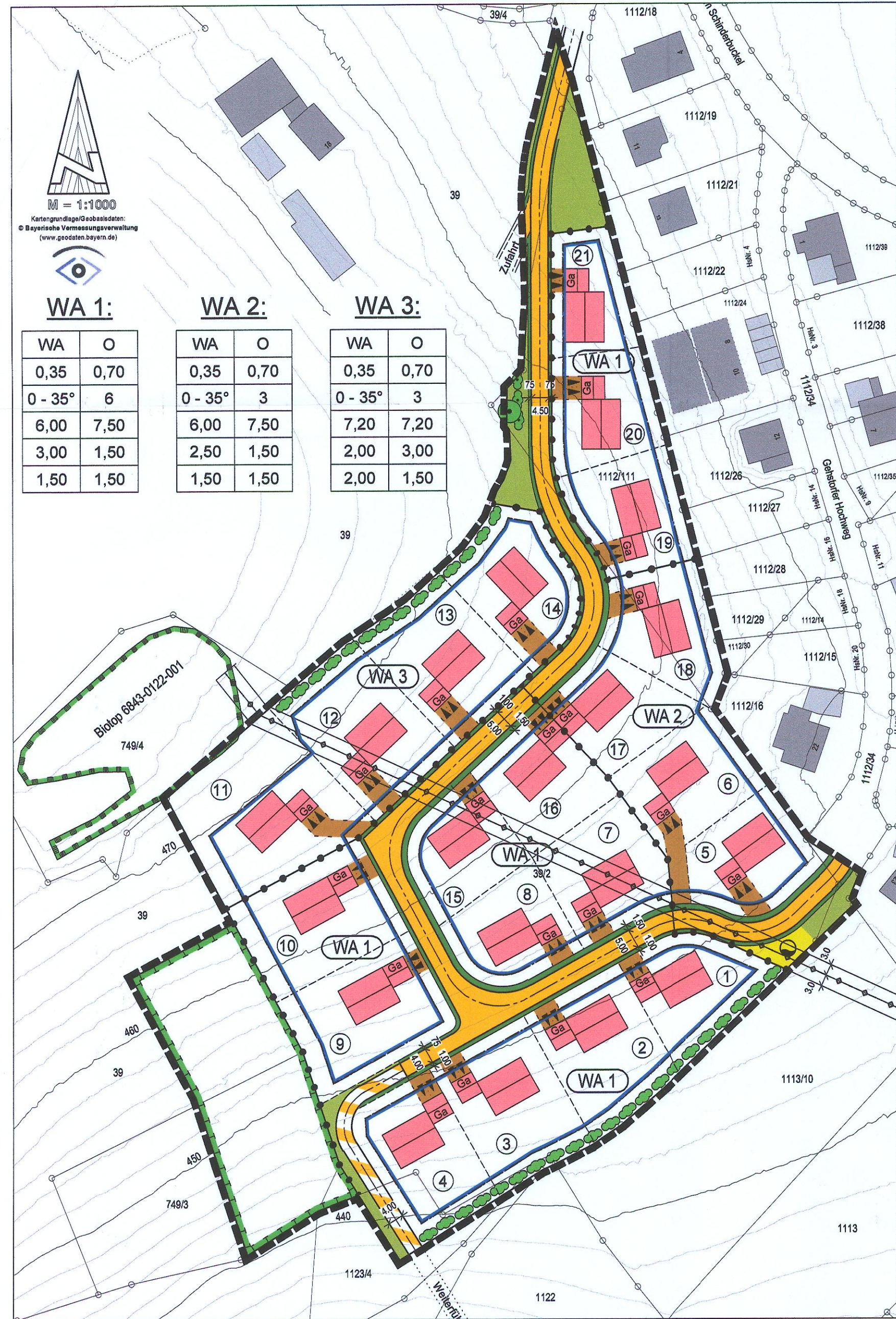
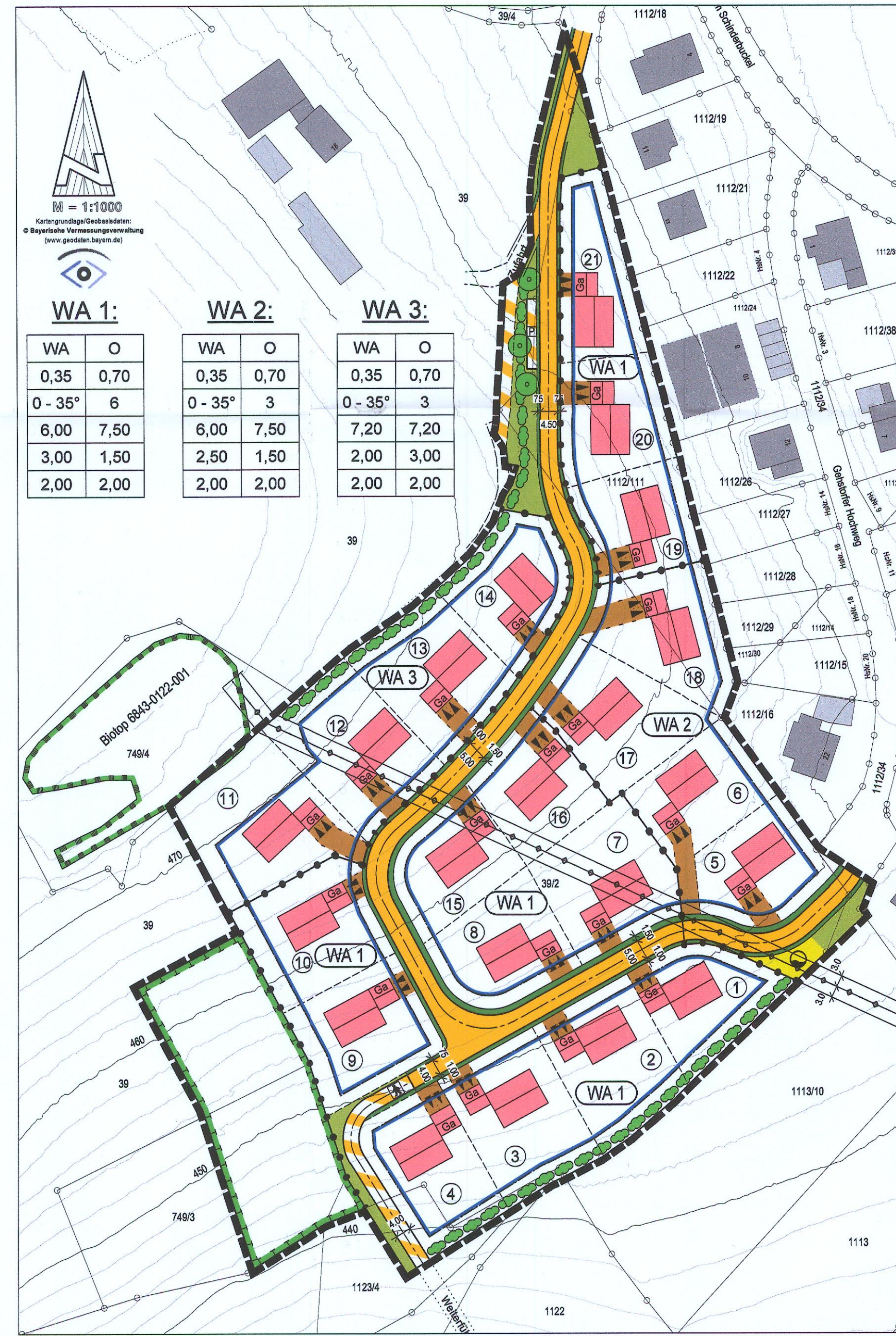


**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
"Schinderbuckel - Erweiterung West" - Deckblatt Nr. 1
(derzeit rechtsverbindlich)**



**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
"Schinderbuckel - Erweiterung West" -
1. Erweiterung und Deckblatt Nr. 2**



ZEICHENERKLÄRUNG nach PlanZV

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- WA** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- WA 1** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- Baugrenze
- öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)
- Verkehrsflächen mit Begrenzungslinie
- öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Gehweg
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Privatweg
- Fläche für Versorgungsanlagen: Abgabeschacht Waldwasser
- öffentliche Grünfläche
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
hier: Ausgleichsfläche mit Pflanzung eines abgestuften Waldrandes
- zu pflanzende Bäume
- festgesetzte 2-reihige Bepflanzung mit heimischen Sträuchern
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung des Geltungsbereiches

Nutzungsschablone:

1	2
3	4
5	6
7	8
9	10
11	12

1: Art der Nutzung
2: Bauweise: O = offene Bauweise
3: max. zulässige GRZ
4: max. zulässige GFZ
5: Dachneigung
6: max. zulässige Anzahl an Wohneinheiten
7: max. zulässige Wandhöhe bergseits
8: max. zulässige Wandhöhe talseits
9: max. zulässige Auffüllung
10: max. zulässige Abgrabung
11: max. zulässige Höhe von Stützmauern
12: max. zulässige Höhe von Stützmauern zum Straßenraum und zum Rand des Geltungsbereiches

PLANLICHE HINWEISE

- bestehende Grundstücksgrenzen
- geplante Grundstücksgrenzen
- bestehende Wasserleitung der WBW (DN 250 ST) mit Schutzstreifen (wird teilweise verlegt)
- bestehende, zu erhaltende Biotope mit Nummer
- zu erhaltende Bäume und Sträucher
- mögliche Bebauung (Haupt- u. Nebengebäude) mit Angabe der Garagen mit Zufahrtsrichtung, Zufahrten versickerungsfähig herstellen
- bestehende Bebauung
- laufende Parzellennummer
- vorhandene Flurstücksnummer
- Höhenschichtlinie
- Bemaßung in Metern

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Stadtrat Bad Kötzing hat in der Sitzung vom 24.05.2022 die 1. Erweiterung und 2. Änderung des Bebauungsplanes "Schinderbuckel - Erweiterung West" im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a BauGB, Innenentwicklung) beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 23.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf der 1. Erweiterung und 2. Änderung des Bebauungsplanes "Schinderbuckel - Erweiterung West" i. d. F. vom 24.05.2022 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.08.2022 bis 01.08.2022 öffentlich ausgestellt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung am 23.06.2022 hingewiesen. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans i. d. F. vom 24.05.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 29.06.2022 mit Fristsetzung bis 01.08.2022 beteiligt.

3. Die Stadt Bad Kötzing hat mit Beschluss des Stadtrates vom 02.08.2022 die 1. Erweiterung und 2. Änderung des Bebauungsplans "Schinderbuckel - Erweiterung West" im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a BauGB, Innenentwicklung) i. d. F. vom 02.08.2022, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Kötzing, den 05.09.2022


Markus Hofmann, 1. Bürgermeister

4. Der Bebauungsplan wurde am 05.09.2022 ausgefertigt.

Bad Kötzing, den 05.09.2022


Markus Hofmann, 1. Bürgermeister

5. Der Bebauungsplan wurde am 06.09.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Erweiterung und 2. Änderung des Bebauungsplans "Schinderbuckel - Erweiterung West" gemäß § 13a BauGB erfolgte ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Der Bebauungsplan mit den unter § 2 der Satzung genannten Bestandteilen wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Bad Kötzing zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Bad Kötzing, den 06.09.2022


Markus Hofmann, 1. Bürgermeister

SATZUNG

über den Bebauungsplan
"Schinderbuckel - Erweiterung West" - 1. Erweiterung und 2. Änderung
gem. § 13a BauGB, Innenentwicklung

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des BauGB in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 81 BayVO, hat der Stadtrat Bad Kötzing den Bebauungsplan i. d. F. vom 02.08.2022 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Lageplan vom 02.08.2022 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:
- Verfahrensvermerke
- Übersichtsplan M = 1 : 5000 vom 02.08.2022
- Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil M = 1 : 1000 und Legende vom 02.08.2022
- Textliche Festsetzungen mit Begründung zum Bebauungsplan vom 02.08.2022

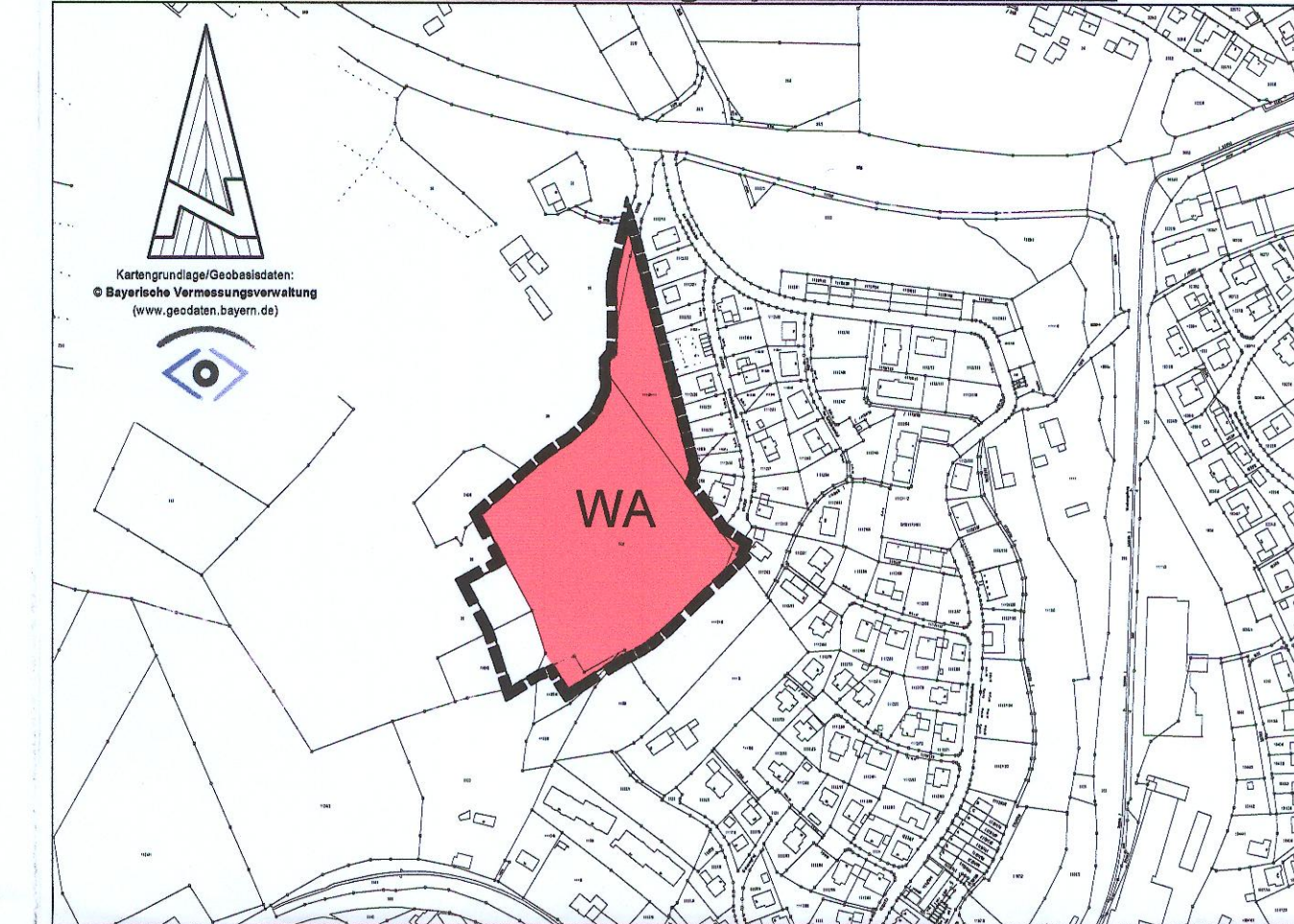
§ 3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Bad Kötzing, den 05.09.2022


Markus Hofmann, 1. Bürgermeister

Übersichtslageplan 1:5000



Bebauungsplan

"Schinderbuckel - Erweiterung West"

1. Erweiterung und Deckblatt Nr. 2

im beschleunigten Verfahren
gem. § 13a BauGB (Innenentwicklung)



STADT BAD KÖTZTING

LANDKREIS CHAM

A. Planteil mit Verfahrensvermerken

Entwurfsverfasser:
Ingenieurbüro für Bauwesen
Brandl & Preischl
Weinbergstraße 28 93413 Cham
Tel.: 09971/896448-0 Fax: 09971/896448-9
email: info@brandl-preischl.de



Planungsstand: 24.05.2022
02.08.2022

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Schinderbuckel - Erweiterung West" - Deckblatt Nr. 1 (derzeit rechtsverbindlich)



M = 1:1000

Kartengrundlage/Geobasisdaten:
© Bayerische Vermessungsverwaltung
(www.geodaten.bayern.de)



WA 1:

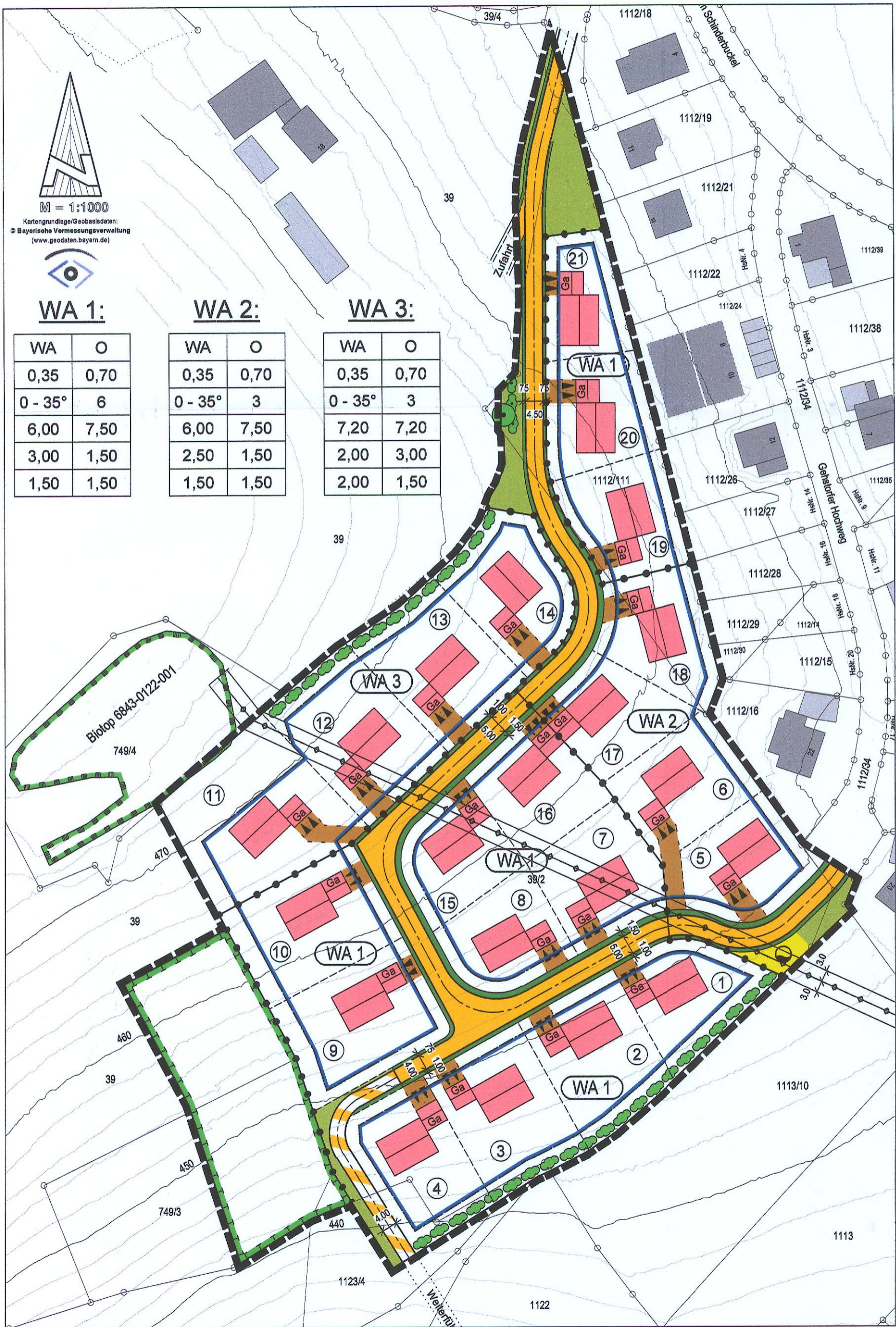
WA	O
0,35	0,70
0 - 35°	6
6,00	7,50
3,00	1,50
1,50	1,50

WA 2:

WA	O
0,35	0,70
0 - 35°	3
6,00	7,50
2,50	1,50
1,50	1,50

WA 3:

WA	O
0,35	0,70
0 - 35°	3
7,20	7,20
2,00	3,00
2,00	1,50



Biotop 6843-0122-001
749/4

Wiesentü...

1113

1122

1123/4

1113/10

1112/16

1112/29

1112/28

1112/27

1112/26

1112/24

1112/22

1112/21

1112/19

1112/18

749/3

460

470

749/4

39

39

39

39/4

1112/34

1112/35

1112/38

1112/39

1112/38

1112/38

1112/38

1112/38

Geleisstraße Hochstettergeb.

Hahn. 3

Hahn. 4

Hahn. 5

Hahn. 6

Hahn. 7

Hahn. 8

Hahn. 9

Hahn. 10

Hahn. 11

Hahn. 12

Hahn. 13

Hahn. 14

Hahn. 15

Hahn. 16

Hahn. 17

Hahn. 18

Hahn. 19

Hahn. 20

Hahn. 21

Hahn. 22

Hahn. 23

Hahn. 24

Hahn. 25

Hahn. 26

Hahn. 27

Hahn. 28

Hahn. 29

Hahn. 30

Hahn. 31

Hahn. 32

Hahn. 33

Hahn. 34

Hahn. 35

Hahn. 36

Hahn. 37

Hahn. 38

Hahn. 39

Hahn. 40

Hahn. 41

Hahn. 42

Hahn. 43

Hahn. 44

Hahn. 45

Hahn. 46

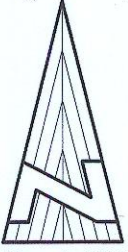
Hahn. 47

Hahn. 48

Hahn. 49

Hahn. 50

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Schinderbuckel - Erweiterung West" - 1. Erweiterung und Deckblatt Nr. 2



M = 1:1000

Kartengrundlage/Geobasisdaten:
© Bayerische Vermessungsverwaltung
(www.geodaten.bayern.de)



WA 1:

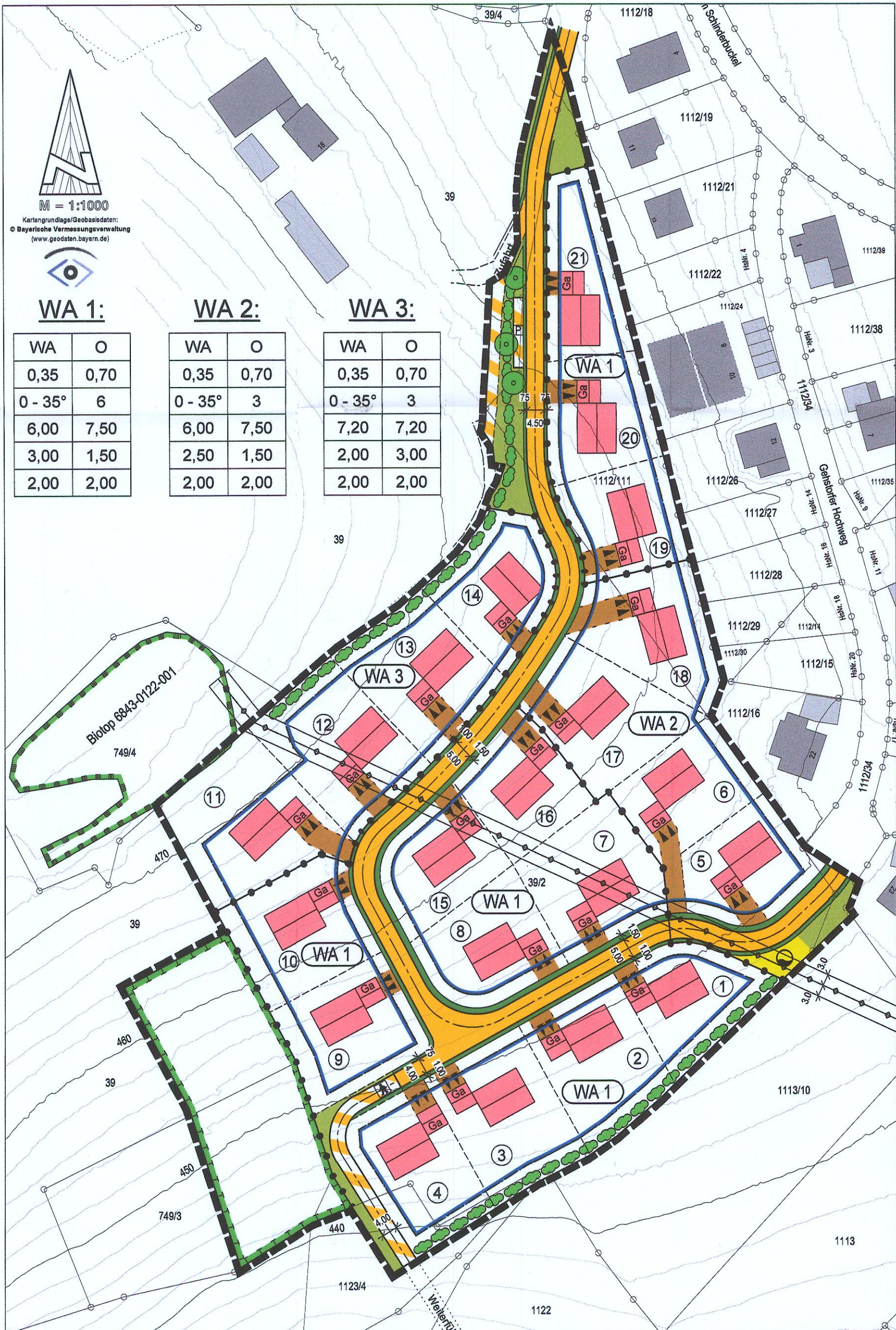
WA	O
0,35	0,70
0 - 35°	6
6,00	7,50
3,00	1,50
2,00	2,00

WA 2:

WA	O
0,35	0,70
0 - 35°	3
6,00	7,50
2,50	1,50
2,00	2,00

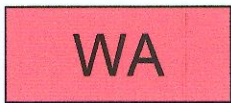
WA 3:

WA	O
0,35	0,70
0 - 35°	3
7,20	7,20
2,00	3,00
2,00	2,00

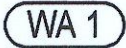


ZEICHENERKLÄRUNG nach PlanZV

PLANLICHE FESTSETZUNGEN



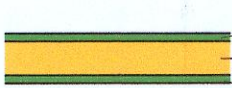
Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO



Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO



Baugrenze



öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)

Verkehrsflächen mit Begrenzungslinie

öffentlicher Grünstreifen (Straßenbegleitgrün)



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Gehweg



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Privatweg



Fläche für Versorgungsanlagen: Abgabeschacht Waldwasser



öffentliche Grünfläche



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
hier: Ausgleichsfläche mit Pflanzung eines abgestuften Waldrandes



zu pflanzende Bäume



festgesetzte 2-reihige Bepflanzung mit heimischen Sträuchern



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Abgrenzung des Geltungsbereiches

1	2
3	4
5	6
7	8
9	10
11	12

Nutzungsschablone:

- 1: Art der Nutzung
- 2: Bauweise: O = offene Bauweise
- 3: max. zulässige GRZ
- 4: max. zulässige GFZ
- 5: Dachneigung
- 6: max. zulässige Anzahl an Wohneinheiten
- 7: max. zulässige Wandhöhe bergseits
- 8: max. zulässige Wandhöhe talseits
- 9: max. zulässige Auffüllung
- 10: max. zulässige Abgrabung
- 11: max. zulässige Höhe von Stützmauern
- 12: max. zulässige Höhe von Stützmauern zum Straßenraum und zum Rand des Geltungsbereiches

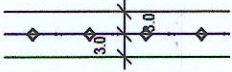
PLANLICHE HINWEISE



bestehende Grundstücksgrenzen



geplante Grundstücksgrenzen



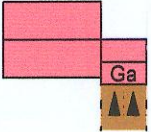
bestehende Wasserleitung der WBW (DN 250 ST) mit Schutzstreifen
(wird teilweise verlegt)



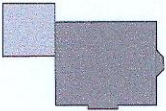
bestehende, zu erhaltende Biotope mit Nummer



zu erhaltende Bäume und Sträucher



mögliche Bebauung (Haupt- u. Nebengebäude)
mit Angabe der Garagen mit Zufahrtsrichtung,
Zufahrten versickerungsfähig herstellen



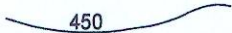
bestehende Bebauung

③

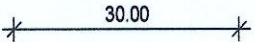
laufende Parzellennummer

39/2

vorhandene Flurstücksnummer



Höhenschichtlinie



Bemaßung in Metern

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Stadtrat Bad Kötzing hat in der Sitzung vom 24.05.2022 die 1. Erweiterung und 2. Änderung des Bebauungsplanes "Schinderbuckel - Erweiterung West" im beschleunigten Verfahren (gem.§ 13a BauGB, Innenentwicklung) beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 23.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf der 1. Erweiterung und 2. Änderung Bebauungsplanes "Schinderbuckel - Erweiterung West" i. d. F. vom 24.05.2022 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.06.2022 bis 01.08.2022 öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung am 23.06.2022 hingewiesen. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans i. d. F. vom 24.05.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 29.06.2022 mit Fristsetzung bis 01.08.2022 beteiligt.
3. Die Stadt Bad Kötzing hat mit Beschluss des Stadtrates vom 02.08.2022 die 1. Erweiterung und 2. Änderung des Bebauungsplans "Schinderbuckel - Erweiterung West" im beschleunigten Verfahren (gem.§ 13a BauGB, Innenentwicklung) i. d. F. vom 02.08.2022, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als ~~Satzung~~ beschlossen.

Bad Kötzing, den 05.09.2022





.....
Markus Hofmann, 1. Bürgermeister

4. Der Bebauungsplan wurde am 05.09.2022 ausgefertigt

Bad Kötzing, den 05.09.2022





.....
Markus Hofmann, 1. Bürgermeister

5. Der Bebauungsplan wurde am 06.09.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Erweiterung und 2. Änderung des Bebauungsplans "Schinderbuckel - Erweiterung West" gemäß § 13a BauGB erfolgte ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Der Bebauungsplan mit den unter § 2 der Satzung genannten Bestandteilen wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Bad Kötzing zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Bad Kötzing, den 06.09.2022




.....
Markus Hofmann, 1. Bürgermeister

SATZUNG

über den Bebauungsplan

"Schinderbuckel - Erweiterung West" - 1. Erweiterung und 2. Änderung

gem. § 13a BauGB, Innenentwicklung

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des BauGB in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 81 BayBO, hat der Stadtrat Bad Kötzing den Bebauungsplan i. d. F. vom 02.08.2022 als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 02.08.2022 maßgebend.
Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Verfahrensvermerke
- Übersichtsplan M = 1 : 5000 vom 02.08.2022
- Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil M = 1 : 1000 und Legende vom 02.08.2022
- Textliche Festsetzungen mit Begründung zum Bebauungsplan vom 02.08.2022

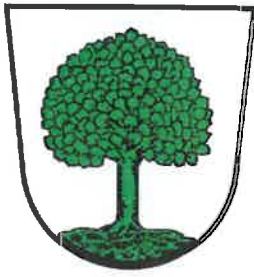
§ 3 Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Bad Kötzing, den 05.09.2022



Markus Hofmann, 1. Bürgermeister



Stadt Bad Kötzing

1. Erweiterung und Deckblatt Nr. 2

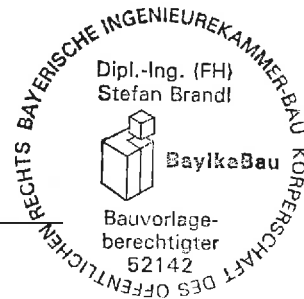
zum

Bebauungsplan „Schinderbuckel – Erweiterung West“

im beschleunigten Verfahren

gem. § 13a BauGB (Innenentwicklung)

Planverfasser:



Stadt Bad Kötzing

Markus Hofmann
1. Bürgermeister

Herrenstraße 5
93444 Bad Kötzing
Tel.: 09941/602-0
Fax: 09941/602-130



Planungsstand: 24.05.2022
02.08.2022

Begründung zur 1. Erweiterung und 2. Änderung des Bebauungsplanes „Schinderbuckel – Erweiterung West“

Mit dem vorliegenden Deckblatt beabsichtigt die Stadt Bad Kötzting die 1. Erweiterung und 2. Änderung des Bebauungsplanes „Schinderbuckel – Erweiterung West“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Es handelt sich dabei um eine Maßnahme der Innenentwicklung des Siedlungskörpers (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB). Die Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB werden erfüllt. Die überplante Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt ca. 6.650 m² (Wohnbaufläche × GRZ = ca. 19.000 m² × 0,35) und liegt somit deutlich unter der Grenze von 20.000 m²:

Die Erschließungsanlage für das Baugebiet „Schinderbuckel – Erweiterung West“ ist inzwischen weitgehend fertiggestellt. Die naturschutzrechtlichen Grundlagen haben sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Vergleich zur Urfassung vom 14.09.2021 aufgrund der zeitlichen Nähe nicht verändert. Von daher ist eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB nicht gegeben, weshalb von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind abgesehen werden kann. Mit der vorliegenden Planung wird die Parzelle 21 um 200 m² vergrößert und 3 öffentliche Stellplätze mit einem Flächenbedarf von 45 m² geschaffen. Diese zusätzlich versiegelte Fläche wird naturschutzrechtlich ausgeglichen.

Die Änderung betrifft den kompletten Geltungsbereich des best. Bebauungsplans mit Teilflächen der Flurnummern 39, 39/2 und 749/3 der Gemarkung Gehstorf, sowie Teilflächen der Flurnummern 1112/34, 1112/111, 1123/3 und 1123/4 der Gemarkung Bad Kötzting. Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,57 ha.

Mit dem vorliegenden Deckblatt sollen folgende Änderungen vorgenommen werden:

1. Anpassung des Planteils an die Erschließungsplanung
2. Vergrößerung der Parzelle 21 um 200 m²
3. Erweiterung des Geltungsbereiches um 310 m²
4. Ergänzung von 3 öffentlichen Stellplätzen bei den Parzellen 20 und 21
5. Erhöhung der zulässigen Höhe von Stützmauern auf 2,00m im gesamten Baugebiet

Im Zuge der Erschließungsplanung wurde die Straßenführung im Bereich der Parzellen 8 bis 19 gefälliger und der vorhandenen Topographie angepasst gestaltet. Mit der vorliegenden Änderung wird der tatsächliche Straßenverlauf „richtig gestellt“. Die angrenzenden geplanten Grundstücksgrenzen werden geänderten Straßenführung angepasst.

Um die erforderlichen Stellplätze für 6 Wohneinheiten auf der Parzelle 21 errichten zu können, soll diese um 200 m² zu Lasten der sich anschließenden öffentlichen Grünfläche vergrößert werden. Dadurch entsteht eine moderate Nachverdichtung des Siedlungsgebietes und die geschaffene Infrastruktur wird noch besser ausgenutzt. Bei der beabsichtigten Bebauungsplanänderung bleibt die Art der baulichen Nutzung unberührt. Da die GRZ nicht geändert wird, ist eine stärkere Versiegelung von Flächen und damit eine Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses ausgeschlossen, da dieses auf den Bauparzellen versickert werden muss.

Westlich der Parzellen 20 und 21 sollen 3 öffentliche, wasserdurchlässig gestaltete Stellplätze geschaffen werden. Dafür soll der Geltungsbereich des Bebauungsplans in diesem Bereich um 310 m² vergrößert werden. Von der geplanten Erweiterung ist die Flurnummer 39 der Gemarkung Gehstorf betroffen. Am westlichen Rand der Erweiterung wird eine 2-reihige Hecke aus standortheimischen Sträuchern in autochthoner Pflanzqualität zur Eingrünung und Abschirmung der Bebauung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gepflanzt. Zusätzlich ist noch nördlich und südlich der neuen Stellplätze ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen.

Außerdem soll maximal zulässige Höhe von Stützmauern von 1,50 m auf 2,00 m erhöht werden. Diese Erhöhung ist auf Grund der schwierigen Topographie (Geländeneigungen bis zu 30 %) im Baugebiet erforderlich. Zum südlichen Rand des Geltungsbereichs (Parzellen 1 bis 4) sollen jedoch auch weiterhin nur Stützmauern mit einer max. Höhe von 1,50 m zulässig sein.

Durch diese Änderung des Bebauungsplanes sind keine negativen Folgen bezüglich des Erscheinungsbildes der Bebauung zu erwarten. Aus städtebaulicher Sicht ist die geplante Änderung somit vertretbar.

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung bzgl. der Versiegelung von zusätzlichen Flächen nur sehr geringfügig berührt. Es findet daher kein wesentlicher Eingriff in Natur und Landschaft statt, welche aber adäquat ausgeglichen wird.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Für den Änderungsbereich werden für die nachfolgend aufgeführten Unterpunkte künftig folgende textliche Festsetzungen festgesetzt (die nicht geänderten Festsetzungen behalten weiterhin ihre Gültigkeit, bzw. werden gem. der aufgeführten Gegenüberstellung ersatzlos gestrichen):

10. Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern

Folgende Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauerhöhen werden als Maximalwerte festgesetzt:

	Auffüllungen	Abgrabungen	Stützmauern
WA 1	3,00 m	1,50 m	2,00 m
WA 2	2,50 m	1,50 m	2,00 m
WA 3	2,00 m	3,00 m	2,00 m

Die Auffüllungen und Abgrabungen werden nach dem Urgeländeverlauf vor den Erschließungsarbeiten gemessen. Jeder Bauwerber erhält die Urgeländehöhen von der Stadt Bad Kötzting in digitaler Form (dwg- und ascii-Datei) ausgehändigt.

Auffüllungen und Abgrabungen müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein, soweit kein Einverständnis mit dem betroffenen Nachbarn vorliegt.

Als Höhe von Stützmauern gilt das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zur geplanten Oberkante der Stützmauer (spätere Sichtfläche).

Zum südlichen Rand des Geltungsbereichs (Parzellen 1 bis 4) sind nur Trockenmauern aus Natursteinen mit einer max. Höhe von 1,50 m zulässig.

12. Öffentliche Verkehrsflächen

Die Hauptverkehrswege erhalten eine versiegelte Oberfläche auf bituminöser Basis.

Die öffentlichen Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen herzustellen.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird als öffentlicher Fußweg festgesetzt.

AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

1. Kompensationsfaktoren

Bewertung von Natur und Landschaft

Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild ⇒ Kategorie I (Grünland)

Auswirkungen der Planung

festgesetzte GRZ = $0,35 \leq 0,35$ ⇒ Typ B

Kompensationsfaktoren:

Kategorie I, Typ B → Feld B I, mittlerer Wert ⇒ **0,30** (Grünland)

2. Flächenermittlung für den Ausgleichsflächenbedarf

Vergrößerung Parzelle 21	200 m ²
<u>wasserdurchlässige Stellplätze</u>	<u>45 m²</u>
Eingriffsfläche:	245 m ²
<u>Kompensationsfaktor:</u>	<u>× 0,30</u>
erforderliche Ausgleichsfläche	74 m²

Außerhalb des Baugebietes wurde bereits ein 5.000 m² großer Bereich südwestlich der Eingriffsfläche auf der Fl.-Nr. 96/9 Gemarkung Weißenregen, im Ortsteil Regenstein aufgewertet, der Bereich wird um 74 m² erweitert (max. verfügbare Fläche zur Aufwertung ca. 5.550 m²).

Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Einzelmaßnahmen sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde als Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe durch die Erweiterung des Baugebietes „Am Schinderbuckel“ vorgesehen:

Entwicklung ökologisch hochwertigere Fläche auf externen Ausgleichsflächen:

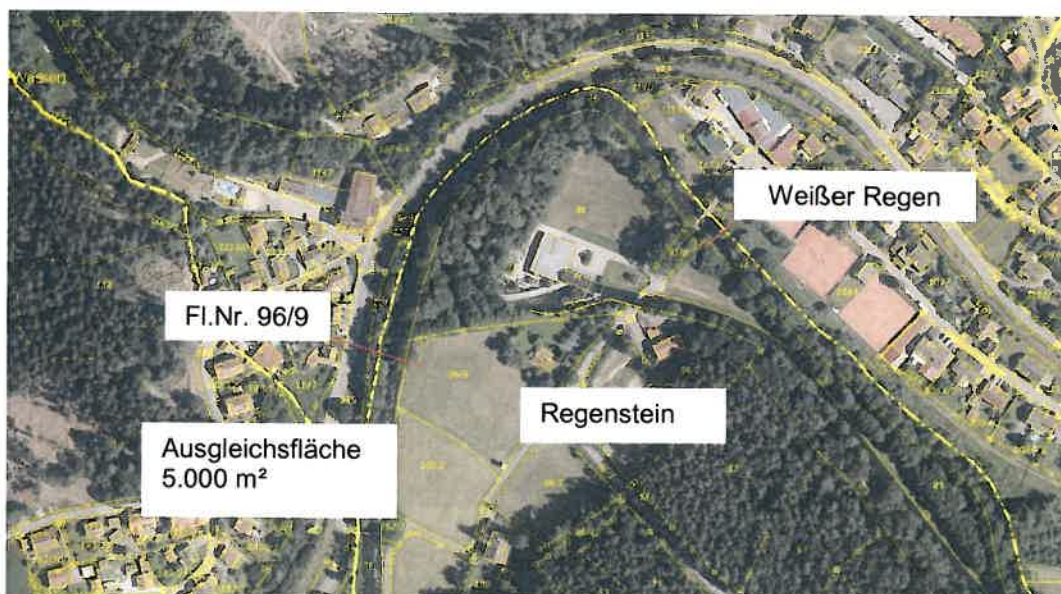


Abb. 1: geplante Ausgleichsfläche auf der Fl.-Nr. 96/9 Gemarkung Weißenregen



Abb. 2: geplante Ausgleichsfläche FI.-Nr. 96/9 , Blickrichtung nach Westen

Die bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Grünflächen (FI.-Nr. 96/9 Gemarkung Weißenregen) südwestlich der Eingriffsfläche soll durch nachstehende Maßnahmen aufgewertet werden:

- Herausnahme der Wiesen aus intensiver landwirtschaftlicher Nutzung, keine Bodenbearbeitung, kein Pflegeumbruch, keine Neusaat / Narbenverbesserung.
- Pflegeregime: keine Verwendung von Pflanzenschutz- oder Düngemitteln; Freihaltung der Extensivwiesen von Bewuchs durch einen späteren Erstschnitt (ab 01.06.), mindestens ein- und maximal zweimalige Mahd im Jahr, Abfuhr des Mähgutes, keine Mulchung.
- Teilweise Abgrabung und Geländemodellierung des Oberbodens mit flachen Mulden mit Auslauf in den Weißen Regen zur Verhinderung von Fischfallen
- Pflanzung von standortheimischen Auengehölzen entlang des Weißen Regens in autochthoner Pflanzqualität.

Der Flächenbedarf der 1. Erweiterung des Baugebietes wird mit 74 m² zu den bereits aufgewerteten Flächen mit 5.000 m² hinzugefügt. Die Flächen werden rechtlich für einen Entwicklungszeitraum von 25 Jahren gesichert.

Die Maßnahmen für den Ausgleich auf der FI.-Nr. 96/9 Gemarkung Weißenregen soll einen naturnahen, feuchten Auwiesenstandort schaffen. Dadurch werden beste Voraussetzungen bei der Entwicklung zu einer hochwertigen Fläche für die Flora und Fauna geboten.

Mit der Ausgleichsfläche wird der Komplex der strukturreichen, uferbegleitenden Auenstrukturen vergrößert, Lücken im Bereich des Biotopverbundes werden geschlossen. Langfristig stellt sich eine erhebliche Qualitätsverbesserung ein.

Cham, den 02.08.2022


 Ingenieurbüro für Bauwesen
Brandl & Prieschl
 Weinbergstraße 28 - 93413 Cham
 Tel.: 09971/996449-0 Fax: 09971/996449-9 email: info@brandl-prieschl.de
 Beratung
 Planung
 Bauleitung