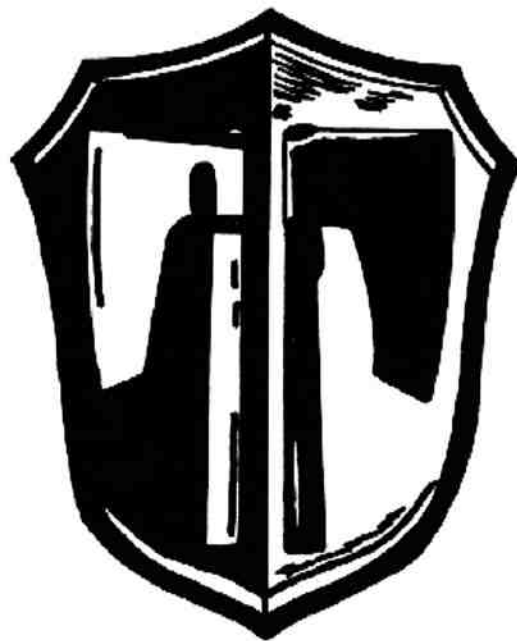


GEMEINDE ADELSHOFEN  
VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT MAMMENDORF  
LANDKREIS FÜRSTENFELDBRUCK

**B E B A U U N G S P L A N**  
**H O P F E N G A R T E N W E G**  
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG



**PLANUNGSBÜRO ECKARDT**  
SCHONDORF, DEN 19.10.2006

<b>Bestandteile des Bebauungsplanes</b>	<b>Seite</b>
---	--------------

**Satzungstext**

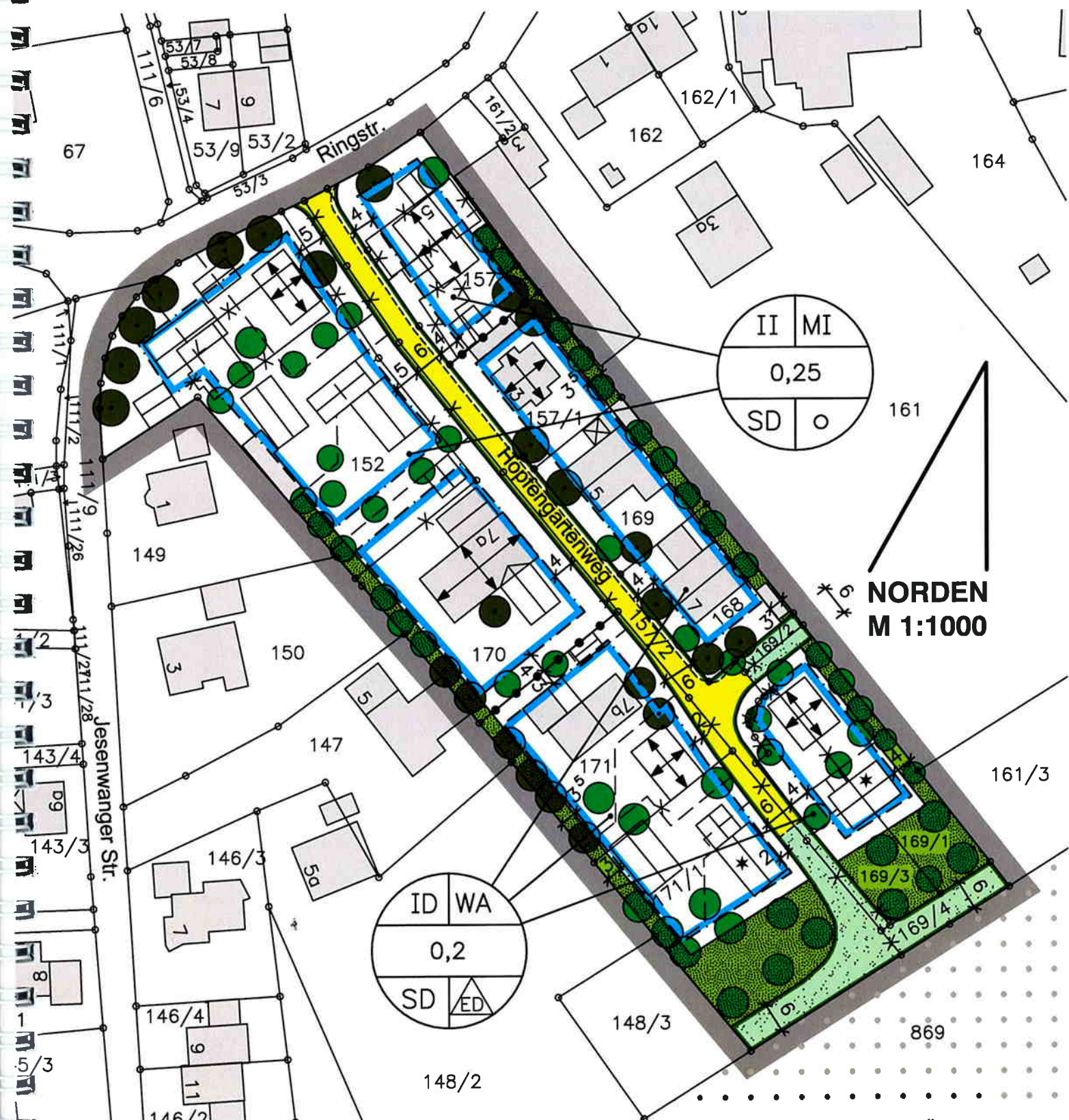
B <sub>1</sub>	Zeichnung, Planbereich 1	3
	Zeichnung, Planbereich 1	4
B <sub>2</sub>	Festsetzungen durch Planzeichen	5
B <sub>3</sub>	Hinweise durch Planzeichen	6
C	textliche Festsetzungen	7
D	Textliche Hinweise	9
E	Verfahrenshinweise, Siegel	10
F	Begründung	11
	Anlage 1: Abwägung zur naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung	15

**A SATZUNGSTEXT**

**Präambel**

Die Gemeinde Adelshofen erlässt gemäß § 1, § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches 1998 - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO -, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. 08 1998 (GVBl. S. 796), Art. 91 der Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 04. August 1997 (GVBl. S. 433) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung der Verordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) diesen Bebauungsplan als **Satzung**.

# B<sub>1</sub> Planzeichnung Planbereich A M 1:1000



**NORDEN**  
M 1:1000

Adelshofen, den ~~12.12.2006~~ Schondorf, den 09.10.2003  
 geändert: 10.02.2005  
 geändert: 19.10.2006

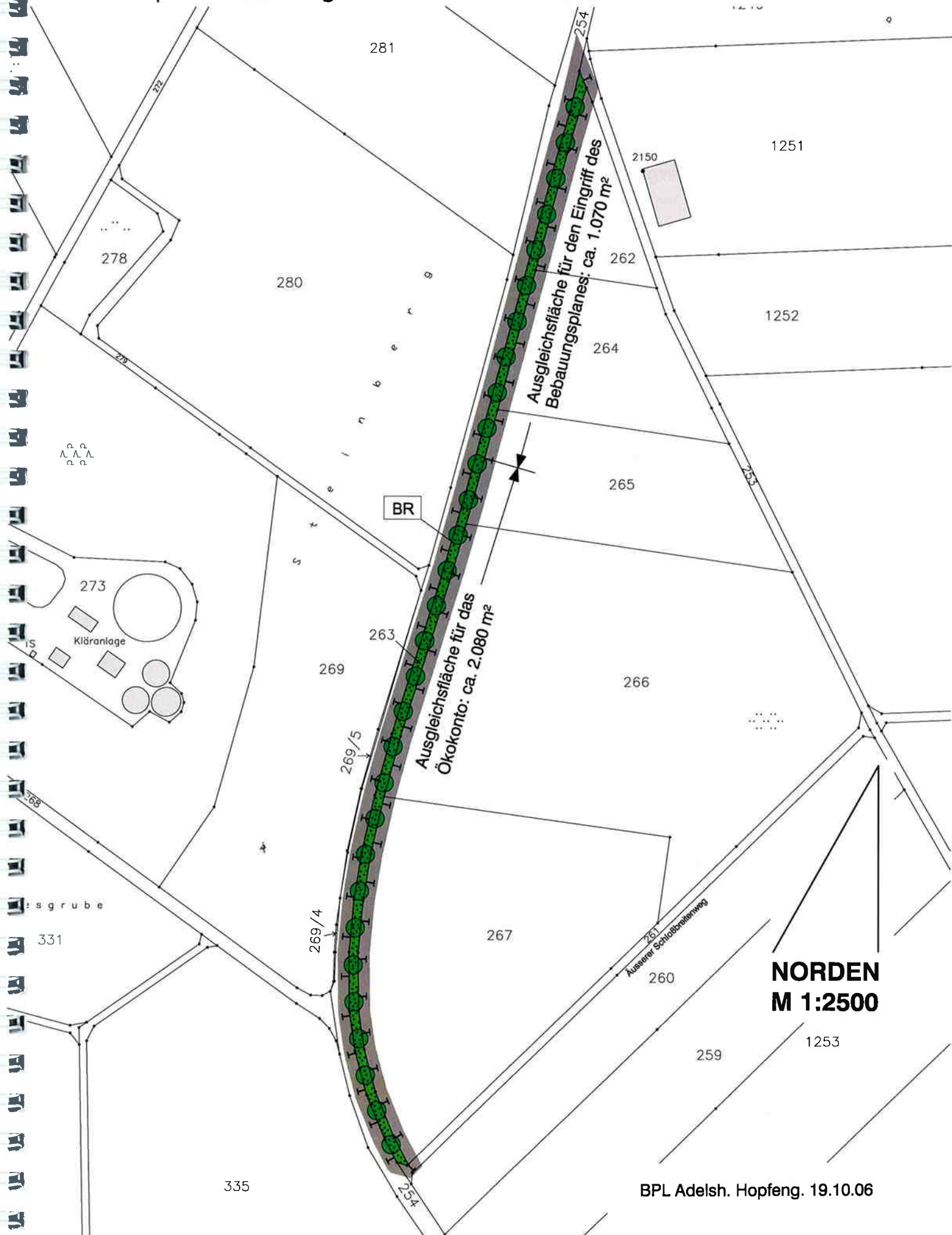
*M. Raith*  
 M. Raith  
 1. Bürgermeister

*Th. J. Eckardt*  
 Th. J. Eckardt  
 Architekt Dipl. Ing.

**PLANUNGSBÜRO**  
 Architekt Dipl.-Ing. Eckardt  
 Landsberger Straße 80  
 86938 Schondorf a.A.  
 Telefon: 08192 - 246  
 Telefax: 08192 - 297




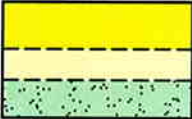



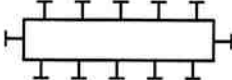
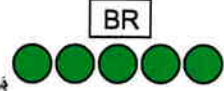


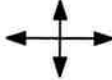


BPL Adelsh. Hopfeng. 19.10.06

**B<sub>1</sub> Planzeichnung Planbereich B M 1:2500**



**NORDEN  
M 1:2500**

## B<sub>2</sub> Festsetzungen durch Planzeichen

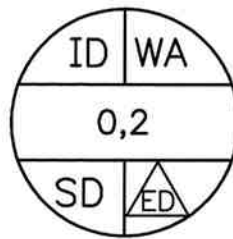
	MI	Mischgebiet
	WA	allgemeines Wohngebiet
z. B.	ID	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze Dachgeschoß als Vollgeschoß zulässig
		offene Bauweise, nur Einzel- oder Doppel- häuser zulässig
	○	offene Bauweise
z. B.	0,2	Grundflächenzahl (GRZ) ohne die Flächen nach §19 Abs. 4 BauNVO
		Baugrenze
	*	Bebauung erst nach Haftungsausschlußerklärung siehe textl. Festsetzungen Nr. C 20.
		Maßangabe in Metern, z.B. 3 m
		öffentliche Verkehrsflächen: Straßenverkehrsfläche Gehweg Verkehrsgrünfläche
		Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
		Private Grünfläche (s. Ziffer C 2. und C 16.): Ortsrandeingrünung
		öffentliche Grünfläche (Ausgleichsfläche)
		Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
		straßenbegleitende Baumreihe siehe textliche Festsetzungen Nr. C 17.
		Bäume zu erhalten
		Bäume zu pflanzen
	SD	Satteldach, Dachneigung 35° - 43°
		Firstrichtung der Hauptgebäude wahlweise in Pfeilrichtung
		Grenze unterschiedlicher Nutzung
		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE:

z. B. Zahl der Geschosse  
als Höchstgrenze

z. B. Grundflächenzahl (GRZ)

Satteldach,  
Dachneigung 35° - 43°



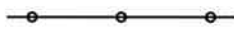
z. B. allgemeines Wohngebiet

z.B. offene Bauweise  
Einzel- und Doppelhäuser  
zulässig

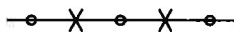
### B<sub>3</sub> Hinweise durch Planzeichen

170

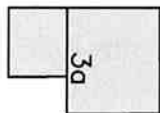
Flurstücksnummer, z. B. 170



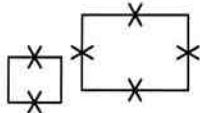
Grundstücksgrenze



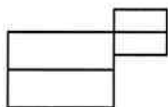
entfallende Grundstücksgrenze



bestehendes Haupt- bzw. Nebengebäude



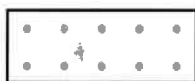
entfallendes Haupt- bzw. Nebengebäude



Vorschlag für die Baukörperstellung



Vorschlag für die Teilung von Grundstücken



Fichtenwald

## C TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Das Baugebiet ist als Mischgebiet und als allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 bzw. 4 BauNVO festgesetzt.
2. Die Grundflächenzahl beinhaltet nicht die Flächen nach (§ 19 (4) BauNVO (Garagen, Nebengebäude, Zufahrten und dgl.). Die privaten Grünflächen zählen nach Art. 5 (1) Satz 1 BayBO zur Grundstücksfläche.
3. Garagen und Nebengebäude sind außer in den privaten Grünflächen überall zulässig. Je Wohneinheit über 80 qm Wohnfläche sind 2 Stellplätze inkl. Garagen nachzuweisen; je Wohneinheit unter 80 qm Wohnfläche ist nur 1 Stellplatz nachzuweisen.
4. Je Einzelhaus sind zwei Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohneinheit zulässig.
5. Die Abstandsflächen gem. Art. 6 und 7 BayBO sind einzuhalten.
6. Die Baukörper sind nur rechteckig in einem Längen- Breitenverhältnis von mindestens 5:4 und ohne wesentliche „Vor- und Rücksprünge“ zu planen. Der First ist über die längere Seite des Hauptbaukörpers zu legen.
7. Beim Bau von Doppelhäusern müssen beide Haushälften die gleiche Dachneigung, -eindeckung und Firsthöhe aufweisen.
8. Der Dachüberstand darf 0,75 m an Ortgang und Traufe nicht überschreiten.
9. Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° – 43° auszuführen. Für die Dacheindeckung sind Dachpfannen in ziegelrot bis erdgebundenen Farbtönen zu verwenden. Diese Festsetzungen gelten für Wintergärten nicht.
10. Zierputz ist unzulässig. Holzverschalungen oder hölzerne Konstruktionen sind im Naturton zu belassen.
11. Loggien, Erker und großflächige Aufglasungen sind im Giebelbereich unzulässig.
12. Die max. Kniestockhöhe beträgt bei ID 1,25 m gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren in der Flucht der Außenwand. Bei II ist nur ein konstruktiver Kniestock zulässig.
13. Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens, gemessen von der fertigen bzw. geplanten Erschließungsstraße, darf 0,30 m nicht überschreiten.
14. Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind als senkrechter Lattenzaun mit einer max. Höhe von 1,0 m Oberkante Gehsteig bzw. Straße auszubilden. Sockel sind bis 0,2 m zulässig. Zwischen den Grundstücken sind Maschendrahtzäune bis 1,0 m Höhe zulässig.


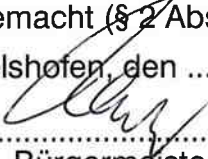



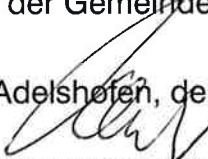



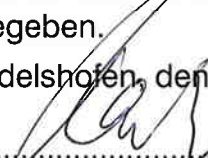
15. Für je 200 qm Fläche des Baugrundstückes ist an geeigneter Stelle mindestens ein Laubbaum (standortgerechte heimische Bäume, auch Obstbäume) zu pflanzen (Pflanzgröße 18/20 cm Stammumfang, 3 x verpflanzt). Die im Plan eingetragenen zu pflanzenden Bäume werden angerechnet, je Haus ist jedoch mindestens ein „Hausbaum“ vorzusehen, dessen Standort sich im unmittelbaren Bereich der Straßenverkehrsfläche zu befinden hat.
16. Die privaten Grünflächen (Ortsrandeingrünung) sind mit heimischen Bäumen (je 50 qm 1 Baum) und Sträuchern (je 5 qm 1 Strauch) zu bepflanzen. Folgende Bäume und Sträucher gelten als Anregung für die Bepflanzung: Spitzahorn, Liguster, Eberesche, Weide, Waldbirne, Rose, Hasel, Hartriegel, Schlehe.
17. Auf der Ausgleichsfläche ist eine straßenbegleitende Baumreihe aus Winterlinden als Hochstamm im Abstand von ca. 20 m zu pflanzen.
18. Stellplätze und Garagenzufahrten sind nur mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteine auszuführen.
19. Die nach dem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen, Oberflächenbefestigungen und Einfriedungen sind in einem Freiflächen-gestaltungsplan mit dem Bauantrag bzw. im Freistellungsverfahren nachzuweisen und bis zur Bekanntgabe der Fertigstellung der Gebäude auszuführen. Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten.
20. Für die südlichen Grundstücke am Waldrand ist eine Bebauung erst nach Abschluss einer Haftungsausschlusserklärung zwischen dem Eigentümer und dem zuständigen Forstamt und nach einer Entschädigungszahlung für die erhöhten Kosten bei der Holzernte an den Freistaatbayern z.Hd. des Forstamtes zulässig.



## D TEXTLICHE HINWEISE

1. Im Baugebiet sollen bei Neupflanzungen heimische Gehölze wie z.B. Hainbuche, Eberesche, Feldahorn, Buche, Berg-Spitzahorn, Eiche, Linde, Esche gewählt werden.  
Nicht begrüßt werden fremdländische Arten wie z.B. Thujen, Scheinzypressen und züchterisch beeinflusste Gehölze wie z.B. Trauer-, Hänge- und Säulenformen sowie geschnittene Hecken.
2. Zur Vermeidung von Müll sollten Komposthaufen angelegt werden.
3. Die im Westen und Osten angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden intensiv bewirtschaftet. Auf die angrenzende Bebauung können daher Immissionen aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen einwirken.
4. Bepflanzungen müssen die gesetzlichen Grenzabstände einhalten (AGBGB).
5. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler zu Tage treten, ist das Landesamt für Denkmalpflege sofort zu verständigen (Meldepflicht nach Art. 8 DSchG).
6. Die Nutzung von Sonnenenergie und eine ökologische Bauweise werden begrüßt.
7. Das Schmutzwasser ist in das Kanalsystem des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung Obere Maisach einzuleiten. Die Einleitung des Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal ist zulässig. Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurückzuhalten.
8. Auf die gemeindliche Gestaltungssatzung, welche die einheitliche Gestaltung von Grenzgaragen sowie die Zulässigkeit von Gauben im Gemeindebereich regelt wird hingewiesen.

## E VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Adelshofen hat in der Sitzung vom 21.08.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.07.2004 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).  
(Siegel)  Adelshofen, den 15.12.2006  
  
.....  
1. Bürgermeister M. Raith
2. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB von 09.07.2004 bis 30.08.2004 öffentlich dargelegt. Während dieser Zeit bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.  
(Siegel)  Adelshofen, den 15.12.2006  
  
.....  
1. Bürgermeister M. Raith
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 08.04.2005 bis 09.05.2005 im Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf und in der Gemeindkanzlei Adelshofen öffentlich ausgelegt.  
(Siegel)  Adelshofen, den 15.12.2006  
  
.....  
1. Bürgermeister M. Raith
4. Die Gemeinde Adelshofen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 19.10.2006 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.  
(Siegel)  Adelshofen, den 15.12.2006  
  
.....  
1. Bürgermeister M. Raith
5. Der Beschluss der Gemeinde Adelshofen über den Bebauungsplan ist am 14.12.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Gemeinde Adelshofen während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.  
(Siegel)  Adelshofen, den 15.12.2006  
  
.....  
1. Bürgermeister M. Raith

## **F BEGRÜNDUNG**

Begründung zum Bebauungsplan "**Hopfengartenweg**" der Gemeinde Adelshofen, Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf vom 29.09.2003, 09.10.2003, 10. 02 2005 in der Fassung vom 19. 10.2006,

umfassend die Grundstücke Flur Nr. 152, 157, 157/1, 157/2, 168, 169, 169/1, 169/2, 169/3, 169/4, 170, 171 171/1 und 263 alle Gemarkung Adelshofen.

**Entwurfsverfasser:**                   Architekt Dipl.- Ing. Thomas J. Eckardt  
86938 Schondorf Landsberger Str. 80  
Telefon 08192 - 246 Fax: 08192 - 297

### **1. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

- 1.1 Die Gemeinde Adelshofen besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Bebauungsplan setzt dieses Baurecht konkret fest.
- 1.2 Der Flächennutzungsplan wird bei nächster Gelegenheit hinsichtlich der geänderten Abgrenzung bzw. Umwidmung zum Mischgebiet und dem allgemeinen Wohngebiet sowie der Umgrenzung von Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche als einseitige Allee) angepasst.
- 1.3 Wegen des Eingriffs in Natur und Landschaft wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung angewandt.
- 1.4 Die Eingriffsfläche ohne Bestandsflächen beträgt ca. 3.150 m<sup>2</sup>. Die Ausgleichsfläche östlich der Nassenhauser Straße beträgt ca. 3050 m<sup>2</sup>. Für die Eingriffe im Bebauungsplan ist gemäß Feld BI der Matrix zur naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung ein Faktor von 0,20 - 0,50 vorgesehen. Wegen der umfangreichen Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs im Bebauungsplanumgriff wird der mittlere Wert von 0,35 gewählt, dies ergibt einen Ausgleichsflächenbedarf von 1.070 m<sup>2</sup> (s. Anlage 1). Ausgewiesen sind ca. 3.050 m<sup>2</sup>, der Rest von ca. 2.080 m<sup>2</sup> wird dem Ökokonto der Gemeinde gutgeschrieben.
- 1.5 Für die mit \* gekennzeichneten Bauflächen ist eine Bebauung erst zulässig, wenn die Eigentümer mit dem Forstamt eine Haftungsausschlussklärung hinsichtlich evtl. Schadensersatzansprüche bei Sturmwurf von Waldbäumen abgeschlossen haben und eine Entschädigung für die erhöhte Kosten bei der Holzernte bezahlt ist.

## 2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

- 2.1 Das Plangebiet liegt südlich der Dorfkerns am südlichen Ortsrand der Gemeinde Adelshofen. Der Baugrund ist eben und besteht aus Lehm bis lehmigem Kies, zum Teil vermischt mit lehmigen Flusssandschichten. Das Grundwasser liegt ca. 6 m unter dem Gelände.
- 2.2 Der Gesamtumfang beträgt ca. 1,5 ha. In diesem Umfang ist der vorhandene Bewuchs kartiert und im wesentlichen als zu erhalten festgesetzt.
- 2.3 Das südöstliche Gebiet wird z.Z. als landwirtschaftliches Grünland und das südwestliche Gebiet wird z.Z. als Jungfichtenschonung genutzt. Im nördlichen Teil des Baugebietes sind Gebäude vorhanden. Die Baulücken haben Baurecht nach § 34 BauGB.

## 3. Geplante Nutzung und Gestaltung

- 3.1 Das Baugebiet gliedert sich in folgende Flächen:
- |  |                                |
|--|--------------------------------|
| Nettobauland: Mischgebiet und allgemeines Wohngebiet   |                                |
| inkl. 1.650 m <sup>2</sup> private Grünflächen:  | ca. 10.300 m <sup>2</sup>      |
| Verkehrsflächen inkl. Verkehrsgrünflächen  | ca. 1.650 m <sup>2</sup>       |
| Flächen zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Öffentliche Grünfläche als Ausgleichsfläche) | ca. <u>3.050 m<sup>2</sup></u> |
| Umfang insgesamt:  | ca. 15.000 m <sup>2</sup>      |
- 3.2 Das Baugebiet ist als Mischgebiet bzw. als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Wegen der vorhandenen Bebauung werden im Mischgebiet Gebäude mit II und im allgemeinen Wohngebiet nur Gebäude mit I+D zugelassen. Die Baugrenzen wurden grundstücksbezogen festgelegt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde mit 0,2 im allgemeinen Wohngebiet und mit 0,25 im Mischgebiet festgesetzt. Die Grundflächen nach § 19 (4) Abs. 2 BauNVO sind bei der festgesetzten GRZ nicht beinhaltet.
- 3.3 Je Einzelhaus sind zwei Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohneinheit zulässig.
- 3.4 Die Dächer sind als Satteldächer auszuführen. Für die Dacheindeckung sind Dachpfannen in ziegelroten bis erdgebundenen Farbtönen zu verwenden.
- 3.5 Die max. Kniestockhöhe beträgt in der unmittelbaren Ortsrandlage 1,25 m gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren in der Flucht der Außenwand.

- 3.6 Beim Bau von Doppelhäusern müssen beide Haushälften die gleiche Dachneigung, -eindeckung und Firsthöhe aufweisen.
- 3.7 Die Breite des Hopfengartenweges wurde wegen des landwirtschaft- und gewerblichen Verkehrs mit 6,0 m festgesetzt. Am südlichen Ende des Hopfengartenweges wurde eine Wendepalette z.B. auch für Müllfahrzeuge festgesetzt. Zur weiteren Ortsentwicklung wurden nach Osten und Westen Straßenanschlüsse freigehalten.

#### **4. Erschließung**

- 4.1 Das Baugebiet ist über die vorhandene Ringstraße an das örtliche Straßennetz angeschlossen. Das Baugebiet liegt am Hopfengartenweg, der mit einer Wendemöglichkeit, die ausreichend nach EAE dimensioniert ist, und in einen landwirtschaftlichen Weg übergeht.
- 4.2 Zur späteren Erschließung nach Osten und Westen werden Verkehrsgrünflächen vorgehalten.
- 4.3 Im Hopfengartenweg sind alle Versorgungsleitungen vorhanden. Der Endausbau mit dem Oberbelag ist noch herzustellen und nach Satzungen abzurechnen. Der Ausbau wird mit den Anliegern abgestimmt.

#### **5. Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung ist durch den Zweckverband zur Wasserversorgung Landsberied gesichert.

#### **6. Stromversorgung**

Die Stromversorgung wird durch die Stadtwerke Fürstenfeldbruck gesichert.

#### **7. Altlasten**

Altlasten sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

#### **8. Müllbeseitigung**

Die Müllbeseitigung erfolgt durch vertraglich gesicherte Müllabfuhr auf Landkreisebene.

#### **9. Abwasserbeseitigung**

Die Gemeinde Adelshofen ist Mitglied des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung Obere Maisach. Die Gebäude sind an den Kanal anzuschließen. Da hier bindige Böden vorliegen und eine Versickerung kaum möglich ist, ist die Einleitung des Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal zulässig. Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser soweit möglich auf dem Grundstück zurückzuhalten.

## 10. Umlegung

Zur Realisierung angemessener Grundstückszuschnitte ist eine Umlegung erforderlich, diese erfolgt nach den Vorschriften des BauGB.

## 11. Immissionsschutz

Im Westen und Osten grenzen landwirtschaftlichen Nutzflächen an, die intensiv bewirtschaftet werden. Auf die angrenzende Bebauung können daher Immissionen aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen einwirken.

## 12. Kosten

Soweit es sich um nicht umlagefähige Erschließungskosten handelt, wird die Gemeinde den gemeindlichen Anteil rechtzeitig in die entsprechenden Haushalte aufnehmen. Die Planungskosten für den südlichen Teil des Bebauungsplanes werden in städtebaulichen Verträgen geregelt.

Schondorf, den 29.09.2003  
geändert: 09.10.2003  
geändert: 10.02.2005  
geändert: 19.10.2006

Adelshofen, den 12.12.2006



Th. J. Eckardt  
Dipl.-Ing. Architekt





M. Raith  
1. Bürgermeister

# Anlage 1

zur Begründung zum

## **Bebauungsplan „Hopfengartenweg“ der Gemeinde Adelshofen Landkreis Fürstentfeldbruck**

### **Abwägungen für die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung**

Es handelt sich um eine neue Aufstellung eines Bebauungsplanes.

#### **1. Erforderlichkeit einer Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanz:**

Der Eingriff wird vorbereitet durch Ausweisung eines Teilbereiches in einem neuen Bebauungsplangebietes.

Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung ist erforderlich, um den Nachweis zu führen, dass die Gemeinde den Belangen des Naturschutzes Rechnung trägt.

#### **2. Natur- und Landschaftsraum**

##### **2.1 Bestand** (Beschreibung des Bestandes des Natur- und Landschaftsraumes):

Das südöstliche Gebiet wird z.Z. als landwirtschaftliches Grünland und das südwestliche Gebiet wird z.Z. als Jungfichtenschonung genutzt. Im nördlichen Teil des Baugebietes sind Gebäude vorhanden. Die Baulücken haben Baurecht nach § 34 BauGB. Dieser Bereich wird daher nicht als Eingriffsfläche gewertet.

##### **2.2 Bewertung:**

<b>Landschaftsfaktoren</b>	<b>gut</b>	<b>mittel</b>	<b>mäßig</b>
Flora			X
Boden			X
Wasserhaushalt			X
Landschaftsbild			X
Erholungswert			X

### 3. Eingriff in Natur und Landschaft

#### 3.1 Beschreibung des Eingriffes:

Der Eingriff in Fauna und Flora ist sehr gering.

Die Bodenversiegelung und die negative Beeinflussung der Grundwasserbilanz ist gering.

Eine Veränderung des natürlichen Geländes liegt nicht vor.

Die Veränderung des Landschaftsbildes ist als gering zu werten.

Eine Beeinträchtigung des Erholungswertes der Landschaft liegt nicht vor.

#### 3.2 Wertigkeit des Eingriffes:

Landschaftsfaktoren	schwer	mittel	gering
Flora			X
Boden			X
Wasserhaushalt			X
Landschaftsbild			X
Erholungswert			X

#### 3.3 Der Eingriff ist nicht beachtlich.

### 4. Vermeidungsgebot

Das Planungsziel ist trotz des Eingriffes erforderlich.

Das Planungsziel ist unter geringerer Flächeninanspruchnahme bzw. geringerem Eingriff nicht erreichbar.

Das Planungsziel ist an anderer Stelle des Gemeindegebietes mit geringerem Eingriff in Natur und Landschaft nicht erreichbar.

Damit ist der Eingriff nicht vermeidbar.

### 5. Ausgleichsgebot

#### 5.1 Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffes:

Zur Minimierung des Eingriffes sieht die Planung vor:

- Eine Reduzierung der überbaubaren Grundstücksflächen,
- eine Reduzierung der Verkehrsflächen,
- Festsetzungen von Flächen, die von der Überbauung freizuhalten sind,
- Vermeidung unnötiger Geländeänderungen,
- Festsetzungen von Pflanzgebieten,
- Versickerung des Dachabwassers auf dem Grundstück,
- wasserdurchlässige Belagsgestaltung,
- eine Ortsrandeingrünung