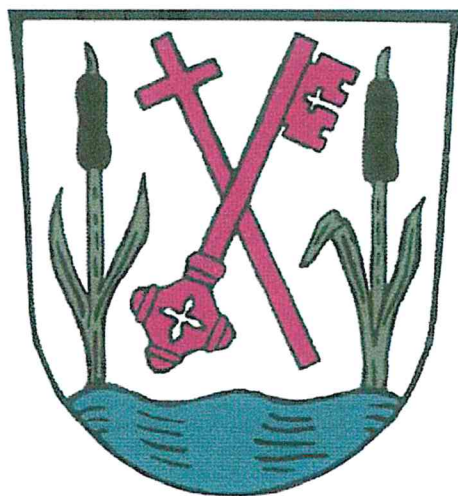


GEMEINDE MOORENWEIS
LANDKREIS FÜRSTENFELDBRUCK
REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN

BEBAUUNGSPLAN MOORENWEIS
„DÜNZELBACH ORTSMITTE“
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG



PLANUNGSBÜRO ECKARDT
SCHONDORF, DEN 12.04.2005

Bestandteile des Bebauungsplanes

Seite

A	Satzungstext (Präambel)	2
B ₁	Plan 1:1000	3
B ₂	Festsetzungen durch Planzeichen	4
B ₃	Hinweise durch Planzeichen	5
C	Festsetzungen durch Text	6
D	Textliche Hinweise	8
E	Verfahrensvermerke	9
F	Begründung	10
Anlage 1	zur naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung	14
Anlage 2	zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs	17

A SATZUNGSTEXT

Präambel

Die Gemeinde Moorenweis erläßt gemäß § 2 Abs. 1 sowie §§ 9, 10 des Baugesetzbuches 1998 - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO -, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), Art. 91 der Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 04. August 1997 (GVBl. S. 433) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung der Verordnung vom 27. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) diesen Bebauungsplan als **S a t z u n g**.

B₁ Bebauungsplan M 1:1000



PLANUNGSBÜRO

Architekt Dipl.-Ing. Th. Eckardt
Landsberger Straße 80
86938 Schondorf a.A.
Telefon: 08192 - 246 Fax: 297
architektur@eu-technology.com

Moorenweis, den 05.08.2005

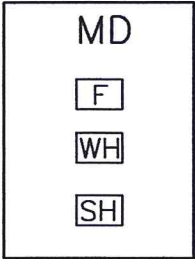





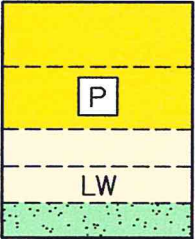




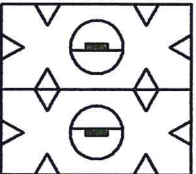
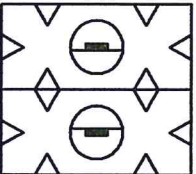
Joseph Schäffler, 1. Bgm.





Schondorf, den 13.05.2002
geändert: 24.09.2003 / 22.12.2003
geändert: 13.04.2004 / 03.08.2004
geändert: 19.10.2004
geändert: 12.04.2005

Th. J. Eckardt, Arch. Dipl. Ing.

BPlan Dünzelb. Ortsmitte 12.04.2005

B₂ Festsetzungen durch Planzeichen

		<p>Dorfgebiet:</p> <p>Feuerwehr</p> <p>kleiner Wertstoffhof</p> <p>Schützenheim</p>
z.B.		Zahl der Vollgeschosse zwingend
z.B.	ID	Zahl der Geschosse als Höchstgrenze (Dachgeschoß als Vollgeschoß zulässig)
z.B.	II	Zahl der Geschosse als Höchstgrenze (Dachgeschoß nur als Nichtvollgeschoß zulässig)
z.B.	O	offene Bauweise
z.B.		offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
z.B.	0,35	Grundflächenzahl (GRZ) ohne die Flächen nach §19 (4) 2 BauNVO
		Baulinie
		Baugrenze
z.B.		Maßangabe in Metern, z.B. 3 m
		<p>öffentliche Verkehrsflächen:</p> <p>Verkehrsgrünfläche</p> <p>Parkplatz</p> <p>Gehweg</p> <p>Landwirtschaftlicher Fahrweg</p> <p>Verkehrsgrünfläche</p>
		Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
		Ortsrandeingrünung nach Art. 5 BayBO
		Bäume zu pflanzen gem. textl. Festsetzungen C Ziff. 1.05, 1.14
		Bäume zu erhalten
		geplante Geländemodellierung Aufschüttung
		Abgrabung

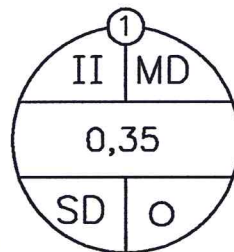
SD	Satteldach, Dachneigung siehe textl. Festsetzungen C Ziff. 1.08.
	Firstrichtung des Hauptgebäudes, Richtungsabweichungen bis zu 30° sind zulässig
	Sichtdreieck mit Maßangabe in Metern, z. B. 70 m
	Grenze unterschiedlicher Nutzung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE:

z. B. Zahl der Geschosse als Höchstgrenze

z. B. Grundflächenzahl (GRZ)

Satteldach, Dachneigung siehe textl. Festsetzungen Ziffer C 1.08



Nr. des Baugebietes, z. B. "1"
Dorfgebiet

z.B. offene Bauweise

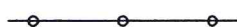
B₃ Hinweise durch Planzeichen



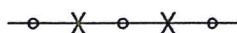
spätere Ost - Westverbindung möglich

58

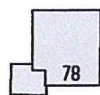
Flurstücksnummer, z. B. 58



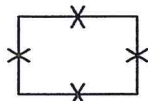
Grundstücksgrenze



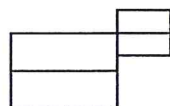
entfallende Grundstücksgrenze



bestehendes Haupt- bzw. Nebengebäude



entfallendes Gebäude



Vorschlag für die Baukörperstellung



vorgeschlagene Stellplätze



Vorschlag für die Teilung von Grundstücken



MVV Bushaltestellenunterstand

C TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.01 Das Baugebiet ist als Dorfgebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 5 BauNVO festgesetzt.
- 1.02 Die Abstandsflächen gem. Art. 6 und 7 BayBO sind einzuhalten.
- 1.03 Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 600 m². Je Gebäude (Neubau sind nur max. 2 Wohneinheiten zulässig. Bei einer Nutzungsänderung von bestehenden Gebäuden dürfen max. 5 Wohneinheiten inklusive bereits vorhandener Wohneinheiten entstehen.
- 1.04 Der Stellplatzbedarf richtet sich nach der gemeindlichen Satzung über die Anzahl, Herstellung, Bereithaltung und Ausgestaltung von Kfz- Stellplätzen im Gemeinde Gebiet Moorenweis (Stellplatzsatzung - KfzAbS) in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- 1.05 Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 200 m² Baugrundstück ist ein heimischer Baum zu pflanzen. Der Standort der zu pflanzenden Bäume kann um bis zu 5 m verschoben werden.

Folgende Bäume und Sträucher gelten als Anregung für die Bepflanzung:

Bergahorn; Liguster; Eberesche; Weißdorn;
Wildbirne; Weide; Haselnuss; Hechtrose
Pfaffenhütchen; Hartriegel; Schlehdorn.

- 1.06 Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit einem Kronenansatz ab 3 m über Strassengradienten zulässig, jedoch ist der genaue Standort mit der zuständigen Straßenbauverwaltung abzustimmen. Einfriedungen dürfen im Bereich der Sichtdreiecke eine Höhe von 0,8 m über der Fahrbahnebene der Kreisstraße FFB 16 nicht überschreiten.
- 1.07 Stellplätze und Garagen sind außer in den privaten Grünflächen überall zulässig. Im Bereich der Garagenzufahrten ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche vorzusehen. Die Stellplätze

und deren Zufahrt, sowie Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag (z.B. Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) auszuführen. Entlang der Erschließungsstraßen(= öffentliche Verkehrsflächen) ist ein 2 Meter breiter Streifen von jeglicher Bebauung freizuhalten (= Anbauverbotszone). Mülltonnenhäuschen sind hiervon ausgenommen.

1.08 Es sind nur Satteldächer zulässig. Die Dachneigung beträgt bei

- Wohngebäuden 35° - 45°
- Betriebsgebäude und Pkw-Garagen 20° - 45°
- sonst. Nebengebäuden 15° - 30°.

Wintergärten bleiben hiervon unberührt.

Dachpfannen sind in ziegelrot bis braun zulässig. Lichtöffnungen und Wintergärten sind unabhängig von dieser Regelung grundsätzlich zulässig.

1.09 Der First ist parallel zur längeren Seite des Grundrisses zu legen.

Bei Wohngebäuden sind stehende Dachgauben, Quer- und Zwerchgiebel mit insgesamt max. 1/3 der traufseitigen Wandlänge zulässig.

1.10 Die Erdgeschossrohfußbodenoberkante darf max. 0,40 m über gewachsenem bzw. modelliertem Gelände gemessen an der Bergseite des Gebäudes, liegen. An der Talseite des Gebäudes ist eine dem Höhenunterschied des Geländes entsprechende Überschreitung zulässig. Das Kellergeschoss darf kein Vollgeschoß sein.

1.11 Die max. Wandhöhe beträgt bei ID 3,80 m sowie bei II 6,0 m. Als Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der Unterkante Sparren mit der Außenwand, bezogen auf die Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens.

1.12 Um das Orts- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen, sind nur gedeckte, unauffällige und nicht glänzende Farben zulässig.

1.13 Größere fensterlose Fassadenteile sind zu begrünen (z.B. Efeu, Wilder Wein, Knöterich o.ä.).

1.14 Die festgesetzten Grünflächen entlang des Ortsrandes (Ortsrandeingrünung) sind mit Sträuchern im 1,5 m x 1,5 m-Raster 3-reihig zu bepflanzen. Der bestehende Bewuchs wird angerechnet und ist zu erhalten.

Folgende Bäume und Sträucher gelten als Anregung für die Bepflanzung:

Bergahorn;	Liguster;	Eberesche;	Weißdorn;
Wildbirne;	Weide;	Haselnuss;	Hechtrose;
Pfaffenhütchen;	Hartriegel;	Schlehdorn.	

D TEXTLICHE HINWEISE

1. In den Baugebieten sind erhöhte Geruchsimmissionen durch die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe zu erwarten.
2. Als Heizsysteme sollten umweltfreundliche Heizungsarten, insbesondere Solarenergiesysteme verwendet werden.
3. Zur Verringerung des Hausmülls sollen nach Möglichkeit für jedes Baugrundstück Komposthaufen angelegt werden.
4. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
5. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die Gemeinde Moorenweis im Mischsystem entsprechend der jeweils gültigen Entwässerungssatzung. Das Niederschlagswasser ist über den vorhandenen Flurkanal bzw. über den Mischwasserkanal abzuleiten.
6. Das Oberflächenwasser aus den Grundstückszufahrten zu den Erschließungsstraßen darf nicht über die öffentlichen Flächen abgeführt werden.
7. Die Stromversorgungskabel sind unterirdisch zu verlegen. Elektrische Kabelverteilerschränke bzw. Hausanschlusskästen müssen so aufgestellt werden, dass diese von außen zugänglich sind und in der Flucht des Zaunes liegen. Telekommunikationsanlagen sind nach den §§ 68 ff. TKG (neu) zu verlegen.
8. Die Müllentsorgung hat entsprechend den jeweils gültigen Bestimmungen des Landkreises Fürstentum Bruck zu erfolgen. Eigenkompostierung wird empfohlen.
9. Sollten bei Baumaßnahmen Bodendenkmäler zutage treten, ist das Landesamt für Denkmalschutz unverzüglich zu benachrichtigen (§ 8 BayDSchG).
10. Maßentnahme: Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Es wird keine Gewähr für Maßhaltigkeit übernommen. Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.

E VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Moorenweis hat in der Sitzung vom 23.04.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.01.2004 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).



(Siegel)

Moorenweis, den 26.01.2004

.....
Joseph Schäffler 1. Bürgermeister

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 27.01.2004 bis 01.03.-2004 öffentlich dargelegt. Während dieser Zeit bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.



(Siegel)

Moorenweis, den 05.03.2004

.....
Joseph Schäffler 1. Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zuletzt vom 02.06.2004 bis 02.07.2004 in der Gemeindeverwaltung Moorenweis, Ammerseestr. 8, 82272 Moorenweis, Zimmer E03, öffentlich ausgelegt.



(Siegel)

Moorenweis, den 05.07.2004

.....
Joseph Schäffler 1. Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB erneut vom 31.01.2005 bis 01.03.2005 in der Gemeindeverwaltung Moorenweis, Ammerseestr. 8, 82272 Moorenweis, Zimmer E03, öffentlich ausgelegt.



(Siegel)

Moorenweis, den 02.03.2005

.....
Joseph Schäffler 1. Bürgermeister

5. Die Gemeinde Moorenweis hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 12.04.2005 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.



(Siegel)

Moorenweis, den 10.05.2005

.....
Joseph Schäffler 1. Bürgermeister

6. Der Beschluss der Gemeinde Moorenweis über den Bebauungsplan ist am 09.05.2005 ortsüblich bekanntgemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Gemeinde Moorenweis während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit, über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.



(Siegel)

Moorenweis, den 12.05.2005

.....
Joseph Schäffler 1. Bürgermeister

F BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „**Moorenweis Dünzelbach Ortsmitte**“ der Gemeinde Moorenweis, Landkreis Fürstentfeldbruck vom 13.05.2002, 24.09.2003, 22.12.2003, 13.04.2004, 03.08.2004, 19.10.2004

in der Fassung vom 12.04.2005

Entwurfsverfasser:

PLANUNGSBÜRO

Architekt Dipl.- Ing. Eckardt
Landsberger Straße 80
86938 Schondorf am A.
Tel.: 08192-246 Fax:-297
architektur@ eu-technology.com

1. Umgriff

Der Bebauungsplan umfaßt die Flur-Nr. 62/2, 64, 64/1, 67, 68, 68/2, 69, 70, 71, und 72/2 sowie Teilflächen der Flur-Nr. 58, 71/2, 116, 116/5, 156 und 540/1, alle Gemarkung Dünzelbach.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

- 2.1 Die Gemeinde Moorenweis besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan. Zum Flächennutzungsplan wurden acht Änderungspläne festgestellt.
- 2.2 Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Dorfgebiet mit Feuerwehr dargestellt. In soweit ist der Bebauungsplan einschließlich der Fläche für die Feuerwehr, das Schützenheim und den kleinen Wertstoffhof aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
- 2.3 Der Planbereich liegt im Umgriff der Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil Dünzelbach. Die Ortsabrundungssatzung seit 1981 in Kraft und wurde bisher zweimal geändert.
- 2.4 Für den Planbereich besteht Baurecht nach § 34 BauGB. Der Umfang der Versiegelung wird nicht erhöht, daher ist kein Ausgleich nach der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung notwendig. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden in naturschutzrechtlichen Hinsicht Verbesserungen gegenüber der bisherigen Situation vorgenommen (s. Anlage 1 und 2).
- 2.5 In den Baugebieten 3 und 4 wurden umfangreiche landwirtschaftliche Gebäude abgebrochen. Das Gelände ist dadurch zerklüftet und muss entsprechend der unliegenden Grundstücke und der Straßenplanung der Gemeinde angepasst werden.

3. Lage und Ziele des Bebauungsplanes

Der Planbereich des Bebauungsplanes liegt in der Ortsmitte von Dünzelbach nördlich der Kreisstraße FFB 16 zwischen den Planbereichen der Bebauungspläne „Dünzelbach Nord“ im Osten und „An der Steinbacher Straße“ im Westen. Der Umgriff beträgt ca. 1,64 ha und ist größtenteils bebaut und begrünt.

4. Geplante Nutzung und Gestaltung

4.1 Das Baugebiet gliedert sich in folgende Flächen:

Dorfgebiet mit Feuerwehr, Schützenheim u. kl. Wertstoffhof einschl. Grünflächen Ortsrandeingrünung:	ca. 13.300 m ²
öffentliche Verkehrsflächen inkl. Verkehrsgrünflächen ohne der möglichen Ost-West-Verbindungsstrasse :	<u>ca. 3.100 m²</u>
insgesamt:	ca. 16.400 m ²

4.2 Das Baugebiet ist als Dorfgebiet festgesetzt und umfasst auch die Flächen für die Feuerwehr, des Schützenheimes und den kleinen Wertstoffhof einschl. Grünflächen Ortsrandeingrünung.

4.3 Das Dorfgebiet umfaßt ca 1,33 ha Nettobauland inkl. privater Grünflächen. Im Baugebiet 1 ist eine GRZ von 0,35 festgesetzt. Im Baugebiet 2 ist eine GRZ von 0,25 und in den Baugebieten 3 und 5 ist eine GRZ von 0,2 festgesetzt. Im Baugebiet 6 ist die GRZ mit 0,25 gemäß der umliegenden Bebauung festgesetzt.

4.4 Die Gebäude dürfen im Baugebiet 3 mit Erd- und Dachgeschoß und in den Baugebieten 1, 2, 4 und 5 zweigeschossig errichtet werden. Das Dachgeschoss darf im Baugebiet 3 ein Vollgeschoss sein. Die Dachneigung beträgt bei Wohngebäuden 35°-45°, bei Betriebsgebäuden und Pkw-Garagen 20°-45° sowie bei sonstigen Nebengebäuden 15°-30°.

4.5 Die Wandhöhe wurde im Baugebiet 3 bei ID auf 3,80 m beschränkt, um einen harmonischen Übergang von der Landschaft zur Bebauung zu schaffen.

4.6 Im Baugebiet 1 wurden giebelständige Gebäude zur Kreisstraße hin angeordnet um das Ortsbild zu erhalten. Zusätzlich wurde ein Parkplatz für 16 PKW festgesetzt. Der Parkplatz dient den Kirchgängern zum Besuch der katholischen Kirche, er soll intensiv begrünt werden.

4.7 Das Gelände der Baugebiete 3 und 4 ist der Straßenplanung der Gemeinde anzupassen, d.h. das hier ein Geländeausgleich im Wesentlichen durch Aufschüttungen notwendig ist. Das Kellergeschoss darf kein Vollgeschoss sein.

5. Bedarf für Einheimische

Die Bebauung erfolgt über einen längeren Zeitraum, so dass ein organisches Wachstum des Ortsteils Dünzelbach gewährleistet ist.

6. Erschließung

6.1 Das Baugebiet 1 wird von der Kreisstraße FFB 16 und z.T. von der Steinbacher Straße her erschlossen.

6.2 Die Baugebiete 3 - 4 werden durch eine Stichstrasse zum landwirtschaftlichen Fahrweg auf Flur-Nr. 540/1 erschlossen.

Die öffentliche Strasse durch Flur-Nr. 58 ist steigungsgerecht zu planen und im Wesentlichen aufzuschütten.

6.3 Die Baugebiete 5 - 6 werden durch die Steinbacher Straße erschlossen. Zur Sicherung einer langfristig möglichen Ost – West - Verbindung wurde eine Fläche als Hinweis freigehalten.

6.4 Die Kreisstraße FFB 16 soll demnächst ausgebaut werden und erhält je ein Sichtdreieck bei der Einmündung der Steinbacher Straße und bei der neuen Stichstrasse. Außerdem baut der Landkreis FFB die Kreisstr. 16 mit einer Überquerungshilfe in Höhe des Parkplatzes und der Bushaltestelle für den MVV-Bus 848 aus.

7. Immissionsschutz

7.1 Von den landwirtschaftlichen Betrieben im Umgriff und im Umfeld des Bebauungsplanes gehen Lärm- und Geruchsemissionen aus. Die ordnungsgemäß betriebene Landwirtschaft wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

7.2 Das Baugebiet grenzt im Norden an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Dadurch ist keine gegenseitige Störung zu erwarten.

8. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch gemeindliche Versorgungsanlage gesichert.

9. Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch die Stadtwerke Fürstenfeldbruck gesichert.

10. Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch die vertraglich gesicherte Müllabfuhr durch den Landkreis Fürstenfeldbruck.

11. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist durch die gemeindlichen Abwasseranlagen gesichert. Die Gebäude sind an den Kanal anzuschließen. Das Niederschlagswasser ist über den vorhandenen Flurkanal bzw. über den Mischwasserkanal abzuleiten.

12. Umlegung

In den Baugebieten ist keine Umlegung erforderlich, weil die Eigentümer grundstücksbezogenen Notarverträge abschließen können und die Teilung und Erschließung selbst betreiben können.

13. Altlasten


Altlasten sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

14. Kosten


Soweit Erschließungskosten anfallen, werden diese nach den jeweiligen Satzungen abgerechnet. Nicht umlagefähige Kosten werden von der Gemeinde in den jeweiligen Haushaltsansätzen eingestellt. Die Planungskosten für den Bereich des Flurstückes 58 sind durch einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB geregelt.

15. Verfahrensdaten und Unterschriften

Schondorf, den 13.05.2002
geändert: 24.09.2003
geändert: 22.12.2003
geändert: 13.04.2004
geändert: 03.08.2004
geändert: 19.10.2004
geändert: 12.04.2005


.....
Thomas J. Eckardt
Dipl.- Ing. Architekt

Moorenweis, den 05.09.2005


.....
Joseph Schäffler
1. Bürgermeister



Anlage 1 zur Begründung zum Bebauungsplan „Dünzelbach Ortsmitte“ der Gemeinde Moorenweis Landkreis Fürstentfeldbruck

Abwägungen für die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung

Es handelt sich um eine neue Aufstellung eines Bebauungsplanes.

1. Erforderlichkeit einer Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanz:

Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung ist erforderlich, um den Nachweis zu führen, dass die Gemeinde den Belangen des Naturschutzes Rechnung trägt.

Der Eingriff wird vorbereitet durch Ausweisung eines Baugebietes im Bestand, sowie durch Festsetzungen innerhalb einer bestehenden Ortsabrundungssatzung. Das Baurecht nach der Ortsabrundungssatzung wird durch den Bebauungsplan nicht erhöht (Anlage 2).

2. Natur- und Landschaftsraum

2.1 Bestand (Beschreibung des Bestandes des Natur- und Landschaftsraumes):

Im Umgriff des Bebauungsplanes sind zahlreiche Gebäude vorhanden, davon ist eines ein landwirtschaftlicher Hof. Entlang des Ortsrandes im Bereich der FlNr. 71 und 71/1 sind mehrere Bäume vorhanden und als zu erhalten und zu ergänzen festgesetzt.

Der Umgriff ist ein als Dorfgebiet genutzter Planbereich mit einer GRZ von 0,35 bis 0,40.

Der erhaltenswerte Baumbestand wurde kartiert und als zu erhalten festgesetzt.

2.2 Bewertung:

	Landschaftsfaktoren	gut	mittel	mäßig
Flora				X
Boden				X
Wasserhaushalt			X	
Landschaftsbild				X
Erholungswert				X

3. Eingriff in Natur und Landschaft

3.1 Beschreibung des Eingriffes:

Der Eingriff in Fauna und Flora ist sehr gering.

Die Bodenversiegelung wird um ca. 1000 m² reduziert.

Die Beeinflussung der Grundwasserbilanz wird verbessert.

Eine Veränderung des Geländes im Bereich der Flur-Nr. 58 wird durch die Entsiegelung der Hoffläche kompensiert.

Die Veränderung des Landschaftsbildes ist eher positiv zu werten.

Eine Beeinträchtigung des Erholungswertes der Landschaft liegt nicht vor.

3.2 Wertigkeit des Eingriffes:

	Landschaftsfaktoren	schwer	mittel	gering
Flora				X
Boden				X
Wasserhaushalt			X	
Landschaftsbild				X
Erholungswert				X

3.3 Der Eingriff ist nicht beachtlich.

4. Vermeidungsgebot

Das Planungsziel ist trotz des Eingriffes erforderlich.

Das Planungsziel ist unter geringerer Flächeninanspruchnahme bzw. geringerem Eingriff nicht erreichbar, da bereits Baurecht nach § 34 BauGB im Rahmen einer Ortsabrundssatzung besteht.

Das Planungsziel ist an anderer Stelle des Gemeindegebietes mit geringerem Eingriff in Natur und Landschaft nicht erreichbar.

Damit ist der Eingriff nicht vermeidbar.

5. Ausgleichsgebot

5.1 Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffes:

Zur Minimierung des Eingriffs sieht die Planung vor:

- Eine Reduzierung der überbaubaren Grundstücksflächen,
- eine Reduzierung der versiegelten Flächen (Hofraum Flur-Nr. 58),

- Festsetzungen von Flächen, die von der Überbauung freizuhalten sind,
- Erhaltung von ortsbildprägenden Bäumen,
- Festsetzungen von Pflanzgeboten,
- wasserdurchlässige Belagsgestaltung.
- Festsetzung einer Ortsrandeingrünung, die durch die Ortsabrundungs-satzung nicht abgesichert war.


5.2 Ausgleichsmaßnahmen:

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht notwendig.

6. Abwägung:

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist ausgeglichen.

Schondorf, den 13. 04.2004
geändert: 03.08.2004
geändert: 19.10.2004
geändert: 12.04.2005


.....

Arch. Dipl.-Ing. Th. Eckardt

Anlage 2

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs / Darstellung der vorhandenen Versiegelung

