

BEBAUUNGSPLAN MIT
GRÜNORDNUNGSPLAN

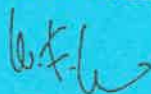
" FÜSSINGER FELD "

GEMEINDE : BAD FÜSSING
LANDKREIS : PASSAU
REGIERUNGSBEZ. : NIEDERBAYERN

Textliche Festsetzungen

ARCHITEKT
MANFRED F. GRAW
SONNENSTRASSE 4
94072 BAD FÜSSING

ENTWURF
BAD FÜSSING, DEN 10. 4. 2004



1. ÄNDERUNG 2.8.2004
2. ÄNDERUNG 8.11.2004



Bebauungsplan "Füssinger Feld"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

| Inhalt: | Seite |
|---|-------|
| <u>1. Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB</u> | 2 |
| 1.1 Art der baulichen Nutzung | 2 |
| 1.2 Maß der baulichen Nutzung | 2 |
| 1.3 Bauweise und Grundstücksgröße | 2 |
| 1.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Zufahrten | 3 |
| 1.5 Grünordnung | 3 |
| <u>2. Festsetzungen nach Art. 91 BayBO, § 9 Abs.4 BauGB</u> | 6 |
| 2.1 Gestaltung der baulichen Anlagen | 6 |
| 2.1.1 Wohngebäude | 6 |
| 2.1.2 Garagen und Nebengebäude | 8 |
| 2.1.3 Allgemeine Baugestaltung für Wohngebäude, Garagen und Nebengebäude | 9 |
| 2.2 Gestaltung der Außenanlagen | 10 |
| 2.2.1 Private Verkehrsflächen | 10 |
| 2.2.2 Öffentliche Verkehrsflächen | 10 |
| 2.2.3 Grünflächen | 11 |
| 2.2.4 Einfriedung | 12 |
| 2.3 Stellplätze für Kfz | 12 |
| 2.4 Schallschutz | 12 |
| 2.5 Landwirtschaftliche Nutzung | 13 |
| 2.6 Grundwasser | 13 |
| 2.7 Regenwasser | 14 |
| 2.8 Umwelt | 14 |

1. Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

WA: Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.
Die Ausnahmen nach § 4 Abs.3 BauNVO sind nicht zulässig.

Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist begrenzt.
Zulässig sind in Einzelhäusern 2 Wohnungen und in Doppelhäusern je Doppelhaushälfte 1 Wohnung.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 16 Abs.2 und § 17 Abs.1 BauNVO)

Für die einzelnen Baugrundstücke gilt das Maß der baulichen Nutzung, das im Plan durch Planzeichen festgesetzt ist.

Als Höchstgrenze GRZ 0,3 (Grundflächenzahl).

Als Höchstgrenze GFZ 0,6 (Geschossflächenzahl).

Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen sind einschließlich ihrer zugehörigen Flure und Treppenträume und ihrer Umfassungswände bei der anzurechnenden Geschoßfläche ganz mitzurechnen.

1.3 Bauweise und Grundstücksgröße

1.3.1 Bauweise offen.

1.3.2 Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser.

- 1.3.3 Die Firstrichtung verläuft bei den Parzellen 9 - 12 parallel zum eingetragenen Firststrich.
Bei den Parzellen 1 - 8, 13 - 16 ist die Firstrichtung freigestellt, sie muß jedoch parallel oder im rechten Winkel zur Straße gemäß dem eingetragenen Planzeichen verlaufen. Die Firstrichtung parallel zur Breitseite des Gebäudes ist grundsätzlich unzulässig.
- 1.3.4 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 550 m² je Parzelle.
- 1.3.5 Höhenlage:
Bei Wohngebäuden darf die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses max. 0,30 m, bei Garagen und Nebengebäuden max. 0,20 m über dem gemittelten Niveau der Straßen- oder Gehsteigkante des Einfahrtsbereiches zur Garage sein. Das fertige Gelände der Parzelle ist auf das Niveau der nächstgelegenen Straße durch evtl. Aufschüttungen anzugleichen und mit den Nachbargrundstücken und zur freien Landschaft hin höhenmäßig entsprechend abzustimmen. Der Nachbauende hat sich an das Geländeniveau des Erstbauenden anzupassen.

1.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Zufahrten

Garagen und Stellplätze sind nur auf den durch Planzeichen festgesetzten Flächen zulässig (§ 12 Abs.6 und 7 BauNVO). Die Zufahrten sind nur im ausgewiesenen Bereich zulässig.

1.5 Grünordnung

- 1.5.1 Grünflächenzahl (GÜZ):
Private Gärten sind so anzulegen, daß die reinen Grünflächen mindestens 40 % des Baugrundstückes betragen. Als Mindestforderung GÜZ 0,4 (Grünflächenzahl). Jedem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Berechnung der GÜZ beizulegen.

1.5.2 Öffentliche Grünflächen:

Öffentliche Grünflächen sind gemäß der im Plan festgesetzten Planzeichen mit mittelgroßen und kleinen Bäumen gemäß Pflanzschema A (siehe 1.5.4), mit freiwachsenden Hecken gemäß Pflanzschema B (siehe 1.5.5) und mit Rasen- bzw. Wiesenflächen zu begrünen. Siehe hierzu auch die Festsetzungen für die öffentlichen Verkehrsflächen unter 2.2.2.1. Hinsichtlich giftiger Pflanzen siehe unter 2.2.3.1.

1.5.3 Private Grünflächen:

In den privaten Grünflächen müssen an den durch Planzeichen festgesetzten Stellen mittelgroße und kleine Bäume gemäß Pflanzschema A (siehe 1.5.4) gepflanzt werden. Alle übrigen Grünflächen können nach Belieben begrünt werden. Die Pflanzenauswahl ist freigestellt. Nicht zulässig sind jedoch große Nadelbäume wie Fichte, Tanne und Kiefer.

Der Pflanzabstand von landwirtschaftlichen Grundstücken beträgt für Gehölze bis zu 2,00 m Höhe 2,00 m, für Gehölze über 2,00 m Höhe 4,00 m.

1.5.4 Pflanzschema A - mittelgroße und kleine Bäume:

- *Acer campestre*, Feldahorn, auch in Sorten,
Hochstamm, 2 x v.m.B., 10 - 12,
oder Heister, 3 x v.m.B., 225 - 250.
- *Carpinus betulus*, Hainbuche,
Heister, 3 x v.m.B., 225 - 250.
- *Cornus mas*, Kornelkirsche,
Heister, 3 x v.m.B., 150 - 175.
- *Crataegus spec.*, verschiedene Weißdorn, Rotdorn,
Hochstamm, 2 x v.o.B., 8 - 10,
oder Sol., 3 x v.Db., 150 - 200.
- *Prunus avium*, Wildkirsche,
Hochstamm, 3 x v.m.B., 12 - 14,
oder Sol., 3 x v.Db., 200 - 250.
- *Prunus serotina*, späte Traubenkirsche,
Sol., 3 x v.Db., 200 - 250.
- *Sorbus aucuparia*, Eberesche,
Heister, 3 x v.m.B., 300 - 350.

- *Sorbus intermedia* "Brouwers", Mehlbeere "Brouwers", Hochstamm, 3 x v.m.B., 12 - 14.
- Bodenständige Obstbäume (Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Pflaume, Walnuß), Halbstamm oder Hochstamm, 2 x v.o.B..
- Zieräpfel, Zierkirschen und Wildbirnen, Hochstamm, 3 x v.m.B., 12 - 14, oder Heister, 3 x v.m.B., 150 - 200.

1.5.5

Pflanzschema B - freiwachsende Hecke:

- *Berberis thunbergii*, grüne Heckenberberitze, 40 - 60.
- *Cornus alba*, weißer Hartriegel, 60 - 100.
- *Cornus sanguinea*, Hartriegel, 60 - 100.
- *Coryllus avellana*, Haselnuß, 100 - 150.
- *Crataegus monogyna*, Weißdorn, 100 - 150.
- *Evonymus europäus*, Pfaffenhütchen, 60 - 100.
- *Hippophae rhamnoides*, Sanddorn, 60 - 100.
- *Ligustrum vulgare*, Liguster, 60 - 100.
- *Lonicera tatarica*, Heckenkirsche, 60 - 100.
- *Lonicera xylosteum*, Heckenkirsche, 60 - 100.
- *Philadelphus coronarius*, Bauernjasmin, 60 - 100.
- *Prunus spinosa*, Schlehe, 60 - 100.
- *Rhamnus catharticus*, Kreuzdorn, 60 - 100.
- *Rhamnus frangula*, Faulbaum, 60 - 100.
- *Ribes alpinum* "Schmidt", Alpenjohannisbeere, 30 - 50.
- *Rosa canina*, Hundsrose, 60 - 100.
- *Rosa glauca*, Hechtrose, 60 - 100.
- *Rosa multiflora*, Büschelrose, 60 - 100.
- *Rosa rubiginosa*, Weinrose, 60 - 100.
- *Rosa rugosa*, Kartoffelrose, 40 - 60.
- *Rubus fruticosus*, Wildbrombeere, 60 - 100.
- *Salix caprea*, Salweide, 100 - 150.
- *Sambucus nigra*, Holunder, 60 - 100.
- *Syringa vulgaris*, Gemeiner Flieder, 60 - 100.
- *Viburnum lantana*, Wolliger Schneeball, 60 - 100.
- *Viburnum opulus*, Gemeiner Schneeball, 60 - 100.

Mindestanforderung für die Sträucher:
Verpflanzte Büsche ohne Ballen, 3 Triebe, in den angegebenen Größen.
Pflanzabstand 1,00 m x 1,00 m im Verband.

2. Festsetzungen nach Art. 91 BayBO, § 9 Abs.4 BauGB

Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist auch die Satzung der Gemeinde Bad Füssing über baurechtliche Bestimmungen in der jeweils gültigen Fassung, soweit nicht nachfolgend andere Festsetzungen getroffen sind.

2.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

Bei der Errichtung von Gebäuden und Gebäudeteilen ist der Art. 11 Abs.1 BayBO zu beachten.

2.1.1 Wohngebäude

II

Zulässig 2 Vollgeschosse
oder 1 Vollgeschoss und 1 Dachgeschoss,
wobei das Dachgeschoss ein Vollgeschoss
sein kann.

Die Höchstzahl der Wohnungen ist durch
Planzeichen im Plan festgesetzt.

Dachform:

Die Dächer sind gemäß planzeichnerisch
festgesetzter Firstrichtung als gleich-
seitige Satteldächer oder Walmdächer
auszubilden. Das Abschleppen des Haupt-
daches über die Garage ist unzulässig.

Dachneigung:

25° - 35°.

- Kniestock:** Zulässig max. 0,30 m von Rohdecke bis Oberkante Pfette. Wird das zweite Geschoss als Dachgeschoss ausgebildet, so ist ein Kniestock von max. 1,50 m von Rohdecke bis Oberkante Pfette zulässig.
- Dachgauben:** Zulässig bei erdgeschossiger Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss. Zulässig sind ausschließlich stehende Giebelgauben ab 30° Dachneigung des Hauptdaches. Die Summe der Einzelgaubenbreiten darf 1/4 der Hauptdachlänge nicht überschreiten. Gemessen wird die Vorderfront der Gaube ohne Dachüberstand. Max. Einzelgaubenbreite 1,70 m. Max. Ansichtsfläche der Einzelgaube 2,50 m². Der Abstand der Gauben zueinander und vom Ortgang muß mind. 2,00 m betragen.
- Dachflächenfenster:** Dachflächenfenster sind zulässig. Der Dachflächenfensteranteil darf max. 5 % der Hauptdachfläche betragen. Durchgehende Glasfirste sind zulässig mit einer max. Breite von 2,00 m und einer max. Länge von 2/3 der Gebäudelänge.
- Dacheinschnitte:** Dacheinschnitte sind unzulässig.
- Zwerchgiebel:** Zwerchgiebel sind zulässig. Der Zwerchgiebel darf max. 1,50 m vor der Hausfront hervortreten. Der First des Zwerchgiebels muß mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptdaches liegen. Dachneigung 30° - 35°.
- Erker:** Erker an Gebäudeecken sind unzulässig.

| | |
|-----------------|---|
| Wandhöhe: | Max. 6,80 m ab fertigem Gelände, das ist die natürliche, tatsächlich vorhandene oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegte Geländeoberfläche. |
| Sockelhöhe: | Sichtbare Sockelhöhe max. 0,30 m. Sichtbare Kellerfenster unzulässig. |
| Dachüberstände: | Ortgang und Traufe max. 0,90 m. |

2.1.2 Garagen und Nebengebäude



Garagen und Nebengebäude in eingeschossiger Bauweise zulässig.
Kellergaragen sind unzulässig.

Die Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung, Dachdeckung und Fassadengestaltung dem Hauptgebäude anzugleichen.

| | |
|-----------------|---|
| Dachform: | Satteldach, Dachneigung größer als 20°. |
| Kniestock: | Kniestock ist unzulässig. |
| Dachgauben: | Dachgauben sind unzulässig. |
| Sockelhöhe: | Max. 0,30 m. |
| Dachüberstände: | Ortgang max. 0,50 m, ausgenommen Grenzbebauung. Traufe max. 0,70 m. Schildwände auf der Giebelseite zulässig. |

Werden auf den Parzellen 1 - 6, 9 - 16 die Garagen und Nebengebäude an den Grundstücksgrenzen errichtet, so sind sie grundsätzlich mit einem Abstand von 0,50 m zur Grundstücksgrenze zu errichten. Der Brandschutz ist zu beachten.

Werden auf den Parzellen 7 und 8 die Garagen als zusammengebaute Grenzgaragen errichtet, so sind diese in Dachform und Dachneigung einheitlich auszubilden. Die Höhe der Garagen ist aufeinander abzustimmen. Der Nachbauende hat sich dem bestehenden Gebäude des Erstbauenden anzupassen.

Von Garagen und Nebengebäuden ist ein gedeckter Zugang zum Hauptgebäude zulässig.

2.1.3 Allgemeine Baugestaltung für Wohngebäude, Garagen und Nebengebäude

- 2.1.3.1 Grundlage für die Gestaltung der Baukörper sind die örtlichen Gegebenheiten der Landschaft, des Geländes und der bestehenden Baustruktur in diesem Bereich. Die Baukörper sind grundsätzlich in Rechteckform zu wählen. Gliederungs- und Gestaltungselemente wie Wintergärten oder Glasveranden u.ä. sind zulässig.
Fassaden am Hauptgebäude, die weder durch Fenster noch durch sonstige Öffnungen unterbrochen werden, sind nicht zulässig.
- 2.1.3.2 Als Dacheindeckung sind Dachsteine zu verwenden. Farbe ziegelrot bis braunrot und rot geflammt.
Begrünte Dächer sind zulässig.
- 2.1.3.3 Balkone, vorspringende und untergeordnete Bauteile können, wenn sie vom Hauptdach abgesetzt sind, mit Stehfalzblech oder Drahtglas gedeckt werden.
- 2.1.3.4 Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung:
Solaranlagen und Kollektorflächen sind in der Dachneigung des betreffenden Daches zulässig. Abstand zu Ortgang und Traufe mind. 1,50 m, zur Firstkante mind. 0,50 m.

2.2 Gestaltung der Außenanlagen

2.2.1 Private Verkehrsflächen

2.2.1.1 Garagenzufahrten:

Die Zufahrtsbreite vor Garagen darf max. 6,50 m betragen oder der Breite der Garagen entsprechen. Die Tiefe der Zufahrt muß mind. 5,50 m betragen.

Die Befestigung der Garagenzufahrten darf nur mit wasserdurchlässigem Belag wie z.B. Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrassen, Granit- und Betonverbundpflaster mit Fuge erfolgen.

2.2.1.2 Stellplätze:

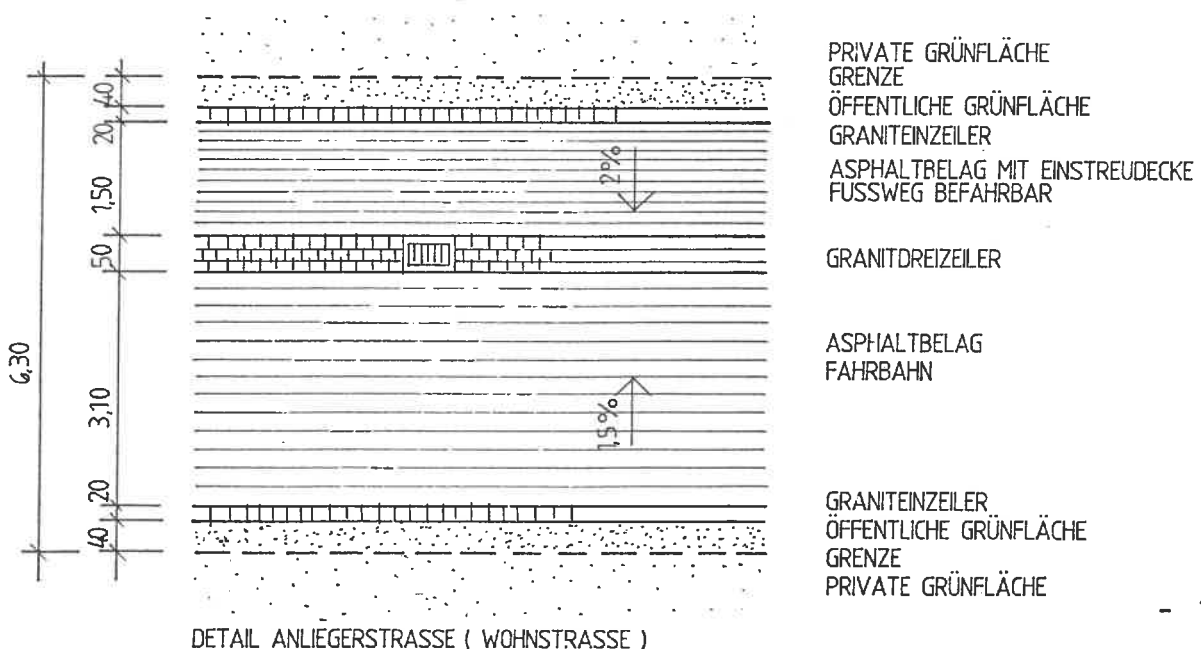
Die Befestigung der Stellplätze darf ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen erfolgen. Vorzugsweise sind Rasengittersteine, Rasenpflaster oder Schotterrassen zu verwenden.

Die Stellplätze können mit offenen Pergolen in Holzkonstruktion überdeckt werden.

2.2.2 Öffentliche Verkehrsflächen

2.2.2.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

Anliegerstraße im Mischungsprinzip (Wohnstraße) - Kfz-Verkehr, Radfahrer und Fußgänger sind gleichberechtigt.



2.2.2.2 Fußwege:

Die festgesetzten Fußwege im Plangebiet sind jeweils von der Wohnstraße aus in einer Tiefe von ca. 3,00 m mit Betonplatten 25/25 cm zu befestigen. Der übrige Fußweg ist mit wassergebundenem Sandbelag oder wasserdurchlässigem Belag herzustellen.

2.2.2.3 Parkplätze:

Die Zufahrt erfolgt von der Pappelallee aus. Die Befestigung der Parkplätze darf ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen erfolgen. Vorzugsweise sind Rasengittersteine, Rasenpflaster oder Schotterrasen zu verwenden.

2.2.3 Grünflächen

2.2.3.1 Öffentliche Grünflächen:

Die Freiflächen der öffentlichen Grünflächen sind als 2 - 3schurige Wiese zu begrünen. In den für Kinder zugänglichen Bereichen dürfen keine giftigen Pflanzen (gemäß DIN 18034 und Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Innern, neueste Fassung) gepflanzt werden.

2.2.3.2 Private Grünflächen:

Für die privaten Grünflächen sind möglichst wenig Pflanzgebote erlassen.

Für jedes Grundstück ist die Pflanzung von Bäumen vorgeschrieben, und zwar

- je 2 Bäume auf Parzelle 2 - 6, 12 - 15,
- je 3 Bäume auf Parzelle 1, 7, 8, 11 und 16,
- je 4 Bäume auf Parzelle 9 und 10.

2.2.3.3 Lärmschutzwall:

Der Lärmschutzwall ist zu gleichen Teilen eine öffentliche und eine private Grünfläche. Für die Bepflanzung des privaten Teiles gilt Punkt 1.5.3. Der öffentliche Teil ist lt. Planzeichen mit Bäumen und Hecken lt. Pflanzschema A und B (siehe 1.5.4 und 1.5.5) zu bepflanzen; die Freiflächen sind als 2 - 3schurige Wiese zu begrünen.

2.2.4 Einfriedung

Zaunhöhe max. 1,20 m über Straßen- bzw. Bürgersteigkante. Pfeiler sind nur zulässig beim Einfahrts- und Eingangstor, max. 1,00 m breit, max. 0,40 m tief, nicht höher als der Zaun.

Bei Grundstücken, die im Bereich von Straßeneinmündungen an Straßen grenzen, dürfen Zäune nur bis 0,80 m Höhe errichtet werden (Sichtdreieck). Gerechnet wird Straßenfrontlänge pro jeweiliges Grundstück, mind. jedoch 15 m Frontlänge in beiden Richtungen.

Als Igeldurchschlupf sind 10 cm Abstand zum Boden einzuhalten.

2.3 Stellplätze für Kfz

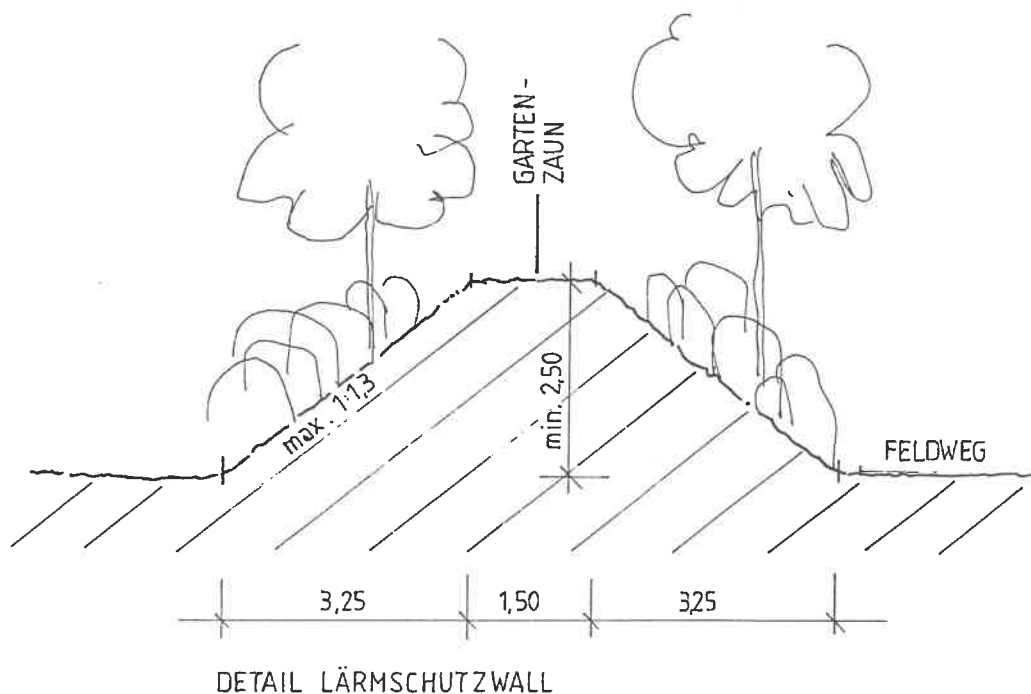
Für die im Bereich des Bebauungsplanes zulässigen Nutzungen gilt die gemeindliche Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen und deren Ablösung in der jeweils gültigen Fassung.

Die Stellplätze können in Garagen oder im Freien errichtet werden, jedoch nur auf den im Plan festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze.

Der Stellplatzbedarf ist im Baugesuch zeichnerisch nachzuweisen. Eine Stellplatzberechnung ist beizufügen.

2.4 Schallschutz

Entlang des Flurweges (Fl.Nr. 634) im Nordosten, der das Sport- und Freizeitgelände mit Freibad vom Baugebiet trennt, wird ein Lärmschutzwall festgesetzt. Die Mindesthöhe des Erdwalles beträgt 2,50 m vom Niveau des Flurweges aus gemessen. Die Breite der Wallkrone beträgt 1,50 m. Das Böschungsverhältnis soll max. 1 : 1,3 betragen.



2.5 Landwirtschaftliche Nutzung

Innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes grenzen Flächen an, die im Flächennutzungsplan als gliedernde, abschirmende, ortsgestaltende und landschaftsbildprägende Grünflächen durch Planzeichen festgesetzt sind. Diese Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Es wird darauf hingewiesen, daß ackerbauliche Nutzung und Grünlandnutzung zu dulden ist.

2.6 Grundwasser

Es wird darauf hingewiesen, daß im Bereich des Bebauungsplanes Grundwasser in geringen Tiefen vorgefunden werden kann. Die evtl. geplanten Keller und die Fundamente sind gegen das Grundwasser zu schützen. Die genauen Grundwasserstände sind beim Wasserwirtschaftsamt Passau einzuholen.

2.7 Regenwasser

Das gesamte Oberflächen- und Dachwasser muß auf den betroffenen Grundstücken gesammelt werden und auf diesen versickern. Oberirdische und unterirdische Regenwassersammelbehälter sind zulässig für Gartenbewässerung und zu sonstigen Brauchwasserzwecken.

2.8 Umwelt

Die Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 2 UVPG ist nicht erforderlich. Das Allgemeine Wohngebiet ist lt. Liste "UVP-pflichtige Vorhaben" nicht bedeutend genug.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine Eingriffsregelung nach § 8a BNatSchG, § 1a BauGB durchgeführt. Gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung (Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 1999) kann bei diesem Bebauungsplan das vereinfachte Vorgehen angewendet werden. Die erforderliche Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise wird im Anhang beigefügt.

Das Allgemeine Wohngebiet ist ein Gebiet geringer Bedeutung mit niedrigem Versiegelungsgrad. Der Eingriff in die Natur kann auf den Grundstücken ausgeglichen werden. Dazu wird für den Geltungsbereich des Allgemeinen Wohngebietes eine Grünplanung aufgestellt und ein Pflanzgebot festgesetzt.

Bad Füssing, 10.4.2004



Brundobler, 1. Bürgermeister

Bebauungsplan und Grünordnungsplan:
Architekt Manfred F. Graw
Sonnenstr. 4 94072 Bad Füssing



Bad Füssing, 10.4.2004



1.ÄNDERUNG 2.8.2004
2.Änderung 8.11.2004

Anhang: Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

Bebauungsplan
"Füssinger Feld"
Gemeinde Bad Füssing

Anhang zu den Text-
lichen Festsetzungen

| | |
|--|---|
| <p>0. Planungsvoraussetzungen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt.</p> <p>1. Vorhabenstyp</p> <p>1.1 Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach §3 BauNVO) oder um ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO).</p> <p>1.2 Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,30 sein oder die neu überbaute/ versiegelte Fläche wird weniger als 40 % des Plangebiets betragen.</p> | <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art des Vorhabens: WA</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> |
|--|---|

| | |
|---|---|
| <p>2. Schutzgut Arten und Lebensräume</p> <p>2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie</p> <ul style="list-style-type: none"> • Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang), • Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG, • Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen. <p>2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.</p> <p>3. Schutzgut Boden</p> <p>Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) begrenzt.</p> <p>4. Schutzgut Wasser</p> <p>4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.</p> <p>4.2 Quellen und Quelfuren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.</p> <p>4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.</p> <p>5. Schutzgut Luft/Klima</p> <p>Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.</p> <p>6. Schutzgut Landschaftsbild</p> <p>6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.</p> <p>6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z. B. Kuppe mit Kapelle o. ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.</p> <p>6.3 Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z. B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z. B. Liste 4).</p> | <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen: Grünordnung</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen: siehe Text</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen: siehe Text</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen: Flächennutzungsplan</p> |
|---|---|

Sind alle Fragen mit „ja“ beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!