

Änderung des Bebauungsplanes Rappenhof-Hözlweg durch Deckblatt Nr. 2

Begründung:

Im rechtsgültigen Landschaftsplan mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplans ist der Geltungsbereich für die Flächen des Deckblattes Nr. 2 als „Allgemeines Wohngebiet“ vorgesehen.

Durch die Zustimmung der Grundstückseigentümer kann das geplante Baugebiet auf der Flurnummer 1486/5 und 1491 - jeweils Teilflächen - erweitert werden. Planungsrechtlich bestehen nach Auskunft der zuständigen Kreisbaumeisterin des Landratsamtes keine grundsätzlichen Einwände.

Da das gesamte Baugebiet bereits durch gemeindliche Anlagen erschlossen ist, können sich Erschließungsplanung und Ausführung ohne großen Aufwand auch auf die Parzellen des Deckblattes Nr. 2 erstrecken.

Eine Erweiterung der Bebauungsplanflächen auf den rückwärtigen Teil der Fl.-Nr.: 1486/5 ist nicht sinnvoll, da auf diese Flächen Erdwärmeleitungen zugunsten Parzelle 1486/21 verlegt sind, die nicht überbaut werden dürfen.

Textliche Festsetzungen:

1. Die bisherigen textlichen Festsetzungen gelten, soweit nicht durch neue ersetzt oder ergänzt, auch für die Bebauungsplanerweiterung durch Deckblatt Nr.2 .
2. Art der baulichen Nutzung bleibt: "Allgemeines Wohngebiet".
3. Maß der baulichen Nutzung bleibt 0,30.
4. Die Bauplatzparzellierung entspricht den vorhandenen Grundstücksgrenzen.
5. Der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Anteil der Fl.-Nr. 1486/5 ist mit ca. 415 m² zu klein, um mit Wohngebäuden bebaut zu werden. Er ist gem. § 9 Abs.1 Nr.10 von Bebauung frei zu halten und als Grünfläche zu nutzen.
6. Der Grünordnungsplan ist durch Bepflanzen mit Einzelbäumen und Baumgruppen, mit mindestens einem standortgeeigneten Baum nach Vorgaben im Bebauungsplan und gemäß zeichnerischer Darstellung umzusetzen.
Auf nicht überbauten Grundstücksflächen sind Wohn- und Nutzgärten anzulegen, zu pflegen und zu erhalten.
7. Zur Ortsrandeingrünung sind insbesondere rückwärtige und seitlich offene Grundstücksgrenzen durch heimische Bäume (auch Obstbäume), Baumgruppen, Gebüsche und Feldgehölze auf mindestens 1/3 ihrer jeweiligen Länge zu bepflanzen. Die individuelle Gestaltung ist dem Eigentümer zu überlassen.

8. Die Bodenversiegelung hat sich in Größe und Ausführung auf ein notwendiges Maß zu beschränken. Stellplätze und dgl. sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu errichten. Überschüssiges Niederschlagswasser soll soweit möglich einer Randbegrünung zugeführt werden.

Eingriffsregelung. § 9 Abs. 1a BauGB

Bei dem Bebauungsplan "Rappenhof-Hölzlweg" handelt es sich um einen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan, der sich auch auf die Erweiterung durch Deckblatt Nr. 1 und 2 erstreckt. Bei dem Erweiterungsbereich handelt es sich derzeit um zum Teil intensiv, zum Teil extensiv genutzte landwirtschaftliche Nutzflächen wie Getreidefelder und Wiesen.

Durch eine Bebauung wird die Fläche dieser Nutzung entzogen.

Die Flächen haben jedoch keine höhere Bedeutung, wie

- Flächen nach den Listen 1 b und 1 c (Leitfaden Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen),
- Schutzgebiete der Abschnitte III und III a BayNatSchG,
- Gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten- oder Waldflächen.

Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung sind durch heimische Einzelbäume und Baumgruppen vorgesehen.

Grundwasser wird durch die vorgesehene Bebauung nicht beeinträchtigt. Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) sind im Erweiterungsgebiet nicht vorhanden.

Boden-Versiegelung ist in Art und Größe auf ein notwendiges Maß zu beschränken. Privatzufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu errichten.

Kaltluftschneisen bzw. Kaltluftentstehungsgebiete sind hier nicht vorhanden.

Durch die Bebauungsplanänderung wird ein bestehender Bebauungsplan erweitert. Dabei werden keine exponierten, weithin sichtbaren Höhenrückenlagen/Hanglagen, kulturhistorische bzw. landschaftsprägenden Elemente beeinträchtigt.

Die Einbindung in die Landschaft erfolgt, wie auf dem Lande typisch durch eine Ortsrandeingußung mit heimischen Bäumen, Gebüsch und Feldgehölzen.

Witzmannsberg, den 29.02.2012

Verfahrensvermerke

- a) Der Gemeinderat Witzmannsberg hat in der Sitzung vom 28.06.2011 die Änderung des Bebauungsplanes "Rappenhof-Hözlweg" durch Deckblatt Nr. 2 beschlossen. (Aufstellungsbeschluss)

Tittling, den 28.06.2011

Gemeinde Witzmannsberg



J. Schuh 1. Bürgermeister

- b) Gemäß §3 Abs. 1 BauGB wurde die Öffentlichkeit und gemäß §4 Abs. 1 BauGB die berührten Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 20.07.2011 bis 22.08.2011 an der Änderung des Bebauungsplanes beteiligt.

Tittling, den 13.09.2011

Gemeinde Witzmannsberg



J. Schuh 1. Bürgermeister

- c) Der Gemeinderat Witzmannsberg hat in der Sitzung vom 13.09.2011 die Auslegung gemäß §3 Abs. 2 (Öffentlichkeitsbeteiligung), bzw. §4 Abs. 2 (Beteiligung Träger öffentlicher Belange) beschlossen

Tittling, den 13.09.2011

Gemeinde Witzmannsberg



J. Schuh 1. Bürgermeister

- d) Gemäß §3 Abs. 2 BauGB wurde die Öffentlichkeit und gemäß §4 Abs. 2 BauGB die berührten Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 28.09.2011 bis 31.10.2011 an der Änderung des Bebauungsplanes beteiligt. (Öffentliche Auslegung)

Tittling, den 01.11.2011

Gemeinde Witzmannsberg



J. Schuh 1. Bürgermeister

- e) Der Gemeinderat Witzmannsberg hat mit Beschluss vom 01.03.2012 die Änderung des Bebauungsplanes "Rappenhof-Hözlweg" durch Deckblatt Nr. 2 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Der Beschluss wurde am 05.03.2012 ortsüblich bekanntgemacht.

Tittling, den 05.03.2012

Gemeinde Witzmannsberg



J. Schuh 1. Bürgermeister

- f) Das Deckblatt Nr. 2 in der Fassung vom 05.03.2012 wird mit dem Tage der Bekanntmachung, dass ist am 05.03.2012 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

Tittling, den 05.03.2012

Gemeinde Witzmannsberg



J. Schuh 1. Bürgermeister

UMWELTBERICHT

Für die

Änderung des Bebauungsplanes „Rappenhof – Hölzweg“ Durch Deckblatt Nr. 2

Der Gemeinde 94104 Witzmannsberg

Kann gemäss anliegender Checkliste für die

Die Eingriffsregelung in der Bebauungsplanung

die **vereinfachten Vorgehensweise** zur Anwendung kommen

<p>0. Planungsvoraussetzungen</p> <p>0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan ist aufgestellt (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 3 Absatz 2 – 4 BayNatschG).</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p>
<p>1. Vorhabenstyp</p> <p>1.1 Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach §3 BauNVO), oder ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO)?</p> <p>1.2 Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art des Vorhabens: Siehe Anhang: 1.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p>
<p>2. Schutzgut Arten und Lebensräume</p> <p>2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie</p> <ul style="list-style-type: none">• Flächen nach den Listen 1b und 1c,• Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG,• Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen. <p>2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Art der Maßnahmen: Siehe Anhang: 2.</p>

3. Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) begrenzt.

ja nein
Art der Maßnahmen:
Siehe Anhang: 3.

4. Schutzgut Wasser

4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.

ja nein

4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.

ja nein

4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.
Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.

ja nein
Art der Maßnahmen:
Siehe Anhang: 4.

5. Schutzgut Luft/Klima

Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

ja nein

6. Schutzgut Landschaftsbild

6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.

ja nein

6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.

Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z. B. Kuppe mit Kapelle o. ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.

ja nein

6.3 Einbindung in die Landschaft:

Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z. B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z. B. Liste 4).

ja nein
Art der Maßnahmen:
Siehe Anhang: 6.

Anhang

1. Vorhabenstyp

Bei der Erweiterung handelt es sich wie bereits im bestehenden Bebauungsplan um ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

2. Schutzgut Arten und Lebensräume

Das Maß der baulichen Nutzung ist auf 0,30 beschränkt.

Auf nicht überbauten Grundstücksflächen sind Wohn- und Nutzgärten anzulegen, zu pflegen und zu erhalten.

Auch, und insbesondere der Ortsrand ist an rückwärtigen, und seitlich offenen Grundstücksgrenzen mit heimischen Bäumen (auch Obstbäume), Baumgruppen, Gebüsch und Feldgehölzen zu bepflanzen. Durch diese Maßnahmen kann trotz Bebauung durchaus ein ökologischer Ausgleich zur bestehenden Nutzung erzielt werden.

3. Schutzgut Boden

Die Boden-Versiegelung ist in Art und Größe auf ein notwendiges Maß zu beschränken. Privatzufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu errichten. Überschüssiges Niederschlagswasser soll soweit möglich einer Randbegrünung zugeführt werden.

4. Schutzgut Wasser

Das Maß der baulichen Nutzung ist auf 0,30 beschränkt.

Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind gut Niederschlagswasser aufnehmende Wohn- und Nutzgärten anzulegen, zu pflegen und zu erhalten.

Privatzufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu errichten. Überschüssiges Niederschlagswasser soll soweit möglich einer Randbegrünung zugeführt werden.

5. Schutzgut Luft/Klima

Es gibt keine Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete im Bebauungsplangebiet

6. Schutzgut Landschaftsbild

Zur Ortsrandeingrünung sind insbesondere rückwärtige und seitlich offene Grundstücksgrenzen durch heimische Bäume (auch Obstbäume), Baumgruppen, Gebüsch und Feldgehölze zu bepflanzen.

Witzmannsberg, den 29.02.2012

ROLF NIEMANN
DIPLOM-INGENIEUR ARCHITEKT
Grafenring 22, 94104 Witzmannsberg
Tel. 08504/954876 - Fax 08504/955078