



BEBAUUNGSPLAN NR. 53.0
'PREINERSDORF-SONNÄCKER'
IN 85301 SCHWEITENKIRCHEN
- BEGRÜNDUNG -

Planungsstand: Beschlussfassung 20.10.2020

Planverfasser: Architekturbüro Obereisenbuchner
Rita Obereisenbuchner, Architektin
Schulstrasse 13
85276 Pfaffenhofen
T: 08441 – 789 99 - 0
F: 08441 – 789 99 - 29
INFO@ARCHITEKTURBUERO-OBEREISENBUCHNER.DE

Grünordnung: Norbert Einödshofer
Landschaftsarchitekt Stadtplaner
Marienstrasse 7
85298 Scheyern
T: 08441 – 82480
F: 08441 – 82470
INFO@EINOEDSHOFER.DE

	Inhaltsverzeichnis	Seite
1.	Planungsvoraussetzungen.....	03
2.	Planungsgebiet.....	05
3.	Planungskonzept.....	06
4.	Grünordnungskonzept.....	07
5.	Grundsätze der energieeffizienten und nachhaltigen Siedlungsentwicklung.....	10
6.	Umweltschutz.....	10
7.	Erschließungskonzept.....	11
8.	Planungsstatistische Zahlen.....	12

ANHANG:

- **ANGABEN ZUR „SPEZIELLEN ARTENSCHUTZRECHTLICHEN PRÜFUNG - saP“**

1 Planungsvoraussetzungen

1.1 Allgemeines

Am 16.07.2019 wurde der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 53.0 „Preinersdorf-Sonnäcker“ gefasst.

Im Geltungsbereich soll ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen werden.

Das Verfahren soll als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 b BauGB durchgeführt werden. Als Grundfläche werden ca. 2.800 m² geplant, somit weniger als 10.000 m² als Obergrenze nach § 13b. Die überplante Grundstücksfläche schließt unmittelbar an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Die gesamte östliche Grenze des Plangebiets grenzt an Grundstücke mit vorhandener Bebauung an. Das Plangebiet erstreckt sich in gleicher Tiefe nach Norden wie der vorhandene Siedlungskörper. Dieses Bebauungsplangebiet 'Preinersdorfer Feld' aus dem Jahr 2001 ist abgesehen von 4 einzelnen Grundstücken vollständig bebaut und erscheint als homogener und organisch gewachsener Siedlungskörper.

Aus Sicht der Gemeinde ist von erheblicher Bedeutung, dass der Siedlungskörper von Preinersdorf ideal an einem Südhang liegt und das Plangebiet bei Betrachtung des Luftbilds wie eine übergroße Baulücke wirkt. Im Norden begrenzt durch die Hügelkuppe und die im Osten weiter zur Straße „Bergblick“ reichende Bebauung, besteht eher nicht die Gefahr der Zersiedelung des Außenbereichs. Die Gemeinde ordnet die Bedeutung des Bebauungsplans eher als abrundend ein.

Im Westen wird das Plangebiet durch eine ehemalige Hofstelle mit Wohnaus begrenzt.

Eine Bauleitplanung ist erforderlich, weil die unbebaute Fläche so groß ist, dass von einer Prägung durch Nachbarbebauung nur entlang der Kreisstraße PAF20 ausgegangen werden kann. Bei der restliche Fläche nach Norden hin handelt es sich um Außenbereich.

1.2 Geltungsbereich

Die Planung umfasst die Flurnummer 2128 sowie Teilflächen der Flurnummern 2129 und 2139 der Gemarkung Aufham.

Das Planungsgebiet wird im Norden durch die Flurnummer 2135 und Teilflächen der Flurnummern 2129 und 2139, im Westen durch die Flurnummer 2140 und 2141, im Osten durch die Flurnummern 2129/8, 2129/9, 2129/10, 2129/11, 2129/12 und im Süden durch die Gemeindestraße (ehem. PAF20) nach Loipersdorf begrenzt.

Das Planungsgebiet wird an der Nord- und Westseite durch Ackerflächen, an der Ostseite durch das Plangebiet 19.1 „Preinersdorfer Feld“ und an der Südseite durch Landwirtschaftliche Anwesen und eine öffentliche Straße begrenzt.

1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im geltenden Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Preinersdorf ist mit 150 Einwohnern ein nahe dem Kernort gelegener Ortsteil der Gemeinde Schweitenkirchen.

Die Erschließung ist gesichert.

1.4 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Anlass der Planung ist der dringende Bedarf an Bauland in der Gemeinde Schweitenkirchen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient einer städtebaulichen Fortentwicklung, da im Ortsteil Preinersdorf ein erheblicher Bedarf an Bauland besteht. Die Flurnummer 2128 sowie die Teilflächen der Flurnummern 2129 und 2139 befinden sich im Besitz der Gemeinde Schweitenkirchen.

Eine Untersuchung der vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den bestehenden Siedlungsräumen der Gemeinde wurde durchgeführt. Demzufolge sind in Schweitenkirchen und den größeren Ortsteilen von Schweitenkirchen nur noch wenige Parzellen frei, die nicht für den Eigenbedarf (u.a. Kinder/Enkel) vorbehalten sind. Nach der Baulückenübersicht der Gemeinde Schweitenkirchen steht in Preinersdorf nur 3 Bauplatz zur Verfügung. Das neu auszuweisende Baugebiet betreffend haben bereits 11 Bewerber bereits zu diesem frühzeitigen Stadium ihr Interesse bereits bekundet.

Die Gemeinde Schweitenkirchen ist ein Kleinzentrum, das nahe der Entwicklungsachse München – Ingolstadt liegt. In Karte 1 "Raumstruktur" des Regionalplanes Ingolstadt ist die Gemeinde als bevorzugt zu entwickelnder Ort im allgemeinen ländlichen Raum ausgewiesen. Lt. RP10 B III 1.2 Z soll die Siedlungstätigkeit in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen. In zentralen Orten kann sich eine verstärkte Siedlungsentwicklung vollziehen.

Durch die verkehrsgünstige Lage von Schweitenkirchen (insbesondere des Hauptorts sowie des Ortsteils Preinersdorf) an der Autobahn A9 mittig an der der Verbindungsachse zwischen München und Ingolstadt sowie Freising und Pfaffenhofen a.d. Ilm, ist in den Ortsteilen ein reges Interesse an Siedlungsentwicklung vorhanden. Im Zuge aktueller Bauleitplanung im Kernort wurde im Oktober 2012 eine städtebauliche Untersuchung durchgeführt und der Bedarf an zusätzlichem Wohnbauland nachgewiesen sowie ein Baulückenverzeichnis angelegt. Die durch kürzlich ausgewiesene Baugebiete im Kernort stehen schon nicht mehr zum Kauf zur Verfügung. Die Gemeinde möchte auch den Bewohnern der Ortsteile die Möglichkeit bieten, in der Nähe der Herkunftsfamilien anzusiedeln. Durch die hohe Baulandnachfrage, die steigenden Grundstückspreise und die teilweise daraus folgende mangelnde Bereitschaft von Grundstückseigentümern zum Verkauf, stehen keine Baulandreserven und keine Flächen zur Nachverdichtung zur Verfügung. Der Bewegungsstatistik kann entnommen werden, dass die Gemeinde seit 1999 mit 4.561 Einwohnern um nahezu 18 % auf 5.367 Einwohner gewachsen ist. Etwa 1/3 der neuen Bewohner sind zugezogen. Auch laut dem Demographie-Spiegel des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung ist für die Gemeinde künftig von einer Bevölkerungszunahme auszugehen, welche über eine organische Entwicklung hinausgeht (Überorganische Entwicklung).

Die Gemeinde Schweitenkirchen hat im kommunalen Flächenmanagement ein Baulückenverzeichnis erstellt, welches laufend aktualisiert wird (derzeitiger Stand 09.01.2020). Danach stehen im gesamten Gemeindegebiet 33 (dreiunddreißig) verfügbaren Baulücken, 106 (einhundertundsechs) Anfragen von Bauwerbern gegenüber, so dass ein erheblicher Siedlungsdruck besteht.

Die Notwendigkeit weitere Bauflächen auszuweisen wird zusätzlich durch die Tatsache verstärkt, dass die vorhandenen Grundstücke häufig für den Eigenbedarf, bzw. für die nachfolgende Generation zurückgehalten werden, so dass diese Flächen längerfristig nicht verfügbar sind. Bei der im gesamten Gemeindegebiet durchgeführten Untersuchung wurde festgestellt, dass für die meisten der vorhandenen Baulücken keine Verkaufsbereitschaft besteht, da sie von den jeweiligen Eigentümern für eine zukünftige Bebauung durch die Nachkommen bereit gehalten werden.

Die rasante Preissteigerung der Bauflächen und Mieten in den letzten Jahren im Einzugsbereich der Ballungsräume München und Ingolstadt erhöht die Nachfrage nach Bauland im Umland. Die Gemeinde Schweitenkirchen, durch die verkehrsgünstige Lage direkt an der Autobahn A9 München-Nürnberg, ist von erheblicher Nachfrage nach Bauland betroffen.

Die Forderung im LEP 2013 nach Nutzung der vorhandenen Infrastruktur ist bei dem Bebauungsplan Nr. 53 „Preinersdorf – Sonnäcker“ gegeben, da alle Ver- und Entsorgungsstrukturen vorhanden sind. In der Region 10 Ingolstadt findet eine dynamische Entwicklung statt. Von der Politik werden die Kommunen aufgefordert, mehr Bauland zu schaffen. Dies kann nur unter Einbeziehung auch der Ortsteile gelingen, um hier vor allem der nachwachsenden Generation die Chance zum Erwerb von Wohneigentum zu ermöglichen und einer Abwanderung aus den kleineren Dörfern, die überwiegend

landwirtschaftlich geprägt sind, entgegenzuwirken.

„In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. (Z) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen und Wohnraum geschaffen oder erhalten werden. (G)“ (LEP Bayern 2013, 1.1.1)

„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann ff. (G)“ (LEP Bayern 2013, 2.2.5)

Das Planungskonzept hat das Ziel, den Ortsteil Preinersdorf aufgrund seiner Nähe zum Kernort zu erweitern. Durch die bereits erfolgte Ortsplanung im Jahr 2001 wurde ermöglicht, dass in Preinersdorf Wohnhäuser und Gewerbebetriebe errichtet wurden, so dass der Ortsteil nicht nur landwirtschaftlich geprägt ist. Preinersdorf zeigt ein in sich geschlossenes Erscheinungsbild ohne größere Unterbrechungen. Südlich der Kreisstraße befinden sich vorwiegend landwirtschaftliche Betriebe und ehemalige Hofstellen. Nördlich der Kreisstraße befinden sich wenige ehemalige Hofstellen und vorwiegend Wohnbebauung und Handwerksbetriebe.

Die Kreisstraße PAF 20 ist nach Osten hin die Anbindung zum Ortsteil Loipersdorf und mündet in westlicher Richtung in die Staatsstraße 2045 nach Schweitenkirchen. Die Staatsstraße 2045 ist die Verbindungsstraße zwischen Pfaffenhofen und Au in der Hallertau und führt direkt zur Autobahn A9. Der Schwerpunkt des Siedlungskörpers befindet sich östlich des Kernortes am Südhang eines Hügels.

Bei der Suche nach Entwicklungsmöglichkeiten für Preinersdorf ist festzustellen, dass eine Siedlung südlich der Kreisstraße eher vermieden werden sollte, da die landwirtschaftlichen Hofstellen teilweise noch betrieben werden und in ihrer Entwicklung nicht eingeschränkt werden sollen. Eine Entwicklung nach Westen und Osten ist nicht vorteilhaft, weil es zu einer fingerartigen Erweiterung in die Landschaft führt. Die Bebauung am nördlichen Ortsrand bietet die Möglichkeit, eine Südhanglage optimal zu nutzen und das Plangebiet von 2001 zu ergänzen und bis zur nächstgelegenen Hofstelle abzurunden. Die vorhandene Infrastruktur kann wirtschaftlich erweitert werden. Da sich die zu bebauenden Grundstücke im Besitz der Gemeinde Schweitenkirchen befinden ist sichergestellt, dass die Bauparzellen zum Verkauf stehen und somit der Schaffung von dringend benötigten Wohnraum zur Verfügung stehen.

2 Planungsgebiet

2.1 Lage im Gemeindegebiet

Preinersdorf liegt 1,5 Kilometer östlich vom Hauptort Schweitenkirchen an der Autobahn A9. Die Anbindung an den Hauptort ist über die Staatsstraße 2045 und die Kreisstraße PAF20 gegeben.

Das Planungsgebiet liegt in der Mitte von Preinersdorf. Der Umgriff des Bebauungsplans ist geprägt durch das angrenzende bereits bebaute Plangebiet „Preinersdorfer Feld“ und die topografische Ausformung, die dazu führt, dass sich das Planungsgebiet an einem Südhang befindet dessen Hügelkuppe eine natürliche Grenze zum offenen Landschaftsraum bildet. Mit dem Bebauungsplan werden zwölf Einfamilienwohnhäuser und zwei Wohnhäuser mit jeweils sechs Wohneinheiten ermöglicht. Die zulässigen Grundflächen im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO werden nicht überschritten.

2.2 Gebäudebestand und Nutzung

Das Planungsgebiet ist frei von Bebauung.

2.3 Verkehr, Fuß- und Radwege

Die geplante Bebauung wird über die Kreisstraße PAF 20 erschlossen.

2.4 Immissionen / Emissionen / Altlasten

Stromfernleitungen:

Es sind Stromfernleitungen im Planungsgebiet vorhanden, die Rahmen der Erschließungsplanung umverlegt oder als Erdleitungen verlegt werden.

Die Niederspannungsfreileitung im südwestlichen Plangebiet ist der Anschluss für die Hofstelle Weberweg 1 und die westlich gelegene Hofstelle an der Staatsstraße 2045. Diese Leitung kann im Rahmen der Erschließungsarbeiten unterirdisch verlegt werden.

Die 20-kV-Freileitung, die als Anschlussleitung zwischen Trafostation und Hauptleitung „Schweitenkirchen“ verläuft, wird im Rahmen der Erschließungsarbeiten unterirdisch verlegt.

Die 20-kV-Freileitung, die im nordwestlichen Plangebiet verläuft, ist die Hauptleitung „Schweitenkirchen“ und als Mittelspannungsfreileitung als Einfachleitung im Bestand vorhanden. Es ist geplant, auch diese Leitung zu verlegen. Das kann jedoch abschließend erst nach Untersuchung des Gittermasten und dessen Stabilität im Rahmen der weiteren Ausführungsplanung der Bayernwerke entschieden werden. Im Bebauungsplan wird die erforderliche Schutzzone von 8,0 m beidseitig der Leitungsachse aufgenommen, weil derzeit nicht garantiert werden kann, dass die Leitung verlegt wird.

Schallimmissionen:

Das Plangebiet liegt innerhalb eines bebauten Ortsteils ohne unmittelbare Anbindung an überörtliche Straßenverbindungen. Die Autobahn A9 befindet sich in ca. 2,5 km Entfernung vom Planungsgebiet. Mit Immissionen aus Verkehrslärm ist nicht zu rechnen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung mit der Auftragsnummer 7222.1 / 2020 – FB der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster vom 29.09.2020 angefertigt, um die an der geplanten schützenswerten Nutzung zulässigen Lärmimmissionen zu quantifizieren. Die Berechnungen haben aufgezeigt, dass durch die gewerbliche Nutzung (Schreinerei auf Flurnummer 2129/9) kein immissionsschutzfachlicher Konflikt mit dem Plangebiet zu erwarten ist, sofern die Angaben des Betreibers (Betriebsbeschreibung gemäß schalltechnischer Untersuchung) eingehalten werden.

Geruchsmissionen:

Die westlich angrenzende Hofstelle ist aufgegeben. Hier wird keine landwirtschaftliche Tierhaltung betrieben.

Die Flurnr. 1958, Gemarkung Aufham befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung (Milchkühe, Zuchtsauen, Mastschweine) und Hopfen. Um die Geruchsbelastung für das Plangebiet zu ermitteln und den einzuhaltenen Abstand zwischen dem Allgemeinden Wohngebiet und dem landwirtschaftlichen Betrieb einschließlich dessen Erweiterung zu ermitteln, wurde ein Geruchsgutachten einer §29b-BImSchG-Messtelle durchgeführt.

Durch die TÜV SÜD Industrie Service GmbH wurde zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 53 „Preinersdorf – Sonnäcker“ eine Immissionsschutz-Untersuchung (Auftragsnummer 3169788) erstellt. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden die innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 53 „Preinersdorf – Sonnäcker“ zu erwartenden Geruchsmissionen aufgrund des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes sowie der zukünftigen Plansituation (Erweiterung Landwirtschaft und Erweiterung Hopfenveredelung) ermittelt und beurteilt.

Hinsichtlich der im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 53 „Preinersdorf – Sonnäcker“ wirksamen

Geruchsimmissionen wurde im Rahmen der Untersuchungen ermittelt, dass der für Wohngebiete zulässige Immissionswert der GIRL von 0,10 bzw. 10 % der Häufigkeiten der Geruchsstunden im gesamten Plangebiet des Bebauungsplanes in der Bestandssituation unterschritten wird. In der zukünftigen Plansituation (Erweiterung Landwirtschaft und Erweiterung Hopfenveredelung) werden die Immissionsrichtwerte in den südlichen Bereichen des Bebauungsplanes überschritten.

Das Plangebiet wird faktisch als Allgemeines Wohngebiet genutzt und kann deshalb nur als solches festgesetzt werden. Die Festsetzung als Mischgebiet würde an den zulässigen Obergrenzen nichts ändern. Die Festsetzung als Dorfgebiet ist nicht möglich, weil die faktische Nutzung einem WA entspricht. Die beiden südöstlichen Parzellen, bei denen die Grenzwerte überschritten sind, werden aus dem Planungsumgriff entnommen.

Um die ungestörte Fortführung und insbesondere die geplante Weiterentwicklung des landwirtschaftlichen Betriebs für die Zukunft in ausreichender Form vor entsprechenden juristischen und politischen Angriffen zukünftiger Bauwerber im Plangebiet zu schützen, wird eine Grunddienstbarkeit bei allen Grundstücken des Plangebiets eingetragen zur Duldung der zu erwartenden Emissionen durch die anliegenden Mischgebiete / Dorfgebiete, im Besonderen die angrenzenden Betriebe und die Landwirtschaft.

Darüber hinaus ist mit den üblichen Immissionen aus Land- und Forstwirtschaft ist zu rechnen.

Altlasten:

Hinweise auf Altlasten im Planungsgebiet sind nicht bekannt.

2.5 Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange

In der näheren Umgebung befinden sich keine Bodendenkmäler. Sollten bei Grabungen Bodendenkmäler zu Tage treten, unterliegen diese der Meldepflicht am das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DschG.

Im Ortsteil Preinersdorf befinden sich folgende Baudenkmäler:

D-1-86-152-28, Nähe St.-Arno-Weg:

Hofkapelle (eines landwirtschaftlichen Anwesens)

verputzter Satteldachbau mit halbrundem Schluss und Giebelreiter mit Zeldach, innen flachgedeckt mit eingezogenem Chorraum, 1847, Giebelreiter bez. 1907; mit Ausstattung; zum Anwesen St.-Arno-Weg 3 gehörig.

Zwischen dem Planungsgebiet und dem o.g. Einzeldenkmal gibt es aufgrund der Topografie und der vorhandenen Bebauung keinerlei Sichtbeziehung. Eine besondere Berücksichtigung wegen Nähebereich Denkmal ist nicht erforderlich.

2.6 Natürliche Grundlagen

Topographie:

Das Planungsgebiet ist ein Südhang. Das Gefälle liegt bei ca. 10 %.

3 Planungskonzept

3.1 Gestaltung

Baukörper:

Die geplante Bebauung soll sich dem vorhandenen Gebietscharakter anpassen, der kleinteilig und ohne übertriebene Höhenentwicklung besteht. Deshalb ist sensibel mit den zuzulassenden Baumassen umzugehen und eine Bebauung maßstabsprengenden Charakters zu vermeiden. In der ländlichen Umgebung soll jeder Neubau ein identitätsstiftendes Erscheinungsbild zeigen und nicht als Fremdkörper sondern vielmehr als passende Ergänzung der Ortsbilds wahrgenommen werden.

Grünraum:

Im Süden und Westen sind die Hausgärten für die Bewohner geplant. Als zusätzliche Gebiete der Naherholung steht in unmittelbarer Umgebung der freie Landschaftsraum zur Verfügung.

3.2 Städtebauliche Ordnung**Art der baulichen Nutzung:**

Die Umgebungsbebauung besteht im Wesentlichen aus Wohngebäuden. Das Erscheinungsbild der angrenzenden Handwerksbetriebe entspricht ebenfalls der Formensprache von Wohngebäuden. Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet entspricht der vorhandenen Bebauung.

Maß der baulichen Nutzung:

Der bebaubare Bereich der einzelnen Parzellen ist durch Baugrenzen definiert. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse festgelegt.

Geschossflächenzahl, Grundflächenzahl:

Es wird eine maximale Geschossflächenzahl von 0,3 und eine maximale Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Mit dieser maßvollen Bebauung wird die ortsteiltypische Dichte aufgenommen.

Abstandsflächen:

Eine Verringerung der Abstandsflächen über das bauordnungsrechtlich geregelte Maß ist nicht vorgesehen. Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen (Art.6 Abs.5 Satz 1 und Abs. 6 BayBO). Art. 6 Abs. 5 Satz 3 und Abs. 7 BayBO finden keine Anwendung.

Bauweise / Bauraum / bauliche Gestaltung:

Die Position der Baukörper orientiert sich an den Höhenlinien. Die Garagen sind als grenznahe Gebäude seitlich an den Wohnhäusern angeordnet. Die Wandhöhe ermöglicht eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen im EG und 1.OG, ein Kniestock ist jedoch ausgeschlossen, um eine Nutzung der Dachgeschossflächen zu vermeiden. Damit ist sichergestellt, dass die Dachlandschaft gleichmäßig gestaltet ist und sich in das Ortsbild einfügt, da keine Dachgauben und Zwerchgiebel zur Nutzung des Dachgeschosses benötigt werden.

Dachform / Materialien / Farbgebung:

Eine gewisse Einheitlichkeit der Dachformen und der Baumaterialien sowie der Farbgebung ist für eine unauffällige Eingliederung der Neubauten in das Ortsbild unbedingt erforderlich. Es werden deshalb symmetrische Satteldächer mit einer roten oder grauen Ziegeldeckung festgesetzt. Um die Dachlandschaft möglichst ruhig zu gestalten werden Dachgauben nicht zugelassen. Die Aussenwände sollen mit hellen Putzfassaden oder unbehandelten Holzfassaden gestaltet werden.

Bodenrelief:

Das Planungsgebiet im Bauraum zeigt eine Längsneigung von ca. 10 % und nur eine geringfügige Querneigung. Eine Geländemodellierung im Planungsgebiet ist zulässig, da die Festsetzung der Höhenlage der Baukörper bedingt, dass das umgebende Gelände teilweise höher liegt. Um dem Bedürfnis der Bewohner nach ebenen Gartenflächen entgegenzukommen, dürfen Abgrabungen und Aufschüttungen durchgeführt werden.

Einfriedungen:

Um dem Schutzbedürfnis der Bewohner Rechnung zu tragen, dürfen die privaten Grünflächen mit begrünten Metallzäunen oder Holzzäunen mit einer maximalen Höhe von 1,50 m abgegrenzt werden. Allerdings wäre es wünschenswert, die Einfriedungen nur ausnahmsweise zu verwenden und grundsätzlich auf Einfriedungen zu verzichten. Zaunsockel werden ausgeschlossen.

4.1 Grundlagen

Der Grünordnungsplan als Bestandteil des Bebauungsplans setzt die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege fest (Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG).

Er beinhaltet Aussagen über den vorhandenen Zustand von Natur und Landschaft und seine Bewertung, sowie den angestrebten Zustand und die dazu erforderlichen Maßnahmen.

4.2 Bestandsaufnahme und -bewertung

4.2.1 Naturraum, Topographie und Orts-/Landschaftsbild

Das Planungsgebiet befindet sich im Naturraum „Donau-Isar-Hügelland“ (Tertiärhügelland) im Bereich der Untereinheit „Wolnzacher Hügelland - Hopfenlandschaft“.

Das Planungsgebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Preinersdorf, im unmittelbaren Anschluss an vorhandene Wohnbebauung. Es befindet sich an einem von Süd nach Nord ansteigenden Gelände; Talniederungen oder Kuppenlagen werden nicht betroffen.

Östlich des Baugebietes grenzt vorhandene Wohnbebauung an, westlich des Baugebietes besteht eine einzelne Hofstelle, die ebenfalls zu Wohnzwecken genutzt wird.

Nördlich des Baugebietes grenzt eine intensive landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) an, während südlich des Baugebietes die bestehende Ortsdurchgangsstraße verläuft, über die das geplante Baugebiet erschlossen wird.

Das Planungsgebiet selbst wird als Ackerfläche intensiv landwirtschaftlich genutzt und ist gänzlich frei von Gehölzen und Kleinstrukturen.

Das Planungsgebiet weist ein Gefälle von Nord nach Süd auf und fällt von ca. 520,5 m.ü.NN auf ca. 507,0 m.ü.NN ab (ca. 10 %).

Entlang der südlichen Planungsgebietsgrenze (entlang der bestehenden Straße) verläuft z.T. eine Böschung parallel zur Straße, in der das Gelände vom Straßenniveau um bis zu ca. 0,7 m ansteigt.

4.2.2 Geologie und Böden

Das Planungsgebiet wurde im Zeitalter des Tertiärs durch Sedimente alpinen Ursprungs geprägt („Obere Süßwassermolasse“, im wesentlichen bestehend aus Ablagerungen von Kiesen und Sanden). Im Zeitalter des Quartärs wurden diese durch Talfüllungen aus Löss, Lößlehm und Decklehm bedeckt. Die Böden im Bereich des Planungsgebiets sind gemäß Übersichtsbodenkarte 1:25.000 folgendermaßen anzusprechen:

- Braunerde, gering verbreitet Braunerde-Pelosol (pseudovergleyt) aus Lehm bis Schluffton (Deckschicht) über Lehmtone, selten Pelosol aus Lehmtone (Molasse)

4.2.3 Wasserhaushalt

Im Planungsgebiet sind keine Wasserschutzgebiete zum Schutz des Grundwassers vorhanden. Es befindet sich zudem außerhalb von festgesetzten oder tatsächlichen Überschwemmungsgebieten, sowie außerhalb von Hochwassergefahrenflächen, bzw. wassersensiblen Bereichen.

Das Planungsgebiet ist frei von Oberflächengewässern.

Gemäß Grundwassergleichen der Digitalen Hydrogeologischen Karte M 1:100.000 befindet sich das Tertiär-Grundwasser im Bereich des Planungsgebietes in einer Tiefe von ca. 445 m.ü.NN und damit in einem Abstand von mind. ca. > 60 m unter Geländeoberkante.

In Anbetracht der üblichen Grundwasserschwankungen und bei Unterkellerung der Gebäude wird davon ausgegangen, dass die Gebäude nicht ins Grundwasser eingreifen werden.

Angaben über mögliche Schichtwasservorkommen liegen nicht vor.

4.2.4 Vegetation, Nutzung und Biotope

Östlich des Baugebietes grenzt vorhandene Wohnbebauung an, westlich des Baugebietes besteht eine einzelne Hofstelle, die ebenfalls zu Wohnzwecken genutzt wird.

Nördlich des Baugebietes grenzt eine intensive landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) an, während südlich des Baugebietes die bestehende Ortsdurchgangsstraße verläuft, über die das geplante Baugebiet erschlossen wird.

Das Planungsgebiet selbst wird als Ackerfläche intensiv landwirtschaftlich genutzt und ist gänzlich frei von Gehölzen und Kleinstrukturen.

Die entlang der südlichen Planungsgebietsgrenze (entlang der bestehenden Straße) z.T. bestehende Böschung ist mit Gras bestanden und wird wohl extensiv, aber regelmäßig als Straßenbegleitgrün gemäht.

Das Planungsgebiet ist frei von gesetzlich geschützten Biotopen gem. Art. 23 BayNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG.

Die amtliche Biotopkartierung Bayern weist im Planungsgebiet ebenfalls keine schützenswerten Biotope aus.

4.3 Planerische Maßnahmen zur Grünordnung

4.3.1 Grundlagen und Entwicklungsziele

Die im Folgenden beschriebenen planerischen Maßnahmen bauen auf den Erkenntnissen der Bestandsaufnahme und -bewertung auf.

Die beschriebenen Maßnahmen zur Grünordnung verfolgen im Wesentlichen folgende Ziele:

- Schaffung wirksamer grünordnerischer Strukturen zur Sicherung und Gestaltung einer menschenwürdigen Umwelt sowie zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen
- Erhalt, Entwicklung, Neuschaffung und Vernetzung von Lebensräumen
- Weitest mögliche Rückhaltung / Versickerung von Oberflächenwasser
- Erhalt der kleinklimatischen Verhältnisse (Freihaltung von Kalt- und Frischluftbahnen, Schaffung von Grünflächen mit kleinklimatisch wirksamen Strukturen)
- Eingliederung der baulichen Strukturen in das Orts- und Landschaftsbild (Gestaltung der Freiflächen, Ein- und Durchgrünung des Planungsgebietes)

4.3.2 Ein- und Durchgrünung des Baugebietes

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes ist eine Eingrünung zur freien Landschaft nur in Teilbereichen erforderlich: im Osten grenzt vorhandene Wohnbebauung, bzw. ein unbebautes Baugrundstück, sowie ein bestehendes Regenrückhaltebecken mit vorhandenem Gehölzbestand an. Im südlichen Bereich der westlichen Geltungsbereichsgrenze grenzt eine vorhandene Hofstelle, ebenfalls mit hochwüchsigen Gehölzbestand an. Zur Eingrünung der verbleibenden Baugebietsränder zur freien Landschaft werden entsprechende zeichnerische Festsetzungen zur Anpflanzung von Einzelbäumen und Strauchhecken vor allem entlang der nördlichen und westlichen Planungsgebietsgrenze getroffen. Aufgrund der angrenzenden freien Landschaft wird in diesem Bereich die Verwendung von ausschließlich heimischen, standortgerechten Laubbäumen 1. oder 2. Wuchsordnung festgesetzt.

Zu den zeichnerisch festgesetzten Strauchpflanzungen zur Ortsrandeingrünung erfolgt eine textliche Festsetzung zur Verwendung von überwiegend heimischen, standortgerechten Straucharten (mit einem Anteil von max. 50% Zier- und Blütensträuchern).

Zur Gliederung zwischen dem geplanten Baugebiet und den angrenzenden bestehenden Wohngebäuden wird ebenfalls die Anpflanzung von Einzelbäumen und Strauchhecken festgesetzt,

wobei hier grundsätzlich Laubbäume 1. und 2. Ordnung, sowie Obstbäume zulässig sind, um den einzelnen Grundstücksbesitzern zusätzliche Gestaltungsfreiheiten einzuräumen.

Im südlichen Bereich des Planungsgebietes erfolgt die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche zur Regenrückhaltung. In diesem Bereich ist die Errichtung eines Rückhaltebeckens geplant, wobei mit entsprechenden zeichnerischen Festsetzungen zur Anpflanzung von Einzelbäumen und Strauchhecken eine naturnahe Eingrünung vorgesehen ist. Auch hier wird die Verwendung von ausschließlich heimischen, standortgerechten Laubbäumen 1. oder 2. Wuchsordnung festgesetzt.

Zur inneren Durchgrünung des Baugebietes erfolgt die zeichnerische Festsetzung weiterer Einzelbäume, die zum Teil im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und zum Teil innerhalb der privaten Baugrundstücke angeordnet sind.

Für die Baumarten im Bereich der Straßenverkehrsfläche werden als Straßenbaum geeignete Laubbäume 1. oder 2. Wuchsordnung festgesetzt, um auch auf die zu erwartenden Bedingungen im Zusammenhang mit dem Klimawandel reagieren zu können.

Für die Baumarten im Bereich der privaten Baugrundstücke sind Laubbäume 1. und 2. Ordnung, sowie Obstbäume zulässig, um den einzelnen Grundstücksbesitzern auch hier zusätzliche Gestaltungsfreiheiten einzuräumen.

Ergänzt wird dies durch die textliche Festsetzung, dass mindestens 1 Baum je 300 m² Grundstücksfläche zu pflanzen ist.

Insgesamt wird mit den beschriebenen Festsetzungen eine Ein- und Durchgrünung angestrebt, die landschafts- und dorfgerecht ist und der heimischen Fauna Lebensräume bietet. Die Verwendung von fremdländischen oder nicht standortgerechten Nadelgehölzen in einem baugebietsprägenden Umfang wird damit verhindert.

- 4.4 Umweltbericht und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Eingriffsregelung in der Bauleitplanung
Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß §13b BauGB durchgeführt.
Die Größe der festgesetzten Grundfläche beträgt unter 10.000 m².

Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Gemäß §13a Absatz 2 Nr. 1 gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Nach §13 Absatz 3 Satz 1 gilt:

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

Gemäß §13a Absatz 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Aufgrund der o.g. Regelungen ist daher kein Umweltbericht erforderlich.

Ebenso wird auf die Abhandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung verzichtet.

- 4.5 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung - saP
Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange ist zu klären, inwieweit die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. der EU-Vogelschutzrichtlinie und der Fauna-

Flora-Habitat-Richtlinie erfüllt sind.

Hierzu wurden entsprechende Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erstellt. Dabei wurden artenschutzrechtliche Verbotsbestände geprüft, notwendige artenschutzrechtliche Maßnahmen vorgeschlagen und naturschutzfachliche Voraussetzungen ermittelt. Dieser Fachbeitrag ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Zusammenfassend wird erwartet, dass keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 des BNatSchG erfüllt werden.

Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

5 Grundsätze der energieeffizienten und nachhaltigen Siedlungsentwicklung

Städteentwicklung und städtebauliche Planung spielen eine zunehmende Rolle beim Klimaschutz. Das verdeutlicht etwa § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB. Demnach sollen Bauleitpläne in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Ziel des Städtebaurechts ist es vor allem, den Energieverbrauch und damit Kohlendioxidemissionen zu verhindern. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind etwa nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen.

Die Topografie und Positionierung der Baukörper entlang der Höhenlage führt zur nahezu perfekten Ausrichtung der Hälfte aller Dachflächen nach Süden. Die Dachflächen stehen der passiven Solarnutzung zur Verfügung. Aufgrund der Hanglage und der geringen Verschattung können bevorzugt die aktive solare Strahlungsenergie an der Süd-, West- und Ostfassade genutzt werden.

Es werden kompakte Baukörper festgesetzt, die ein relativ günstiges Verhältnis von wärmeabstrahlender Außenhülle zu beheiztem Volumen haben und deshalb einen geringen spezifischen Heizwärmebedarf pro m² Wohnfläche.

Es werden relativ flache Dachformen mit 25° Dachneigung festgesetzt, welche zu einer kompakten Bauform mit den oben beschriebenen Vorteilen führen. Gauben und Zwerchgiebel wirken sich negativ auf die Energiebilanz aus und sind deshalb zu vermeiden.

6 Umweltschutz

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß §1 Nr. 6 Pkt. 7 BauGB berücksichtigt.

Da für vorliegendes Bauleitplanverfahren kein Umweltbericht erforderlich ist (vgl. Pkt. 4.4), werden die Auswirkungen der Planung im Folgenden zusammengefasst:

- Die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen wurden im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) untersucht und sind zusammenfassend in Pkt. 4.5, sowie detailliert in der entsprechenden Anlage zur Begründung dargestellt.
- Grundsätzliche Aussagen zu den Themen Naturraum, Topographie und Orts-/Landschaftsbild, zu Geologie und Böden, zum Wasserhaushalt, zur Vegetation, Nutzung und Biotopen sind in den Punkten 4.2.1 bis 4.2.4 enthalten. Die vorliegende Planung berücksichtigt diese Belange weitest möglich, um nachteilige Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter bestmöglich zu minimieren (Festsetzungen zur baulichen Dichte mit dem Ziel eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden, Festsetzungen zur Gestaltung der Baukörper und der Topografie, Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes, Festsetzungen zum Umgang mit anfallendem Ab- und Niederschlagswasser).
- Von der Planung werden keine bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebiete, Natur-/Landschaftsschutzgebiete oder Bannwälder betroffen. Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden ebenfalls nicht

betroffen. Die überplante Fläche liegt außerhalb festgesetzter oder tatsächlicher Überschwemmungsgebiete.

- Mit der Planung wird das Ziel verfolgt, die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, sowie auf die Bevölkerung insgesamt weitest möglich zu minimieren (Festsetzungen zu einer lebenswerten Gestaltung der Wohnungen, der Baukörper und des Wohnungsumfeldes).
- Im Planungsgebiet befinden sich keine Bau- und Kunstdenkmäler, umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht erkennbar.
- Besonders nachteilige Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Belangen des Umweltschutzes sind nicht erkennbar.

7 Erschließungskonzept

7.1 Verkehrskonzept

Öffentlicher Personennahverkehr:

Eine Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs ist im Ortsteil Preinersdorf über den Rufbus täglich, jedoch zu bestimmten Zeiten möglich. Eine Anbindung über den Schulbusverkehr ist nicht möglich.

Motorisierter Individualverkehr

Die Erschließung erfolgt über die Gemeindestraße (ehem. PAF20), weiterführend über die Staatsstraße 2045.

Fuß- und Radwege:

Im Planungsgebiet befinden sich lediglich fußläufige Wegeverbindungen für die innere Erschließung. Durch das Planungsgebiet verlaufende Fuß- oder Radwege mit äußerer Erschließungsfunktion sind nicht vorhanden.

Ruhender Verkehr:

Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schweitenkirchen vom 10.03.1999.

7.2 Entwässerung / Versickerung

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers von Dächern, Terrassen, Stellplätzen und Verkehrsflächen ist im Ortsteil Preinersdorf nicht möglich. Das Niederschlagswasser wird über einen Regenwasserkanal in ein neu zu errichtendes Regenrückhaltebecken eingeleitet und von dort gedrosselt in den bestehenden Regenwasserkanal eingeleitet. Im weiteren Verlauf mündet der Regenwasserkanal in den Hirschbach.

Niederschlagswasser aus angrenzenden Außengebieten wird über eine Mulde abgefangen und abgeleitet.

7.3 Technische Infrastruktur

Das anfallende Schmutzwasser der Grundstücke wird über den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Ortsverbindungsstraße von Preinersdorf nach Holzhausen abgeleitet. Das Schmutzwasser des Ortsteils Preinersdorf wird zur Kläranlage in Holzhausen zugeleitet und gereinigt.

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Telekommunikation ist durch den Anschluss an die bestehenden Netze gesichert.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsbetrieb Pfaffenhofen.

Eine ggf. erforderliche Verlegung von Telekommunikationsleitungen muss unterirdisch erfolgen. Eine

oberirdische Verlegung ist in Hinblick auf das beabsichtigte Ortsbild nicht verträglich.

8. Planungsstatistische Zahlen

Gesamtfläche des Geltungsbereichs		13.118 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen		2.645 m ²
Öffentliche Grünflächen		446 m ²
Flächen für die Wasserwirtschaft		1.910 m ²
Private Verkehrsflächen		
Eigentümerwege, öffentlich gewidmet	-- m ²	
Sonstige befestigte Flächen	-- m ²	
Zufahrten zu Grundstücken	-- m ²	
Stellplätze allgemein zugänglich	-- m ²	
Summe Private Verkehrsflächen		-- m ²
Nettobauland		
Gesamtfläche des Geltungsbereichs	13.118 m ²	
./. Öffentliche Verkehrsflächen	2.645 m ²	
./. Öffentliche Grünflächen	446 m ²	
./. Wasserwirtschaft	1.910 m ²	
./. Private Verkehrsflächen	-- m ²	
Summe Nettobauland		8.117 m ²
Private begrünzte Freiflächen		-- m ²
Sonstige Flächen		
Ausgleichsflächen im Umgriff		-- m ²
Fläche Baugrundstück		
Parzelle 1	632 m ²	
Parzelle 2	632 m ²	
Parzelle 3	920 m ²	
Parzelle 4	392 m ²	
Parzelle 5	354 m ²	
Parzelle 6	886 m ²	
Parzelle 7	679 m ²	
Parzelle 8	682 m ²	
Parzelle 9	315 m ²	
Parzelle 10	347 m ²	
Parzelle 11	1.169 m ²	
Parzelle 12	1.110 m ²	
Summe Fläche Baugrundstücke		8.117 m ²
Grundflächen Gebäude (Baufeld)		
Haus Parzelle 1	185 m ²	
Haus Parzelle 2	185 m ²	

Haus Parzelle 3	196 m ²
Haus Parzelle 4	121 m ²
Haus Parzelle 5	104 m ²
Haus Parzelle 6	160 m ²
Haus Parzelle 7	246 m ²
Haus Parzelle 8	210 m ²
Haus Parzelle 9	108 m ²
Haus Parzelle 10	108 m ²
Haus Parzelle 11	423 m ²
Haus Parzelle 12	312 m ²
Garage Parzelle 1	36 m ²
Garage Parzelle 2	36 m ²
Garage Parzelle 3	36 m ²
Garage Parzelle 4	36 m ²
Garage Parzelle 5	36 m ²
Garage Parzelle 6	36 m ²
Garage Parzelle 7	36 m ²
Garage Parzelle 8	36 m ²
Garage Parzelle 9	36 m ²
Garage Parzelle 10	36 m ²
Garage Parzelle 11	121 m ²
Garage Parzelle 12	121 m ²

Summe max. Grundfläche Wohnhäuser 2.358 m²

Summe max. Grundfläche Garagen 602 m²

Summe Zufahrten zu den Garagen (ca.-Maße) 540 m²

Fläche Tiefgaragen (außerhalb von Gebäuden) -- m²

Grundflächenzahl 'I'

max. Grundflächen Wohnhäuser (Baufeld) 2.358 m²

GRZ 'I' für alle Grundstücke im Durchschnitt = $2.358 \text{ m}^2 / 8.117 \text{ m}^2 = 0,29$

kleinste Parzelle 9 DHH: $\text{GRZ} = 108 \text{ m}^2 / 315 \text{ m}^2 = 0,34$

kleinste Parzelle 1, 2 EFH: $\text{GRZ} = 185 \text{ m}^2 / 632 \text{ m}^2 = 0,29$

Grundflächenzahl 'II'

max. Grundflächen Wohnhäuser (Baufeld)	2.358 m ²
ca. Grundfläche Garagen	602 m ²
ca. Grundfläche Zufahrten zu den Garagen	540 m ²
Flächenversiegelung Tiefgarage (außerhalb von Gebäuden)	-- m ²

Summe Grundflächen Wohnhäuser (Baufeld) + Garagen + Zufahrten 3.500 m²

GRZ 'II' für alle Grundstücke im Durchschnitt = $3.500 \text{ m}^2 / 8.117 \text{ m}^2 = 0,43$

kleinste Parzelle 9 DHH: $\text{GRZ} = 108 + 36 + \text{ca.}30 \text{ m}^2 / 315 \text{ m}^2 = 0,55$

kleinste Parzelle 1, 2 EFH: $\text{GRZ} = 185 + 36 + \text{ca.}42 \text{ m}^2 / 632 \text{ m}^2 = 0,42$

>> eine zulässige Überschreitung lt. Textlicher Festsetzung B.2.5 um 80% bis max. 0,6 ist ausreichend

Geschossflächenzahl

max. Geschossfläche Wohnhäuser (Baufeld) 4.716 m²
 GFZ für alle Grundstücke im Durchschnitt = $4.716 \text{ m}^2 / 8.117 \text{ m}^2 = 0,58$

kleinste Parzelle 9 DHH: GFZ = $216 / 315 \text{ m}^2 = 0,69$

kleinste Parzelle 1, 2 EFH: GFZ = $370 / 632 \text{ m}^2 = 0,59$

>> Baufeld in Parzelle 9 kann nicht vollständig ausgenutzt werden

geplante Stellplätze

Tiefgarage	-- Stück
Garagen / Carport	36 Stück
Stellplätze (evtl. für Einliegerwohnungen, in den privaten Grünflächen möglich)	ca. 12 Stück
Besucherstellplätze (im Stauraum vor den Garagen)	20 Stück

errechneter Stellplatzbedarf

je Einfamilienhaus (Regelfall)	2 Stück
je Einfamilienhaus mit 2 Wohneinheiten	4 Stück
je Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten	12 Stück
Summe Stellplatzbedarf	maximal 56 Stück, jedoch im Regelfall 44 Stück

Öffentliche Stellplätze	6 Stück
davon Behinderten-Stellplätze	0 Stück
Fahrradabstellplätze	0 Stück

Behindertengerechte Stellplätze sind bei zusätzlichem Erfordernis bedarfsgerecht im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu definieren. Entsprechende Flächenreserven sind vorhanden. Die Bewegungsf lächen für die behindertengerechten Stellplätze sind in den Genehmigungsplänen darzustellen.

- ENDE -