

**BEBAUUNGSPLAN MIT  
GRÜNORDNUNG  
"Dengling Ost II"  
Teil A Planwerk M=1:1000**



Ortsteil:	Dengling
Gemeinde:	Mötzing
Landkreis:	Regensburg
Regierungsbezirk:	Oberpfalz

**ENTWURFSBEARBEITUNG**

aufgestellt am: 24.05.2004

geändert am: 18.10.2004

**BERATENDE INGENIEURE**  
**HEINZ HAHN & PARTNER**

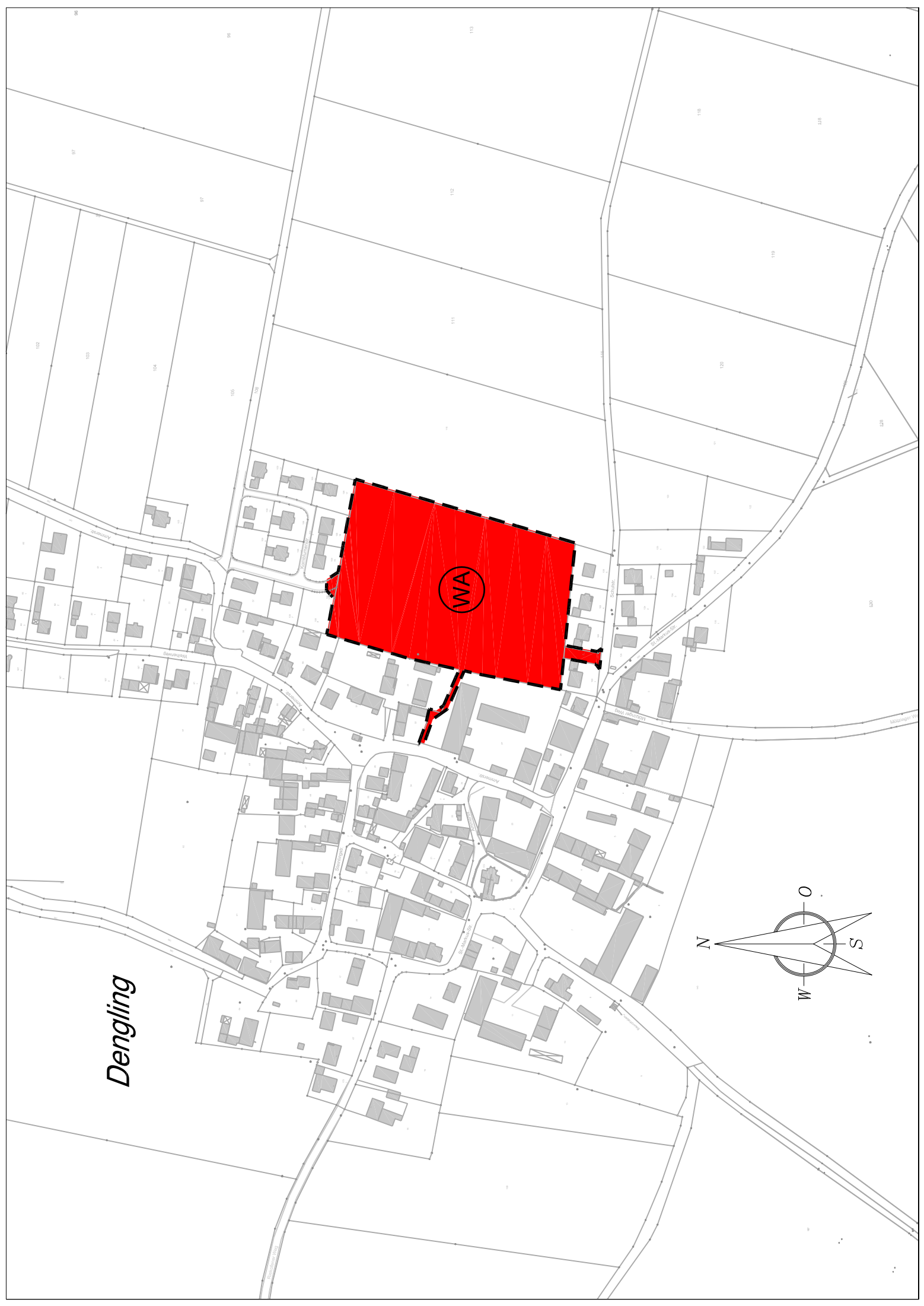
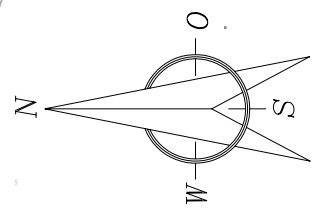
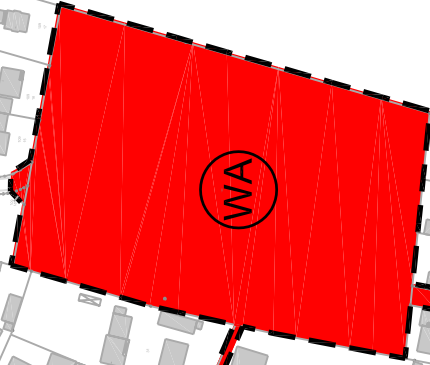
**BÜRO FÜR  
BAUTECHNIK +  
UMWELTPLANUNG**

Hochweg 13 A  
93049 Regensburg  
Telefon (0941) 27 04 25  
Telefax (0941) 27 04 56  
e-Mail: [info@ib-hahn.com](mailto:info@ib-hahn.com)

\* Mitglied der Bayer. Ingenieurkammer - Bau Liste 12225, Liste 12663 \*

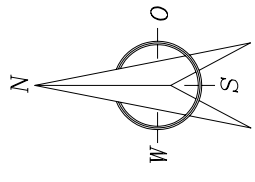
\* Mitglied der "Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall" - **ATV-DVWK** \*

*Dengling*





WA	II	E + D und E + 1
0,35	0,60	
	WH max. = 4,50m bei E + D	
	FH max. = 8,30m bei E + D	
	WH max. = 6,10m bei E + 1	
	FH max. = 8,30m bei E + 1	



111

110

115

Kombi Blumenstr.

Schulstr.

Baummann  
LB-oT

Mandel  
LB-mT

Connersstellplatz

Weinzierl  
LB-oT

723 m²

731 m²

745 m²

703 m²

689 m²

741 m²

701 m²

701 m²

700 m²

699 m²

683 m²

681 m²

701 m²

671 m²

660 m²

685 m²

581 m²

640 m²

656 m²

652 m²

656 m²

700 m²

700 m²

700 m²

700 m²

700 m²

700 m²

700 m²

700 m²

700 m²

700 m²

700 m²

700 m²

700 m²

700 m²

700 m²

700 m²

700 m²

# Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen - PlanzV 90 -

## 1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete  
(§ 4 BauNVO)

## 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

GFZ 0,60      Geschößflächenzahl  
(§20 BauNVO)

GRZ 0,35      Grundflächenzahl  
(§ 19 BauNVO)

II              Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
(§ 20 BauNVO)

## 3. Bautyp

E + D              Erdgeschoss und Dachgeschoss

E + 1              Erdgeschoss und 1. Stockwerk

## 4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



offene Bauweise  
(§ 22 (2) BauNVO)



nur Einzelhäuser zulässig  
(§ 22 (2) BauNVO)



Baugrenze  
(§ 23 (3) BauNVO)

## 5. Verkehrsflächen

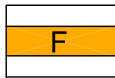
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen mit Angabe der Straßenbreite  
(§ 9 (1) 11 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie  
(§ 9 (1) 11 BauGB)



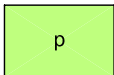
Fußgängerbereich mit Angabe der Ausbaubreite  
(§ 9 (1) 11 BauGB)

## 6. Grünflächen

(§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)



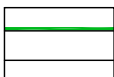
Grünflächen (öffentlich)  
(§ 9 (1) 15 BauGB)



Grünflächen (privat)  
(§ 9 (1) 15 BauGB)



Spielplatz (öffentlich)  
(§ 9 (1) 15 BauGB)



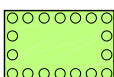
Straßenbegleitgrün mit Angabe der Breite  
öffentlich

## 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs.1 Nr.25 und Abs.6 BauGB)



Pflanzgebot für Bäume  
(§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

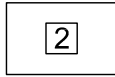


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von  
Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Angabe der Breite  
(§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

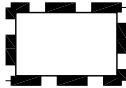
## 8. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen



vorgeschlagener Baukörpergrundriss mit Firstrichtung und Garagenstandort



Parzelle 2 ist zur Bebauung gesperrt bis zur Änderung des LB-mT in LB-oT auf Flur-Nr. 31









Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

## 9. Nutzungsschablone

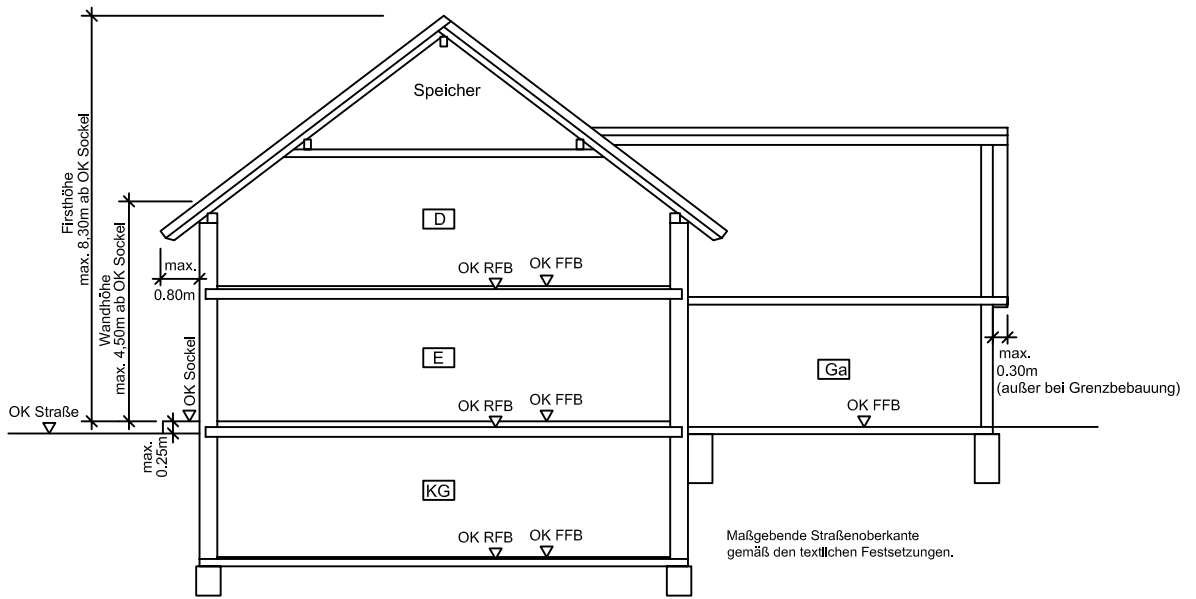
Art der baulichen Nutzung	max. zulässige Vollgeschosse II Bautyp (E+D oder E+1)
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	max. Wandhöhe max. Firsthöhe

## Zeichenerklärung für Hinweise

	1 Geplante Grundstücksgrenze
	2 Parzellenummer
700m <sup>2</sup>	3 Grundstücksgröße
	4 Bestehende Wohn- und Nebengebäude
	5 Symbol für mögliche Bebauung
	6 Bestehende Grundstücksgrenzen
109/15	7 Flurstücksnummern
	8 Einfahrt mit Stauraum (§ 9 (1) 4 BauGB)
WH	9 Wandhöhe
FH	Firsthöhe
Ga	10 Garagenstandorte (§ 9 Abs.1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)
LB-mT	11 Landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung
LB-oT	12 Landwirtschaftlicher Betrieb ohne Tierhaltung

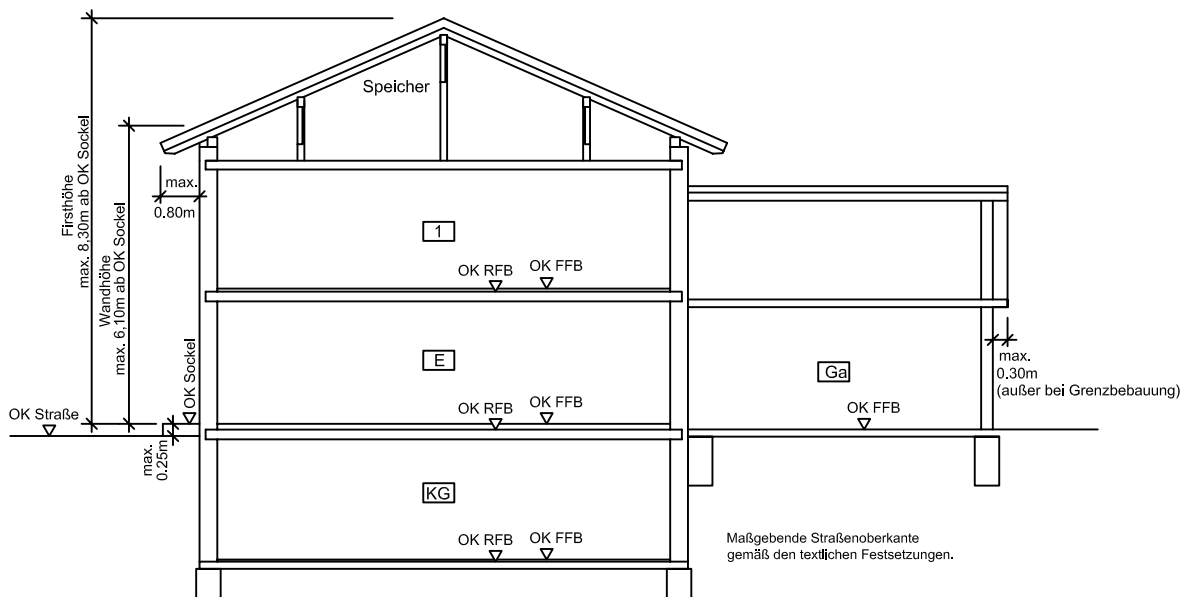
Textliche Festsetzungen siehe gesonderte Anlage

Beispiel



Beispiel: E + D, Satteldach  
Ausführung gemäß den textlichen Festsetzungen

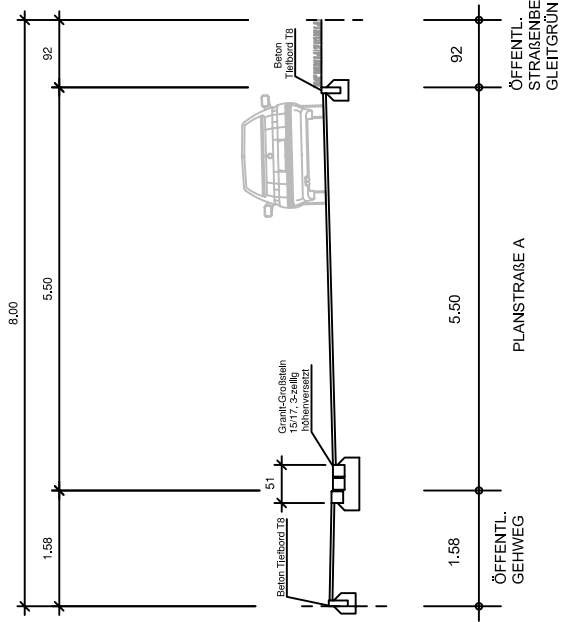
Beispiel



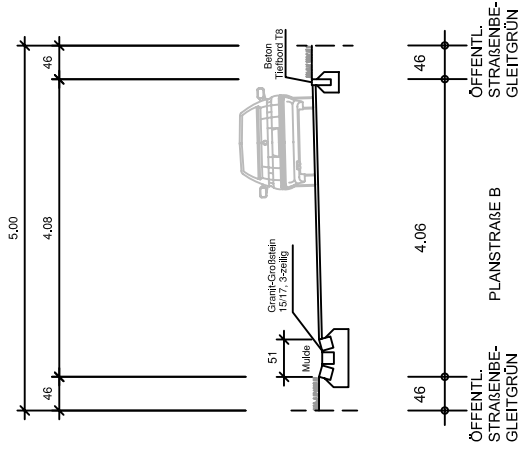
Beispiel: E + 1, Satteldach  
Ausführung gemäß den textlichen Festsetzungen



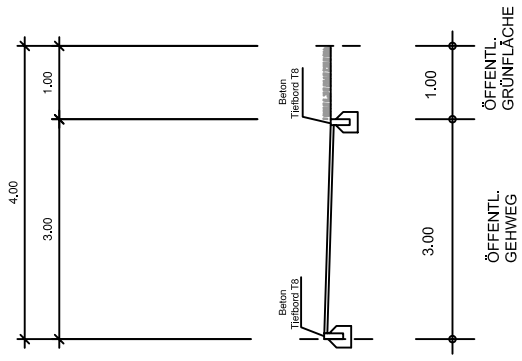
Planstraße A  
Schnitt 1 - 1  
M=1/100



Planstraße B  
Schnitt 2 - 2  
M=1/100



Gehweg  
Schnitt 3 - 3  
M=1/100



# BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG

Allgemeines Wohngebiet

„Dengling Ost II“  
in Dengling

## Gemeinde Mötzing

Schulstraße 12  
93104 Sünching



### Teil B: Textliche Festsetzungen

- I. Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Dengling Ost II“
- II. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung
- III. Hinweise

ENTWURFSBEARBEITUNG  
AUFGESTELLT AM: 24.05.2004

GEÄNDERT AM: 18.10.2004

**BERATENDE INGENIEURE**  
**HEINZ HAHN & PARTNER**

**BÜRO für**  
**BAUTECHNIK +**  
**UMWELTPLANUNG**

Hochweg 13 A  
93049 Regensburg  
Telefon (0941) 27 04 25  
Telefax (0941) 27 04 56  
e-Mail: info@ib-hahn.com

\* Mitglied der Bayer. Ingenieurkammer Bau Liste 12225, Liste 12663 \*

\* Mitglied der "Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall" **ATV-DVWK** \*

## **I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN DENGLING OST II**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

GRZ 0,35 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

GFZ 0,60 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

je Gebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zugelassen

### **3. Gestalterische Festsetzungen**

#### **3.1 Dachform:**

Der First des Hauptgebäudes ist parallel der längeren Gebäudeseite zu erstellen.  
Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.

Flachdächer sind nicht zulässig.

#### **3.2 Dachdeckung:**

Als Dacheindeckung sind nur Dachpfannen aus Beton oder Ton und Falzziegel zulässig. Für Zwerchgiebel, Dachgauben und untergeordnete Bauteile ist auch eine Blecheindeckung zulässig.

#### **3.3 Dachfarbe:**

rot

### **3.4 Dachgauben:**

Dachgauben dürfen auf allen Dachflächen errichtet werden.

3.4.1 Einzelgauben als Sattel- oder Schleppdachgaube mit einer maximalen Vorderansichtsfläche von je 2,5 m<sup>2</sup>, insgesamt aber nicht mehr als ein Drittel der Dachlänge je Seite.

3.4.2 Dreiecksgauben in Form eines gleichseitigen Dreiecks, Schenkellänge max. 1,50 m, ohne Dachbereiche.

3.4.3 Der Abstand der Dachgauben zu den Dachrändern hat mindestens 2,50 m zu betragen; der Abstand der Dachgauben übereinander mindestens 1,20 m.

Die Kombination von unterschiedlichen Dachgaubenformen auf jeweils einer Dachfläche ist nicht zulässig.

### **3.5 Höhe der baulichen Anlagen**

Hauptgebäude:

Der Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB) darf max. 0,25 m über OK-Straßenbegrenzungslinie (Fahrbahnrand) liegen.

Bezugspunkt ist die Straßenhöhe des Schnittpunktes der Straßenbegrenzungslinie mit der Verlängerung der Gebäudeflucht Richtung Straße.

Für Parzelle 1 bis 13 ist die Planstraße A maßgebend. Für die Parzellen 14 bis 27 ist die Planstraße B maßgebend. Für Parzelle 15 gilt die Verlängerung der Gebäudeflucht Richtung Osten. Für Parzelle 19 gilt die Verlängerung der Gebäudeflucht Richtung Süden.

Bei den Parzellen 21 und 27 ist der Bezugspunkt der Schnittpunkt der Grundstücksgrenzen zum Nachbargrundstück mit der Straßenbegrenzungslinie.

Maßgebend ist jeweils der höherliegende Schnittpunkt.

### 3.6 Wandhöhe:

bei E + D: traufseitig max. 4,50 m (ab OK FFB des Erdgeschosses)

bei E + 1: traufseitig max. 6,20 m (ab OK FFB des Erdgeschosses)

### 3.7 Firsthöhe:

bei E + D: max. 8,30 m (ab OK FFB des Erdgeschosses)

bei E + 1: max. 8,30 m (ab OK FFB des Erdgeschosses)

### 3.8. Kniestock

Beim Bautyp E + D ist die maximale Kniestockhöhe 1,00 m.

### 3.9 Dachüberstand:

Ortgang: bis max. 0,80 m

bei Balkon = Balkonbreite + 0,30 m

Balkonbreite (Vorderkante Balkon bis Außenwand Gebäude)

max. 1,50 m

Traufe: bis max. 0,80 m

bei Balkon = Balkonbreite + 0,30 m

Balkonbreite (Vorderkante Balkon bis Außenwand Gebäude)

max. 1,50 m

### 3.10 Fassadengestaltung:

Zulässig sind Putzfassaden, Klinker und Holzverkleidungen.

### 3.11 Abstandsflächen:

Die Abstandsflächen regeln sich nach Artikel 6 der Bayerischen Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung, sofern der Bebauungsplan keine größeren Abstände durch Baugrenzen festsetzt.

#### **4. Garagen und bauliche Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO**

Garagen sind in Dachform, Dachneigung, Dachdeckung und Dachfarbe dem Hauptgebäude anzugleichen.

Kellergaragen und Flachdachgaragen sind nicht zulässig.

Die Oberkante der Garageneinfahrt darf max. 20 cm über der Straßenbegrenzungslinie liegen.

Die traufseitige Wandhöhe beträgt max. 3,0 m im Mittel ab OK natürliche Geländeoberfläche. Als Wandhöhe gilt das Maß nach BayBO Artikel 6, Satz 3.

Die Dachüberstände sind allseitig bis max. 0,50 m zulässig.

Bei Grenzbebauung ist ein Dachüberstand nicht erlaubt.

Die Abstandsflächen regeln sich nach Artikel 6 der Bayerischen Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung, sofern der Bebauungsplan keine größeren Abstände durch Baugrenzen festsetzt. Für Grenzgaragen gilt Art. 7 Abs. 4 BayBO.

Nebengebäude (Gartenhäuser, Schuppen, Holzlege etc.) sind nach § 23 (5) BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen bis zu 20 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig.

#### **5. Garagenzufahrten**

Vor jeder Garagenzufahrt ist ein Stauraum von min. 5,0 m Tiefe auf dem Grundstück vorzusehen. Die Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden.

#### **6. Stellplätze**

Pro Wohnung müssen zwei Pkw-Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück vorhanden sein.

## **7. Einfriedungen**

Entlang der Verkehrsflächen sind Holzlattenzäune mit durchlaufender Lattung oder Bretterung, Stabgitterzäune aus Metall, Hanichelzäune sowie Hecken bis 1,00 m Höhe, zwischen den Grundstücken senkrechte Holzlattenzäune, Stabgitterzäune, Hanichelzäune, Hecken und Drahtzäune jeweils bis 1,20 m Höhe inkl. Sockel zulässig. Bei Sockeln darf deren Höhe nicht mehr als  $\frac{1}{4}$  der Gesamthöhe der Einfriedung jedoch nicht über 20 cm sowie eine Breite von max. 15 cm übersteigen.

Nicht erlaubt ist Stacheldraht.

Entlang der privaten 3,0 m breiten Ortsrand-Eingrünung herrscht ein Pflanzgebot. Die Einzäunung darf eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

Im Osten des Baugebietes müssen die Zäune 0,50 m von der Grenze zurückversetzt sein. Sockel sind nicht gestattet (Wanderungswege von Kleintieren).

## **8. Aufschüttungen; Aufgrabungen**

Eine an die Straßenoberkante angepasste Geländemodellierung ist möglich.

## **9. Schutz der angrenzenden Landwirtschaft**

Die Parzelle 2 darf erst bebaut werden, wenn der angrenzende landwirtschaftliche Betrieb auf Fl.Nr. 31 dauerhaft keine Tierhaltung mehr betreibt.

## **10. Entwässerung**

Die Schmutzwasserableitung erfolgt in den öffentlichen Schmutzwasserkanal.

Das unverschmutzte Regenwasser aus den Dachflächen muss auf der jeweiligen Parzelle versickert werden. Garagenzufahrten und sonstige befestigte Hofflächen dürfen nur mit versickerungsfähigen Oberflächen ausgeführt werden.

Oberflächenwasser darf nicht in den Schmutzwasserkanal abgeleitet werden.



## **II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG**

Der in der Anlage beigefügte Ausgleichsbebauungsplan in der Fassung vom 12.08.2004 wird als Festsetzung Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

### **1. Umsetzung, Pflanzenqualität, Mindestpflanzgrößen**

Die privaten Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen fertigzustellen. Nachpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen.

Die Pflanzenqualität muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Für festgesetzte Bepflanzungen auf den privaten und öffentlichen Grundstücken sind nur standortheimische (wenn vorhanden autochthone) Gehölze zulässig. Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück/1,5 m<sup>2</sup>;

Pflanzqualität: Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 18 – 20 cm

Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 14 – 16 cm

oder Heister, 2xv., 150 – 200 cm

Sträucher: 2xv., 100 – 150 cm bzw. 60 – 100 cm

Zusätzlich können auf den Privatgrundstücken alle Ziergehölze verwendet werden, außer die in Punkt II / 7 beschriebenen Arten.

### **2. Grenzabstände**

Die Grenzabstände zu Grundstücken gem. Art. 47 AGBGB von 2 m bei mehrjährigen Pflanzen über 2 m Höhe, und 0,5 m bei mehrjährigen Pflanzen bis 2 m Höhe, sind einzuhalten.

Sichtdreiecke sind von Pflanzen der Wuchshöhe über 0,80 m freizuhalten.

### 3. Auswahlliste zu verwendender großkroniger Bäume (Wuchsklasse I)

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Quercus robur	-Stieleiche
Fraxinus excelsior	- Esche
Ulmus carpinifolia	- Feldulme

### 4. Auswahlliste zu verwendender kleinkroniger Bäume bzw. Heister (Wuchsklasse II)

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	- Eberesche

### 5. Auswahlliste für zu verwendende Sträucher

Pflanzabstand: ca. 1,50 x 1 m, Pflanzreihen versetzt, Pflanzung der Sträucher in Gruppen von ca. 3 Stück einer Art, Heister von Ziffer II/4. einzeln eingestreut, Anteil ca. 10 %.

Corylus avellana	- Hasel	
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder	
Rhamnus frangula	- Faulbaum	
Cornus sanguinea	- Hartriegel	
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen	sehr giftig
Ligustrum vulgare	- Liguster	giftig
Lonicera Xylosteum	- Heckenkirsche	giftig
Prunus spinosa	- Schlehe	

Viburnum opulus

- Gemeiner Schneeball

giftig

## **6. Zeitpunkt der Pflanzung**

Die Pflanzungen auf Privatgrundstücken sind in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode (Frühjahr/Herbst) durchzuführen. Auf öffentlichem Grund ist die Pflanzung nach Abschluss der Erschließungsmaßnahme durchzuführen.

## **7. Unzulässige Pflanzenarten**

Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thujen etc. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.

## **8. Wiesenflächen**

Die Neuansaat sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil vorzunehmen.

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen ist autochthones Saatgut zu verwenden.

## **9. Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen**

Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Versorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekom, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten.

Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.

## **10. Private Grünflächen**

### **10.1 Ortsrandeingrünung**

Die Pflanzung muss zweireihig erfolgen. Die Pflanzabstände dürfen in Längsrichtung (entlang der Grenze) 1,5 m und im Querschnitt 1,0 m nicht übersteigen. Die Pflanzen laut Auswahlliste Pkt. II.3., II.4. und II.5. sind zu verwenden.

### **10.2 Hausbaum**

Je Parzelle ist ein großkroniger Einzelbaum oder ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen. Der Baumstandort sollte zwischen Wohnhaus und Straße oder zwischen den Gebäuden entlang der Straße gewählt werden.

## **11. Weitere Festsetzungen**

Bei Bautätigkeit sind Oberboden und Unterboden getrennt zu lagern. Folgende Maße sind für Oberboden-Mieten zur ausreichenden Sauerstoffversorgung einzuhalten:

Höhe: max. 2,00 m	Länge: unbegrenzt
Breite: max. 5,00 m	Querschnitt: trapezförmig

Die Oberboden-Mieten sind gem. DIN 18917 Abs. 3.3 mit einer Zwischenbegrünung aus Lupine, Klee, Senf oder Ölrettich anzusäen. Bei sämtlichen Oberbodenarbeiten ist die jeweils gültige Fassung der DIN 18915 – Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke – zu beachten.

### **III. HINWEISE**

#### **1. Pflanzenbehandlungsmittel**

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artenzusammensetzung nicht zulässig.

#### **2. Pflege**

Sämtliche Pflanzungen sollten mit Stroh oder Rinde gemulcht, fachgerecht gepflegt und dauerhaft erhalten werden.

#### **3. Sicherstellung des Pflanzraumes**

Großbäume:	Baumgruben: 200 x 200 x 100 cm
Kleinbäume:	Baumgruben: 150 x 150 x 80 cm
Gehölze:	Auftrag Oberboden: 40 cm
Rasen:	Auftrag Oberboden: 10 – 20 cm

#### **4. Grundwasserschutz**

Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Es sollte als Brauchwasser wiederverwendet bzw. in flachen Mulden gepuffert werden. Zusätzlich wird empfohlen, auf jedem Baugrundstück eine Regenwassersammelanlage mit mindestens 3,0 m<sup>3</sup> Speichervolumen anzulegen, Überlauf in einem Sickerschacht. Es muss gewährleistet sein, dass kein Verbund mit dem Trinkwasserkreislauf besteht.

Die Vorschriften des Merkblattes DIN 1986 sind anzuwenden.

Es kann je nach der örtlich anzutreffenden Durchlässigkeit des Untergrundes zeitweise Schichtenwasser auftreten. Es wird empfohlen, beim Bau von Unterkellerungen notwendige Vorkehrungen gegen Wassereinbruch oder Vernässungen der Bauteile zu treffen.

Es wird empfohlen, die Unterkante von Gebäudeöffnungen mit einem Sicherheitsabstand über Gelände- und Straßenhöhe zu legen.

## **5. Energieversorgung**

Sämtliche Kabelverlegungen (Strom, Telefon etc.) erfolgen unterirdisch.

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgt ebenfalls unterirdisch mit Erdkabel.

Pflanzen im Leitungsbereich von Erdkabeln: Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50 m beidseitig von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

## **6. Baustoffe, alternative Energien, Ökologie, Gestaltung**

Es sollten nach Möglichkeit ökologisch verträgliche Baumaterialien verwendet werden (z.B. Holz, Ziegel, Zellulose, Kork, Flachs, Schaf-/Schurwolle, mineralische Putze und Naturfarben, Linoleum etc.).

Straßen, Wege und Plätze sollten in versickerungsfähigen Belägen ausgeführt werden (Öko-Pflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen).

Solarenergie-Nutzung wird grundsätzlich empfohlen, dabei sollte eine gestalterisch verträgliche Einbindung in das Bauwerk bzw. in die Dachlandschaft beachtet werden. In diesem Zusammenhang wird auf mögliche Förderprogramme hingewiesen.

Dachgauben sind nach gültiger Rechtsprechung erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Schleppgauben sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Baukunst erst bei einer Dachneigung von 45° zulässig.

Fassaden, insbesondere Garagenwände, sollen mit Kletterpflanzen begrünt werden.

Für die festgesetzten Gehölzpflanzungen sollte autochthones Pflanzenmaterial verwendet werden, bei der Pflanzung von Obstgehölzen und Nussbäumen sollten alte regionaltypische Sorten bevorzugt werden.

## **7. Bodenfunde**

Bei Bauarbeiten zu Tage kommende archäologische Bodenfunde (Keramik, Metall, Knochen etc.) sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

## **8. Bodendenkmäler**

Im Planungsgebiet liegen folgende Bodendenkmäler:

„Mitteläcker“, Fl.Nrn. 109 – 112

Siedlungsspuren im Luftbild 7140/380-8

Siedlungsfunde der Mittel- und Jungsteinzeit sowie der La-Tène-Zeit.

Der Antragsteller (Grundstückseigentümer) hat vor Beginn der Erdarbeiten eine sachgerechte archäologische Sondierung im Einvernehmen und unter fachlicher Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD), Keplerstraße 1, 93047 Regensburg, Tel.Nr. (09 41) 5 31 53, im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.

Nach Ergebnis der Sondierungen hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen nach den Grabungsrichtlinien und dem Leistungsverzeichnis des BLfD.

Mit den Erdarbeiten für die geplante Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

## **9. Landwirtschaft**

Durch den Bebauungsplan werden die Belange der angrenzenden Landwirtschaft nicht beeinträchtigt. Die Betriebe auf Fl.Nr. 27 und 51 haben keine Tierhaltung. Der Betrieb auf Fl.Nr. 31 hat Tierhaltung, die in den nächsten Jahren reduziert wird und schließlich ganz entfällt. Bis zur Aufgabe der Tierhaltung dieses Betriebes darf die Parzelle 2 des Bebauungsplanes nicht bebaut werden.

Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Hofstellen und Nutzflächen ist mit entsprechenden Immissionen wie Staub-, Lärm- und Geruchseinwirkungen, die bei ordnungsgemäßer Nutzung zwangsläufig auftreten können, zu rechnen. Diese Immissionen sind zu dulden.

Aufgestellt: Dionys Stelzenberger  
Regensburg, 2004-05-24

Geändert: Dionys Stelzenberger  
Regensburg- 2004-10-18



# BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG

Allgemeines Wohngebiet

„Dengling Ost II“  
in Dengling

## Gemeinde Mötzing

Schulstraße 12  
93104 Sünching



### Teil C: Begründung zum Bebauungsplan

- I. Bebauungsplan
- II. Grünordnerische Maßnahmen

ENTWURFSBEARBEITUNG  
AUFGESTELLT AM: 24.05.2004

GEÄNDERT AM: 18.10.2004

**BERATENDE INGENIEURE**  
**HEINZ HAHN & PARTNER**

**BÜRO für**  
**BAUTECHNIK +**  
**UMWELTPLANUNG**

Hochweg 13 A  
93049 Regensburg  
Telefon (0941) 27 04 25  
Telefax (0941) 27 04 56  
e-Mail: info@ib-hahn.com

\* Mitglied der Bayer. Ingenieurkammer Bau Liste 12225, Liste 12663 \*

\* Mitglied der "Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall" **ATV-DVWK** \*

# **BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG „DENGLING OST II“ in Dengling**

Gemeinde: Mötzing  
Landkreis: Regensburg  
Regierungsbezirk: Oberpfalz

## **I. Bebauungsplan**

### **1. Lage**

Die Ortschaft Dengling liegt im Gemeindebereich Mötzing des Landkreises Regensburg. Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Gemeinde Mötzing in der Region 11 – Regensburg.

Aufgrund der günstigen Lage unweit der überregionalen Straßenachse Regensburg-Straubing (BAB 3/B 8) und der regionalen Entwicklungsachse Regensburg-Sünching-Geiselhöring (St 2111) ist die Gemeinde Mötzing gut an die Zentren Regensburg und Straubing angeschlossen.

Das Baugebiet „Dengling Ost II“ in Dengling liegt östlich vom Ortskern. Im Westen grenzt das Baugebiet an landwirtschaftliche Betriebe. Im Norden liegt das Baugebiet „Dengling Ost II“. Im Süden liegen vier bereits bebaute Parzellen an der Schulstraße. Nach Osten hin liegen als Ackerland genutzte Grundstücke.

## 2. Baugebietsausweisung

Die verstärkte Baulandnachfrage in der Gemeinde Mötzing, speziell im Ortsteil Dengling, veranlasste die Gemeinde Mötzing weiteres Bauland auszuweisen und für das Gebiet der Fl.Nr. 109 einen Bebauungsplan aufzustellen.

Nachdem die Baugebiete in Schönach und Mötzing bereits erschlossen und bebaut sind, werden nun in Dengling Bauplätze für sämtliche Gemeindebürger zur Verfügung gestellt. Zur Zeit verfügt die Gemeinde Mötzing über keine Baugrundstücke (Reserveflächen). Von Privat werden in Mötzing lediglich zwei Grundstücke zum Verkauf angeboten. Andere Rohbauflächen sind derzeit nicht zu erwerben.

Im Gemeindegebiet wird jeweils nur ein Baugebiet ausgewiesen. Aufgrund dieser Vorgehensweise wird eine Innenentwicklung in den Ortsteilen, in denen kein gemeindliches Bauland zur Verfügung steht, gewährleistet.

Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Mötzing zeigt ein stetiges Wachstum. Die Gemeinde Mötzing hatte im Jahr

1989	1.254	Einwohner
1994	1.321	Einwohner
1999	1.394	Einwohner
2003	1.543	Einwohner.

Diese Einwohnerzahlen belegen eine Steigerung von ca. 1 % jährlich. Diese durchschnittliche Steigerung vorausgesetzt errechnet sich ein Einwohnerzuwachs bis zum

Jahre 2008	um	78	Einwohner
Jahre 2013	um	160	Einwohner.

Die Hälfte der zusätzlichen Einwohner, das sind etwa 80 Personen, wird Bauland benötigen. Bei ca. drei Einwohnern pro Parzelle errechnet sich die Erschließung von 27 Parzellen für den Prognosezeitraum von 10 Jahren.

Die Erschließung erfolgt in zwei Bauabschnitten, wobei der erste Abschnitt die Parzellen 1 bis 13 betrifft.

Das geplante Baugebiet setzt die bereits begonnene Erschließung an der Kornblumenstraße (WA Dengling Ost I) und an der Schulstraße fort.

Ausgewiesen wird das Baugebiet „Dengling Ost II“ als ein Allgemeines Wohngebiet (WA nach § 4 BauNVO).

### **3. Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Es liegt ein von der Regierung der Oberpfalz genehmigter Flächennutzungsplan für die Gemeinde Mötzing vor.

Die Flächen des neuen Baugebietes „Dengling Ost II“ (WA) werden in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Der im Bebauungsplan integrierte Grünordnungsplan trifft die erforderlichen Festsetzungen nach den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege und besitzt gemäß Art. 3, Abs. 2 bis 5 BayNatSchG dieselbe Rechtseinwirkung wie der Bebauungsplan.

### **4. Größe und Beschaffenheit des Baugebietes**

Das innerhalb des Geltungsbereiches liegende Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,27 ha und die Geländekote beträgt im Mittel 332 m.ü.NN.

Das Gelände in diesem Planungsbereich steigt leicht von Norden nach Süden an.

Eine Baugrunduntersuchung wurde noch nicht durchgeführt.

## **5. Geplante bauliche Nutzung**

Vorgesehen ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO. Das geplante Baugebiet wird in 27 Parzellen unterteilt, die sich unter Berücksichtigung des vorhandenen Reliefs und der erforderlichen Erschließung mehreren Teilbereichen zuordnen lassen.

Die wesentlichen Grundzüge des Bebauungsplanes wurden in Besprechungen mit dem Landratsamt Regensburg und der Gemeinde Mötzing abgestimmt.

Der Bebauungsplan „Dengling Ost II“ in Dengling soll innerhalb seines Geltungsbereiches sicherstellen und soweit möglich, eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung der Baugrundstücke gewährleisten.

Der Nachfrage nach Baugrundstücken aus der ortsansässigen Bevölkerung im Gemeindebereich von Mötzing, vor allem aber aus dem Ortsteil Dengling, kann durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Rechnung getragen werden. Das Wohngebiet soll den Nachkommen der jetzigen Generation Siedlungsmöglichkeiten schaffen.

Die Baugrundstücke befinden sich durch Ankauf der jetzigen landwirtschaftlichen Fläche im Besitz der Gemeinde Mötzing. Die Parzelle 2 kann wegen der nahen Lage zu dem landwirtschaftlichen Betrieb auf Fl.Nr. 31 erst nach Wegfall der Tierhaltung verkauft und bebaut werden. Ein entsprechender Sperrvermerk ist in den planlichen und textlichen Festsetzungen enthalten.

Es liegen auf den Grundstücken Fl.Nr. 27 und 51 weitere landwirtschaftliche Betriebe ohne Tierhaltung an. Die Abstände zu den Bauparzellen sind ausreichend. Die Bauerwerber werden auf mögliche Geruchs- und Lärmbelästigungen hingewiesen.

## **6. Erschließung**

### **6.1. Straßen- und Wegeanbindung**

Das Baugebiet bindet die vorhandenen Orts- und Erschließungsstraßen ein. Die von Norden nach Süden verlaufende Kornblumenstraße im nördlich gelegenen Baugebiet „Dengling Ost II“ wird nach Süden zur Schulstraße verlängert.

Zwischen den Grundstücken Fl.Nr. 109/1 und 109/2 ist die entsprechende Fläche freigehalten. Diese Planstraße A wird mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m, mit einem angebauten Gehweg von 1,50 m Breite ausgeführt. Durch die beidseitige Einbindung entsteht eine Anlieger- und Sammelstraße zur St.-Markus-Straße. Von hier aus ist eine Anbindung an die überörtlichen Straßen, der St 2141 im Westen und der Kreisstraße R8 im Osten.

Der einseitig angebaute Gehweg ermöglicht eine Trennung des Fußgänger- und Fahrzeugbereiches. Der auf der Ostseite der Straße verlaufende Grünstreifen wird als Schotterrasen ausgeführt. Eine eingeschränkte Nutzung als Park- oder Ausweichfläche ist möglich.

Die Planstraße B ist als Ringstraße konzipiert. Dadurch sind die östlich gelegenen Grundstücke erschlossen. Eine Wendemöglichkeit für Fahrzeuge wird dadurch erreicht. Die Fahrbahnbreite beträgt ca. 4,0 m mit beidseitigem Schotterrasenstreifen, je ca. 0,50 m breit.

In der Mitte des Baugebietes zwischen Parzelle 3 und 4 führt ein Fußweg mit 3 m Breite zum Ortszentrum an der Ammerstraße. Speziell im westlichen Abschnitt wird der Gehweg ausreichend tragfähig ausgebaut, um die Bewirtschaftung der geplanten Altglassammelstelle (Container) zu ermöglichen.

Dieser Fußweg stellt für die Parzellen des Baugebietes und die meisten Parzellen an der Kornblumenstraße und Schulstraße die kürzeste Verbindung zur Schulbushaltestelle an der Ammerstraße dar.

## **6.2. Spielplatz**

Auf der Fläche zwischen Parzelle 1 und 2 wird ein Kinderspielplatz geplant. Es wird ausdrücklich festgelegt, dass der Spiellärm durch die Bauerwerber hinzunehmen ist. Dies gilt insbesondere für die angrenzenden und gegenüberliegenden Parzellen.

## **6.3. Wasserversorgung**

Die Versorgung des Baugebietes mit Trink-, Brauch- und Löschwasser erfolgt über das Versorgungsnetz des Zweckverbandes zur Wasserversorgung des Landkreises Regensburg-Süd mit Sitz in Mintraching. Die Leitungsverlegung erfolgt im Straßengrund.

Der Löschwasserbedarf von 800 l/min wird mit 600 l/min aus dem Leitungsnetz bereitgestellt. Die restlichen 200 l/min können aus dem Löschweiher auf den Grundstücken Fl.Nr. 84 und Fl.Nr. 85/1, Gemarkung Dengling, der rund 300 m nördlich des Baugebietes liegt, entnommen werden.

Des Weiteren befinden sich in unmittelbarer Nähe vier Brunnenanlagen, die die Ortsfeuerwehr bereits für Übungszwecke verwendet. Die brandschutzrechtlichen Vorgaben werden somit eingehalten. Diese werden im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Kreisbrandrat abgestimmt.

## **6.4. Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt durch den Anschluss an den vorhandenen Schmutzwasserkanal am Südennde der Kornblumenstraße zur Kläranlage des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung im Pfattertal.

Das Regenwasser der Straßenflächen der Planstraßen A und B wird getrennt gesammelt und über gesonderte Kanäle dem Regenwasserkanal am Südennde der Kornblumenstraße zugeführt. Von hier erfolgt die Ableitung zum Kreutenbrunngraben.

Die wasserrechtliche Erlaubnis für die Niederschlagswasserableitung wird mit der Erschließungsplanung beantragt.

Die notwendigen Kanäle werden im öffentlichen Straßengrund verlegt.

Das Regenwasser der privaten Grundstücke, insbesondere der Dach- und Hofflächen, muss auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Die befestigten Hofflächen müssen mit sickerfähigen Belägen ausgestattet werden. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung wurde bereits im Baugebiet „Dengling Ost II“ durch ein Bodengutachten nachgewiesen.

#### **6.5. Stromversorgung**

Die Stromversorgung des Wohngebietes ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz des E-Werkes Heider gewährleistet. Die Kabelzuführung kann über öffentliche Flächen erfolgen. Soweit als möglich sollen die asphaltierten Flächen davon freigehalten werden.

#### **6.6. Abfallentsorgung**

Die Abfallbeseitigung obliegt dem Landkreis Regensburg.

#### **6.7. Telekommunikation**

Zur Versorgung des Planbereiches mit Telekommunikationsdienstleistungen hat die Herstellung neuer Telekommunikationsanlagen aus gestalterischen Gründen in unterirdischer Bauweise zu erfolgen.

### **7. Landwirtschaft**

Durch den Bebauungsplan werden die Belange der angrenzenden Landwirtschaft nicht beeinträchtigt. Die Betriebe auf Fl.Nr. 27 und 51 haben keine Tierhaltung. Der Betrieb auf Fl.Nr. 31 hat Tierhaltung, die in den nächsten Jahren reduziert wird und schließlich ganz entfällt. Bis zur Aufgabe der Tierhaltung dieses Betriebes darf die Parzelle 2 des Bebauungsplanes nicht bebaut werden.

Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Hofstellen und Nutzflächen ist mit entsprechenden Immisionen wie Staub-, Lärm- und Geruchseinwirkungen, die



bei ordnungsgemäßer Nutzung zwangsläufig auftreten können, zu rechnen. Diese Immisionen sind zu dulden.

## **8. Bodendenkmäler**

Im Planungsgebiet liegen folgende Bodendenkmäler:

„Mitteläcker“, Fl.Nrn. 109 – 112

Siedlungsspuren im Luftbild 7140/380-8

Siedlungsfunde der Mittel- und Jungsteinzeit sowie der La-Tène-Zeit.

Der Antragsteller (Grundstückseigentümer) hat vor Beginn der Erdarbeiten eine sachgerechte archäologische Sondierung im Einvernehmen und unter fachlicher Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD), Keplerstraße 1, 93047 Regensburg, Tel.Nr. (09 41) 5 31 53, im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.

Nach Ergebnis der Sondierungen hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen nach den Grabungsrichtlinien und dem Leistungsverzeichnis des BLfD.

Mit den Erdarbeiten für die geplante Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

## 9. Flächenbilanz

### 9.1. Fläche des Geltungsbereiches

Teilfläche aus Fl.Nr. 27	207 m <sup>2</sup>
Teilfläche aus Fl.Nr. 31	11 m <sup>2</sup>
Teilfläche aus Fl.Nr. 109/2	267 m <sup>2</sup>
Teilfläche aus Fl.Nr. 109/6	81 m <sup>2</sup>
Teilfläche aus Fl.Nr. 109/18	19 m <sup>2</sup>
Teilfläche aus Fl.Nr. 109	<u>22.108 m<sup>2</sup></u>
Gesamtfläche	22.693 m <sup>2</sup>

### 9.2. Flächenaufteilung

private Grundstücke	18.470 m <sup>2</sup>
öffentliche Straßenverkehrsflächen	2.282 m <sup>2</sup>
öffentliche Gehwege	635 m <sup>2</sup>
öffentliche Grünflächen	123 m <sup>2</sup>
Straßenbegleitgrün	463 m <sup>2</sup>
Spielplatz	703 m <sup>2</sup>
Containerplatz	<u>17 m<sup>2</sup></u>
Gesamtfläche	22.693 m <sup>2</sup>

### 9.3. Versiegelte Flächen

private Grundstücke 18.470 x 0,35 =	6.464 m <sup>2</sup>
öffentliche Straßenverkehrsfläche	2.282 m <sup>2</sup>
öffentlicher Gehweg	635 m <sup>2</sup>
Containerplatz	<u>17 m<sup>2</sup></u>
Gesamtfläche	9.398 m <sup>2</sup>

## 10. Kostenschätzung

### 10.1. Baugebiet

1 Grunderwerb öffentliche Flächen 4.223 m <sup>2</sup> x 23,00 EUR/m <sup>2</sup>	97.130,00 EUR
2 Vermessung, Vermarkung	7.000,00 EUR
3 Erschließung Straße, Gehwege	240.000,00 EUR
4 Straßenentwässerungskanal	97.000,00 EUR
5 Straßenbeleuchtung	17.000,00 EUR
6 Telekomleitungen, Verkabelung	4.000,00 EUR
7 Grünanlagen im Baugebiet	4.875,00 EUR
8 Spielplatz	8.700,00 EUR
9 Abwasserkanal	148.000,00 EUR
10 Baunebenkosten 10 % aus Summe 3 bis 9	<u>52.000,00 EUR</u>
<b>Summe Baugebiet</b>	<b>675.705,00 EUR</b>

### 10.2. Ausgleichsflächen

1 Grunderwerb 5.093 m <sup>2</sup> x 2,00 EUR/m <sup>2</sup>	10.200,00 EUR
2 Großbäume 45 St.	18.000,00 EUR
3 Wiesensaat 5.093 m <sup>2</sup>	7.000,00 EUR
4 Baunebenkosten 10 % aus Summe 2 und 3	<u>2.500,00 EUR</u>
<b>Summe Ausgleichsfläche</b>	<b>37.700,00 EUR</b>

## **II. Grünordnerische Maßnahmen**

### **1. Rechtliche Grundlagen**

Die bauliche Nutzung von Freiflächen führt durch ihren Flächenverbrauch, durch die Veränderung von Oberflächengestalt und Bodenstruktur sowie durch Versiegelung und Änderung des Kleinklimas im geplanten Baugebiet zu einer nachhaltigen Veränderung des derzeitigen Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Sinne des Art. 6 BayNatSchG.

Das Planungsgebiet besteht derzeit aus einer Ackerfläche. Die Gemeinde Mötzing ist bestrebt, auf dieser Fläche innerhalb des Dorfes Dengling Wohnbebauung zu entwickeln. Deshalb wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Da seit dem 01.01.2001 die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung abzuhandeln ist, muss für diese Fläche der Eingriff bewertet und ein eventuell erforderlicher Ausgleich geschaffen werden.

### **2. Bestandteile der Planung**

Der Gründordnungsplan wurde parallel zum Bebauungsplan erarbeitet und inhaltlich in diesen integriert. Die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden in diejenigen des Bebauungsplanes eingearbeitet. Weiterer Bestandteil der Planung ist der erforderliche Ausgleichsbauungsplan mit der Darstellung der Fläche und den entsprechenden textlichen Festsetzungen, der diesem Bebauungsplan zugeordnet wird. Dieser Ausgleichsbauungsplan trifft die erforderlichen Festsetzungen nach den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege und besitzt gem. Art. 3 Abs. 2 bis 5 BayNatSchG dieselbe Rechtswirkung wie der Bebauungsplan.

### **3. Fachliche Ziele Naturschutz und Landschaftspflege**

Die fachlichen Ziele leiten sich als Erfordernisse aus den vorhandenen landschaftlichen Werten, den geplanten Eingriffen sowie aus den gesetzlichen Oberzielen gem. Art. 1 BayNatSchG ab.

Die Eingriffe in den Landschafts- und Naturhaushalt sind, angelehnt an den Leitfaden der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft“ (herausgegeben vom Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) bewertet worden. Die Erfordernisse, die sich daraus ergeben, sind im Grünordnungsplan und im Ausgleichsbebauungsplan berücksichtigt.

### **4. Bestandsaufnahme**

#### **4.1. Arten- und Lebensräume**

Biotope und geschützte Flächen nach Art. 13 d BayNatSchG sind auf der Fläche nicht vorhanden. Es handelt sich um eine intensiv genutzte Ackerfläche.

#### **4.2. Boden**

Es handelt sich hier um einen anthropogen überprägten Boden.

#### **4.3. Wasser**

Im Planungsgebiet sind keine offenen Gewässer vorhanden.

#### **4.4. Klima und Luft**

Die Fläche liegt nicht in einem Bereich mit kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen oder hat klimatisch eine andere bedeutsame Funktion.

#### **4.5. Landschaftsbild**

Die zukünftige Bebauung ist im Norden, Süden und Westen von vorhandener Bebauung des Ortes Dengling umgeben. Lediglich nach Osten öffnet sich das Planungsgebiet zu der angrenzenden Agrarlandschaft. Diese Ausweisung als WA

stellt eine Abrundung der vorhandenen Bebauung dar. Das Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt.

## 5. Bewertung des Bestandes

Für diese Erweiterung muss für die Berechnung der Ausgleichsflächen das Regelverfahren nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 8 a Abs. 1 BayNatSchG angewandt werden. Als Grundlage dient der Leitfaden für „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – (herausgegeben vom Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen).

Die notwendige Fläche für das Bauvorhaben wurde anhand der Listen 1a – 1b, bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter, in die 3 möglichen Kategorien eingeteilt.

Die einzelnen 5 Schutzgüter wurden wie folgt bewertet:

Schutzgut Arten u. Lebensräume:	Lt. Liste 1a der Kateg. I oberer Wert zuzuordnen
Schutzgut Boden:	Lt. Liste 1b der Kateg. II unterer Wert zuzuordnen
Schutzgut Wasser:	Lt. Liste 1b der Kateg. II unterer Wert zuzuordnen
Schutzgut Klima und Luft:	Lt. Liste 1a der Kateg. I oberer Wert zuzuordnen
Schutzgut Landschaftsbild:	Lt. Liste 1a der Kateg. I oberer Wert zuzuordnen

Somit sind drei Schutzgüter in die Kategorie I und zwei Schutzgüter in die Kategorie II einzuordnen.

Der Schwerpunkt der Schutzgüter liegt somit in Kategorie I. Deshalb wird diese Fläche in der Kategorie I – Gebiete geringer Bedeutung – eingeordnet.

Nach der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren (Abb. 7 nach dem Leitfaden) ist für ein Gebiet mit geringem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ von  $\leq 0,35$ ) für Gebiete geringerer Bedeutung (= Kategorie I) eine Faktorenspanne von: 0,2 – 0,5 angegeben.

Nachdem entsprechend vielfältige Maßnahmen zur Minimierung (siehe Punkt 6) in dem Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung festgesetzt werden und zusätzlich

der Ausgleich außerhalb des Baugebietes erreicht wird, wird als Ausgleich ein Faktor von 0,25 für die Fläche für ausreichend angesehen.

### **Bilanzierung der Flächen**

Die in Anspruch genommene Fläche ist der Kategorie „Gebiete geringer Bedeutung“ (Kategorie I) zuzuordnen.

Der Ausgleichsflächenbedarf nach den Faktoren für Typ B in der „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ (siehe Abb. 7 des Leitfadens) errechnet sich daher folgendermaßen:

### **Berechnung der Ausgleichsfläche**

#### **- Gebiet geringer Bedeutung -, Kategorie I:**

private Grundstücksfläche	18.470 m <sup>2</sup>
öffentliche Straßenverkehrsfläche	2.282 m <sup>2</sup>
öffentlicher Gehweg	635 m <sup>2</sup>
Containerplatz	<u>17 m<sup>2</sup></u>
	21.404 m <sup>2</sup>
abzüglich bereits vorhandener Straßenflächen:	
Teilfläche aus Fl.Nr. 109/2	267 m <sup>2</sup>
Teilfläche aus Fl.Nr. 109/6	81 m <sup>2</sup>
Teilfläche aus Fl.Nr. 109/18	19 m <sup>2</sup>
Teilfläche aus Fl.Nr. 27	100 m <sup>2</sup>
Abzüglich Fläche aus privater Ortsrandeingrünung:	
Teilfläche aus Parzellen 21 bis 27	<u>540 m<sup>2</sup></u>
Gesamtfläche	20.397 m <sup>2</sup>

Ausgleichsfläche:

$$20.397 \text{ m}^2 \times 0,25 = 5.099 \text{ m}^2$$

### **Ausgleichsfläche gesamt: 5.099 m<sup>2</sup>**

Nachdem in der Fläche des Baugrundstückes kein Ausgleich erreicht werden kann, ist die erforderliche Ausgleichsfläche an anderer Stelle außerhalb des

Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Rahmen eines Ausgleichsbebauungsplanes zu erbringen.

## **6. Grünordnerische Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt**

### **6.1. Maßnahmen Schutzgut Arten und Lebensräume**

- möglichst geringer Straßenquerschnitt
- Festlegung von Baumpflanzungen
- textliche grünordnerische Festsetzungen (z.B. Fassadenbegrünung)
- Bündelung der Versorgungsleitungen
- private Heckenpflanzung am Ortsrand

### **6.2. Wasserhaushalt**

- offene Bauweise der Stellräume, versicherungsfähige Beläge
- Versickerung des Niederschlagswassers der privaten Flächen
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer

### **6.3. Klima/Luft**

- Fassadenbegrünung

### **6.4. Zusätzliche Verminderung der negativen Folgen des Eingriffs in den Naturhaushalt**

- sonstige grünordnerische Maßnahmen, z.B. Pflanzgebot für Freiflächen
- Verwendung heimischer Gehölze
- Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen

## **7. Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

Sämtliche Ausgleichsmaßnahmen werden außerhalb des Bebauungsplanes erbracht.



## 8. Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Laut Bilanzierung sind zum Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt rund 5.099 m<sup>2</sup> außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu erbringen. Die Gemeinde Mötzing stellt im Rahmen des Ausgleichsbebauungsplanes eine Ausgleichsfläche zur Verfügung. Dabei handelt es sich um das Grundstück der Fl.Nr. 134/1, Gemarkung Schönach, Gemeinde Mötzing, Fläche 5.093 m<sup>2</sup>. Diese Fläche ist eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche. Zur Aufwertung dieser Fläche ist eine Umwandlung der Ackerfläche in eine Streuobstwiese vorgesehen.

### Naturschutzfachliche Maßnahmen für die Planung der Ausgleichsfläche:

- Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung
- Ansaat einer standortgerechten Wiesenmischung mit autochthonem Saatgut
- Im der Ansaat folgenden Jahr min. 3malige Mahd zur Ausmagerung
- Beibehaltung der Anzahl der Schnitte (3mal) in den nächsten 2 – 5 Jahren
- Anschließend Mahd der Wiese 2mal im Jahr, nicht vor dem 15 Juli, Entfernung des Mähgutes, keine Düngung, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- kein Einsatz eines Schlegelmähers, Mahd mit Balkenmäher oder Sense
- Anpflanzung von Obstbäumen, Pflanzabstand 12 m, nur Hochstämme
- Pflanzliste für die Streuobstwiese

Apfelsorten: Bohnapfel, Boikenapfel, Brettacher,  
Danziger Kantapfel, Gewürzluiken, Grahams Jubiläum,  
Jacob Fischer, Jacob Lebel, Luikenapfel, Reglindis,  
Roter Boskoop, Schöner von Boskoop, Schöner von  
Nordhausen, Wiltshire

Birnensorten: Bartholomäusbirne, Gelbmöstler, Grüne Jagdbirne,  
Mollebusch, Oberösterreichische Weinbirne,  
Schweizer Wasserbirne

Zwetschgensorten: Bühler, Hauszwetschge Typ Achdorf, Wangenheimer

Durch die umfangreichen Gestaltungsmaßnahmen auf der Ausgleichsfläche mit der dadurch einhergehenden starken Aufwertung dieser Fläche von einer intensiv genutzten Fläche zu einer Fläche mit extensiver Wiesennutzung wird für die zu



erbringende Ausgleichsfläche der Faktor 1 festgelegt. Das bedeutet, die zu erbringende Ausgleichsfläche von 5.099 m<sup>2</sup> kann auf dem Grundstück Fl.Nr. 134/1 mit einer Gesamtfläche von 5.093 m<sup>2</sup> nachgewiesen werden.

Durch das Aufstellen eines Grünordnungsplanes mit den entsprechenden Maßnahmen (siehe Punkt 6) und der Ausweisung einer Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf der Fl.Nr. 134/1, Gemarkung Schönach, Gemeinde Mötzing, mit den entsprechenden Gestaltungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Ausgleichsbebauungsplanes wird den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausreichend Rechnung getragen.

Aufgestellt: Dionys Stelzenberger  
Regensburg, 2004-05-24

Geändert: Dionys Stelzenberger  
Regensburg, 2004-10-18



WA	II
0,35	E + D und E + 1
	WH max. = 4,50m bei E + D FH max. = 8,30m bei E + D
	WH max. = 6,10m bei E + 1 FH max. = 8,30m bei E + 1