

# GEMEINDE DEINING

LANDKREIS NEUMARKT i.d.OPf  
SCHLOSSSTRASSE 6 \* 92364 DEINING  
Tel.: 09184 8300-0 Fax: 09184 8300-99  
Mail: sp@deining.de

## Übersichtslageplan zum Bebauungsplan

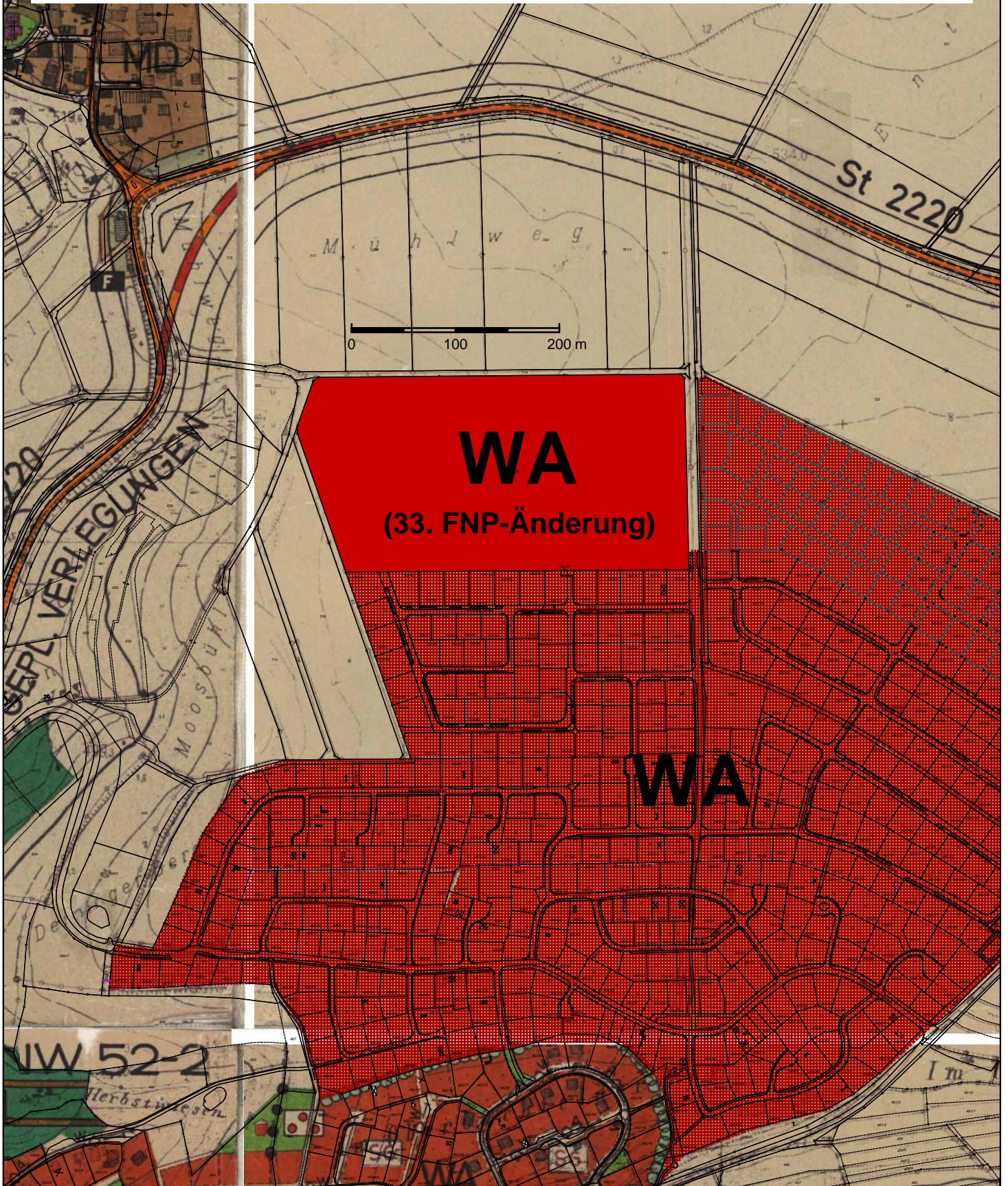
### Baugebiet Oberbuchfelder Weg BA17

Übersichtslageplan

M 1:5000

Datum: 20.11.2018

Bearb.: Springer







# GEMEINDE DEINING

**ALLGEMEINES WOHNGEBIET**

## **OBERBUCHFELDER WEG BA 17**

### BEBAUUNGSPLAN

### GRÜNORDNUNGSPLAN

**RECHTSKRÄFTIGE FASSUNG VOM 20.11.2018**

**PLANUNG:**

GEMEINDE DEINING  
SCHLOSSSTRASSE 6  
92364 DEINING

**UMWELTBERICHT, GRÜNORDNUNG,  
NATURSCHUTZAUSGLEICH:**

DIPL.-ING. FH BERNHARD BARTSCH  
LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA  
STADTPLANER SRL  
BERGSTRASSE 25 \* 93161 SINZING

Ausgefertigt:

DEINING, DEN 08.01.2019  
Gemeinde Deining

Alois Scherer  
1. Bürgermeister





INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	3
1. <b><u>BAULICHE FESTSETZUNGEN</u></b> .....	<b>3</b>
1.1 <u>ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)</u>	3
1.2 <u>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1. BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)</u>	3
1.3 <u>BAUWEISE (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)</u>	3
1.4 <u>ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (Art. 81 (1) Ziff. 1 BayBO)</u>	4
1.5 <u>FASSADEN (Art. 81 (1) Ziff. 1 BayBO)</u>	5
1.6 <u>GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE (Art. 81 (1) Ziff. 1 BayBO)</u>	5
1.7 <u>HÖHENLAGE (Art. 10 BayBO)</u>	6
1.8 <u>EINFRIEDUNG (Art. 81 (5) Ziff. 1 BayBO)</u>	6
1.9 <u>VERKEHRS - UND VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN</u>	7
2. <b><u>GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN</u></b> .....	<b>7</b>
2.1 <u>FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN</u>	7
2.2 <u>VERRINGERUNG DER FLÄCHENVERSIEGELUNG, GEWÄSSERSCHUTZ</u>	7
2.3 <u>ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN:</u>	7
2.4 <u>PFLANZGEBOT AUF ÖFFENTLICHEN FLÄCHEN</u>	7
2.5 <u>PFLANZBINDUNGEN AUF PRIVATEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN</u>	7
2.6 <u>PFLANZBINDUNGEN RANDEINGRÜNUNG</u>	8
2.7 <u>GEHÖLZARTEN UND QUALITÄTEN</u>	8
2.8 <u>SONSTIGE GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN / ALLGEMEINES</u>	9
3. <b><u>SONSTIGE HINWEISE</u></b> .....	<b>10</b>
II. BEGRÜNDUNG / ERLÄUTERUNG	11
1. <u>ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG</u> .....	<b>11</b>
2. <u>LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES / NATÜRLICHE GRUNDLAGEN / LANDSCHAFTSBILD</u> .....	<b>12</b>
3. <u>ZIEL UND ZWECK</u> .....	<b>12</b>
4. <u>GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG</u> .....	<b>12</b>
5. <u>ERSCHLIESSUNG</u> .....	<b>12</b>
5.1 <u>Verkehrsanlagen.</u>	12
5.2 <u>Ver- und Entsorgung</u>	12
6. <u>GRUND- UND OBERFLÄCHENWASSER</u> .....	<b>13</b>
7. <u>LANDSCHAFTLICHE EINBINDUNG UND BEGRÜNDUNG</u> .....	<b>13</b>
8. <u>AUSWIRKUNGEN AUF NATUR- UND LANDSCHAFTSBILD</u> .....	<b>13</b>
9. <u>BIOTOPKARTIERUNG</u> .....	<b>13</b>
III. PLANVERZEICHNIS	13
IV. ANHANG	13



## **I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

Baugesetzbuch	(BauGB) i. d. F. vom	03.11.2017
Baunutzungsverordnung	(BauNVO) i. d. F. vom	21.11.2017
Planzeichenverordnung	(PlanZV) vom	18.12.1990 zul. geänd. 04.05.2017
Bayer. Bauordnung	(BayBO) i. d. F vom	14.08.2017 zul. geänd. 10.07.2018

### RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 BauGB):  
Fl.Nr. 703 und 701 Teilfl. der 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.

1.3.2 Es sind Einzelhäuser nach § 22 (2) BauNVO als Ein- und Zweifamilienhäuser zulässig. Weiterhin sind Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser mit bis zu 3 Vollgeschossen in dafür festgesetzten Bereichen zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baugrenzen (§ 23 (1) u. (2) BauNVO) festgesetzt.

1.3.3 Bauliche Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.



Zusätzlich zum Planblatt sind für die Bebauungen Alternativen festgesetzt.

**Alternative 1 – Parzellen 30, 31, 32**

Einzelhausbebauung für die Parzellen 30a, 30b, 31a, 31b, 32a, 32b

**Alternative 2 – Parzellen 49, 50, 51, 52**

Doppelhausbebauung für die Parzellen 49a, 49b, 50a, 50b, 51a, 51b, 52a, 52b

Einzel- und Doppelhausbebauung

- A) Wohngebäude mit höchstens 2 Vollgeschossen E + D / E + 1
- Gebäude eingeschossig mit ausgebautem Dach oder zweigeschossig ohne Dachausbau
  - SD/WD/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

Mehrfamilienhausbebauung (Parzellen 30, 31, 32)

- A) Wohngebäude mit höchstens 3 Vollgeschossen E + 1+ D / E + 2
- Gebäude zweigeschossig mit ausgebautem Dach oder dreigeschossig ohne Dachausbau
  - SD/WD/PD/FD Dachneigung 0° - 45°
  - Firsthöhe max. 12,0 m
  - Wandhöhe max. 10,00 m
  - Dachgeschoss als Vollgeschoss möglich
  - maximal 9 Wohneinheiten

- B) Garagen und Nebengebäude - Wandhöhe 3,00 m

- 1.3.4 Es sind nur rechteckige oder quadratische Baukörper zulässig. Erdgeschossige Anbauten sind nur untergeordnet zulässig. Die Ausrichtung der Hauptbaukörper erfolgt rechtwinklig oder parallel zur Garage oder der Straßenbegrenzungslinie.

**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 Sattel-, Walmdächern, Pult-, Pyramiden- und Flachdächern (SD/WD/PD/FD) zulässig. Die Firste sind mittig und parallel zur Gebäudelängsseite anzuordnen. Die Firstrichtungen sind freigestellt. Auf Nebengebäuden sind auch begrünte Flachdächer zulässig.

**1.4.2 DACHNEIGUNGEN UND EINDECKUNGEN (Art. 81 (1) Ziff. 1 BayBO)**

Die geneigten Dächer sind mit naturroten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln oder Dachpfannen einzudecken. Bis zu einer Dachneigung von 22° sind Blecheindeckungen in metallischen, matten Farbtönen 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 65 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. Geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen (bis 0,50 m) für diese Anlagen sind zulässig.

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 Traulänge nicht überschreiten.

Anstelle von mehreren Dachgauben ist die Errichtung eines Zwerchgiebels mit einer Breite von max. 1/2 der Traulänge 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.

Bei der Fassadengestaltung ist – sofern möglich - auf eine symmetrische Anordnung der Fenster und Türen zu achten. Insbesondere sollen auf verschiedenen Geschossen liegende Fenster/Türen in (annähernd) gleicher Breite senkrecht untereinander angeordnet werden.

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.

Balkone und Dachterrassen sind bis zu einer Grundfläche von 8 m<sup>2</sup> zulässig. Der Fertigfußboden liegt maximal 20 cm über FFB des Dach-/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 m freizuhalten, der straßenseitig zwischen Begrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen und Garage auf eine Tiefe von mind. 5,00 m nicht eingefriedet werden darf.

**Für den Bereich Mehrgeschossiger Wohnungsbau (Parzellen 30, 31, 32):**

Zwischen Carports bzw. Stellplätzen und öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von mind. 1,00 m freizuhalten. Carports bzw. Stellplätze dürfen im Bereich bis zu 6 m ab der Grundstücksgrenze nicht eingefriedet werden.

1.6.2 Garagen mit Nebenraum sind bis max. 9 x 7 m Grundfläche 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)**

Die baulichen Anlagen sind höhenmäßig an die Erschließungsanlagen anzupassen. Die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) des Erdgeschosses des Wohnhauses ist, gemessen in der Mitte des Wohngebäudes im rechten Winkel zur Erschließungsseite des Grundstückes, max. 15 cm über der Höhe der der Garage zugewandten Straßenseite (Bezugspunkt ist die Fahrbahnoberkante) zulässig.

Die Oberkante Fertigfußboden der Garage ist, gemessen in der Mitte der Gebäudeflucht der Garage im rechten Winkel zur Erschließungsstrasse, max. 15 cm über der Höhe der der Garage zugewandten Straßenseite (Bezugspunkt ist die Fahrbahnoberkante) zulässig.

Die Anpassung des Geländes an die so festgelegte Höhenlage nach folgenden Regelungen ist erforderlich:

Im Bereich der unbebauten und gärtnerisch genutzten Grundstücksfläche ist in einem Abstand von mind. 2 m zur allen seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen hin das Gelände auf den natürlichen Geländeverlauf abzusenken. Zur Erschließungsseite hin ist eine Anpassung auf die Straßenhöhe vorzunehmen. Direkt an den Grundstücksgrenzen sind keine Böschungen erlaubt. Geländeauffüllungen auf Fußbodenniveau des Wohnhauses zur Gestaltung von Terrassen u.ä. sind nur in einer Breite von max. 5 m um das Hauptgebäude zulässig, sofern dadurch der Abstand von 2 m zur Grundstücksgrenze nicht unterschritten wird.

Entlang der Garage (einschließlich zulässigem Anbau) und entlang der Zufahrt zur Garage sind zum Nachbargrundstück hin Stützmauern zulässig.

Sollte durch diese Höhenfestlegungen die OKFF Wohnhaus tiefer als die Rückstauenebene liegen, ist abweichend eine maximale Höhe von 5 cm über Rückstauenebene (Höhe der Anschlussstelle der Grundstücksentwässerung = Abdeckung Revisionsschacht) zulässig.

### **Folgende Ausnahme gilt für die Parzellen 33 bis 36, 62 bis 70 und 45 bis 52 (Alternative 49a bis 52b)**

Die Oberkante Fußboden (OKFF) des Erdgeschosses des Wohnhauses ist bei diesen Parzellen, gemessen in der Mitte des Wohngebäudes im rechten Winkel zur Erschließungsseite des Grundstückes, max. 50 cm über der Höhe der der Garage zugewandten Straßenseite zulässig. Ansonsten bleiben die in den vorhergehenden Absätzen 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 (vgl. auch Nr. 1.6.1)
- Als Einfriedungen an der Straßenseite sind senkrecht gelattete Holzzäune oder Metall-Stabgitterzäune bis zu einer Gesamthöhe von 1,30 m (davon Sockel max. 10 cm). zulässig. Gabionenwände sind nicht zulässig.
- Einfriedungen der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch als grüner Maschendrahtzaun mit Hinterpflanzung und Holzzäune zugelassen. Zaunhöhe auch hier max. 1,30 m. Gabionenwände sind nicht zulässig.

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**

Je Wohneinheit ist die Errichtung einer Garage oder eines Carport für mindestens ein Kraftfahrzeug, die spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes auch benutzbar zur Verfügung stehen müssen, zwingend vorgeschrieben. Für jedes Hauptgebäude (Einzelhaus/Doppelhaushälfte) sind inklusiv der Garage/Carport auf dem Grundstück mindestens vier Stellplätze für PKW vorzuhalten. Die Bereiche vor den Garagen, die gem. Nr. 1.8 nicht eingezäunt werden dürfen, können hierauf angerechnet werden.

Für die mehrgeschossige Bebauung (Parzellen 30, 31, 32) ist je WE mind. 1 Stellplatz zu errichten. Im Bereich östlich der Hauptgebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen auf der hierfür dargestellten Fläche für Stellplätze auch Carports zulässig.

## **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**

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:**

Die öffentlichen Grünflächen sind mit einer geeigneten Landschaftsrasenmischung anzusäen.

### **2.4 PFLANZGEBOT AUF ÖFFENTLICHEN FLÄCHEN**

Entlang der Verkehrsflächen sind mind. **38** 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 m<sup>2</sup> je Wohngebäudeparzelle zulässig. Je angefangener 400 m<sup>2</sup> 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, außer bei Obstbäumen: Stammumfang 8/10 cm, als Heckenpflanzung: verpfl. Heister 100/150cm)

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
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.



### **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. Die Nutzung als Brauchwasser wird empfohlen.
- 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. Insbesondere bei Bebauung mit 3 Vollgeschossen ist auf den Nachweis des 2. Rettungsweges unter Einhaltung der Anleiterbarkeit zu achten.
- 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 Bei der Errichtung eines Kellers ist eine wasserdichte Bauweise 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.
- 3.14 Zur Verbesserung der Löschwasserversorgung ist der Notverbund zur Wasserversorgung ZV Sengenthal/Deining zu öffnen. Das Regenrückhaltebecken wird mit einem Verschluss zur Löschwasserrückhaltung ausgestattet. Die Freiwillige Feuerwehr Deining ist hierzu einzuweisen.
- 3.15 Es wird auf die gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen nach Art. 47 und Art. 48 AGBGB hingewiesen.



## **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 nördlicher 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 33. Änderung erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel im Zuge des Verfahrens.

Das Baugebiet umfasst ca. 6,75 ha Baufläche im westlichen Bereich des Deininger Berges. Den Anschlussbereich im Süden 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 (jetzt St 2660) 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 der Eigentümer gegeben ist.

Die noch nicht bebauten Bauplätze im Baugebietskomplex Oberbuchfelder Weg befinden sich bis auf wenige 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. Von den derzeit im BA16 noch nicht verkauften 19 Bauparzellen sind bereits 7 reserviert und die Kaufinteressenten klären derzeit die Finanzierungsfrage. Es ist von einem gesamten Verkauf bis Frühjahr 2019 auszugehen, so dass die Gemeinde die Nachfrage nach Bauland ohne eine erneute Baugebietsausweisung nicht mehr befriedigen könnte.

Die zur parallelen 33. 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 bestehenden Bauabschnitte, die alle Möglichkeiten zur Erschließung bieten.

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. 6,75 ha Baufläche im westlichen 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. 520 – 536 mNN. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Im Süden schließen die Teilabschnitte des Baugebiets Oberbuchfelder Weg BA 10 bzw. 11-13 an. 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. Eine verdichtete Bebauung mit Doppel- und Mehrfamilienhäusern ist in ausgewiesenen und alternativ überplanten Bereichen vorgesehen.

## 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 sowie E+1+D und E+2 (Dachgeschoss als Vollgeschoss) vorgesehen. Es wurde besonders Wert auf folgende Planungspunkte gelegt:

1. Anschluss der Bebauung an die anschließenden Baugebietsbereiche.
2. Anbindung der Erschließung an die derzeitigen Verkehrsverbindungen (GVS Richtung St2220 im Osten, Anschluss BA 11-13 im Südwesten und südlich, Bushaltestelle direkt im Osten).
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 Baugebietsbereiche. 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 westlichen Bereich des Baugebiets soll das auf den Grundstücken und den Straßen anfallende Oberflächenwasser einem Regenrückhaltebecken mit Versickerung zugeführt 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 6735-1077 tangiert.

aufgestellt:

Deining, 08.01.2019

### **III. PLANVERZEICHNIS**

1. BEBAUUNGSPLAN / FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN,  
REGELQUERSCHNITTE GEBÄUDE, STRASSENRAUM

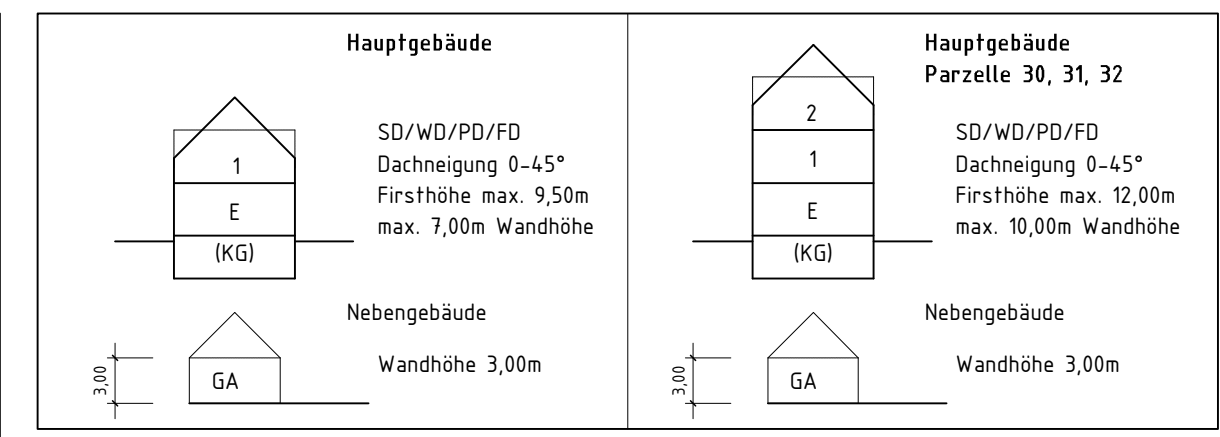
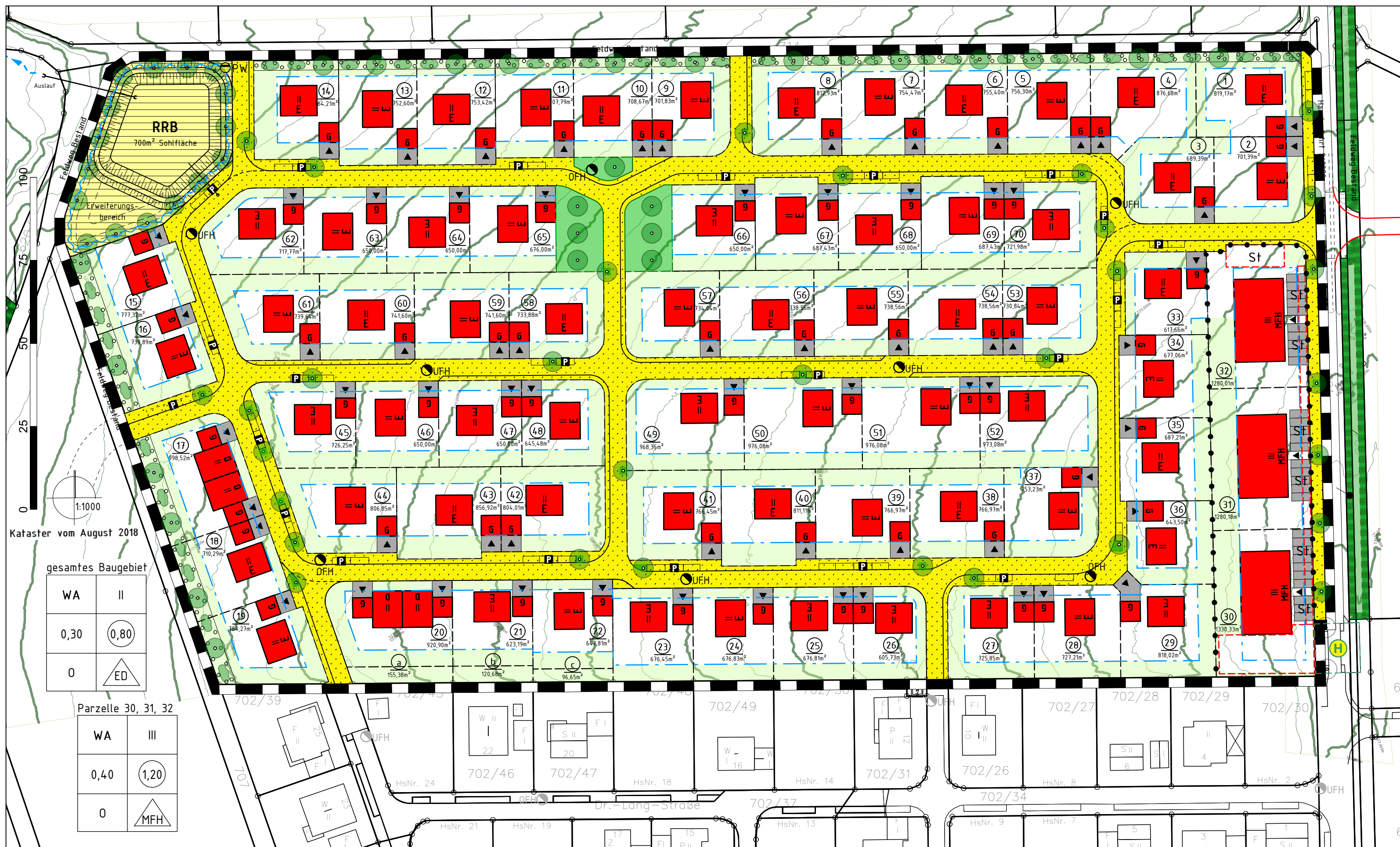
2. ÜBERSICHTSPLAN

### **IV. ANHANG**

1. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

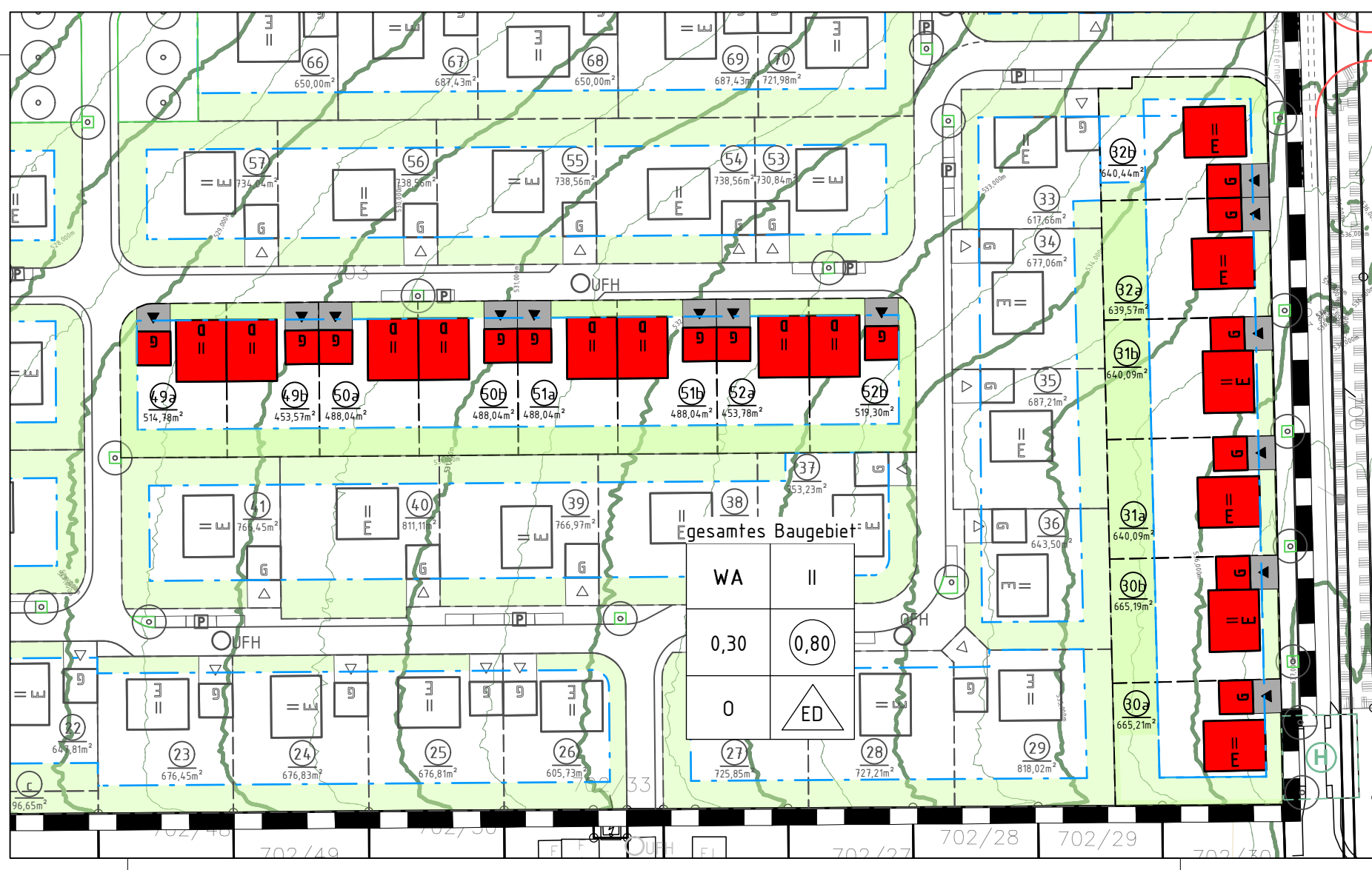
2. FFH-VERTRÄGLICHKEITSABSCHÄTZUNG

3. UMWELTBERICHT



Nr	BP Fläche
1	819
2	701
3	689
4	877
5	756
6	755
7	754
8	813
9	702
10	709
11	708
12	753
13	753
14	764
15	777
16	740
17	999
18	710
19	784
20	921
21	623
22	648
23	676
24	677
25	677
26	606
27	726
28	727
29	818
30	1330
31	1280
32	1280
33	618
34	677
35	687
36	644
37	753
38	767
39	767
40	811
41	766
42	804
43	857
44	807
45	726
46	650
47	650
48	645
49	968
50	976
51	976
52	973
53	731
54	739
55	739
56	739
57	734
58	734
59	742
60	742
61	740
62	718
63	650
64	650
65	676
66	650
67	687
68	650
69	687
70	722
a	155
b	121
c	97
Parzellenfläche	54.178
Verkehrsfläche	10.541
Regenrückhaltebecken	2.040
Grünfläche öffentlich	335
Grünfläche öffentlich	97
Grünfläche öffentlich	335
Gesamtfläche Summe	67.525
Gesamtfläche CAD	67.525
Differenzfläche	-0
Anteil Verkehrsfläche	16%
Anteil Baufläche	80%

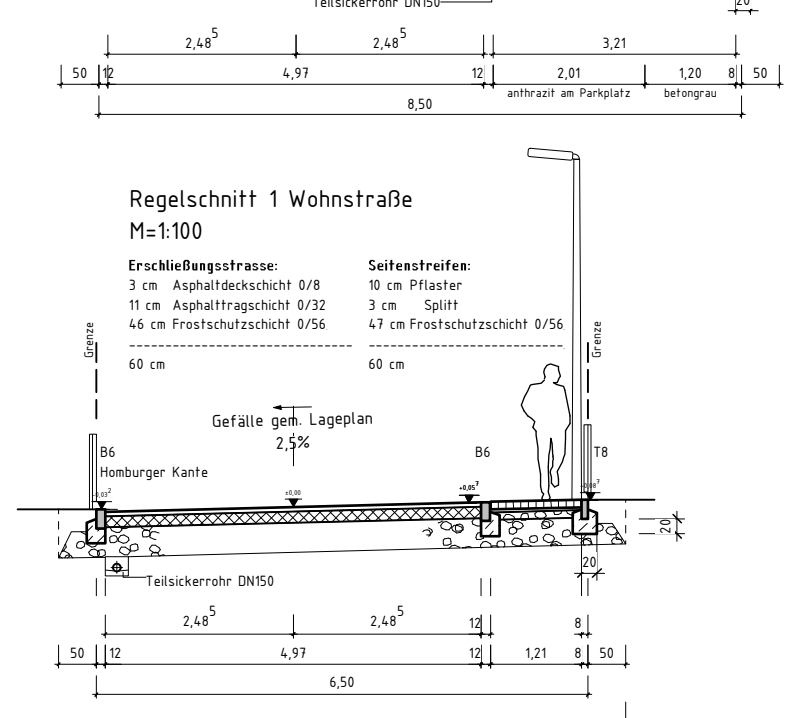
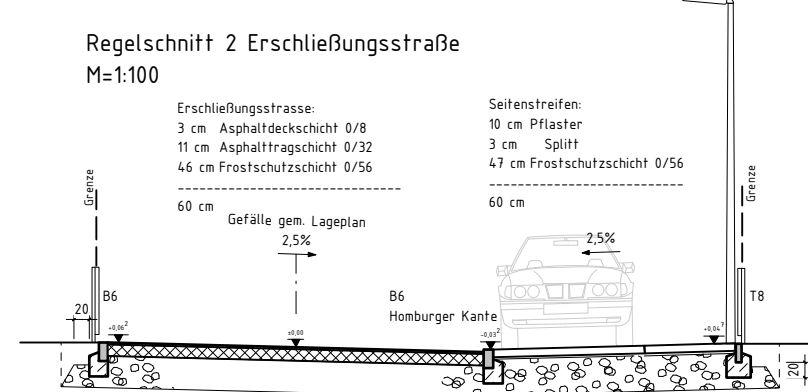
- LEGENDE:** (Festsetzungen gem. BauGB §9)
- WA Wohngebiet allgemein
  - 0,8 Geschosflächenzahl GFZ
  - 0,30 Grundflächenzahl GRZ
  - II = E+D / E+1 Zahl der Vollgeschosse
  - III = E+1+D / E+2
  - 0 offene Bauweise
  - E Bauweise Einzelhaus
  - D Bauweise Doppelhaus
  - MFH Bauweise Mehrfamilienhaus
  - Baugrenze
  - St Flächen für Stellplätze/Carports
  - Strassenverkehrsfläche mit Seitenstreifen
  - Versorgungsanlagen Pumpwerk
  - private Grünfläche
  - öffentliche Grünfläche
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
  - P Parkplatzfläche öffentlich
  - Abgrenzung untersch. Nutzung
  - Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft
  - Baum- / Hecken neu
  - Umgrenzung von Schutzgebieten
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebot gem. 2.6)
- Hinweise:**
- Zufahrt
  - Wohnhaus mit Geschossigkeit und Bauweise
  - Garage
  - OFH / UFH Ober-, Unterflurhydrant geplant
  - geplante Grundstücksgrenze
  - nachrichtliche Übernahme:
  - Bestehende Grundstücksgrenzen
  - Flurstücknummer
  - Höhenlinie
  - Graben/Entwässerung
  - Bushaltestelle



**Alternativbebauung 1**  
Einzelhaus  
Parzellen 30-32  
Planansatz 1:1000

**Alternativbebauung 2**  
Doppelhaus  
Parzellen 49-52  
Planansatz 1:1000

Nr	BP Fläche
30a	665
30b	665
31a	640
31b	640
32a	640
32b	640
49a	515
49b	454
50a	488
50b	488
51a	488
51b	488
52a	454
52b	519
Parzellenfläche	7.784



ausgefertigt: Deining, 08.01.2019  
Gemeinde Deining

Alois Scherer, 1. Bürgermeister

**Bebauungsplan**  
**Oberbuchfelder Weg BA17**  
Maßstab 1:1000 Bearb.: Sp  
Datum: 20.11.2018

**GEMEINDE DEINING**  
LANDKREIS NEUMARKT i.d.OPf  
SCHLOSSSTRASSE 6 \* 92364 DEINING  
Tel.: 09184 8300-0 Fax: 09184 8300-99  
Mail: sp@deining.de