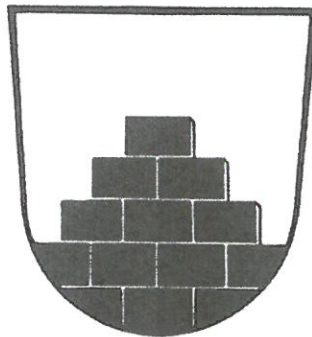


GEMEINDE FÜRSTENSTEIN

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

IM BEREICH DER FLURNUMMER 1131/1-1132/5 1132 TEILFLÄCHE
(NACH § 9 BauGB)

SO „Nahversorgung Peigerting“



Landkreis:
Gemarkung:

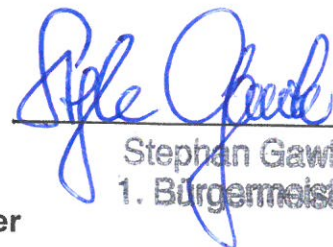
Passau
Fürstenstein

Verfahrensträger:

Gemeinde Fürstenstein
Vilshofener Straße 9
94538 Fürstenstein
Tel.: 08504/915510
Fax: 08504/9155-30
Mail: info@fuerstenstein.de

Planung:

Architekturbüro Karl Zissler
Ebenpaint 9
93170 Bernhardswald
Tel: 09407/90700
Fax: 09407/3529
Mail: info@zissler-architektur.com


Stephan Gawik
1. Bürgermeister

Bernhardswald, den 12.02.2015

1. Änderung zum 21.05.2015
2. Änderung zum 28.07.2015
3. Änderung zum 29.10.2015
4. Genehmigungsfassung vom 26.11.2015

Inhaltsverzeichnis

Verfahrensvermerke

1. Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes

2.1 Festsetzung durch Text für Bebauung

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

2.1.3 Bauweise

2.1.4. Höhe der baulichen Anlagen

2.1.5 Dachform – Dachneigung -Dachdeckung

2.1.6 Einfriedung

2.1.7 Wege , Beläge

2.1.8 Schallschutz

2.2 Hinweise

2.2.1 Erschließung

2.2.2 Entwässerung

2.2.3 Wasserversorgung

2.2.4 Telekom

2.2.5 Sprengung

3 Festsetzung durch Text für Begrünung

3.1 Bepflanzung auf dem Grundstück

3.2 Schutz vorhandener Vegetation

3.3 Ausgleichsfläche

3.4 Hinweise

4. Eingriffsregelung und Ausgleichsbilanzierung

4.1 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

4.2 Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

4.3 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

4.4 Monetärer Ausgleich als naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahme


4.5. Kurzzusammenfassung

Verfahrensvermerke zum Bebauungs- und Grünordnungsplan

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Fürstenstein hat in der Sitzung vom 16.10.2014 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans SO „Einkauf „ beschlossen. Der Beschluss des Gemeinderats wurde in der Zeit vom 09.03.2015 bis 23.03.2015 öffentlich bekannt gemacht.

Fürstenstein, den 09.03.2016
GEMEINDE FÜRSTENSTEIN


Erster Bürgermeister
Stephan Gawlik



2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB:

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 10.03.2015 bis zum 15.04.2015 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben. Des Weiteren wurde die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit in der Zeit vom 19.03.2015 bis 21.04.2015 durchgeführt.

Fürstenstein, den 09.03.2016
GEMEINDE FÜRSTENSTEIN


Erster Bürgermeister
Stephan Gawlik



3. Abwägung von Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und der Beteiligung der Öffentlichkeit:

In der Sitzung am 21.05.2015 wurden die Stellungnahmen aus der Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie aus der Beteiligung der Öffentlichkeit abgewogen. Die Änderungen wurden in den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 21.05.2015 eingearbeitet.

Fürstenstein, den 09.03.2016
GEMEINDE FÜRSTENSTEIN


Erster Bürgermeister
Stephan Gawlik



Bebauungs- und Grünordnungsplan SO „Nahversorgung Peigerting“

Gemeinde: Fürstenstein

Landkreis: Passau

Seite 4

4. Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB:
Nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.06.2015 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.05.2015 einschließlich Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom 23.06.2015 bis 24.07.2015 erneut öffentlich ausgelegt.

Fürstenstein, den 09.03.2016
GEMEINDE FÜRSTENSTEIN


Erster Bürgermeister
Stephan Gawlik

5. Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB:
Die erneute Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 15.06.2015 nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.06.2015 bis 20.07.2015 durchgeführt.

Fürstenstein, den 09.03.2016
GEMEINDE FÜRSTENSTEIN


Erster Bürgermeister
Stephan Gawlik

6. Abwägung von Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und der Beteiligung der Öffentlichkeit:
In der Sitzung am 30.07.2015 wurden die Stellungnahmen aus der Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie aus der Beteiligung der Öffentlichkeit abgewogen. Die Änderungen wurden in den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 28.07.2015 eingearbeitet.

Fürstenstein, den 09.03.2016
GEMEINDE FÜRSTENSTEIN


Erster Bürgermeister
Stephan Gawlik

Bebauungs- und Grünordnungsplan SO „Nahversorgung Peigerting“

Gemeinde: Fürstenstein

Landkreis: Passau

Seite 5

7. Erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB:
Nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 13.08.2015 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.07.2015 einschließlich Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom 21.08.2015 bis 22.09.2015 erneut öffentlich ausgelegt.

Fürstenstein, den 09.03.2016
GEMEINDE FÜRSTENSTEIN


Erster Bürgermeister
Stephan Gawlik



8. Erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB:
Die erneute Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 13.08.2015 nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.08.2015 bis 18.09.2015 durchgeführt.

Fürstenstein, den 09.03.2016
GEMEINDE FÜRSTENSTEIN


Erster Bürgermeister
Stephan Gawlik



9. Erneute Abwägung von Stellungnahmen aus Beteiligung der Behörden und der Beteiligung der Öffentlichkeit:
In der Sitzung am 29.10.2015 wurden die Stellungnahmen aus der Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie aus der Beteiligung der Öffentlichkeit abgewogen. Die Änderungen wurden in den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 29.10.2015 eingearbeitet.

Fürstenstein, den 09.03.2016
GEMEINDE FÜRSTENSTEIN


Erster Bürgermeister
Stephan Gawlik



10. Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 BauGB:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.10.2015 einschließlich Begründung und Umweltbericht wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 02.11.2015 bis 23.11.2015 erneut öffentlich ausgelegt.

Fürstenstein, den 09.03.2016
GEMEINDE FÜRSTENSTEIN


Erster Bürgermeister
Stephan Gawlik



11. Erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4a Abs. 3 BauGB:

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 30.10.2015 nach § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 02.11.2015 bis 23.11.2015 durchgeführt.

Fürstenstein, den 09.03.2016
GEMEINDE FÜRSTENSTEIN

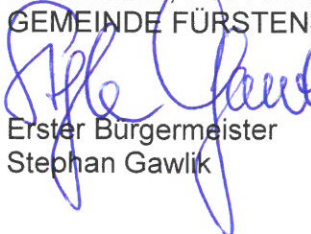

Erster Bürgermeister
Stephan Gawlik



12. Abwägung von Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 BauGB:

In der Sitzung am 26.11.2015 wurden die Stellungnahmen aus der Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie aus der Beteiligung der Öffentlichkeit abgewogen. Die Änderungen wurden in den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 26.11.2015 eingearbeitet.

Fürstenstein, den 09.03.2016
GEMEINDE FÜRSTENSTEIN


Erster Bürgermeister
Stephan Gawlik



Bebauungs- und Grünordnungsplan SO „Nahversorgung Peigerting“

Gemeinde: Fürstenstein

Landkreis: Passau

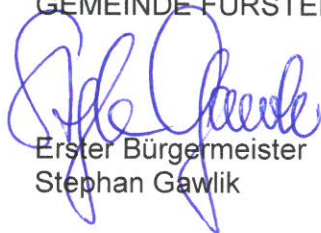
Seite 7

13. Satzung

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden wurde der Bebauungsplan erneut redaktionell überarbeitet. Der Entwurf wurde in der Sitzung vom 26.11.2015 vom Gemeinderat gebilligt. Anschließend hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 26.11.2015 den Bebauungs- und Grünordnungsplan SO „Nahversorgung Peigerting“ in der Fassung vom 26.11.2015 gem. § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Fürstenstein, den 09.03.2016

GEMEINDE FÜRSTENSTEIN



Erster Bürgermeister
Stephan Gawlik

14. Bekanntmachung/ Inkrafttreten

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan i.d.F. vom 26.11.2015 tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung durch Aushang an den Ortstafeln am 09.03.2016 in Kraft. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan SO „Nahversorgung Peigerting“ liegt im Rathaus der Gemeinde Fürstenstein, Vilshofener Straße 9 während der allgemeinen Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht aus. Auf die Rechtsfolgen der §§ 39ff. BauGB sowie der §§ 214,215 und 215 a BauGB ist hingewiesen worden.

Fürstenstein, den 09.03.2016

GEMEINDE FÜRSTENSTEIN



Erster Bürgermeister
Stephan Gawlik

**1. Begründung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes Sondergebiet
Nahversorgung Peigerting gem. § 9 BauGB an der Peigertinger Straße
Fürstenstein**

Der bestehende Norma Lebensmittelmarkt in Fürstenstein plant eine Erweiterung. Das Warensortiment wird nicht erweitert, jedoch ist es notwendig rückwirkend auf die letzten Jahre der Vielfalt des heutigen Warensortimentes eine Entzerrung bei der Präsentation im üblichen Wettbewerb zu bieten sowie in Verbindung mit breiteren Gängen und mehr Übersichtlichkeit einen zeitgerechten Einkauf in Verbindung mit der Gewährleistung von behindertengerechten Breiten zwischen den Regalen zu erwirken.

Da bis dato kein Bebauungsplan für den Lebensmittelmarkt besteht, wird eine Bauleitplanung, d.h. die Erstellung eines Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnungsplanung notwendig.

Die äußere Erschließung ist durch die bestehende Zufahrt über die Peigertinger Straße, die innere Erschließung auf dem Grundstück durch die bereits bestehenden Parkplätze, Kanal, Wasser, Strom etc. gesichert, insbesondere da der bestehende Markt nur um die Verkaufsfläche erweitert wird .

An der Zufahrt und an den bestehenden Außenanlagen (Parkplätze usw.) findet gegenüber dem Bestand keine Veränderung statt.

Biotopflächen befinden sich nicht auf dem Flurstück. Durch eine Überbauung von Grünflächen ist jedoch ein Flächenausgleichsbedarf zu ermitteln.

2.1 Festsetzung durch Text für Bebauung

Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs.1. BauGB)

2.1.1 Art der baulichen Nutzung (§11 Abs. 3Nr. 2 BauNVO

Der Geltungsbereich wird als Sondergebiet großflächiger Einzelhandel ausgewiesen,

Zulässig sind hier:

Ein Lebensmittelmarkt mit der zulässigen Verkaufsfläche für Nahrungs- Genussmittel und Getränke von max. 1.200,00 m². Die Verkaufsfläche beinhaltet auch Nebensortimente bzw. Aktionswaren in branchenüblicher Größenordnung zudem auch eine Bäckerei- bzw. Metzgereifilialen, soweit sie mit dem Lebensmittelmarkt eine Funktionseinheit bilden.

Im baulich getrennten Getränkemarkt beträgt die zulässige Verkaufsfläche max. 800,00 m².

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 5, Abs. Nr. 1, §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

Nutzungsart „ SO großflächiger Einzelhandel“

Zahl der Vollgeschosse I

Maß der baulichen Nutzung beträgt als Höchstgrenze

GRZ (zul. Grundflächenzahl) = 0,80

GFZ (zul. Geschossflächenzahl) = 1,00

2.1.3 Bauweise

Es handelt sich um eine abweichende Bauweise. Gebäude müssen mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. (max. Gebäudelänge 70,00m)

2.1.4 Höhe der baulichen Anlagen

Ausgangspunkt natürliches Gelände bzw. vorhandenes Gelände- Bestand
Verkehrs- und Grünflächen .

Traufhöhe : 6,50 m

Firsthöhe : : 9,50 m

2.1.5 Dachform – Dachneigung- Dachdeckung

Pulldach bzw. versetztes Pulldach

Dachneigung : 8 Grad,

Dacheindeckung : Profilblech , Flachdachpfannen

2.1.6 Einfriedungen

Eine Einfriedung entlang der Grundstücksgrenze Bereich West-Ost und Süd auf der Fläche mit der Flurnr. 1131/1, 1132/5 und Teilfläche 1132 hat, falls geplant, mit einem Maschendrahtzaun mit einer maximalen Höhe von 1,50 m ohne Sockelausbildung zu erfolgen.

2.1.7. Wege- Beläge- Innere Erschließung

Für PKW-Stellflächen sind vorrangig wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.
Die Fahrwege sind ebenfalls zu pflastern oder sind wahlweise mit Asphalt zu versehen.

Im Bereich von wasserundurchlässigen Belägen ist das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser auf andere Weise in den Untergrund zu versickern.

2.1.8 Schallschutz

Eine Mehrung an Lärmbelastung gegenüber dem derzeitigen Bestand tritt nicht auf.

Ein Schallschutzgutachten wurde erstellt und liegt dem Bebauungs- und Grünordnungsplan als Anlage mit bei.

2.2. Hinweise

Es besteht auf dem Grundstück ein Geh- und Fahrrecht. Dies ist auch weiterhin zu sichern und in der Verlängerung hin zur Flurnummer 1132 fortzuführen.

2.2.1 Erschließung

Die Erschließung ist durch die bestehende Zufahrt gesichert. Eine Verbreiterung bzw. Veränderung gegenüber dem Bestand findet nicht statt.

2.2.2 Entwässerung

Aus dem bestehenden Bereich Lebensmittelmarkt Norma und Getränkemarkt wird nur Schmutzwasser in die bestehende Kanalisation eingeleitet. Schmutzwasseranteil erhöht sich nicht (Erweiterung nur Verkauf Norma).

Das übrige Oberflächenwasser bzw. Niederschlagswasser versickert über Rigolen, die ausreichend für die zusätzlich ca. 250,00 m² Dachfläche dimensioniert sind. Parkfläche bzw. weitere versiegelte Flächen entstehen nicht.

2.2.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist gesichert. Sozial-Sanitarräume beim Lebensmittelmarkt und beim Getränkemarkt werden gegenüber dem Bestand nicht verändert. Der Bestand ist in der jetzigen Form zu erhalten.

2.2.4 Telekom

Das Telekommunikationsnetz der Telekom Deutschland hat Bestand. Veränderungen finden nicht statt.

2.2.5 Sprengung

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist von der bestehenden Grenze des Sprengbereichs nicht tangiert und kann in diesem Verfahren nicht festgelegt werden.

3. Festsetzung durch Text für Grünordnung

Nachfolgende Festsetzungen dienen zur Minimierung der Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild:

3.1. Eingrünung Grundstück

Die bestehenden Grünflächen dürfen mit Ausnahme der Fläche, auf der die Erweiterung stattfindet, nicht verändert werden.

Im Bereich der Erweiterung des Gebäudes ist auf der bestehenden und der hinzukommenden Grünfläche diese zusätzlich mit Gehölzen zu versehen.

Eine Flächenermittlung für den notwendigen Ausgleich durch die Überbauung ist Bestandteil des Bebauungs- und Grünordnungsplanes.

Der Standort der Gehölze ist im Grünordnungsplan festgelegt.

Größen der Gehölze:

Großbäume H., 3xv, StU 14-16,

Tilia cordata, *Acer platanoides*

Kleinbäume: H, 3xv StU 12-14 oder Solitär 3xv, 150 – 200

Prunus avium, *Sorbus aucuparia*

Sträucher: 2xv, 60-100

Cornus sanguinea, *Corylus avellana*, *Ligustrum vulgare*,
Prunus spinosa, *Viburnum opulus*, *Lonicera xylosteum*,
Euonymus europaeus

3.2. Schutz vorhandener Vegetation

Der Schutz vorhandener Grünflächen ist zu gewährleisten. Dies betrifft die zum einen bei der Errichtung des Marktes angelegten Grünflächen sowie auch dem natürlichen Aufwuchs bei der Teilfläche Fl. Nr. 1132.

3.3. Ausgleichsfläche

Der sich ergebene monetäre Ausgleich ist zu berechnen und entsprechend vor der Genehmigung der Eingabepanung an die entsprechende Stelle zu begleichen.

3.4. Hinweise

Den Anforderungen des speziellen Artenschutzrechtes gem. § 44 und 45 BNatSchG wird wie folgt Rechnung getragen.

Auf der hinzukommenden Fläche, die derzeit in unregelmäßigen Abständen gemäht wird, sind keine geschützten Arten der Flora und Fauna aufgefunden worden. Der natürliche Aufwuchs auf der Teilfläche der Flurnummer 1132 bleibt erhalten.

4. Eingriffsregelung und Ausgleichsbilanzierung

(Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gem. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom Januar 2003)

Nach Prüfung der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise gem. Leitfaden scheidet diese Möglichkeit aus, da es sich um ein Sondergebiet „Einkauf“ handelt. Die in der Baunutzungsverordnung festgesetzte GRZ mit dem Wert von 0,8 überschreitet den einzuhaltenden Grenzwert nicht.

Es wird daher das Regelverfahren nach Punkt 3.2 des Leitfadens angewendet.

4.1. Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)

Im Plangebiet besteht auf den Flurnummern 1131/1 und 1132/5 überwiegend Vegetation aus der Bepflanzung von Gehölzen 1. Ordnung, Sträuchern und bodendeckenden Gehölzen, die bei der damaligen Errichtung des Gebäudes als Eingrünungsmaßnahme durchgeführt wurde. Bei den Grünflächen handelt es sich in erster Linie zum Teil um Böschungen bzw. im Süden um schwach geneigte Grünflächen.

Die Flächen mit der bestehenden Bebauung entsprechen einem Bereich mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Die Grünflächen bleiben bestehen und werden nicht verändert.

Kategorie I (Gebiete mit geringer Bedeutung)

<u>Fläche Ortsrandbebauung I</u>	<u>Flächengröße</u>	<u>Bewertung</u>
Grünland regelmäßig gemäht bzw. mind. einmal jährlich.	300,00 m ²	niedriger Wert

Summe der Eingriffsflächegesamt ca. 300.00 m²

Kategorie II (Gebiete mit mittlerer Bedeutung) und Kategorie III (Gebiete mit hoher Bedeutung)

Auf der Teilfläche 1132, natürlicher Aufwuchs wird nicht verändert und bleibt erhalten.

4.2. Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Die Erweiterung der bestehenden Bebauung verändert die vor genannten Flächen bebaut mit einem Lebensmittelmarkt sowie einem Getränkemarkt in Form und Größe von Gebäudegrundflächen nur geringfügig. Im Süden werden in etwa 250 - 300 m² zusätzlich überbaut.

Die Grundflächenzahl des Bebauungsplanes beträgt 0,8. Es ist daher von einem hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad auszugehen.

4.3. Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Mit der Einstufung des Baugebietes in Typ A mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ größer 0,35) der Eingriffsschwere wird folgende Zuordnung der Kompensationsfaktoren (Abb. 7 des Leitfadens Matrix) angesetzt:

In Gebietskategorie I bietet die Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren eine Spanne von 0,3 – 0,6.

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass nur Intensivgrünland überbaut wird, und der bestehende natürliche Aufwuchs erhalten wird, wird dies zur Minimierung des Eingriffs herangezogen.

Die Realisierung ökologischer und gestalterischer Möglichkeiten durch die Festsetzungen der Grünordnung ermöglicht damit einen Wertansatz von 0,4.

Somit entsteht folgender Ausgleichsbedarf:

<u>Bestandskategorie I</u> Größe	Wertung Faktor	Ausgleichsflächen- bedarf
Überbaute Fläche auf Intensivgrünland 300,00 m ²	0,4	120,00 m ²
Ausgleichsflächen- bedarf		120,00 m ² =====

4.4. Monetärer Ausgleich als naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahme

Bzgl. der angesetzten Kompensation stehen dem Antragsteller für die Erweiterung des Marktes keine Flächen zur Verfügung. Es wird daher ein monetärer Ausgleich in einem separaten Berechnungsansatz festgelegt und folgendermaßen angesetzt.

Ausgleichsflächenbedarf **120,00** **m²**

Hierzu ist ein städtebaulicher Vertrag über die Ablösesumme der Fläche sowie die entsprechende Pflegemaßnahme über den Zeitraum von 25 Jahren zu schließen.

Die Kompensation wird durch den bereits geschlossenen Vertrag über die Vergabe von Ausgleichsflächen vom 24.09.2015 gewährleistet.

4.5. Kurzzusammenfassung

Der im Bebauungs- und Grünordnungsplan dargestellte Bereich für die Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden Lebensmittelmarktes hat wie auf den vorherigen Seiten beschrieben und in der Matrix dargestellt nur geringe Auswirkung auf das Umfeld. Überbaut wird eine reine Grünfläche – Rasen ohne höhere Wertigkeit für Flora und Fauna.

Die Aufwertung der restlichen noch bestehend bleibenden Grünfläche ermöglicht die Kompensation mit dem angesetzten Faktor.

Die Höhe des monetären Ausgleichs für die sich ergebende externe Ausgleichsfläche von 120,00 m² wird in einem Anhang eigens berechnet.

Dem Eigentümer der Fläche stehen keine Ausgleichsflächen zur Verfügung.

Die notwendige Ausgleichsfläche von 120,00 m² wird vom Ökokonto des Landkreises durch den Eigentümer abgelöst.

Anhang 1 – Berechnung monetärer Ausgleich für den Eingriff

Derzeit stehen bei der Gemeinde keine Maßnahmen zur Verfügung, bei denen der notwendige Ausgleich durch Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden könnte.

Daher wird eine Grundstücksfläche aus dem Flächenpool für den Freistaat Bayern, die als Ausgleichsfläche bereitgestellt und mit Reallast und Dienstbarkeit versehen ist, verwendet.

Kostenberechnung des Ersatzes :

Der Ausgleichsflächennehmer verpflichtet sich folgende monetäre Ausgleichszahlung zu leisten: (gem. Vertrag vom 24.09.2015)

Ablösebetrag je m ² :	6,72 €	zzgl. gesetzlicher MWSt.
Übernahme der Pflege (f. 25 Jahre) je m ²	2,50 €	incl. gesetzl. MWSt.

Die ermittelten Kosten des nötigen monetären Ausgleichs entsprechen somit einem Betrag in Höhe von:

Ablösebetrag für Grundstück aus Flächenpool:

120 m² x 6,72 € = 806,40 € + 19% MWSt. 153,22 € = **959,62 €**

Übernahme der Pflege:

120 m² x 2,50 € = **300,00 €**

Bernhardswald, den 12.02.2015

1. Änderung, zum 21.05.2015

2. Änderung, zum 28.07.2015

3. Änderung, zum 29.10.2015

Zissler (Landschaftsarchitekt Univ.)



Ebenpaint 9 - 93170 Bernhardswald
Tel.: 09407-90 700 - Fax: 09407-35 29
info@zissler-architektur.com
www.zissler-architektur.com



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



SONDERGEBIET NAHVERSORGUNG PEIGERTING NACH § 11 BauNVO



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN



BAUGRENZE



BAULINIE



MIT FAHRTRECHT BELASTETE FLÄCHE



EIN- U. AUSFAHRT

g

GESCHLOSSENE BAUWEISE

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 5 ABS. 2 NR.1, §9 ABS. 1 NR. 1 BauGB, § 16 BauNVO

l

HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

PD = PULTDACH

MAX. HÖHE ATTIKA 8,00 m von +-0,00 Fertigfussboden aus Bestand

DIE BESTEHENDE DACHNEIGUNG UND TRAUFHÖHE IST ZU ÜBERNEHMEN

GRZ 0,8

ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTM.

GFZ 1,0

ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHENZAHL

FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNG



ZU PFLANZENDE GEHÖLZE 1. ORDNUNG



ZU PFLANZENDE GEHÖLZE 2. ORDNUNG



ZU PFLANZENDE STRÄUCHER



BESTEHENDE UND ZU ERHALTENDE GEHÖLZE



BESTEHENDE RANDEINGRÜNUNG
STRÄUCHER

PLANZEICHEN ALS HINWEISE



BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE



NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZE



NEUER GEBÄUDETRAKT -ANBAU



BESTEHENDE BEBAUUNG -GEBÄUDE



GRÜNFLÄCHE PRIVAT



PARKFLÄCHEN GEPFLASTERT BESTAND



VERKEHRSFLÄCHEN ASPALTIERT BESTAND