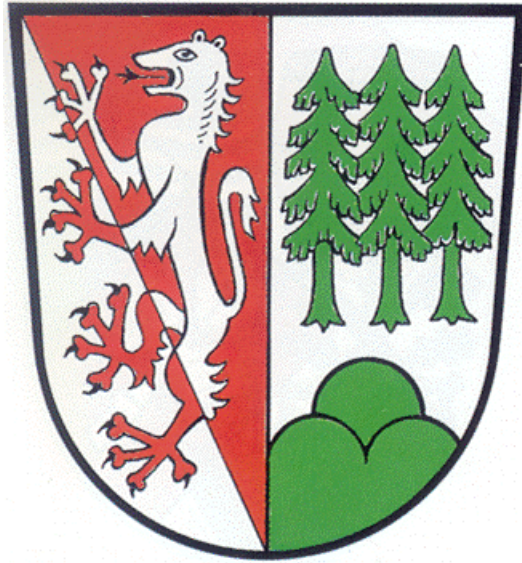


Gemeinde Tiefenbach



Bebauungsplan „Südhang - Erweiterung“ Änderung mit Deckblatt Nr. 1

Endausfertigung vom 22.06.2022

Verfahrensträger:

Gemeinde Tiefenbach
Pilgrimstr. 2
94113 Tiefenbach
Tel. 08509 / 9009-0
Fax 08509 / 9009-50
info@tiefenbach.bayern.de

Bearbeitung:

Axel Rolf
Architekt Dipl.Ing.(FH)
Feldstraße 28 a, 94121 Salzweg
Tel. 0851 / 307 84
Fax 0851 / 307 86
rolf-architekten@t-online.de

Verfahrensvermerk

1. Der Umwelt- und Bauausschuss hat in der Sitzung vom 17.02.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt Nr.1 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Deckblatts Nr.1 in der Fassung vom 17.03.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 11.04.2022 bis 03.06.2022 beteiligt.
3. Der Entwurf des Deckblatts Nr.1 in der Fassung vom 17.03.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.04.2022 bis 03.06.2022 öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Tiefenbach hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 23.06.2022 das Deckblatt Nr.1 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.06.2022 unter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange als Satzung beschlossen.

Tiefenbach, den 16.09.2022

im Original gez.
(Christian Fürst, 1. Bürgermeister)

im Original gesiegelt
(Siegel)

5. Ausgefertigt

Tiefenbach, den 16.09.2022

im Original gez.
(Christian Fürst, 1. Bürgermeister)

im Original gesiegelt
(Siegel)

6. Der Satzungsbeschluss zu der Änderung des Bebauungsplan mit Deckblatt Nr.1 wurde am 16.09.2022 gemäß § 10 Abs. 3 HS 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr.1 mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Das Deckblatt Nr.1 ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 u. 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Tiefenbach, den 16.09.2022

im Original gez.
(Christian Fürst, 1. Bürgermeister)

im Original gesiegelt
(Siegel)



Planzeichen

WA Allgemeines Wohngebiet
 Zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß
 GRZ Zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß
 Zulässig: 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze

offene Bauweise
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze

Flächen für private Stellplätze
 Cp Carport
 Ga Garage

Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (Baumfallschutzzone 25 m)

Geltungsbereich Deckblatt Nr. 1

Hinweise
 Bestehende Flurstücksgrenze
 Flurnummer
 Bestehende Bebauung
 Bestehende Bebauung Nebengebäude

WA
 GFZ
 GRZ
 II
 o
 ED

o
 ED

—

St

■

—

1702

■

■

Kartengrundlage:
 Ausschnitt aus digitaler Flurkarte M = 1:1000
 Stand 14.03.2022



**PLANLICHE
 FESTSETZUNGEN**

Textliche Festsetzungen

Zunächst gelten die textlichen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans „Südhang - Erweiterung“ vom 09.06.2006.

Abweichend / ergänzend wird für die Flur-Nrn. 98/38 und 98/39, Gemarkung Kirchberg, Am Südhang 7 und 9 festgesetzt:

- zu 3. Gestaltung der baulichen Anlagen
- zu 3.2 Zulässig 2 Vollgeschosse = Erdgeschoss + Untergeschoss am Hang
- | | |
|--------------|-----------------------------------|
| Dachgeschoss | zulässig, wenn kein Vollgeschoss |
| Wandhöhe | Bergseits max. 5,0 m ab Urgelände |
| | Talseits max. 8,5 m ab Urgelände |
- zu 4. Garagen und Nebengebäude
- Für Garagen in Hangbauweise wird abweichend von Art. 6 BayBO (in Urfassung des Bebauungsplan noch Art. 7) festgelegt:
- im Mittel max. 5,50 m Wandhöhe ab natürlicher Geländeoberfläche, wenn der angrenzende Nachbar die Abstandsfläche übernimmt. Die Abstandsflächenübernahme entfällt, sobald der Nachbar seine Garage längen- und profiltgleich an die gleiche Grundstücksgrenze baut.
- Für grenznahe Garagen / Carports wird generell eine Reduzierung der Abstandsflächen auf 1,00 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Dabei wird die maximal zulässige Wandhöhe auf 5,50 m im Mittel begrenzt.
- zu 5.3 Geländeänderung
- Geländeänderungen mit Aufschüttungen sind bis 3,00 m zulässig
- zu 5.4 Stützmauern
- sind bis 3,0 m sichtbare Höhe zulässig.
 - an den Grundstücksgrenzen zulässig, wenn der angrenzende Nachbar die Abstandsfläche übernimmt. Für grenznahe Stützmauern wird generell eine Reduzierung der Abstandsflächen auf 1,00 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt.
 - Ausführung der Sichtflächen siehe 5.4 der Urfassung. Stützmauern $\geq 1,30$ m Ansichtsfläche sind zu begrünen.
- zu 8. Festsetzungen für an Wald angrenzende Grundstücke
- zu 8.1 Werden Gebäude innerhalb der Baumfallschutzzone errichtet, ist bei der statischen Bemessung der Dachkonstruktion der Lastfall „Baumfall“ in Ansatz zu bringen. Der statische Nachweis ist im Genehmigungsverfahren in prüffähiger Form vorzulegen. Nebengebäude (z.B. Garagen) dürfen ohne besondere Vorkehrungen auch innerhalb der Baumfallgrenze errichtet werden.
- 8.3 Die Eigentümer des Waldgrundstücks mit der Flur-Nr. 98/33, Gemarkung Kirchberg sind durch einen notariellen Vertrag von der Haftung für Sachschäden durch Baumfall auf dem angrenzenden Grundstück mit der Flur-Nr. 98/39, Gemarkung Kirchberg innerhalb der Baumfallzone (Geländestreifen mit einer Breite von 5 m an der westlichen Grundstücksgrenze) freizustellen (dingliche Sicherung).

Hinweise

a) Für die öffentliche Verkehrsfläche nördlich der Flur-Nr. 98/39, Gemarkung Kirchberg, Zufahrt zu Flur-Nr. 98 (Naturnaher Waldmantel) ist eine Asphaltierung nicht vorgesehen. Soweit vom Antragsteller eine Asphaltierung auf gesamter Breite der Parzelle 11 gewünscht ist, müsste die Herstellung mit der Gemeindeverwaltung abgesprochen werden und die Kosten hierfür selbst getragen werden.

b) Abfallentsorgung

Die Abfallbehälter der neu hinzukommenden Wohnhäuser sind an der Wendefläche bereitzustellen. Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald bleiben hiervon unberührt und sind ebenfalls zu beachten. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Hol-systems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) am Grundstück und an der Wendefläche ist vorzusehen.

c) Versorgungseinrichtungen der Bayern Netz AG

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen (0,4-kV-Kabeln).

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu den Kabeln der Bayern Netz AG muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z.B. mit einem Minibagger, möglich sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 ist zu beachten.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung wird darauf aufmerksam gemacht, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Auskünfte zur Lage der von der Bayern Netz AG betriebenen Versorgungsanlagen können online über das Planauskunftsportal eingeholt werden:

www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

d) Maßnahmen während der Bauzeit

Um nachteilige Auswirkungen auf das nahe Gewässersystem Tälchenbach durch Abschwemmungen bei Starkregenniederschlägen mit extremer Regenintensität in der Bauphase aus den Parzellen zu vermeiden, sind entsprechende Maßnahmen (Erdwälle, Gräben, temporäre Auffangbecken usw.) zu entwickeln. Neu entstehende Böschungen sind unverzüglich gegen Erosion zu sichern.

e) Hang-/Oberflächenwasser

Gegen Hang-/Oberflächenwasser ist bei allen Bauvorhaben von den Bauherren eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (objektbezogenen Maßnahmen) nach dem Stand der Technik zu tragen. Als Hilfestellung wird das DWA – Themenfaltblatt "Starkregen und urbane Sturzfluten" empfohlen.

Es wird darauf hingewiesen, dass insbesondere in Hanglagen, Gebäude bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten sind, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

f) Altlasten

Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises empfohlen.

Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

g) Aufschüttungen

Im Falle von Aufschüttungen in Zusammenhang mit einer Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht ist § 12 BBodSchV zu beachten.

Auf die Verpflichtungen nach § 7 BBodSchG wird hingewiesen.

Begründung Teil 1 / Ziele, Grundlagen und Inhalte

1. Planungsanlass und Entwicklungsziel

1.1 Bedarfsanmeldung Dritter

Der Grundstückseigentümer der Flur-Nrn. 98/38 und 98/39, Gemarkung Kirchberg, Am Südhang HsNr. 7 und 9 beantragt mit Email vom 24.01.2022 die Änderung des Bebauungsplan „Südhang - Erweiterung“ (Anlage 1) mit Deckblatt Nr.1, um auf den Grundstücken Doppelhäuser entsprechend der vorliegenden Entwurfsplanung errichten zu können. Aufgrund der Steilheit des Geländes sind abweichende Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Wandhöhen, Stützmauern und Geländeänderungen erforderlich. Um an der westlichen Grundstücksgrenze eine Grenzgarage errichten zu können, ist die Ausweitung der Baugrenzen erforderlich. Zudem werden Flächen für Stellplätze außerhalb der Baugrenzen festgesetzt.

1.2 Änderungsbeschluss

Der Änderungsbeschluss wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 17.02.2022 gefasst.

1.3 Rechtliche Vorgaben

Der Bebauungsplan „Südhang - Erweiterung“ ist seit dem 09.06.2006 rechtskräftig. Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans mit Deckblatt Nr.1 erfolgt im vereinfachten Verfahren, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist gemäß Anlage 1 UVPG für das geplante Vorhaben nicht erforderlich. Für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) genannten Schutzgüter durch die Änderung des Bebauungsplanes gibt es keine Anhaltspunkte. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung des Vorhabens Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes- Immissionschutzgesetz zu beachten sind.

2. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

2.1 Planerische Vorgaben

Der Planbereich liegt im Geltungsbereich des Flächennutzungs- und Landschaftsplans Tiefenbach, der seit dem 02.11.2004 rechtsverbindlich ist. Der Planbereich ist als Allgemeines Wohngebiet dargestellt (Anlage 3).

Die Abgrenzung des Planungsgebietes erfolgt entsprechend den bestehenden Flurgrenzen. Die Größe des Planbereichs beträgt ca. 1.450 m².

2.2 Besitzverhältnisse

Die Grundstücke Flur-Nr. 98/38 und 98/39, Gemarkung Kirchberg, sind im Besitz des Antragstellers.

2.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

2.3.1 Topografie

Der Geltungsbereich liegt am süd-westl Rand des Wohngebiets am Südhang.

Der Planbereich weist ein extrem starkes Gefälle von Nord (ca. 416.00 ü.NN) nach Süd (ca. 406.00 bis 408.00 ü.NN) auf. Dies entspricht einer Hangneigung von ca. 28%.



Abb.1 Blick von Standort an der Süd-Ost-Ecke des Geltungsbereichs



Abb.2 westl. angrenzend öffentliches Waldgrundstück



Abb.3 östl. angrenzende Wohnbebauung

2.3.1 Verkehrliche Erschließung

Die Parzellen 10 und 11 sind im Bereich des Wendehammers (Flur-Nr. 98/40) an die öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen. Für die öffentliche Verkehrsfläche nördlich der Parzelle 11 mit Flur-Nr. 98/39, Gemarkung Kirchberg, Zufahrt zu Flur-Nr. 98 (Naturnaher Waldmantel) ist eine Asphaltierung nicht vorgesehen. Soweit vom Antragsteller eine Asphaltierung auf gesamter Breite der Parzelle 11 gewünscht ist, müsste die Herstellung mit der Gemeindeverwaltung abgesprochen werden und die Kosten hierfür selbst getragen werden. Auf diesen Sachverhalt wird im Textteil hingewiesen.

3. Planung

3.1 Grundzüge der Planung

Die Planung berücksichtigt die Vorgaben des Antragstellers aus der vorliegenden Entwurfsplanung, Stand vom 04.10.2021.

Die Entwurfsplanung sieht vor auf den beiden Grundstücken jeweils ein Doppelhaus zu errichten.

3.2 Festsetzungen durch Planzeichen

3.2.1 Baugrenzen

Die Baugrenzen werden an der Westgrenze geringfügig erweitert, sodass bei Flur-Nr. 98/39 eine Grenzgarage oder ein Carport errichtet werden kann.

Begründung:

Überdachte Stellplätze und Garagen dürfen im Gegensatz zu offenen Stellplätzen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 14 BauNVO) und unter Berücksichtigung der Vorschriften über Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO errichtet werden.

Um eine höhere Ausnutzung der Grundstücksflächen durch Bebauung mit Doppelhäusern zu ermöglichen, ist es erforderlich eine Grenzgarage an der westlichen Grundstücksgrenze zu zulassen. Das angrenzende Waldgrundstück ist öffentliche Grünfläche. Die Abstandsflächen der Grenzbebauung dürfen sich bis zur Mitte des angrenzenden Grundstücks erstrecken.

3.2.2 Flächen für Stellplätze

Angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche werden 4 Stellplätze festgesetzt.

Begründung:

Um eine höhere Ausnutzung der Grundstücksflächen durch Bebauung mit Doppelhäusern zu ermöglichen, ist es erforderlich Stellplatzflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen festzusetzen.

3.2.3 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (Baumfallschutzzone 25 m)

Darstellung von Flächen, die im Bereich der Baumfallschutzzone des Waldgrundstücks mit Fl.Nr. 98/33, Gemarkung Kirchberg liegen.

Begründung:

Die Festsetzung durch Planzeichen dient der Konkretisierung und Verdeutlichung der textlichen Festsetzung 8.1 aus der Urfassung des Bebauungsplans.

3.2.4 Entfall von planlichen Festsetzungen aus der Urfassung

Der im westlichen Planbereich des Geltungsbereichs des Deckblatts Nr. 1 in der Urfassung von 2006 festgesetzte temporäre Schutzwald für die Dauer von 10 Jahren (siehe Textliche Festsetzungen 9.6.1) kann entfallen, da die Frist abgelaufen ist.

3.3 Textliche Festsetzungen

Abweichend / ergänzend zu den textlichen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans werden für den Geltungsbereich des Deckblatts Nr.1 festgesetzt:

3.3.1 zu 3.2 der textlichen Festsetzungen der Urfassung: zulässig 2 Vollgeschosse = Erdgeschoss + Untergeschoss am Hang

| | |
|--------------|---|
| Dachgeschoss | zulässig, wenn kein Vollgeschoss |
| Wandhöhe | bergseits max. 5,0 m ab Urgelände talseits max. 8,5 m ab Urgelände |

Begründung:

Im rechtsgültigen Bebauungsplan sind als Höchstgrenze 2 Vollgeschosse festgesetzt. Aufgrund der extremen Steilheit des Geländes ist es erforderlich für den Geltungsbereich des Deckblatts Nr.1 abweichende Wandhöhen festzusetzen. Die max. zulässigen Wandhöhen beziehen sich auf das Urgelände. Durch Aufschüttungen im unmittelbaren Gebäudebereich sind die sichtbaren Wandhöhen geringer und fügen sich im Kontext mit der bestehenden Bebauung im näheren Umfeld ein.

3.3.2 zu 4. der textlichen Festsetzungen der Urfassung

Garagen und Nebengebäude:

Für Garagen in Hangbauweise wird abweichend von Art. 6 BayBO (in Urfassung des Bebauungsplan noch Art. 7) festgelegt:

- im Mittel max. 5,50 m Wandhöhe ab natürlicher Geländeoberfläche, wenn der angrenzende Nachbar die Abstandsfläche übernimmt. Die Abstandsflächenübernahme entfällt, sobald der Nachbar seine Garage längen- und profilgleich an die gleiche Grundstücksgrenze baut.

Für grenznahe Garagen / Carports wird generell eine Reduzierung der Abstandsflächen auf 1,00 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Dabei wird die maximal zulässige Wandhöhe auf 5,50 m im Mittel begrenzt.

Begründung:

Aufgrund der extremen Steilheit des Geländes im Geltungsbereich werden die getroffenen Festsetzungen notwendig.

Die getroffenen Abstandsflächenregelungen entsprechen der aktuellen Rechtsprechung.

3.3.3 zu 5.3 der textlichen Festsetzungen der Urfassung

Geländeänderung:

Geländeänderungen mit Aufschüttungen sind bis 3,00 m zulässig

Begründung:

Aufgrund der extremen Steilheit des Geländes im Geltungsbereich werden die getroffenen Festsetzungen erforderlich. Im Kontext mit der bestehenden Bebauung im näheren Umfeld sind die Festsetzungen vertretbar.

3.3.4 zu 5.4 der textlichen Festsetzungen der Urfassung

Stützmauern:

- sind bis 3,0 m sichtbare Höhe zulässig

- an den Grundstücksgrenzen zulässig, wenn der angrenzende Nachbar die Abstandsfläche übernimmt. Für grenznahe Stützmauern wird generell eine Reduzierung der Abstandsflächen auf 1,00 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt.

Begründung:

Aufgrund der extremen Steilheit des Geländes im Geltungsbereich werden die getroffenen Festsetzungen erforderlich, um eine Bebauung umzusetzen. Im Kontext mit der bestehenden Bebauung im näheren Umfeld sind die Festsetzungen vertretbar.

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist auf Grund der geringen Weitsichtigkeit und der Enge des Bachtals mit ausgeprägten Baumgruppen nicht gegeben.

3.3.5 zu 8. Festsetzungen für an Wald angrenzende Grundstücke

zu 8.1

Werden Gebäude innerhalb der Baumfallschutzzone errichtet, ist bei der statischen Bemessung der Dachkonstruktion der Lastfall „Baumfall“ in Ansatz zu bringen. Der statische Nachweis ist im Genehmigungsverfahren in prüffähiger Form vorzulegen. Nebengebäude (z.B. Garagen) dürfen ohne besondere Vorkehrungen auch innerhalb der Baumfallgrenze errichtet werden.

Ergänzend 8.3

Die Eigentümer des Waldgrundstücks mit der Flur-Nr. 98/33, Gemarkung Kirchberg sind durch einen notariellen Vertrag von der Haftung für Sachschäden durch Baumfall auf dem angrenzenden Grundstück mit der Flur-Nr. 98/39, Gemarkung Kirchberg innerhalb der dargestellten Baumfallzone (Geländestreifen mit einer Breite von 5 m an der westlichen Grundstücksgrenze) freizustellen (dingliche Sicherung).

Begründung:

Um die beabsichtigte Bebauung realisieren zu können, sind aus forstfachlicher Sicht o.g. Festsetzungen einzuhalten

4. Auswirkungen

4.1 Eingriffe in Natur und Landschaft

Gemäß § 6f BayNatSchG (Bayerisches Naturschutzgesetz) sind die durch die Deckblattänderung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen bzw. zu ersetzen.

Durch die Änderungen mit Deckblatt Nr.1 sind in Bezug auf den rechtsgültigen Bebauungsplan hinsichtlich der Eingriffe in Natur und Landschaft keine wesentlichen Veränderungen

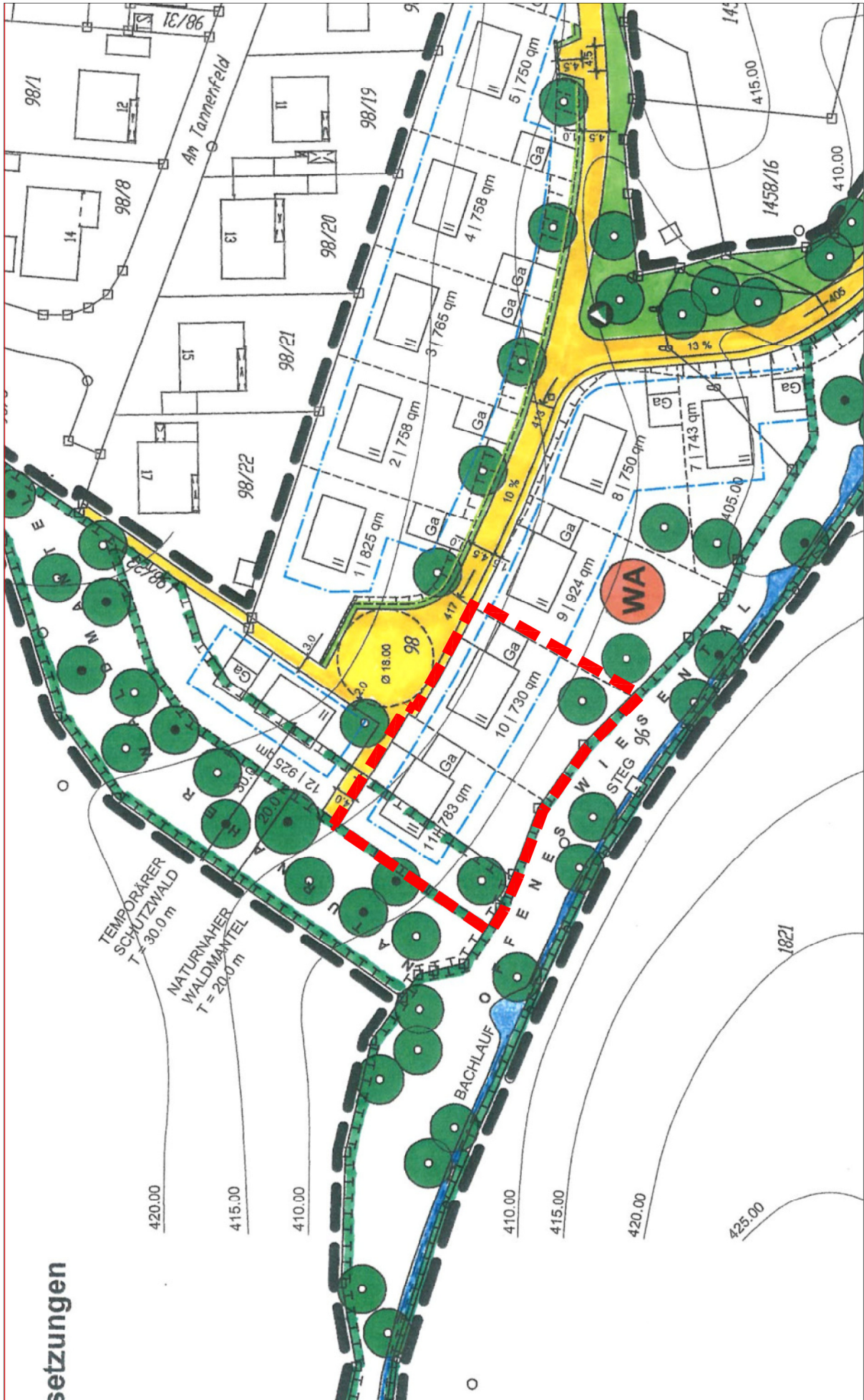
- der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen
- des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, oder Veränderungen
- welche die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder
- das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen zu erwarten.

Die Baugrenzen werden durch das Deckblatt Nr.1 an der westlichen Grenze des Geltungsbereichs geringfügig erweitert (ca. 25 m²), sodass eine Grenzgarage möglich wird. Obwohl hierdurch die überbaubare Grundstücksfläche erweitert wird, führt es nicht zu größerer Versiegelung der Grundstücksflächen, da die überbaubare Fläche nach wie vor durch die GRZ von max. 0,3 bestimmt wird.

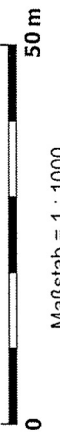
Für die zusätzlich festgesetzten Flächen für Stellplätze außerhalb der Baugrenzen ergibt sich kein weiterer Ausgleichsbedarf, da sich

- durch Festsetzung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen (siehe 9.5 Urfassung: versickerungsfähige Beläge)
- durch Festsetzung der max. zulässigen Grundflächenzahl keine Änderungen der Eingriffsschwere gegenüber der Urfassung ergeben.

Aus o.g. Gründen geht der Verfasser davon aus, dass die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig galten und somit kein weiterer Ausgleichsbedarf besteht.



ANLAGE 1
URFASSUNG B-PLAN

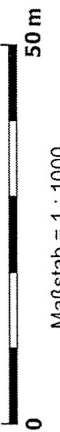


Maßstab = 1 : 1000





ANLAGE 2 LUFTBILD



Maßstab = 1 : 1000





ANLAGE 3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN