

Entwicklung der Gemeinde entgegenstehen würde. Deshalb ist die Änderung des Deckblattes in der vorliegenden Form im Interesse der Gemeinde und soll so beschlossen werden.

2.2. Planungsgrundlage

Dem Bebauungsplandeckblatt liegen zugrunde:

- der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Drachselsried
- der rechtskräftige Bebauungsplan „WOFERLFELDER“ mit seinen 8 Deckblättern.

3. ÄNDERUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

3.1 Für den Bestand und das geplante Änderungsgebiet des Bebauungsplanes „WOLFERLFELDER“ gelten die folgenden Festsetzungen:

3.2) Baukörper / Gebäude

3.2.1 Dach:

Als Dachform für das Hauptgebäude und Garage wird Satteldach, Walmdach und Flachdach zugelassen. Um eine zeitgemäße Architektur nicht zu behindern und für die Gestaltung der Gebäude mehr Freiheit zu ermöglichen, entscheidet sich der Gemeinderat, die Dachformen zu erweitern.

Auf die Festsetzung einer Firstrichtung wird verzichtet. Es ist keine städtebauliche Beeinträchtigung zu erwarten.

Satteldach 20 – 25 Grad

Walmdach 20 – 30 Grad

Flachdach (0 bis 5 Grad)

Dachgauben:

Dachgauben sind grundsätzlich zulässig. sh. auch Art 57 (2) 4 BayBO.

Dachgauben sind Abstandsflächenrelevant nach Art. 6 BayBO.

Abweichend von Abs. 4 Sätze 3 und 4, Abs. 5 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 6 BayBO bleiben untergeordnete Dachgauben bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jeweils 5 m, in Anspruch nehmen und in ihrer Ansichtsfläche jeweils nicht mehr als 4m² beträgt und eine Höhe von nicht mehr als 2,5 m aufweist.

Quergiebel:

Je Gebäudelängsseite ist maximal ein Quergiebel im mittleren Gebäudedrittel zugelassen. Maximale Breite $\frac{1}{4}$ der Gebäudelänge. Die Firsthöhe muss mind. 1,00 m unter dem First des Hauptgebäudes liegen.

- 3.2.2 Baukörper:
Verhältnis Hauslänge-Hausbreite mind. 1,20 : 1,00
Kniestock: unzulässig.
- 3.2.3 Firstrichtung ist nicht vorgeschrieben.
- 3.2.4 Garagen, Stellplätze und Nebengebäude
Garagen sind im Geltungsbereich auf den Baugrundstücken zulässig.
- 3.3 Zufahrten:
Hauszufahrten und Stellplätze sind mit wassergebundenen Belägen zu erstellen. (Rasengittersteine, Humusverfugtes Pflaster etc.). Schwarzdecken sind unzulässig.
- 3.4 Einfriedungen:
Zum Straßenraum nur senkrechter Holzlattenzaun zulässig.
Zaunfelder vor Pfosten durchlaufend. Sockel unzulässig.
Zaunhöhe max. 1,00m.
- 3.5 Gelände:
Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis max. 0,80 m mit möglichst flachen Böschungen (bis max. 22,5°) zulässig. Dabei sind scharfe und gerade Böschungskanten zu vermeiden. Geländeänderungen mit Trockenmauern sind bis max. 1,20m Höhe zulässig.
Das Niveau im Bereich der Garagenzufahrten wird auf das Höhenniveau der bestehenden Straßen gesetzt.
- 3.6 Wandhöhe
Als Wandhöhe gilt das Maß des Geländes an hangoberseitig an der Gebäudekante bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Maximale Wandhöhe im Deckblattbereich: 6,80m.
- 3.7 Bepflanzung:
Bei Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass beiderseits von Erdkabeln ein Sicherheitsabstand von 2,50m eingehalten wird. Sollte dies nicht möglich sein, so sind im Einvernehmen mit dem Netzbetreiber geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- 3.8 Abstandsflächen:
Soweit im Bebauungsplan in den Deckblättern nicht ausdrücklich anders geregelt, sind die Regelabstände der BayBO einzuhalten.
4. Erschließungsstraße
Die Erschließungsstraße ist privat zu errichten bzw. auszubauen.

5. Druckerhöhungsanlage
Von den jeweiligen Bauherren der einzelnen Parzellen sind Druckerhöhungsanlagen zu errichten, da der Wasserdruck der gemeindlichen Wasserversorgung nicht ausreichend hoch ist.
6. Grünordnerische Festsetzungen
Die Grünordnerischen Festsetzungen sind verbindlich einzuhalten.
- 6.1 Grünflächen
- 6.1.1 Nicht überbaubare private Grünflächen
Die Grünflächen sind mit Bäumen und Sträuchern, Rasen oder Wiesensaat zu begrünen. Je 300 m² Gesamtgrundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen.
Pflanzenauswahl sh. Pflanzliste 6.2 unten.
In den Randbereichen sind vorzugsweise Baum- und Straucharten zu verwenden. Im Innenbereich der Grundstücke ist die Verwendung von Blüten- und Ziersträuchern zulässig.
- 6.1.2 Privater Pflanzstreifen nördlich der Erschließungsstraße
Der Pflanzstreifen ist mit Bäumen und Sträuchern aus beiliegender Pflanzliste (6.2 sh. unten) locker zu bepflanzen. Dichte Heckenbepflanzungen und durchgehende Strukturen beim Übergang zur offenen Landschaft sind unzulässig.

6.2 Pflanzliste:

- a) Obstbäume:
I. S., nach Wahl
Pflanzqualität: Hst 3 x v ew mDb
StU 12 – 14
(Erläuterung: Hochstamm 3 x verpflanzt, extraweiter Stand mit Drahtballierung, Stammumfang 12 bis 14 cm)
und ha 2 x v Stammhöhe 100 - 120
StU ab 6 cm
(Erläuterung: Halbstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang ab 6 cm)
- b) Bäume 1. Ordnung:
- | | |
|-----------------------|----------------|
| Acer platanoides | - Spitzahorn |
| Betula pendula | - Sandbirke |
| Fraxinus excelsior | - Esche |
| Quercus robur | - Stieleiche |
| Quercus petraea | - Traubeneiche |
| Tilia cordata | - Winterlinde |
| Tilia platyphyllos | - Sommerlinde |
| Pyrus communis | - Wildbirne |
| Obstgehölze allgemein | - Hochstämme |

Pflanzqualität :
 Als Einzelbäume: Hst od Stbu 3 x v ew mB
 StU 16 - 18 oder 18 - 20
 Im Heckenverbund: Hei 2 x v 150 - 200 oder 200 - 250

- c) Bäume 2. Ordnung:
- | | |
|------------------|----------------|
| Acer Campestre | - Feldahorn |
| Malus silvestris | - Wildapfel |
| Prunus avium | - Vogelkirsche |
| Populus tremula | - Zitterpappel |
| Salix fragilis | - Bruchweide |
| Salix caprea | - Salweide |

Pflanzqualität:
 Als Einzelbäume: Hst od Stbu 3 x v ew mB
 StU 16 - 18 oder 18 - 20

(Erläuterung: Hochstamm oder Stammbusch 3 x verpflanzt, extraweiter Stand mit Ballen, Stammumfang 16 bis 18 cm oder 18 bis 20 cm)

Im Heckenverbund: Hei 2 x v 150 - 200 oder 200 - 250

(Erläuterung: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 150 bis 200 cm oder 200 bis 250 cm)

- d) Sträucher, heimisch:
- | | |
|---------------------|----------------------------|
| Cornus sanguinea | - Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | - Hasel |
| Crataegus monogyna | - Eingriffeliger Weißdorn |
| Crataegus laevigata | - Zweigriffeliger Weißdorn |
| Prunus spinosa | - Schlehe |
| Rosa canina | - Hundsrose |
| Salix aurita | - Ohrweide |
| Salix cinerea | - Grauweide |
| Sambucus nigra | - Schwarzer Holunder |
| Sambucus racemosa - | - Traubenholunder |

Pflanzqualität : Str 2 x v Höhe ab 60 cm

(Erläuterung: Strauch, 2x verpflanzt, Höhe ab 60 cm)

e) im Baugebiet unzulässige Gehölze:

unzulässige Baumarten:

sind neben nicht heimischen Gehölzen für die Tierhaltung schädliche Gehölze wie:

- | | |
|----------------------|-------------|
| Acer pseudo-platanus | - Bergahorn |
| Sorbus aucuparia | - Eberesche |

unzulässige Sträucher:

- | | |
|-----------------|-------------------|
| Viburnum opulus | - Gem. Schneeball |
|-----------------|-------------------|

weitere unzulässige Pflanzen bei angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen:

- Hortensien.
- Fingerhut; Roter, gelber oder Großblütiger Fingerhut.
- Bilsenkraut oder "Hexenkraut" ...
- Herbstzeitlose. ...
- Tollkirsche oder "Belladonna" ...
- Maiglöckchen. ...
- Blauer Eisenhut.
- Adonisröschen
- Liguster
- Eibe
- Gemeiner Goldregen
- Buchsbaum
- Wasserschierling

Teil II.

II.1 FLÄCHENBILANZ

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ und Geschossflächenzahl GFZ ändert sich nicht.

Geltungsbereich der Änderung:	ca. 12.084 m ²
private Verkehrswege	ca. 1587 m ²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	1.342 m ²
öffentliche Verkehrswege	169 m ²
Öffentliche Grünfläche	entfällt
Kinderspielplatz	846 m ²
Nettowohnbauland	ca. 7.301 m ²

Lt. bestehendem Bebauungsplan ist eine Grundflächenzahl von max. 0,3 zulässig. Die zulässige Geschossflächenzahl beträgt 0,6.

Somit ergäbe sich eine zulässige Grundfläche von $7.301 \text{ m}^2 \times 0,3 = 2.190 \text{ m}^2$, sowie eine zulässige Gesamtgeschossfläche von $7.301 \text{ m}^2 \times 0,6 = 4.381 \text{ m}^2$

sowohl beim bestehenden Bebauungsplan als auch beim Deckblatt.

II.2. Umwelt

II.2.1 Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG.

Nach § 1a BauGB gelten ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz. Es gilt dazu auch § 21 Abs. 1 BNatSchG.

Betrachtet wird das Deckblattgebiet

Nettobaulandfläche privat:	7.301 m ²
Nettobaulandfläche	nicht betroffen – keine Änderung!
Erschließungsflächen Gemeinde	nicht betroffen – keine Änderung!

Grundflächenzahl – GRZ	0,3
------------------------	-----

Zulässige Grundfläche gemäß

§ 19 Abs. 2 BauNVO:

$7.301 \text{ m}^2 \times 0,3$	2.190 m ²
--------------------------------	----------------------

- II.2.2 **Umweltbericht** entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB
Erfassung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens.
sh. Anlage.

TEIL III) GRÜNORDNUNG

III.1. BESTANDSBESCHREIBUNG

- III.2 Lage und naturräumliche Bezüge sowie Nutzung und Vegetationsbestand
Das Planungsgebiet liegt im Allgemeinen Wohngebiet. Durch die geplante Deckblattänderung sind keinerlei Auswirkungen zu erwarten, da sich die bebaubare Fläche oder befestigte Fläche nicht ändert.

III.3. PLANUNGSKONZEPT

Im Planungsgebiet ist ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und soll auch weiterhin Allgemeines Wohngebiet bleiben.
Es ist also keinerlei Änderung zu erwarten.

III.4. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Zur Bewertung des Eingriffs und Berechnung des Ausgleichserfordernisses wurde der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelungen in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. erweiterte Auflage Januar 2003) herangezogen.

Es wird festgestellt, dass keinerlei Auswirkungen durch die Deckblattänderung zu erwarten sind.

III.5. ERFASSEN UND BEWERTEN VON NATUR UND LANDSCHAFT (BESTANDSAUFNAHME)

Die Einordnung nach Kategorie ist in dem Planungsgebiet nach der Tabelle des Leitfadens ist unterhalb der Kriterien der Kategorie I Typ A1: Gebiete geringer Bedeutung mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad.

Es wird festgestellt, dass keinerlei Auswirkungen durch die Deckblattänderung zu erwarten sind.

- III.6 Bestimmung der vorhandenen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie der Qualität des betroffenen Landschaftsbildes - Bestandserfassung

III.7 Arten und Lebensräume

Kein Eingriff

Biotoptypen bzw. Lebensräume gem. Art. 13 d und 13 e BayNatSchG sowie andere in der Biotopkartierung Bayern erfassten Biotope sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Im Rauminformationssystem ist im nördlichen Teil noch eine Fläche als Biotop dargestellt, jedoch sind hier bereits Bebauung und Zufahrt vorhanden und im Bereich des Deckblattes bereits durch Deckblatt 6 und

Deckblatt 7 nicht mehr vorhanden.

III.8. Boden

Kein Eingriff.

Es wird festgestellt, dass keinerlei Auswirkungen durch die Deckblattänderung zu erwarten sind.

III.9. Wasser

Kein Eingriff.

Es wird festgestellt, dass keinerlei Auswirkungen durch die Deckblattänderung zu erwarten sind.

III.10 Klima und Luft

Kein Eingriff.

Es wird festgestellt, dass keinerlei Auswirkungen durch die Deckblattänderung zu erwarten sind.

III.11 Landschaftsbild

Kein Eingriff.

Es wird festgestellt, dass keinerlei Auswirkungen durch die Deckblattänderung zu erwarten sind.

III.12 Einstufung des Zustandes des Planungsgebietes nach der Bedeutung der Schutzgüter

Nach Liste 1 a des Leitfadens kann die Einstufung des gesamten Planungsgebietes unterhalb der Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung) vorgenommen werden.

Kein Eingriff.

Es wird festgestellt, dass keinerlei Auswirkungen durch die Deckblattänderung zu erwarten sind.

III.13 Auswirkungen des geplanten Vorhabens - schutzbezogene Bewertung

a) Arten und Lebensräume

Kein Eingriff.

Es wird festgestellt, dass keinerlei Auswirkungen durch die Deckblattänderung zu erwarten sind.

b) Boden

Das Baugebiet ist erschlossen.

Kein Eingriff.

Es wird festgestellt, dass keinerlei Auswirkungen durch die Deckblattänderung zu erwarten sind.

Es findet kein schutzgutbezogener Eingriff statt.

c) Wasser

Die Maßnahme hat keine negative Auswirkung auf Wasser.

Kein Eingriff.

Es wird festgestellt, dass keinerlei Auswirkungen durch die Deckblattänderung zu erwarten sind.

d) Klima und Luft

Durch die Maßnahme ist keine nennenswerte Auswirkung auf Klima und Luft zu erwarten.

Kein Eingriff.

Es wird festgestellt, dass keinerlei Auswirkungen durch die Deckblattänderung zu erwarten sind.

e) Landschaftsbild

Kein Eingriff.

Es wird festgestellt, dass keinerlei Auswirkungen durch die Deckblattänderung zu erwarten sind.

III.14 Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs gemäß §1a Abs.2 BauGB in Verbindung mit §8 Abs.1 BNatSchG

Es sind keine Maßnahmen erforderlich, da durch die geplante Bebauung keine Beeinträchtigung stattfindet.

III.15 Zuordnung der Fläche bezüglich der Eingriffsschwere

Bei der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 ist ein hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad anzunehmen. Gemäß dem zugrunde gelegten Leitfaden ist die Fläche wie der Bestand dem Typ A zuzuordnen.

III.16 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Die Ausgleichsermittlung basiert auf den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes.

Bewertet werden Unterschiede des Deckblattes zum bereits bestehenden Bebauungsplan.

Beeinträchtigungen von Natur- und Landschaft ergeben sich aus dem Vorhaben gegenüber der bestehenden Bebauung nicht, da sich keine nachteiligen Einflüsse ergeben.

Grundlagen für Kompensationen sind nicht feststellbar.

Keine Änderungen gegenüber bestehendem Bebauungsplan, deshalb kein Ausgleichsbedarf

Ausgleichsflächen werden nicht benötigt

Weiteres, siehe „Umweltbericht“