen ist eine Einweisung in die genaue Lage dieser Anlagen notwendig. Die Stromversorgung erfolgt über Erdkabel. 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.
- 3.6 Durch die unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist mit zeitweisen Staub-, Lärm und Geruchsemissionen zu rechnen.
- 3.7 Die Anforderungen des Brand- und Katastrophenschutzes sind zu berücksichtigen.
 - 3.7.1. Die Verwendung von Rauchmeldern in Wohngebäuden wird dringend empfohlen. Auskünfte und Informationen zur Verwendung erteilt die Feuerwehr und das Landratsamt.
 - 3.7.2. Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen ist eine einfach zugängliche Freischaltung der Anlage für Löscharbeiten zu berücksichtigen. Unter Spannung befindliche Teile sind zu Kennzeichnen.
 - 3.7.3. Der Feuerschutz (Art. 1 BayFWG) wird durch den geplanten Ausbau des Hydrantennetzes und den Anschluss an das öffentliche Wasserleitungsnetz sichergestellt. Die öffentlichen Verkehrsflächen werden so gestaltet, dass sie mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahren werden können. (DIN 14 090 – Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken).
- 3.8 Solarenergie wird empfohlen, jedoch nicht vorgeschrieben. Auf die gesetzliche Regelung hinsichtlich eines Anteils an erneuerbaren Energien wird hingewiesen.

Der Bebauungsplan räumt die Möglichkeit ein, zur optimalen Nutzung von Solarenergie die Dachflächen in Richtung Süden auszurichten.
- 3.9 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind der Denkmalschutzbehörde.
- 3.10 Der überplante Bereich wird von einer inzwischen erloschenen Verleihung auf Eisenerz überdeckt. Es kann deshalb das Vorhandensein von Grubenbau nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Es ist deshalb beim Baugrubenaushub auf Anzeichen alten Bergbau zu achten, um dies bei der Bauausführung berücksichtigen zu können. Werden Hinweise auf alten Bergbau angetroffen, ist das Bergamt zu informieren.
- 3.11 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.

- 3.12 Bei privaten Garagenzufahrten und Stellplätzen ist die Versiegelung durch Asphalt oder Beton sowie Pflasterverlegung auf Beton nicht zulässig.
- 3.13 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 Wohnbauland abzudecken, weiten Kreisen der Bevölkerung durch kostengünstiges Bauland die Eigentumbildung zu ermöglichen und einer stabilen Entwicklung der Einwohnerzahlen in Deining den Weg zu bereiten. Das Baugebiet erweitert die bestehenden Flächen in nordwestlicher 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.

Die Gemeinde Deining ist in der Regionalplanung als Kleinzentrum eingestuft. Kleinzentren haben die Aufgabe, in Ergänzung der höherrangigen zentralen Orte die Deckung des Grundbedarfs in den Bereichen Versorgung, Arbeit und Dienstleistungen sowie Einzelhandel flächendeckend zu gewährleisten. Um eine Bündelungswirkung bei der sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Versorgung auch im Hinblick auf eine nachhaltige raumstrukturelle Entwicklung zu erreichen, ist es erforderlich, dass die Aufgaben des Kleinzentrums von einem Siedlungs- und Versorgungskern wahrgenommen werden und an jeweils einem Ort konzentriert zur Verfügung stehen (Begründung A III zu 1.1.1 Regionalplan Region Regensburg). Siedlungs- und Versorgungskern der Gemeinde Deining ist der Kernort Deining. Der Bedarf an Bauland orientiert sich fraglos in diesem Bereich und nicht in den 29 Ortsteilen, die sich bereits von der Einwohnerzahl her deutlich vom Kernort (max. 314 EW im größten Ortsteil zu 1.570 EW im Kernort) unterscheiden. Die Aufgaben des Kleinzentrums werden ausschließlich vom Kernort als zentralen Siedlungs- und Versorgungskern wahrgenommen. Die Nachfrage nach Bauland orientiert sich aufgrund dieser Gegebenheiten fast ausschließlich am Kernort, während sich das Baulandangebot in den Ortsteilen an der immer geringer werdenden Nachfrage durch die nachwachsende örtliche Jugend orientiert.

Im Rahmen einer Untersuchung zum Kommunalen Flächenmanagement und zur Innenentwicklung hat das Büro Schober Architekten, Architektur + Stadtplanung, München eine Studie erstellt, in der die Baulücken im Kernort untersucht wurden. Im Baugebietskomplex Oberbuchfelder Weg sind sämtliche Grundstücke an private Bauwerber veräußert und größtenteils bereits bebaut. Die noch unbebauten Grundstücke werden von den privaten Bauwerbern in den nächsten Jahren bebaut. Eine Rückgabebereitschaft ist nur in einzelnen Ausnahmefällen gegeben, wenn unvorhergesehene Ereignisse, wie zum Beispiel Finanzierungsschwierigkeiten, auftreten. Der Bedarf an Bauland in Deining ist damit nicht zu decken.

Außerhalb des Baugebietskomplexes Oberbuchfelder Weg sind im Kernort 18 Baugrundstücke vorhanden. Hiervon befinden sich 12 Parzellen im Mischgebietsbereich, ganz überwiegend an der Bundesstraße 8 oder der Staatsstraße 2220, und sind daher nur bedingt für eine reine Wohnbebauung geeignet. Die restlichen 6 Bauparzellen befinden sich im Baugebiet Waldstraße in privater Hand. Aufgrund langjähriger Erfahrung hat sich verfestigt, dass weder die Grundstücke im Mischgebiet noch die Grundstücke in der Waldstraße zur Deckung des aktuellen Baulandbedarfs verfügbar gemacht werden können, da keinerlei Abgabebereitschaft der Eigentümer gegeben ist.

Dem Angebot steht ein Bedarf von aktuell (24.01.2012) 29 Interessenten gegenüber. Nach der bisherigen Entwicklung werden jedes Jahr durchschnittlich acht bis zehn Bauplätze veräußert.

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

Das Baugebiet umfasst ca. 1 ha. Baufläche im westlichen Bereich des Krähberges. Den Anschlussbereich im Süden bildet das bestehende Baugebiet im Oberbuchfelder Weg. Die naturräumlichen Gegebenheiten befinden sich im Südteil der westlichen Flächenalpe auf den Hochflächen in einer Höhe von ca. 530 – 535 mNN

Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Im Osten 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. 600 bis ca. 720 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 Westen.
3. Ausrichtung der Dachflächen nach Süden, zur optimalen Sonnenenergienutzung.

4. ERSCHLIESSUNG

4.1 Verkehrsanlagen.

Die Erschließung erfolgt über die vierte Erschließung von Norden her und Magister-Dorn-Straße Richtung Baugebiet. Für die Verkehrsanlagen in west-östlicher Richtung wird eine Ausbaubreite von 5,12 m in der Aufteilung gemäß Regelquerschnitt vorgesehen. Hinzu kommt ein Seitenstreifen mit einer Breite von 1,43 m sowie ein Parkplatzstreifen von 1,95 m. Nach Süden erfolgt die Anbindung an den Stich zur Magister-Dorn-Strasse mit einer Breite von 5,12 m Strasse und 1,43 m Seitenstreifen. 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 Osten 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	647	m ²
Parzelle 2	634	m ²
Parzelle 3	632	m ²
Parzelle 4	635	m ²
Parzelle 5	590	m ²
Parzelle 6	722	m ²
Parzelle 7	602	m ²
Parzelle 8	632	m ²
Parzelle 9	633	m ²
Parzelle 10	634	m ²
Parzelle 11	647	m ²
Parzelle 12	722	m ²
Parzelle 13	622	m ²
Parzelle 14	602	m ²
Parzelle 15	627	m ²
zu 677/6	76	m ²
zu 677/7	87	m ²
Summe	9.744	m ²
Verkehrsflächen / öff. Flächen	1.478	m ²
Gesamtfläche	11.222	m²

aufgestellt:
Deining, 20.01.2012
Springer

III. PLANVERZEICHNIS

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

IV. ANHANG

1. EINGRIFFSREGELUNG
2. UMWELTBERICHT

ANLAGE

Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation - Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Bedeutung für den Naturhaushalt

Die Eingriffsfläche der vorgesehenen Bauflächen und Erschließungen wird lt. Bestandsdarstellung des Umweltberichts folgendermaßen eingestuft:

Schutzgut	Beschreibung	Bedeutung
Arten/Lebensräume	Ackerflächen	gering
Boden	anthropogen überprägter Ackerboden ohne Dauerbewuchs, ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen	gering
Wasser	mittlerer bis hoher Grundwasserflurabstand, mit eher geringer Versickerungsleistung, wenig Bedeutung für den Grundwasserhaushalt aufgrund des Wechselbewuchses; Oberflächengewässer nicht vorhanden	gering
Klima/Luft	Fläche ohne Klimaausgleichs- und Kaltluftproduktion für besiedelte Bereiche, keine wesentliche Bedeutung für das Lokalklima, gut durchlüftete Lage	gering
Landschaftsbild	Keine exponierte Hanglage oder weit einsehbare Kuppenlage, nur zum Teil Fernwirkung Richtung Norden und Westen Vorbelastung durch vorhandenes Baugebiet	gering-mittel
Zusammengefasst:		gering

Auswirkungen des Eingriffs, Vermeidungsmaßnahmen

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter werden im Umweltbericht beschrieben.

Als Eingriffsfläche wird der gesamte Geltungsbereich mit 1,12 ha angesetzt.

Die festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung werden im Umweltbericht beschrieben.

Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs

Eingriffsflächen	Kompensationsfaktor	gesamter Ausgleichsflächenumfang
11.222 m ²	0,35*	3.928 m ²

*niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad (GRZ 0,35) mit Vermeidungsmaßnahmen, mittlerer Faktor analog der Grundflächenzahl

Externe Ausgleichsmaßnahmen

An anderer Stelle als am Ort des Eingriffes in Natur und Landschaft werden gem. § 9 Abs.1a BauGB die notwendigen Teilflächen Flur Nr. 126 und 126/2, Gemarkung Waltersberg gemäß

textlichen Festsetzungen aus dem Ökokonto der Gemeinde Deining und dem Guthaben aus dem Bebauungsplan Erweiterung Gewerbegebiet Tauernfeld verbindlich zugeordnet.

Diese Ausgleichsflächen werden allen Grundstücksflächen des Baugebietes gem. § 9 Abs.1a Satz 2 BauGB zugeordnet.

Die festgesetzten Ausgleichsflächen und die Ausgleichsmaßnahmen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung.

Bilanz: 1.893 m² (Flur Nr. 126 und 126/2 TF Gem. Waltersberg) + 2.069 m² (Flur Nr. 172 TF Gem. Unterbuchfeld) = 3.962 m² Kompensationsbedarf. Die Kompensation ist somit ausreichend.



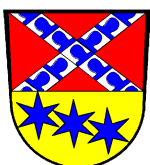
BP Oberbuchfelder Weg BA09

Übersichtslageplan

Datum: 24.01.2012

Bearbeiter: Springer

Maßstab 1:10000



GEMEINDE DEINING * LANDKREIS NEUMARKT i.d.OPf

SCHLOSSTRASSE 6 92364 DEINING Technisches Bauamt
Tel.: 09184 8300-0 Fax: 09184 8300-99 Mail: info@deining.de



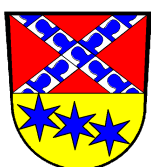
BP Oberbuchfelder Weg BA09

Lageplan Entwurf

Datum: 24.01.2012

Bearbeiter: Springer



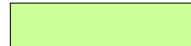




Maßstab 1:1000





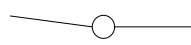
GEMEINDE DEINING * LANDKREIS NEUMARKT i.d.OPF

SCHLOSSTRASSE 6 92364 DEINING Technisches Bauamt
 Tel.: 09184 8300-0 Fax: 09184 8300-99 Mail: info@deining.de

LEGENDE: (Festsetzungen gem. BauGB §9)

WA	Wohngebiet allgemein
0,8	Geschoßflächenzahl GFZ
0,35	Grundflächenzahl GRZ
E+D/E+1	Zahl der Vollgeschosse
O	offene Bauweise
E D H	Bauweise (Einzel-, Doppelhäuser, Hausgruppen)
	Baugrenze
	Strassenverkehrsfläche mit Seitenstreifen
	private Gründfläche
	Gebäude mit Firstrichtung (NG=Nebengebäude)
▼	Zufahrt
	Parkplatzfläche öffentlich
	Parkplatzfläche privat
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

nachrichtliche Übernahme:

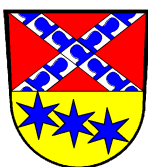
	Baum- / Heckenbestand
OFH / UFH 	Ober-, Unterflurhydrant geplant
-----	geplante Grundstücksgrenze
	Bestehende Grundstücksgrenzen
809	Flurstücknummer
---535---	Höhenlinie

BP Oberbuchfelder Weg BA09

Legende

Datum: 24.01.2012

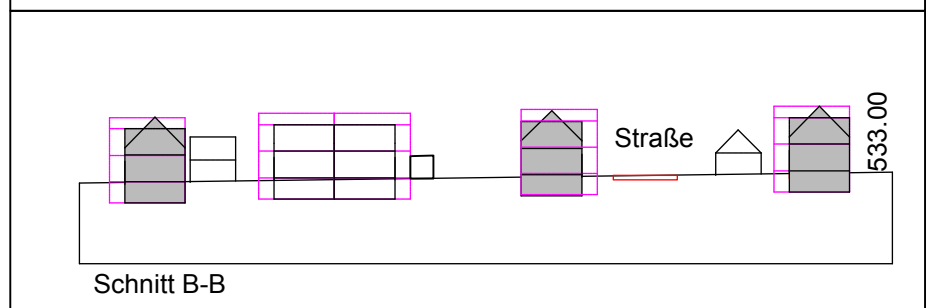
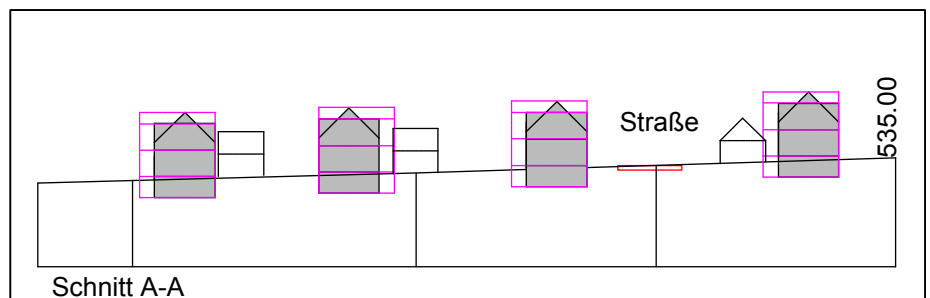
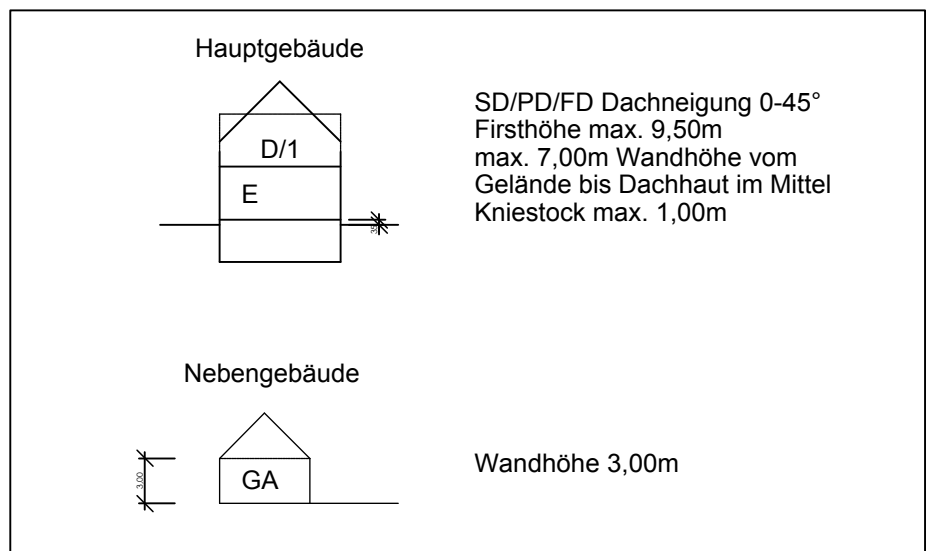
Bearbeiter: Springer



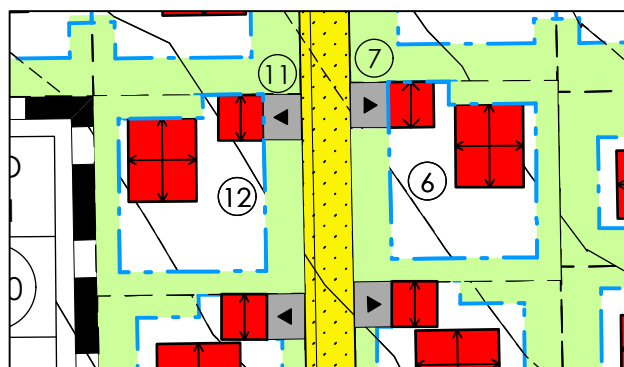
GEMEINDE DEINING * LANDKREIS NEUMARKT i.d.OPf

SCHLOSSSTRASSE 6 92364 DEINING Technisches Bauamt
Tel.: 09184 8300-0 Fax: 09184 8300-99 Mail: info@deining.de

Flächenübersicht	
Parzelle	Fläche
0	87 m ²
0	76 m ²
1	647 m ²
2	634 m ²
3	632 m ²
4	635 m ²
5	590 m ²
6	722 m ²
7	602 m ²
8	632 m ²
9	633 m ²
10	634 m ²
11	647 m ²
12	722 m ²
13	622 m ²
14	602 m ²
15	627 m ²
Bauland	9.744 m ²
99	980 m ²
100	498 m ²
Verkehr	1.478 m ²
Gesamt	11.222 m ²



Alternativbebauung Parzellen 6 und 12 mit Einzelhausbebauung zu max. 2 WE



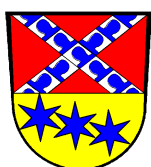
BP Oberbuchfelder Weg BA09

Regelschnitte, Flächen

Datum: 24.01.2012

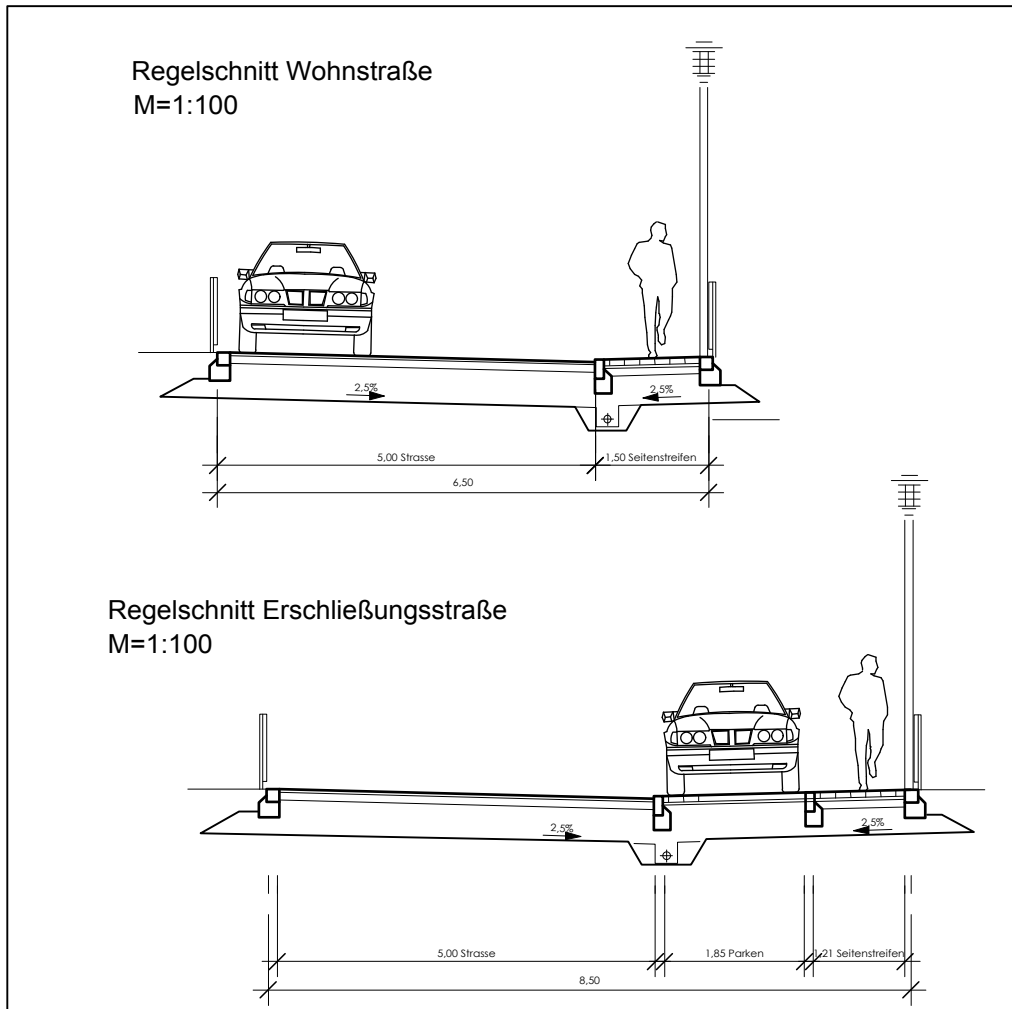
Bearbeiter: Springer

Maßstab 1:1000/500



GEMEINDE DEINING * LANDKREIS NEUMARKT i.d.OPf

SCHLOSSSTRASSE 6 92364 DEINING Technisches Bauamt
 Tel.: 09184 8300-0 Fax: 09184 8300-99 Mail: info@deining.de



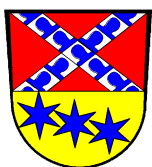
BP Oberbuchfelder Weg BA09

Regelschnitte Strasse

Datum: 24.01.2012

Bearbeiter: Springer

Maßstab 1:100



GEMEINDE DEINING * LANDKREIS NEUMARKT i.d.OPf

SCHLOSSSTRASSE 6 92364 DEINING Technisches Bauamt
Tel.: 09184 8300-0 Fax: 09184 8300-99 Mail: info@deining.de