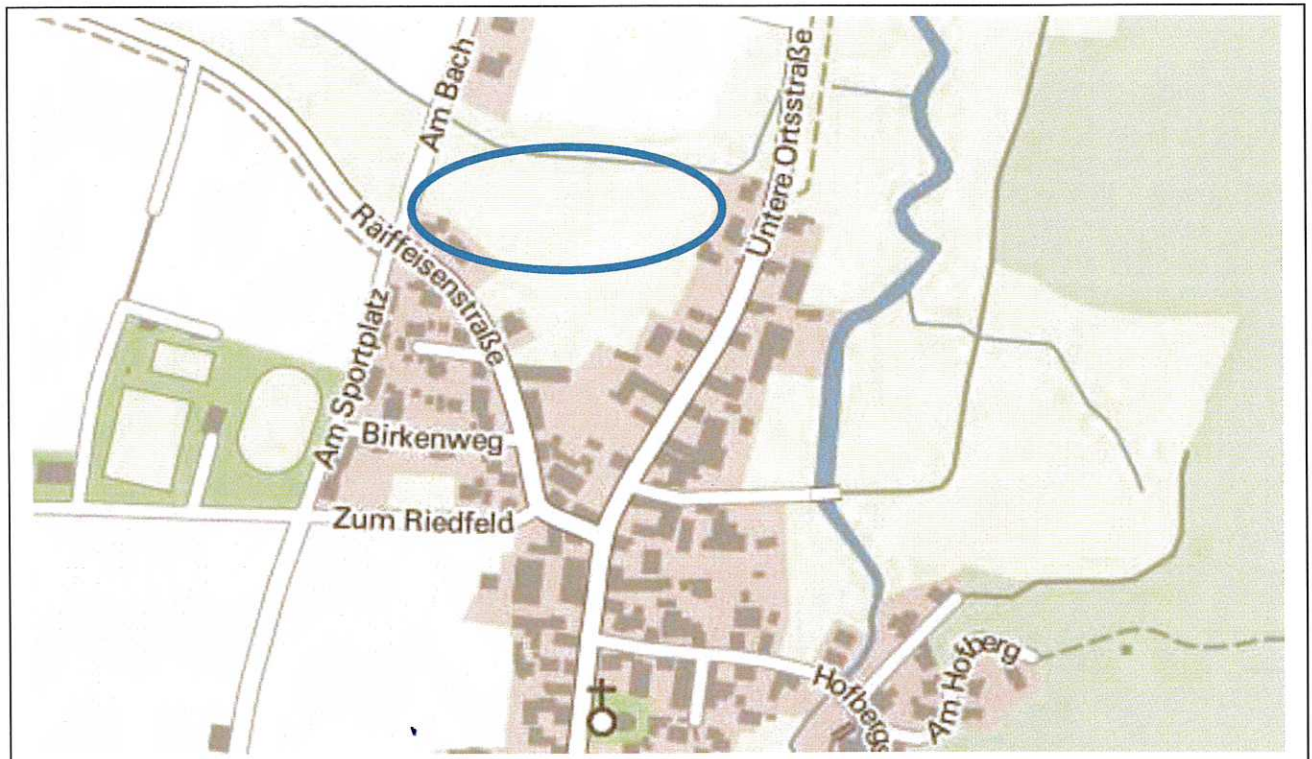


Gemeinde Schiltberg



Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Schiltberg Nr. 22 „Schiltberg-Nord“



Plangebiet

Übersichtsplan

Fassung vom 29.06.2017

Architekturbüro Josef Obeser
Sonnenstr. 16

85250 Wollomoos

☎ 08254 - 1441

☎ 08254 - 98951

@ info@obeser-architekturbuero.de

Dipl.Ing. Cornelia Sing

Stettiner Ring 18

86405 Meitingen

☎ 0176 - 70566887

☎ 08271 - 4258480

@ cornelia.sing@gmx.de

Gemeinde Schiltberg

Obere Ortsstraße 13

86576 Schiltberg

☎ 08259 - 331

☎ 08259 - 1756

@ info@schiltberg.de

Gemeinde Schiltberg

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Schiltberg Nr. 22 „Schiltberg-Nord“

Die Gemeinde Schiltberg erlässt aufgrund der § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015 (GVBl. S. 296), des Art. 23 der Gemeindeordnung - GO - für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Art. 17 a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335) und des Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetz - BayNatSchG - vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U) folgenden

Bebauungsplan Schiltberg Nr. 22 „Schiltberg-Nord“ in der Fassung vom 29.06.2017

als Satzung

Inhalt

- A.1 Bebauungsplanzeichnungen M 1/1000, M 1/750 und M 1/500
- A.2 Ausgleichflächenplan
- B. Festsetzungen
- C. Hinweise
- D. Verfahrensvermerke
- E. Begründung Teil 1
- F. Begründung Teil 2 Umweltbericht

Planverfasser

Bebauungsplan

Architekt Josef Obeser

Dipl.-Ing. (Univ.)

Sonnenstrasse 16

85350 Altmünster

Tel: 08254/1441 Fax: 08254/98951

e-mail: info@obeser-architekturbuero.de

Josef Obeser

Dipl.-Ing. Architekt

(Stempel)

Grünordnungsplan

Dipl. Ing. Cornelia Sing

Landschaftsarchitektur (FH)

Stettiner Ring 18

86405 Mettingen

Cornelia Sing

Landschaftsarchitektin

(Stempel)

Gemeinde Schiltberg

(Siegel)

Josef Schreier

1. Bürgermeister

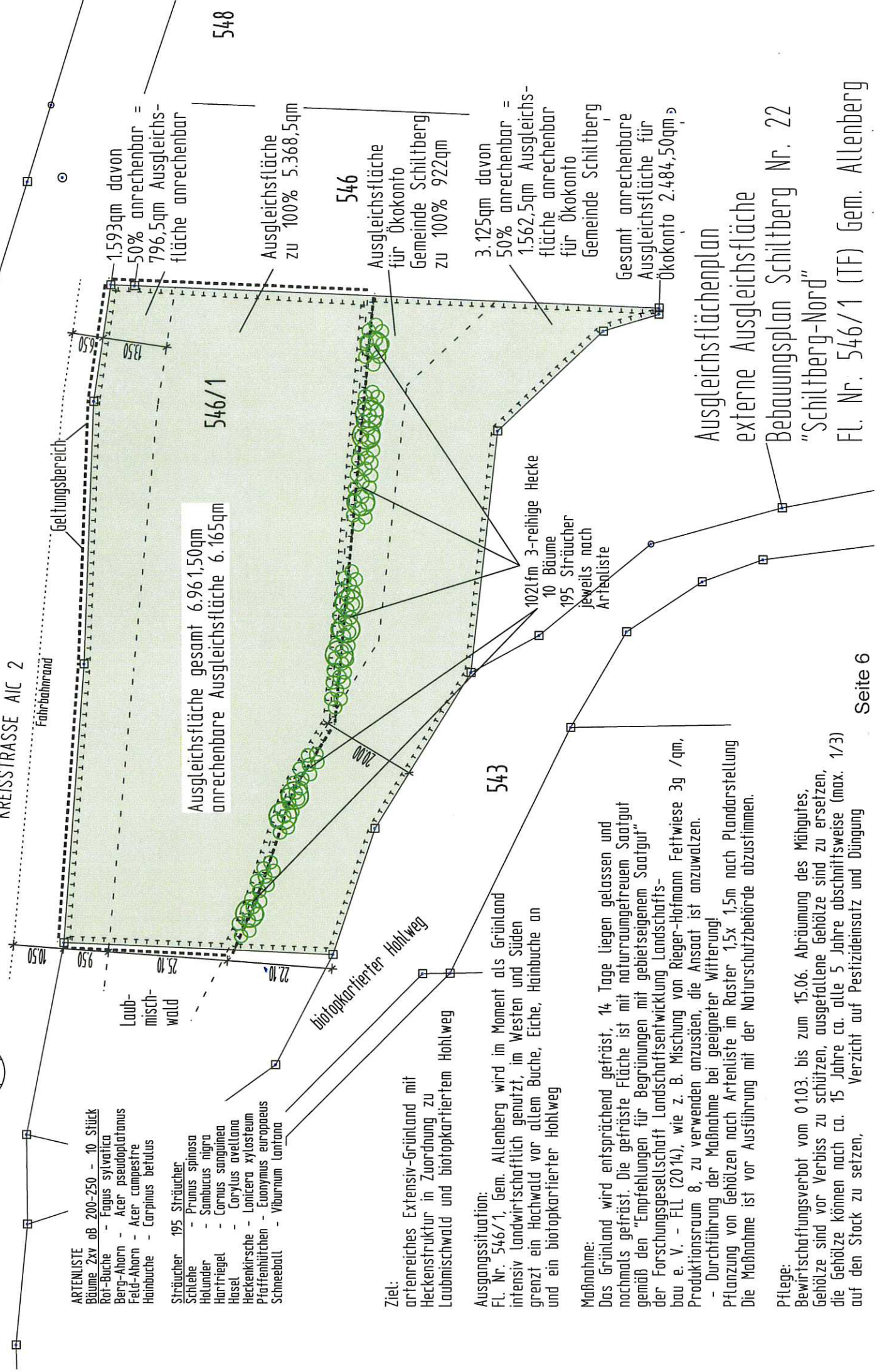


in der Fassung vom 29.06.2017





A.2 Ausgleichsflächenplan



- ARTENLISTE**
- Bäume 2xv ab 200-250 - 10 Stück
- Rot-Buche - *Fagus sylvatica*
 - Berg-Ahorn - *Acer pseudoplatanus*
 - Feld-Ahorn - *Acer campestre*
 - Hainbuche - *Carpinus betulus*
- Sträucher 195 Sträucher
- Schlehe - *Prunus spinosa*
 - Holunder - *Sambucus nigra*
 - Hartrieel - *Cornus sanguinea*
 - Hasel - *Corylus avellana*
 - Heckenkirsche - *Lonicera xylosteum*
 - Präthelchen - *Euonymus europaeus*
 - Schneeball - *Viburnum lantana*

Ziel:

artenreiches Extensiv-Grünland mit Heckenstruktur in Zuordnung zu Laubmischwald und biotopkarrierefem Hohlweg

Ausgangssituation:

FL. Nr. 546/1, Gem. Allenberg wird im Moment als Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt, im Westen und Süden grenzt ein Hochwald vor allem Buche, Eiche, Hainbuche an und ein biotopkarrierefem Hohlweg

Maßnahme:

Das Grünland wird entsprechend gefräst, 14 Tage liegen gelassen und nochmals gefräst. Die gefräste Fläche ist mit naturraumgetreuem Saatgut gemäß den "Empfehlungen für Begrünungen mit gebietseigenem Saatgut" der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. - FLL (2014), wie z. B. Mischung von Rieger-Hofmann Fettwiese 3g /qm, Produktionsraum 8, zu verwenden anzuweisen, die Ansaat ist anzuwalzen.

- Durchführung der Maßnahme bei geeigneter Witterung!

Pflanzung von Gehölzen nach Artenliste im Raster 1,5x 1,5m nach Plandarstellung

Die Maßnahme ist vor Ausführung mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.

Pflege:

Bewirtschaftungsverbot vom 01.03. bis zum 15.06. Abräumung des Mähgutes, Gehölze sind vor Verbiss zu schützen, ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen, die Gehölze können nach ca. 15 Jahre ca. alle 5 Jahre abschnittsweise (max. 1/3) auf den Stock zu setzen, Verzicht auf Pestizideinsatz und Düngung

Ausgleichsflächenplan
externe Ausgleichsfläche
Bebauungsplan Schiltberg Nr. 22
"Schiltberg-Nord"

FL. Nr. 546/1 (TF) Gem. Allenberg

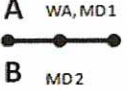
B. Festsetzungen

1. Bebauungsplanzeichnung

Die vorstehenden Bebauungsplanzeichnungen unter A. sind Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. Geltungsbereich, Abgrenzungen

2.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2.2  Abgrenzung zwischen dem nördlichen Teilbereich A (qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB) und dem Teilbereich B (einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB)

2.3  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

3. Art der baulichen Nutzung

3.1 **WA** Der nördliche Teil mit den Parzellen 1 bis 8 und 11 bis 20 wird nach § 9 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nichtstörende Handwerksbetriebe
- Anlagen für soziale Zwecke, sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Als Ausnahme nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausschließlich sonstige nicht störende Gewerbebetriebe unzulässig.

3.2 **MD I** Der mittlere Teil mit den Parzellen 9 und 10 wird nach § 9 BauGB i.V.m. § 5 BauNVO als Dorfgebiet (MD) festgesetzt.

Zulässig sind:

- sonstige Wohngebäude

Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

3.3 **MD 2** Der südöstliche Teil mit den Grundstücken Flurnummern 5 und 5/1 wird nach § 9 BauGB i.V.m. § 5 BauNVO als Dorfgebiet (MD) festgesetzt.

Zulässig sind:

- sonstige Wohngebäude
- sonstige Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe

Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

Die nachstehenden Festsetzungen gelten nicht für diesen Teil MD 2 des Bebauungsplans. Hier richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 BauGB.

4. Maß der baulichen Nutzung

4.1 Grundfläche

GRZ 0,3 Für die Summe aller baulichen Anlagen ist eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 zulässig.

GRZ 0,5 Die zulässige GRZ von 0,3 darf durch die Grundflächen für Stellplätze und ihren Zufahrten, Nebenanlagen (i.S.v. § 14 BauNVO) und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,5 überschritten werden.

4.2 Zahl der Vollgeschosse, Wandhöhe, Firsthöhe und Höhenlage bei Hauptgebäuden

4.2.1 Zahl der Vollgeschosse

I + ID Zulässig sind max. zwei Vollgeschosse, davon jeweils ein Vollgeschoss im Erdgeschoss und im Dachgeschoss.
oder

II Zulässig sind max. zwei Vollgeschosse, davon jeweils ein Vollgeschoss im Erdgeschoss und im Obergeschoss.

4.2.2 Wandhöhe bei Sattel- und Walmdach

Die Wandhöhe (1) ist das Maß zwischen der festgesetzten max. Erdgeschossrohfußbodenhöhe und der Oberkante Dachhaut außen am Schnittpunkt der verlängerten Linie der Außenwand an der Traufseite.

Nähere Erläuterungen zu der Wandhöhe (1) können der Ziffer 3 in der Begründung entnommen werden.

Bauweise Erdgeschoss und Dachgeschoss

WH 4,00 Wandhöhe (1) max. 4,00 m

Bauweise Erdgeschoss und Obergeschoss

WH 6,00 Wandhöhe (1) min. 6,00 m

WH 6,50 Wandhöhe (1) max. 6,50 m

4.2.3 Wandhöhe bei Pultdach

Die Wandhöhe (1) ist das Maß zwischen der festgesetzten max. Erdgeschossrohfußbodenhöhe und der Oberkante Dachhaut außen am Schnittpunkt der verlängerten Linie der Außenwand an der Traufseite.

Die Wandhöhe (2) ist das Maß zwischen der festgesetzten max. Erdgeschossrohfußbodenhöhe und der Oberkante Dachhaut außen am Schnittpunkt der verlängerten Linie der der Traufseite gegenüberliegenden Außenwand.

Nähere Erläuterungen zu der Wandhöhe (1) und Wandhöhe (2) können der Ziffer 3 in der Begründung entnommen werden.

WH 6,00 Wandhöhe (1) min. 6,00 m

WH 6,50 Wandhöhe (1) max. 6,50 m

WH 7,50 Wandhöhe (2) max. 7,50 m

4.2.4 Firsthöhe bei Sattel- und Walmdach

Die Firsthöhe ist das Maß zwischen der festgesetzten max. Erdgeschossrohfußbodenhöhe und der Oberkante Dachhaut am Dachfirst.

FH 9,50 Firsthöhe max. 9,50 m

4.2.5 Höhenlage

Die max. Höhe des Erdgeschossrohfußbodens beträgt bei

Parzelle 1	452,50 m ü. NN
Parzelle 2	452,75 m ü. NN
Parzelle 3	453,25 m ü. NN
Parzelle 4	453,50 m ü. NN
Parzelle 5	453,50 m ü. NN
Parzelle 6	453,50 m ü. NN
Parzelle 7	453,50 m ü. NN
Parzelle 8	453,50 m ü. NN
Parzelle 9	453,50 m ü. NN

Parzelle 10	453,50 m ü. NN
Parzelle 11	453,50 m ü. NN
Parzelle 12	453,25 m ü. NN
Parzelle 13	452,75 m ü. NN
Parzelle 14	453,00 m ü. NN
Parzelle 15	453,00 m ü. NN
Parzelle 16	452,75 m ü. NN
Parzelle 17	452,75 m ü. NN
Parzelle 18	452,50 m ü. NN
Parzelle 19	452,25 m ü. NN
Parzelle 20	452,00 m ü. NN

4.3 Wandhöhe bei Garagen

Die Wandhöhe ist das Maß zwischen der festgesetzten max. Erdgeschoss-rohfußbodenhöhe und der Oberkante Dachhaut, außen am Schnittpunkt der verlängerten Linie der Außenwand an der Traufseite.

WH 3,00 Wandhöhe max. 3,00 m

5. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise und Zahl der Wohnungen

5.1  Baugrenze für Hauptgebäude und Garagen

5.2 Innerhalb der Baugrenzen richten sich die Abstände zur seitlichen Grundstücksgrenze nach den Vorgaben der Bayerischen Bauordnung.

5.3 Nebengebäude, offene Kfz-Stellplätze und Nebenanlagen

Nebengebäude sind außerhalb der Baugrenzen unter folgenden Bedingungen zulässig:

- Grenzabstand min. 1,5 m
- Länge max. 5,0 m
- Grundfläche max. 15 m²
- Firsthöhe max. 3,0 m

Offene Kfz-Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen (i.S.v. § 14 BauNVO) sind ebenfalls außerhalb der Baugrenzen zulässig.

5.4 **E** Für die Parzellen 1 bis 4 und 9 bis 20 ist jeweils nur ein Einzelhaus zulässig.

ED Für die Parzellen 5/6, und 7/8 ist jeweils ein Einzel- oder Doppelhaus zulässig.

5.5 Zahl der Wohnungen

2 WE Die Zahl der Wohnungen wird auf je zwei Wohneinheiten bei einem Wohngebäude als Einzelhaus und je einer Wohneinheit bei einem Wohngebäude als Doppelhaushälfte beschränkt.

5.6 a abweichende Bauweise

Aufenthaltsräume im Dachraum von Grenzgaragen sind zulässig, wenn der Brandschutz sichergestellt ist.

6. Dächer

6.1 Dächer bei Hauptgebäuden

6.1.1 Dachform

SD/WD/PD Satteldach (SD), Walmdach (WD) oder Pultdach (PD)

Pultdächer sind in Richtung Süden auszurichten.
Nähere Erläuterungen zur Ausrichtung können der Ziffer 3 in der Begründung entnommen werden.

6.1.2 Dachneigung bei Satteldach und Walmdach

Bauweise Erdgeschoss und Dachgeschoss

30° - 48° Dachneigung 30° - 48°

Bauweise Erdgeschoss und Obergeschoss

20° - 38° Dachneigung 20° - 38°

6.1.3 Dachneigung bei Pultdach

5° - 15° Dachneigung 5° - 15°

6.1.4 Dacheindeckung bei Satteldach und Walmdach

Für die Dacheindeckung sind rote bis rotbraune und graue bis anthrazite Dachziegel oder Dachsteine zu verwenden.

6.1.5 Dacheindeckung bei Pultdach

Für die Dacheindeckung können jegliche Materialien, jedoch nur rote bis rotbraune und graue bis anthrazite Farben verwendet werden.

6.1.6 Dachaufbauten

6.1.6.1 Dachaufbauten sind als Dachgauben und Zwerchgiebel zulässig.

Zulässigkeit

Dachaufbauten sind nur

- auf einem Hauptgebäude mit Sattel- oder Walmdach,
- in der ersten Ebene des Dachgeschosses und
- bei einer Dachneigung von mehr als 35°

zulässig.

Negative Dachaufbauten sind nicht zulässig.

Lage

Dachaufbauten haben untereinander mindestens einen Abstand von 1,25 m einzuhalten.

Gestaltung

Die Dachaufbauten sind mit dem gleichen Material und in der gleichen Farbe wie das Hauptdach oder mit Blech einzudecken.

Bei Doppelhäusern sind die einzelnen Dachaufbauten hinsichtlich ihres Erscheinungsbildes anzupassen.

Größe

Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf max. 50% der Länge des Gebäudes betragen.

Dachneigung

Die Dachneigung muss symmetrisch sein und darf max. 15° von der Dachneigung des Hauptdaches abweichen. Hiervon ausgenommen sind Schlepp- und Segmentbogengauben.

6.1.6.2 Dachgauben

Art

Dachgauben sind mit Schlepp-, Sattel-, Walm- und Segmentbogendach zulässig.

An einem Gebäude darf nur eine Gaubenart verwendet werden.

Lage

Es sind mindestens folgende Abstände einzuhalten:

- 1,50 m von der seitlichen Gaubenaußenwand zur Giebelwand des Gebäudes (und bei Doppelhaushälften auch zur jeweiligen Brandwand) und

- 1,00 m vom obersten Konstruktionsteil bis zum First des Hauptdaches.

Vor Gauben muss mindestens eine vollständige Dachplattenreihen durchlaufen.

Die Breite darf max. 2,0 m betragen.

6.1.6.3 Zwerchgiebel

Art

Zwerchgiebel sind mit Sattel-, Walm- und Segmentbogendach zulässig.

Lage

Es sind mindestens folgende Abstände einzuhalten:

- 1,50 m von der seitlichen Zwerchgiebelaußenwand zur Giebelwand des Gebäudes (und bei Doppelhaushälften auch zur jeweiligen Brandwand) und
 - 1,00 m vom obersten Konstruktionsteil bis zum First des Hauptdaches
- Auf jeder Traufseite ist max. ein Zwerchgiebel zulässig

Gestaltung

Die Firstlinien müssen im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung des Gebäudes verlaufen.

Auf den Dachflächen des Zwerchgiebels sind Dachaufbauten unzulässig.

Größe

Die Breite darf max. 3,5 m betragen.

6.1.7 Dachüberstand

An der Traufe ist ein Dachüberstand (einschließlich Dachrinne) von max. 1,0 m zulässig.

6.2 Dächer bei Nebengebäuden und Garagen

6.2.1 Dachform

SD/FD/PD Satteldach (SD), Flachdach (FD) oder Pultdach (PD)

6.2.2 Dachneigung

0° - 48° Dachneigung 0° - 48°

Die Dachneigung der Garagen darf die Dachneigung des zuzuordnenden Hauptgebäudes nicht überschreiten.

6.2.3 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung hat mit dem gleichen Material und in der gleichen Farbe wie das Hauptdach oder mit Blech zu erfolgen.
Ein Flachdach kann auch begrünt werden.

6.2.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur ausnahmsweise zulässig.

7. Garagen und offene Kfz-Stellplätze

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Schiltberg in der jeweils aktuellen Fassung, soweit im folgenden nichts anderweitiges geregelt ist.

Der Vorgartenbereich ist ein fünf Meter tiefer Streifen des Grundstücks entlang der Erschließungsstraße.

Vor der Garage ist in Einfahrtsrichtung ein Stauraum von min. 5,0 m Länge gemessen von der Grundstücksgrenze einzuhalten.

Die Gesamtlänge einer Garage darf an der Grundstücksgrenze max. 9 m betragen.

Im Vorgartenbereich dürfen pro Einzelhaus und pro Doppelhaushälfte max. zwei offene Kfz-Stellplätze angeordnet werden.

8. Erschließungsflächen und weitere öffentlichen Flächen



Straßenbegrenzungslinie
Abgrenzung von privaten Flächen und öffentlichen Verkehrsflächen



Öffentliche Verkehrsfläche (Neuplanung)
Die nicht für Straßen, Wege und Plätze und Zufahrten benötigten öffentlichen Verkehrsflächen sind zu begrünen.



Sichtflächen
Jegliche Art von baulichen Anlagen, Einfriedung und Anpflanzung sowie Ablagerung über 0,80 m Höhe – gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbahnmitte – ist unzulässig.
Ausgenommen hiervon sind einzelstehende und in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,50 m.

9. Versorgungsleitungen

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

10. Einfriedungen

10.1 Stellplätze und Garagen dürfen zur Straße hin nicht eingefriedet werden.

10.2 Parzellen 1 bis 13

Zur Überwindung von Höhenunterschieden sind außerhalb der festgesetzten Baugrenzen Stützmauern als Trockenmauerwerk, Drahtschotterkörbe, Ort-betonmauern oder Winkelstützmauern mit einer maximalen Höhe von 1,5 m über talseitigem Gelände nur mit einem Mindestabstand von 1,5 m von der Grundstücksgrenze zulässig
Ortbetonmauern oder Winkelstützmauern sind mit Sträuchern oder Kletter-gewächsen vorzupflanzen.

Parzellen 14 bis 20

Einfriedungen an der Nordseite der Parzelle sind ausschließlich als grüne Maschendraht- und Stabgitterzäune sowie als Holzzäune jeweils ohne durchgehenden Betonsockel und mit einem Mindestabstand von 5,0 m von der nördlichen Grundstücksgrenze zulässig.

10.3 Kabelverteilerschränke sind in die Einfriedungen zu integrieren.

11. Grünordnung

11.1 Ortsrandeingrünung auf den privaten Grundstücken



Die bestehende Eingrünung in Ausbildung einer Eichenbaumreihe auf der Nordseite des Plangebiets ist dauerhaft zu erhalten.



Die vorgenannte Eichenbaumreihe ist in Einzelabschnitten als Heckenstruktur zu ergänzen und dauerhaft zu erhalten.
Die Erstbepflanzung der Hecke erfolgt durch die Gemeinde Schiltberg.



Die an der Nordseite des Plangebiets liegende Böschung ist unverändert zu erhalten.

11.2 Hausgärten



Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangener 600 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum entsprechend der Artenliste zu pflanzen.

Bestehende oder im Rahmen der Heckenpflanzung entstehende Laubbäume können auf das Pflanzgebot angerechnet werden.

Alle Flächen, die nicht mit Gebäuden überbaut sind und nicht als Geh-, Fahr-, Terrassen- oder Stellplatzflächen oder sonstige versiegelte Flächen angelegt sind, sind gärtnerisch zu gestalten und entsprechend zu unterhalten.

Bäume 3xv mB StU 12-14

Acer campestre	Feld-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Sorbus aria	Vogelbeere
Sorbus aucuparia	Mehlbeere
Prunus avium	Vogelkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Obstbäume Hochstamm StU 12-14

Alle vom Standort her geeigneten Arten und Sorten als Hochstamm

Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasser Schneeball
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere

11.3 Öffentliche Flächen



Für die Pflanzmaßnahmen im Bereich der öffentlichen Flächen (Mulde, Grünfläche und Straßenbegleitgrün bei Weg B) ist ausschließlich autochthone Pflanzware zu verwenden. Für die erforderliche Verankerung und den Schutz vor Verbiss ist zu sorgen.



Im Bereich der Erschließungsstraße (Straße A) sind als einseitige Baumreihe im Abstand von ca. 15 m bis 20 m geeignete Bäume zu pflanzen.

Bäume 2xv mB StU 12-14

Prunus avium 'Plena'	gefüllte Vogelkirsche
Corylus colurna	Baumhasel
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Hainbuche
Quercus robur 'Fastigiata'	Eiche

11.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

Als Ausgleich für den durch die Bebauung verursachten Eingriff in Natur und Landschaft wird auf einer Teilfläche des Grundstücks Flurnummer 546/1 in der Gemarkung Allenberg eine (externe) Ausgleichsfläche mit einer Größe von 6.961,50 m² geschaffen.

11.5 Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

Die festgesetzten Baumpflanzungen und die Anlage als Hausgärten auf den privaten Parzellen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Hauptgebäude durchzuführen.

Die Pflanzmaßnahmen im Bereich der öffentlichen Flächen (Mulde, Grünfläche und Straßenbegleitgrün) und die Erstbepflanzung der Hecke an der Nordseite des Plangebiets auf den privaten Grundstücken sind im Rahmen der Erschließungsarbeiten des Baugebietes von der Gemeinde Schiltberg durchzuführen.

Vorhandene bzw. vorgesehene Leitungen sind im Bereich der Gehölzpflanzungen durch entsprechende Vorrichtungen zu schützen.

Die dargestellten Baumstandorte können verschoben werden, wenn es im Rahmen der Bauausführung notwendig wird.

Ausgefallene Gehölze sind in der gleichen Größe und Güte spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen.

Bei Pflanzung von Gehölzen, die mehr als 2 m Höhe erreichen, ist zu angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken ein Abstand von mindestens 4 m einzuhalten.

12. Feuerungsanlagen

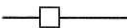
Auf die Regelungen der Verordnung über Feuerungsanlagen, Wärme- und Brennstoffversorgungsanlagen (Feuerungsverordnung - FeuV) in der jeweils aktuellen Fassung wird verwiesen.

13. Brandschutz

In jeder Nutzungseinheit muss in jedem Geschoss, das über Aufenthaltsräume verfügt, mindestens ein Fenster mit einer Brüstungsoberkante von max. 8,0 m über der nach Abschluss der Baumaßnahme hergestellten Geländeoberfläche vorhanden sein.

Ist dies nicht der Fall oder sind die notwendigen Fenster wegen der Gebäudesituierung nicht mit mobilen Steckleitern der Feuerwehr direkt anleiterbar, ist ein zweiter baulicher Rettungsweg erforderlich.

C. Hinweise

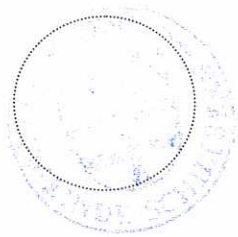
1. 438 Flurstücksnummer
2.  Parzellennummer
3.  Bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzzeichen
4.  Vorgesehene Grundstücksgrenze
5.  Vorhandener Baumbestand
6.  Bestehende Haupt- und Nebengebäude bzw. Garagen
7.  Vorgeschlagener Baukörper (Hauptgebäude mit Garage); entspricht nicht der max. zulässigen Grundfläche
8.  Höhengichtlinie mit Angabe der Höhe in Meter ü. NN
9. 3 Maßzahlen (Angabe in m)
z.B. Abstand der Baugrenze von der Grundstücksgrenze
10. Die neu zu errichtenden Wege A und B sind nicht mit Entsorgungsfahrzeugen befahrbar. Die Abfallgefäße der Parzellen 9, 10 und 13 sind deshalb am Entleerungstag an der nächstmöglichen für Entsorgungsfahrzeugen befahrbaren Straße aufzustellen.
11. Soweit Zufahrtswege, Zugänge, Garagenzufahrten und Stellplätze befestigt werden, sollen diese als möglichst nicht vollflächig versiegelte Flächen ausgeführt werden. Für die Ausführung wird beispielsweise Pflaster mit Rasenfuge, Pflaster mit weiter Fuge, Rasenwabenpflaster, Schotterrassen oder wasserdurchlässiges Pflaster empfohlen.
12. Das Niederschlagswasser von Dachflächen soll nach Möglichkeit durch Zisternen genutzt werden oder bei geeigneter Bodenbeschaffenheit versickern.
Bei einer Versickerung sind insbesondere folgende Normen zu beachten:
 - Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV))

- Technische Regeln zum schadlosten Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)
 - Technische Regeln zum schadlosten Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG)
13. Das Betreiben einer Regenwassernutzungsanlage ist der Gemeinde Schiltberg, dem Zweckverband zur Wasserversorgung der Weilach-Gruppe und dem Gesundheitsamt Aichach anzuzeigen.
 14. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt.
 15. Konkrete Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen (z.B. auffällige Verfärbungen oder Geruch) oder Altlasten (z.B. künstliche Auffüllungen mit Abfällen) sind nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz dem Landratsamt Aichach unverzüglich anzuzeigen.
 16. Die aktive und passive Nutzung solarer Energie bzw. die Nutzung anderer erneuerbarer Energiequellen ist anzustreben.
 17. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, sind nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.
 18. Auf Immissionen aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird hingewiesen.
 19. Das Gelände in den Privatgrundstücken ist so zu planieren, dass anfallendes Niederschlagswasser nicht in Richtung der Lichtschächte oder äußerer Kellerabgänge abfließen kann. Diese dürfen nicht am Tiefpunkt angeordnet sein, sondern müssen vom Grundstück aus höher liegen als das umgebende Gelände.
 20. Auf die Regelungen von gemeindlichen Satzungen - insbesondere die Entwässerungssatzung - und weiteren Rechtsnormen wird hingewiesen.
 21. Zur Errichtung der Außenbeleuchtung sollen nur insektenfreundliche Beleuchtungssysteme (z. B. Natrium-Hochdrucklampen, Natrium-Niederdrucklampen) Verwendung finden.
 22. Der anstehende Oberboden ist vor Baubeginn in seiner gesamten Dicke abzuschieben und gemäß DIN 18915 und ZTV-LA Stb in Mieten aufzusetzen. Bis zur Wiederverwendung sind die Mieten anzusäen.
 23. Auf die Einhaltung der DIN 18916 („Pflanzen und Erdarbeiten“) und DIN 18919 („Entwicklungs- und Unterhaltungspflege“) sowie auf die „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ der FLL (Pflanzgruben mit 12cm Substrat/Vegetationstragschicht) wird hingewiesen
 24. Die ZTV-LA Stb und alle zitierten DIN-Normen liegen in der Bauverwaltung der Gemeinde Schiltberg zur Einsichtnahme bereit. Im übrigen sind alle Normen und Richtlinien beim Deutschen Patentamt hinterlegt und können z.B. beim Beuth-Verlag bezogen werden.

25. Quellenangabe zu den Geobasisdaten:
Copyright Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)

Inkrafttreten

Die vorstehende Satzung tritt mit Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

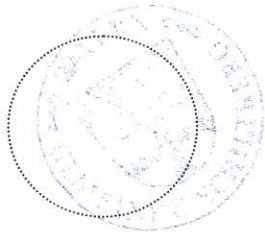


Schiltberg, den 18.07.2017

.....
Josef Schreier, Erster Bürgermeister

D. Verfahrensvermerke

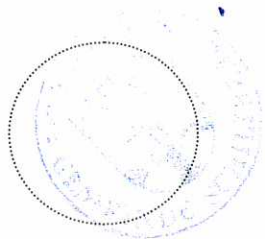
1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Schiltberg am 28.07.2016 gefasst und am 21.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.11.2017 hat in der Zeit vom 30.12.2016 bis 30.01.2017 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB).
3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.03.2017 nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 24.03.2017 bis 25.04.2017 stattgefunden.
4. Die zweite Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.05.2017 nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 24.05.2017 bis 16.06.2017 stattgefunden.
5. Die Gemeinde Schiltberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 29.06.2017 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 29.06.2017 als Satzung beschlossen.



Schiltberg, den 18.07.2017

.....
Josef Schreier, Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 18.07.2017 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. In der Bekanntmachung wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB sowie § 215 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB hingewiesen.



Schiltberg, den 18.07.2017

.....
Josef Schreier, Erster Bürgermeister

E. Begründung

1. Ziel und Zweck der Planung

Das Plangebiet liegt im nördlichen Ortsrand von Schiltberg und ergänzt die vorhandene Bebauung zwischen der „Unteren Hauptstraße“ und der Straße „Am Bach“. Mit dieser Planung schließt die Gemeinde in diesem Bereich vorerst die bauliche Entwicklung von Schiltberg ab, da weiter nördlich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung besteht und anschließend das Gewerbegebiet liegt.

Aufgrund der Lage des Ortes Schiltberg im Weilachtal und insbesondere dem damit verbundenen bestehendem Landschaftsschutzgebiet ist eine weitere Ortsentwicklung ausschließlich westlich der Kreisstraße AIC 3 möglich.

Die Gemeinde Schiltberg hat deshalb im rechtskräftigen Flächennutzungsplan zur Stärkung des Hauptortes im nördlichen Ortsbereich von Schiltberg eine „Entwicklungsfläche“ ausgewiesen und diese als Fläche für die Wohnbebauung bzw. gemischte Baufläche dargestellt.

Die Nachfrage nach Baugrundstücken - insbesondere durch die einheimische Bevölkerung - kann durch das aktuelle Angebot nicht befriedigt werden. Es gibt zwar nach wie vor unbebaute Grundstücke in privater Hand, jedoch werden dies „zurückgehalten“ und stehen damit dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung.

Die Gemeinde Schiltberg hat sich deshalb entschlossen landwirtschaftlich genutzte Grundstücke im Anschluss an bestehende Siedlungseinheiten selbst aufzukaufen und diese nach einer entsprechenden Überplanung an Bauwillige weiter zu veräußern.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist - in Umsetzung des Flächennutzungsplans - mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung von Schiltberg vereinbar.

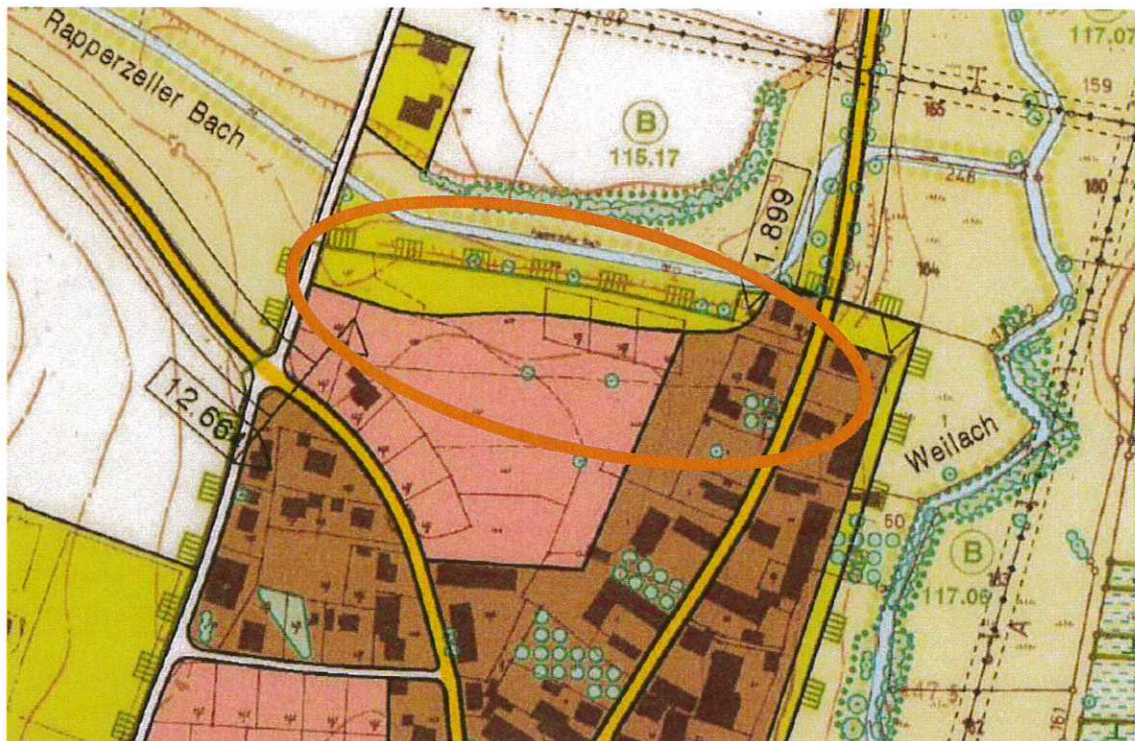
Das vorgesehene Konzept richtet sich aufgrund der Ortsrandlage bzgl. der Bebauungsdichte teilweise an die bestehende Umgebungsbebauung an.

2. Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schiltberg ist das Gebiet des Bebauungsplanes überwiegend als Fläche für die Wohnbebauung und im geringen Umfang im östlichen Bereich als Mischgebiet Dorf sowie im nördlichen Bereich als Grünfläche dargestellt.

Der Bebauungsplan nimmt das Nutzungskonzept des Flächennutzungsplanes weitgehend auf und entwickelt dies nach den aktuellen Bedürfnissen - insbesondere aufgrund der Nachfrage nach Wohnbauland - entsprechend weiter.

Die geringfügigen Abweichungen von der Darstellung des Flächennutzungsplanes sind dessen Parzellenunschärfe geschuldet und können im Sinne eines durchdachten Plankonzepts durchaus akzeptiert werden.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Schiltberg



Plangebiet

3. **Bebauung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 Baunutzungsverordnung für alle im Plangebiet befindlichen Bauparzellen durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Hierbei wird grundsätzlich ein Höchstmaß festgesetzt, bei der Wandhöhe jedoch aus städtebaulichen Gründen auch ein Mindestmaß, um ein vollausgebildetes Obergeschoß zu erreichen.

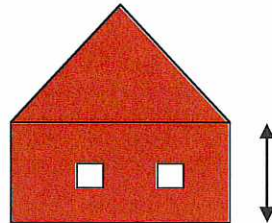
Die Obergrenze des § 17 Baunutzungsverordnung beträgt für ein allgemeines Wohngebiet bei der Grundflächenzahl 0,4 und wird aufgrund der vorgenannten Festsetzungen nur geringfügig für die Errichtung von Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen (i.S.v. § 14 BauNVO) und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche überschritten. Aus städtebaulichen Gründen ist diese Überschreitung nicht zu beanstanden, da sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Im Plangebiet ist eine Bebauung mit 15 Einzelhäusern und 3 Einzel- oder Doppelhäusern vorgesehen.

Die Anzahl der Wohnungen wird auf zwei Wohnungen pro Einzelhaus und je eine Wohnung pro Doppelhaushälfte beschränkt, um auch das in der Nachbarschaft vorhandene Gefüge aufrecht zu erhalten.

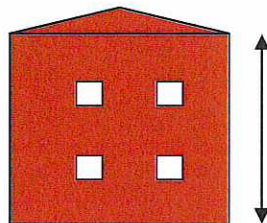
Erläuterungen zur Wandhöhe (schematische Darstellung):

Hauptgebäude mit Satteldach - Bauweise Erdgeschoss und Dachgeschoss



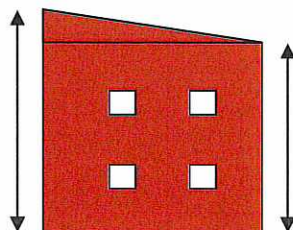
Wandhöhe (1)
max. 4,00 m

Hauptgebäude mit Satteldach - Bauweise Erdgeschoss und Obergeschoss



Wandhöhe (1)
min. 6,00 m
max. 6,50 m

Hauptgebäude mit Pultdach - Bauweise Erdgeschoss und Obergeschoss



Wandhöhe (2)
max. 7,50 m

Wandhöhe (1)
min. 6,00 m
max. 6,50 m

Die Wandhöhe (1) ist das Maß zwischen der festgesetzten max. Erdgeschossrohfußbodenhöhe und der Oberkante Dachhaut außen am Schnittpunkt der verlängerten Linie der Außenwand an der Traufseite.

Die Wandhöhe (2) ist das Maß zwischen der festgesetzten max. Erdgeschossrohfußbodenhöhe und der Oberkante Dachhaut außen am Schnittpunkt der verlängerten Linie der der Traufseite gegenüberliegenden Außenwand.

Erläuterungen zum Vollgeschoss:

Die bayerische Bauordnung in der aktuellen Fassung definiert den Begriff „Vollgeschoss“ nicht mehr. Da sich dieser Begriff jedoch in der Vergangenheit bewährt hat, wird für diesen Bebauungsplan auf Art. 83 Abs. 7 BayBO zurückgegriffen:

Soweit § 20 Abs. 1 BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit Art. 2 Abs. 5 BayBO in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung fort.

§ 20 Abs. 1 BauNVO lautet wie folgt:

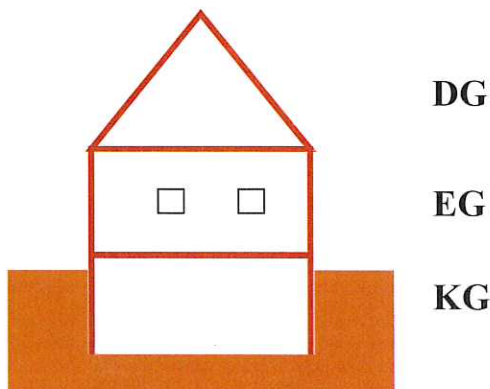
Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Art. 2 Abs. 5 BayBO in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung lautet wie folgt:

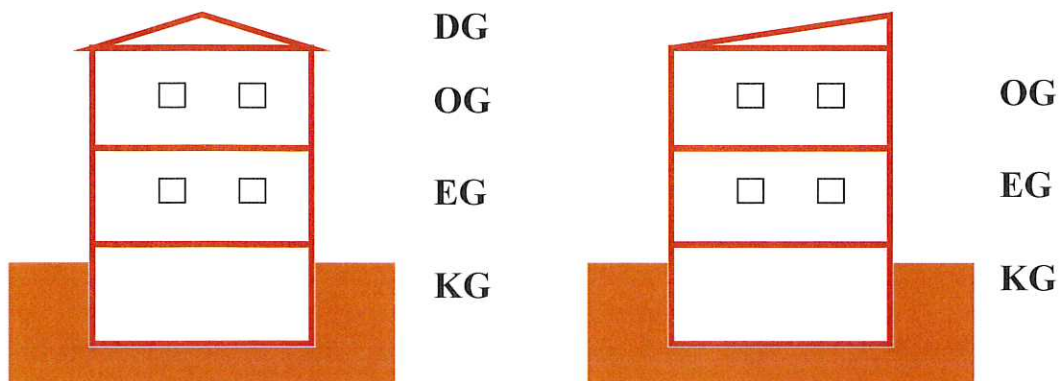
Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.

Erläuterungen zu den Geschossen (schematische Darstellung):

Hauptgebäude mit Satteldach - Bauweise Erdgeschoss und Dachgeschoss



Hauptgebäude mit Sattel- bzw. Pultdach - Bauweise Erdgeschoss und Obergeschoss



Hauptgebäude II + ID

Hauptgebäude II

Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Aufenthaltsräume sind Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind.

Erläuterungen zu Nebenanlagen:

Untergeordnete Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO müssen dem Nutzungszweck der im Plangebiet liegenden Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und dürfen seiner Eigenart nicht widersprechen. Nebenanlagen sind dann als untergeordnet anzusehen, wenn sie sich in ihrer Funktion und auch räumlich gesehen der Hauptnutzung unterordnen und in ihrem Umfang nicht über das hinausgehen, was in dem jeweiligen Plangebiet als üblich angesehen wird.

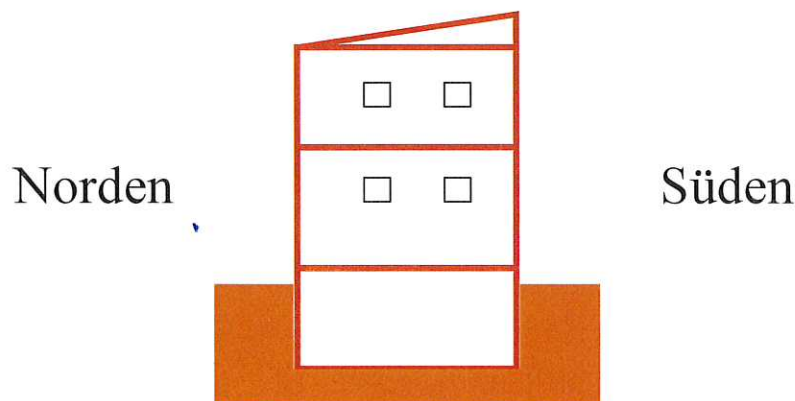
Darunter fallen z.B. Spielhäuschen, Geräteräume, Standplätze für Abfallbehälter, Schwimmbecken, Einrichtungen für die Kleintierhaltung u.ä..

Keine untergeordneten Nebenanlagen sind Terrassen, Stellplätze und Garagen.

Untergeordnete Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 2 BauNVO sind Nebenanlagen für die Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser und Anlagen zur Ableitung von Abwasser sowie fernmeldetechnische Nebenanlagen und Anlagen für erneuerbare Energien.

Darunter fallen z.B. Leitungsmasten, Transformatorenhäuschen, Verstärkerkästen, Verteilerkästen u.ä.. Zu den fernmeldetechnischen Nebenanlagen zählen auch Mobilfunkantennen, die eine über das Plangebiet hinausgehende Versorgung sicherstellen.

Ausrichtung von Gebäuden mit Pultdach



4. Erschließung

Die straßenverkehrliche Erschließung des Baugrundstücks erfolgt von der Straße „Am Bach“ über die neu zu errichtende Erschließungsstraße (Straße A).

Für den Fußgänger- und Radfahrerverkehr werden zwei Verbindungswege zur „Unteren Hauptstraße“ geschaffen (Weg A und Weg B), um auf kurzem Weg das Gewerbegebiet

und das „Dorf“ mit den Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Einrichtungen erreichen zu können.

Der Weg B wird so gestaltet, dass er im Fall einer Sperrung der Straße A auch mit einem PKW und den Fahrzeugen des Rettungsdienstes befahren werden kann.

In zentraler Lage wird eine Grünfläche angelegt, die als Verweilmöglichkeit für Jung und Alt dienen soll.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Weilach-Gruppe durchgeführt.

5.2 Stromversorgung

Die Errichtung des Stromleitungsnetzes erfolgt durch das Bayernwerk.

5.3 Telekommunikation

Die Errichtung des Telekommunikationsleitungsnetzes erfolgt durch die Deutsche Telekom und die AltoNetz GmbH.

5.4 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung wird durch die Gemeinde Schiltberg sichergestellt.

Das Bebauungsplangebiet wird über eine getrennte Kanalisation für Schmutzwasser und Niederschlagswasser entsorgt.

Das Schmutzwasser wird über die bereits vorhandene Kanalisation in der „Unteren Hauptstraße“ der gemeindlichen Kläranlage Schiltberg zugeführt.

Das Niederschlagswasser von Dachflächen soll möglichst über private Zisternen zurückgehalten und zum Beispiel für die Gartenbewässerung genutzt werden. Nicht zurückgehaltenes oder genutztes Niederschlagswasser wird anschließend nach einer Rückhaltung in entsprechend dimensionierten Becken im nichtbebaubaren Bereich des Bebauungsplangebiets am nördlichen Ortsrand dem Rapperzeller Bach zugeleitet.

5.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird durch den Landkreis Aichach sichergestellt.

6. Immissionen

Auf das geplante Wohngebiet wirken aus heutiger Sicht lediglich Immissionen aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ein.

7. Wasserwirtschaft

Wasserwirtschaftliche Belange über den in Ziffer 5.4 beschriebenen Umfang werden von der Planung nicht berührt.

8. Übergeordnete Ziele

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die vorliegende Planung entspricht den Grundsätzen der Landesentwicklung in Bayern, insbesondere in den nachstehenden Bereichen einer nachhaltigen Entwicklung:

- Erhaltung der gewachsenen Siedlungsstruktur und der nachhaltigen Weiterentwicklung unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft
- Erhaltung eines charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes
- Nutzung der vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten
- Anbindung von Bauflächen an geeignete Siedlungseinheiten, um eine Zersiedelung der Landschaft zu verhindern
- Freihalten von besonders schützenswerte Landschaftsteile wie z.B. landschaftsprägende Höhenrücken, Kuppen und Hanglagen sowie Fluss- und Seeuferbereiche
- Bereitstellen von ausreichendem Wohnbauland, um eine nachhaltige und vorausschauende Bodenpolitik zu unterstützen

Ziele des Regionalplans

Die vorliegende Planung entspricht den im Regionalplan verankerten fachliche Ziele zum Siedlungswesen

In der gesamten Region soll die Wohnsiedlungsentwicklung einer Gemeinde die Deckung des Bedarfs ihrer Bevölkerung sowie einer nicht unverhältnismäßigen Bevölkerungszuwanderung umfassen.

und zu den fachliche Ziele zu Natur und Landschaft

Im ländlichen Raum der Region soll insbesondere die Sicherung eines stabilen Naturhaushaltes angestrebt werden.

Landschaftsplan der Gemeinde Schiltberg

Der Entwurf zum Landschaftsplan des Gemeindees Schiltberg enthält zu dem innerörtlichen Bereich keine Aussagen.

9. Flächenbilanz

Gesamtfläche im Geltungsbereich	19.825 m ²
Verkehrsfläche	
Neuplanung	2.659 m ²
davon Straße A	2.221 m ²
Weg A	205 m ²
Weg B	233 m ²
Bestand	636 m ²
Grünfläche	563 m ²
davon Mitte	247 m ²
Nordost	316 m ²
Fläche für Mulde	491 m ²
Baugrundstücke	
WA und MD 1	11.612 m ²
MD 2	3.864 m ²

10. Einwohnerentwicklung

In den Wohngebäuden sind max. 2 Wohnungen möglich. Es ist mit etwa 130 Einwohnern im Gebiet zu rechnen.

11. Grundstücke im Geltungsbereich

Im Geltungsbereich befinden sich die Grundstücke Flurnummern 4, 5, 5/1, 245 (Tfl.), 437, 438, 438/4, 439, 439/2, 439/3, 439/4 und 440 der Gemarkung Schiltberg und das Grundstück der externen Ausgleichsfläche Flurnummer 546/1 Tfl. der Gemarkung Allenberg.



Schiltberg, den 18.07.2017


.....
Josef Schreier, Erster Bürgermeister

Begründung Teil 2

Umweltbericht

Vorbemerkung Umweltbericht

Vorgaben und Aufgabenstellung

Der Bebauungsplan „Schiltberg Nord“ soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, um ein Wohnbaugebiet bzw. ein Mischgebiet erstellen zu können.

Nach geltendem Recht § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB muss grundsätzlich in allen Bauleitplanverfahren eine förmliche Umweltprüfung durchgeführt werden. Hierin sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB zu würdigen.

Dies geschieht im vorliegenden Verfahren in Form des Umweltberichtes. Der Umfang und die Gliederung wurde anhand der Anlage § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB überprüft und festgelegt.

Der Umweltbericht bezieht sich nach § 2 Abs. 4 Satz 1 nur auf die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen. Es wurden deshalb nur diejenigen Umweltauswirkungen ermittelt, die nach dem derzeitigen Planungs- und Erkenntnisstand bzw. nach vernünftigem planerischem Ermessen voraussehbar sind.

Die Beurteilung der Umweltauswirkung erfolgt verbal-argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Diese Beurteilung orientiert sich entsprechend dem Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“. Dieser sieht eine Beschreibung des Bestandes mit Darstellung der Auswirkungen, sowie schutzgutbezogene Vermeidungsmaßnahmen vor.

Entsprechend der Abschichtungsregelung wurde der Umfang der jeweils erforderlichen Ermittlung von Umweltbelangen auf das Bebauungsplanverfahren beschränkt. Weitergehende Erkenntnisse, die auf anderen Planungsebenen ermittelt wurden oder ermittelt werden sollen, sind daher nicht Bestandteil der Untersuchungen.

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Schiltberg plant die Neuausweisung eines Wohnbaugebietes bzw. im direkten Anschluß an Schiltberg ein Mischgebiet, da im Moment keine Wohnbauflächen im Gemeindegebiet verfügbar sind und die Nachfrage nach Bauplätzen besteht. Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Bereich von Schiltberg und grenzt südlich und östlich an eine bereits bestehende Wohnbebauung bzw. Hofstellen in Schiltberg an.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Der Bebauungsplan kann aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches finden sich keine wasser- oder naturschutzrechtlichen Schutzgebiete.

Im Norden und Westen grenzt der Geltungsbereich an ein Landschaftsschutzgebiet an.

Im Umgriff von 6 km finden sich keine Natura-2000 Gebiete.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Umweltbericht sind insbesondere,

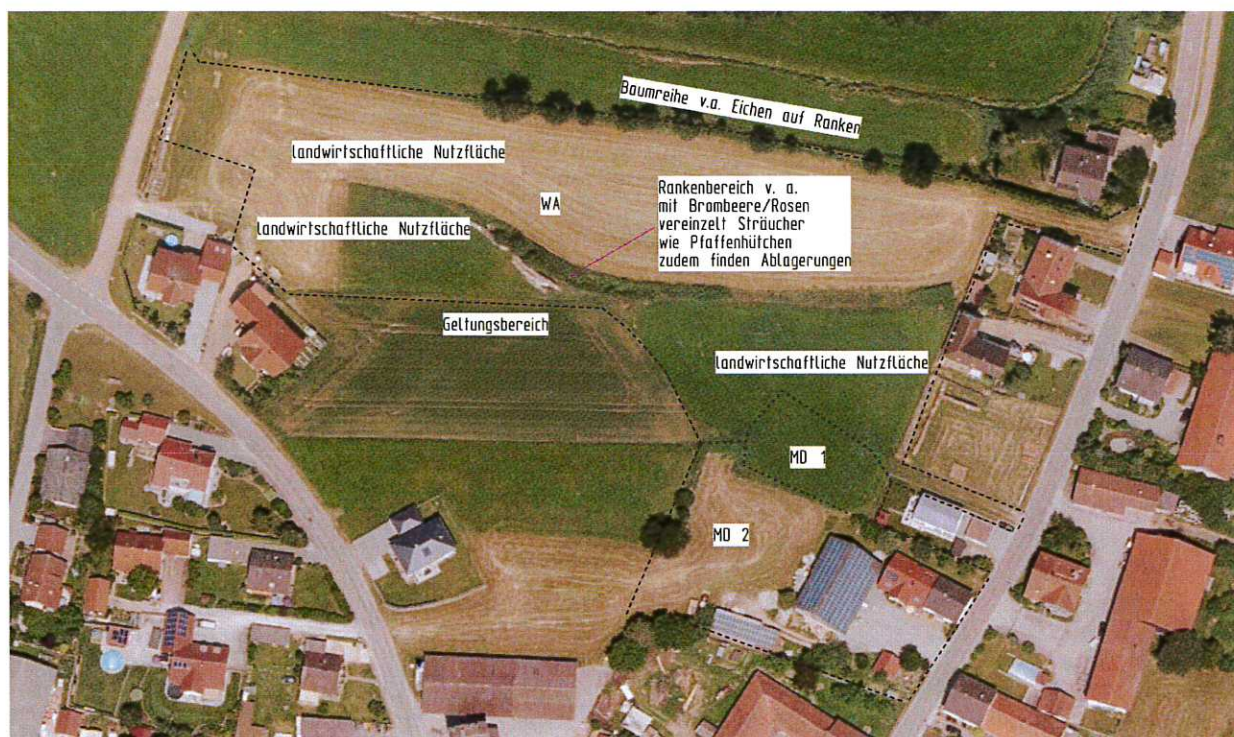
- das Baugesetzbuch
- das Bundesnaturschutzgesetz
- Bayerische Naturschutzgesetz
- der Flächennutzungsplan in Verbindung mit dem Regionalplan

zu berücksichtigen.

Nachfolgend wird der Ausgangszustand für jedes Schutzgut ermittelt, entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen dargestellt (mit Festsetzungen im Bebauungsplan). Unvermeidbare Eingriffe werden entsprechend ausgeglichen.

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. der Prognose bei Durchführung der Planung

Luftbild Bestand



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schiltberg-Nord“ umfasst ein geplante Wohngebiet (WA) und Mischgebiete MD 1 und MD 2. Für das Wohngebiet und das Mischgebiet 1 wird der Bebauungsplan als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt. Im Bereich MD 2 als einfacher bzw. nicht qualifizierter Bebauungsplan.

Daher bezieht sich der Umweltbericht auf den qualifizierten Bereich des Bebauungsplanes „Schiltberg-Nord“.

Schutzgut	Beschreibung Bestand	Baubedingte Auswirkungen	Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen
Klima und Luft	Das Wohngebiet bzw. Mischgebiet ist überwiegend auf einer landwirtschaftlichen Nutzfläche, Acker bzw. Grünland, geplant. Zudem ist ein Rankenbereich/Ruderalfläche im Zentrum des Geltungsbereiches. Die nördliche Baumreihe auf einem Ranken - Eichen innerhalb des Geltungsbereiches - werden erhalten. Im Osten und Süden grenzt Wohnbebauung bzw. Hofstellen an. Das Gelände im Geltungsbereich fällt von Süden nach Norden ab. Nach dem geplanten Wohnbau-gebiet fällt das Gelände weiter ab zum Rapperzeller Bach und steigt nach Norden wiederum leicht an. Als landwirtschaftliche Nutzfläche ist der Bereich ein Kaltluftentstehungsgebiet.	- durch die Bautätigkeit kommt es zeitlich begrenzt zu Schadstoffausstoß durch Baumaschinen und Baufahrzeuge <u>geringe Erheblichkeit</u> da zeitlich begrenzt	- es wird ein Kaltluftentstehungsgebiet bebaut - aufgrund der Neigung nach Norden, von der Ortschaft weg, hat der Bereich keine bzw. untergeordnete Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet für die Ortschaft Schiltberg - durch die Bebauung wird die Kaltluftentstehung vermindert, allerdings entsteht mit Festsetzung der GRZ von 0,3 bzw. 0,5 eine lockere Bebauung, so dass dieser Eingriff punktuell eine Veränderung des Kleinklimas dar <u>geringe Erheblichkeit</u> aufgrund Topografie und GRZ 0,3 bzw. 0,5
Boden	Entsprechend Bodenkarte ist im Bereich des geplanten Wohnbau-gebietes bzw. Mischgebiet 1 sandiger Lehm bzw. Lehm Boden anzutreffen. Als landwirtschaftliche Nutzfläche und auch der Ranken bzw. Baumreihe im Geltungsbereich - erfüllen alle wichtigen Bodenfunktionen wie Standort für Bodenorganismen, Retentionsvermögen, Rückhaltevermögen und Filter- und Pufferfunktion für wasserlösliche Stoffe.	- Oberboden wird abgeschoben - Unterboden wird durch Bautätigkeit verdichtet - im Boden findet sich die Erschließung des Gebietes wie Wasser, Abwasserleitungen, Telekommunikationslinien, Strom etc. - die anstehenden Bodenprofile werden	- vollständiger Verlust von landwirtschaftlicher Produktionsfläche und Rankenbereich - im überbauten Bereich Verlust der Bodenfunktion - im Bereich der privaten/ öffentlichen Grünfläche bestehen die Bodenfunktionen (durch die Verdichtung) eingeschränkt weiter

	Zudem handelt es sich um eine Fläche mit guter Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung. Es sind keine seltenen Bodenarten betroffen.	verändert und die Bodenfunktionen gestört <u>mittlere Erheblichkeit</u>, da durch Bebauung unvermeidbarer Eingriff bzw. keine seltene Bodenart betroffen	<u>mittlere Erheblichkeit</u>, da durch Bebauung unvermeidbarer Eingriff bzw. keine seltene Bodenart betroffen
Wasser	<i>Grundwasser</i> Ein hoher Grundwasserstand im Geltungsbereich ist nicht bekannt. <i>Fließgewässer</i> Im Planungsgebiet finden sich keine Fließgewässer. Ca. 20m nördlich grenzt der Rapperzeller Bach an. Das geplante Baugrundstück liegt außerhalb von Überschwemmungs- und Trinkwasserschutzgebieten.	Aufgrund der Bodenart sandiger Lehm bzw. Lehm und durch die geplante Wohnnutzung, sind keine negativen Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten. keine betroffen, daher <u>keine Beeinträchtigung</u>	- Aufgrund der Bebauung wird die Grundwasserneubildungsrate gemindert, aufgrund der Bodenart sandiger Lehm bzw. Lehm und landwirtschaftliche Nutzung hat die Fläche für die Grundwasserneubildung mittlere Bedeutung. - Für das Bebauungsplangebiet ist ein Trennsystem vorgesehen. Das unverschmutzte Niederschlagswasser wird in einen Vorfluter eingeleitet. <u>geringe Erheblichkeit</u> aufgrund entsprechendem Umgang mit Niederschlagswasser keine betroffen, daher <u>keine Beeinträchtigung</u>

Tiere und Pflanzen	Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsgebietes umfasst eine landwirtschaftlich Nutzfläche – Acker- bzw. Grünland, sowie einen Rankenbereich inmitten des Geltungsbereiches. Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches findet sich eine Eichenbaumreihe. Der Rankenbereich inmitten des Geltungsbereiches ist ca. 130m lang, maximal 5m breit und mit Brombeere, Rosen und vereinzelt Sträuchern wie Pfaffenhütchen bestockt. Zudem finden sich Ablagerungen im Rankenbereich und aufgrund Einwirkungen aus den landwirtschaftlichen Nutzflächen Stickstoffzeiger wie Brennnessel. Die nördliche Baumreihe - Eichen innerhalb des Geltungsbereiches, wird erhalten. Im Süden und Osten grenzt Wohnbebauung an. Biotopkartierte Bereiche, Nachweise in der Artenschutzkartierung oder Schutzgebiete finden sich im Geltungsbereich nicht. Der nächstgelegene biotopkartierte Bereich findet sich nördlich des Rapperzeller Baches – Heckenstrukturen nordwestlich Schiltberg. Als landwirtschaftliche intensiv genutzte Fläche mit Rankenbereich hat der Bereich für Offenlandarten, vor allem bodenbrütende Vögel, Bedeutung. Es ist bekannt, dass Bodenbrüter von überhöhenden Strukturen	- durch Baumaßnahmen und -bautätigkeit kommt es zu Störungen (Lärm, Geräusche, Erschütterungen, Lichtspiegelungen und reflexionen)	- durch Überbauung gehen Nahrungshabitate verloren - mit einer festgesetzten GRZ von 0,3 bzw. 0,5 ergeben sich auch im Baugebiet noch Freiräume und Grünflächen - eine Eingrünung- und Durchgrünung im Bebauungsplangebiet ist festgesetzt - es wird eine externe Ausgleichsfläche erstellt
---------------------------	---	---	---

	und Kulissen (hier Ortsrand, bestehende Bebauung und Straßen) ein Vermeidungsverhalten aufweisen. Daher hat der Bereich des geplanten Wohnbaugebietes auf landwirtschaftlicher Nutzfläche aufgrund dem bekannten Vermeidungsverhalten keine bzw. untergeordnete Bedeutung als Brutstätte für Offenlandarten. Mittlere Bedeutung ergibt sich als Nahrungshabitat für wildlebende Arten. Auch der Rankenbereich, aufgrund der eingezwängten Lage mit Einträgen der landwirtschaftlichen Nutzung und Ablagerung, hat im wesentlichen als Nahrungshabitat Bedeutung.		- die bestehende Baumreihe auf einem Ranken im Norden des Geltungsbereiches wird erhalten aufgrund Erhalt Rankenbereich mit Eichen im Norden des Geltungsbereiches, Eingrünung, Durchgrünung mit Einzelbäumen und externe Ausgleichsfläche <u>geringe Erheblichkeit</u>
Mensch (Erholung)	Der Bereich hat aufgrund der Nutzung und Lage keine (übergeordnete) Bedeutung für die Erholung.	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit
Landschaftsbild	Der geplante Geltungsbereich des Baugebietes gliedert sich im Osten und Süden an die bestehende Ortschaft Schiltberg an. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes fällt von Süden nach Norden. Der Übergang der Ortschaft zur freien Landschaft ist hier geprägt durch die bestehende Bebauung. Im Norden wird der Bereich durch eine Eichenreihe abgegrenzt. Das Gelände fällt zum Rappertzeller Bach weiter ab. Nördlich des Baches findet sich eine land-	Aufgrund der Zeitlichen Begrenzung - Keine Erheblichkeit	- im Bebauungsplan-gebiet sind zur freien Landschaft hin nur Einzelhäuser zulässig, so dass, auch bei der Festsetzung der GRZ mit 0,3 bzw. 0,5, eine lockere Bebauung entsteht - aufgrund der Topografie und bestehendes Großgrün im Umgriff, geringe Fernwirkung - die bestehende Eichenreihe im Norden wird erhalten - durch Anbindung an

	schaftsbildprägende Baum- heckenstruktur, die den Geltungs- bereich nach Norden abschirmt.		Ort und Schaffung Ortsrandeingrünung <u>geringe Erheblichkeit</u>
Kultur- und Sachgüter	Im Bereich des geplanten Bau- gebietes werden entsprechend der Homepage des Landesamt für Denkmalpflege werden Boden- denkmäler vermutet. Baudenkmale im Umgriff finden sich nicht.	<u>Keine Erheblichkeit</u> - da nicht betroffen.	<u>Keine Erheblichkeit</u> - da nicht betroffen.

3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Schutzgut	Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen
Klima und Luft	Durch Festsetzung GRZ 0,3 bzw. 0,5 ergeben sich Freiräume in der Bebauung.
Boden	Inanspruchnahme bei Ausweisung Baugebiet unvermeidbarer Eingriff
Wasser	Dachflächenwasser wird im Trennsystem erfasst und in den Vorfluter eingeleitet
Tiere und Pflanzen	Baugebiet entsteht im wesentlichen auf einer landwirtschaftlichen Nutzfläche. Der bestehende Rankenbereich inmitten des Geltungsbereiches ist durch Stoffeinträge und Ablagerungen vorbelastet. Die Eichen im Norden des Geltungsbereiches werden erhalten. Eingrünung, Durchgrünung und externe Ausgleichsflächen im Bebauungsplan festgesetzt.
Mensch	Keine
Landschafts- bild	Aufgrund Topografie, umgebendes Großgrün, geringe Fernwirkung. Bestehende Eichen werden erhalten und in die zu schaffende Ortsrandeingrünung integriert
Kultur- und Sachgüter	Keine betroffen.

4 Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Die Nullvariante beschreibt die voraussichtliche Entwicklung des Untersuchungsgebietes unter der Annahme, dass das Bebauungsplanverfahren nicht durchgeführt wird (Status-quo-Prognose).

So kommt es bei Unterlassung der Baumaßnahme insbesondere nicht zur Versiegelung von landwirtschaftlichen Nutzflächen mit Rankenbereich und nicht zum damit einhergehendem direkten Funktionsverlust, insbesondere des Schutzguts Boden. Funktionen des Boden- und Bodenwasserhaushaltes bleiben entsprechend ihres derzeitigen Potenzials unbeeinträchtigt. Der Lebensraum (vor allem Nahrungshabitat) für vorhandene Tier- und Pflanzenarten bleibt erhalten.

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplan wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt und entspricht daher den Vorstellungen und Vorgaben des Marktes im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

6 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ. Zur Grundlagenermittlung für die Bestandsbewertung wurde der Flächennutzungsplan, Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - Online-Viewer (FIN-Web), bis.bayern.de, homepage des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, herangezogen. Für die Ermittlung der Auswirkungen auf die Schutzgüter wurden Erfahrungswerte aus vergleichbaren Bauvorhaben herangezogen.

7 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Unter bestimmten Umständen kann sich bei einer Planaufstellung andeuten, dass sich in der Planfolge später ggf. zusätzliche nachteilige Umweltauswirkungen ergeben könnten. Dann wären besondere Umweltüberwachungsmaßnahmen nach §4c BauGB bereits bei der Planaufstellung zu bestimmen, um diese eventuellen Auswirkungen möglichst frühzeitig ermitteln zu können.

Für das vorliegende Plangebiet sind keine derartigen Umweltüberwachungsmaßnahmen notwendig, da derzeit keine Umweltauswirkungen ersichtlich sind, die über die bereits beschriebenen und im Rahmen der Eingriffsregelung auszugleichenden Beeinträchtigungen hinausgehen.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Gemeinde Schiltberg plant, aufgrund der hohen Nachfrage nach Bauplätzen, im nord-westlichen Anschluß an Schiltberg ein Wohnbaugebiet auszuweisen.

Durch die Maßnahme wird überwiegend eine bisher landwirtschaftliche genutzte Fläche, ein untergeordneter Rankenbereich inmitten des Geltungsbereiches, beansprucht. Der bestehende Rankenbereich auf der Nordseite mit Eichen wird erhalten.

Im Geltungsbereich und angrenzend sind keine besonders geschützten Arten oder Habitate betroffen.

Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan (Erhalt Rankenbereich mit Eichen, Begrenzung der Grundflächenzahl, Eingrünung und Durchgrünung) werden Eingriffe soweit als möglich vermieden bzw. minimiert.

Zudem wird eine externe Ausgleichsfläche geschaffen.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden bleibt und ist im Zusammenhang mit der geplanten Maßnahme unvermeidbar.

Der Bebauungsplan wird aus den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes entwickelt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass keine erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen bei Entwicklung des Baugebietes zu erwarten sind.

9 Behandlung der Eingriffsregelung gemäß Leitfaden Bauen im Bauen mit Natur und Landschaft

Zustandserfassung – siehe Bewertung Schutzgüter

Bestandsbewertung	Eingriffsschwere	Kompensationsfaktor
Kategorie I Gebiet mit geringer Bedeutung landwirtschaftliche Nutzfläche	Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad festgesetzte GRZ > 0,35	Spanne zwischen 0,3 - 0,6
Kategorie II Gebiet mit mittlerer Bedeutung Rankenbereich	Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad festgesetzte GRZ > 0,35	Spanne zwischen 0,8 -1,0

Minderung der Eingriffsschwere

Schutzgut	Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen
Klima und Luft	Durch Festsetzung GRZ 0,3 bzw. 0,5 ergeben sich Freiräume in der Bebauung.
Boden	Inanspruchnahme bei Ausweisung Baugebiet unvermeidbarer Eingriff
Wasser	Dachflächenwasser wird im Trennsystem erfasst und in den Vorfluter eingeleitet
Tiere und Pflanzen	Baugebiet entsteht im wesentlichen auf einer landwirtschaftlichen Nutzfläche. Der bestehende Rankenbereich inmitten des Geltungsbereiches ist durch Stoffeinträge und Ablagerungen vorbelastet. Die Eichen im Norden des Geltungsbereiches werden erhalten. Eingrünung, Durchgrünung und externe Ausgleichsflächen im Bebauungsplan festgesetzt.
Mensch	Keine
Landschaftsbild	Aufgrund Topografie, umgebendes Großgrün, geringe Fernwirkung. Bestehende Eichen werden erhalten und in die zu schaffende Ortsrandeingrünung integriert
Kultur- und Sachgüter	Keine betroffen.

Berechnung Ausgleich

entsprechend Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft

Eingriffsfläche	Kompensationsfaktor	Ausgleichsfläche
Kategorie I Gebiet mit geringer Bedeutung land- wirtschaftliche Nutzfläche 11.273qm	Aufgrund Minimierungsmaßnahmen und überwiegender GRZ von 0,3 bzw. 0,5 kommt Faktor 0,5 in Ansatz	5.637qm
Kategorie II Gebiet mit mittlerer Bedeutung Rankenbereich inmitten Geltungsbereich 660qm	aufgrund Ablagerungen/Einträge kommt Faktor 0,8 in Ansatz	528qm
		Gesamt 6.165qm

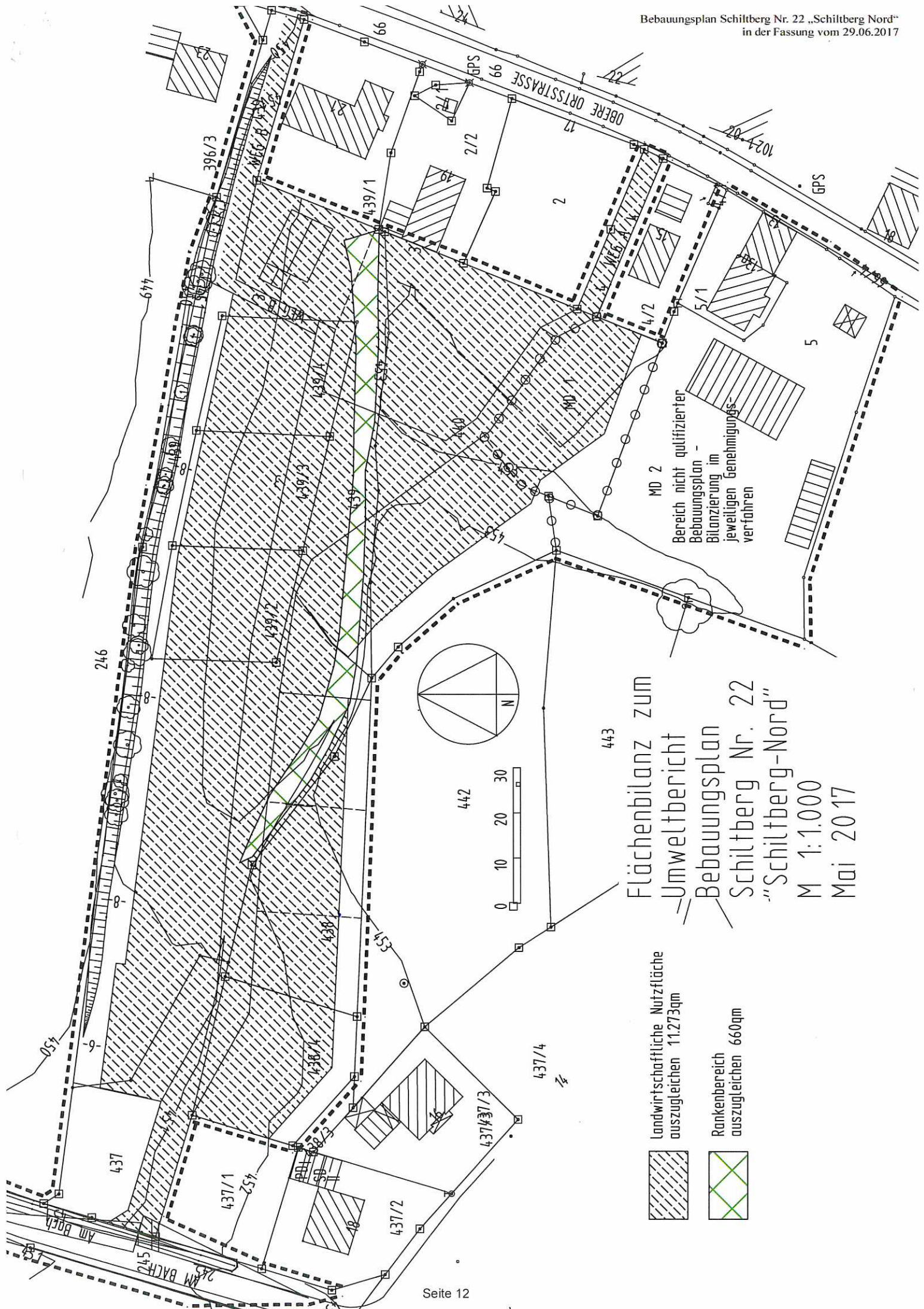
Die externe Ausgleichsfläche wird auf Flurnummer 546/1 Gemarkung Allenberg erstellt.

Die Ausgleichsfläche wird im Norden von der Kreisstraße AIC 2 abgeschirmt.

Aufgrund den Einwirkungen der Kreisstraße AIC 2 auf die Ausgleichsfläche wird im 20m Bereich ab Fahrbahnkante die Fläche zu 50% auf den Ausgleichsflächenbedarf angerechnet.

Im Süden der Fläche findet sich Hochwald, der aufgrund der Lage das Grünland beschattet.

Daher kann im 20m Bereich zum Wald die Ausgleichsfläche zu 50% angerechnet werden.



Flächenbilanz zum
Umweltbericht
Bebauungsplan
Schiltberg Nr. 22
„Schiltberg-Nord“
M 1:1.000
Mai 2017

Landwirtschaftliche Nutzfläche
auszugleichen 11.273qm



Rankenbereich
auszugleichen 660qm

