

GEMEINDE
LANDKREIS

ALLERSHAUSEN
FREISING

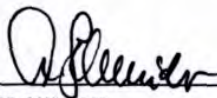
BEBAUUNGSPLAN MIT
GRÜNORDNUNGSPLAN
" KIRCHSTRASSE "

1. ÄNDERUNG

M.1: 1000

ENTWURF DER 1.ÄNDERUNG
GEÄNDERT:

02.03.2004
15.06.2004



ALBERT SCHNEIDER
LANDSCHAFTSARCHITEKT



Papp
1. BÜRGERMEISTER

VERFASSER DES BEBAUUNGS- UND
GRÜNORDNUNGSPLANES
FREIER LANDSCHAFTSARCHITEKT
DIPL.ING. (FH) ALBERT SCHNEIDER
WOLFRAMSTR. 14 85395 BILLINGSDORF
TEL.08168/963033 FAX 08168/963034

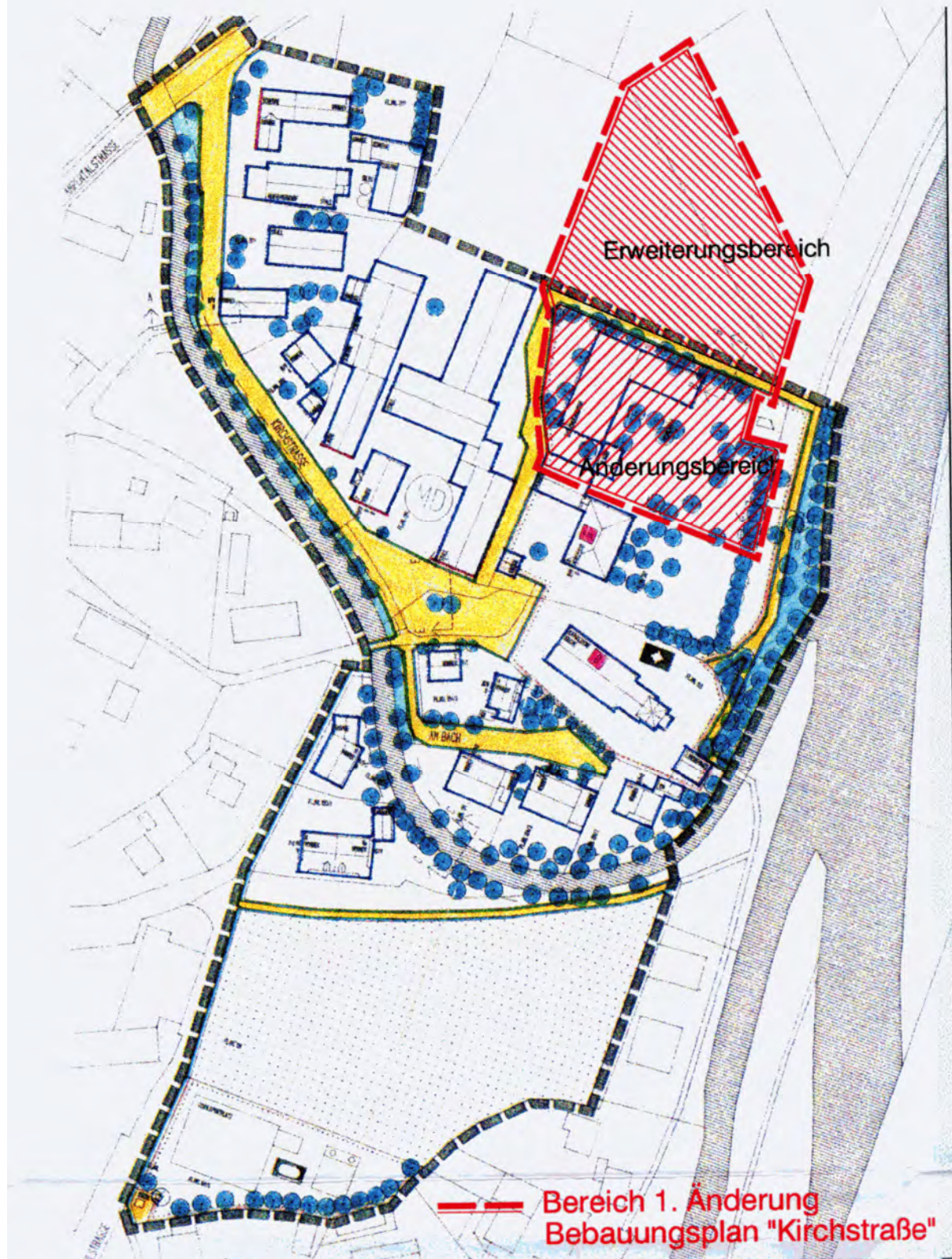
LAGEPLAN 1 : 5000

Ausschnitt Flächennutzungsplan, Stand 6. Änderung



ÜBERSICHTSPLAN

Bebauungsplan "Kirchstraße" M. 1:2000


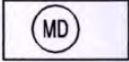




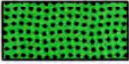



PRÄAMBEL



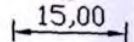
Die Gemeinde Allershausen, Landkreis Freising, erlässt aufgrund §§ 1a, 2 Abs.1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 127) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl I S. 58) diesen Bebauungsplan als
Satzung
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Kirchstraße" der Gemeinde Allershausen.

Die Festsetzungen des seit dem 17.08.1999 rechtskräftigen Bebauungsplanes "Kirchstraße" sind Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung soweit sie nachfolgend übernommen sind und sofern nicht ausdrücklich Abweichungen oder Änderungen neu festgelegt werden.

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Dorfgebiet
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
GRZ	Grundflächenzahl max. 0,6 für MD
Bauweisen, Baulinie, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	
	Baugrenze
Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen (§9 Abs.1 Nr.5 und 6 BauGB)	
	Flächen für den Gemeinbedarf
Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)	
	Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)	
	Öffentliche Grünflächen
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)	
	Laubbäume zu erhalten

Hinweise durch Planzeichen

	Bestehende Flurstücksgrenzen
FINr.492	Flurstücksnummern
• 441.93	vorhandene Geländehöhe in Meter ü.NN
	angrenzender Baumbestand
	Vermaßung in Meter

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung:

Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte max. 1 Wohneinheit zulässig.

Bauliche Gestaltung

1. Baukörper: Die Hauskörper sind im Grundriss klar rechteckig auszubilden
2. Wand: Wandhöhe über Geländeoberkante max. 6 m
Material: Glattputz und/oder Holzverschalung
3. Dach: Satteldach, Dachneigung 35°-45° oder Pultdach, Dachneigung 5°-15°
Dachdeckung: Ziegel, naturrot, bei Pultdach auch Blechdach,
Traufe und Ortgang max. 60 cm Überstand
Aufbauten: sind in der Summe bis zu 1/3 der Dachlänge zulässig

Grünordnung und Freiflächen

Private Grünflächen:

Je 200 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.

Oberflächenwasser:

Oberflächenwasser und Dachwasser sind auf dem privaten Grundstück gefiltert zu versickern.

Stellplätze:

Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen.

Je 3 Stellplätze ist ein heimischer Großbaum zu pflanzen.

Pflanzschemata:

Für den nachfolgenden Bereich wird ein Pflanzschema festgesetzt.

Pflanzschema B/B Ortsrand Bereich Kindergarten

Entwicklung einer landschaftsgerechten Ortsrandbegrünung mit heimischen Bäumen und Sträuchern.

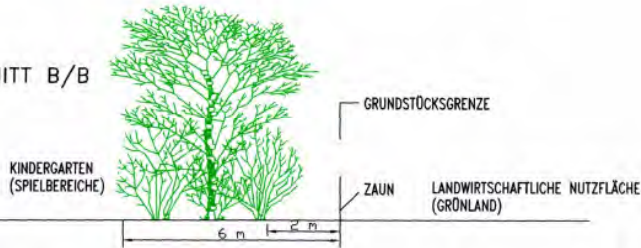
Bäume Hochstamm, 3xv., StU 14-16

Esche - *Fraxinus excelsior*
Hainbuche - *Carpinus betulus*
Spitzahorn - *Acer platanoides*
Sommerlinde - *Tilia platyphyllos*
Erle - *Alnus glutinosa*
Eberesche - *Sorbus aucuparia*

Sträucher 2xv., 100-150

Haselnuß - *Corylus avellana*
Hartriegel - *Cornus sanguinea*
Grau-Weide - *Salix cinerea*
Korb-Weide - *Salix viminalis*
Mandel-Weide - *Salix triandra*
Sal-Weide - *Salix caprea*

SCHNITT B/B



VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Allershausen hat in der Sitzung vom 10.02.2004 die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 31.03.2004 ortsüblich bekannt gemacht.



Allershausen, den 9. Aug. 2004

 Popp, Erster Bürgermeister

2. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 02.03.2004 hat mit Erörterungstermin in der Zeit vom 13.04.2004 bis 13.05.2004 stattgefunden.



Allershausen, den 9. Aug. 2004

 Popp, Erster Bürgermeister

3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 02.03.2004 hat in der Zeit vom 13.04.2004 bis 13.05.2004 stattgefunden.



Allershausen, den 9. Aug. 2004

 Popp, Erster Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 02.03.2004 / 15.06.2004 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.04.2004 bis 13.05.2004 sowie vom 05.07.2004 bis 19.07.2004 öffentlich ausgelegt.



Allershausen, den 9. Aug. 2004

 Popp, Erster Bürgermeister

5. Die Gemeinde Allershausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 27.07.2004 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 27.07.2004 als Satzung beschlossen.



Allershausen, den 9. Aug. 2004

 Popp, Erster Bürgermeister

6. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss und die Niederlegung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes erfolgte am 06.08.2004. Dabei wird auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungs- und Grünordnungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 2 Satz 4 BauGB in Kraft.



Allershausen, den 9. Aug. 2004

 Popp, Erster Bürgermeister

ANLAGE 1
ZUR BEGRÜNDUNG

GEMEINDE ALLERSHAUSEN
LANDKREIS FREISING

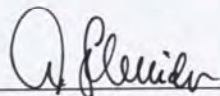
BEBAUUNGSPLAN MIT
GRÜNORDNUNGSPLAN
" KIRCHSTRASSE "

1. ÄNDERUNG

EINGRIFFSREGELUNG
M.1: 1000

ENTWURF DER 1.ÄNDERUNG
GEÄNDERT:

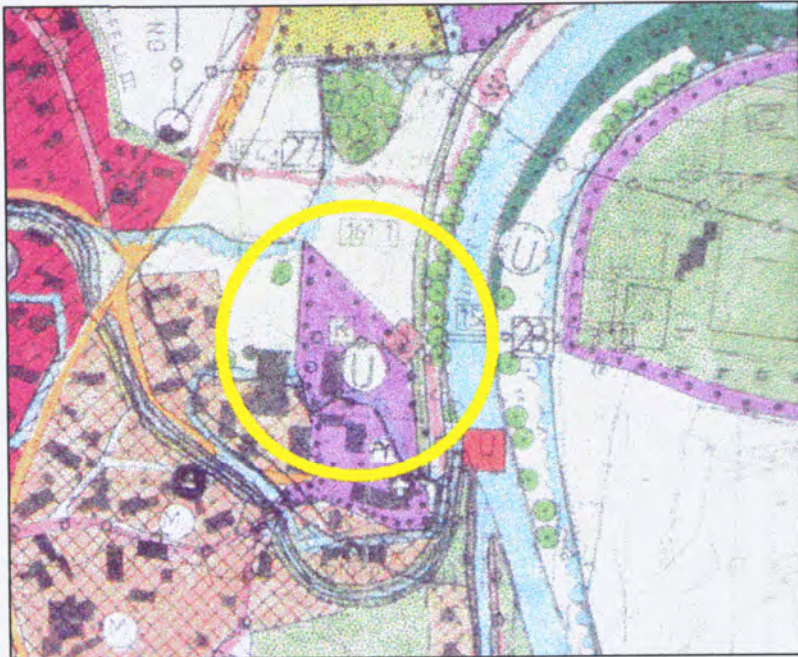
02.03.2004
15.06.2004




ALBERT SCHNEIDER
LANDSCHAFTSARCHITEKT

VERFASSER DES BEBAUUNGS- UND
GRÜNORDNUNGSPLANES
FREIER LANDSCHAFTSARCHITEKT
DIPL.ING. (FH) ALBERT SCHNEIDER
WOLFRAMSTR. 14 85395 BILLINGSDORF
TEL.08168/963033 FAX 08168/963034

LAGEPLAN 1 : 5000



 Grenze des Landschaftsschutzgebietes



keine Erhöhung des Nutzungsgrades



Gesamteingriffsfläche:

ökologische Wertigkeit
der Eingriffsfläche: Kategorie I
intensiv genutztes Grünland

Gesamteingriffsfläche:

4421 qm

Eingriffsschwere:

hoher Versiegelungs- bzw.
Nutzungsgrad und Teilfläche
im Landschaftsschutzgebiet

Kompensationsfaktor: 0,3 – 0,6

zugrundegelegt: 0,6

Ausgleichsflächenbedarf: 2652,6 qm

vom gemeindlichen Ökokonto
abzubuchen:

2653 qm Ausgleichsfläche

ANLAGE 2

aktuelle Übersicht der Ausgleichsflächenzuordnung:
auf Flurst.Nr.483:

		Aufwertungs- faktor	Ausgleichs- flächenwert
Gesamtfläche:	24.457 qm		
nicht als Ausgleichsfläche geeignete Flächenanteile:			
Deich und Gehölzsaum	1.714 qm		
Geeignete Fläche:	22.743 qm	1,0	22.743 qm
davon höhere Aufwertung auf 50% der Fläche:	11.371 qm	0,5	5.685 qm
Summe:			28.428 qm

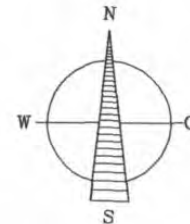


Lageplan Ausgleichsmaßnahmen

davon zugeordnet zu:	Flächenwert
B.plan Amperfeld II	8.691 qm
B.plan Moosbolt	2.630 qm
B.Plan Kirchstr. 1.Änd.	2.653 qm
B.Plan Ziegelwerk, 1.Änd.	400 qm
frei für Ökokonto:	14.054 qm

Ausgleichsflächennachweis für Bebauungsplan Amperfeld II:

benötigter Flächenanteil von Flurst.Nr.483:	8691 qm	
Gemäß Nachweis des Ausgleiches in der Begründung zum Bebauungsplan Amperfeld II war bisher folgende Regelung getroffen:		
ermittelter Gesamtbedarf:	18336 qm	
davon nachgewiesen auf Flurst.Nr.		
	Ausgleichsflächenwert	
	bisher	aktuell
Flurst.Nr.208 :	8.130 qm	8630 qm
	2.032 qm	1015 qm
Flurst.Nr.483 :	3.100 qm	8691 qm
Flurst.Nr.484 :	6.775 qm	entfällt
	1.693 qm	entfällt
Summe:	21.730 qm	18336 qm



geplante Aufwertungsmaßnahmen:

nördlich des Deiches:

natürliche Sukzession, Initialpflanzung in
Teilbereichen

südlich des Deiches:

Böschungserosion, Heublumenansaat und Feucht-
sukzession, Amphibientümpel

Für Ausführung der Maßnahmen wird ein
Ausführungsplan

erstellt, der mit der Unteren Naturschutzbehörde
abgestimmt wird.

Anlage 2 zur Begründung

1. Änderung Bebauungsplan Kirchstraße

AUSGLEICHSFLÄCHENNACHWEIS

M. 1 : 5000

Landschaftsarchitekturbüro

Albert Schneider Dipl.Ing. Landschaftsarchitekt

Wolframstr.14

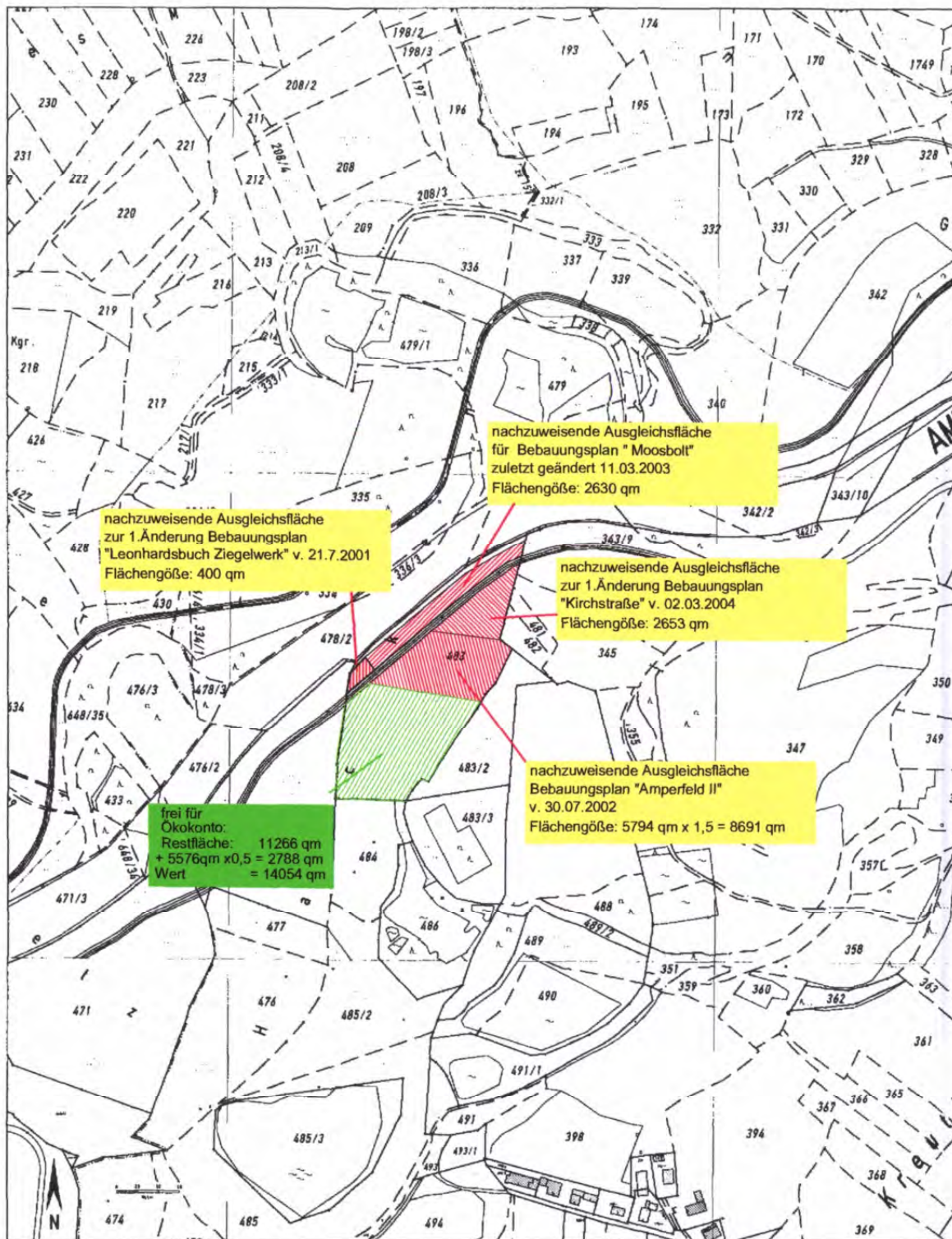
85395 Billingsdorf

Tel. 08168/963033

Fax 08168/963034

e-mail Schneider-Wolfersdorf@t-online.de

Planungsstand : 02.03.2004 geändert: 15.06.2004



Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:5000

Gemarkung: Tünzhausen

Vermessungsamt Freising, 06.11.2003

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten.

Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) sind nur für den eigenen Bedarf gestattet.

Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.

Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; insbesondere bei lang gestrichelt dargestellten Grenzen kann es zu größeren Ungenauigkeiten kommen.

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind.

Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "KIRCHSTRASSE"

ORTSTEIL: ALLERSHAUSEN
GEMEINDE: ALLERSHAUSEN
LANDKREIS: FREISING



STAND: ENTWURF v. 02.03.2004
GEÄNDERT: 15.06.2004

PLANUNG: ALBERT SCHNEIDER
DIPL.ING. (FH) LANDSCHAFTSARCHITEKT
WOLFRAMSTR.14
85395 BILLINGSBACH

I. Begründung

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
2	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	4
3	Planerischer Leitgedanke	4
4	Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes	4
5	Geplante Art der baulichen Nutzung	5
6	Maß der baulichen Nutzung und bauliche Gestaltung	5
7	Bauweise	5
8	Erschließung	5
9	Versorgung und Entsorgung	5
10	Überschwemmungsgebiet	6
11	Flächenbilanz	6
12	Immissionsschutz	6
13	Vorhandene Schutzgebiete	7
14	Grünordnung	7
14.1	Zielsetzungen	7
14.2	Öffentliche Grünflächen	7
14.3	Sonstige Pflanzgebote	7
14.4	Natürliche Grundlagen	7
14.4.1	Geologie und Boden	7
14.4.2	Wasserhaushalt	8
14.4.3	Klima	8
14.4.4	Landschaftsbild und Relief	8
14.4.5	Vorhandene Nutzungen und Vegetation	8
15	Eingriffswirkungen der geplanten Nutzungen	9

Anlage 1: Plan „Eingriffsregelung“

Anlage 2: Plan Ausgleichsflächennachweis

II. Planunterlagen:

Bebauungs- und Grünordnungsplan M 1:500

I. BEGRÜNDUNG

Zur 1. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan
„Kirchstraße“ umfassend die Grundstücke der Gemarkung Allershausen
mit den Flurstücknummern 197/1, 197/4 Teilfläche, 197/2 und 491/2

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Allershausen hat am 02.03.2004 beschlossen die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Kirchstraße“ im Ortsteil Allershausen durchzuführen, um die baurechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Kindertagesstätte zu schaffen.

Parallel zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kirchstraße“ wird das Verfahren zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet, da ein Teilbereich der benötigten Fläche derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen ist.

2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Gemeinde beabsichtigt die Schaffung einer Kindertagesstätte in Allershausen als Ersatz für den bisherigen Kindergarten.

Der Bereich des aufzulassenden Kindergartens soll im Rahmen des bisher geltenden Baurechts einer Wohnnutzung zugeführt werden.

3 Planerischer Leitgedanke

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan soll die notwendigen Rahmenfestlegungen zur konfliktfreien Angliederung der Tagesstätte an den bisherigen Ortsrand und zur landschaftsgerechten Einbindung durch die Entwicklung entsprechender Grünstrukturen sicherstellen.

Der westliche Teil der Gemeinbedarfsfläche, auf der sich der bisherige Kindergarten befindet, soll einer Wohnnutzung zugeführt werden. Hierfür werden zwei bebaubare Flächen durch Baugrenzen festgelegt.

4 Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes liegt im nordöstlichen Randbereich des bisherigen Geltungsbereiches und umfasst insgesamt ca. 0,97 ha. Davon entfällt ein Anteil von ca. 0,4 ha auf den Grundstücksbereich des bisherigen Kindergartens und ein Anteil von ca. 0,54 ha auf den Bereich der geplanten Tagesstätte, der bisher noch nicht vom Bebauungsplan erfasst war.

Das Flurstück Nr. 197/1 des bisherigen Kindergartens weist teils dichten Baumbestand auf. Die Flurstücke der geplanten Erweiterung Nr. 197/2 und 491/2 werden bisher als Viehweide genutzt.

Zwischen diesen Bereichen verläuft auf Flurstück Nr. 197/4 ein bestehender wassergebundener Weg, der vom Kirchplatz im Süden über den Ampersteg in östliche Richtung zum Sportgelände führt.

5 Geplante Art der baulichen Nutzung

Die Flurstücke Nr. 197/2 und 491/2 im Erweiterungsbereich werden bis auf einen für die Ortsrandeingrünung reservierten Grünflächenstreifen als Fläche für den Gemeinbedarf (§9 Abs. 1 Nr. 5) ausgewiesen.

Die westliche Hälfte des bisher als Fläche für den Gemeinbedarf gewidmeten Flurstücks Nr. 197/1, auf dem sich der bestehende Kindergarten befindet, wird als Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) ausgewiesen.

6 Maß der baulichen Nutzung und bauliche Gestaltung

Die Bebauung kann nur innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen erfolgen. Für die geplante Kindertagesstätte auf den Flurstücken Nr. 197/2 und 491/2 wurde eine dem Bedarf entsprechende bebaubare Fläche festgelegt.

Die bisher auf dem Flurstück Nr. 197/1 (bestehender Kindergarten) ausgewiesenen Baugrenzen werden reduziert und den Erfordernissen der gewünschten Wohnbebauung angepasst.

Außerdem wurden die notwendigen Abstände zu Emissionsorten berücksichtigt.

7 Bauweise

Die Wandhöhe der möglichen Baukörper darf maximal 6 m über Gelände betragen. Als Dachformen sind Satteldächer mit Neigungen von 35° bis 43° oder Pultdächer mit Neigung von 5° bis 15° zulässig.

8 Erschließung

Die Erschließung der bestehenden und neu zu schaffenden Bauflächen ist grundsätzlich über den bestehenden Weg auf Flurstück Nr. 197/4 gesichert, der nach Süden über den Kirchplatz zur Kirchstraße führt. Diese wiederum mündet in die Amperalstraße.

Der Weg auf Flurstück Nr. 197/4 weist derzeit unterschiedliche Breiten auf. Zwei bestehende Engstellen sollen auf eine Fahrbahnbreite von 4,75 m aufgeweitet und Längsparkplätze an der Westseite angeordnet werden.

9 Versorgung und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Gemeinde Allershausen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die bestehende Kanalisation. Unbelastetes Oberflächen- und Dachwasser soll auf den Grundstücken versickert werden.

Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON Bayern.

Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises Freising und das Duale System Deutschland (DSD).

10 Überschwemmungsgebiet

Gemäß Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes Freising liegen die Flurstücke Nr. 197/1 bzw. 197/2 und 491/2 nicht im Überschwemmungsgebiet der Amper. Die maßgeblichen Wasserspiegellagen beim hundertjährigen Hochwasser (HQ 100) sind für die Amper mit 440,08 m ü. NN und für die Glonn mit 441,08 m ü. NN angegeben. Die Geländehöhen der genannten Grundstücke sind gemäß der Hochwasserberechnung des Wasserwirtschaftsamtes im Bereich des Flurstücks Nr. 197/2 mit 441,50 m ü. NN, im Bereich des Flurstücks Nr. 197/1, mit einer Höhe von 441,30 m ü. NN und im Bereich des Flurstücks Nr. 481/2 mit einer Höhe von 442,20 m ü. NN.

Nach Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes gibt es derzeit noch keine aktuelle Berechnung für die Wasserspiegellage der Glonn beim hundertjährigen Hochwasser. Diese wird derzeit erstellt.

Die im Flächennutzungsplan noch dargestellte Überschwemmungsgrenze, nach der der Planungsbereich überschwemmt würde, ist nach Auffassung des Wasserwirtschaftsamtes nicht mehr maßgeblich. Die neue Berechnung hierfür liegt derzeit noch nicht vor.

Das Wasserwirtschaftsamt empfiehlt deshalb vorsorglich die Einhaltung eines ausreichenden Freibordes durch entsprechende Festlegung der Fußbodenhöhe.

Deshalb sind in den erforderlichen Bauanträgen entsprechende Höhenfestlegungen auf der Grundlage der bis dahin vorliegenden Wasserspiegelberechnungen zu treffen. Sofern hierdurch Retentionsraum verloren geht, ist dieses Volumen auszugleichen.

11 Flächenbilanz

Der Umgriff der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 9.708 qm.

Hiervon entfallen folgende Flächenanteile auf die jeweiligen Nutzungen:

Dorfgebiet (MD)	2.251 qm
Gemeinbedarfsfläche	5.827 qm
öffentliche Grünfläche	1.238 qm
öffentliche Verkehrsflächen	<u>392 qm</u>
Gesamtfläche = Umgriffsfläche	9.708 qm

12 Immissionsschutz

Südwestlich des Änderungsbereiches grenzt ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Rinderhaltung an. Die neu ausgewiesenen und durch Baugrenzen definierten bebaubaren Flächen halten hiervon einen Abstand von mindestens 30 m ein.

Westlich grenzt auf Flurstück Nr. 199 ein Güllebehälter an.

Hierzu halten die neu ausgewiesenen Baugrenzen einen Mindestabstand von 15 m ein.

13 Vorhandene Schutzgebiete

Landschaftsschutzgebiet

Die Neuabgrenzung des Landschaftsschutzgebietes Ampertal grenzt den Ortsbereich von Allershausen aus. Die Grenzlinie quert den Erweiterungsbereich entlang der Grundstücksgrenze zwischen Flurstück 197/2 und 491/2. Die geplanten Nutzungen als Kindertagesstätte überschreiten diese Grenze um ca. 15 m. Folglich ist hierfür beim Landratsamt Freising eine Befreiung zu beantragen. Diese wurde bereits in Aussicht gestellt, da die Baumaßnahme von öffentlichem Interesse ist und dem Gemeinwohl dient.

14 Grünordnung

14.1 Zielsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen sollen die Entwicklung eines durch Grünstrukturen geprägten Ortsrandes, sowie eine ausreichende Begrünung des Baugrundstückes und der erforderlichen Stellplätze sicherstellen.

14.2 Öffentliche Grünflächen

Entlang der künftigen Ortsrandlinie wird ein 6 m breiter öffentlicher Grünstreifen für die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern ausgewiesen. Die zu verwendenden Gehölzarten sind aus den hierfür in die textlichen Festsetzungen aufgenommenen Gehölzlisten zu entnehmen und entsprechend dem Regelschnitt B-B zu pflanzen.

14.3 Sonstige Pflanzgebote

Zur Durchgrünung des Baugrundstückes ist je 200 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Je drei Stellplätze ist ein heimischer Großbaum zu pflanzen.

14.4 Natürliche Grundlagen

14.4.1 Geologie und Boden

Im Planungsbereich stehen quartäre Flussablagerungen an, die sich aus Kiesen im Wechsel mit Mergelschichten zusammensetzen. Hierüber steht Auengley-Rendzina im Übergang zu Pararendzina an.

14.4.2 Wasserhaushalt

Östlich des Planungsbereiches verläuft hinter einen flachen Deich die Amper (Gewässer 2. Ordnung).

Entlang der Außenseite des Deiches verläuft ein muldenartiger Entwässerungsgraben in nordöstliche Richtung.

Niederschlagswasser des Planungsgebietes versickert größtenteils direkt auf den Flächen. Überschüssiges Wasser fließt in nordöstliche Richtung, wo es der Entwässerungsgraben aufnimmt.

Auf die Thematik Überschwemmungsgebiete wurde bereits unter Punkt 10 eingegangen.

Der Grundwasserstand korrespondiert mit dem jeweils angrenzenden Flusswasserspiegel der Amper.

14.4.3 Klima

Der mittlere Jahresniederschlag liegt zwischen 700-800 m, die Hauptwindrichtung ist Nord-West. Das Mikroklima ist geprägt von der Tallage in Flussnähe, so dass mit häufiger Nebelbildung zu rechnen ist.

14.4.4 Landschaftsbild und Relief

Der Planungsbereich liegt in einer dörflichen geprägten Ortsrandzone. Fluss begleitender Baumbestand im Osten, offene Wiesenflächen sowie Baumbestand am bestehenden Kindergarten prägen das Bild. Die Lager- und Betriebsflächen des westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes treten im Ortsrand in Erscheinung. Das Relief ist weitgehend ebenflächig und nur gering in nordöstliche Richtung geneigt.

14.4.5 Vorhandene Nutzungen und Vegetation

Das derzeit als Kindergarten genutzte Flurstück Nr. 197/1 weist zahlreiche Laubgehölze in Form von Baumgruppen und Einzelbäume mit Höhen bis ca. 12 m auf.

Es dominieren Eschen und Hainbuchen.

Die geplanten Gemeinbedarfsflächen im Erweiterungsbereich und angrenzende Flächen (Grünland) werden intensiv genutzt.

Am Westrand grenzen auf dem Nachbargrundstück zwei markante Eschen im Einzelstand an.

Östlich des Planungsgebietes verläuft der schmale aber markante flussbegleitende Gehölzsaum der Amper, der von Silberweiden geprägt ist.

15 Eingriffswirkungen der geplanten Nutzungen

Die Realisierung der geplanten Nutzungen wird folgende Eingriffswirkungen mit sich bringen:

- Auswirkungen auf das Landschaftsbild
- Verlust landwirtschaftlicher Produktionsfläche sowie von überlagernden Bodenfunktionen
- Auswirkung auf den Wasserhaushalt durch Flächenversiegelung und Veränderung des Wasserabflusses
- Verlust von Baumbestand

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

- Nachteilige Veränderung des Landschaftsbildes sollen durch die Begrenzung des möglichen Bauraumes und der Dimensionierung von Baukörpern vermieden werden.
- Der Verlust landwirtschaftlicher Fläche wird durch sparsame Flächenausweisung minimiert.
- Auswirkungen auf den Wasserabfluss sind durch die Versickerung des anfallenden Niederschlages auf dem Grundstück zu minimieren. Sofern sich aufgrund noch ausstehender Neuberechnungen Auswirkungen auf den Retentionsraum der Glonn ergeben sollten, sind diese zu minimieren und Verluste auszugleichen.
- Erhaltung von Baumbestand durch Verlagerung von Baugrenzen, soweit mit den beabsichtigten Nutzungen vereinbar.

Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe

Als Grundlage der Bedarfsermittlung wird der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung verwendet.

Als Eingriffsfläche ist der Erweiterungsbereich ohne ausgewiesene öffentliche Grünflächen zugrunde zu legen. Im Änderungsbereich (Flurst. Nr. 197/1) bleibt der mögliche bauliche Nutzungsgrad unverändert (siehe Anlage 1 „Eingriffsregelung“ zur Begründung).

Einstufung des Zustandes des Planungsgebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter:

Kategorie I, Gebiet geringer Bedeutung

Begründung:

Intensiv genutztes Grünland (Viehweide)

Eingriffsschwere: Typ A, hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad

Begründung:

Der durch die Baugrenze definierte mögliche Bauraum wurde minimiert, lässt aber dennoch eine GRZ >0,35 zu.

Hieraus resultiert ein Kompensationsfaktor in der Spanne von 0,3 bis 0,6.

Da der Bebauungsplan nachfolgende mögliche Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt, ist ein Faktor von 0,4 gerechtfertigt.

Festgesetzte Vermeidungsmaßnahmen:

- Erhaltung schutzwürdiger Einzelbäume und Baumgruppen
- Versickerung des Niederschlagswassers
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Intensive Begrünung des neu entstehenden Ortsrandes
- Baumüberstellung offener Stellplätze

Wegen der Überschreitung der Landschaftsschutzgebietsgrenze durch eine Teilfläche wird der Kompensationsfaktor jedoch auf 0,6 erhöht.

Bedarfsermittlung:

Eingriffsfläche: 4.421 qm

Faktor: 0,6

Ausgleichsflächenbedarf: 2.652,6 qm; gerundet 2.653 qm

Dieser Flächenbedarf ist gemäß dem Ausgleichsflächennachweis (Anlage 2 zur Begründung) auf dem Flurstück Nr. 483 Gemarkung Tünzhausen nachgewiesen.

In dem als MD-Dorfgebiet ausgewiesenen Bereich des bisherigen Kindergartens, ergibt sich durch die Änderung der bisherigen Baugrenzen eine Reduzierung der überbaubaren Grundfläche von 957 qm auf nur noch 330 qm. Dennoch treten hier durch die Straßenverbreiterung Eingriffe auf, die den Verlust von fünf bisher zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäumen zur Folge haben.

Der Verlust dieses Baumbestands wird jedoch durch die neu entstandenen Pflanzgebote, je 200 qm Grundstücksfläche einen heimischen Laubbaum zu pflanzen mehr als kompensiert, da hiernach 22 Bäume zusätzlich zu pflanzen sind.

Billingsdorf, den 15. Juni 2004



A. Schneider
Landschaftsarchitekt