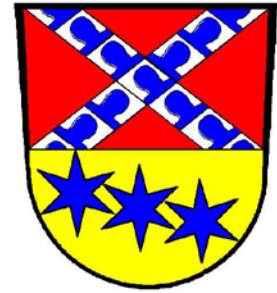


# GEMEINDE DEINING



ALLGEMEINES WOHNGEBIET

## OBERBUCHFELDER WEG BA 14

## BEBAUUNGSPLAN

## GRÜNORDNUNGSPLAN

PLANUNG:

GEMEINDE DEINING  
SCHLOSSSTRASSE 6  
92364 DEINING

UMWELTBERICHT, GRÜNORDNUNG,  
NATURSCHUTZAUSGLEICH:

LANDSCHAFTSARCHITEKT  
DIPL.-ING. FH BERNHARD BARTSCH  
LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA  
STADTPLANER SRL  
POMMERNSTRASSE 20  
93073 NEUTRAUBLING

---

DEINING, DEN 07.01.2015



<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>SEITE</b>
<b>I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>3</b>
1. <b><u>BAULICHE FESTSETZUNGEN</u></b> .....	<b>3</b>
1.1 <u>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</u> (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO).....	3
1.2 <u>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</u> (§ 9 (1) Ziff. 1. BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO).....	3
1.3 <u>BAUWEISE</u> (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO).....	3
1.4 <u>ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN</u> (Art. 91 (1) Ziff. 1 BayBO).....	4
1.5 <u>FASSADEN</u> (Art 91 (1) Ziff. 1 BayBO).....	4
1.6 <u>GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE</u> (Art. 91 (1) Ziff. 1 u. 3 BayBO + Art. 7 (5) BayBO).....	5
1.7 <u>HÖHENLAGE</u> (Art 10 BayBO).....	5
1.8 <u>EINFRIEDUNG</u> (Art 9 BayBO).....	5
1.9 <u>VERKEHRS - UND VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN</u> .....	6
2. <b><u>GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN</u></b> .....	<b>6</b>
2.1 <u>FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN</u> .....	6
2.2 <u>VERRINGERUNG DER FLÄCHENVERSIEGELUNG, GEWÄSSERSCHUTZ</u> .....	6
2.3 <u>PFLANZGEBOT AUF ÖFFENTLICHEN FLÄCHEN</u> .....	6
2.4 <u>PFLANZBINDUNGEN AUF PRIVATEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN</u> .....	6
2.5 <u>PFLANZBINDUNGEN RANDEINGRÜNUNG</u> .....	6
2.6 <u>GEHÖLZARTEN UND QUALITÄTEN</u> .....	7
2.7 <u>SONSTIGE GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN / ALLGEMEINES</u> .....	8
2.8 <u>AUSGLEICHSFLÄCHEN-ZUORDNUNGSFESTSETZUNG GEM. § 9 ABS.1A SATZ 2 BAUGB</u> .....	8
3. <b><u>SONSTIGE HINWEISE</u></b> .....	<b>9</b>
<b>II. BEGRÜNDUNG / ERLÄUTERUNG</b> .....	<b>10</b>
1. <b><u>ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG</u></b> .....	<b>10</b>
2. <b><u>LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES NATÜRLICHE GRUNDLAGEN / LANDSCHAFTSBILD</u></b> .....	<b>11</b>
3. <b><u>ZIEL UND ZWECK</u></b> .....	<b>11</b>
4. <b><u>GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG</u></b> .....	<b>11</b>
5. <b><u>ERSCHLIESSUNG</u></b> .....	<b>11</b>
5.1 <u>Verkehrsanlagen</u> .....	11
5.2 <u>Ver- und Entsorgung</u> .....	11
6. <b><u>GRUND- UND OBERFLÄCHENWASSER</u></b> .....	<b>12</b>
7. <b><u>LANDSCHAFTLICHE EINBINDUNG UND BEGRÜNUNG</u></b> .....	<b>12</b>
8. <b><u>AUSWIRKUNGEN AUF NATUR- UND LANDSCHAFTSBILD</u></b> .....	<b>12</b>
9. <b><u>BIOTOPKARTIERUNG</u></b> .....	<b>12</b>
<b>III. PLANVERZEICHNIS</b> .....	<b>12</b>
<b>IV. ANHANG</b> .....	<b>12</b>



## **I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### RECHTSGRUNDLAGEN (in der zum Aufstellungsbeschluss gültigen Fassung)

Baugesetzbuch	(BauGB) i. d. F. vom	23.09.2004 (22.11.2014)
Baunutzungsverordnung	(BauNVO) i. d. F. vom	23.01.1990 (11.06.2013)
Planzeichenverordnung	(PlanzVO 90) vom	18.12.1990 (22.07.2011)
Bayer. Bauordnung	(BayBO) i. d. F vom	14.08.2007 (17.11.2014)

### RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 BauGB): Fl.Nr. 691, 692, 693, 694, 695, 696 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. 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 20 und 21 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 DACHFORMEN (Art 91 (1) Ziff. 1 BayBO)

Alle Gebäude sind mit Dächern in Form von Flach-, Sattel-, Walmdächern, 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.

##### 1.4.2 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.

##### 1.4.3 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.

##### 1.4.4 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 mit Nebenraum sind bis max. 9 x 7 m zulässig. Es die gleichen Dachformen wie unter 1.4.1 ausgeführt zulässig. Carports 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. Die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) des Erdgeschosses des Wohnhauses ist, gemessen in der Mitte des Wohngebäudes, max. 15 cm über der Höhe der der Garage zugewandten Straßenseite zulässig. Die Oberkante Fertigfußboden der Garage ist, gemessen in der Mitte der Gebäudeflucht der Garage, max. 15 cm über der Höhe der der Garage zugewandten Straßenseite zulässig. Die Anpassung des Geländes an die so festgelegte Höhenlage ist erforderlich. Die Geländeangleichungen zu den Grundstücksgrenzen hin sind mit Böschungen im natürlichen Gefälle zu dem nach Abschluss der Erschließungsarbeiten hergestellten Gelände vorzunehmen. Entlang der Garage (einschließlich zulässigem Anbau) und entlang der Zufahrt zur Garage sind zum Nachbargrundstück hin Stützmauern zulässig.

Für die Parzellen 30 bis 39 und für die Parzellen 11 bis 16 gilt folgende Ausnahme: Die Oberkante Fußboden (OKFF) des Erdgeschosses des Wohnhauses ist bei diesen Parzellen, gemessen in der Mitte des Wohngebäudes, max. 50 cm über der Höhe der der Garage zugewandten Straßenseite zulässig. Ansonsten bleiben die im vorhergehenden Absatz genannten Vorgaben auch für diese Grundstücke unverändert.

## 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.

Bei der Einzäunung an der Nordgrenze der Parzellen 28 bis 39 ist ein Mindestabstand der Einfriedung von 50 cm zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

## 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. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

### 2.1 FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

Zulässig sind Anlagen und Maßnahmen zur Rückhaltung, Behandlung und Bewirtschaftung von Oberflächenwasser. Rückhaltebecken sind in Erdbauweise zu erstellen, versiegelte Anlagenteile zur Vorbehandlung und überirdische Bauteile sind auf einer Grundfläche von bis zu 100 m<sup>2</sup> zulässig. Bei Rückhaltebecken in Erdbauweise ist eine wasserdurchlässige Böschungsbefestigung oder Dichtbahn mit Erdüberdeckung zulässig.

### 2.2 VERRINGERUNG DER FLÄCHENVERSIEGELUNG, GEWÄSSERSCHUTZ

Öffentliche Parkbuchten und die privaten Zufahrten zu den Garagen sind mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen; festgesetzt werden Rasengittersteine, Pflasterbeläge mit offenen, mindestens 2 cm breiten Fugen, wassergebundene Decken oder Schotterrassen, sowie wasserdurchlässiges Betonpflaster mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit. Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann.

### 2.3 PFLANZGEBOT AUF ÖFFENTLICHEN FLÄCHEN

Entlang der Verkehrsflächen sind mind. 6 Bäume der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Durch Planzeichen dargestellte Bäume können hierauf angerechnet werden.

### 2.4 PFLANZBINDUNGEN AUF PRIVATEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Schotter- oder Kiesflächen ohne Vegetation sind nur bis zu 10 m<sup>2</sup> je Wohngebäudeparzelle zulässig. Je angefangener 400 m<sup>2</sup> Fläche ist mindestens ein Laubbaum der nachfolgenden Pflanzenliste 1 oder 2 oder ein Obstbaum zu pflanzen. Bei Bepflanzung der privaten Grünflächen sind heimische, standortgerechte Gehölze (Wildgehölze) und Gartengehölze (Ziergehölze) zu verwenden.

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.

### 2.5 PFLANZBINDUNGEN RANDEINGRÜNUNG

Gemäß Planzeichnung sind an den festgesetzten Randflächen unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes mindestens zweireihige Strauchpflanzungen mit heimischen Gehölzen gemäß Pflanzenliste 3 anzulegen. Abstand der Reihen 0,8 - 1,0 m, Abstand der einzelnen Pflanzen 1,0 - 1,2 m in den Reihen. Die Sträucher sind in Gruppen zu pflanzen. mindestens 6, höchstens jedoch 12 verschiedene Arten sind zu verwenden.

Der Aufwuchs der Hecken ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Sie sind dauerhaft zu erhalten und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen, d.h. ohne regelmäßigen Formschnitt in einer Höhe von 3 m bis 5 m, je nach Gehölzart.

In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser über naturnah gestaltete Rückhaltebecken mit Bodenfilter versickert werden.

## 2.6 GEHÖLZARTEN UND QUALITÄTEN

### **Pflanzenliste 1 Hochstammbäume**

(Mindestqualität Stammumfang 16/18 cm )

Acer platanoides	–	Spitz-Ahorn, in Sorten
Acer pseudoplatanus	–	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	–	Hainbuche, in Sorten
Craetaegus laevigata und lavellei in Sorten	–	Weißdorn
Prunus avium	–	Vogel-Kirsche, in Sorten
Quercus robur	–	Stiel-Eiche
Salix caprea	–	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	–	Vogelbeere
Sorbus aria	–	Mehlbeere
Tilia cordata	–	Winter-Linde, in Sorten
Juglans regia	–	Walnuss
Obstbäume (nur auf privaten Flächen ergänzend zulässig)		

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

### **Pflanzenliste 2 Hochstammbäume**

(Mindestqualität Stammumfang 18/20 cm )

Acer platanoides	–	Spitz-Ahorn, in Sorten
Acer campestre	–	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	–	Hainbuche, in Sorten
Fraxinus excelsior	–	Gem. Esche, in Sorten
Juglans regia	–	Walnuss
Prunus avium	–	Vogel-Kirsche, in Sorten
Quercus robur	–	Stiel-Eiche
Robinia pseudoacacia	–	Robinie, in Sorten
Sorbus aria	–	Mehlbeere
Sorbus intermedia	–	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	–	Winter-Linde, in Sorten
Ulmus 'Rebona'	–	Rebona-Ulme

### **Pflanzenliste 3 Sträucher:**

(Mindestqualität mind. 2x verpflanzt, mind. 60/100 cm Höhe)

Acer campestre	–	Feld-Ahorn
Berberis vulgaris	–	Berberitze
Carpinus betulus	–	Hainbuche
Cornus sanguinea	–	Roter Hartriegel
Corylus avellana	–	Haselnuß
Crataegus monogyna/laevigata	–	Weißdorn
Evonymus europaea	–	Pfaffenhütchen
Juglans regia	–	Walnuss
Ligustrum vulgare	–	Liguster*
Lonicera nigra	–	Heckenkirsche*
Malus sylvestris	–	Apfel
Populus tremula	–	Zitter- Pappel

Prunus padus	–	Trauben-Kirsche
Prunus spinosa agg.	–	Artengruppe Schlehe
Quercus robur	–	Stiel- Eiche
Rhamnus cathartica	–	Kreuzdorn
Rosa canina	–	Hunds-Rose, und weitere Wildrosen
Salix caprea	–	Sal-Weide
Sambucus nigra	–	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	–	Eberesche (Vogelbeere)
Tilia cordata	–	Winter- Linde
Viburnum lantana	–	Wolliger Schneeball*
Viburnum opulus	–	Gewöhnlicher Schneeball*

\* Giftpflanzen gem. GUV 29.15

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

## 2.7 SONSTIGE GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN / ALLGEMEINES

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind spätestens zwei Jahre nach der Bezugsfertigkeit folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Der Aufwuchs ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen).

Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Gehölze und Bäume welche festgesetzt sind, sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

Bei der Pflanzung von Bäumen muss, falls keine geeigneten Schutzmaßnahmen ergriffen werden, ein seitlicher Abstand zu den unterirdischen Leitungen von 2,5 m eingehalten werden (maßgebend sind der horizontale Abstand zwischen Stamm und Außenhaut der Leitung).

Für die Bepflanzung sind die geltenden gesetzlichen Grundlagen und Verordnungen zu Pflanzabständen im Grenzbereich zu beachten.

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

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen 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 sollten, 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. Das *Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen* ist zu beachten. Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe von vorhandenen Telekommunikationsanlagen und Stromleitungen ist eine Planauskunft einzuholen. Der Schutzzonenbereich von 0,50 m für Kabel ist bei Aufgrabungen zu beachten.
- 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.
- 3.7 Die Verwendung von Rauchmeldern in Wohngebäuden ist seit dem 01.01.2013 Pflicht. Auskünfte und Informationen zur Verwendung erteilen die Feuerwehr und das Landratsamt.
- 3.8 Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen ist eine einfach zugängliche Freischaltung der Anlage für Löscharbeiten zu berücksichtigen. Unter Spannung befindliche Teile sind zu kennzeichnen.
- 3.9 Solarenergie wird empfohlen, jedoch nicht vorgeschrieben. Auf die gesetzliche Regelung hinsichtlich eines Anteils an erneuerbaren Energien wird hingewiesen.
- 3.10 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind der Denkmalschutzbehörde.
- 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 Für die Erdarbeiten ist die DIN 18815 zu beachten.
- 3.13 Der überplante Bereich ist von einige inzwischen erloschenen Verleihungen auf Eisenerz überdeckt und das Vorhandensein von nichttrisskundigen Grubenbauen kann nicht völlig ausgeschlossen werden. Es ist deshalb beim Baugrubenaushub auf Anzeichen alten Bergbaus (altes Grubenholz, Hohlräume etc.) zu achten, um dies bei der Bauausführung berücksichtigen zu können. Wenn Hinweise auf alten Bergbau angetroffen werden, ist das Bergamt Nordbayern zu informieren.

## 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 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 25. Änderung erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel im Zuge des Verfahrens.

Das Baugebiet umfasst ca. 3,6 ha Baufläche im südlichen Bereich des Deininger Berges. Den Anschlussbereich im Süden und Westen bildet das bestehende Baugebiet Oberbuchfelder Weg. Ansonsten schließt landwirtschaftliche Flur an.

Die Gemeinde Deining ist durch einen starken Entwicklungsdruck im direkten Umfeld des Oberzentrums Neumarkt gekennzeichnet. Die Nähe und gute infrastrukturelle Anbindung an das Oberzentrum sowie die landschaftlich reizvolle Lage und die gute Verkehrsanbindung steigern die Nachfrage nach Wohnraum.

Gemäß dem Ziel einer nachhaltigen Stadt- und Innenentwicklung möchte die Gemeinde vor allem durch Wohnbaulandausweisung am Hauptort dessen Funktionsfähigkeit stärken.

Ziel ist es u.a., die vorhandenen technischen und gemeindlichen Infrastruktureinrichtungen weiterhin ökonomisch auszulasten und zu erhalten sowie Bauland zu erschwinglichen Preisen auch für sozial schwächere Bevölkerungsgruppen anzubieten.

Die Nachfrage nach Wohnbauflächen konzentriert sich in der Gemeinde vorrangig auf Flächen am Hauptort, die an den regionalen und überregionalen Verkehr angeschlossen sind.

Entsprechend der Intention des „Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden“ vom 11.06.2013 sollen neue Wohnbauflächen im Anschluss an vorhandene Siedlungseinheiten und mit „einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel“ (Nachhaltige Siedlungsentwicklung, Ziele und Grundsätze) entwickelt werden. Die vorliegende Planung entwickelt Wohnbauflächen im direkten Anschluss an ein bestehendes Wohngebiet und in Anbindung an den motorisierten Individual- und öffentlichen Personennahverkehr.

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 Parzellen 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 keine Abgabebereitschaft des Eigentümer gegeben ist. Die noch nicht bebauten Bauplätze im Baugebietskomplex Oberbuchfelder Weg befinden sich bis auf 6 Parzellen ebenfalls in privater Hand und die Eigentümer haben aktuell oder in den nächsten Jahren die Bebauung geplant. Abgabebereitschaft besteht bis auf wenige Ausnahmen nicht. Die derzeit noch nicht verkauften 6 Bauparzellen sind bereits reserviert und die Kaufinteressenten klären derzeit die Finanzierungsfrage. Es ist von einem Verkauf innerhalb des nächsten Quartals auszugehen, so dass die Gemeinde die Nachfrage nach Bauland ohne eine erneute Baugebietsausweisung nicht mehr befriedigen könnte. Im Jahr 2014 wurden 24 Bauplätze veräußert und die Nachfrage nach Bauland in Deining ist nach wie vor ungebrochen. Die zur parallelen 25. Flächennutzungsplanänderung ausgearbeitete Bedarfsbegründung bestätigt diese Entwicklung. Die geplante Baulandausweisung entspricht demnach dem Wohnbauflächenbedarf für den Kernort.

Die Planungsfläche stellt eine geordnete Möglichkeit dar, um in Deining in städtebaulich sinnvoller Lage neue Wohnbauflächen auszuweisen. Sie befinden sich im Anschluss an die Unterbuchfelder Straße, die alle Möglichkeiten zur Erschließung bietet.

Damit sind die Voraussetzungen für eine wirtschaftliche und bodenschonende Erschließung sowie eine kompakte Siedlungsentwicklung gegeben.

Um die neuen Bauflächen in die umliegende Landschaft einzubinden, erfolgt eine Ortsrandeingrünung entlang der nördlichen Plangebietsgrenze.

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

Das Baugebiet umfasst ca. 3,6 ha. Baufläche im südlichen Bereich des Deininger Bergs. Den Anschlussbereich im Süden bildet das bestehende Baugebiet im Oberbuchfelder Weg. Die naturräumlichen Gegebenheiten befinden sich im Südteil der westlichen Flächenalp auf den Hochflächen in einer Höhe von ca. 530 – 536 mNN

Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Im Westen schließt ein Teilabschnitt des Baugebiets Oberbuchfelder Weg (BA 08) und der öffentliche Kinderspielplatz an, der bereits eine intensive Randeingrünung und Grüngestaltung besitzt.

Auffallende Landschaftsbildprägende Elemente sind nicht vorhanden.

## 3. ZIEL UND ZWECK

Siehe hierzu Punkt 1. Erforderlichkeit der Planung.

Die Parzellengrößen im Bereich sind auf die derzeitige Nachfrage abgestimmt.

## 4. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

Zur Sicherung der Bauflächen für den Wohnbedarf wird das Baugebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Es befindet 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 die südlich und westliche gelegenen Baugebietsbereiche.
2. Anbindung der Erschließung an die derzeitigen Verkehrsverbindungen.
3. Ausrichtung der Dachflächen nach Süden, zur optimalen Sonnenenergienutzung.
4. Abschluss des Baugebietes durch einen Pflanzstreifen am Nordrand.

## 5. ERSCHLIESSUNG

### 5.1 Verkehrsanlagen.

Die Erschließung erfolgt über eine weitere Anbindung an die Unterbuchfelder Straße und eine Verlängerung der Magister-Dorn-Straße. Die Ausbaubreiten sind in Regelquerschnitten in den planlichen Festsetzungen dargestellt.

### 5.2 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 Bayernwerk, Kundencenter Parsberg zuständig. Die Abwasserentsorgung erfolgt wie bereits im Bestand im Trennsystem. Die Anbindung von Regen- und Schmutzwasserkanal erfolgt an die

bestehenden Leitungen. Das Schmutzwasser wird der zentralen Kläranlage der Gemeinde Deining zugeführt. Im östlichen Bereich des Baugebiets soll das auf den Grundstücken und den Straßen anfallende Oberflächenwasser einem Regenrückhaltebecken zugeführt und über ein vorhandenes Grabensystem abgeleitet werden. Die Grundstückseigentümer sollen angehalten werden, das Oberflächenwasser soweit technisch und geologisch möglich, zur Entlastung der öffentlichen Kanalisation und zur Neubildung von Grundwasser auf dem Grundstück zu fassen und zu versickern. Die Erschließung mit Telekommunikationsanlagen erfolgt seitens Telekom, Baubereich Direktion Neumarkt.

#### 6. 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.

#### 7. LANDSCHAFTLICHE EINBINDUNG UND BEGRÜNUNG

Siehe entsprechende planliche und textliche Festsetzungen.

#### 8. AUSWIRKUNGEN AUF NATUR- UND LANDSCHAFTSBILD

Siehe Eingriffsregelung und Umweltbericht im Anhang.

#### 9. BIOTOPKARTIERUNG

Im Bebauungsplangebiet und im näheren Umfeld sind keine Flächen der Biotopkartierung tangiert.

aufgestellt:  
Deining, 07.01.2015

### **III. PLANVERZEICHNIS**

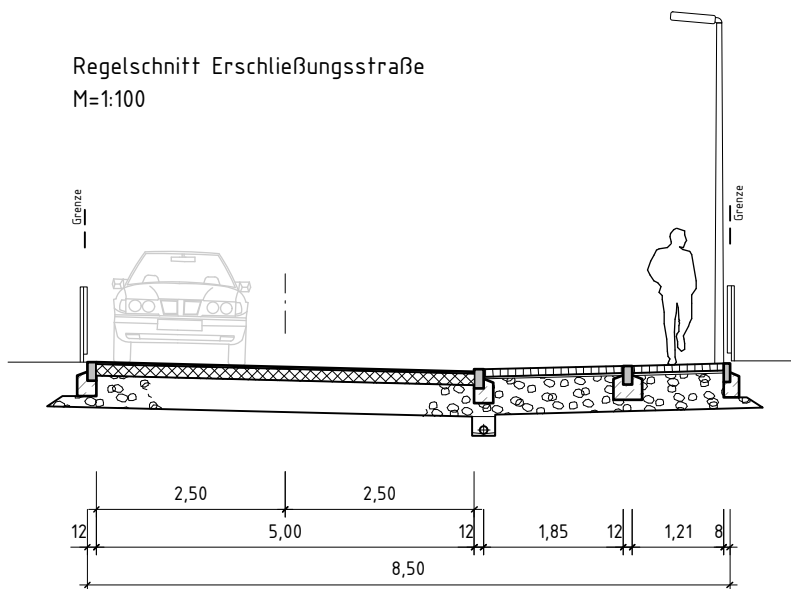
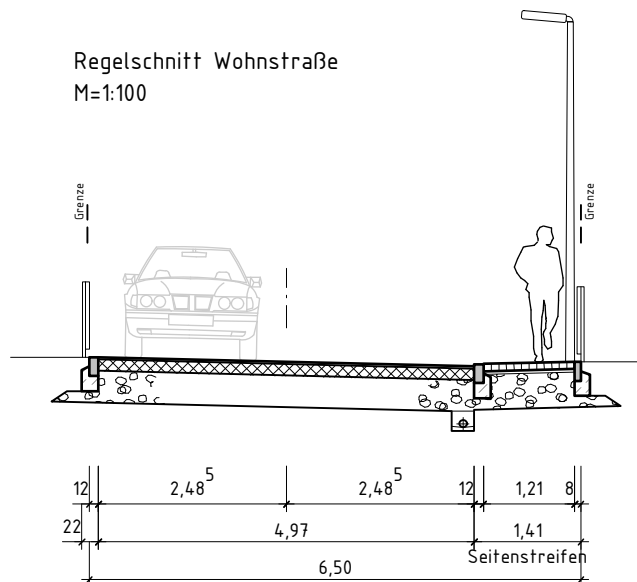
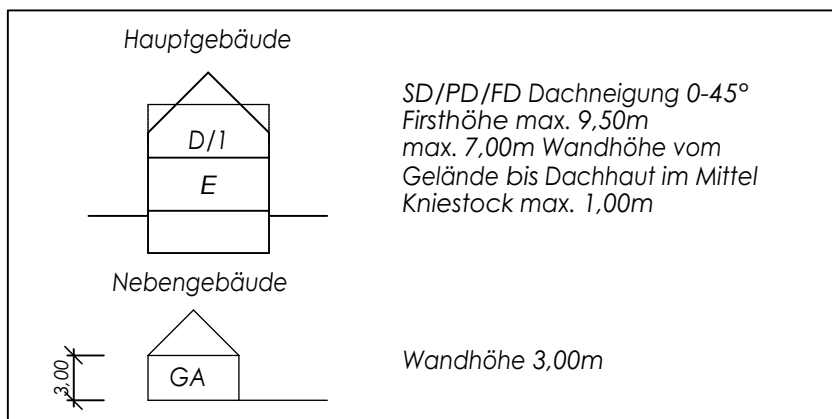
1. BEBAUUNGSPLAN / FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN
2. REGELQUERSCHNITTE GEBÄUDE, STRASSENRAUM
3. ÜBERSICHTSPLAN

### **IV. ANHANG**

1. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG
2. UMWELTBERICHT



Flächenübersicht		
Parzelle	Fläche	
1	750 m <sup>2</sup>	
2	605 m <sup>2</sup>	
3	605 m <sup>2</sup>	
4	605 m <sup>2</sup>	
5	603 m <sup>2</sup>	
6	604 m <sup>2</sup>	
7	600 m <sup>2</sup>	
8	600 m <sup>2</sup>	
9	629 m <sup>2</sup>	
10	604 m <sup>2</sup>	
11	606 m <sup>2</sup>	
12	608 m <sup>2</sup>	
13	622 m <sup>2</sup>	
14	684 m <sup>2</sup>	
15	742 m <sup>2</sup>	
16	751 m <sup>2</sup>	
17	617 m <sup>2</sup>	
18	632 m <sup>2</sup>	
19	600 m <sup>2</sup>	
20	881 m <sup>2</sup>	
21	767 m <sup>2</sup>	
22	744 m <sup>2</sup>	
23	693 m <sup>2</sup>	
24	657 m <sup>2</sup>	
25	645 m <sup>2</sup>	
26	617 m <sup>2</sup>	
27	629 m <sup>2</sup>	
28	724 m <sup>2</sup>	
29	780 m <sup>2</sup>	
30	698 m <sup>2</sup>	
31	689 m <sup>2</sup>	
32	693 m <sup>2</sup>	
33	702 m <sup>2</sup>	
34	716 m <sup>2</sup>	
35	721 m <sup>2</sup>	
36	771 m <sup>2</sup>	
37	640 m <sup>2</sup>	
38	604 m <sup>2</sup>	
39	611 m <sup>2</sup>	
40	578 m <sup>2</sup>	
41	604 m <sup>2</sup>	
42	545 m <sup>2</sup>	
43	599 m <sup>2</sup>	
Bauland	28.374 m <sup>2</sup>	
Versorgung	610 m <sup>2</sup>	
Verkehrswege	6.059 m <sup>2</sup>	
Fussweg	59 m <sup>2</sup>	
Fussweg	77 m <sup>2</sup>	
Fussweg	74 m <sup>2</sup>	
Radweg	85 m <sup>2</sup>	
Radweg	330 m <sup>2</sup>	
Einzugsbereich	35.668 m <sup>2</sup>	



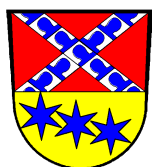
## BP Oberbuchfelder Weg BA14

Regelschnitte, Flächen

Datum: 07.01.2015

Bearbeiter: Springer

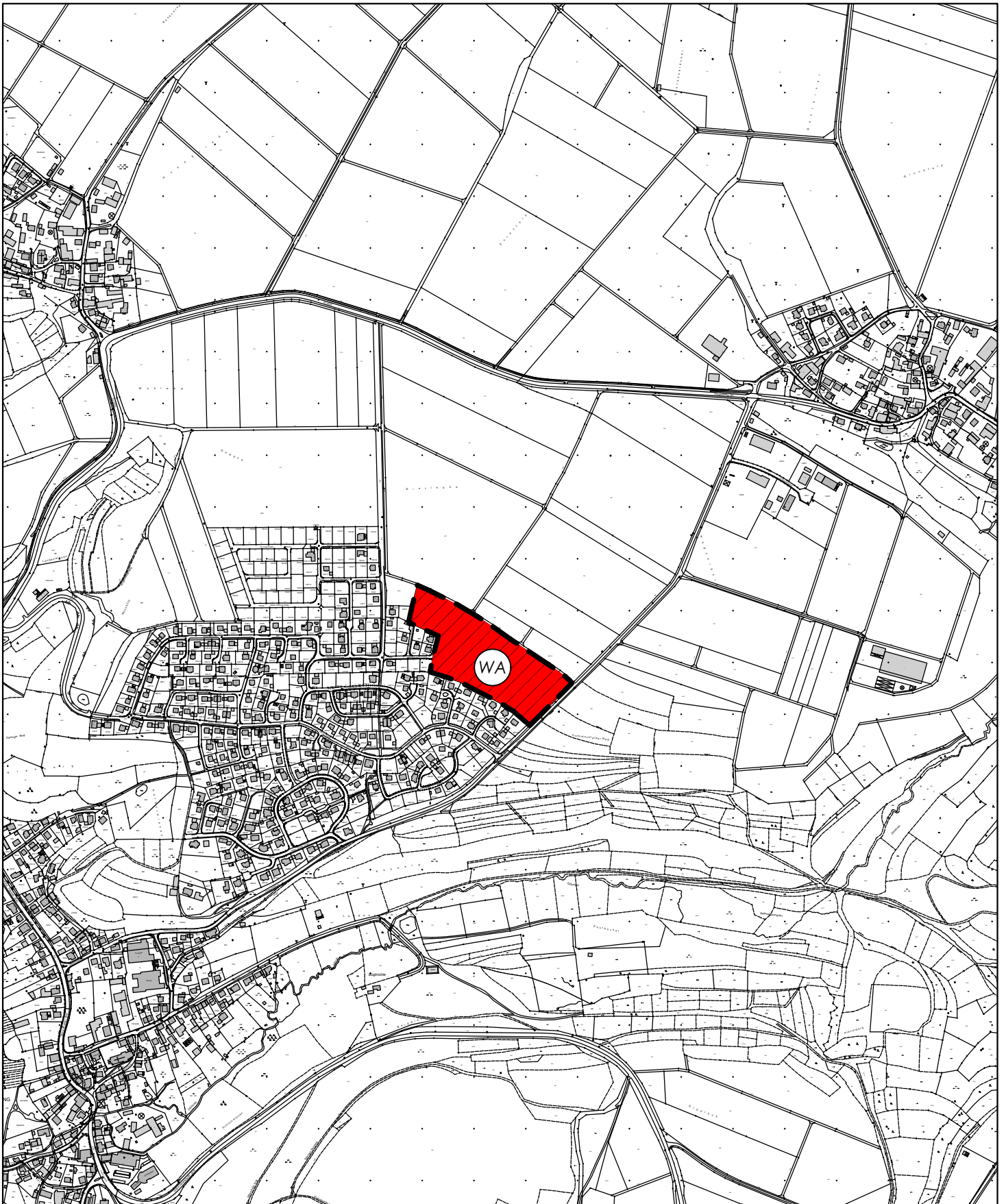
## Anlage III/2



**GEMEINDE DEINING** LANDKREIS NEUMARKT i.d.OPf

SCHLOSSSTRASSE 6 92364 DEINING  
Tel.: 09184 8300-0 Fax: 09184 8300-99

Technisches Bauamt  
Mail: sp@deining.de



**BP Oberbuchfelder Weg BA14**

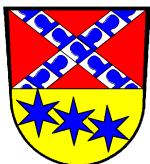
**Anlage III/3**

Übersichtslageplan

Datum: 07.01.2014

Bearbeiter: Springer

Maßstab 1:10000



**GEMEINDE DEINING** LANDKREIS NEUMARKT i.d.OPf

SCHLOSSSTRASSE 6 92364 DEINING  
Tel.: 09184 8300-0 Fax: 09184 8300-99

Technisches Bauamt  
Mail: sp@deining.de