

Bauträger:

Markt Altmannstein

Marktplatz 4

93336 Altmannstein

Hauptsitz:

Lappersdorfer Str. 28
93059 REGENSBURG

T 0941 / 83 019 0
F 0941 / 83 019 34

Niederlassung:

Kritenbarg 18
22391 HAMBURG

T 040 / 6113 9247
F 040 / 6113 9267

Landkreis Eichstätt

Regierungsbezirk Oberbayern



Bauvorhaben:

Bebauungsplan mit integriertem
Grünordnungsplan

“Auf der Holzen II“ in Hexenagger

Markt Altmannstein

Fassung vom 13.02.2019

Inhaltsverzeichnis

Deckblatt.....	1
Inhaltsverzeichnis.....	2
Bebauungsplan mit planlichen Festsetzungen und Verfahrensübersicht.....	1 Plan
Begründung	3 - 15
Umweltbericht	10 Seiten

Begründung gemäß § 9, Abs. 8 BauGB mit grünordnerischen Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1 Aufstellung

Der Marktgemeinderat Altmannstein hat in seiner Sitzung vom 05.07.2016 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet „Auf der Holzen II“ in Hexenagger aufzustellen. Nach der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 BauGB wurde am 20.06.2017 beschlossen das Verfahren in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB zu überführen.

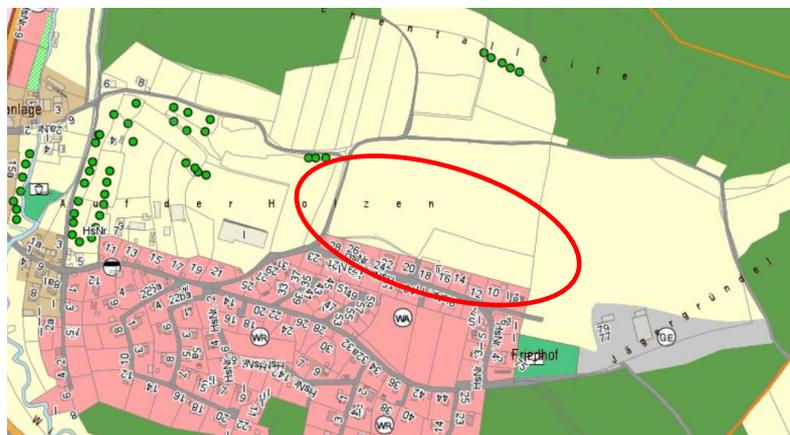
Da die Grundfläche des Baugebietes, die nach § 13b BauGB begrenzten 10.000 m² nicht erreicht, ist die Aufstellung im beschleunigten und vereinfachten Verfahren nach § 13b BauGB möglich.

Das Plangebiet umfasst die Flur-Nummer 105 und eine Teilfläche der Flur-Nummern 106 und 109/2 Gemarkung Hexenagger.

1.2 Flächennutzungsplan

Das geplante Baugebiet ist im aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) als landwirtschaftlich genutzte Grünfläche enthalten. Der Markt Altmannstein hat die Neuaufstellung des FNP für den gesamten Gemeindebereich beschlossen. Hier erfolgen auch einige Änderungen, darunter die Änderung der betroffenen Fläche in ein „Allgemeines Wohngebiet“ WA.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan:



1.3 Planungsziele

Der Markt Altmannstein verzeichnet einen stetigen Bevölkerungszuwachs. Allein von Juni 2015 bis Juni 2016 stieg die Bevölkerungszahl um 144 Einwohner (+ 2 %) [Markt Altmannstein]. Aus dieser Entwicklung heraus, ergibt sich auch ein erhöhter Bedarf an Wohnbauland. Da im Ortsteil Hexenagger des Marktes Altmannstein nahezu alle Wohngebiete bebaut sind, soll im Norden des Ortes mit dem Bebauungsplan „Auf der Holzen II“ die nötige Grundlange für neues Bauland geschaffen werden.

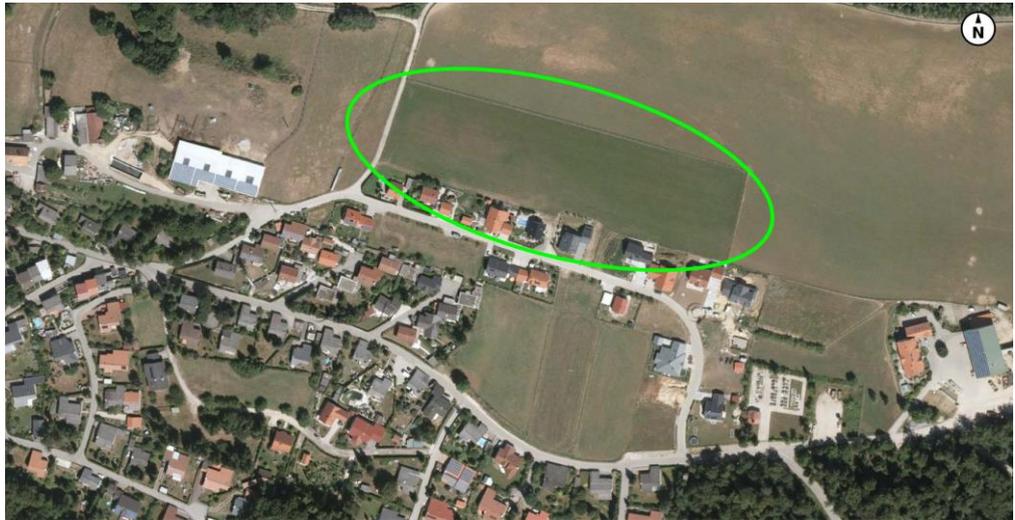
Ziel der Planung ist in einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eine für das Landschaftsbild passende durchgrünte Bebauung zu schaffen. Das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan „Auf der Holzen II“ zugrunde liegt sieht Bauparzellen für Einfamilienhäuser in offener Bauweise mit bis zu zwei Vollgeschossen vor. Die Größe der Parzellen sind den ortsüblichen Grundstücksdimensionen angepasst und variieren zwischen 500 m² und 1000 m². Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine zu starke Versiegelung der ausgewiesenen Flächen verhindert. Es ist vorgesehen im Übergang zur nordlich und östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche einen Grünstreifen anzulegen. Der Grünstreifen wird mit Gehölzen heimischer Art bepflanzt und fungiert neben dem grünordnerischen Aspekt auch als Übergang zwischen Wohnbebauung und Landwirtschaftsfläche. Der bepflanzte Streifen wird als „private Eingrünung“ ausgewiesen. Hier haben die Bauwerber die Gehölze eigenständig zu pflanzen und zu pflegen.

In Bezug auf das Landesentwicklungsprogramm erfüllt das geplante Baugebiet „Auf der Holzen II“ in Hexenagger einerseits eine kostengünstige Erschließung, gleichzeitig sind die Wege zur Kirche und zu gesellschaftlichen Einrichtungen wie Gastwirten und Vereinsheimen sehr kurz gehalten.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

2.1 Lage

Das Baugebiet liegt im nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Hexenagger und schließt im Süden an die bestehende Wohnbebauung Postweg an. Entlang der West-, Nord- und Ostseite schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an.



2.2 Größe

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1,62 ha (CAD- Ermittlung).

2.3 Beschaffenheit

Das Gelände des Baugebietes fällt von Südosten leicht nach Nordwesten mit einer durchschnittlichen Neigung bis zu 4%.

Als Baugrund sind im oberen Bereich (bis zu Tiefen zwischen 1,70 und 2,90 m) sandige, steinige Böden zu erwarten. In tieferen Lagen ist mit felsigem Untergrund zu rechnen.

Sickerfähigkeit des Bodens:

Entsprechend einer nahe gelegenen Aufgrabung ist zu erwarten, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser nur bedingt möglich ist. Die Böden weisen eine geringe bis mittlere Durchlässigkeit auf.

2.4 Altlasten

Im Baugelände ist nicht mit Antreffen von Altlasten zu rechnen.

3. Fachbereiche

3.1 Straßenbau

Die Straßenplanung berücksichtigt die Empfehlungen der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen 2006 (RASt06).

3.2 Versorgungseinrichtungen

3.2.1 Wasserversorgung

Träger: Zweckverband zur Wasserversorgung Altmannsteiner Gruppe, Taubental 1, 93336 Altmannstein.

3.2.2 Abwasserbeseitigung

Träger: Marktgemeinde Altmannstein
Das geplante Baugebiet wird im Trennsystem entwässert.

Schmutzwasser:

Höhenabhängig wird im tiefsten Punkt des Baugebietes ein Pumpwerk errichtet, welches das Schmutzwasser zum Schmutzwasserkanal in den Postweg leitet.

Niederschlagswasser:

Das Niederschlagswasser aus dem Baugebiet wird in ein westlich außerhalb des Baugebietes liegendes Regenrückhaltebecken geleitet. Von dort wird das Regenwasser gedrosselt in Richtung Schambach geleitet. Das Rückhaltebecken wird im Zuge der Erschließungsplanung mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt abgestimmt und hergestellt.

Um das öffentliche Regenrückhaltebecken in seiner Größe möglichst klein zu halten, wird auf jedem Grundstück ein Kombischacht hergestellt, welcher 3,0 m³ Niederschlagswasser aus privaten Flächen aufnehmen kann.

Gesammeltes Niederschlagswasser von Parkplätzen, Grundstückszufahrten und Stellplätzen ist an den Niederschlagswasserkanal anzuschließen, falls es nicht breitflächig über eine mind. 20 cm dicke bewachsene Oberbodenschicht versickert wird.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen darf auch auf den Grundstücken breitflächig, wie vor beschrieben, versickert werden. Eine Zwischenspeicherung in Zisternen zur Toilettenspülung und Gartenbewässerung ist gestattet.

Die technische Umsetzung ist von Seiten des zu beauftragenden Planungsbüros im Zuge der Erschließungsplanung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt abzustimmen.

Hinweis zur Abwasserbeseitigung der Baugrundstücke:

Auf die Einhaltung der DIN 1986 – Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke – bei der Erstellung der Grundstücksentwässerungsanlagen, insbesondere in Bezug auf Rückstausicherung, wird ausdrücklich verwiesen.

Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung des Marktes Altmannstein sind grundlegend.

3.2.3 Müllbeseitigung, Deponien

Die Müllbeseitigung erfolgt auf Landkreisebene.

Ein Wertstoffhof ist in Altmannstein vorhanden.

Erdaushubdeponien sind im Marktbereich vorhanden.

3.2.4 Weitere Versorgungsunternehmen

Bayernwerk AG,

Deutsche Telekom AG.

4. Planung

4.1 Straßen

4.1.1 Erschließungsstraßen

Die Erschließung des geplanten Baugebietes erfolgt aus Richtung Westen über die Verlängerung des Postweges.

Der mittlere Teil des Plangebietes wird ebenfalls über eine Ringstraße an den Postweg angebunden. Der weiterführende östliche Teil ist als Stichstraße ausgebildet.

Die Fahrbahn zieht sich in seiner Breite gleichmäßig durch. Nebenflächen werden mit Rasenfugenpflaster befestigt, Gehwege mit Betonsteinpflaster.

Ausbaulängen und Ausbauvorschlag:

Erschließungsstraße ca. 270 m Länge

Planstraße mit parallel verlaufendem Seitenstreifen (Betonpflaster)

5,50 m Fahrbahn (Asphalt) einschließlich Entwässerungsrinne

5,50 m Gesamtbreite

5. Bauliche Nutzung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches (CAD-Ermittlung).

<u>Bruttobaufläche = ca. 1,58 ha</u>	<u>ca. 15.868 m²</u>
Gesamtnettobaufläche (Parzelle 1 – 20)	13.701 m ²

5.2 Wohngebäude und Einwohner

Vorschlag:

<u>20 Einfamilienhäuser</u>	<u>20 WE</u>
20 WE x 3,0 =	60 EW

Das ergibt eine Baudichte von:

60 EW / 1,58 ha	ca. 38 EW/ha
-----------------	--------------

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Hinweis: Das Maß der baulichen Nutzung ist in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Auf der Holzen II“ enthalten.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

6.1 Rechtliche Grundlagen

Entsprechend den Bestimmungen des § 13b BauGB sind keine Ausgleichsflächen erforderlich.

7. Grünordnerische Festsetzungen

7.1 Baubegleitende Maßnahmen

7.1.1 Schutz vorhandener Grünstrukturen

Die im Süden angrenzenden Gehölzstrukturen (Privatgärten) sind während der Baumaßnahmen fachgerecht zu schützen. Die Ablagerung von Baumaterialien während der Bauzeit im Gehölzbereich ist verboten.

Folgende Regelwerke werden den Schutzmaßnahmen zugrunde gelegt:

- a) DIN 18920 – Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen;
- b) RAS-LP, Abschnitt 4 – Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen.

7.1.2 Oberbodenlagerung

Der Oberboden ist vor den baulichen Maßnahmen abzutragen und zu lagern, um für die spätere Humusierung der Pflanzflächen zur Verfügung zu stehen (vgl. DIN 18915).

Im Übrigen gilt § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“. Der Mutterboden ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Mieten sind auf eine max. Höhe von 1,5 m und eine max. Breite von 4,0 m zu beschränken und dürfen nicht mit schweren Maschinen befahren werden.

7.2 Oberflächenversiegelung und Beläge

Der Geh- und Parkbereich entlang der Erschließungsstraße ist mit Pflasterbelag, ggf. mit Vegetationsfugen, auszubilden.

7.3 Pflanzbindungen – öffentlicher Bereich

7.3.1 Regenrückhaltebecken

Auf der nordwestlichen Parzelle wird zur Entwässerung des Wohngebietes ein Regenrückhaltebecken angelegt. Gemäß Planvorgaben sind um das Becken herum Baum- und Strauchpflanzungen durchzuführen unter Verwendung nachfolgender autochthoner Arten:

Bäume 2. Wuchsordnung:

Botanischer Name	Deutscher Name	Pflanzqualität
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	Hochstamm, 3 x v mDb, STU 16/18 cm

Straucharten – Mindest-Qualität: v.Str. H 100- 150 cm:

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Berberis vulgaris</i>	Gemeine Berberitze
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Euonymus europaea</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder

Pflege und Schutzmaßnahmen:

Mulchung der Pflanzung mit Stroh bzw. Rindenmulch, Anbringen eines Wildschutzzaunes, Höhe mind. 160 cm während der Fertigstellungs- und Entwicklungsphase. Düngemittel und Pestizideinsatz sind nicht erlaubt.

Die nicht bepflanzten Flächen, die dem Rückhalt von Oberflächenwasser dienen, sind mit einer Frischwiese anzusäen, unter Verwendung von Regiosaatgut, Herkunftsgebiet Nr. 14 Fränkische Alb.

Die Wiesenflächen sind extensiv zu pflegen, d. h.:

- 2-malige Mahd der Wiesenbereiche ab 15. Juni und 15. September mit Abtransport des Mähgutes,
- Verzicht auf organische und anorganische Düngemittel,
- Kein Ausbringen von Gülle.

Die Rückhaltemulde ist naturnah zu gestalten – mit flachen Böschungen im Verhältnis von 1: 3 oder flacher.

7.4 Pflanzbindungen – Privater Bereich

7.4.1 Hausbäume

Je vollendete 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Hausbaum an geeigneter Stelle des jeweiligen Grundstückes zu pflanzen.

Die Pflanzungen sind durch den Eigentümer in der dem Einzug folgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Es sind heimische Laubbaumarten oder standortangepasste Obstbaumsorten zu verwenden.

7.4.2 Private Eingrünung im Norden und Osten

Als Gebietsabschluss und Übergang in die freie Landschaft ist nach Norden und Osten hin auf 2,5 Meter Breite eine private Eingrünung in Form einer Baum-Strauch-Hecke zu pflanzen. Es sind ausschließlich autochthone Gehölze zu verwenden. Die gesetzlichen Grenzabstände sind zu beachten.

Für die private Ortsrandeingrünung sind die nachfolgend aufgeführten Pflanzen in der genannten Mindestqualität zu verwenden:

Bäume – in Sorten

Botanischer Name	Deutscher Name	Pflanzqualität
<i>Malus sylvestris</i>	Wild-Apfel	Hochstamm, 3 x v mDb, STU 10/12 cm
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	Hochstamm, 3 x v mDb, STU 10/12 cm
<i>Prunus domestica</i>	Zwetschge	Halbstamm, 3 x v mDb, STU 10/12 cm
<i>Pyrus communis</i>	Birne	Hochstamm, 3 x v mDb, STU 10/12 cm

Straucharten – Mindest-Qualität: v.Str. H 100-150 cm:

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Rosa multiflora</i>	Büschel-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

8. Kosten

8.1 Erschließungskosten (Straßen, Wege, öffentliche Grünflächen)

Die Kostenschätzung der Erschließungskosten erfolgt im Zuge der Entwurfsplanung.

Die Erschließungskosten werden im Zuge des Umlegungsverfahrens auf die Nettobauflächen aufgeteilt.

Das Umlegungsverfahren wird vom Vermessungsamt Ingolstadt durchgeführt.

8.2 Wasserversorgung

Die Anschlusskosten errechnen sich nach der Satzung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Altmannsteiner Gruppe bzw. Umlegung der tatsächlichen Erschließungskosten wie bei Punkt 8.1.

8.3 Abwasserbeseitigung

Die Anschlusskosten errechnen sich nach der Satzung der Marktgemeinde Altmannstein bzw. Umlegung der tatsächlichen Erschließungskosten, wie bei Punkt 8.1.

8.4 Stromversorgung

Hausanschlusskosten - nach Bayernwerk AG Bedingungen.

9. Nachfolgelasten

Durch die Bebauung entstehen der Marktgemeinde Altmannstein keine weiteren besonderen Nachfolgekosten.

Schulen, Sport- und Grundversorgungseinrichtungen sind in ausreichendem Maß vorhanden.

10. Meldepflicht

Bei Bau- und Erschließungsarbeiten eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Ingolstadt oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Eichstätt.

11. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

Es ist nicht zu erwarten, dass sich die Planung nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird. Ein Sozialplan (§ 180 Abs. 2 BauGB) ist daher nicht erforderlich.

Die Verwirklichung der Planung ist unmittelbar nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes vorgesehen.

Aufgestellt:
Regensburg, den 13.02.2019

Auftraggeber:
Altmannstein, den *28.05.2019*

gez. Norbert Hummel

KEHRER PLANUNG GMBH
LAPPERSSDORFER STR. 28
93059 REGENSBURG

Hummel, 1. Bürgermeister
Markt Altmannstein
Marktplatz 4, 93336 Altmannstein