

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Großgundertshausen Süd“ Deckblatt Nr. 01 im Verfahren nach § 13 a BauGB Gemeinde Volkenschwand

Begründung

Gemeinde Volkenschwand

Verwaltungsgemeinschaft Mainburg

vertreten durch
Albert Morasch, 1. Bürgermeister

Regensburger Str. 1
84048 Mainburg

Telefon 08751 . 8634 - 0
Telefax 08751 . 8634 - 49
vg@vg-mainburg.de

Planung

M A R I O N L I N K E
K L A U S K E R L I N G
L A N D S C H A F T S A R C H I T E K T E N B D L A

PAPIERERSTRASSE 16 84034 LANDSHUT
Tel. 0871/273936
e-mail: kerling-linke@t-online.de



Bearbeitung

Dipl. Ing. Marion Linke, Stadtplanerin, Landschaftsarchitektin
B. Eng. Florian Zweckl

26. September 2018

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass	3
2. Umgriff und Beschreibung des Planungsgebietes	3
2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches	3
2.2 Beschreibung der derzeitigen Situation	3
2.3 Lage im Raum und im Siedlungsgefüge.....	3
3. Übergeordnete Planungsvorgabe	4
3.1 Vorgaben der Landesplanung – LEP 2013 –	4
3.2 Vorgaben der Regionalplanung	4
3.3 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.....	4
4. Grundzüge der Planung und Zielsetzung	4
4.1 Anwendung des § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“	4
4.2 Städtebauliche Aspekte	5
4.3 Grünordnung	5
5. Öffentliche Belange unter Berücksichtigung der Planungsziele	6
5.1 Verkehr	6
5.2 Hydrogeologie und Wasserwirtschaft.....	6
5.3 Ver- und Entsorgung	6
5.4 Immissionsschutz	7
5.5 Altlasten.....	8
5.6 Denkmalpflege	8
6. Nachrichtliche Übernahmen	8
7. Ermittlung der Brutto- und Nettobaufläche, Flächenbilanz	8
8. Voraussichtliche Kosten	9
8.1 Voraussichtliche Kosten der Wasserversorgung	9
8.2 Voraussichtliche Kosten der Abwasserbeseitigung	9
8.3 Finanzierung der Erschließungskosten.....	9

ANLAGEN

- Anhang zu den textlichen Festsetzungen 2.9.7 Artenliste für Gehölzpflanzungen 10-11

1. Anlass

Die Gemeinde Volkenschwand beabsichtigt eine Änderung innerhalb des bestehenden rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Großgundertshausen Süd“ vom 20.12.2017. Das Deckblatt Nr. 01 ermöglicht eine nach städtebaulichen Gesichtspunkten vertretbare veränderte bauliche Entwicklung, hier ein gezielter baulicher Umgang mit dem Gelände (Terrassierung) und eine wirtschaftlichere Gebäudetypologie unter Wahrung der Zweigeschossigkeit auf der Parzelle 7. Diese ermöglicht dem Planungsbegünstigten einen besseren baulichen Umgang mit dem Gelände und ist ansonsten innerhalb des umgebenden Baugebietes aufgrund der Sonderstellung der Parzelle – zwischen öffentlichem Fußweg im Osten und Rückhaltebecken im Westen, außerhalb der ansonsten vorgesehenen Gebäude-Reihungen – aus Sicht der Gemeinde Volkenschwand vertretbar. Nachdem die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind und von einer umgebenden Bebauung auszugehen ist, kann hier das Verfahren nach **§ 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“** angewandt werden.

2. Umgriff und Beschreibung des Planungsgebietes

2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 01 umfasst 758 m². Dies entspricht der im rechtskräftigen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan dargestellten Parzelle 7. Das Planungsgebiet befindet sich in Großgundertshausen im Gemeindegebiet Volkenschwand im Süden des Landkreises Kelheim und wird nach Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes wie folgt umgrenzt:

- im Osten durch Wohnbebauung,
- im Norden durch die Erschließungsstraße,
- im Westen durch ein Regenrückhaltebecken mit öffentlichen Grünflächen,
- im Süden durch einen Feldweg und dahinter landwirtschaftlichen Nutzflächen.

2.2 Beschreibung der derzeitigen Situation

Der Geltungsbereich wird noch von landwirtschaftlicher Nutzung, derzeit Intensivgrünland geprägt. Nördlich davon liegt das kirchliche Zentrum mit Pfarrkirche, Friedhof und Kindergarten. Hier bildet eine Baum-Strauch-Hecke eine raumwirksame Trennung zu den landwirtschaftlich genutzten Fläche in denen der Geltungsbereich liegt. Im Osten befinden sich Grünlandnutzungen und Ackerflächen (Klee-Ansaat), im Süden Grünlandnutzung und weiter südlich eine kleinteilige Heckenlandschaft, eine Altgrasflur und schließlich ein bis zu 15 m hoher Gehölzbestand. Im Westen grenzt eine Häuserzeile an.

Das Gebiet liegt am südlichen Ortsrand des Siedlungsgebietes Großgundertshausen, südlich der Staatsstraße St 2049 und der Pfarrer-Frank-Straße und östlich der Ringstraße. Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Fl.Nrn. 514 und 504, Gemarkung Großgundertshausen.

Die Geländeoberfläche befindet sich in Höhenlagen von 458 bis etwas über 461 müNN, wobei das Gelände von Osten aus Richtung Norden, Westen und Süden hin abfällt. Ca. 500 m nordwestlich befinden sich die Orte Kleingundertshausen und Obermühle auf 450 bis 460 m. Rund 2,6 km südöstlich liegt der Hauptort der Gemeinde Volkenschwand auf 480 m bis 490 müNN und Neuhausen in Tallage.

2.3 Lage im Raum und im Siedlungsgefüge

Nach Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Großgundertshausen Süd“ wird der Geltungsbereich im Siedlungsgefüge des neu entstandenen Allgemeinen Wohngebietes am Südrand von Großgundertshausen liegen.

Die übergeordnete Erschließung wird von der Staatsstraße St 2049 in Ost-West-Richtung und der von Süden darauf stoßenden Ringstraße 200 m westlich des Geltungsbereichs oder der Pfarrer-Frank-Straße 200 m östlich des Geltungsbereichs geleistet. Somit sind das Mittelzentrum Mainburg nach 5 km und die Autobahnanschlussstelle der A 93 im Nordwesten nach 17 km gut erreichbar. Nach München beträgt die Entfernung nach Süden Luftlinie 56 km und zum Oberzentrum Landshut im Südosten 22 km.

3. Übergeordnete Planungsvorgaben

3.1 Vorgaben der Landesplanung – LEP 2013 –

Im **Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013)** sind keine Inhalte zu Großgundertshausen enthalten, Mainburg wird als Mittelzentrum dargestellt.

3.2 Vorgaben der Regionalplanung

Im **Regionalplan** der Region 13 Landshut sind für das Planungsgebiet selbst keine Darstellungen enthalten. Im Norden und Osten von Großgundertshausen verläuft winkelförmig ein Potentialgebiet für Windenergie in ca. 800 m Entfernung (Tekturkarte zu Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Windkraftanlagen, 13.01.2014). Vorranggebiete für Bodenschätze (Bentonit) befinden sich je im Südosten (BE 1) und Südwesten (BE 66) des Planungsgebietes in ca. 800 m Entfernung (Tekturkarte zu Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ Rohstoffsicherung, 24.05.2007).

3.3 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Ausgangsbasis ist der wirksame **Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan** von 17.09.1999. Im Zuge der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Großgundertshausen Süd“ wurde im **Parallelverfahren** die Anpassung des Flächennutzungsplans mit integriertem Grünordnungsplan durch **Deckblatt Nr. 14** durchgeführt, dass seit dem 20.12.2017 rechtswirksam ist. **Somit entwickelt sich der vorliegende Bebauungsplan** mit integriertem Grünordnungsplan „Großgundertshausen Süd Deckblatt Nr. 01“ **aus dem Flächennutzungsplan**.

4. Grundzüge der Planung und Zielsetzung

4.1 Anwendung des § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“

Der 758 m² große Geltungsbereich überplant Flächen innerhalb der rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplans „Großgundertshausen Süd“ (hier die Parzelle 7). Das Verfahren nach § 13a BauGB wurde von der Gemeinde Volkenschwand gewählt. Die Entscheidung für die Verfahrensart obliegt der Gemeinde Volkenschwand. Folgende Gesichtspunkte rechtfertigen die Verfahrensdurchführung nach § 13a BauGB:

1. Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Siedlungsgebietes und wird an allen Seiten außer im Süden (landwirtschaftliche Fläche) nach Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Großgundertshausen Süd“ von Bebauung umgeben sein. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
2. Die festgesetzte Grundfläche liegt bei weit weniger als 20.000 m² mit der Einschätzung, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen hat (vgl. Geltungsbereich 758 m²).
3. Die Planung fällt nicht unter die Vorhaben, deren Zulässigkeit einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht erfordern.
4. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB. Eine entsprechende Bestandsaufnahme und Bewertung erfolgte im Rahmen des Umweltberichtes zum rechtskräftigen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Großgundertshausen Süd“.

Es erfolgt **keine Umweltprüfung**. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4c BauGB (Monitoring) wird nicht angewendet.

Es ist **kein Ausgleich für die Eingriffe** in Natur und Landschaft **zu leisten**. Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB gelten die Eingriffe, die aufgrund der Bebauungsaufstellung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist daher nicht anzuwenden.

4.2 Städtebauliche Aspekte

Das Deckblatt Nr. 01 ändert in Parzelle 7 die Dachneigung für das Satteldach des Wohngebäudes, die ausnahmsweise Erhöhung der maximal zulässigen Aufschüttungen bis 2,5 im Geltungsbereich (an den Grundstücksgrenzen sind Abgrabungen und Aufschüttungen weiterhin nicht erlaubt) und der Festsetzung von maximal II Vollgeschossen in Erdgeschoss + Dachgeschoss (E+D). Eine Unterkellerung ist zulässig. Als Dachform ist ein Satteldach (SD) mit einer Dachneigung von 22 - 28° zulässig. Die Wandhöhen werden auf max. 6,5 m bergseitig und max. 8,0 m talseitig festgesetzt. Als Bezugshöhe dient das natürliche Gelände.

Als Bezugshöhe wird am natürlichen Gelände festgehalten (auch in Übereinstimmung mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan), da dieses durch den Planlichen Hinweis 3.5 im Plan ablesbar ist und jeweils zwischen berg- und talseitigen Wandhöhen unterschieden wird. Somit wird die in der Bauleitplanung gewünschte Bestimmtheit erzielt und gerade die dem hängigen Gelände geschuldete genaue Definition der Wandhöhen erreicht.

Folgenden Festsetzungen werden im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Großgundertshausen Süd“ Deckblatt Nr. 01 **ausschließlich für die Parzelle 7** geändert:

für Parzelle 7	rechtskräftiger Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „ Großgundertshausen Süd “	Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Großgundertshausen Süd“ Deckblatt Nr. 01
Vollgeschosse	U + E	E + D (eine Unterkellerung ist zulässig)
Wandhöhe	bergseitig max. 4,0 m talseitig max. 6,0 m	bergseitig max. 6,5 m talseitig max. 8,0 m
Dachform	Satteldach	Satteldach
Dachneigung	38° - 45°	22° - 28°
Aufschüttungen und Abgrabungen	Aufschüttungen maximal 1,0 m Abgrabungen maximal 1,0 m	Aufschüttungen maximal 2,5 m Abgrabungen maximal 2,5 m

Die **Erschließung** erfolgt ausschließlich über die im rechtskräftigen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Großgundertshausen Süd“ geplante verkehrsberuhigte Erschließungsstraße.

Bis auf die in der Tabelle dargestellten Änderungen sind sämtliche Festsetzungen und Darstellungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Großgundertshausen Süd“ übernommen worden.

Insgesamt werden die Gebote der folgenden Aspekte erfüllt:

- des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und damit den Anliegen der Raumordnung und Landesplanung,
- des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- des Landschaftsbildes.

Zusammenfassend stellt das Deckblatt Nr. 01 nach städtebaulichen Gesichtspunkten eine wirtschaftliche Gebäudetypologie und einen baulichen Umgang mit der steilen Hanglage dar.

4.3 Grünordnung

- Grünordnerische Konzeption – private Grünflächen –

Es werden keine Veränderungen an den Festsetzungen zur Grünordnung vorgenommen. Es gelten weiterhin die im rechtskräftigen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Großgundertshausen Süd“ getroffenen Festsetzungen und Hinweise.

■ Flächenversiegelung und Versickerungsflächen

Sämtliche private und öffentliche Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise, bevorzugt als Pflaster mit Rasenfuge, Kiesdecke oder Schotterrasen herzustellen. Hiervon ausgenommen sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge von Menschen mit Behinderung.

5. Öffentliche Belange unter Berücksichtigung der Planungsziele

5.1 Verkehr

Die Erschließung des rechtskräftigen Planungsgebietes erfolgt weiterhin über den Schulweg und die Pfarrer-Frank-Straße bzw. den westlichen Teil der Fl.Nr. 505. Von hier aus wird – nach Rodung der Hecke und Abgrabung – das Wohngebiet Richtung Süden erschlossen. Die überörtliche Anbindung an die die Staatstraße St 2049 wird über die Pfarrer-Frank-Straße, nach dem Berg weiter über den Schulweg nach Osten erreicht oder als Linksabbieger nach der steilen Abfahrt ebenfalls über den Schulweg bzw. Kirchberg zur Ringstraße im Westen (Dorfzentrum) und von dort ebenfalls zur Staatstraße St 2049.

5.2 Hydrogeologie und Wasserwirtschaft

Das Ergebnis der Entwässerungsplanung des Ingenieurbüros Dietlmeier, (Fassung vom 04.12.2017) liegt vor und die Inhalte wurden in den rechtskräftigen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Großgundertshausen Süd“ eingearbeitet. Die Erschließung wird zeitnah hergestellt.

Wie im rechtskräftigen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Großgundertshausen Süd“ wird für die Parzelle 7 eine **mind. 4 m³ umfassende Retentionszisterne** festgesetzt. (vgl. textliche Festsetzung 2.5). Diese wird mit der öffentlichen Erschließung hergestellt.

5.3 Ver- und Entsorgung

Durch den unmittelbaren Anschluss an das bisherige Dorfgebiet im Norden sind von der Pfarrer-Frank-Straße her sämtliche Spartenanschlüsse der Ver- und Entsorgung gegeben.

Trink- und Brauchwasser

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser wird durch den Zweckverband zur Wasserversorgung Hallertau sichergestellt.

Löschwasserversorgung

Es wird die Verwendung von Überflurhydranten empfohlen. Wird die Löschwasserversorgung durch Löschwasserbehälter sichergestellt, sind die Vorgaben der DIN 14230:2012-09 (unterirdische Löschwasserbehälter) einzuhalten. Bei der Einplanung von Löschwasserteichen ist die Einhaltung der DIN 14210:2003-07 (Löschwasserteiche) vorausgesetzt.

Für die Anlage von Feuerwehrezufahren, Bewegungs- und Aufstellflächen sind die entsprechenden Arbeitsblätter, Richtlinien und Hinweise zu beachten. Detaillierte Auszüge aus den jeweiligen Unterlagen sind dem Kapitel 8 der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Großgundertshausen Süd“ zu entnehmen.

Elektroversorgung

Im Geltungsbereich verlaufen bisher voraussichtlich keine Leitungen. Vor Beginn von Erdarbeiten ist eine Planungsauskunft der Bayernwerk AG einzuholen.

Zur Versorgung des Baugebietes sind Niederspannungserdkabel und Verteilerschränke erforderlich. Die lagegenau festgesetzten Baumstandorte im öffentlichen Straßenraum sind bei der Trassierung zu berücksichtigen. Für die Unterbringung dieser Leitungen und Anlagen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung DIN 1998 zu beachten.

Für die Anlage von Versorgungsleitungen sind die entsprechenden Arbeitsblätter, Richtlinien und Hinweise zu beachten. Detaillierte Auszüge aus den jeweiligen Unterlagen sind dem Kapitel 8 der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Großgundertshausen Süd“ zu entnehmen.

Gasversorgung

In der Gemeinde Volkenschwand besteht keine Gasversorgung.

Fernwärme

nicht gegeben

Fernmeldeanlagen - Telekommunikation

Bauliche Anlagen der Deutschen Telekom AG sind im Planungsgebiet bisher nicht vorhanden. Eine Erschließung des Planungsgebietes in unterirdischer Bauweise ist bei rechtzeitiger Abstimmung durch die Telekom möglich.

Die lagegenau festgesetzten Baumstandorte im öffentlichen Straßenraum sind bei der Trassierung zu beachten. Bei Baumpflanzungen gilt es darauf zu achten, dass der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Für die Anlage von Versorgungsleitungen sind die entsprechenden Arbeitsblätter, Richtlinien und Hinweise zu beachten. Detaillierte Auszüge aus den jeweiligen Unterlagen sind dem Kapitel 8 der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Großgundertshausen Süd“ zu entnehmen.

Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Es erfolgt ein Anschluss an das Vakuum-Drucksystem (Pumpensystem) in Großgundertshausen und eine Einleitung in das Abwasserbeseitigungssystem der Stadt Mainburg. Das häusliche Schmutzwasser wird über Revisionschächte in den jeweiligen Parzellen in den zu errichtenden Sammelkanal in der Erschließungsstraße eingeleitet.

Abfallbeseitigung

Die Müllabfuhr ist auf Landkreisebene zentral geregelt.

5.4 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall können Geruchsemissionen der Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftreten. Gewisse Vorbelastungen durch Verkehrslärm auf der Staatsstraße St 2049 sind gegeben. Belastungen des Dorfgebietes (hier nördlich der St 2049) auf angrenzende Nutzungen können ausgeschlossen werden, da im Westen und Norden nur Wohn- und Mischgebiete angrenzen.

Es erfolgte eine Prüfung auf das Vorhandensein **landwirtschaftlicher Betriebe mit Tierhaltung** in Großgundertshausen innerhalb des Dorfgebietes. Die Abstände zu landwirtschaftlichen Betrieben mit Tierhaltung werden mit über 160 m als ausreichend angesehen.

Der **Bestandsschutz der Handwerksbetriebe im Umfeld** der neu geplanten Wohnbebauung wird seitens der Gemeinde Volkenschwand als ein wesentlicher Belang erachtet. Gilt es doch die Dörfer durch örtliche Betriebe und Arbeitsplätze lebendig zu erhalten. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sind die umliegenden Betriebe mit der geplanten Nutzung vereinbar.

Mindestabstand von Wohngebäuden zu Hopfengärten

Das Problem der Einwirkung von Spritznebeln bei der Behandlung der Hopfenpflanzen ist in dem Bereich der Holledau ausreichend bekannt. Laut Regierung von Niederbayern Az. 740-7343-222 vom

25.11.1993 wird ein Abstand zwischen Wohnbebauung und Hopfengärten von mindestens 50 m gefordert. Dieser Abstand wird von den Baugrenzen auf der Parzelle 7 im Geltungsbereich eingehalten.

5.5 Altlasten

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten bekannt.

5.6 Denkmalpflege

Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher bislang unbekannte Bodendenkmäler befinden. Es wird deshalb für den Fall, dass bei Erdarbeiten Keramik-, Metall- oder Knochenfunde etc. zutage kommen, auf Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Untere Denkmalschutzbehörde ist das Landratsamt Kelheim.

6. Nachrichtliche Übernahmen

- Leitungstrassen

Strom-Freileitungen bestehen im gesamten Geltungsbereich nicht.

7. Ermittlung der Brutto- und Nettobaufläche, Flächenbilanz

- Flächenbilanz nach zeichnerischen Festsetzungen

nach zeichnerischen Festsetzungen	Fläche in m ²	in % des Geltungsbereiches
Wohnbauflächen Nettobauland Planung Umgriff der festgesetzten Baugrenze des Hauptbaukörpers mit Garage (305 m ²) sowie private Garagenzufahrt, nicht überbaubare Grundstücksfläche, Hausgarten	758 m ²	100,0
Geltungsbereich „Großgundertshausen Süd“ Deckblatt Nr. 01	758 m²	100,0

8. Voraussichtliche Kosten

8.1 Voraussichtliche Kosten der Wasserversorgung

Die Anschlusskosten errechnen sich nach der Satzung der Zentralen Wasserversorgung der Gemeinde Volkenschwand.

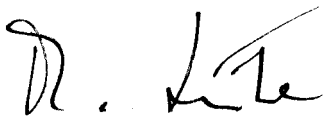
8.2 Voraussichtliche Kosten der Abwasserbeseitigung

Die Anschlusskosten werden nach der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung (BGS-EWS) der Gemeinde berechnet.

8.3 Finanzierung der Erschließungskosten

Die erforderlichen Mittel zur Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen werden im Haushaltsplan der Gemeinde Volkenschwand berücksichtigt. Durch die Änderungen sind keine zusätzlichen Kosten zu erwarten.

Landshut, den 26. September 2018



Dipl.Ing. Marion Linke
Stadtplanerin und
Landschaftsarchitektin BDLA

Anhang zur textlichen Festsetzungen Punkt 2.9.7

2.9.7 Artenliste für Gehölzpflanzungen

Straßenbäume	Straßenraumbegrünung auf öffentlichen Grünflächen	
	siehe Planliche Festsetzung 1.6.6	
Pflanzqualität:	Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 18-20 cm	
Acer campestre	Feld-Ahorn	
Acer platanoides „Olmstedt“	Spitz-Ahorn	
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Chinesische Wild-Birne	
Tilia cordata	Winter-Linde	
Hausbäume	Begrünung auf privaten Grundstücken	
	siehe Planliche Festsetzung 1.6.7	
Pflanzqualität:	Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 14-16 cm	
Acer campestre „Elsrijk“	Feld-Ahorn	
Carpinus betulus	Hainbuche	
Crataegus x prunifolia	Pflaumenblättriger Weißdorn	
Juglans regia	Walnuss	
Malus sylvestris	Holz -Apfel	
Malus domestica	Apfel in Sorten	
Prunus avium 'Plena'	Gefüllte Vogel-Kirsche	
Prunus avium	Süß-Kirsche in Sorten	
Prunus padus	Trauben-Kirsche	
Prunus domestica	Zwetschge in Sorten	
Pyrus communis	Birne in Sorten	
Heckengehölze für Randeingrünung	siehe Festsetzungen 1.6.2, 1.6.4, 2.9.2 und 2.9.4	
Pflanzqualität:	verpflanzter Heister, mind. 6 cm, Höhe 200-250 cm ***	
Acer campestre	Feld-Ahorn	
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	
Carpinus betulus	Hainbuche	
Juglans regia	Walnuss	
Malus sylvestris	Holz -Apfel	
Prunus avium	Vogel-Kirsche	
Pyrus pyraister	Holz-Birne	
Quercus robur	Stiel-Eiche	
Sorbus domestica	Speierling	
Pflanzqualität:	verpflanzter Strauch, mind.3-5 Grundtriebe, Höhe 60-150 cm ***	
Cornus sanguinea	Blutroter-Hartriegel	(v. a. nordseitig in Schattlage)
Corylus avellana	Haselnuss	(v. a. nordseitig in Schattlage)
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	
Frangula alnus	Faulbaum	(v. a. nordseitig in Schattlage)
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	(v. a. im Inneren der Bestände)
Prunus spinosa	Schlehe	
Rhamnus carthaticus	Echter Kreuzdorn	
Rosa canina	Hunds-Rose	
Salix caprea	Sal-Weide	
Salix purpurea	Purpur-Weide	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball	(v. a. nordseitig in Schattlage)

*** Im Zuge der Ausnahmegenehmigung für die Beseitigung des Heckenabschnittes am Nordrand des Geltungsbereiches ist ein gleichwertiger Ausgleich mit mind. 224 m² – hier **autochthonen** – Gehölzpflanzungen im Südwesteck rund um das Regenrückhaltebecken zu leisten. Nach Festsetzung im Bebauungsplan werden 300 m² rund um das Rückhaltebecken als Hecke bzw. Feldgehölz flächig im Pflanzraster 1,5 x 1,5 m bepflanzt (hier nur autochtone Gehölze zulässig).

■ **Gehölzspektrum zur Auswahl für weitere Pflanzungen in den Hausgärten (freiwillig)**

Laubbäume

Acer campestre „Elsrijk“
 Prunus padus

**d.h. mittelgroße Bäume,
 Pflanzqualität: H 3 x verpflanzt, StU 14-16**

Feld-Ahorn
 Trauben-Kirsche

Kleinkronige Bäume

Crataegus x prunifolia
 Malus sylvestris
 Prunus avium ´Plena´

Pflanzqualität: 3 x verpflanzt, StU 14-16

Pflaumenblättriger Weißdorn
 Holz -Apfel
 Gefüllte Vogel-Kirsche

Obstbäume

Juglans regia
 Malus domestica
 Prunus avium
 Prunus domestica
 Pyrus communis

Pflanzqualität: Hochstamm, ohne Ballen, mind. StU 8-10

Walnuss
 Apfel in Sorten
 Kirsche in Sorten
 Zwetschge in Sorten
 Birne in Sorten

Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung

Clematis vitalba
 Fallopia baldschuanica
 Hedera helix
 Humulus lupulus
 Pharthenocissus tric. ´Veitchii´
 Lonicera caprifolium
 Lonicera henryi
 Lonicera periclymenum

Gewöhnliche Waldrebe
 Schling-Flügelknöterich
 Efeu
 Hopfen
 Wilder Wein
 Echtes Geißblatt
 Immergrünes Geißblatt
 Wald-Geißblatt

- Spanndrähte erforderlich -
 - Spanndrähte erforderlich -
 - keine Kletterhilfe erforderlich
 - Spanndrähte erforderlich -
 - keine Kletterhilfe erforderlich
 - Spanndrähte erforderlich -
 - Spanndrähte erforderlich -
 - Spanndrähte erforderlich -

Heckengehölze für Einfriedungen als Schnitthecke oder freiwachsende Laubhecke

Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, mind.3-5 Grundtriebe,
 i. d. R. 3 Stück je laufender Meter, mind. zwei Reihen gegeneinander versetzt (Dreiecksverband)

Acer campestre
 Carpinus betulus
 Cornus mas
 Cornus sanguinea
 Corylus avellana
 Euonymus europaeus *
 Forsythia europea
 Ligustrum vulgare *
 Lonicera xylosteum *
 Prunus spinosa
 Syringa vulgaris Hybr.
 Sambucus nigra *
 Viburnum lantana *

Feld-Ahorn (Heckenpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung)
 Hainbuche (Heckenpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung)
 Kornelkirsche
 Blut-Hartriegel
 Haselnuss
 Pfaffenhütchen
 Goldglöckchen
 Liguster (Heckenpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung)
 Gemeine Heckenkirsche
 Schlehe (für freiwachsende Hecken, nicht an Wegen geeignet)
 Flieder in Sorten
 Schwarzer Holunder
 Wolliger Schneeball

In Teilen giftige Sträucher sind mit * gekennzeichnet.