

1. BAULEITPLANUNG

A) FESTSETZUNG NACH PLANZEICHEN / PLANLICHE HINWEISE



1. GELTUNGSBEREICH



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

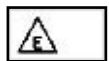
2./3. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	II	Allgemeines Wohngebiet	max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
0,35	o	max. zulässige Grundflächenzahl	offene Bauweise

4. BAUWEISE / BAULINIEN / BAUGRENZEN



Baugrenze

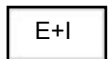


Nur Einzelhäuser zulässig

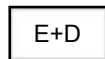


Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

5. BAUTYPEN



E+1 zulässig



E+D zulässig

6. VERKEHRSFLÄCHEN



Verkehrsfläche
Asphalt/Betonpflaster



Fussweg



Einfahrt



Multifunktionsstreifen



Parkierfläche

7. GRÜNORDNUNG



Ansaat öffentliches Grün



Anpflanzung von Einzelbäumen
(öffentlich)



Private Grünfläche
Baumbestand/zu erhalten

1. BAULEITPLANUNG

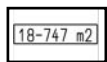
A) FESTSETZUNG NACH PLANZEICHEN / PLANLICHE HINWEISE



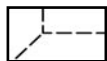
8. FÜLLSCHEMA NUTZUNGSSCHABLONE

WA	II	Allgemeines Wohngebiet	max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
0,35	0	max. zulässige Grundflächenzahl	offene Bauweise

9. KENNZEICHNUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



Parzellennummer



Geplante Grundstücksgrenze



Bestehende Grundstücksgrenze



Möglicher Baukörper mit vorgeschlagener Firstrichtung



vorgeschlagener Garagenstandort



bestehender Baukörper



durch passiven Schallschutz zu schützende Fassaden

1. BAULEITPLANUNG

B) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT



1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Zulässig sind zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze.
Die zulässige Grundflächenzahl GRZ wird auf 0,35 festgesetzt.
Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen (gem. § 14 (1) BauNVO)
und untergeordnete Gebäudeteile (gem. Art. 6 (3) 7 BayBO)
sind auf die GRZ anzurechnen.
Zulässig sind max. zwei Wohneinheiten,
je Einzelhaus/Doppelhaushälfte.

3. BAUWEISE

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt
Zulässig ist nur Einzelhausbebauung, mit Ausnahme der für
Doppelhausbebauung gekennzeichneten Flächen.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE / ABSTANDSFLÄCHE

Soweit sich aus der Darstellung der Baugrenzen keine größeren
Abstandsflächen ergeben,
regeln sich die Abstandsflächen abweichend von
Art. 7 (1) 1 BayBO nach Art. 6 (4) und (5) BayBO.
Nur Garagen und Nebengebäude sind im Rahmen
des Art.7(4) BayBO als Grenzbebauung zulässig.

1. BAULEITPLANUNG

B) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT



5. HAUPTGEBÄUDE

Dachform:	Geneigtes Dach als Satteldach / Zeltdach
Dachneigung:	bei E+D 30– 43° bei E+1 15– 25° (Gauben unzulässig)
Dachdeckung:	zieglerot oder anthrazitfarben Auffällig farbig gestaltete (glasierte) Dacheindeckung ist unzulässig.
Dachgauben:	Zulässig mit max. 2,00 m ² Ansichtsfläche/Gaube Lage im inneren Drittel der Dachfläche
Wandhöhe:	Bei E+D max. 4,80m über OK-Strassenniveau Bei E+1 max. 6,30m über OK-Strassenniveau
EFOK:	Festgesetzt max. 0,50m über Strassenniveau der Erschliessungsstrasse.

6. SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN

An den Baukörpern der geplanten Gebäude, an welchen Fassaden mit einer Überschreitung der städtebaulichen Orientierungswerte **tags** der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 ausgewiesen sind, sind die Wohn- und Aufenthaltsräume nach denjenigen Fassadenseiten zu orientieren, an welchen keine Überschreitung der Orientierungswerte vorliegen.

An den Baukörpern der geplanten Gebäude, an welchen Fassaden mit einer Überschreitung der städtebaulichen Orientierungswerte **nachts** der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 ausgewiesen sind, sind die Schlafräume nach denjenigen Fassadenseiten zu orientieren, an welchen keine Überschreitung der Orientierungswerte vorliegen. Als Schlafräume gelten auch Kinderzimmer.

1. BAULEITPLANUNG

B) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT



Wo eine Orientierung nach Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht in jedem fall realisierbar ist, sind passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzvorbauten, Schallschutzfenster) vorzusehen, deren Wirksamkeit bzw. Dimensionierung im Baugenehmigungsfreistellungs- bzw. Baugenehmigungsverfahren entsprechend der DIN 4109/11.89 „Schallschutz im Hochbau“ nachzuweisen ist

Um beim Einbau von Schallschutzfenstern eine Belüftbarkeit der Räume zu gewährleisten, können offenbare Fenster an Fassadenseiten ohne Überschreitung der Orientierungswerte vorgesehen werden. Ist dies nicht möglich, so sind mechanische Belüftungseinrichtungen (z.B. Schalldämmlüfter) vorzusehen.

Werden Schallschutzvorbauten (Wintergärten, verglaste Balkone) vorgesehen, so ist sicherzustellen, dass diese nicht als Aufenthalts- bzw. Schlafräume genutzt werden können. Eine Nutzung dieser Vorbauten als Aufenthaltsräume im Sinne von Art. 45 BayBO ist jedoch an solchen Fassaden möglich, an welchen nur der Orientierungswert für den Nachtzeitraum überschritten ist

6. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

Garagen und Nebengebäude sind entweder mit Flachdach auszubilden, oder in Dachform und Höhe einheitlich zu gestalten, wobei sich der Nachbauende dem Vorbauenden anpassen muss.

Die Dachdeckung ist dem Hauptgebäude anzupassen.

Bei an der Grundstücksgrenze aneinander stoßenden Garagen und Nebengebäuden, mit unterschiedlichen Eindeckungen sollte die Trennwand über die Deckungsebene hinausgezogen werden um eine klare Trennung zu erreichen.

Garagen können auch als Carport ausgebildet werden.

7. STELLPLÄTZE

Pro Wohneinheit ist ein PKW-Stellplatz erforderlich.

Zwischen Garage bzw. Carport und öffentlicher Verkehrsfläche ist eine Fläche für Stauraum mit einer Tiefe von 5,00 m vorgeschrieben.

Als Belagsart ist in Grundstückszufahrten und nicht überdachten Stellflächen Grundsätzlich nur Rasenpflaster, Rasengittersteine bzw. sonstige durchlässige Deckschichten zugelassen.

1. BAULEITPLANUNG

B) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT



8. DENKMALSCHUTZ

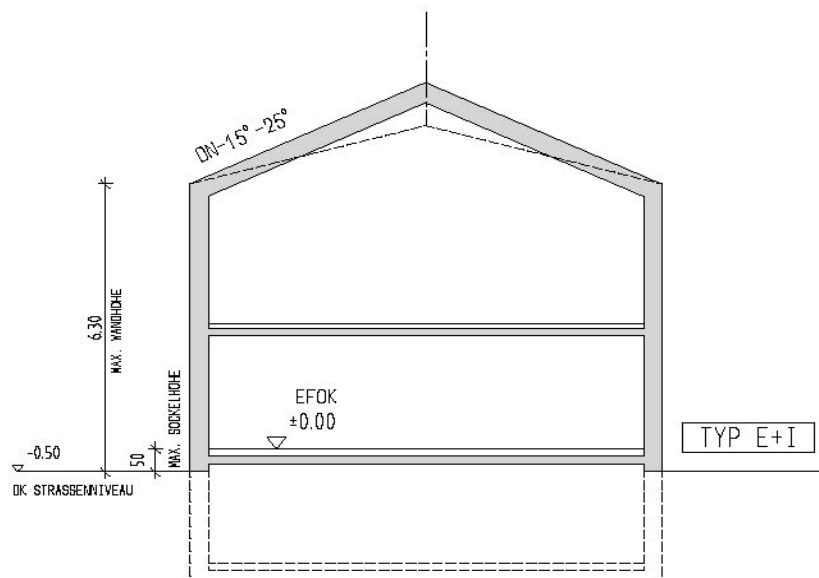
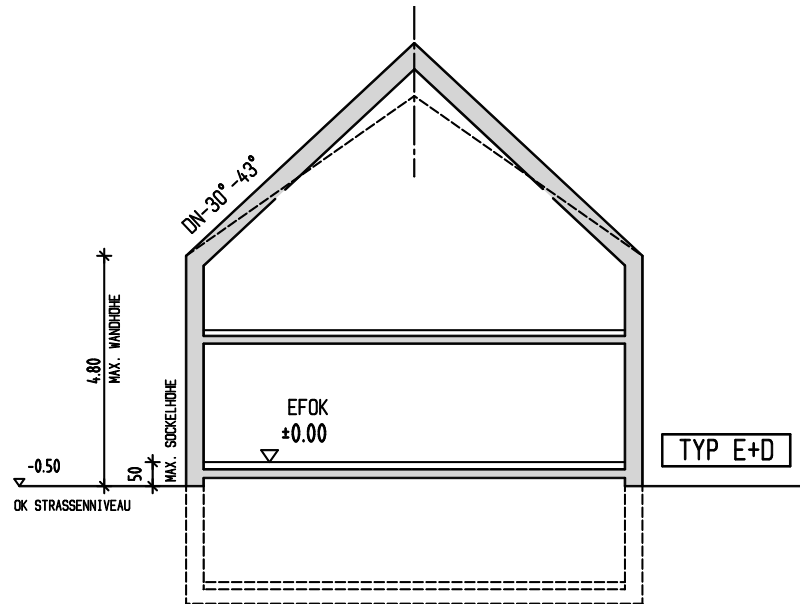
Das Planungsgebiet liegt unmittelbar neben einer Luftbildfundstelle (Luftbild Nr. 7138/132-2) die auf eine vorgeschichtliche Siedlung hindeutet. Außerdem könnten aufgrund der Nähe zur Ortskirche früh- bis spätmittelalterliche Befunde aus der Frühzeit des Dorfes im Boden verborgen sein.

Es ist über die gesetzlich geregelte Meldepflicht archäologischer Funde, nach Art.7 und 8 DschGes hinaus, eine Vorabklärung der archäologischen Befundlage als Auflage formuliert.

Der Antragsteller hat vor Beginn der Erdarbeiten eine sachgerechte archäologische Sondierung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.

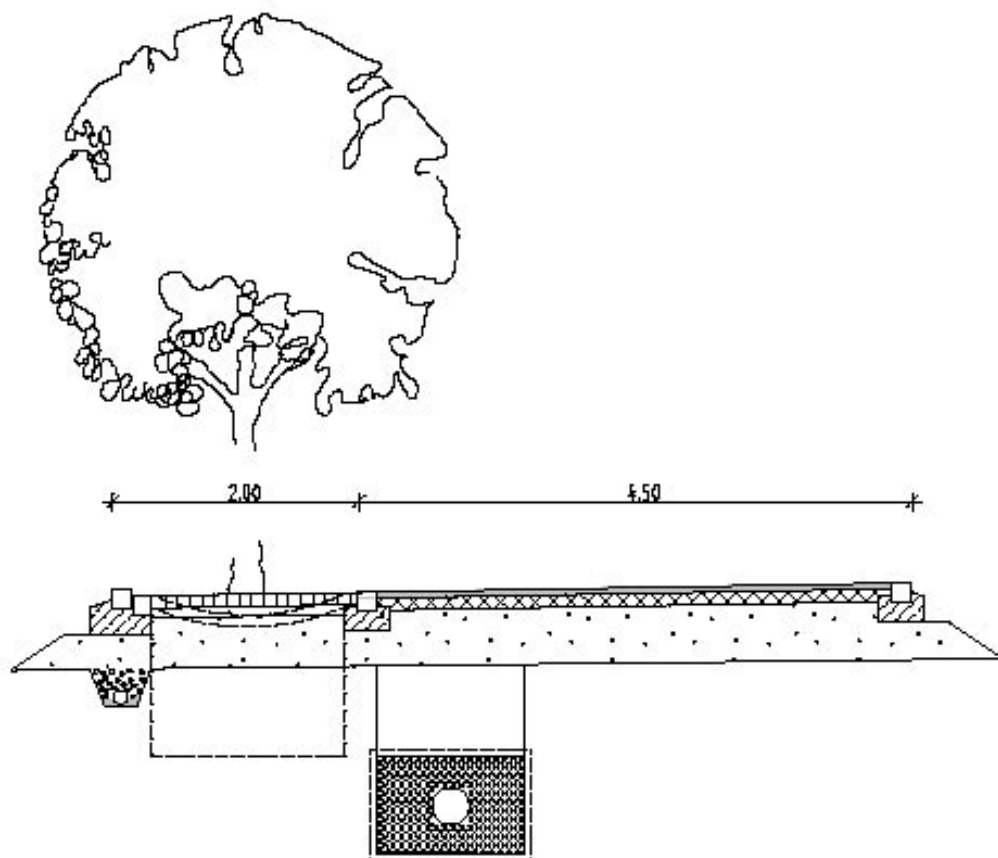
2. GEBÄUDE

HAUPTGEBÄUDE - REGELBEISPIELE



3. VER-UND ENTSORGUNG

MULTIFUNKTIONSTREIFEN



MULTIFUNKTIONSTREIFEN

- A) PFLANZSTREIFEN
- B) VERSICKERUNGSTREIFEN
- C) PARK-, AUSWEICH- UND GEHSTREIFEN

ENTWASSERUNG

1. BREITFLÄCHIGE VERSICKERUNG ÜBER RASENFUGENPFLASTER
2. ÜBERSCHÜSSIGES WASSER WIRD IN EINE SICKERMULDE EINGELEITET
3. ÜBERSCHÜSSIGES WASSER WIRD ÜBER RIGDLENSYSTEM VERSICKERT



1. **ERFASSUNG UND BEWERTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**

Das Untersuchungsgebiet liegt südlich des Gemeindegebietes Geisling auf den Flurnummern 760, 760/1, 760/4, 760/7, 757,758/2, 758/3, 758/4, 759 und 762 zwischen bestehender Bebauung und der Bundesstraße B8.

Das gesamte Gebiet ist stark verarmt an naturbetonten Strukturen und zeigt das Bild einer „ausgeräumten“, intensiv genutzten Agrarlandschaft. Da aufgrund der Reliefarmut keine Geländestrukturen zu erwarten sind, es kaum Sonderstandorte gibt und Gäulagen traditionell zu den intensiv bewirtschafteten Gebieten gehören, ist eine gewisse Strukturarmut für den Dungau durchaus als typisch zu erachten.

Die Bereiche außerhalb der Donauaue werden hauptsächlich von der Oberen Süßwassermolsasse gebildet. Feinsandige sowie tonig, mergelig-kiesige Lagen herrschen vor. Diese Lagen sind mit Löß und Lößlehmen überdeckt. Hier konnten sich nährstoffreiche Braunerden und Parabraunerden entwickeln.

Das Planungsgebiet befindet sich auf einer Höhe von etwa 330 m NN mit einer Größe von rund 20.000 m² (Grundstücksfläche). Die Fläche des zukünftigen Baugebietes wird derzeit landwirtschaftlich als Acker genutzt.

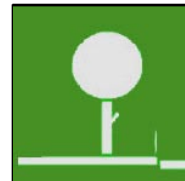
Das Vorhaben ist als reines Wohnbaugebiet mit einer GRZ von < 0,35 geplant. Das Planungsgebiet schließt sich südlich und westlich an die bereits bestehenden Wohn-/Baugebiete der Gemeinde Geisling an, eine Baulücke wird geschlossen.

Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild gestalten sich gering. Eine weitergehende Beeinträchtigung exponierter oder kulturhistorischer bzw. landschaftsprägender Elemente ist ausgeschlossen.

Biotope oder Lebensräume seltener oder landkreisbedeutsamer Tier- und Pflanzenarten werden nicht zerstört oder beeinträchtigt. Durch die Maßnahme sind Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben, betroffen. Im geplanten Baugebiet sind keine Biotopflächen gemäß Art. 13d oder Lebensstätten gem. Art 13e BayNatSchG vorhanden.

Eine nachhaltige Auswirkung auf die Schutzgüter Klima/Luft für das Kerngebiet Geisling ist aufgrund der geringen Größe des Untersuchungsgebietes und der Lage außerhalb der Hauptwindrichtung nicht gegeben bzw. zu vernachlässigen.

4. GRÜNORDNUNG



Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser (Grundwasser) ist nicht zu erwarten. Hangschichtwasser und überschwemmte Bereiche (Auenschutz) sind nicht vorhanden. Im Baugebiet ist eine flächige Versickerung des Regenwassers vorgesehen.

Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen wie Straßenbegleitgrün und Grünordnungsplanung zur Durchgrünung geplant.

ERFASSUNG DER AUSWIRKUNGEN DES EINGRIFFS

Das Planungsgebiet ist bestimmt durch strukturarme landwirtschaftliche Flächen in Angrenzung an vorhandene Bebauung und kann daher in Kategorie I als Gebiet mit überwiegend geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft werden.

Die Gesamtfläche des überplanten Gebietes beträgt 18.715 m². Davon sind laut Bebauungsplan für das Baukonzept 5.975 m² als versiegelte Fläche (überbaute Fläche, öffentl. + priv Straßen, Stellflächen, Garagenzufahrten) geplant.

Flächenaufstellung gem. Bebauungsplan „Am Kirchweg“

Gesamtfläche	18.715 m ²
öffentl. Straßenfläche	1.879 m ²
öffentl. Grünfläche	122 m ²
Sonderfläche privat (begrünt)	441 m ²
Multifunktionsstreifen	859 m ²
überbaute Flächen (Gebäude)	3.220 m ²
Gebäude Bestand	208 m ²
priv. Garagenzufahrten (Versickerung möglich)	625 m ²
priv. Grünflächen	11.318 m ²
Sonderfläche Trafo	42 m ²



3. VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSMASSNAHMEN

Die Bebauung erfolgt ausnahmslos mit Wohnbebauung (E+D/E + 1) in Form Doppel- und Einzelhäusern. Es ist eine Eingrünung der öffentlichen Straßen mit Großbäumen beabsichtigt.

Es sind sickerfähige Beläge der Stellflächen (Rasenfugenpflaster) sowie der privaten Garagen- und Hofflächen geplant. Das von versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswassers soll ebenfalls versickert werden.

3.1 ERFASSEN DES EINGRIFFS MIT FESTLEGUNG DES KOMPENSATIONSFAKTORS

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um ein Allgemeines Wohngebiet, GRZ bis 0,35 und ist somit als Eingriff Typ B mit mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad anzusetzen. Bei Flächen der Kategorie I ergibt sich ein Ausgleichsfaktor von 0,2 - 0,5. Wegen der umseitig beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist ein Faktor von 0,2 für das Gebiet angemessen.

FLÄCHENBILANZIERUNG

3.2

Umgriff des Bebauungsplans	18.715 m ²
öffentliche Grünflächen	
Flächen ohne Eingriff	122 m ²
Sonderfläche (privat, begrünt)	441 m ²
Sonderfläche Trafo (Bestand)	42 m ²
Eingriff auf Flächen der Kategorie I	18.110 m ²

Ermittlung des verbleibenden Ausgleichsbedarfs:

Eingriff auf Flächen Kategorie I 18.110m² x Faktor 0,2 = 3.622 m²

AUSGLEICHSMASSNAHMEN

3.3

Der Gemeinde Pfatter steht für den erforderlichen Ausgleich ein Ökokonto auf den Fl.-Nr. 1418 und 1449 mit 0,5 ha und 0,5 ha auf der Fl.-Nr. 510 der Gemarkung Pfatter (ohne etwaigen Wertaufschlag/Verzinsung) ökologischer Ausgleichsfläche zur Verfügung.

Die benötigte Ausgleichsfläche ist von der Gemeinde an das Bayerische Ökoflächenkataster, Landsamt für Umweltschutz, Außenstelle Kulmbach mit Formblatt zu melden.

4. GRÜNORDNUNG

FESTSETZUNGEN



GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Für die öffentlichen und privaten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind nachfolgende grünordnerische Festsetzungen zu beachten.

Als Straßenbäume im öffentlichen Grün des Baugebietes sind nachfolgende Arten zu setzen:

9 Stück	<i>Crataegus laevigata</i> 3xv, Stu 12-14	Rotdorn
1 Stück	<i>Juglans regia</i> 3xv, Stu 14-16	Walnuß
9 Stück	<i>Pyrus communis</i> 3xv, Stu 12-14	Wildbirne

Ansaat öffentliches Grün/Rasenfugenpflaster
RSM, Regelsaatgutmischung-Landschaftsrasen

Mindestens 70 % der im privaten Grün zu pflanzenden Gehölze sollten aus den folgenden Artenlisten ausgewählt werden. Die Zusammensetzung der Arten sollte in einem ausgewogenen Verhältnis erfolgen.

Für freiwachsende Hecken in den Privatgärten und zur Ortsrandeingrünung an der Südgrenze des Baugebietes stehen nachfolgende Arten zur Wahl:

Corylus avellana Hasel
Cornus mas Kornelkirsche
Cornus sanguinea Hartriegel
Euonymus europaea Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Prunus spinosa Schlehe
Rhamnus cathartica Echter Kreuzdorn
Rosa canina Hundsrose/Heckenrose
Rhamnus frangula Faulbaum
Salix caprea Salweide
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball

4. GRÜNORDNUNG

FESTSETZUNGEN



2. Für Baumgruppen und Einzelbäume in den Privatgärten stehen zur Wahl:

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	Prunus avium
Birnbaum	Pyrus communis
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Eberesche	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis
Winterlinde	Tilia cordata
Ulme	Ulmus olabra
Walnuss	Juglans regia
Erle	Alnus incana

Obstbäume (Hochstamm):

- Malus (Apfel) „Cox Orange“
- Malus (Apfel) „Alkmene“
- Pyrus (Birne) „Vereinsdechantbirne“
- Pyrus (Birne) „Alexander Lukas“
- Prunus (Zwetschge) „Hauszwetschge“
- Prunus (Zwetschge) „Italienische Zwetschge“