

STADT GREDING

ALLGEMEINES WOHNGEBIET

BEBAUUNGSPLAN NR. 38 WOHNGEBIET "ZUM SPITZGARTEN" IN RÖCKENHOFEN



BEBAUUNGSPLAN GRÜNORDNUNGSPLAN

PLANUNG:

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

BERCHING, DEN 22.02.2013 LEMM - SATZUNGSFASSUNG



INHALTSVERZEICHNIS

	SEITE
I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN.....	3
1. BAULICHE FESTSETZUNGEN	3
1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)	3
1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1. BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)	3
1.3 BAUWEISE (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)	3
1.4 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (Art. 91 (1) Ziff. 1 BayBO)	4
1.5 FASSADEN (Art 91 (1) Ziff. 1 BayBO).....	5
1.6 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE (Art. 91 (1) Ziff. 1 u. 3 BayBO + Art. 7 (5) BayBO).....	5
1.7 HÖHENLAGE (Art 10 BayBO).....	5
1.8 EINFRIEDUNG (Art 9 BayBO).....	5
1.9 VERKEHRS - UND VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN.....	6
2. GRÜNORDNUNG	7
2.1 FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN.....	7
2.2 BEPFLANZUNG	7
2.3 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) ZIFF. 15 BauGB)	7
2.4 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON STRÄUCHERN.....	7
2.5 STRASSENVERKEHRSGRÜN	7
2.6 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN.....	7
2.7 BODENARBEITEN UND BELÄGE.....	8
2.8 GEHÖLZPFLANZUNGEN	8
3. SONSTIGE HINWEISE.....	10
4. VERFAHRENSHINWEISE.....	11
II. BEGRÜNDUNG / ERLÄUTERUNG	13
5. BEBAUUNGSPLAN / GRÜNORDNUNGSPLAN.....	13
5.1 STADTEBAULICHE KONZEPTION	13
6. GRÜNORDNUNG (EINGRIFFSREGELUNG GEM. REGELVERFAHREN)	13
6.1 UMWELTBERICHT	13
6.2 EINSTUFUNG KOMPENSATION	18
6.3 PLANUNG ZUM AUSGLEICH DES EINGRIFFES.....	19
6.4 BESCHREIBUNG DER METHODIK	21
III. PLANVERZEICHNIS.....	21



I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN (in der zum Aufstellungsbeschluss gültigen Fassung)

Grundlage des o.g. Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2003 (BGBl. IS. 2414) zuletzt geändert durch Art.1 vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), Art. 81 der Bayrischen Bauordnung (BayBo) in der Fassung vom 14. August 2007 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Art. 53, 61 und 73 (§ 36 G v. 20.12.2011, 689) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22. August 1998 (GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 27. Juli 2009 (BVBl S.400), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990, Planzeichenverordnung (PlanzVO 90) vom 18.12.1990

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl. Nr. 18, 31, 32 und 254 in Teilflächen; Gemarkung Röckenhofen.

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 für alle Parzellen des Bebauungsplanes wird als „**ALLGEMEINES WOHNGEBIET**“ (**WA**) nach § 4 BauNVO festgelegt.

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. In allen Parzellen sind Einzelhäuser zulässig.

1.3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baugrenzen (§ 23 (1) u. (2) BauNVO) festgesetzt. Soweit Baugrenzen festgesetzt sind, muss innerhalb dieser Linien gebaut werden.

allgemeines Wohngebiet:

A) Wohngebäude mit höchstens 2 Vollgeschossen I + D (WA)

- Gebäude eingeschossig mit ausgebautem Dach
- Satteldach, Dachneigung 20° - 45°

- Wandhöhe maximal 4,50 m vom Gelände bis Dachhaut im Mittel
- maximal 2 Wohneinheiten
- Deckung Naturrot, Rotbraun

B) Garagen und Nebengebäude I

- Dachneigung entsprechend Wohngebäude oder Flachdach
- Wandhöhe 3,00 m

alternativ möglich

A) Wohngebäude mit höchstens 2 Vollgeschossen II (WA)

- Gebäude zweigeschossig ohne ausgebautem Dach
- Satteldach, Dachneigung 20° - 45°
- Wandhöhe maximal 5,50 m vom Gelände bis Dachhaut im Mittel
- maximal 2 Wohneinheiten
- Deckung Naturrot, Rotbraun

B) Garagen und Nebengebäude I

- Dachneigung entsprechend Wohngebäude oder Flachdach
- Wandhöhe 3,00 m

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

1.4.1 Die äußere Gestaltung der Gebäude und zusammenhängenden Gebäudeteile ist nach Farbgestaltung, Material und Höhenentwicklung im Hinblick auf einen einheitlichen Gesamteindruck aufeinander, wie auch auf die angrenzende Bebauung, abzustimmen.

1.4.2 GRUNDRISSPROPORTIONEN

Die Gebäude sind als klare, rechteckige Baukörper zu gestalten. Dabei ist ein ausgewogenes Seitenverhältnis von Gebäudelänge (Traufe) zu Gebäudebreite (Giebel) von mindestens 5:4 auszubilden. Ein Seitenverhältnis von 3:2 ist anzustreben. Gegenüberliegende Außenwände sind parallel zueinander anzuordnen.

1.4.3 DACHFORMEN (Art 81 (1) Ziff. 1 BayBO)

Alle Gebäude sind nur mit geneigten Dächern in Form von Satteldächern (SD) zulässig. Die Firste sind mittig und parallel zur Gebäudelängsseite anzuordnen. Auf Nebengebäuden sind begrünte Flachdächer zulässig.

Doppel – und Kettenhäuser sind first- und traufgleich auszuführen. Höhenänderungen sind durch die zwischengesetzten Nebengebäude auszugleichen.

Die Firstrichtung ist nicht vorgeschrieben

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

Die Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude sind entsprechend den Regelquerschnitten mit gleichen Dachneigungen auszuführen. Alle Dächer sind mit naturroten bis rotbraunen Dachziegeln oder Dachpfannen einzudecken.

1.4.4 DACHÜBERSTÄNDE UND KNIESTOCKHÖHE (Art 81 (1) Ziff. 1 BayBO)

Die Dachüberstände dürfen an der Traufe 60 cm (einschl. Rinne) und am Ortgang 30 cm nicht überschreiten. Überdachungen von Hauseingängen und Balkonen können bzgl. Dachüberstände abweichend von den Festsetzungen mit einem höheren Dachüberstand ausgeführt werden.

1.4.5 DACHAUFBAUTEN (Art 81 (1) Ziff. 1 BayBO) und Art. 6, Abs. 8 BayBO)

Dachgauben sind als einzeln stehende Gauben mit Satteldach oder Schleppgauben und mit einer max. Frontfläche von 1,50 m² im mittleren Drittel der Dachfläche 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 81 (1) Ziff. 1 BayBO)

1.5.1 Ortsfremde Fassadenverkleidungen aus Metall, Kunststoff, Spaltklinker oder Ornamentputz sind nicht zulässig. Glatte Putzflächen und Holzverschalungen sind zulässig.

Der Sockel soll in der Farbe und in der Struktur des Außenputzes erstellt werden, soweit die Fassaden verputzt werden.

1.5.2 FENSTER

An jedem Gebäude bzw. an jeder Gebäudegruppe sollen nicht mehr als 4 verschiedene Fensterformate verwendet werden. Durch Addieren eines Formates können problemlos unterschiedliche, aber harmonische Größen erreicht werden.

1.5.3 BALKONE UND ANBAUTEN(Art. 81 (1) Ziff. 1 BayBO)

Balkone sind als vor die Hauswand vorgestelltes Bauteil in Holz- oder Stahlkonstruktion zugelassen. An- und Vorbauten sind in den überbaubaren Flächen zulässig und müssen sich dem Hauptbaukörper unterordnen.

1.6 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE (Art. 81 (1) Ziff. 1, 4 u. 6 BayBO)

1.6.1 Nebengebäude sind im Sinne von Art 63 Abs. 1 BayBO in Verbindung von Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. An öffentlichen Erschließungsstraßen bzw. Anliegerstrassen ist in den für Pflanzungen gem. Planzeichen vorgesehenen Bereichen jedoch ein Abstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze an der öffentlichen Fläche einzuhalten.

1.6.2 Bei gemeinsamer Grenzbebauung sind Garagen in Konstruktion, Höhe, Dachform, Dachneigung, Dachentwässerung, Putz, Farbgebung und Torgestaltung aufeinander abzustimmen. Der Nachbauende hat sich dabei nach dem vorhandenen Gebäude zu richten.

1.6.3 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.

1.7 HÖHENLAGE (Art 81 (1) Ziff.5 BayBO)

Die baulichen Anlagen sind höhenmäßig an die Erschließungsanlagen anzupassen und die OKF des Erdgeschoßes max. 35 cm über der Höhe der Erschließungsstrasse anzulegen.

EINFRIEDUNG (Art 9 BayBO)

Die Errichtung von Einfriedungen ist nicht zulässig.

Zu öffentlichen Flächen sind Sockel bis 10 cm Höhe zulässig. Die Grundstücksgrenzen sind insbesondere seitlich und rückwärtig nur durch Bepflanzungen zueinander abzutheilen. Zu den Nachbarn ist eine Einfriedung mit Maschendrahtzaun möglich.

Müllbehälter, Container und Briefkästen sind unaufdringlich im Bereich von Gebäuden oder eigens dafür vorgesehenen Einhausungen unterzubringen.

1.8 VERKEHRS - UND VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN

1.8.1 VERKEHRSFLÄCHEN

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

1.8.2 GARAGEN UND STELLPLÄTZE

Die nach Art. 47 BayBO nachzuweisenden Garagen und Stellplätze sind in ausreichender Zahl herzustellen. Je erster Wohneinheit sind mindestens 2 Garagen oder Stellplätze bzw. eine Kombination derselben auf dem Baugrundstück zu erstellen. Je weitere WE ist 1 Stellplatz nachzuweisen.

1.8.3 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN (§ 9 (1) Ziff. 13 (BauGB))

Sämtliche innerhalb des Plangebietes liegenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind nach Möglichkeit unterirdisch zu verlegen. Erforderliche Versorgungseinrichtungen für Fernsprech- und Stromversorgung innerhalb des Geltungsbereiches sind unauffällig in das Gelände einzufügen oder in Verbindung mit der Bebauung bzw. in gleicher Gestaltung zu errichten.

Die Errichtung von Drainagen ist nicht zulässig.

1.8.4 SCHALLSCHUTZ

Für die Gebäude der Parzellen 4-6 werden folgende Festsetzungen zum Schallschutz getroffen:

- Die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume sind grundsätzlich an der lärm abgewandten Südwestseite anzuordnen. Falls dies nicht möglich ist, muss durch geeignete bauliche Maßnahmen der Schallschutz hergestellt werden.
- Durch eine entsprechende Schalldämmung der Außenbauteile (z.B. Fenster, Dach, Wand, Rolladenkästen usw.) ist sicherzustellen, dass innerhalb der Gebäude in den Aufenthaltsräumen die nachfolgenden Immissionsrichtwerte durch den Verkehrslärm nicht überschritten werden.

▪

tags: 35 dB(A) nachts: 25 dB(A)

Eine übermäßige Schallbelastung ist aufgrund der geringen bis mäßigen Auslastung der Kreisstraße nicht zu erwarten. Es werden jedoch Anpflanzungen im Pufferbereich zwischen Bebauung und Straße eingeplant.

2. GRÜNORDNUNG

2.1 FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN

Im Rahmen jeden Baugesuchs ist durch die Darstellung der Außenanlagen im Erdgeschossgrundriss die Einhaltung der Festsetzungen sowie die Lage sämtlicher befestigter Flächen und die Einhaltung der Obergrenzen des Maßes baulicher Nutzung gemäß Festsetzungen und § 19 BauNVO nachzuweisen.

BEPFLANZUNG

2.1.1 Pflanzenauswahl

Für festgesetzte Gehölzpflanzungen und Pflanzungen zur freien Landschaft hin sind nur standortheimische Laubgehölze zulässig (siehe Pflanzlisten unter 2.7).

2.1.2 Pflanzqualität

Bei Bäumen auf öffentlichen Flächen: mind. Hochstamm, 3 x verpflanzt, 16 – 18 cm Stammumfang.

Bei Bäumen auf privaten Flächen: mindestens Hochstamm, 3 x verpflanzt, 14 – 16 cm Stammumfang

2.1.3 Schutz vor Leitungsbereichen

Geplante Leitungen nur im Abstand von mindestens 2,5 m zu lagemäßig festgesetzten Bäumen zulässig. Ansonsten sind die Leitungen im Pflanzbereich zu schützen.

2.2 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) ZIFF. 15 BauGB)

Im Plangebiet werden öffentliche Grünflächen in Form von begleitenden Grünflächen an Verkehrswegen und als Grünbereiche an Randbereichen festgesetzt. Die öffentlichen Grünflächen dürfen nicht bebaut oder eingezäunt werden, sie sind entsprechend dem Planeintrag mit Bäumen, Sträuchern und Heistern zu bepflanzen / gestalten.

2.3 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON STRÄUCHERN

Bepflanzung der festgesetzten öffentlichen Flächen auf jeweils ca. 2/3 der Pflanzonenlänge, Entwicklung ortstypischer Gebüschflächen; Pflanzung mind. 2-reihig, Pflanzabstand 1,0 – 1,5m.

Artenzusammensetzung:

Ligustrum vulgare	Liguster
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

In den gehölzfreien Flächen sind Steinriegel, Steinhaufen aus örtlich anfallendem Material anzulegen (Rückzugs- und Teillebensräume für die Tierwelt).

2.4 STRASSENVERKEHRSGRÜN

Zur Gestaltung des Straßenraumes und zur Minderung der Geschwindigkeit des fahrenden Verkehrs werden Anpflanzungen im Bereich der angrenzenden privaten Flächen gem. Pflanzliste festgesetzt. Die Standorte sind im Lageplan dargestellt.

2.5 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die offenen, nicht eingezäunten Vorgärten sind als Frei - oder Gartenflächen bzw. Obstwiesen durch Einzelbäume, Baum - oder Buschgruppen sowie Rasenflächen zu gliedern. Für geschnittene Hecken sind alle Laubgehölze und taxus baccata (Eibe) zulässig.

Je 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum (Stammumfang 14/16 cm) zu pflanzen.

2.6 BODENARBEITEN UND BELÄGE

2.6.1 Lagerung und Schutz des Oberbodens

Der Oberboden ist vor Beginn von Baumaßnahmen abzutragen. Wird der Oberboden auf dem Grundstück gelagert, dürfen die Mieten zur Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit 3,00 m Sohlenbreite und 1,30 m Höhe nicht überschreiten. Oberbodenmieten sind mit einer Zwischenbegrünung (z.B. Leguminosen, Weidegras, Hafer) einzusäen. DIN 18915 "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke" und DIN 18917 "Saatgut" sind zu beachten.

2.6.2 Bodenmodellierungen

Das Gelände ist in seiner natürlichen Form soweit als möglich zu erhalten. Es dürfen keine störenden Aufschüttungen und Abgrabungen vorgenommen werden. Soweit Bodenmodellierungen erforderlich werden, sind Ober- und Unterkanten neu erstellter Böschungen auszurunden.

Bei der Baugenehmigung / Genehmigungsfreistellung sind Geländeschnitte mit Höhenangaben bezogen auf „mNN“ einzureichen.

2.6.3 Bodenbeläge

Offene Stellplätze und Hofflächen sollten in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke). Fußwege, die nicht entlang von Straßen verlaufen, sind mit wassergebundener Decke auszuführen. Öffentliche Stellplätze, der Mehrzweckstreife und die Grundstückszufahrten sind mit Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster oder als Schotterrasen auszuführen.

2.7 GEHÖLZPFLANZUNGEN

2.7.1 Schutz und Pflege von Gehölzen

PFLANZUNG VON GEHÖLZEN

Die auf den privaten Grundstücke gem. Planzeichen vorgeschriebenen Gehölzpflanzungen werden im Rahmen der Baumaßnahme abgenommen.

ARTLISTEN FÜR GEHÖLZPFLANZUNGEN IM ÖFFENTLICHEN BEREICH

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsioa	Esche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Sorbus aria	Mehlbeere

ARTENLISTE FÜR GEHÖLZPFLANZUNGEN IM PRIVATEN BEREICH

Der private Bereich kann grundsätzlich nach Wunsch bepflanzt werden. Einschränkungen gelten jedoch für Anpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen.

Verwendbare Arten für vorgeschriebene Hofbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
fraxinus excelsior	Esche
juglans regia	Walnuß
quercus robur	Stieleiche
robinia pseudoacacia	Scheinakazie
tilia cordata	Winterlinde

Verwendbare Arten für Anpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen:

Alle Arten der Liste für Bepflanzungen im öffentlichen Bereich. Beratung durch die Kreisfachberatung für Gartenkultur und Landespflege des Landratsamtes Roth.

Ferner folgende Arten:

Bäume

Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Populus tremula	Zitterpappel
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Frangula alnus	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Cornus mas	Kornelkirsche
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Ribes aureum	Goldjohannisbeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

PFLANZQUALITÄT UND PFLANZABSTAND

Für alle vorgeschriebenen Pflanzungen auf öffentlichen Flächen gilt:

Mindestgröße

Bäume:	Hochstamm oder Stammbusch., 3 x verpflanzt., Stammumfang 16-18 cm
Sträucher:	verpflanzter Strauch., 100-150 cm hoch
Heister:	Heister, 2 x verpflanzt, 150-200 cm hoch

Alle vorgeschriebenen Strauchpflanzungen sind ein- bis zweireihig auszuführen. Pflanzabstand der Sträucher und Heister 1,50 - 2,00 m.

In alle Strauchpflanzungen sind mind. 10 % Heister der vorgenannten Baumarten zu mischen.

Alle Gehölze sollen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen entsprechen. Sie sollen aus heimischem Saatgut stammen.

Für alle Bepflanzungen im öffentlichen Bereich sowie für die Anpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen im privaten Bereich gilt:

Säulenformen, Kugelformen, Zwergformen, buntlaubige Formen sowie Nadelgehölze dürfen nicht verwendet werden.

3. SONSTIGE HINWEISE

- 3.1 Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im privaten und gewerblichen Bereich ist nach § 19 Wasserhaushaltsgesetz (z.B. Heizöllagerung) besondere Vorsicht geboten. Anzeigepflicht nach Art. 37 BayWG.
- 3.2 Die Niederschlagswässer von den Dachflächen sollen, soweit technisch und geologisch möglich, zur Entlastung der öffentl. Kanalisation und zur Neubildung von Grundwasser auf dem Grundstück gefasst und versickert werden. Die Sickerfähigkeit ist zu prüfen. Hausdränagen dürfen an den Abwasserkanal nicht angeschlossen werden.
Bei der Versickerung von Niederschlagswasser wird auf das Merkblatt ATV-M 153 "Handlungsempfehlungen im Umgang mit Regenwasser" verwiesen.
Die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiVO) i. v. m. den „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW bzw. die Regelungen im Rahmen des Gemeindegebrauchs nach Art 21 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) in Verbindung mit den „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer“ (TRENOW) sind in jedem Fall zu beachten.
- 3.3 Die Abwasserbeseitigung hat über die vorhandene bzw. zu erweiternde Kanalisation zu erfolgen.
- 3.4 Um den Verbrauch wertvollen Grund- und Trinkwassers zu verringern, wird die Rückhaltung von Oberflächenwasser in Zisternen für die Gartenbewässerung bzw. Sanitärspülung empfohlen. Der Bau einer Zisterne muss der Gemeinde gemeldet werden.
- 3.5 Bei Baumpflanzungen im Bereich von Erdkabeln ist beiderseits eine Abstandszone von 2,50 m einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind im Einvernehmen mit dem Träger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- 3.6 Die Anforderungen des Brand- und Katastrophenschutzes sind zu berücksichtigen.
- 3.6.1. Die Löschwasserversorgung des Gebietes wird durch die Gemeinde sichergestellt. Die geplante Anordnung der Hydranten wird in der Erschließungsplanung ersichtlich.
- 3.6.2. Zufahrten und Wendemöglichkeiten für die örtliche Feuerwehr sind nach den Anforderungen „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken – Fassung Juli 1998“ (AllMBl. Nr 25/1998) in der Planung zu berücksichtigen.
- 3.6.3. Die Verwendung von Rauchmeldern in Wohngebäuden wird dringend empfohlen. Auskünfte und Informationen zur Verwendung erteilt die Feuerwehr und das Landratsamt.
- 3.6.4. Beim Einbau von Photovoltaikanlagen sind diese mit einem Feuerwehr-Hinweisschild auf dem Verteilerkasten der Elektroinstallation zu kennzeichnen.
- 3.7 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind der Denkmalschutzbehörde unverzüglich bekanntzugeben. Bei Funden im Bereich der öffentlichen Erschließung können auch Sondierungen und Grabungen in den Parzellen erforderlich werden, die im Bauablauf technisch und zeitlich zu berücksichtigen sind.
- 3.8 Durch die unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist mit zeitweisen Staub-, Lärm und Geruchsemissionen zu rechnen.
- 3.9 Sollten im Bereich des Bebauungsplans Altlastenverdachtsflächen, ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg zu erkunden, abzugrenzen und ggf. zu sanieren.

4. VERFAHRENSHINWEISE

- 4.1 Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes für das Baugebiet „Am Spitzgarten“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB beruht auf dem Stadtratsbeschluss vom **19.04.2012**.
- 4.2 Der Stadtratsbeschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes für das Baugebiet „Am Spitzgarten“ vom **19.04.2012** wurde gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB durch öff. Anschlag vom **26.04.2012** bekanntgegeben.
- 4.3 Der Vorentwurf dieses Bebauungsplanes für das Baugebiet „Am Spitzgarten“ wurde gem. § 3 Abs. (1) BauGB in der Zeit vom **03.05.2012** bis **05.06.2012** im Rathaus zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausgelegt. Die Auslegung wurde durch öff. Anschlag vom **26.04.2012** ortsüblich bekanntgegeben.
- 4.4 Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom **26.04.2012** aufgefordert, bis zum **05.06.2012** ihre Stellungnahme zu diesem Bebauungsplan für das Baugebiet „Am Spitzgarten“ abzugeben.
- 4.5 Der überarbeitete Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Datum vom **25.04.2012** für das Baugebiet „Am Spitzgarten“ (Planblatt und Textteil) mit Begründung und Umweltbericht wurde vom Stadtrat am **21.06.2012** beschlussmäßig zur Auslegung gebilligt.
- 4.6 Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Datum vom **03.08.2012** für das Baugebiet „Am Spitzgarten“ wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom **13.08.2012** bis **12.09.2012** im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am **06.08.2012** ortsüblich durch öff. Anschlag bekanntgemacht, mit dem Hinweis, dass jedermann während der Auslegungsfrist die Unterlagen einsehen und Bedenken und Anregungen vorbringen kann.
- 4.7 Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom **08.08.2012** aufgefordert, bis zum **07.09.2012** ihre Stellungnahme zu diesem Bebauungsplan für das Baugebiet „Am Spitzgarten“ abzugeben.
- 4.8 Nach redaktioneller Ergänzung wurde der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Datum vom **20.11.2012** für das Baugebiet „Am Spitzgarten“ mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom **10.12.2012** bis **18.01.2013** im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am **26.11.2012** ortsüblich durch öff. Anschlag bekanntgemacht, mit dem Hinweis, dass jedermann während der Auslegungsfrist die Unterlagen einsehen und Bedenken und Anregungen vorbringen kann.
Zudem wurden folgende Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom **03.12.2012** aufgefordert, bis zum **18.01.2013** ihre Stellungnahme zu diesem Bebauungsplan für das Baugebiet „Am Spitzgarten“ abzugeben:
- Landratsamt Roth
 - Zweckverband zur Wasserversorgung der Jura-Schwarzach-Thalach-Gruppe, Greding
 - Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Roth
- 4.9 Der Stadtrat Greding hat zu den erfolgten Anregungen gem. § 4a Abs. 3 BauGB am **21.02.2013** Beschluss gefasst.
- 4.10 Der Stadtrat Greding hat mit Beschluss vom **21.02.2013** den Bebauungsplan mit Datum vom **20.11.2012** für das Baugebiet „Am Spitzgarten“ unter Einbeziehung und Berücksichtigung der gefassten Beschlüsse gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
- 4.11 In der Fassung vom **22.02.2013** liegt die endgültige Ausführung des Bebauungsplanes für das Baugebiet "Am Spitzgarten" vor, in dem die am **21.02.2013** gefassten Beschlüsse eingearbeitet sind.

4.12 Mit dem Tage der Bekanntmachung, also am wurde dieser Bebauungsplan mit Datum vom **22.02.2013** für das Baugebiet „Am Spitzgarten“ gem. § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

Greding, den

4.13

1. Bürgermeister, Preischl

II. BEGRÜNDUNG / ERLÄUTERUNG

5. BEBAUUNGSPLAN / GRÜNORDNUNGSPLAN

5.1 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Die Ausweisung des Greding ist aufgrund der derzeitigen Nachfrage und im Zuge der Nutzung innerörtlicher Freiflächen zu sehen. Innerorts befinden sich zwar noch Freiflächen, diese sind jedoch in Privatbesitz und stehen derzeit nicht zur Verfügung. Das Baugebiet wird aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt. Der derzeit als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzte Bereich ist als letzte umfangreiche Freifläche der im Zusammenhang bebauten Ortschaft für eine bauliche Nutzung vorgesehen. Das Gesamtkonzept sieht eine Ausweisung von ca. 22.830 m² als Baufläche vor. Zunächst soll der 1. Bauabschnitt von 11.648 m² in diesem Bebauungsplan festgesetzt werden. Da sich auf dem Nachbargrundstück derzeit noch eine Siloanlage befindet werden nur Parzellen ausgewiesen, die sich im geforderten Abstand von 30 m befinden.

Im Baugebiet sind voererst 8 Parzellen zur Bebauung vorgesehen. Davon sind hauptsächlich Einfamilienhäuser vorgesehen. Die gesamte private Baufläche von ist auf 8 Parzellen zwischen 529 und 848 m² verteilt. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt ca. 680 m²

Die Erschließung erfolgt durch die Weiterführung der bestehenden Zufahrt in einer Breite von 6,00 m. Die stark gebogene Wegeführung bezieht sich auf eine geplante spätere Erweiterung des Baugebietes in südlicher Richtung.

Der Anliegerweg mündet im Süden in einem Wendehammer. Die asphaltierte Anliegerstraße mit einer Gesamtbreite von 6,0 m wird durch seitlich abwechselnde Pflasterstreifen mit einer Breite von 2,0 m gegliedert und somit eine Verengung und Herabsetzung der Geschwindigkeit bewirkt.

Im Bereich des neuen Baugebietes werden Bepflanzungen weitestgehend auf privaten Flächen festgesetzt. Lediglich die Bebauungsränder im Süden sollen eingegrünt werden.

Im Osten und im Norden entlang der Kreisstraße RH28 sollen Grünflächen für Ausgleichsmaßnahmen genutzt werden.

Eine bestehende Fernleitung des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Jura-Schwarzach-Thalach-Gruppe muss im Baugebiet verlegt werden. Dies ist im Bebauungsplan gekennzeichnet.

6. GRÜNORDNUNG (EINGRIFFSREGELUNG GEM. REGELVERFAHREN)

6.1 UMWELTBERICHT

6.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Der Geltungsbereich umfasst die im Katasterplan aufgezeigten Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 7.904 m². Es handelt sich um eine Fläche, die schwach nach Südosten geneigt ist.

Im Bebauungs- und Grünordnungsplan sind Maßnahmen durch Planzeichen sowie durch Text - Festsetzungen getroffen, die die städtebaulichen und grünordnerischen Voraussetzungen schaffen, die Flächen als Wohngebiet zu nutzen.

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die Erschließung des geplanten Wohngebiets erfolgt von Westen über das bestehende Dorf her.

6.1.2 Einschlägige Fachgesetze

Es gelten die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele. Im vorliegenden Fall sind insbesondere folgende Instrumentarien planungsrelevant:

- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz – UVPG-Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
- Baugesetzbuch – BauGB
- Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege
- Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG – Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur

Flächennutzungsplan:

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Greding ist der Planungsumgriff als Wohnbaufläche dargestellt.

Regionalplanung:

Das Gebiet liegt im Naturpark Altmühltal, die potentielle natürliche Vegetation wird als Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Waldgersten-Buchenwald beschrieben. Das Gebiet wird als allgemeines ländliches Gebiet beschrieben.

Schutzgebiete nach den Naturschutzgesetzen:

Im Planungsgebiet sind keine Schutzgebiete nach Bayerischem Naturschutzgesetz ausgewiesen

6.1.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale des Gebietes

Schutzgut Mensch

Das geplante Baugebiet erstreckt sich östlich von Röckenhofen und schließt an den bestehenden Ortsrand an. Die Fläche wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. In der Umgebung befinden sich Wohngebietsflächen und landwirtschaftliche Betriebe. Die Kreisstraße ist tagsüber mäßig bis stark befahren.

Schutzgut Tiere

Die Vorhabensfläche ist bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt. Hecken oder andere Gehölzbereiche, die Insekten, Vögeln oder Säugetieren als Lebensraum dienen könnten, sind nicht vorhanden. Negative Auswirkungen auf Randbereiche können ebenfalls ausgeschlossen werden. Weitere Vorkommen von streng geschützten bzw. in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführten Säugetierarten sind nicht bekannt und auch nicht zu erwarten.

Schutzgut Pflanzen

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung befinden sich keine schützenswerten Pflanzenbestände im Planungsbereich.

Schutzgut Boden

Bei den Böden handelt es sich laut Bodengutachten um Tone und Schluffe, sowie in tieferen Schichten um tonige Stein-Kies-Gemische bis zum teilweise Erreichen der Felsoberkante aus mittelhartem bis hartem Kalkstein.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Das Grundwasser im Untersuchungsgebiet konnte nach Aussage des Bodengutachtens bei Bohrungen bis 2,7 m Tiefe nicht erreicht werden und ist aufgrund der geologischen und topografischen Situation des Geländes nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima/Luft

Das Klima im Gebiet ist mäßig kontinental geprägt.

Die offenen Ackerflächen sind typische Kaltluftentstehungsgebiete. Durch das Temperaturgefälle zwischen kühler offener Landschaft und wärmeren Siedlungsflächen entsteht ein wichtiger Luftaustausch.

Schutzgut Landschaft

Die Landschaft im Untersuchungsgebiet ist der naturräumlichen Einheit des Naturparks Altmühltal zuzuordnen.

Im Regionalplan ist es als allgemeiner ländlicher Raum ausgewiesen.

Die östliche Lage schließt direkt an das bestehende Dorf an. Die leichte Neigung des Gebietes nach Südosten ist mit bloßem Auge nur leicht wahrnehmbar.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturdenkmale sind im Planungsgebiet nicht zu erwarten.

b) Wechselwirkungen zwischen den beschriebenen Schutzgütern

In Beziehung zueinander stehen insbesondere die Schutzgüter Boden und Wasser durch Betrachtung des Bodenwasserhaushaltes. Die Bedeckung des Bodens durch Vegetation verhindert Erosion und erhöht die Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser auf der Fläche.

Bereiche mit hohem Grundwasserstand bei geringer Deckschicht und hoher Durchlässigkeit weisen eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Verschmutzung des Grundwassers auf.

Die klimatische Situation beeinflusst zum einen die Pflanzen- und Tierwelt. Zum anderen ist das Wohlbefinden des Menschen und damit die Wohn- und Wohnumfeldfunktion sowie die Erholungseignung der Landschaft vom Klima abhängig. Das Bearbeitungsgebiet ist nach klimaökologischen Funktionen einheitlich zu bewerten.

Wechselwirkungen treten zudem bei den Schutzgütern Landschaftsbild und Mensch (Wohnfunktion/Erholungsnutzung, Freizeitinfrastruktur) auf. Sie beeinflussen die Eignung von Siedlung und Landschaft zur Erholung/Naherholung der Menschen, sowie zum Wohnen. Die Nähe zur Kreisstraße beeinträchtigt aufgrund der Schallemissionen zumindest temporär die Erholungseignung der Landschaft aus.

c) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Durch die Ausweisung des Gebietes als reines Wohngebiet vermindern sich die Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung. Grundsätzlich nimmt die Zahl landwirtschaftlicher Betriebe in Bayern jedoch ab, eine Existenzgefährdung von landwirtschaftlichen Betrieben ist nicht zu erwarten.

Schutzgut Mensch

Durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan sind keine negativen Auswirkungen auf den Menschen zu erwarten. Die Erschließung erfolgt über den bestehenden Ortskern.

Für die Nutzung der Landschaft zur Erholung stellt die Maßnahme keine Einschränkung dar.

Schutzgut Tiere

Im Planungsgebiet sind keine geschützten Tierarten zu erwarten, die durch die Planung bedroht wären. Aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung des geplanten Baugebietes sowie der Lage am unmittelbaren Ortsrand kann ein Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie von Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie ausgeschlossen werden.

Schutzgut Pflanzen

Durch die festgesetzten Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Baugebiets entstehen neue Lebensräume für die Tier- und Pflanzenwelt. Die Artenvielfalt wird im Vergleich zur bisher intensiven Landwirtschaft vermutlich steigen.

Schutzgut Boden

Durch die festgesetzte Beschränkung der zulässigen Versiegelung sowie die Ausführung der Bauarbeiten nach Empfehlungen des Bodengutachtens wird der Eingriff in den Bodenhaushalt begrenzt.

Schutzgut Wasser.

Aufgrund der Aussage des Bodengutachtens ist Grundwasser nicht zu erwarten und daher durch die Planung nicht weiter betroffen.

Durch die festgesetzte Beschränkung der zulässigen Versiegelung wird der Eingriff in den Wasserhaushalt begrenzt.

Schutzgut Klima/ Luft

Die Umwandlung von Ackerfläche in Siedlungsgebiet bewirkt eine gewisse Veränderung des Klimas. Es sind jedoch aufgrund der Größe des Planungsgebietes keine erheblichen klimatischen Auswirkungen auf das Umfeld zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Durch die Vorgaben zur Eingrünung und zum Ausgleich sind die Rahmenbedingungen für einen gut ausgebildeten Ortsrand bzw. eine Einbindung der neuen Baukörper in die Landschaft vorgegeben.

Zudem sorgen die geplanten Randbepflanzungen für geordnete Dorfränder.

Die geplante Eingrünung sorgt für eine positive Bereicherung des Landschaftsbildes.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Durch das Baugebiet sind keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

d) geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

- Eingrünung bzw. Durchgrünung des Baugebietes
- Gestaltung von Ausgleichsflächen für die positive Entwicklung der Biodiversität
- Beschränkung der Versiegelung

e) Planungsalternativen

Nach Prüfung von alternativen Entwicklungsmöglichkeiten innerorts und an den Ortsrändern wurde einer Erweiterung am Ortsrand Vorrang gegeben. Im Dorfgebiet sind zwar leerstehende Grundstücke vorhanden, diese befinden sich jedoch in Privatbesitz und stehen in nächster Zeit voraussichtlich nicht zur Verfügung. Da das Planungsgebiet bereits als Baugebiet im Flächennutzungsplan ausgewiesen ist, ergibt sich dort eine sinnvolle Weiterentwicklungsmöglichkeit.

Andere Standortalternativen sind ansonsten nicht vorhanden.

Nachhaltige Umweltauswirkungen, die über die Beeinträchtigung der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung hinausgehen, sind durch das Baugebiet nicht zu erwarten.

f) Monitoring

Die Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans für die bauliche Entwicklung und die Grünordnung im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Rahmen des üblichen

bauaufsichtlichen Vollzugs zu überwachen.

Eine entsprechende Nachkontrolle (Monitoring) im Turnus von 5-10 Jahren durch die Stadt Greding ermöglicht es, eventuelle Fehlentwicklungen zu ermitteln und Gegenmaßnahmen einzuleiten. Dabei ist u. a. regelmäßig und bei Starkregenereignissen zu prüfen, ob die Behandlung des Oberflächenwassers seine Funktion hinreichend erfüllt.

g) Zusammenfassung

Von der Planung sind keine besonders wertvollen Lebensräume betroffen. Bei den Schutzgütern Tiere, Pflanzen sowie Mensch (Lärm und Erholung) ist darauf hinzuweisen, dass es sich nicht nur zum Teil um sehr geringe, sondern auch positive Auswirkungen handelt. Insgesamt trägt das Wohngebiet dazu bei, dass sehr viel mehr extensivierte Flächen entstehen werden als derzeit in der landwirtschaftlich intensiv genutzten Flur vorhanden sind. Die Eingrünung, sowie die Ausgleichsflächen stellen wertvolle Lebensraumpotentiale für die heimische Tier- und Pflanzenwelt dar. Somit sind die Umweltauswirkungen der Planung insgesamt als gering einzustufen.

Mögliche Beeinträchtigung	Maßnahmen zur Vermeidung	Erheblichkeit Eingriff	Kompensation
Schutzgut Mensch			
Baubedingte Immissionen, Erhöhte Verkehrsbelastung	Immissionsarme Baumaschinen u.a.	Gering Gering	
Schutzgut Tiere und Pflanzen			
Verlust von ersetzbaren Lebensraumtypen (Acker)		Gering	Aufwertung im Bereich der Grünflächen, v.a. auf der Ausgleichsfläche
Schutzgut Boden			
Verlust von Boden mit vielfältigen Bodenfunktionen	Beschränkung von zulässiger Versiegelung	Gering	Entlastung auf den Grünflächen, insbesondere auf eingriffsnaher Ausgleichsfläche
Schutzgut Wasser			
Erhöhung Oberflächenabfluss, Verminderung Grundwasserneubildung	Beschränkung zulässiger Versiegelung, Versickerung Oberflächenwasser in Mulden	Gering -mäßig	
Schutzgut Luft/ Klima			
Verlust von Vegetation mit ausgleichender Wirkung auf Kleinklima		Gering	Begrünung von Grün- und Ausgleichsflächen
Schutzgut Landschaft			
Störung des Landschaftsbildes durch neuen Siedlungskörper am Ortsrand	Beschränkung zulässiger Höhen; Maßgaben zur Gestaltung	Gering	Begrünung im Bereich der Grün- und Ausgleichsflächen im Übergang zur Landschaft
Kultur -und Sachgüter			
Bau -und Bodendenkmäler		Nicht betroffen (nach derzeitigem Kenntnisstand)	Ggf. Information des LA zur Veranlassung evtl. angezeigter Maßnahmen
Verlust von (landwirtschaftlichen) Nutzflächen		mäßig	vertretbar

Quellenverzeichnis

BAYER. LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE: Angaben aus dem BayernViewer, www.blfd.bayern.de

BAYER. LANDESAMT FÜR VERMESSUNG UND GEOINFORMATION: Digitale Topographische Karte 1:25.000, Stand 2008; www.geodaten.bayern.de

BAYER. LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ: Fachinformation Natur, www.lfu.bayern.de/natur/fachinformationen/index.htm

BAYER. STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur“

6.2 EINSTUFUNG KOMPENSATION

Für die Bebauung ist eine GRZ von 0,35 festgesetzt. Das Gebiet besitzt somit einen niedrigen bis mittleren Versiegelungsgrad – Typ B.

Bei der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen sollen die Belange, das Bauen zu fördern und gleichzeitig die umweltschützenden Belange zu berücksichtigen als wichtige Ziele verbunden werden.

Nachfolgend wird das Planungsgebiet mit Hilfe des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums und den Listen des Regelverfahrens zur Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bewertet:

Arten und Lebensräume:	strukturlose Ackerfläche	1 0
Boden:	Intensiv genutzter Ackerboden	1 0
Wasser:		
Klima und Luft:	keine Beeinträchtigung wirksamer Luftaustauschbahnen	1 0
Landschaftsbild:	Strukturarme Agrarlandschaft, bisheriger Ortsrandbereich <u>ohne</u> eingewachsenen Grünstrukturen	1 0

6.2.1 Ausgleichsflächenumfang

Eingriffsfläche	Ausgleichsfläche
9.301 m ²	Bedarf: 0,4 (Eingriffstyp BI) Ausgleichsbedarf= 3.720 m² Nachweis innerhalb des Planungsgebietes/ bzw. andere Flächen Gemeinde (Ökokonto)

Der Ausgleichsflächenbedarf umfasst 3.720 m².
Im Umgriff des Bebauungsplanes stehen davon ca. 2.320 m² zur Verfügung.

Es verbleiben somit ca. 1.400 m², die auf einer externen Fläche gestaltet werden müssen.

6.3 PLANUNG ZUM AUSGLEICH DES EINGRIFFS

Für den Ausgleich des Eingriffes sind im Planungsgebiet teilweise Flächen vorhanden. Der Ausgleich erfolgt deshalb im Einzugsbereich des Bebauungsplanes sowie auf externen Flächen.

Ziele und Maßnahmen Ausgleichskonzept:

6.3.1 Ausgleichsfläche im Planungsgebiet

Im Planungsgebiet stehen 1.400 m² für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung.

Maßnahmen:

Die in der Planzeichnung dargestellte Fläche am Rand der Bebauung im Norden und Osten des Baugebietes sind mit Gruppen-Pflanzung heimischer Gehölze und Sträuchern herzustellen. (Pflanzqualitäten nach den Richtlinien des BdB). Zudem sollen durch Bodenabtrag Mulden entstehen und sind mit zertifizierter, artenreicher Saatgutmischung anzusäen.

Die festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Bei Ausfall von neu zu pflanzenden Bäumen und Sträuchern sind zur Sicherung des Bestandes Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

6.3.2 Ausgleichsflächen Extern

Nach Abzug der Ausgleichsfläche im Geltungsbereich wird noch eine externe Ausgleichsfläche von 1.373 m² benötigt. Für die Umsetzung bietet sich das Flurstück Nr. 600, Gemkg. Untermässing, an. Es befindet sich im Besitz der Stad Greding und es wurden darauf bereits andere Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt. So kann im direkten Anschluss an die bestehenden Ausgleichsflächen eine Fläche von 1.400 m² genutzt werden.



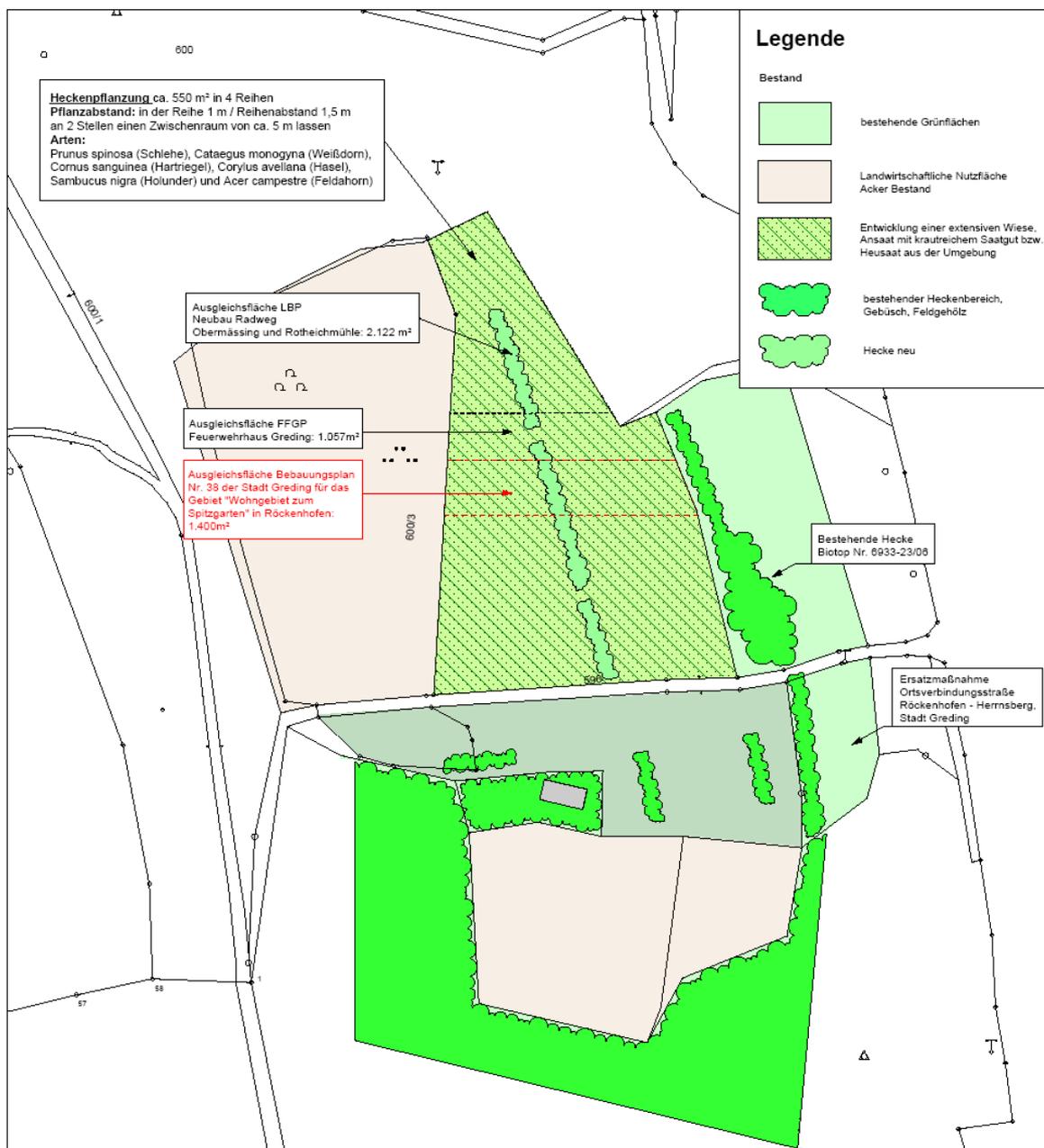
Lageplan Luftbild ohne Maßstab

Maßnahmen:

Auf der gesamten Fläche soll Sukzessionsfläche mit Heckenstrukturen entstehen. Die Sukzessionsfläche soll nicht verbuschen, sondern offen gehalten werden um Strukturvielfalt zu gewährleisten. Eine Mahd kann alle 3-4 Jahre bedarfsweise erfolgen, das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen.

Die bestehende Heckenpflanzung im Süden soll nach Norden hin erweitert werden, die Pflanzung erfolgt 4-reihig mit einem Pflanzabstand von 1 Meter in der Reihe und 1,5 m Reihenabstand.

Die Ausgleichsfläche wird von einer 110kV-Freileitung überspannt. Im Bereich der Leitungstrasse besteht eine Bewuchsbeschränkung von beidseitig 30 m. Innerhalb dieses Bereiches dürfen nur Gehölze mit einer max. Wuchshöhe von 4,5 gepflanzt werden



Massnahmenplan ohne Maßstab; Details siehe Plan 1:1000 im Anhang

6.4 BESCHREIBUNG DER METHODIK

6.4.1 Verfahren

Das Verfahren zum Bebauungsplan erfolgt gem. §§ 2-4 BauGB. Weitere Verfahren sind derzeit nicht vorgesehen.

Der Bedarf an Ausgleichsfläche wurde nach dem im Leitfaden „Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vorgeschlagenen Verfahren berechnet.

6.4.2 Geplante Abwicklung

Die Durchführung und Überwachung erfolgt durch die Stadt Greding.

Es sind bisher keine zusätzlichen Verwaltungs-, Überwachungs- und Genehmigungsvorgänge als derzeit vorhanden vorgesehen.

III. PLANVERZEICHNIS

1. BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN / FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN
2. REGELQUERSCHNITTE GEBÄUDE, STRASSENRAUM
3. ÜBERSICHTSPLAN 1:10000
4. AUSGLEICHSFÄCHE EXTERN PLAN 1:1000