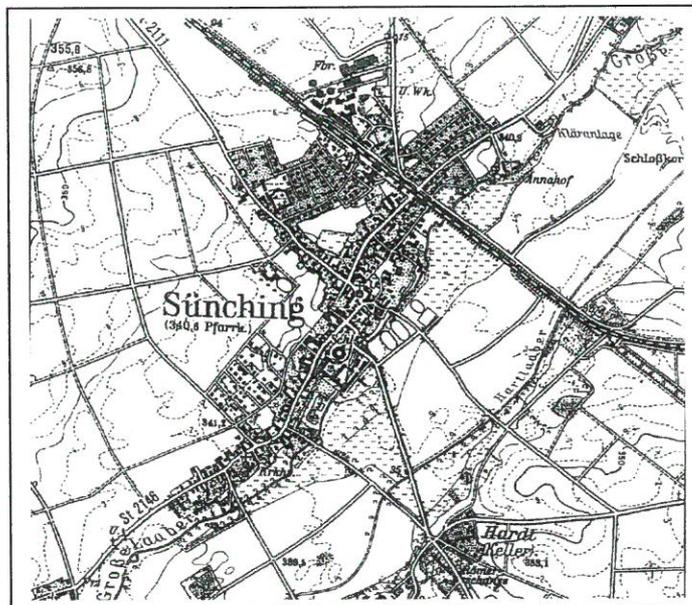




Gemeinde Sünching

Landkreis Regensburg
Reg. Bezirk Oberpfalz

Bebauungs- und Grünordnungsplan 'Ortsmitte Sünching'




ingenieurgesellschaft mbH

Innere Münchener Str. 2
84036 Landshut
Tel.: 0871/966 79 0
Fax.: 0871/966 79 20

Dipl.-Ing. **BÜTTNER**
LANDSCHAFTSARCHITEKT

Eschenstrasse 9
84184 Untergolding
Tel.: 0871/450 91
Fax: 0871/427 34

Bebauungs- und Grünordnungsplan `Ortsmitte Sünching`

Gemeinde Sünching
Lkr. Regensburg

Textliche Festsetzungen

Inhalt:

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 2 BauGB

- 1.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.3 Zahl der Wohneinheiten
- 1.4 Bauweise
- 1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten
- 1.6 Von Bebauung freizuhalten Flächen

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Art. 91 BayBO

- 2.1 Gestaltung baulicher Anlagen
 - 2.1.1 Wohngebäude
 - 2.1.2 Garagen und Nebengebäude
- 2.2 Einfriedungen
- 2.3 Immissionsschutz

3. Grünordnung

- 3.1. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 2 BauGB
 - 3.1.1 Öffentliche Grünflächen/ Multifunktionsflächen
 - 3.1.2 Private Grünflächen
 - 3.1.3 Pflanzgebot auf Privatgrundstücken
 - 3.1.4 Pflanzliste
- 3.2 Festsetzungen gemäß Eingriffsregelung nach § 8a BayNatSchG

4. Sonstige Festsetzungen

Textliche Hinweise

Textliche Festsetzungen

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 2 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

WA allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl: max. 0,35

Geschoßflächenzahl: max. 0,6

Anzahl der Vollgeschosse: max. 2

1.3 Zahl der Wohneinheiten

Anzahl Wohneinheiten (WE)

je Einzelhaus: max. 2

je Doppelhaushälfte: max. 1

1.4 Bauweise

offen (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Zugelassen sind Einzel- und Doppelhäuser.

1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

1.5.1 Garagen, Carports und Stauräume sind nur auf den durch Planzeichen festgesetzten Flächen zulässig. Die mind. 5,0 m tiefen Zufahrten der Garagen und Carports sind von Einzäunungen zu den öffentlichen Flächen freizuhalten.

1.5.2 Je WE sind 2 Stellplätze in Garagen, Carports oder als offene Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten.

1.6 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Im Plan sind die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen festgelegt. Außerhalb dieser überbaubaren Flächen dürfen Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) bis zu einer Fläche von 15 m² und Stellplätze errichtet werden (§ 23 (5) BauNVO).

Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 2,00 m einzuhalten.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Art. 91 BayBO

2.1 Gestaltung baulicher Anlagen

2.1.1 Wohngebäude

Aus den Regelquerschnitten sind die beiden zulässige Gebäudetypen erkennbar.

Gebäudeform:	rechteckig, wahlweise Bautyp E + D oder E + 1 Die Festsetzungen für den jeweiligen Bautyp sind einzuhalten. Breite max. 12,0 m, Höhe max. 10,0 m.	
Dachform:	frei First oder Traufe parallel zur Strasse	
Dachdeckung:	Kleinteilige Dachelemente aus Beton/ Ton in roter Farbe	
Traufenwandhöhe:	Gebäudetyp E+D	max. 4,50 m
	Gebäudetyp E+1	max. 6,50 m
Kniestock:	Gebäudetyp E+D	max. 1,00 m
	Gebäudetyp E+1	max. 0,30 m
Dachüberstand:	Ortgang:	max. 0,50 m
	Traufe:	max. 0,80 m
	Bei Balkonen:	max. 0,30 m über Balkonvorderkante
Zwerchgiebel:	max. 1/3 der Gebäudelänge Der First des Zwerchgiebels muß mind. 1,00 m unter dem First des Hauptgiebels liegen.	
Dachgauben:	sind im stehenden Format zulässig, soweit sie 1/3 der Dachfläche nicht überschreiten. Der Abstand zum Ortgang muß mind. 1/5 der Trauflänge betragen. Je Traufseite max. 2 Gauben zulässig. Der Abstand zwischen den Gauben muß mind. 1,00 m betragen. Max. Vorderansichtsfläche 2,50 m ² .	
Höhenlage:	der Fußbodenoberkante der Erdgeschosses (EFOK) = max. 0,40 m über Straßenoberkante im Bereich der Grundstückszufahrt. Der Nachweis der Höhenlage ist in den Bauanträgen bezogen auf die NN Höhe zu erbringen.	

2.1.2 Garagen und Nebengebäude

Fassade, Dachform und Eindeckung der Garagen und Nebengebäude ist der des Hauptgebäudes anzupassen. Genehmigungsfreie Nebengebäude nach § 63 Abs. 1 BayBO sind von der Anpassungspflicht entbunden.

Wandhöhe bei Garagen im Mittel max. 3,00 m über Straßenoberkante im Bereich der Grundstückszufahrt.

Die Höhenlage der Garagenbodenoberkante = max. 0,15 m über Straßenoberkante im Bereich der Grundstückszufahrt.

2.2 Einfriedungen

Zu den Verkehrsflächen sind Holzzäune mit Lattung und Stabgitterzäune in senkrechter Ausführung bis zu einer max. Höhe von 1,20 m zulässig.

Zur Einfriedung der Grundstücke zwischen den Gartenbereichen sind Maschendraht-, Holzlatten- und Stabgitterzäune bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

Sockel sind nur als Fundamente bis zur anstehenden Gelände- oder Straßenoberkante ohne Höhenversatz zulässig.

2.4 Immissionsschutz

Für die Parzellen 9 und 10 ist wegen der benachbarten Werkhalle ein aktiver Lärmschutz vorgesehen. Dieser kann einerseits durch eine 2,30 m hohe Lärmschutzwand entlang der Grenze, aber auch durch den Einbau von Lärmschutzfenstern erreicht werden. Die Lärmschutzmaßnahmen sind vor Bezug des jeweiligen Wohnhauses fertigzustellen, sofern der weitere Bestand des Steinmetzbetriebes gesichert ist.

3 Grünordnung

3.1 Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 2 BauGB

3.1.1 Öffentliche Grünflächen/ Multifunktionsflächen

Die Baum- bzw. Strauchstandorte und die Artenauswahl der planlichen Festsetzungen sind einzuhalten.

Geringfügige Abweichungen dürfen nur vorgenommen werden, wenn das Gesamtbild dadurch nicht gestört bzw. verändert wird.

Es sind die vorgegebenen Pflanzgrößen zu verwenden.

Wiesenflächen sind als landschaftstypische Wiesen herzustellen.

Im Bereich der Multifunktionsflächen sind für Baumpflanzungen Baumscheiben von mind. 2,0 x 2,0 m herzustellen und dauerhaft vor Verdichtung und Versiegelung zu schützen. Außerhalb der Baumscheiben sind versickerungsfähige Beläge vorgesehen. (Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge usw.).

In Sichtdreiecken dürfen Pflanzungen die Höhe von 80 cm nicht überschreiten. Bäume sind zur Sichtfreihaltung fachgerecht aufzuasten.

3.1.2 Private Grünflächen

In den Gartenbereichen der Grundstücke ist je 400 m² Grundstücksfläche ein Baum der Wuchsklasse I oder II zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Alle nicht überbauten und befestigten Flächen sind als Rasen- oder Pflanzflächen auszubilden.

Gehölzpflanzungen sind in der nach Gebäudefertigstellung folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen.

3.1.3 Pflanzgebot auf Privatgrundstücken

Zur optischen Abgrenzung des allgemeinen Wohngebietes von den angrenzenden Mischgebieten ist entlang der Grundstücksgrenzen eine durchgehende ca. 5 m breite Strauchhecke gem. Pflanzliste 3.1.4 herzustellen und dauerhaft zu erhalten (Reihenabstand = 1 m, Pflanzabstand in der Reihe = 1,5 m)

Ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen. Die erforderlichen Abstandsflächen (siehe textliche Hinweise) sind einzuhalten.

3.1.4 Pflanzliste

Großbäume (Wuchsklasse I) im privaten und öffentlichen Grün
Hochst. 3-4xv., StU 14-16

Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Fraxinus excelsior	- Esche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde

Kleinbäume (Wuchsklasse II) im privaten und öffentlichen Grün
Hochst. oder Sol. 3-4xv., StU 12-14 oder 250-300

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Juglans regia	- Walnuß
Prunus avium	- Wildkirsche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus aucuparia	- Eberesche *(

Alle Obstbäume (zu bevorzugen sind alte Sorten).

Strauchbepflanzung im privaten und öffentlichen Grün
v.Str. 4 Triebe, 60-100

Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen *(
Ligustrum vulgare	- Liguster *(
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche *(
Rhamnus frangula	- Faulbaum *(
Rosa in Arten	- Wildrosen
Viburnum lantana	- wolliger Schneeball *(

Die Beimischung von ca. 30 % Ziergehölzen ist erlaubt.

*(gemäß GUV – Si 8018 – Liste mehr oder weniger giftig!

3.2 Festsetzungen gemäß Eingriffsregelung nach § 8a BayNatSchG

Im Süden der Ortschaft Sünching liegt an der Hartlaaber auf Fl.-Nr. 2028 der Gemeinde Sünching eine landwirtschaftlich genutzte, 3.380 m² große Fläche, die als ökologische Ausgleichsfläche festgesetzt wird.

Die aufgezeigte Ausgleichsflächenplanung ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Planung und Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Jahr des Baubeginns umzusetzen.

4. Sonstige Festsetzungen

Schutz des Oberbodens

Bei jeder Baumaßnahme ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Er ist so zu behandeln und zu lagern das er wieder verwendet werden kann. Die DIN 18915 ist zu beachten.

Geländemodellierung

Das anstehende, tiefer gelegene Gelände kann entlang der Grundstücksgrenzen bis max. Straßenniveau aufgefüllt werden. Anpassungen zu den Gebäuden sind möglich. Stützmauern entlang der Grenzen sind nicht zugelassen.

Oberflächenbeläge

Die Garagenzufahrten und PKW – Stellflächen sind in wasserdurchlässigem Material auszuführen (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteinen, weitfugig verlegtem Pflaster- oder Plattenbelag).

Regenwasserhaltung

Oberflächen- und Dachwasser muß auf dem Grundstück versickert werden. Pro Bauparzelle müssen Sickerschächte mind. 5 m³ Regenwasser zurückhalten, bevor das Wasser über einen Notüberlauf, der an den Mischwasserkontrollschacht angeschlossen werden kann, abgeleitet wird.

Die bauliche Anlage und die Bemessung des Zisternenrückhaltes ist dem Merkblatt zur Oberflächenwasserrückhaltung, erhältlich bei der Gemeinde Sünching, zu entnehmen.

Denkmalschutz

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht sichtbare, unbekannte Bodendenkmäler befinden.

Der Antragsteller hat vor Beginn der Erdarbeiten eine sachgerechte archäologische Sondierung und Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.

Hierzu ist es erforderlich, dass rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme (ca. 3 - 4 Wochen) dem BLfD (Tel. 0941/ 53153) die Möglichkeit eingeräumt wird, Bodenuntersuchungen durchzuführen, das heißt der Humusabtrag im Beisein des BLfD zu erfolgen hat.
Sofern archäologische Ausgrabungen angeordnet werden, ist mit Verzögerungen beim Baubetrieb zu rechnen.

Textliche Hinweise

Nutzung alternativer Energien

Im Hinblick auf gesunde Lebensbedingungen sind alle Möglichkeiten zur Energieeinsparung auszuschöpfen. Die Integration von Sonnenkollektoren in die Dachfläche zur Warmwasseraufbereitung sowie von Solarzellen zur Energieerzeugung (Fotovoltaik) ist erwünscht. Aus Gründen des Brandschutzes ist auf die fachgerechte Montage der Fotovoltaiktechnik zu achten.

Fassaden-/ Dachbegrünung

Fassaden, Mauern, Pergolen usw. sollen mit ausdauernden Kletterpflanzen begrünt werden.

Auf Gebäuden mit leicht geneigten oder Flachdächern kann eine extensive Dachbegrünung durchgeführt werden.

Abstandsflächen für Pflanzen

Für Grenzabstandsflächen des privaten Grüns gelten die Ausführungen nach Art. 47 AGBGB

- 0,5 m für Sträucher unter 2,0 m Höhe
- 2,0 m für Bäume und Sträucher über 2,0 m Höhe

Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten ist. Ist das nicht möglich, sind im Einvernehmen mit der E.on Bayern, Kundenservice Altdorf, geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Auf das „Merkblatt über Baumstandorte und interirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen – und Verkehrswesen wird hingewiesen.

Pflanzenauswahl

Die Pflanzung landschaftsuntypischer, buntlaubiger und säulenförmiger Gehölze sowie von Bäumen mit ausgeprägtem Hängewuchs sind nicht gewünscht.

Immissionen durch die Landwirtschaft

Im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen die Anlieger mit Geruchsmissionen (Gülle, Mist, Pflanzenschutzmittel), Staubmissionen (Ernte-Drusch, Trockenheit) und Lärmmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) rechnen.

Abfallentsorgung

Die Parzellen 17 und 18 können vorläufig nicht von den Müllfahrzeugen angefahren werden. Für die beiden Parzellen wird im Südosten der Parzelle 16 eine Fläche zur Aufstellung der Müllbehälter für die Parzellen 17 und 18 ausgewiesen.

Baugrundvoruntersuchung

Auf den in der Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes aufgeführten Geotechnischen Bericht Nr. 52.05.1006 des Büros IFB wird hingewiesen.

Höhenfestpunkte:

In den Bebauungsplan werden 3 Höhenfestpunkte aufgenommen

HFP 1 = Grenzstein zwischen den benachbarten Fl.-Nrn. 1310 und 1311 = 340,45 m ü.NN

HFP 2 = südöstlicher Kanaldeckel in der Ringstraße = 341,00 m ü.NN

HFP 3 = Meißelzeichen am Ende der bestehenden südlichen Zufahrt = 340,10 m ü.NN

Bebauungs- und Grünordnungsplan `Ortsmitte Sünching`

Gemeinde Sünching
Lkr. Regensburg

Begründung

Inhalt:

1. **Vorbemerkung**
2. **Notwendigkeit der Planung**
3. **Aussagen der Bauleitplanung**
4. **Das Baugebiet – Bestand**
5. **Das Baugebiet – Planung**
6. **Ver- und Entsorgung**
7. **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**
 - 7.1 Bewertung der Schutzgüter und Vegetationstypen mit Einordnung in Bestandskategorien
 - 7.2 Ermittlung der Bestandskategorie und der Kompensationsfaktoren
 - 7.3 Festlegungen der Kompensationsfaktoren unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
 - 7.4 Auswahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen
8. **Umweltprüfung und Umweltbericht**
 - 8.1 Beschreibung der Umwelt im Einwirkungsbereich des Vorhabens
 - 8.2 Auswirkungen des Vorhabens
 - 8.3 Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen
 - 8.4 Überwachungsmaßnahmen
 - 8.5 Zusammenfassende Darstellung
9. **Flächenbilanz**

Anlage:

Geotechnischer Bericht/ Gutachten Nr. 52.05.1006

1. Vorbemerkung

Die Gemeinde Sünching im Landkreis Regensburg plant die Erschließung der Ortsmitte von Sünching. Auf einer umbauten landwirtschaftlichen Nutzfläche nordwestlich des alten Ortskerns soll in 2 Bauabschnitten ein 'Allgemeines Wohngebiet' ausgewiesen werden.

Vorläufig soll der südliche Teil, der im Eigentum der Gemeinde steht, erschlossen werden.

2. Notwendigkeit der Planung

Im Regionalplan Nr. 11 ist die Ortschaft Sünching als Kleinzentrum mit Mittelpunkt-funktion ausgewiesen. Ziel ist es hier besonders die Arbeitsplatzfunktion zu stärken. Zur Verwirklichung dieses Ziels ist die Bereitstellung ausreichenden Baulandes in Arbeitsplatznähe dringend notwendig.

Derzeit gibt es im Ortsbereich von Sünching 6 – 8 Baugrundstücke, die in privater Hand sind. Verkaufsabsichten sind nicht bekannt.

Kostengünstige, über die Gemeinde vermarktete Grundstücke sind in Sünching nicht mehr verfügbar.

In den letzten Jahren sind an die Gemeinde Sünching verstärkt Anfragen von bauwilligen Bürgern herangetragen worden. Die Bemühungen der Gemeinde zum Erwerb geeigneter Flächen scheiterten zumeist an der Bereitschaft der Grundstückseigentümer ihre Flächen abzugeben.

Die Gemeindeverwaltung konnte nunmehr den südlichen Teil einer landwirtschaftlichen Nutzfläche in der Ortsmitte von Sünching erwerben. Für diesen Teil beschloß der Gemeinderat zur Abdeckung des akuten Bauplatzbedarfs die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes 'Ortsmitte Sünching'. Weitere, zur Bebauung geeignete, Flächen sind im Ortsbereich derzeit nicht verfügbar.

3. Aussagen der Bauleitplanung

Für den nördlichen Teil des Planungsgebietes soll die Festsetzung 'Allgemeines Wohngebiet' nach § 4 BauNVO gemäß den Bestimmungen des AGBauROG getroffen werden.

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ist hier die überplante Fläche als 'Allgemeines Wohngebiet' ausgewiesen.

An der Südwest- und Südost Seite, entlang der Regensburger Straße (ST 2111) und Bahnhofsstrasse (ST 2146), grenzt gewachsene Wohn- und Gewerbebebauung an, die im FNP als Mischgebiet nach § 6 BauNVO ausgewiesen ist. Für den hier betroffenen Bereich des Bebauungsplanes wird wieder die Festsetzung eines Mischgebietes vorgesehen.

Im Nordwesten schließen jüngere Wohngebiete (WA) an.

4. Das Baugebiet – Bestand

Das geplante Baugebiet setzt sich aus den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 20, 20/2, 20/3, 20/4, 1276, (TF) 1276/7, 1278, 1281, 1284, 1307 und (TF) 1308 zusammen. Die Grundstücke werden, sofern sie nicht bereits bebaut sind, landwirtschaftlich genutzt.

Im Bereich der Parzellen 4 und 17 lag ehemals ein Dorfweiher, der verfüllt wurde.

Die Höhenlage des Geländes beträgt etwa 339 m ü.NN bis 340 m ü.NN und kann als eben bezeichnet werden.

Von der im Süden gelegenen Regensburger Strasse (ST 2111) erfolgt die Erschließung über eine vorhandene Stichstraße. Eine vorhandene Wegeverbindung im Norden schließt an die Ringstrasse an.

5. Das Baugebiet – Planung

Im Hinblick auf eine eventuelle spätere Erweiterung im nördlichen Teil wurde die Erschließung und Parzellierung des Baugebietes vorgenommen. Die Grundstücksgrößen wurden den geäußerten Wünschen von Bauwilligen angepasst.

Die Bebauung der Parzellen soll mit freistehenden Einzelhäusern aber auch mit Doppelhäusern möglich sein.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde bei den beiden möglichen Gebäudetypen mit E + D und E + 1 festgesetzt. Die Höhe der Gebäude wird durch die vorgegebenen Dachneigungen begrenzt.

Ausgedehnte Baufenster erlauben den Bauherren nahezu uneingeschränkt die Umsetzung ihrer Planungswünsche.

Die Erschließung von Süden erfolgt über eine bestehende Stichstraße die im Einmündungsbereich aus Sichtgründen nach Westen verlegt wird. Die Fahrbahnbreite im Baugebiet beträgt 4,00 m und 4,75 m. An die Fahrbahn schließt unmittelbar ein 2 m breiter wasserdurchlässig befestigter Multifunktionsstreifen an. In den Streifen erfolgt durch die Pflanzung von unterpflanzten Hochstämmen die Durchgrünung des Straßenraumes.

Im Einmündungsbereich in die Regensburger Straße werden geeignete Maßnahmen getroffen, die ein gefahrloses Einbiegen gewährleisten.

Die vorgesehenen 2,50 m breiten, wassergebundenen Gehwege stellen einerseits die Verbindung zum nördlichen Wohngebiet an der Ringstraße her bzw. sind Bestandteil einer späteren Erschließung einer öffentlichen Grünfläche.

Zur Durchgrünung der privaten Grünflächen wird die Pflanzung eines Großbaumes je angefangener 400 m² Grundstücksfläche festgesetzt.

Entlang den Grenzen zu dem ausgewiesenen Mischgebiet ist zur optischen Abschirmung ein bepflanzter Trennstreifen vorgesehen. Dieser wird im Bereich der Parzellen 8 und 9 unterbrochen, da die Parzellen dem Eigentümer der Flur Nr. 1276 zugeschlagen werden.

Im Bereich der Parzelle 18 wird der Trennstreifen unter Berücksichtigung der Erweiterung des Baugebietes festgesetzt.

Aufgrund der bereits bestehenden Eingrünung des Mischgebietes entlang der Grenzen wird die Breite des Trenngrüns mit einer Mindestbreite von ca. 5,0 m festgesetzt.

6. Ver- und Entsorgung

Die Erschließung mit Wasser- und Abwasserleitungen kann von der Regensburger Straße vorgenommen werden.

Die Stromversorgung kann über die Erweiterung des örtlichen Leitungsnetzes der E-ON AG erfolgen.

Die Müllbeseitigung ist auf Landkreisebene gesichert. Für die Parzellen 18 und 19 wird vorläufige eine gesonderte Abstellfläche festgelegt.

Der vorgesehene Wendehammer entspricht den von der Forschungsgesellschaft für Strassen- und Verkehrswesen herausgegebenen Empfehlungen EAR 85/95 für 3-achsiges Müllfahrzeuge.

7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen

Mit dem Leitfaden (ergänzte Fassung 2003) 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft' hat das Bayerische Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung festgelegt. Der Leitfaden ist Grundlage für die folgende Ausgleichsbilanzierung.

7.1 Bewertung der Schutzgüter und Vegetationstypen mit Einordnung in Bestandskategorien

Schutzgut Arten und Lebensräume

Die im Ortskern von Sünching liegende Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Ausstattung ist artenarm, sie wird jedoch angereichert durch die anliegenden Gartengrundstücke und krautreichen Säume an den Grundstücksgrenzen.

Amtlich kartierte Biotope und schützenswerte Strukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Einstufung: Kategorie I, oberer Wert

Schutzgut Boden

Das Planungsgebiet gehört nach standortkundlicher Landschaftsgliederung zum Dungau mit hier lößlehmreichen, mäßig trockenen bis mäßig feuchten Böden.

Gemäß Baugrundgutachten wurden Teile der Fläche (ca. 30 %) mit Ziegelresten und sandig, kiesigen Schluffböden verfüllt.

Natürlich vorkommende Bodenarten sind Braunerden, die gebietsweise zu Parabraunerden und Podsolen verwittern. Die Ertragsklassen sind gut bis sehr gut.

Unterhalb des Mutterbodens bzw. der Auffüllungen stehen Deck- und Lößlehme an, die stark witterungsempfindlich sind und bei Wasserzutritt schnell aufweichen.

Einstufung: Kategorie I, oberer Wert

Schutzgut Wasser

Das Baugrundgutachten weist einen Grundwasserstand in einer Tiefe von ca. 3 m unter GOK nach. Bis zu dieser Tiefe stehen gering wasserdurchlässige Böden an. Das Kontaminationsrisiko des bereits durch die umliegende Bebauung und die Verfüllungen vorbelasteten Grundwassers ist daher mittel einzustufen. Gemäß Baugrundgutachten ist eine oberflächennahe Versickerung von Oberflächenwasser nicht durchführbar.

Einstufung: Kategorie II, unterer Wert

Schutzgut Klima und Luft

Auf der landwirtschaftlich genutzten Fläche können sich lokale Kaltluftabflüsse ausbilden.

Wegen der isolierten Lage innerhalb bebauter Flächen und der geringen Größe besitzt das überplante Gebiet jedoch keine wesentliche Bedeutung für den Kalt- und Frischlufttransport.

Einstufung: Kategorie I, oberer Wert

Schutzgut Landschaftsbild

Durch ihre Lage innerhalb bereits bebauter Bereiche führt die geplante Bebauung zu keiner Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Einstufung: Kategorie I, oberer Wert

7.2 Ermittlung der Bestandskategorie und der Kompensationsfaktoren

Wegen der geringen Bedeutung des Gebietes für die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Boden, Klima und Luft, Landschaftsbild und der mittleren Bedeutung für das Schutzgut Wasser ist die landwirtschaftliche Nutzfläche der Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung) zuzuordnen.

Die möglichen Kompensationsfaktoren liegen bei einer mittleren Eingriffsschwere B I ($GRZ \leq 0,35$) zwischen 0,2 und 0,5.

7.3 Festlegungen der Kompensationsfaktoren unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Im Zuge der Grünordnungsplanung getroffene Festsetzungen zur Minimierung der Eingriffe:

- Ausschluss tiergruppenschädigender Anlagen (Zaunsockel).
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge.
- Fassadenbegrünung mit hochwüchsigen ausdauernden Kletterpflanzen.
- Baumüberstellung und Eingrünung der Stellplätze und des Straßenraumes.
- Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen.
- Pflanzbindung für einen Baum pro 400 m² Grundstücksfläche.
- Schichtgerechte Lagerung und Wiederaufbau des Bodens.
- Pflanzungen zum Immissionsschutz

Im Hinblick auf die aufgezeigten Minimierungsmaßnahmen und die verhältnismäßig großen öffentlichen Grünflächen innerhalb des Baugebietes ist der untere Wert der möglichen Kompensationsfaktoren, hier 0,2, angebracht.

Bei einer Gesamtfläche (ohne Mischgebietsbestand und nördlich gelegene Grünflächen) von 16.657 m² errechnet sich ein Ausgleichsflächenbedarf von 3.331 m².

7.4 Auswahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen

Der ermittelte Ausgleichsbedarf wird auf Fl.-Nr. 2028, Gemarkung und Gemeinde Sünching erbracht. Die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche besitzt eine Größe von 3.380 m².

In der Fläche sollen zur Erhöhung des Retentionsraumes zwei große Seigen bis zu einer Tiefe von 0,5 m unter GOK angelegt werden, in denen sich auch anfallendes Niederschlagswasser ansammeln kann, so dass ein wechselfeuchter Standort entsteht. Nach Abtrag des Bodens erfolgt im Bereich der Seigen keine Oberbodenandeckung.

Zur Aushagerung des Bodens wird die Fläche 5 Jahre lang 2 x jährlich gemäht. Danach ist noch eine einmalige Mahd pro Jahr notwendig. Das Mähgut wird abtransportiert.

Als Initialpflanzung werden entlang der Gewässerläufe Erlen, Birken, Eschen und Traubenkirschen (Hei. 2xv., 200-250) gepflanzt. Ein ca. 10 m breiter Uferstreifen bleibt der natürlichen Selbstentwicklung überlassen.

8. Umweltprüfung und Umweltbericht

Inhalt, Ziele und Grundbedarf des Bebauungsplans sind den vorangehenden Kapiteln und den Festsetzungen zu entnehmen.

8.1 Beschreibung der Umwelt im Einwirkungsbereich des Vorhabens

Da die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild bereits unter 7.1 der Begründung beschrieben wurden, werden hier nur noch die Schutzgüter Mensch, Kulturgüter und Sachgüter behandelt.

Schutzgut Mensch

Zum Schutzgut Mensch sind bei vorliegendem Projekt die Emissionen der umliegenden Flächen zu untersuchen. An die überplante noch landwirtschaftlich genutzte Fläche liegen im Nordwesten ein allgemeines Wohngebiet, im Norden eine landwirtschaftliche Nutzfläche und im Süden und Osten dörfliche Mischgebiete an.

Im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen gehen einerseits Geruchsemissionen durch die Verarbeitung von Pflanzenschutzmitteln, Gülle und Stallmist aus.

Lärmemissionen entstehen durch den Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen und Geräte bei der Bodenvorbereitung, beim Anbau, bei der Unterhaltung und bei der Ernte.

Bei Ernte- und Drescharbeiten und der Bodenbearbeitung des trockenen Erdreichs können Staubemissionen von den Flächen ausgehen.

Von den entlang der Durchgangsstrassen entstandenen Mischgebieten mit Wohn- und Gewerbenutzung können ebenfalls Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen ausgehen (landw. Betriebe mit Tierhaltung und 1 Steinmetzbetrieb).

Die von dem Wohngebiet im Norden ausgehenden Emissionen sind relativ gering und können unberücksichtigt bleiben.

Schutzgut Kulturgüter

Im Untersuchungsraum entdeckte man 1996 auf den Fl.-Nm. 1279/3 und 1284 auffallende Bodenmerkmale, die laut Landesamt für Denkmalpflege einer verschleiften Befestigung (Burgstall) zugeordnet werden können. Der Luftbildbefund ist unter Inventar Nr. 7140/52 als Bodendenkmal in der Denkmalliste erfasst.

Weitere schützenswerte Kulturgüter sind nicht bekannt.

Schutzgut Sachgüter

Gemäß bodenkundlicher Standortkartierung sind von der Planung Ackerstandorte mit überdurchschnittlichen Erzeugungsbedingungen betroffen. Bis auf den Bereich um die Verfüllung des Löschteiches handelt es sich hierbei um tiefgründige Lößböden mit hoher Fruchtbarkeit.

8.2 Auswirkungen des Vorhabens

Schutzgut Mensch

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern und der Regionalplan (Region 11) sehen vor, dass in allen Teilräumen der Region möglichst gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen erhalten bzw. geschaffen werden.

Am Rande des landschaftlichen Erholungsgebietes, im Talraum der großen Laaber gelegen, ist im Kleinzentrum Sünching angestrebt die Arbeitsplätzefunktion zu stärken. Einher geht die Bereitstellung ausreichender Wohngebiete. Der Verkehr wird im Zufahrtbereich des Wohngebietes, besonders im Abschnitt der jetzigen Stichstraße zunehmen. Auch in der Regensburgerstrasse ist eine Zunahme des Verkehrsaufkommens und den damit verbundenen Immissionen zu erwarten.

Im Hinblick auf die bereits hohe Vorbelastung durch den Istzustand kann von einer verhältnismäßig geringfügigen Zunahme ausgegangen werden.

Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben sind Geräuschimmissionen durch Maschineneinsatz und Viehhaltung zu erwarten. Während der Maschinenlärm nur zu bestimmten Zeiten (z.B. Anbau, Ernte) und dann auch nur kurzzeitig zu Immissionen führt, wirken von den Betrieben mit Viehhaltung ständige Lärmimmissionen ein, die jedoch in einer kleinstrukturierten, von der Landwirtschaft geprägten Ortschaft als natürlich angesehen werden müssen.

Ähnlich verhält es sich mit Staub- und Geruchsimmissionen. Wegen ihrer Ausgangslage im Norden und Osten des Baugebietes führen die Immissionen bei überwiegend westlicher Hauptwindrichtung nur zu einer relativ seltenen Beeinträchtigung.

Der nordwestlich gelegene Steinmetzbetrieb wird aus privaten Gründen bereits längere Zeit nicht genutzt. Ob diese Betriebsform weiterhin auf diesem Grundstück Bestand hat, lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt nicht sagen. Derzeit gehen von dem Betrieb keine Geräusch- und Staubemissionen aus.

Sofern der Betrieb wieder aufgenommen wird werden die Parzellen 9 und 10 durch Lärmemissionen beeinträchtigt.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Auswirkungen des Eingriffs auf Tiere und Pflanzen sind nur von geringer Bedeutung.

Der neu entstehende Lebensraum Garten, die großen öffentlichen Wiesenflächen und die festgesetzten Heckenpflanzungen wirken sich positiv auf die Artenausstattung und -vielfalt aus.

Schutzgut Boden

Nach § 1a, Abs. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sollen auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Die relativ niedrige Grundflächenzahl von 0,35 führt zu einem Verlust von bis zu 7.100 m² fruchtbarer Lössböden und zur (teilweisen) Versiegelung dieser Flächen. Die vielfältigen Bodenfunktionen (→ § 2, Abs. 2 Bundesbodenschutzgesetz) gehen damit in diesem Bereich für immer verloren.

Schutzgut Wasser

Eine gedrosselte Ableitung des auf den Privatgrundstücken anfallenden Oberflächenwassers ist, bei einer Rückhaltung von ca. 5 m³ pro Bauparzelle bedenkenlos.

Das auf öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser wird im Mischsystem geordnet dem Vorfluter zugeleitet.

Schutzgut Klima und Luft

Durch die Versiegelung von ca. 7.000 m² landwirtschaftlicher Fläche geht in diesem Bereich die Kaltluftproduktion verloren. Eine geringfügige Überwärmung ist die Folge.

Da das Vorhaben isoliert innerhalb bebauter Flächen liegt und keine klimatischen Belastungen einwirken, sind die Auswirkungen auf Klima und Luft nur geringfügig.

Die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen auch in den privaten Gärten führen zu kleinräumiger Frischluftproduktion und zur Reinigung von Luftschadstoffen.

Schutzgut Landschaft

Mit der Umwandlung einer intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche innerhalb bebauter Gebiete in ein durchgrüntes Wohngebiet treten keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes auf.

Schutzgut Kulturgüter

Der auf den angegebenen Flurnummern erfasste Luftbildbefund eines Bodendenkmals (Burgstall) deckt sich mit der im Baugrundgutachten aufgezeigten Dorfweiherverfüllung.

Es kann daher davon ausgegangen werden, dass hier durch das geplante Projekt keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter zu erwarten sind.

Schutzgut Sachgüter

Die für das Wohngebiet überplante Fläche steht überwiegend im Eigentum des Vorhabensträgers. Negative Auswirkungen werden nicht erwartet.

Wechselwirkungen

UVP – relevante Wechselwirkungen der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sind derzeit nicht erkennbar.

8.3 Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß § 1a, Absatz 1 BauGB ist die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu reduzieren. Mit einer geplanten GRZ bis 0,35 führt das Bauvorhaben zu einem niedrigen bis mittleren Flächenverbrauch.

Für die Parzellen 9 und 10 wird ein aktiver Lärmschutz (Lärmschutzwand oder Lärmschutzfenster) vorgesehen.

Die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen auf den Multifunktionsstreifen reduziert die Flächenversiegelung.

Soweit Oberflächenwasser nicht auf den Baugrundstücken versickert werden kann soll es gesammelt werden. Überwasser wird dann im vorhandenen Kanalnetz geordnet dem Vorfluter zugeleitet.

Weitere geplante Minimierungsmaßnahmen sind unter Punkt 7.3 zu entnehmen.

Die vorgesehene Ausgleichsfläche im Süden von Sünching soll überwiegend der natürlichen Sukzession überlassen werden. Durch den Bau von unterschiedlich ausgebildeten Seigen soll ein wechselfeuchter Standort zwischen den beiden vorhandenen Bachläufen entstehen.

8.4 Überwachungsmaßnahmen

Die Gemeinde Sünching als Vorhabensträger wird die Umsetzung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen überwachen und gegebenenfalls Nachbesserungen anordnen.

Sofern sich im Zuge der Überwachung unvorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen durch die geplante Maßnahme ergeben, wird die Gemeinde Sünching geeignete Abhilfemaßnahmen treffen.

8.5 Zusammenfassende Darstellung

Die Auswirkungen des Vorhabens konzentrieren sich im Wesentlichen auf die Schutzgüter Mensch, Boden und Wasser.

Die Versiegelung von bis zu 7.100 m² Bodenfläche führt zum Verlust aller Bodenfunktionen in diesem Bereich. Die Ableitung des auf den versiegelten Flächen anfallenden Oberflächenwassers ist problemlos, wenn entsprechende Maßnahmen zur Rückhaltung und Reinigung von Schadstoffen getroffen werden.

Die Anwohner der Regensburgerstrasse werden durch den zusätzlich entstehenden Verkehr lärmbedingt belastet. Allerdings ist hier bereits eine hohe Vorbelastung vorhanden, so dass diese Auswirkungen nicht deutlich spürbar sein werden.

Eventuell vom Steinmetzbetrieb ausgehende Lärmbeeinträchtigungen werden durch geeignete Schutzmaßnahmen gemindert.

Von der Landwirtschaft ausgehende Beeinträchtigungen sind, zumal sie teilweise temporär anfallen in einem ländlichen Umfeld hinnehmbar.

Eingriffe in das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind minimal. Positive Auswirkungen durch die eingeplanten Begrünungsmaßnahmen überwiegen.
Auch für das Schutzgut Landschaft ist mit eher positiven Auswirkungen zu rechnen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass mit Ausnahme der Bodenversiegelung der Eingriff in alle anderen Schutzgüter zu keinen erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen führt.

9. Flächenbilanz

Flächenaufteilung des Baugebietes (Planstand)

1.	Nettobauland (Summe aller Baugrundstücke)	14.440 m ²
2.	öffentliche Verkehrsflächen	2.340 m ²
3.	Wege	346 m ²
4.	bereits bebautes Mischgebiet	1.835 m ²
5.	Grün innerhalb des Baugebietes	253 m ²
6.	Grün außerhalb des Baugebietes	2.446 m ²
Bruttobaufläche = Fläche des Geltungsbereiches		21.660 m²

Größe der vorgeschlagenen Grundstücke (*)

Parzellen-Nr.	Größe [m ²]
1	828
2	830
3	724
4	788
5	788
6	700
7	700
8	700
9	700
10	1.154

Parzellen-Nr.	Größe [m ²]
11	747
12	750
13	1.484
14	745
15	747
16	754
17	705
18	596
Summe	14.440

(*) Die Flächenangaben sind vorläufig ermittelt und können sich aufgrund der noch durchzuführenden Erschließung ändern.

Sünching, den 26.04.2005
geändert am 26.07.2005
geändert am 20.09.2005
geändert am 22.11.2005



Rist
1. Bürgermeister



Gemeinde Sünching

Landkreis Regensburg
Reg. Bezirk Oberpfalz

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Ortsmitte Sünching"

Die Gemeinde Sünching erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches, der Art. 7 Abs. 1 und Art. 91 Abs. 1 und 4 der Bayerischen Bauordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (BayRS 2132-1-I), ber. 1998 Seite 270, geändert durch Gesetze vom 10. Juli 1998 (GVBl. S. 389), vom 24. Juli 1998 (GVBl. S. 439), vom 16. Dezember 1999 (GVBl. S. 521) vom 27. Dezember 1999 (GVBl. S. 532), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i.V.m. dem Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II S. 885, 1124), mit dem Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), folgende Satzung über die Aufstellung eines Bebauungsplanes "Ortsmitte" mit Grünordnungsplan für ein Gebiet zwischen der Bahnhofstraße, Regensburger Straße und Ringstraße in Sünching.

Für die Aufstellung des Entwurfes

Rist 1. Bürgermeister

Sünching
aufgestellt am: 26.04.2005
geändert am: 26.07.2005
geändert am: 20.09.2005
geändert am: 22.11.2005


ingenieurgesellschaft mbH

Innere Münchener Str. 32
84036 Landshut
Tel.: 0871/966 79 0
Fax.: 0871/966 79 20

DIPL.-ING. **BÜTTNER**
LANDSCHAFTSARCHITEKT

Eschenstrasse 9
84184 Untergolding
Tel.: 0871/ 450 91
Fax: 0871/ 427 34

Planliche Festsetzungen

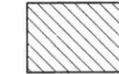
- 1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - 1.1.3 Allgemeine Wohngebiete
 - WA** Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO
 - 1.2.2 Mischgebiete
 - MI** Mischgebiete nach § 6 BauNVO

- 2. Mass der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 15 BauNVO)
 - 2.1 0,35 Grundflächenzahl (GRZ)
 - 2.5 0,6 Geschossflächenzahl (GFZ)
soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.
 - 2.7 II Höchstmaß der Vollgeschosse

- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - 3.1 O offene Bauweise
 - 3.1.4  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - 3.5  Baugrenze

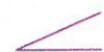
- 6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 6.1  öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - 6.2  Straßenbegrenzungslinie/ öffentlicher Bereich
 - 6.3  Gehweg öffentlich

Zeichnerische Hinweise

-  Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
-  Gebäude vorgeschlagen
-  Gebäude Bestand

Nutzungsschablone

MI	II	Gebietsart	Vollgeschosse Höchstmaß
0,35	0,6	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
	E+D/E+1 FD	Bauweise	Gebäudetyp Dachform: (FD = Freie Dachform)

-  Grenzstein
-  Flurgrenze
- 1281 Flurstücksnummern
-  Parzellenummern
-  im FNP ausgewiesenes allgemeines Wohngebiet
-  im FNP ausgewiesenes Mischgebiet
-  Sichtdreieck - Anfahrtsicht
- HFP Höhenfestpunkt

Hinweis:

- Weitere Bestandteile des Bebauungsplanes sind:
- Geheft "Textiliche Festsetzungen"
 - Geheft Begründung mit Umweltbericht und Anlage

7. Flächen für Abfallentsorgung
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

M Hausmüll (Parz. 18 + 19)

9. Grünflächen
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- 9.1
-  Straßenbegleitgrün öffentlich
 -  öffentliches Grün
 -  privates Grün

13. Massnahmen zum Naturschutz
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

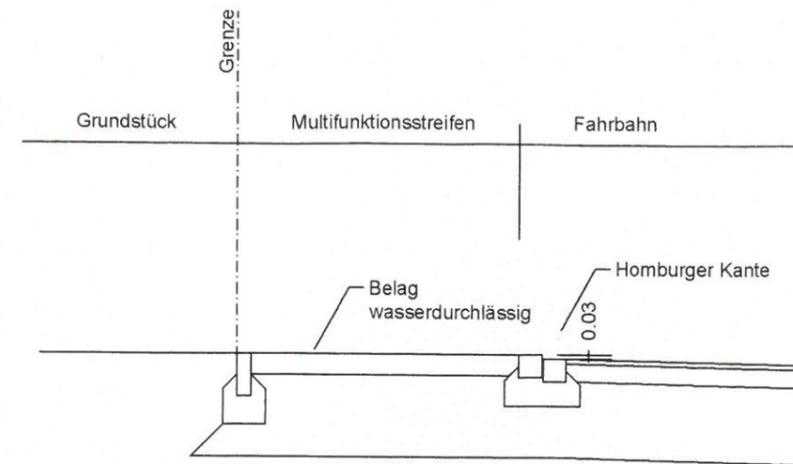
13.2 Bindung für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

-  zu pflanzender Baum
-  Sträucher
-  Trenngrün Mischgebiet/ Wohngebiet; Breite ca. 5,0 m 2-reihige Bepflanzung

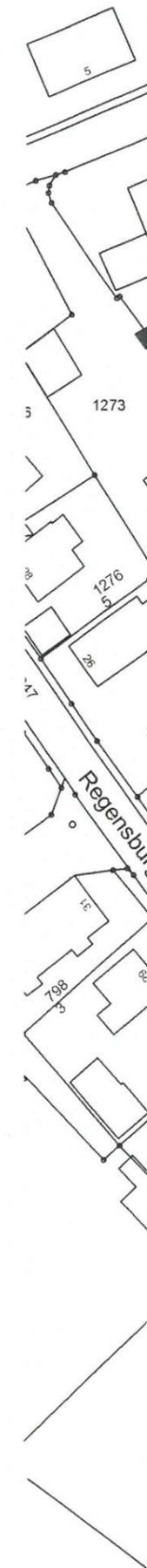
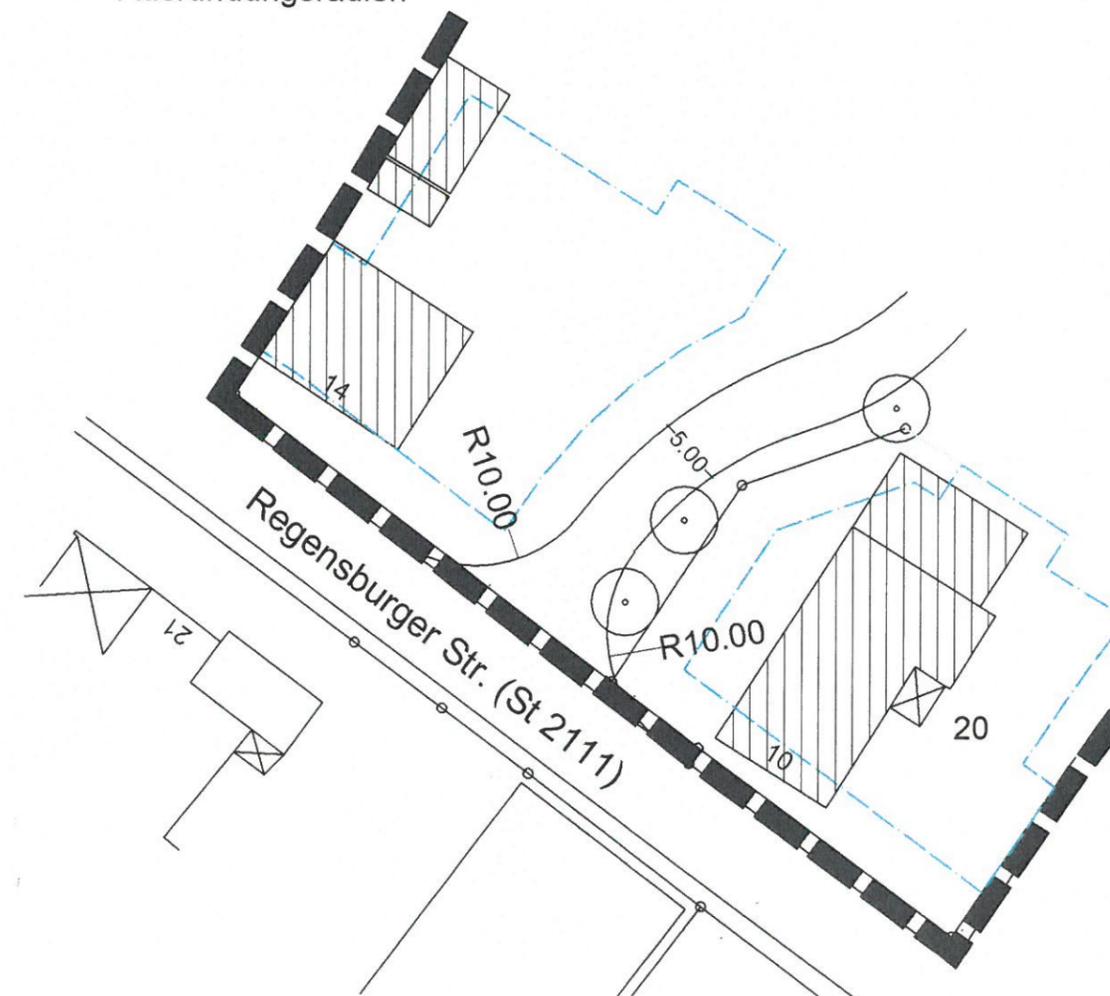
15. Sonstige Planzeichen

- 15.3 **Ga** Garage vorgeschlagen
-  Stellplätze und Garagenzufahrten mit Zufahrtsrichtung
- 15.6 **LSW** Lärmschutzwand Höhe = 2,30 m über GOK
- 15.13  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 15.14  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten

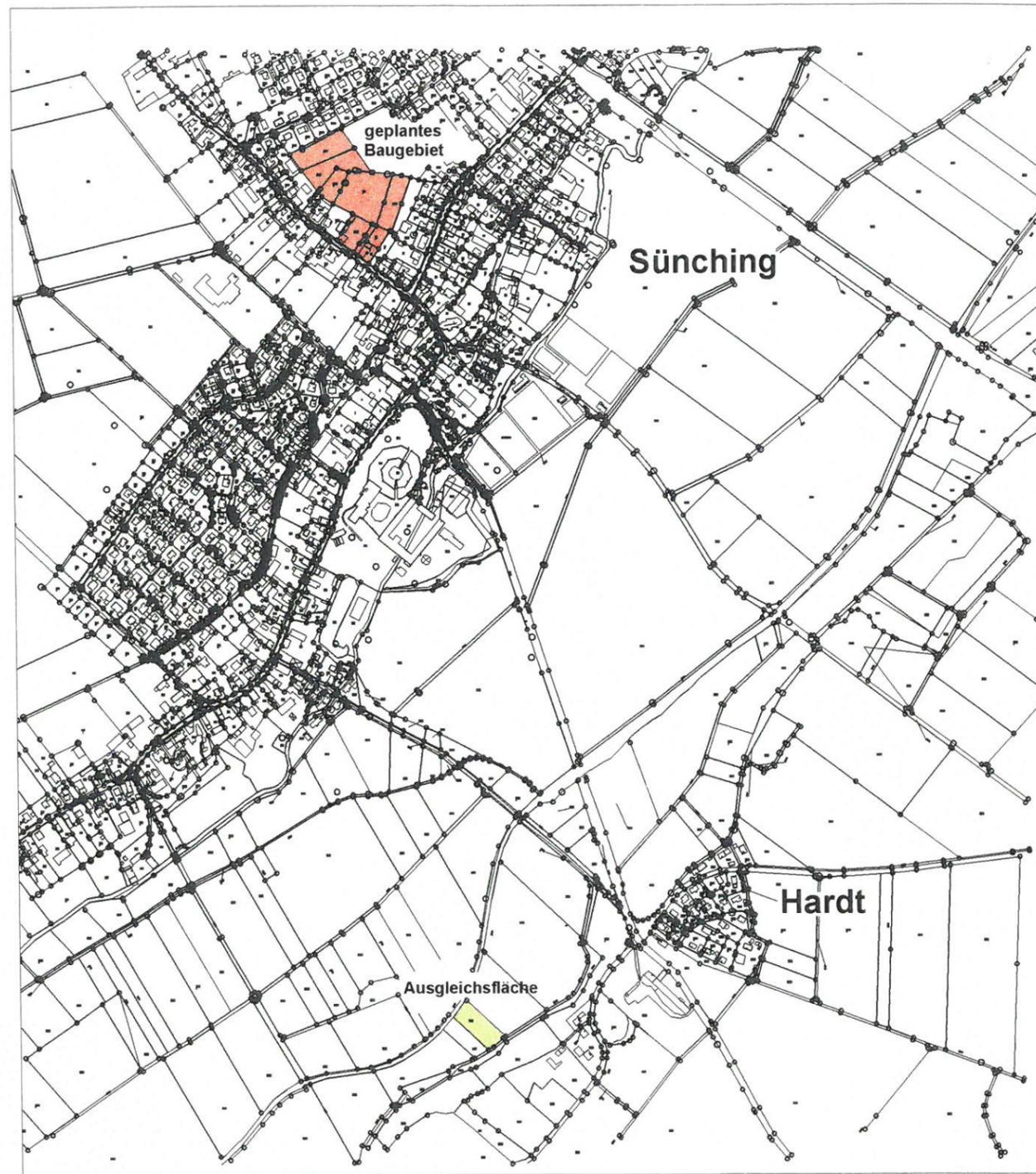
Schemaschnitt Strasse (Beispiel)



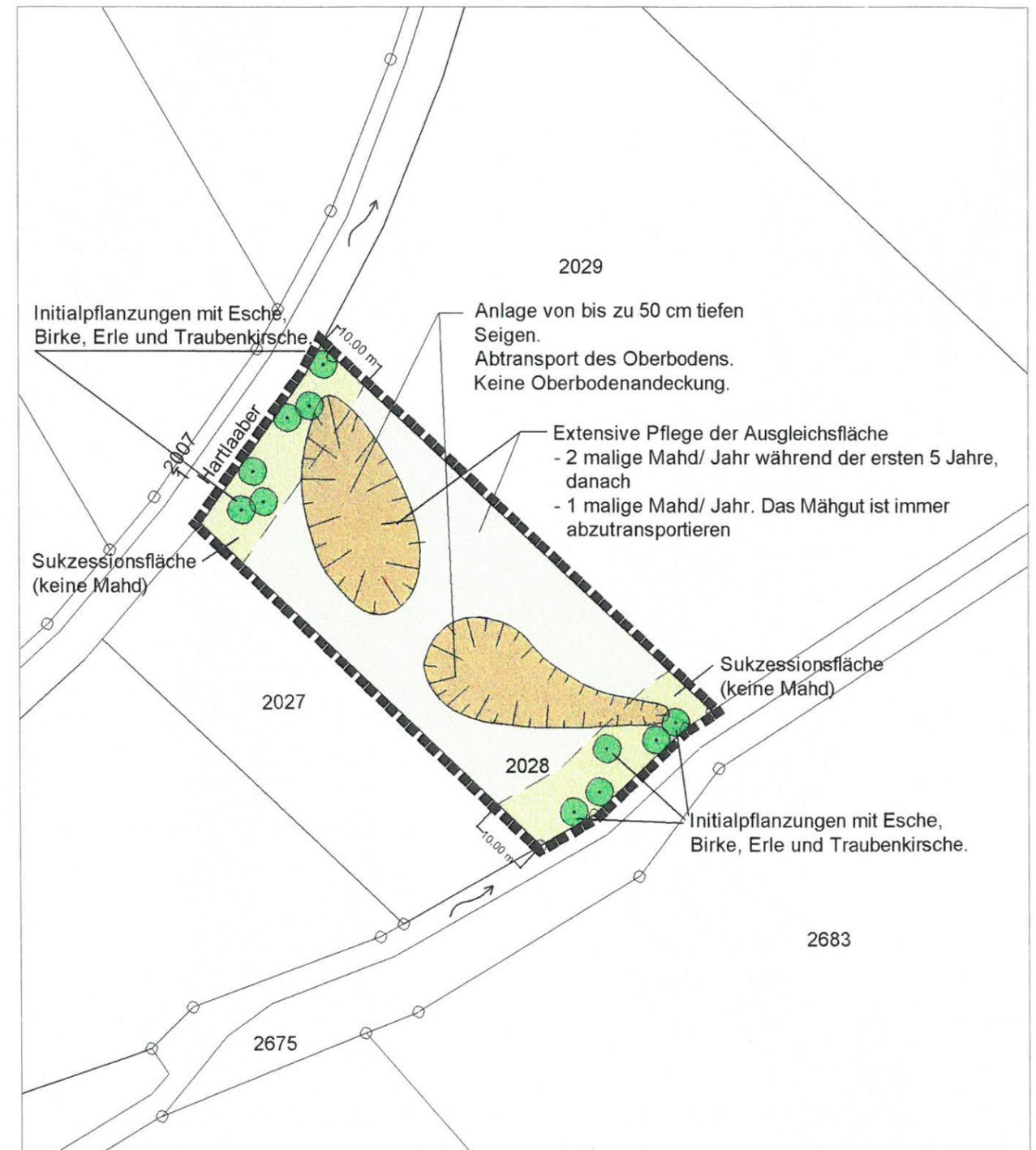
Detail Ausrundungsradien



Übersichtsplan M. 1 : 10.000



Plan Ausgleichsfläche M. 1 : 1.000



Verfa

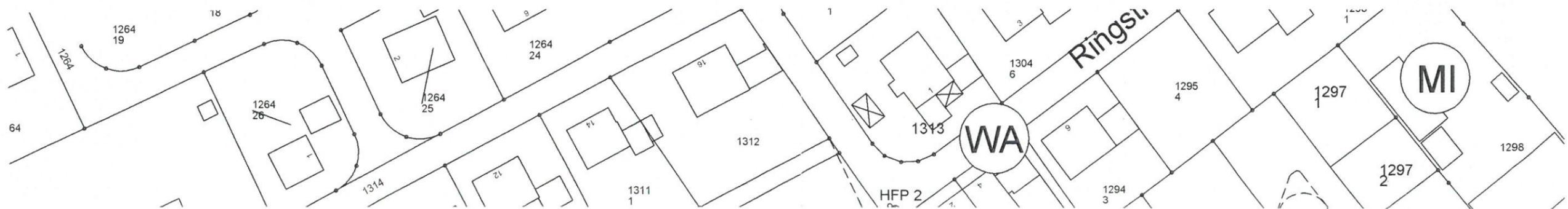
1.

2.

3.

4.

5.





WA	II
0,35	0,6
0 △ ED	E+D/E+1 FD

geplante Erweiterung
des Baugebietes

WA

geplante Grenze

MI

MI	II
0,35	0,6
0 △ ED	E+D/E+1 FD

M. 1 : 1.000



La
Re

B
"

Die
Ar
vo
19
vo
Gr
Ein
de
Be
Re

Fü

Sü
au
ge
ge

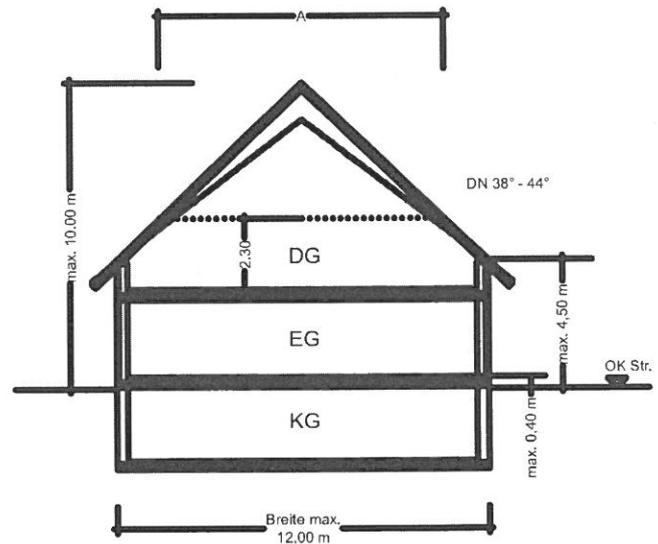
ing

Beispiele

Gebäudetyp E+D mit Satteldach

Das Dachgeschoß kann ein Vollgeschoß sein:
Die Summe aus A und zusätzlicher Flächen von Dachaufbauten darf mehr als zwei Drittel der Grundfläche betragen (Art. 2 (5) BayBO).

Traufwandhöhe: max. 4,50 m
Kniestock: max. 1,00 m
Dachneigung: 38° - 44°
Dachaufbauten und Anbauten sind entsprechend den textlichen Festsetzungen zulässig.

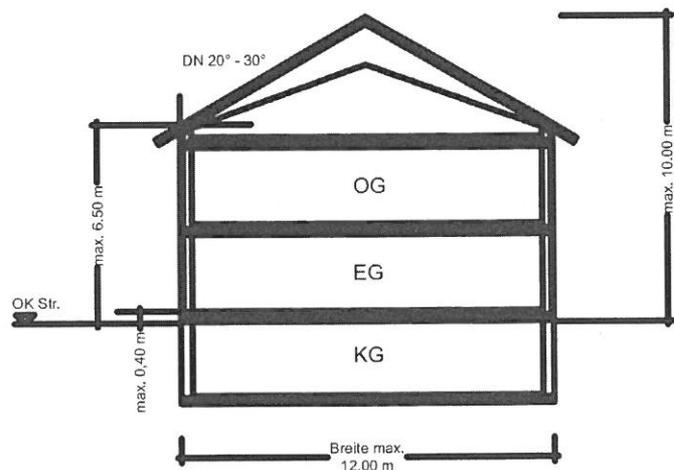


Gebäudetyp E+D

T

Gebäudetyp E+1 mit Satteldach

Traufwandhöhe: max. 6,50 m
Kniestock: max. 0,30 m
Dachneigung: 20° - 30°
Dachaufbauten sind nicht zulässig. Anbauten wie in den textlichen Festsetzungen.



Gebäudetyp E+1