

D) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, E) TEXTLICHE HINWEISE,
F) BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN „BAUGEBIET HASBERG“



MARKT
KIRCHHEIM I. SCHWABEN
ORTSTEIL HASBERG
LANDKREIS UNTERALLGÄU

Neusäß, den 12.04.2016
geändert am 22.06.2016
geändert am 08.11.2016



INGENIEURGESELLSCHAFT STEINBACHER-CONSULT mbH & Co. KG
RICHARD-WAGNER-STR. 6, 86356 NEUSÄSS

Proj.-Nr. 115153

INHALTSVERZEICHNIS

D) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	3
1. Inhalt des Bebauungsplanes	3
2. Art der baulichen Nutzung	3
3. Bauweise	3
4. Gestaltung der Gebäude	3
5. Einfriedungen	4
6. Geländeänderungen	4
7. Wasserhaushalt	5
8. Grünordnung	5
9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)	5
10. In-Kraft-Treten	7
D) TEXTLICHE HINWEISE	8
1. Niederschlagswasser	8
2. Hinweise zum Denkmalschutz	8
3. Immissionen	9
F) BEGRÜNDUNG	10
1. Entwicklung und Veranlassung	10
2. Planinhalt	10
3. Erschließung und Verkehr	11
4. Ver- und Entsorgung	11
5. Naturschutzfachlicher Ausgleich, Artenschutz	12
6. Grünordnung	12
7. Flächen	13

D) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Marktgemeinde Kirchheim i. Schw., Landkreis Unterallgäu, erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), des Art. 79 Abs. 1 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- in der Fassung vom 14.08.2007 (BayRS 2132-1-I) und des Art. 23 der Gemeindeordnung - GO - für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) folgenden

Bebauungsplan „Baugebiet Hasberg“,

als

SATZUNG.

1. Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereiches gilt die vom Ing.-Büro Steinbacher-Consult, Richard-Wagner-Straße 6, 86356 Neusäß, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 12.04.2016, in der Fassung vom 08.11.2016, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

2. Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird gem. § 4 der BauNVO als Wohngebiet WA ausgewiesen.

3. Bauweise

Im Planbereich gilt die offene Bauweise.

4. Gestaltung der Gebäude

4.1 Neben Satteldächern sind Walmdächer und versetzte Pultdächer zugelassen.

Bei Walmdächern beträgt die Mindestfirstlänge 1,5 m. Bei versetzten Pultdächern ist der Hochpunkt in der Gebäudemitte $\pm 1,5$ m anzuordnen.

4.2 Wand- und Firsthöhen

Sämtliche Höhen sind auf den am höchsten gelegenen Schnittpunkt des natürlichen Geländes mit der Gebäudeaußenwand zu beziehen.

Die Wandhöhe am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut beträgt maximal 6,40 m.

Die Firsthöhe beträgt maximal 9,30 m.

4.3 Höhen der Gebäude

Die Gebäude müssen auf den Parzellen 1, 4, 5, 6, 14 und 18 mit der OK-EG-Rohfußboden mindestens 20 cm über Oberkante der anliegenden Erschlie-

ßungsstraße im Eingangsbereich liegen, gemessen am höher gelegenen Schnittpunkt der Grundstücksgrenze mit der Straßenbegrenzungslinie.

- 4.4 Die Gebäude sind parallel zur Grundstücksgrenze oder Straßenbegrenzungslinie auszurichten.
- 4.5 Die Gebäudelänge muss 1/5 mehr als die Breite betragen. Eine quadratische Bauform ist nicht zulässig.
- 4.6 Für Hauptgebäude mit einer Wandhöhe unter 5,50 m sind nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung Dachneigungen von 35 – 45°, ansonsten 11 – 35° zulässig.
- 4.7 Dachaufbauten sind ab 35° als Gaube mit Satteldach zulässig. Negative Dachgauben sind nicht erlaubt.
- 4.8 Dachüberstände: Traufe max. 0,80 m
Ortgang max. 0,70 m
- 4.9 Dacheindeckungen sollen in rot bis rotbraunen oder grau bis anthrazit farbigen Dachsteinen erfolgen.
- 4.10 Verkleidungen außer Holzeinschalungen sind nicht zulässig.
- 4.11 Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Nebengebäude sind nur bis zu einer Gesamtfläche von 36,00 m² zulässig. Sie sind in Dachform und Material dem Hauptgebäude anzupassen. Dachneigungen sind ab 11° möglich.
Bei beidseitigem Grenzanbau sind die Garagen einschließlich der sonstigen Nebengebäude einheitlich zu gestalten.
Die Garagen müssen so weit vom öffentlichen Grund zurückgesetzt sein, dass zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche mindestens 5,00 m frei bleiben.
- 4.12 Solaranlagen auf Dächern sind ohne Aufständigung zu errichten.
- 4.13 Grenzgaragen dürfen eine Länge von 8,00 m an der Grundstücksgrenze nicht überschreiten.

5. Einfriedungen

- 5.1 Im gesamten Baugebiet dürfen Einfriedungen bis max. 1,20 m Gesamthöhe errichtet werden.
- 5.2 Zaun und Einfriedungssockel sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen. Die Sockelhöhe darf max. 15 cm über Gelände betragen.

6. Geländeveränderungen

Geländeveränderungen sind zulässig; dabei ist der Geländeverlauf großflächig dem natürlichen Gelände anzupassen.

Stützmauern sind in einem Mindestabstand von 1,0 m zur Grundstücksgrenze zulässig. Ausnahmen sind zulässig, wenn diese technisch notwendig sind und den städtebaulichen Gesamteindruck nicht stören.

Entlang der Grenze zur freien Landschaft sind keine Stützmauern zulässig.

7. Wasserhaushalt

Die Versiegelung von Grundstücksflächen, z. B. Hof-, Stellplatz- und Zufahrtsflächen ist so gering wie möglich zu halten. Diese sind wasserdurchlässig zu befestigen.

Aufgrund der unzureichenden Versickerungsfähigkeit des Untergrundes innerhalb des Baugebietes, wird bei jeder neu anzuschließenden Parzelle ein Regenwasserrückhalt mit 4 m³ Speichervolumen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser aus den Dach- und Hofflächen der Privatgrundstücke erforderlich. Der gedrosselte Ablauf zum öffentlichen Regenwasserkanal darf dabei maximal 0,5 l/s betragen. Grundlage für die Bemessung der Rückhaltevolumen nach DWA-Arbeitsblatt 117 ist neben der festgelegten Drosselwassermenge von 0,5 l/s eine mittlere befestigte Fläche von ca. 225 qm²/Grundstück bei einem 5-jährigen Regenereignis (T=5a).

Es muss in jedem Fall durch geeignete technische Vorkehrungen auf dem Grundstück sichergestellt werden, dass eine direkte Einleitung des Niederschlagswassers in den Kanal unterbunden wird.

8. Grünordnung

Innerhalb des Bebauungsplanes sind standorttypische, heimische Gehölze aus regionaler Herkunft zu pflanzen. Die Verwendung von nicht standortheimischen, immergrünen Bäumen und Formhecken aus Nadelgehölzen ist nicht zulässig.

9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

Der Bebauungsplan wird im Rahmen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt und benötigt daher keine Ausgleichsfläche. Die ca. 2.600 m² große, bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche im Norden und Nordwesten des Baugebietes wird dennoch als Ausgleichsfläche ausgewiesen und dem Ökokonto des Marktes Kirchheim gutgeschrieben. Die Lage der Fläche ist der Planzeichnung zu entnehmen.

9.1 Feldgehölzhecke

Ziel der Maßnahme ist die Anpflanzung einer großen, strukturreichen Feldgehölzhecke von 850 m² (mesophiles Gebüsch Code B112) gemäß der Planzeichnung. Die Hecke soll aus gebietsheimischen Gehölzen nachfolgender Pflanzliste bestehen. Der Reihenabstand soll 1,0 m und der Pflanzabstand versetzt 1,5 m betragen.

Zum nördlichen Rand des Geltungsbereiches ist ein 3 m breiter Extensiv-Wiesenstreifen als Pflegeweg und Abstandsfläche freizuhalten.

Die Pflege erfolgt durch einmal jährliches mechanisches Entfernen der Neophyten vor der Blüte. Es soll eine Abschnittsweise Verjüngung (Gehölze auf Stock setzen) der Gehölze alle 10 Jahre erfolgen.

Pflanzliste

Bäume HS 3xv mB 14-16 (Anteil 5 %)

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche

Heister 3xv mB 150 - 200 (Anteil 15 %)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher 2xv 150 - 175 (Anteil 80 %)

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus colurna	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Ackerrose
Rosa glauca	Hundsrose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

9.2 Regenrückhaltebecken / Extensivwiese

Innerhalb der Ausgleichsfläche ist in den Bereichen außerhalb Feldgehölzhecke eine Extensivwiese von 1.750 m² (Zielbiotop G211, mäßig extensiv genutztes und artenarmes Grünland) anzulegen. Die Ansaat des Magerrasens hat mit einer kräuterreichen Magerrasenmischung aus regionaler Herkunft zu erfolgen.

Ziel der Maßnahme ist die Anlage einer Extensivwiese (Zielbiotop G211, mäßig extensiv genutztes und artenarmes Grünland).

Die Ansaat des Magerrasens auf Dammflächen und Nebenflächen soll mit einer kräuterreichen Magerrasenmischung aus regionaler Herkunft, 5 g / m² (Saatgutmischungen z. B. Rieger-Hofmann „Magerrasen“ oder Heudrusch aus regionalen Magerrasen) erfolgen. Die extensive Pflege ist auf den Damm- und Nebenflächen durch eine 1-2malige Mahd pro Jahr durchzuführen. Im Bereich des Regenrückhaltebeckens ist das Grünland über 5 Jahre hinweg mit einer 3-4maligen Mahd auszuhagern. Nach 5 Jahren kann die Mahdhäufigkeit auf eine 1-2malige Mahd reduziert werden.

Der früheste Schnittzeitpunkt soll am 1. Juni erfolgen und das Mähgut muss entfernt werden. Einmal jährlich sind Neophyten vor der Blüte mechanisch zu entfernen.

Der Einsatz von Dünger oder Pflanzschutzmittel ist nicht zulässig. Eine Alternative Pflege durch Beweidung mit Schafen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich. Eine Beweidung durch Rinder ist nicht zulässig.

10. In-Kraft-Treten

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß §10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Markt Kirchheim

Kirchheim, den

.....
Lochbronner, 1. Bürgermeister

(Siegel)

D) TEXTLICHE HINWEISE

1. Niederschlagswasser

1.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Dieses soll entweder aufgefangen und zur Gartenbewässerung gespeichert und verwendet oder, falls möglich, dem Untergrund z. B. über Versickerungsflächen zugeführt werden. Regenrückhalteanlagen etc. müssen auf den Grundstücken selbst erstellt werden.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von unverschmutztem, gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z.B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z.B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

1.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

1.3 Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser

Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann bei Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o. g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf.

Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

2. Hinweise zum Denkmalschutz

2.1 Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

2.2 Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Der Bestand an Bodendenkmälern ist nicht statisch und kann sich daher auch im Planungsgebiet ändern. Die aktuelle Denkmalausweisung bietet der unter www.blfd.bayern.de zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas.

3. Immissionen

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreide-ernte, ev. Zuckerrüben-ernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

F) BEGRÜNDUNG

1. Entwicklung und Veranlassung

Der Marktrat hat beschlossen, für den Bereich östlich der Schneidergasse in Hasberg einen Bebauungsplan aufzustellen.

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich in den nördlichen zwei Drittel als Wohnbaufläche und im südlichen Drittel, einschließlich der Straße C, als gemischte Baufläche dargestellt.

Die Marktgemeinde Kirchheim gehört mit zum Siedlungsschwerpunkt des Landkreises (Kleinzentrum). Aufgrund der landschaftlich reizvollen Lage entwickelt sich der Markt immer mehr zur Wohngemeinde.

Im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung soll das Gebiet für Wohnbebauung zur Verfügung gestellt werden und somit vor allem dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung tragen.

Es wird ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. I. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 findet eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange statt. Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen.

2. Planinhalt

Entsprechend dem Bedarf ist vorgesehen, auf dem Gebiet eine Einzelhausbebauung zuzulassen.

Die gestalterischen Vorschriften sind vergleichbar mit den in der jüngeren Vergangenheit beschlossenen Festsetzungen.

Es sind auch zweigeschossige Gebäude mit relativ flachen Dächern zulässig. Hier wird durch die unterschiedlichen Dachformen der Nachfrage entsprochen und zugleich der Forderung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Bei der Gebäudeplanung ergeben sich durch die Höhendifferenzen innerhalb der Baugrundstücke attraktive Planungsmöglichkeiten. Das Hanggelände stellt erhöhte Ansprüche an die Gebäudeplanung. Vor allem die Zufahrtshöhe der Garage sollte in Bezug zur Straße und zum Erdgeschoss des Hauptgebäudes sorgfältig geprüft werden, teilweise bietet sich eine Kellergarage an.

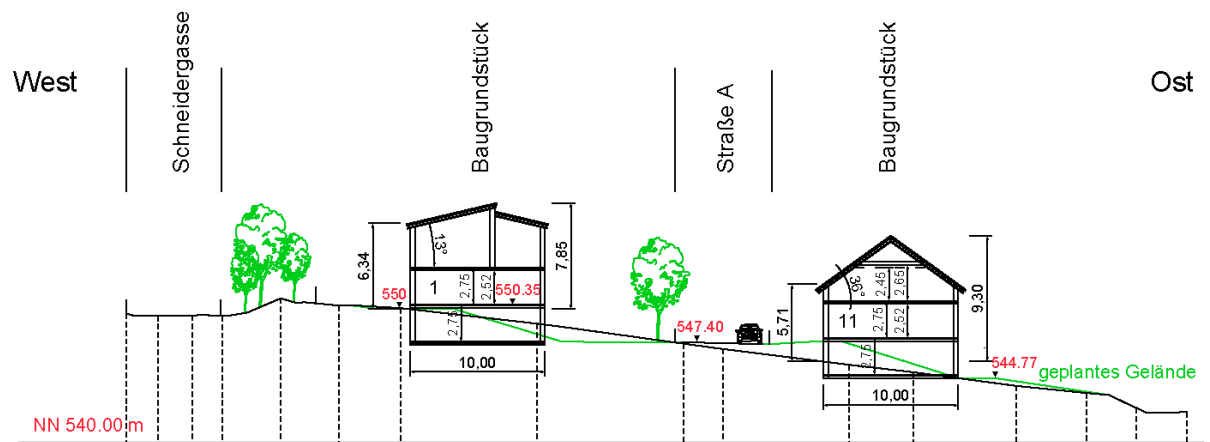
Bei den tiefer zur Erschließungsstraße liegenden Gebäuden ist sicherzustellen, dass der Erdgeschossfußboden oberhalb der angrenzenden Verkehrsfläche liegt, um zu vermeiden, dass Oberflächenwasser in die Gebäude eindringt.

Um den zukünftigen Grundstückseigentümern das Bauen am Hang - z.B. beim Bau von Terrassen - zu erleichtern, werden Geländeänderungen für zulässig erklärt. Damit die Entwässerung der Häuser in die Kanalisation ermöglicht wird, wird die OK-EG-Rohfußboden für die Parzellen 1, 4, 5, 6, 14 und 18 festgesetzt. Für alle anderen Parzellen sind die Gebäudehöhen bereits ausreichend über die Wand- und Firsthöhen geregelt.

Im Gebiet besteht die Möglichkeit, dass sich von Osten drei sichtbare Geschosse ergeben. Durch die vorderhalb entstehende Bebauung wirken diese jedoch nicht in die freie Landschaft. Auf der Westseite zeigen diese den ortstypischen Charakter eines zweigeschossigen Wohnhauses (siehe Schnitt). Bei der Ausrichtung der Gebäude wird empfohlen, sich die Firstrichtung an den Höhenschichtlinien entlang zu orientieren.

Beispielhaft wird nachfolgend die Höhenentwicklung dargestellt.

Schnitt A – A (siehe Planzeichnung)



Die Gestaltungsvorschriften lassen ausreichend Spielraum für kreative Planungen zu. Bezüglich der Dachform und -farbe werden die Anfragen von Bauwerbern berücksichtigt, die in der Regel zu Befreiungen führen. Insbesondere die Dachfarben, welche oftmals bereits durch Solarpaneele bestimmt sind, werden durch die Festsetzungen zeitgemäß geregelt. Es wird empfohlen, sich bei der Gebäudetypologie (z.B. Dachgestaltung, Anordnung der Fenster, äußere Gestaltung der Gebäude) an der lokalen Bautradition zu orientieren.

3. Erschließung und Verkehr

3.1 Das Baugebiet wird erschlossen durch eine ringförmige Straße A, die sowohl im Norden als auch im Osten in den Haldenweg mündet. Eine Zufahrt von Westen wird durch die Straße B ermöglicht die an die Schneidergasse anschließt.

Im Süden zweigt von der ringförmigen Straße A eine Stichstraße C ab.

Es ist beabsichtigt, die Straßen für eine Mischnutzung, als Fahrverkehr und Fußgänger auf optisch gestalteten Verkehrsflächen gemeinsam zu führen. Der Straßenraum soll durch Grün-Parkbereiche gestaltet werden.

4. Ver- und Entsorgung

4.1 Abwasserentsorgung, anfallendes Niederschlagswasser

Die Abwasserentsorgung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem.

Es ist vorgesehen, evtl. anfallendes Niederschlagswasser aus dem Außengebiet über einen Rückhalt in der nördlich gelegenen Ausgleichsfläche zu versickern oder gedrosselt, nordöstlich des Planungsgebietes in die Regenwasserkanalisation abzuleiten. Hierfür wird über Grunddienstbarkeit ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

Das Entwässerungskonzept wird parallel zum Bebauungsplan erarbeitet und erste Berechnungen liegen vor.

4.2 Die Wasserversorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist durch das bestehende Versorgungsnetz gesichert.

- 4.3 Die Versorgung mit elektrischem Strom erfolgt durch die Lech-Elektrizitätswerke AG Augsburg.

5. Naturschutzfachlicher Ausgleich, Artenschutz

Im Norden und Nordwesten des Baugebietes wurde auf der Flur-Nummer 207/6 im Regenrückhaltebecken eine Ausgleichsfläche festgesetzt. Hier soll eine wirksame Ortsrandeingrünung so ausgebildet werden, dass anfallendes Niederschlagswasser aus dem Außengebiet zurückgehalten werden kann.

Das Verfahren für den Bebauungsplan „Baugebiet Hasberg“ wird im Rahmen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Die ca. 2.600 m² große, bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche im Norden und Nordwesten des Baugebietes (Flur-Nummer 207/6) wird dem Ökokonto des Marktes Kirchheim gutgeschrieben. Die Fläche entspricht einem Kompensationsumfang von 12.360 Wertpunkten (16.980 WP / m² [Planung] abzüglich 4.620 WP / m² [Bestand]) bzw. 5,4 WP / m².

Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Von der Umweltprüfung sowie der Erstellung eines Umweltberichtes wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG sowie Art. 16 BayNatSchG sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Aufgrund der Gegebenheiten vor Ort ist nicht davon auszugehen, dass Verbots-
 tatbestände gem. § 44 BNatSchG durch das Bauvorhaben ausgelöst werden.

6. Grünordnung

6.1 Gestaltung des Straßenraums

Finden im Bereich der Erschließungsstraßen Baumpflanzungen statt, wird die Pflanzung von Arten aus nachfolgender Pflanzliste empfohlen:

Pflanzliste Straßenbegleitgrün	
Bäume 2. Wuchsklasse (H, 3xv, StU 16 – 18)	
Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Baumhasel	Corylus colurna
Hainbuche	Carpinus betulus
Blumenesche	Fraxinus ornus
Mehlbeere	Sorbus aria
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia „Browsers“
Eberesche	Sorbus aucuparia
Zierapfel in Sorten	Malus spec.
Zierkirschen in Sorten	Prunus spec.
Vogelkirsche	Prunus avium
Apfeldorn	Crataegus lavalleyi „Carrieri“
Stadtbirne	Pyrus calleryana „Chanticleer“
Robinie	Robinia pseudoaccacia „Bessoniana“, „Monophylla“, „Semperflorens“
Linde	Tilia cordata „Rancho“
Purpur-Erle	Alnus x spaethii
Rot-Esche	Fraxinus pennsylvanica
Amerikanischer Amberbaum	Liquidambar styraciflua
Persischer Eisenholzbaum	Parrotia persica

Es wird empfohlen Hochstämme mit einer Mindestgröße von 16-18 cm Stammumfang in 1,0 m Höhe Stammhöhe sowie 3 x verpflanzte Baumschulqualität mit Ballen (Gütebestimmung FFL) zu verwenden.

Bei Baumpflanzungen an Standorten, deren Durchwurzelungsbereich begrenzt ist (z. B. an Straßen und Plätzen) ist es sinnvoll, wenn der durchwurzelbare Raum mindestens 16 m³ beträgt. Dort wo der Wurzelraum unter befestigten Flächen zu liegen kommt, fördert ein durchwurzelbares, verdichtbares und überbaubares Baums substrat gem. VegTraMü den erfolgreichen Anwuchs.

6.2 Private Grünflächen

Finden auf Privatgrund Baumpflanzungen statt, wird die Pflanzung von Arten aus nachfolgender Pflanzliste empfohlen:

Pflanzliste Private Grünflächen	
Bäume 1. Wuchsklasse StU mind. 14 -16	
Esche	Fraxinus excelsior
Winterlinde	Tilia cordata
Spitzahorn	Acer platanoides
Bäume 2. Wuchsklasse StU mind. 14 -16	
Hainbuche	Carpinus betulus
Mehlbeere	Sorbus aria
Wildbirne in Sorten	Pyrus spec.
Obstbäume als Hochstamm, StU mind.12 - 14	
Regionaltypische Apfelsorten z.B.:	Bohnapfel
	Belepsch
	Roter Boskop
	Gravensteiner
	Kaiser Wilhelm
	Wettringer Traubenapfel
	Kesseltaler Streifling
Lokal übliche Birnensorten z.B.	Gute Luise
	Gellerts Butterbirne
	Gute Luise
	Gut Graue
Süßkirsche	
Zwetschge	
Mirabelle	
Reneklode	

7. Flächen

<u>Geltungsbereich</u>	21.007 m ²	100,0 %
Bauflächen	15.869 m ²	75,5 %
öffentliche Verkehrsflächen	2.602 m ²	12,4 %
öffentliche Grünfläche	2.536 m ²	12,1 %

8. Einwohner

Bei 19 Grundstücken ist mit einem Neubau von Wohneinheiten für ca. 60 Einwohner im Gebiet zu rechnen.