

BEBAUUNGSPLAN DER MARKTGEMEINDE EGGOLSHEIM

EGGOLSHEIM SÜD-WEST

MASSTAB:

1 : 1000

DATUM:

26.03.2001

PLAN-NR:

BB02-6

GEZEICHNET:

LEISS

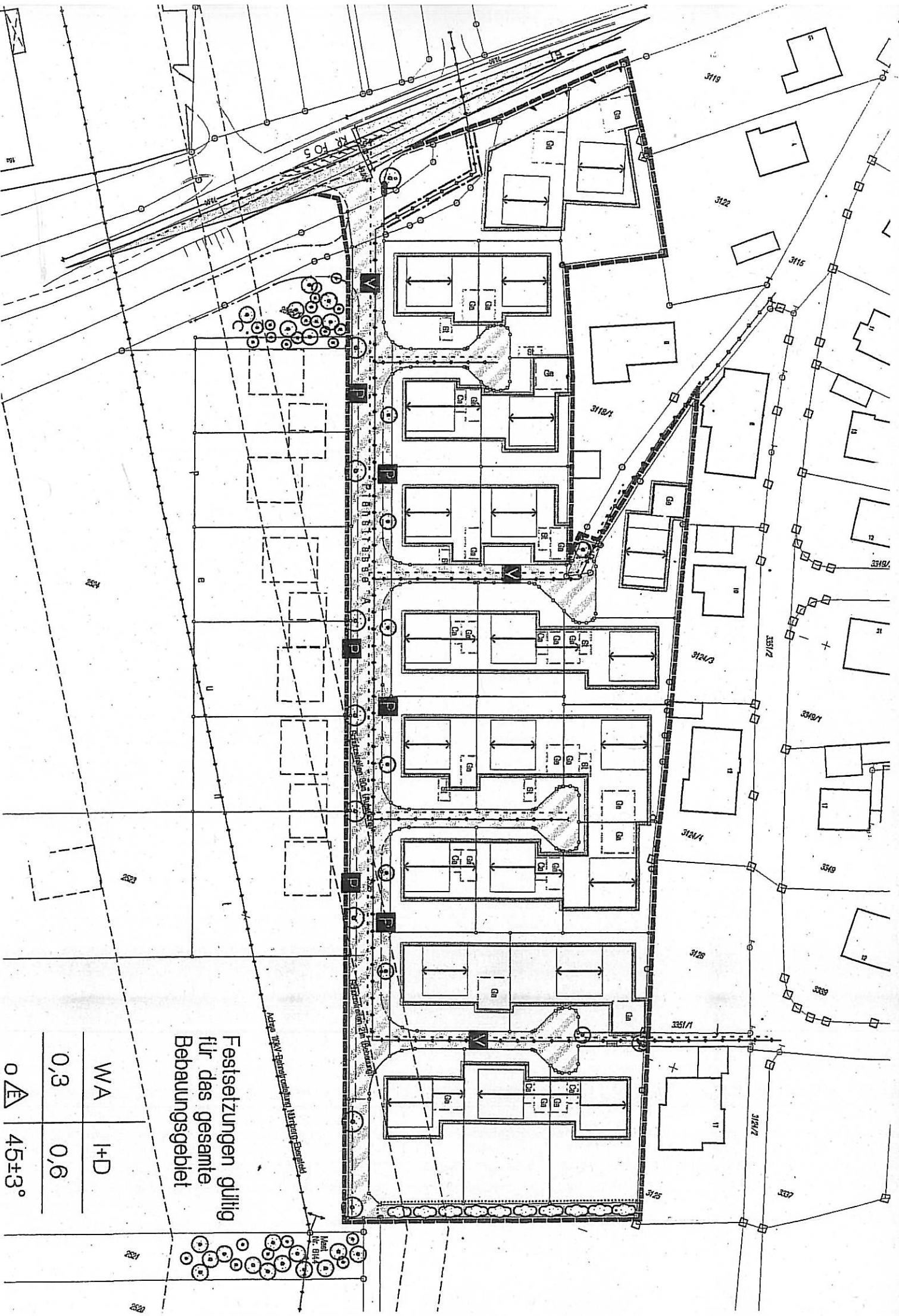
PLANUNG:



Entwurfsplan vom: 22.09.2000
Änderung vom: 12.10.2000
Auslegungsplan vom: 26.03.2001
Änderung vom: 26.04.2001
Änderung vom: 17.07.2001
Änderung vom: 17.10.2001

Änderung

vom: 31.01.2002




Festsetzungen gültig
für das gesamte
Bebauungsgebiet




WA	I+D
0,3	0,6
\triangle	$45 \pm 3^\circ$

Abstr. 100% Bebauungsplan, Wirkungsbereich

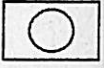
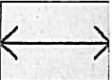
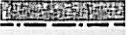
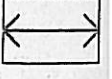
Messl. im Maßstab

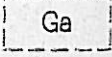
A. FESTSETZUNGEN

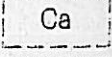
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 (1) BauGB und §§ 16 und 17 BauNVO)
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet 

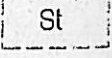
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 (1) BauGB und §§ 16 und 17 BauNVO)
 - 2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) ist festgesetzt. 
 - 2.2 Die Geschößflächenzahl (GFZ) ist festgesetzt. 
 - 2.3 Die Zahl der Vollgeschosse ist festgesetzt: (z)
Dachgeschoß als Vollgeschoß ausbaubar. 
 - 2.3.1 als Höchstgrenze I+D max. 3 WE je Einzel- bzw. Doppelhaushälfte
Kniestock 0,50 m zulässig.
 - 2.3.2 OK FB Erdgeschoss Mitte Wohnhaus max. 2 Stufen (=ca. 37cm)
über Straßenniveau


3. BAUWEISE UBERBAUBARE FLÄCHEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 (1) 2 BauGB)
 - 3.1 offene Bauweise
(§ 22 (2) BauNVO)
nur Einzelhäuser zulässig

Einzelhaus 

 - 3.2 Baugrenze
(§ 23 (3) BauNVO) 
 - 3.3 Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Hauptfirst-
richtung vorgeschlagen. 

4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN
(§ 9 (1) 4 BauGB)
 - 4.1 Vorgeschlagene Flächen für Garagen 

Vorgeschlagene Flächen für Carports 

Vorgeschlagene Flächen für Stellplätze 
 - 4.2 Nebenanlagen:
Im Bereich der Bebauung sind Nebenanlagen bis zu einer Größe von
3 x 5 m und einer Traufhöhe von 2,25 m zulässig.
Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nicht
zugelassen.

5. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 (1) 11 BauGB)
 - 5.1 Öffentliche Verkehrsfläche - Verkehrsberuhigter Bereich mit
Park- und Pflanzstreifen (§9 Abs. 1 Nr. 11 in Verbindung mit
Nr. 25a BauGB) 

Straßenquerschnitt (Planstraße A): 2.00 m Park- und Pflanzstreifen, 5.00m Fahrbahn, 2.00m Park- und Pflanzstreifen

Das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern.

Die öffentlichen Park- und Pflanzstreifen der Planstraße A (verkehrsberuhigter Bereich) sind mit folgenden Decken zu gestalten, bzw. zu begrünen:

- Parkplätze: Pflaster mit Rasenfugen (Granit bzw. ungefärbter Beton)

- Pflanzflächen: Schotterrassen bzw. Rasen- und Staudenvegetation. Die Befestigungen sind niveaugleich mit der Fahrbahn zu erstellen.

Die Bepflanzung der Verkehrsflächen mit Bäumen ist nach der anliegenden Pflanzenliste A durchzuführen und dauerhaft zu schützen. In den Festsetzungen durch Planzeichen ist die Lage der Bäume eingezeichnet.

5.2 Straßenbegrenzungslinie

5.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Parkplätze

5.4 Öffentliche Verkehrsfläche - Fuß- und Radweg

5.5 Ein- bzw. Ausfahrt

5.6 Sichtdreiecke sind von einer Bebauung freizuhalten. Geschlossene Anpflanzungen, Zäune, Stapel und sonstige Gegenstände dürfen eine Höhe von 1,20m über OK Fahrbahn nicht überschreiten.

6. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
(§ 9 (1) 12 BauGB)

6.1 Trafostation

6.2 Energieversorgung
Schaltkästen und Verteilerschränke des Versorgungsträgers sowie Beleuchtungsanlagen sind auf den Baugrundstücken zu dulden.

6.3 Abfallentsorgung

7. VERSORGUNGSLEITUNGEN
(§ 9 (1) 13 BauGB)

7.1 Abwasserleitung
(§ 9 (1) 14 BauGB)
(siehe Projekte für Kanal, Wasser, Straße, Gas und Strom)

geplant
bestehend

7.2 Gasleitung
(§ 9 (1) 14 BauGB)

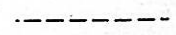
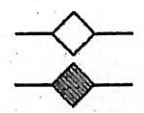
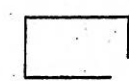
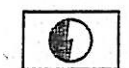
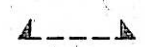
7.3 Oberirdische Versorgungsleitung mit Schutzzone
Für den durch den Leitungsschutzstreifen tangierten Bereich sind die Punkte 1. bis 8. der Stellungnahme der DB Energie GmbH in der Begründung zum Bebauungsplan zu beachten.

8. GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 (1) 15 BauGB)

8.1 Öffentliche Grünflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 15 in Verbindung mit Nr. 25a BauGB)
Die öffentliche Grünfläche ist als Gehölzpflanzung (Hecke) zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Die Bepflanzung der Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern ist nach der anliegenden Pflanzenliste B durchzuführen. In den Festsetzungen durch Planzeichen ist die Lage der Grünfläche eingezeichnet.



F+R



8.2 Private Bauparzellen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 in Verbindung mit Nr. 25a BauGB)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der privaten Bauparzellen sind zu begrünen und gärtnerisch dauerhaft zu unterhalten. Eine Befestigung dieser Flächen ist nur zur Herstellung von notwendigen Zufahrten und Zugängen sowie Terrassen zulässig.

Fassaden- und Wandbegrünung sowie begrünte Dächer sind zulässig und erwünscht.

Eine rändliche Einfriedung der Grundstücke mit Nadelgehölzhecken ist unzulässig.

Die Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und Obstbäumen ist nach der anliegenden Pflanzliste C auszuführen. Neben den heimischen Pflanzen können auch traditionell im ländlichen Raum verwendete Laubgehölze gepflanzt werden. Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung dürfen nicht verwendet werden. In den Festsetzungen durch Planzeichen ist die Lage der Gehölze nicht eingezeichnet.

Treffen Garagen an den Grundstücksgrenzen zusammen, so ist zwischen den Einfahrten beiderseits der Grundstücksgrenze jeweils ein mindestens 0,30 m breiter Pflanz- bzw. Rasenstreifen, ohne Einzäunung und ohne Sockel, anzulegen.

9. IMMISSIONSSCHUTZ

(§ 9 (1) 23, 24 BauGB)

9.1 Landwirtschaftliche Geruchseinflüsse sind vorhanden und können auch künftig nicht ausgeschlossen werden.

9.2 Schallschutzmaßnahmen

In den am nördlichen und östlichen Rand des Planungsgebietes gelegenen Wohnhäusern sollen ruhebedürftige Räume, insbesondere Schlafräume, auf der BAB 73 bzw. der FO 5 abgewandten Seite angeordnet werden.

In die vier Wohngebäude am nördlichen Rand des Planungsgebietes entlang der FO 5 sind in die nördlichen und westlichen Außenwände Fenster mindestens der Schallschutzklasse 3 nach VDI-Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen vom August 1987 einzubauen.

In die acht Wohngebäude am westlichen Rand des Planungsgebietes sind in die nördlichen, westlichen und südlichen Außenwände Fenster mindestens der Schallschutzklasse 3 nach VDI-Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen vom August 1987 einzubauen.

10. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN UND DIE ERHALTUNG VON BEPFLANZUNG

(§ 9 (1) 25 BauGB)

10.1 Pflanzgebot für Bäume

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Baumarten sind den Pflanzlisten A, B und C aus der Grünordnung - Anlage in der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

10.2 Sträucher

Die Straucharten sind den Pflanzlisten A, B und C aus der Grünordnung - Anlage in der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

11. GESTALTUNG

(§ 9 (4) BauGB i. V. m. Art. 91 (3) BayVO)

Bauliche Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 der BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.
Die Einhaltung der Abstandsflächen muß nach Art. 6 BayBO gewährleistet sein.
Der Mindestabstand beträgt 3,00 m.

11.1 Dachform - zulässig sind:

SD - Satteldach $45^\circ \pm 3^\circ$

Dachgauben sind nur als Einzelgauben mit einer Gesamtlänge nicht größer als 1/3 der Hauslänge zulässig. Seitlicher Abstand zum Ortgang $\geq 1,50$ m. Dachaufbauten sind nur als Gauben mit Schlepp- oder Satteldach und Zwerchhäuser zulässig (keine Türmchen oder ähnliches).

11.2 Garagen

Garagen müssen sich dem Hauptgebäude unterordnen und sind diesem anzugleichen. Als Dachform ist Satteldach oder begrüntes Flachdach zulässig.

Garagen aus Wellblech o. ä. sind unzulässig. Bei Bauten auf der Grenze ist der Besitzer berechtigt, die Errichtung und den Unterhalt der Grenzmauer vom Nachbargrundstück aus vorzunehmen. Wird nur eine Garage gebaut, ist diese an der Grenze zu errichten.

Garagen auf der Grundstücksgrenze müssen einheitlich gestaltet werden.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf dem im Plan festgesetzten Flächen zulässig.

Die Fläche zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche darf nicht eingefriedet werden.

11.3 Stellplatzgebot

Je Wohneinheit müssen bis zur Bezugfertigkeit 1,5 Stellplätze errichtet werden. Bei halber Zahl ist aufzurunden.

11.4 Einfriedung

(§ 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit Art. 91 Satz 3 BayBO)

Die Einfriedung der Grundstücke darf die Höhe von 1,00 m über OK Straße nicht übersteigen. Zaunsockel sind unzulässig.

An den Rückseiten der Grundstücksgrenzen sind Maschendrahtzäune und Naturhecken bis 1,20 m Höhe zugelassen.

12. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

12.1 Grenze des räumlichen Geltungsgebietes des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

12.2 Bodenversiegelung

Die Versiegelung der privaten Grundstücksflächen durch Zufahrten, Parkflächen und Wege ist nicht zugelassen. Diese Flächen sind wasser-durchlässig zu befestigen, z.B. Schotterrasen, Pflasterrasen, wasser-gebundenen Decken oder sickerfähiges Pflaster.

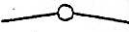
12.3 Unverschmutztes Oberflächenwasser und Dachwässer sollen auf dem Grundstück gesammelt und verwendet werden (z.B. WC-Spülung), oder sind zu versickern. Unterirdisch Zisternen zum Sammeln von Niederschlagswasser, sowie die Entnahme als Brauchwasser im Garten sind zulässig.

12.4 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

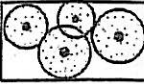
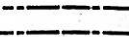
12.5 Allseits verglaste Wintergärten und Glasanbauten sind als untergeordnete Bauteile zulässig.

B. HINWEISE

1. Bestehende Gebäude
2. Bestehende Grundstücksgrenzen
3. Flurnummer
4. Begrenzung der Fläche für Anpflanzung
5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
6. Gehölzbestand bestehend (außerhalb des Geltungsbereiches)
7. Grenzabstände bei Pflanzungen
Nach Art. 47 AGBGB ist bei Pflanzen mit mehr als 2m Wuchshöhe ein Grenzabstand von mind. 2m einzuhalten, falls dies der Nachbar verlangt.



z.B. 247/1



Pflanzenlisten

Die **Gehölzauswahl** wurde nach der potentiellen natürlichen Vegetation zusammengestellt (Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald). In den Randbereichen (Pflanzenliste B) kommen ausschließlich standortheimische Gehölze zur Verwendung.

Die konkrete Artenzusammensetzung ist in einem **Pflanzplan** (Freiflächengestaltungsplan) differenziert nach dem jeweiligen Standortgegebenheiten wie Feuchtigkeit, Bodenart, Exposition und Nutzung auszuwählen.

Es handelt sich um **Auswahllisten**. Arten wie Faulbaum (*Frangula alnus*), Sandbirke (*Betula pendula*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Brombeere und Himbeere (*Rubus fruticosus* und *R. idaeus*) müssen nicht gepflanzt werden, sie stellen sich von selbst ein.

Pflanzenliste A

Gehölze für die Begrünung der öffentlichen Verkehrsflächen (Wohnstraße, verkehrsberuhigter Bereich).

(Auswahlliste für unterschiedliche Standorte)

Mindestpflanzgröße: H 3xv m.Db. 14-16 bzw. 18-20

Große Laubbäume:

Bergahorn	(<i>Acer pseudoplatanus</i>)
Traubeneiche	(<i>Quercus petraea</i>)
Winterlinde	(<i>Tilia cordata</i>)

Mittelgroße Laubbäume und Kleinbäume:

Feldahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Vogelkirsche	(<i>Prunus avium</i>)
Kugel-Robinie	(<i>Robinia pseudoaccacia</i> 'Umbraculifera')
Einblättrige Robinie	(<i>Robinia pseudoacacia</i> 'Monophylla')
Eberesche	(<i>Sorbus aucuparia</i>)

Pflanzenliste B

Gehölze für die öffentliche Grünfläche
(Auswahlliste heimischer Bäume und Sträucher).

Mindestpflanzgröße: H 3xv 18-20 m.Db.,
Hei 2xv 200-250
vStr 4-5 Tr o.B. 100-150

Mittelgroße Laubbäume und Großsträucher:

Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Wildbirne	(Pyrus pyraster)
Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)
Elsbeere	(Sorbus torminalis)

und Obstbäume

Äpfel	(Malus domestica)
Zwetschgen	(Prunus domestica)

Sträucher:

Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Haselstrauch	(Corylus avellana)
Weißdorn	(Crataegus monogyna/laevigata)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Rainweide	(Ligustrum vulgare)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Kreuzdorn	(Rhamnus cathartica)
Heckenrose	(Rosa canina)
Weinrose	(Rosa rubiginosa)
Salweide	(Salix caprea)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)

Pflanzenliste C

Gehölze für die Begrünung der privaten Hausgärten (Bauparzellen).
(Auswahlliste für unterschiedliche Standorte)

Mittelgroße Laubbäume für kleine Hausgärten:

Feldahorn	(Acer campestre)
Kugel-Feldahorn	(Acer campestre 'Elsrijk')
Eschen-Ahorn	(Acer negundo)
Rot-Ahorn	(Acer rubrum)
Schwarz-Birke	(Betula nigra)
Trompetenbaum	(Catalpa bignonioides)
Hainbuche	(Carpinus betulus in Sorten)
Kadsurabaum	(Cercidiphyllum japonicum)
Amberbaum	(Liquidambar styraciflua)
Scharlach-Eiche	(Quercus coccinea)
Persische Eiche	(Quercus macranthera)
Schnurbaum	(Sophora japonica)
Mehlbeere	(Sorbus aria)
Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)
Mährische Vogelbeere	(Sorbus aucuparia 'Edulis')
Elsbeere	(Sorbus torminalis)
Winterlinde	(Tilia cordata in Sorten)

Obstgehölze:

Dem interessierten Gartenbesitzer wird empfohlen, sich wegen der Auswahl von geeigneten Obstsorten für sein Grundstück an den Kreisfachberater für Obstbau am Landratsamt Forchheim zu wenden. Dort ist eine umfangreiche Obstsortenliste, inklusive Steinobst und Beerenobst und neueren Sorten, erhältlich. (Herr Tobias Vogel, Tel. 09194 / 723 - 475).

Sträucher:

Neben den heimischen Sträuchern sollten die traditionell im ländlichen Raum verwendeten Laubsträucher gepflanzt werden (wie z.B. Flieder, Spierstrauch, Weigelie, Kolkwitzie, Pfeifenstrauch, Felsenbirne, Strauchrosen). Aber auch alle anderen handelsüblichen, laubtragenden Ziersträucher unserer Baumschulen sind für diese Art Hausgärten geeignet: es kommt auf die Standortgegebenheiten und das Wuchsverhalten der Gehölze an!

Fassadenbegrünung:

Auswahl geeigneter Pflanzenarten für die Fassaden- und Wandbegrünung für verschiedene Standorte (Boden, Himmelsausrichtung und Lichtverhältnisse) sowie unterschiedlicher Wuchshöhen und Wuchsgeschwindigkeiten..

Waldrebe	(Clematis div. Arten)
Efeu	(Hedera helix)
Kletterhortensie	(Hydrangea petiolaris)
Geißblatt / Heckenkirsche	(Lonicera div. Arten)
Fünflappiger Wilder Wein	(Parthenocissus quinquefolia)
Dreilappiger Wilder Wein	(Parthenocissus tricuspidata 'Veitschii')
Knöterich	(Polygonum aubertii)
Blauregen	(Wisteria sinensis)

Dachbegrünung:

Kleine Auswahl geeigneter Pflanzenarten für die extensive Dachbegrünung.

Weißer Mauerpfeffer	(Sedum album)
Scharfer Mauerpfeffer	(Sedum acre)
Milder Mauerpfeffer	(Sedum sexangulare)
Dachwurz	(Sempervivum tectorum)
Steinnelke	(Petrorhagia saxifraga)
Perlgras	(Melica ciliata)
Gemsens-Schwingel	(Festuca rupicaprina)
Frühlingsfingerkraut	(Potentilla verna)
Thymian	(Thymus serpyllum)

Ausgeschlossene Pflanzen:

Folgende Pflanzen dürfen laut Satzung in Hausgärten der vorliegenden Größenordnung nicht gepflanzt werden:

- Heimische und fremdländische Nadelgehölze, die höher und breiter als 2 m werden können. Dazu zählen u.a.: Kiefer, Fichte, Tanne, Lärche, Blaufichte, Scheinzypresse, Zeder, Hemlockstanne, Serbische Fichte.

Erläuterungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Im Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bay. StMLU 1999) wird auf das vereinfachte Vorgehen bezüglich der rechtssicheren Anwendung der Eingriffsregelung gemäß den Anforderungen des BauGB und des BNatSchG hingewiesen. Die vereinfachte Vorgehensweise beruht auf der Annahme, dass ein differenziertes Verfahren zum gleichen Ergebnis führen würde.

Bei der Erstellung der Grünordnungsplanung zum Bebauungsplan „Eggolsheim Süd-West“ wurden neben der guten fachlichen Praxis die im Leitfaden enthaltene Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise und die Listen 2 und 3 a berücksichtigt. Die geplanten Maßnahmen wurden vorab mündlich mit der unteren Naturschutzbehörde - Sachbearbeiter Herr Unterburger - abgestimmt.

Zur Checkliste (Leitfaden des Bay. StMLU (1999), Seite 6f.)

0. Planungsvoraussetzungen:

Die vorliegende Grünordnungsplanung wird in den Bebauungsplan integriert.

1. Vorhabenstyp:

Es handelt sich um ein reines Wohngebiet mit einer festgesetzten GRZ von 0,30.

2. Schutzgut Arten und Lebensräume:

Das geplante Baugebiet umfaßt Ackerflächen, die z.T. aus der Nutzung genommen wurden, und damit Flächen mit einer geringen Bedeutung für Natur und Landschaft. Von den Planungen sind weder Schutzgebiete, Flächen nach Art. 13d BayNatSchG, Biotopkartierung oder bekannte Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten betroffen. Auch mittelbar werden keine Lebensräume höherer Bedeutung beeinträchtigt. Als geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung dienen die Pflanzung von Bäumen beidseits der Erschließungsstraße und der Fuß- und Radwegverbindungen sowie die Anlage eines Heckengürtels am Südostrand des Baugebietes. Der Heckengürtel fördert zugleich die Wechselbeziehungen zur freien Landschaft. Zusätzlich werden für die privaten Grünflächen Pflanzvorschläge gemacht und auf die Möglichkeit von Fassaden- und Dachbegrünung hingewiesen.

Das Setzen von Zaunsockeln wird gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung untersagt, damit die Wandermöglichkeiten von Mittel- und Kleinsäugetern (z.B. Igel) und Amphibien (z.B. Erdkröten) sowie flugunfähiger Insekten nicht beeinträchtigt wird.

3. Schutzgut Boden:

Im Planungsgebiet liegen keine Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden vor noch erfolgt eine Veränderung der Oberflächenformen. Der Versiegelungsgrad wird durch Maßnahmen wie der Festsetzung einer GRZ von 0,30 und der Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen auf den öffentlichen Pflanz- und Parkstreifen entlang der Erschließungsstraße reduziert. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erlaubt. Zufahrten, Parkflächen und Wege dürfen nur wasserdurchlässig befestigt werden.

4. Schutzgut Wasser:

Zum Grundwasser liegt ein ausreichender Flurabstand vor, es werden weder Quellen und Quellfluren noch wasserführende Schichten oder regelmäßig überschwemmte Bereiche unberührt. Die Maßnahmen zum Schutz des Wassers entsprechen den Maßnahmen zum Schutz des Bodens (s.o.).

5. Schutzgut Klima/Luft:

Es werden weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt. Zur Verringerung der Aufheizung von Gebäuden werden Fassaden- und Dachbegrünung vorgeschlagen. Eine Dachbegrünung ist beim Bau einer Garage mit Flachdach zwingend vorgeschrieben.

6. Schutzgut Landschaftsbild:

Zur Vermeidung der Zersiedelung grenzt das geplante Baugebiet westlich an bestehende Bebauung an. Exponierte oder für das Landschaftsbild bzw. für die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche sind von den Planungen nicht betroffen, auch landschaftsbildprägenden Elemente sind nicht vorhanden. Damit das geplante Baugebiet landschaftstypisch eingebunden ist, wurde am südöstlichen Rand als öffentliche Grünfläche eine Heckenpflanzung aus heimischen Laubgehölzern festgesetzt.

Daher ist gemäß der Checkliste im Leitfaden zur Eingriffsregelung (Bay. StMLU 1999) bei Berücksichtigung der grünordnerischen Maßnahmen kein weiterer Ausgleichsbedarf erforderlich.