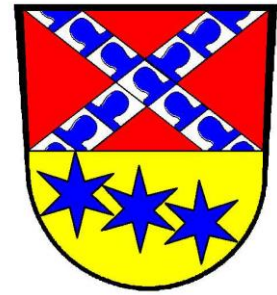


GEMEINDE DEINING



ALLGEMEINES WOHNGEBIET

OBERBUCHFELDER WEG BA 15

BEBAUUNGSPLAN

GRÜNORDNUNGSPLAN

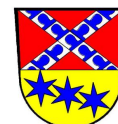
PLANUNG:

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 17.02.2016 / 19.04.2016



INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	3
1. BAULICHE FESTSETZUNGEN	3
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. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	6
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>	7
2.6 <u>GEHÖLZARTEN UND QUALITÄTEN</u>	7
2.7 <u>SONSTIGE GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN / ALLGEMEINES</u>	8
2.8 <u>AUSGLEICHFLÄCHEN-ZUORDNUNGSFESTSETZUNG GEM. § 9 ABS.1A SATZ 2 BAUGB</u>	8
3. SONSTIGE HINWEISE	9
II. BEGRÜNDUNG / ERLÄUTERUNG	11
1. ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG	11
2. LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES NATÜRLICHE GRUNDLAGEN / LANDSCHAFTSBILD	12
3. ZIEL UND ZWECK	12
4. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG	12
5. ERSCHLIESSUNG	12
5.1 <u>Verkehrsanlagen</u>	12
5.2 <u>Ver- und Entsorgung</u>	12
6. GRUND- UND OBERFLÄCHENWASSER	13
7. LANDSCHAFTLICHE EINBINDUNG UND BEGRÜNUNG	13
8. AUSWIRKUNGEN AUF NATUR- UND LANDSCHAFTSBILD	13
9. BIOTOPKARTIERUNG	13
III. PLANVERZEICHNIS	13
IV. ANHANG	13



I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN (in der zum Aufstellungsbeschluss gültigen Fassung)

Baugesetzbuch	(BauGB) i. d. F. vom	23.09.2004 (20.10.2015)
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 (24.07.2015)

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 BauGB): Fl.Nr. 484/101; 485; 486; 487; 696; Teilflächen von 295, 697, 698, 699, 700, 701 Gemarkung Unterbuchfeld, Gemeinde Deining

1. BAULICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planfarben, Planzeichen u. Planeintragungen wird gem. § 9 BauGB sowie Baunutzungsverordnung und Art. 81 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 Baugrenzen (§ 23 (1) u. (2) BauNVO) festgesetzt.

Auf den Parzellen 13/41, 14 und 27/28 ist gem. Alternative 1-3 eine gereifte Bebauung mit insgesamt 8 Wohneinheiten zulässig. Grundsätzlich ist auf diesen 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
 - maximal 2 Wohneinheiten

B) Garagen und Nebengebäude

- Wandhöhe 3,00 m

1.4 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (Art. 81 (1) Ziff. 1 BayBO)

1.4.1 DACHFORMEN (Art. 81 (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. 81 (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 kleinformatigen Ziegeln oder Scharen bis 50 cm Breite zulässig.

1.4.3 DACHÜBERSTÄNDE (Art. 81 (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 größeren Dachüberstand ausgeführt werden.

1.4.4 DACHAUFBAUTEN (Art. 81 (1) Ziff. 1 BayBO)

Dachgauben sind als einzeln stehende Gauben mit Flach-, Satteldach oder als 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 bzw. Solar- und Photovoltaikmodule 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. 81 (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.

1.5.2 Balkone und Dachterrassen

Balkone und Dachterrassen sind bis zu einer Grundfläche von 8 m² zulässig. Der Fertigfußboden liegt maximal 20 cm über FFB des Obergeschosses. Balkone und

Dachterrassen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Eine Überdachung ist nicht zulässig. Auf Garagen sind Dachterrassen nicht zulässig.

1.6 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE (Art. 81 (1) Ziff. 1 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 sind die gleichen Dachformen wie unter 1.4.1 ausgeführt zulässig. Carports sind zulässig.

1.6.3 Auf jedem Grundstück ist die Errichtung eines Nebengebäudes im Sinne von Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO auch außerhalb der Baugrenzen bis zu einem Abstand von 1 m zur Grundstücksgrenze möglich. Der Grundriss darf eine Länge von 4,0 m und eine Breite von 3,5 m nicht überschreiten. Die max. Wandhöhe dieser Nebengebäude wird auf 2,30 m festgesetzt.

Diese Nebengebäude sind an der durch die Garage bebauten Grenze nur unter Einhaltung des mind. erforderlichen Grenzabstandes von 3 m zulässig.

1.7 HÖHENLAGE (Art. 10 BayBO)

klarstellende Ergänzung:

**) im rechten Winkel*

Die baulichen Anlagen sind höhenmäßig an die Erschließungsanlagen anzupassen. Die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) des Erdgeschosses des Wohnhauses ist, gemessen in der Mitte des Wohngebäudes *) zur Erschließungsseite des Grundstückes, 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 15 bis 26 und für die Parzellen 42 bis 57 gilt folgende Ausnahme: Die Oberkante Fußboden (OKFF) des Erdgeschosses des Wohnhauses ist bei diesen Parzellen, gemessen in der Mitte des Wohngebäudes *) zur Erschließungsseite des Grundstückes, 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. 81 (5) Ziff. 1 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. 47 (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.

Für die Alternativ-Bebauung gem. 1.3.1 ist je WE mind. 1 Stellplatz zu errichten.

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 m² zulässig. Bei Rückhaltebecken in Erdbauweise ist eine wasserdurchlässige Böschungsbefestigung oder Dichtbahn mit Erdüberdeckung zulässig.

2.2 VERRINGERUNG DER FLÄCHENVERSIEGELUNG, GEWÄSSERSCHUTZ

Die privaten Zufahrten zu den Garagen sind mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen; festgesetzt werden Rasengittersteine, Pflasterbeläge mit offenen Fugen, wassergebundene Decken oder Schotterrasen, 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 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN MIT MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT:

Die öffentlichen Grünflächen auf den bisherigen Feldwegen sind als magere Schotterrasenfläche mit dem Entwicklungsziel „Kalkmagerrasen“ anzulegen.

Als Pflegemaßnahme wird eine 1-2-malige Pflegemahd im Jahr, mit mind. 3-monatiger Bewirtschaftungsruhe im Sommer oder eine einmalige Mahd im Herbst festgesetzt.

2.4 PFLANZGEBOT AUF ÖFFENTLICHEN FLÄCHEN

Entlang der Verkehrsflächen sind mind. 24 Bäume der **Pflanzliste 2** zu pflanzen. Durch Planzeichen dargestellte Bäume können hierauf angerechnet werden.

2.5 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 m² je Wohngebäudeparzelle zulässig. Je angefangener 400 m² Fläche ist mindestens ein Laubbaum der nachfolgenden **Pflanzenliste 1** 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.

2.6 PFLANZBINDUNGEN RANDEINGRÜNUNG

Gemäß Planzeichnung sind an den festgesetzten Randflächen unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes mindestens einreihige Strauchpflanzungen mit heimischen Gehölzen gemäß **Pflanzenliste 3** anzulegen. 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 2 m, je nach Gehölzart.

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

2.7 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
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

Ligustrum vulgare	–	Liguster*
Lonicera nigra	–	Heckenkirsche*
Malus sylvestris	–	Apfel
Prunus padus	–	Trauben-Kirsche
Prunus spinosa agg.	–	Artengruppe Schlehe
Rhamnus cathartica	–	Kreuzdorn
Rosa canina	–	Hunds-Rose, und weitere Wild-Rosen
Salix caprea	–	Sal-Weide
Sambucus nigra	–	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	–	Eberesche (Vogelbeere)
Viburnum lantana	–	Wolliger Schneeball*
Viburnum opulus	–	Gewöhnlicher Schneeball*

* Giftpflanzen gem. GUV-SI 8018 November 2006

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

2.8 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 nach zu pflanzen.

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.

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

An anderer Stelle als am Ort des Eingriffes in Natur und Landschaft werden gem. § 9 Abs. 1a BauGB die folgenden Flurstücke verbindlich zugeordnet. Diese Ausgleichsflächen werden allen Grundstücksflächen des Baugebietes gem. § 9 Abs.1a Satz 2 BauGB zugeordnet. Die festgesetzte Ausgleichsfläche und die Ausgleichsmaßnahmen gemäß Ausgleichsflächenplan dient dem Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaftsbild durch die Bebauung und Erschließung. Die im Ausgleichsflächenplan festgelegten Aufwertungsmaßnahmen sind nach erfolgten Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für den Bereich der bestehenden Baumhecke (als Biotop kartiert) gemäß Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Bestandteil der Begründung) durchzuführen.

Ausgleichsflächenplan:

Flur-Nr.: 353 (TF)	Gemarkung: Oberbuchfeld	
Gesamtfläche: 300 m ²	Aufwertungsfaktor: 1,0	Anrechenbare Fläche: 300 m ²



Entwicklungsziel:

Anlage einer Baum- und Strauchhecke mit Krautsaum

Aufwertungsmaßnahmen:

Pflanzung einer mehrreihigen Baum- und Strauchhecke unter Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände. Anteil Bäume: ca. 15 %, Anteil Sträucher ca. 85%. Pflanzung mit autochthonem Pflanzmaterial, Artenauswahl in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde. Pflanzraster ca. 1,0 m x 1,5 m. Ausbildung des Krautsaumes durch Sukzession.

Pflegemaßnahmen:

- Verzicht auf jegliche Düngung und chemischen Pflanzenschutzmittel
- Abtransport des Schnittgutes
- Keine Verwendung eines Schlegelmähers
- 1-2-malige Pflegemahd des Krautsaumes im Jahr,
- Anwuchspflege und Schutz der Pflanzung durch Verbisschutzzäune in den ersten zwei Jahren

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 zu melden.
- 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 einigen 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 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 27. Änderung erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel im Zuge des Verfahrens.

Das Baugebiet umfasst ca. 5,6 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 9 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 9 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 2015 wurden 31 Bauplätze veräußert und die Nachfrage nach Bauland in Deining ist nach wie vor ungebrochen. Die zur parallelen 27. 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 mit Festsetzung auf privater Fläche.

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

Das Baugebiet umfasst ca. 5,6 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 Flächenalb auf den Hochflächen in einer Höhe von ca. 532 – 540 mNN. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Im Westen schließt ein Teilabschnitt des Baugebiets Oberbuchfelder Weg (BA 10) und südlich der öffentliche Kinderspielplatz an, der bereits eine intensive Randeingrünung und Grüngestaltung besitzt. Auffallende landschaftsbildprägende Elemente sind nicht vorhanden. Im Süden schließt das Baugebiet BA14 an.

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+1/E+D (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 (Bushaltestelle).
3. Ausrichtung der Dachflächen nach Süden möglich, zur optimalen Sonnenenergienutzung.
4. Abschluss des Baugebietes durch festgesetztes Pflanzgebot am Nordrand.

5. ERSCHLIESSUNG

5.1 Verkehrsanlagen.

Die Erschließung erfolgt über mehrere Anbindungen an das bestehende Straßennetz. 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 privaten 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 ist am Westrand das Biotop 6735-0127 tangiert.

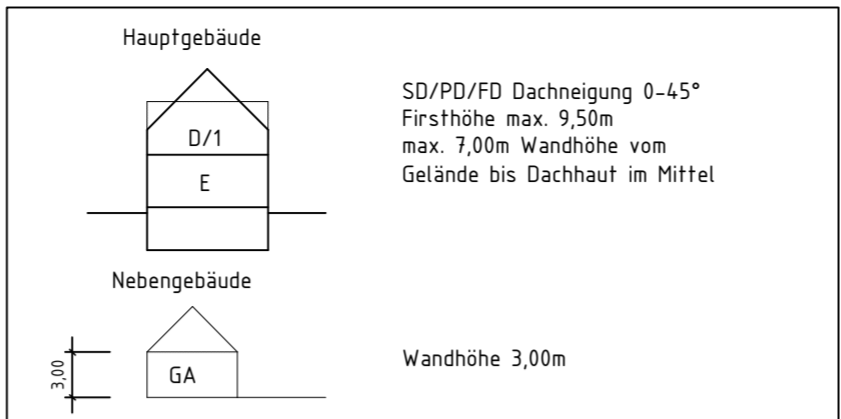
aufgestellt:
Deining, 17.02.2016 / 19.04.2016

III. PLANVERZEICHNIS

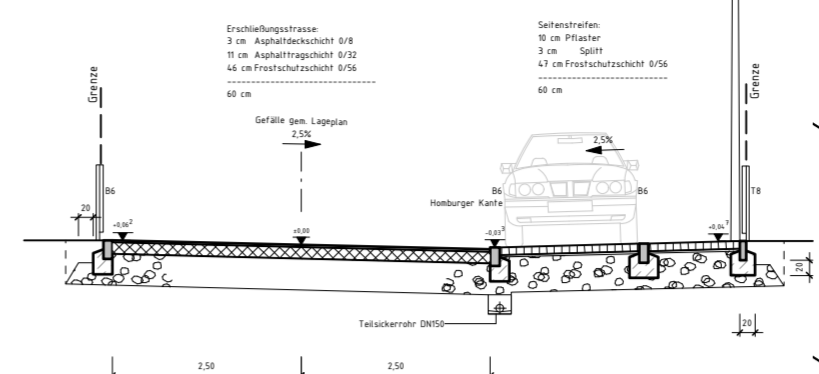
1. BEBAUUNGSPLAN / FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN
2. REGELQUERSCHNITTE GEBÄUDE, STRASSENRAUM
3. ÜBERSICHTSPLAN

IV. ANHANG

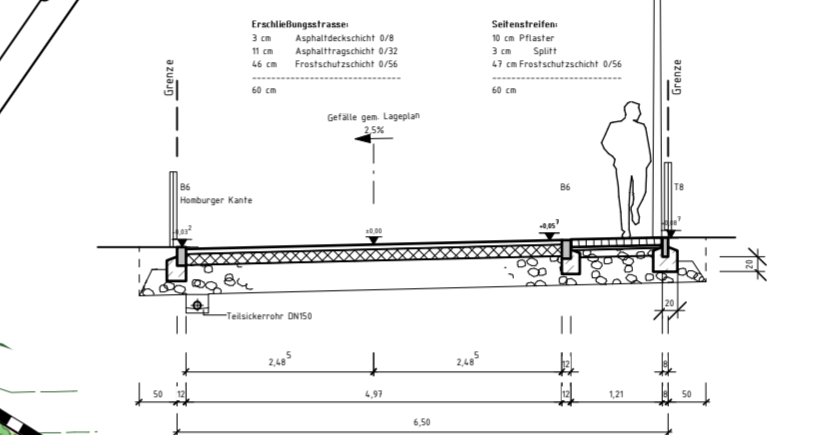
1. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG
2. UMWELTBERICHT



Regelschnitt 2 Erschließungsstraße
M=1:100



Regelschnitt 1 Wohnstraße
M=1:100



WA	E+D
0,30	0,80
0	E (DH)

LEGENDE: (Festsetzungen gem. BauGB §9)

- WA (0,8) Wohngebiet allgemein
- 0,30 Geschosflächenzahl GFZ
- E+D/E+1 Grundflächenzahl GRZ
- 0 Zahl der Vollgeschosse
- O offene Bauweise
- E Bauweise Einzelhaus
- D H Bauweise Doppelhaus, Hausgruppen (nur Alternativen 1-3)
- Baugrenze
- Strassenverkehrsfläche mit Seitenstreifen
- Versorgungsanlagen
- private Grünfläche
- öffentliche Grünfläche
- Zufahrt
- Parkplatzfläche öffentlich
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Ober-, Unterflurhydrant geplant
- geplante Grundstücksgrenze
- Graben/Entwässerung
- Baum- / Hecken neu
- Umgrenzung von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Pflanzgebot gem. 2.3)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebot gem. 2.6)
- nachrichtliche Übernahme:
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurstücknummer
- Höhenlinie

Nr	BP Fläche
1	925
2	657
3	647
4	653
5	657
6	683
7	692
8	666
9	692
10	735
11	791
12	786
13	679
14	1205
15	771
16	720
17	741
18	654
19	655
20	713
21	709
22	691
23	712
24	737
25	729
26	675
27	694
28	773
29	840
30	798
31	726
32	707
33	689
34	670
35	676
36	659
37	664
38	693
39	706
40	750
41	602
42	674
43	674
44	775
45	707
46	661
47	657
48	650
49	642
50	688
51	711
52	662
53	714
54	675
55	680
56	680
57	680
58	754
59	669
Parzellenfläche 41974	
Verkehrsfläche 75	
Verkehrsfläche 5.141	
Verkehrsfläche 4.534	
Fußweg GVS 175	
Fußweg GVS 729	
Regenrückhaltebecken 825	
Pflanzgeb. gem.2.3 604	
Pflanzgeb. gem.2.3 905	
Pflanzgeb. gem.2.3 256	
Pflanzgeb. gem.2.3 117	
Spielplatz 1024	
Hecke Bestand 118	
Gesamfläche Summe 56.475	
Gesamfläche CAD 56.472	
Differenzfläche -3	
Anteil Verkehrsfläche 17%	
Anteil Baufläche 74%	

Bebauungsplan Oberbuchfelder Weg

Erschließungsabschnitt 15
Maßstab 1:1000 Bearb.: Springer
Datum: 17.02.2016 / 19.04.2016

GEMEINDE DEINING
LANDKREIS NEUMARKT i.d.OPf
SCHLOSSSTRASSE 6 * 932364 DEINING
Tel.: 09184 8300-0 Fax: 09184 8300-99
Mail: sp@deining.de

