



ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES SCHÖNHÖH II DECKBLATT NR. 7 IN DER FASSUNG VOM 09.05.1995

2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

FÜR DAS DECKBLATT NR. 9 GELTEN DIE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES SCHÖNHÖH II DECKBLATT NR. 7 IN DER FASSUNG 09.05.1995 UND DIE NACHSTEHENDEN ÄNDERUNGEN:

- 3.2.3.2 FÜR DEN GEPLANTEN PARKPLATZ AUF PARZELLE 12 SIND STÜTZMAUERN ALS BETONMAUERN ZULÄSSIG. SICHTBARE HÖHE MAX. 1,00 M (SIEHE FESTSETZUNGSSCHNITTE BL. NR. 11)
- 3.2.4 GELÄNDE: IM BEREICH DES GEPLANTEN PARKPLATZES AUF PARZELLE 12 SIND AUFSCHÜTTUNGEN ODER ABGRABUNGEN BIS MAX. 2,50 M ZULÄSSIG (SIEHE FESTSETZUNGSSCHNITTE BL. NR. 11)
- 4.1.2.2 STELLPLÄTZE: FÜR DIE BEFESTIGUNG DER STELLPLÄTZE WERDEN WASSERDURCHLÄSSIGE DECKSCHICHTEN (WASSERGEBUNDENE DECKEN, SCHOTTERRASEN, RASENFUGENPFLASTER ODER RASENGITTERSTEINE) FESTGESETZT.  
JE 5 STELLPLÄTZE IST EIN GROßKRONIGER LAUBBAUM ALS SCHATTENBAUM (GROßKRONIGE, STANDORTGERECHTE, HEIMISCHE LAUBBÄUME) ZU PFLANZEN.
- 4.1.2.6 PARKPLATZ: EINE NÄCHTLICHE NUTZUNG DER STELLPLÄTZE IST NICHT ZULÄSSIG. ALS NACHTZEIT WIRD DIE ZEIT VON 22.00 BIS 6.00 UHR FESTGESETZT. DIESE FESTSETZUNGEN SIND SPEZIELL FÜR FL. NR. 974/6 UND 1006/6 AUF PARZELLE 12 FESTGESCHRIEBEN.



ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES SCHÖNHÖH II DECKBLATT NR. 7 IN DER FASSUNG  
VOM 09.05.1995

4.2 EMPFEHLUNG GEEIGNETER UND NICHT ZULÄSSIGER ARTEN UND SORTEN ÜBER  
PFLANZLISTEN UND PFLANZQUALITÄTEN

ERGÄNZUNGEN DER LISTE *BÄUME* :

CRATAEGUS SPEC.	- WEISS-DORN
MALUS SILVESTRIS	- WILD-APFEL
PRUNUS AVIUM	- VOGEL-KIRSCH
PYRUS COMMUNIS	- WILD-BIRNE

ERGÄNZUNGEN DER LISTE *STRÄUCHER* :

PRUNUS SPINOSA	- SCHLEHE
PRUNUS PADUS	- TRAUBEN-KIRSCH
ROSA SPEC.	- HEIMISCHE WILD-STRAUCHROSEN
SAMBUCUS NIGRA	- SCHWARZER HOLUNDER
SAMBUCUS RACEMOSA	- TRAUBENHOLUNDER

BEGRÜNUNG VON BETONSTÜTZMAUERN ALLE 5 M LAUFLÄNGE UNTERSEITIG MIT  
*KLETTERPFLANZEN* :

HEDERA HELIX	- GEWÖHNLICHER EFEU
--------------	---------------------

4.2.1 PFLANZQUALITÄTEN:

- ALS EINZELBÄUME	HOCHSTAMM ODER STAMMBUSCH, 3 X VERPFLANZT, MIT BALLE, STU 16-18 CM
- ALS BÄUME IM HECKENVERBUND	HEISTER, 2 X VERPFLANZT, HÖHE 200-250 CM
- FÜR STRÄUCHER	2 X VERPFLANZT, HÖHE AB 60 CM
- FÜR KLETTERPFLANZEN	SOLITÄR, 3 X VERPFLANZT, IM CONTAINER, HÖHE ÜBER 80 CM, GESTÄBT



ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES SCHÖNHÖH II DECKBLATT NR. 7 IN DER FASSUNG  
VOM 09.05.1995

4.3.2 NEGATIVLISTE:

ALLE NICHT HEIMISCHEN KONIFEREN-ARTEN UND SORTEN (Z.B. ZYPRESSEN,  
THUJEN, BLAUFICHTEN,...), SOWIE ALLE TRAUER-, HÄNGE-, KRÜPPEL-,  
SÄULEN- UND BUNTLAUBIGEN FORMEN NATÜRLICH WACHSENDER GEHÖLZE.

FERNER SIND GESCHNITTENE HECKEN, INSBESONDERE ZUR FREIEN  
LANDSCHAFT HIN, NICHT ZULÄSSIG.



ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES SCHÖNHÖH II DECKBLATT NR. 7 IN DER FASSUNG  
VOM 09.05.1995

5. EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG

5.1 VEREINFACHTES VERFAHREN

DIE SOG. CHECKLISTE ZUR VEREINFACHTEN VORGEHENSWEISE IM RAHMEN DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG (AUSGLEICHSBILANZIERUNG) KANN BEI DIESEM DECKBLATT-VERFAHREN ZUR ANWENDUNG KOMMEN, DA ALLE PUNKTE DER CHECKLISTE (MIT DEN ZWEI NACHGENANNTE AUSNAHMEN) MIT „JA“ BEANTWORTET WERDEN KÖNNEN. DAS REGELVERFAHREN BRAUCHT DESHALB NICHT ANGEWANDT WERDEN.

BEIM PUNKT 1.1 „ART DER BAULICHEN NUTZUNG“ HANDELT ES SICH BEIM VORHABEN ZUR BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG NICHT UM EIN REINES ODER ALLGEMEINES WOHNGEBIET, SONDERN UM EIN GEWERBEGBIET. ALLERDINGS IST NUR DIE NEUANLAGE EINES PARKPLATZES IM RAHMEN DES DECKBLATT-VERFAHRENS VORGESEHEN.

BEZÜGLICH DES PUNKTES 1.2 „MAß DER BAULICHEN NUTZUNG“ LIEGT DIE FESTGESETZTE GRZ UNVERÄNDERT MIT 0,6 ÜBER DEM SCHWELLENWERT VON 0,3, ALLERDINGS BEZIEHT SICH DAS DECKBLATT-VERFAHREN NUR DIE NEUANLAGE DES PARKPLATZES.



ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES SCHÖNHÖH II DECKBLATT NR. 7 IN DER FASSUNG VOM 09.05.1995

5.2 CHECKLISTE ZUR VEREINFACHTEN VORGEHENSWEISE

0. Planungsvoraussetzungen

0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan:  
Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt.

ja  nein

1. Vorhabentyp

1.1 Art der baulichen Nutzung:  
Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder um ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO).

ja  nein

Art des Vorhabens ..... PARKPLATZ IM GE

1.2 Maß der baulichen Nutzung:  
Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,30 sein oder die neu überbaute/versiegelte Fläche wird weniger als 40% des Plangebiets betragen.

ja  nein

2. Schutzgut Arten und Lebensräume

2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie  
• Flächen nach den Listen 1b und 1c,  
• Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG,  
• gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen.

ja  nein

2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.

ja  nein

Art der Maßnahmen .....

3. Schutzgut Boden

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

ja  nein

Art der Maßnahmen .....

4. Schutzgut Wasser

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

ja  nein

4.2 Quellen und Quelläuren, wasserführende Schichten (Hangschiechtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.

ja  nein

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

ja  nein

Art der Maßnahmen .....

5. Schutzgut Luft/Klima

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

ja  nein

6. Schutzgut Landschaftsbild

6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.

ja  nein

6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.  
Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.

ja  nein

6.3 Einbindung in die Landschaft:  
Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z.B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes o.ä., vgl. z.B. Liste 4).

ja  nein

Art der Maßnahmen .....

Wenn alle Fragen mit ja beantwortet werden können, kann die Gemeinde den natur-schutzrechtlichen Ausgleich auf diese Weise abarbeiten. Zusätzliche Ausgleichsflächen sind dann nicht erforderlich.