

DECKBLATT NR. 9

ZUM
BEBAUUNGSPLAN KÜHBERG
UND DECKBLATT NR. 5
GEMEINDE LANGDORF
LANDKREIS REGEN

Planfassung vom 25.02.2021



1. PLANDARSTELLUNG

Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans





Geltungsbereich des bestehenden Deckblatts Nr. 5





Geltungsbereich des neuen Deckblatts Nr. 9



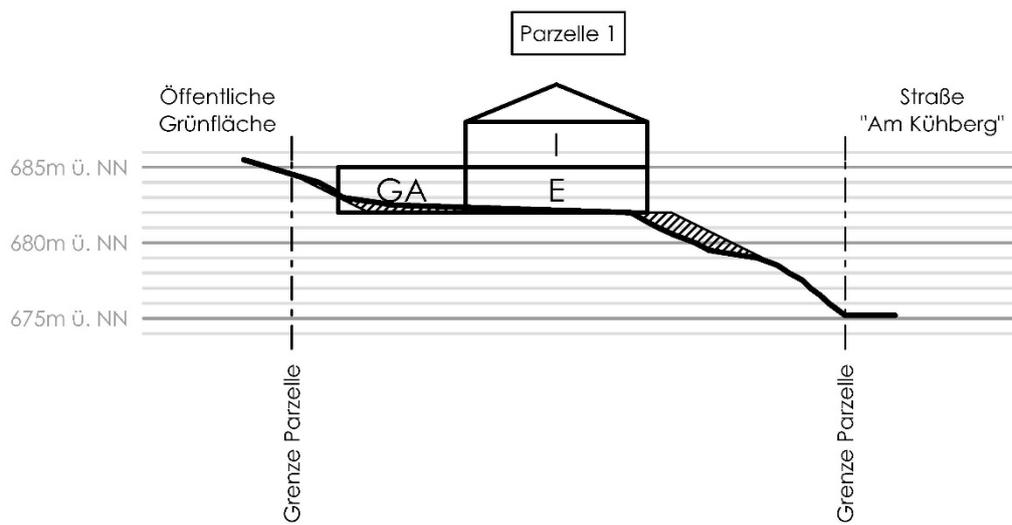


Geltungsbereichs des neuen Deckblattes Nr. 9 detailliert M = 1:1000





Geländeschnitt A-A des neuen Deckblattes Nr. 9 M = 1:500





2. BEGRÜNDUNG

Im Deckblatt Nr. 9 werden planliche und textliche Änderungen des Bebauungsplans Kühberg/Deckblattes Nr. 5 vorgenommen. Es handelt sich um die Änderungen hinsichtlich der Baugrenzen, Zufahren, Dachneigung, Traufhöhen und Geländeänderungen.

Durch die neue Baufläche wird der stetigen Nachfrage nach Baugrundstücken in der Gemeinde Langdorf nachgekommen. Die neue Baugrenze rundet das Ortsbild städtebaulich verantwortungsbewusst ab. Durch die Ausweisung einer neuen Bauparzelle fällt ein Teil der öffentlichen Grünfläche weg.

Da die Zufahrt zu dem Baugrundstück von der Straße „Am Kühberg“ aus topografischen Gegebenheiten nicht möglich ist, muss die Zufahrt von der Regener Straße, über die Grünfläche erfolgen. Aufgrund des Höhenunterschieds von Parzelle 1 zur Regener Straße ist eine relativ lange Zufahrt zur Höhenüberwindung notwendig.

Die Dachneigung kann um 3° auf 28° erhöht werden. Die neue Dachneigung fügt sich gut in das Ortsbild ein.

Die hohe Steigung des Geländes im Bereich des neuen Deckblatts erfordert die Festsetzung einer Traufhöhe von 6,50 m ab geplantem Gelände. Zudem sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einer Höhe/Tiefe von 1,5 Metern für die Realisierbarkeit von Bauvorhaben notwendig.

Durch die neuen Festsetzungen fügen sich die zulässigen Gebäude in das Ortsbild und die städtebauliche Ordnung von Langdorf sehr gut ein.



3. EINGRIFFSREGELUNG

Das Deckblatt führt zu Eingriffen in Natur und Landschaft, die ausgeglichen werden müssen. Der Eingriff wird im Folgenden gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ermittelt. Das Ausgleichserfordernis wird aus dem Ökokonto der Gemeinde Langdorf abgebucht.

3.1 Beschreibung des Bestandssituation

Der gesamte Geltungsbereich ist im rechtsgültigen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Die mit dem Deckblatt geplante Bauparzelle für ein Wohnhaus schließt eine Baulücke entlang der Wohngebietsstraße „Am Kühberg“ am südwestlichen Ortsrand von Langdorf. Die Fläche stellt aktuell einen extensiv gepflegten ostexponierten Wiesenhang dar mit einzelnen heimischen Laubgehölzen (Birke, Obstbaum), jungen Fichten und einige Ziersträuchern. Auf der steil zum Gehweg abfallenden Böschung am östlichen Rand der Parzelle stockt eine ca. 6 m breite und ebenso hohe Baumhecke aus überwiegend Birken, Pappeln und Weiden sowie jungen Fichten im Unterwuchs. Den östlichen Rand des Baugrundstücks bildet Himbeeraufwuchs mit Weidenröschen.

Im westlichen Teil des Geltungsbereichs bleibt die Grünfläche mit der Deckblattänderung in einer Breite von ca. 15 m erhalten. Die hier stockenden, überwiegend dichten, z.T. aber auch von kleineren Wiesenflächen aufgelockerten Laubgehölzbestände bleiben erhalten und erfüllen weiterhin ihre Funktion als Ortsrandeingrünung.

Lediglich die geplante Zufahrt durchschneidet im nordwestlichen Bereich in geringem Maße den Gehölzriegel.



Ansicht von Westen über die Bauparzelle



Ansicht von Nordosten auf die Baumhecke entlang der Siedlungsstraße „Am Kühberg“

3.2 Einstufung des Zustands nach Bedeutung der Schutzgüter

Schutzgut	Zustand	Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Arten und Lebensräume	Siedlungsgehölze aus überwiegend einheimischen Arten, extensiv gepflegte Siedlungsgrünfläche	mittel Kat. II – Unterer Wert
Boden	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs (Grünland, Garten, Laubgehölz) ohne kulturhistorische Bedeutung	mittel Kat. II – Unterer Wert
Wasser	Gebiet mit hohem, intakten Grundwasserflurabstand	mittel Kat. II – Unterer Wert
Klima und Luft	Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	gering Kat. I - Oberer Wert
Landschaftsbild	bisherige Ortsrandbereiche mit bestehenden, eingewachsenen Eingrünungsstrukturen	mittel Kat. II – Unterer Wert

In der Gesamtschau ergibt sich für eine Einstufung der Bestandssituation ein Bereich mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II, Unterer Wert).



Ein Vorkommen europarechtlich geschützter oder landkreisbedeutsamer Arten ist aufgrund der intensiven anthropogenen Einflüsse (Wohngebiet im Norden, Süden und Osten; vorbeiführende Staatsstraße im Westen) nicht zu erwarten.

3.3 Vermeidungsmaßnahmen

- Erhalt der Hecke entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.
- Erhalt des Gehölzbewuchses auf der Grünfläche im Westen des Geltungsbereichs (lediglich auf der Trasse der geplanten Zufahrt werden Gehölze gerodet).
- Verzicht auf tiergruppenschädigende Einfriedungen wie Zäune oder Stützmauern.

3.4 Bemessung der Eingriffsfläche

Als Eingriffsfläche gewertet wird die Fläche der neu geplanten Bauparzelle (mit 1100 m²) sowie die Fläche der geplanten Zufahrt über die nordwestliche Grünfläche mit einem Wirkkorridor von beidseits 3 m, der beim Bau ebenfalls beeinträchtigt wird (ca. 150 m²). Die relativ kleine Teilfläche der Zufahrt, die über die Flurnummer 346/2 verläuft, ist bereits als Holzlagerplatz befestigt und erfährt durch die Planung keine nennenswerte Abwertung. Das Grundstück ist im Familienbesitz der Bauherren.





Auch die restlichen Grünflächen bleiben durch die Planung unbeeinträchtigt und werden daher nicht zum Eingriffsbereich gerechnet.

Somit ergibt sich ein Eingriffsbereich von ca. **1250 m²**. Die übrigen Flächen des Geltungsbereichs bleiben als Grünfläche gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan unbeeinträchtigt.

3.5 Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsfläche

Gemäß der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren ergibt sich für den Eingriffsbereich mit mittlerer Bedeutung (Kategorie II) und niedriger bis mittlerer Eingriffsschwere (GRZ < 0,35, Typ B) ein Kompensationsfaktor von 0,5 – 0,8 und hiervon aufgrund der Einstufung in den unteren Wert der Kategorie II von 0,5 – 0,6.

Bei konsequenter Umsetzung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen kann ein Abschlag von einem Zehntel gewährt werden. Es wird somit ein **Kompensationsfaktor** von **0,5** zugrunde gelegt.

Somit errechnet sich für die Eingriffsfläche von 1.250 m² ein **Ausgleichserfordernis** von

$$1.250 \text{ m}^2 \times 0,5 = \mathbf{625 \text{ m}^2}$$



3.6 Ausgleichsmaßnahme

Der Ausgleichsfläche soll vom gemeindlichen Ökokonto abgebucht werden und wird auf einer Teilfläche von Flur-Nr. 661, Gemarkung Brandten, nördlich der Ortschaft Außenried erbracht. Dieses naturschutzfachlich hochwertige Grundstück mit der Gesamtfläche von 39.630 m² hat die Gemeinde bereits im Jahr 2003 auf Anraten der Unteren Naturschutzbehörde erworben und sie für später benötigte Ausgleichsmaßnahmen vorgehalten.

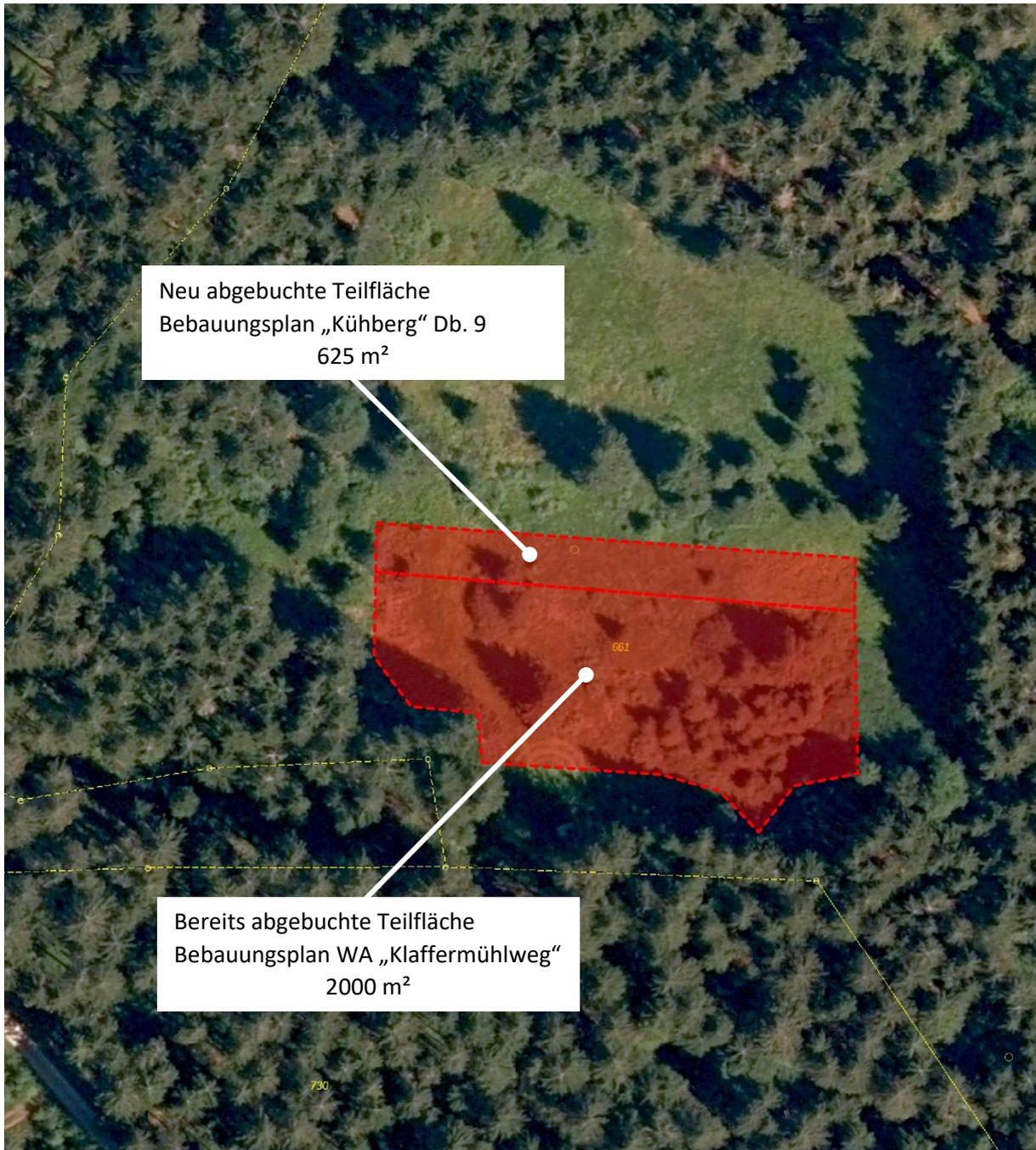
Lage der
Ausgleichsfläche



Im Rahmen des Bauleitverfahrens zum Bebauungsplan WA „Klaftermühlweg“ wurde bereits eine aus naturschutzfachlicher Sicht wertvolle aber entwicklungsbedürftige und über vorhandene Forstwege gut erreichbare Teilfläche in einer Größe von 2000 m² abgebucht. Die Ausgleichsfläche für das vorliegende Deckblatt wird als Erweiterung dieser Entwicklungsfläche im nördlichen Anschluss in der erforderlichen Größe von 625 m² festgesetzt.



Lage der Ausgleichsfläche auf Flur-Nr. 661 der Gemarkung Brandten im Luftbild M 1 : 1000



Geodaten: Bayerische Landesvermessungsverwaltung (Bayernatlas)

Die planliche Darstellung der Ausgleichsfläche in einer Flurkarte mit T-Linie sowie die Auflistung der verbindlich festgesetzten Maßnahmen hierzu erfolgt in Kap. 4.2 der Festsetzungen.



4. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

4.1 Bauliche Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Kühberg und dem Deckblatt Nr. 5 werden vollinhaltlich übernommen; lediglich die nachfolgend aufgeführten Punkte werden für den Geltungsbereich abweichend festgesetzt.

0.1 BAUWEISE

Keine Ergänzungen

0.2 MINDESTGRÖÖE DER BAUGRUNDSTÜCKE

Keine Ergänzungen

0.3 FIRSTRICHTUNG

Keine Ergänzungen

0.4 GEBÄUDE

0.4.1 Zu den planlichen Festsetzungen Ziff. 2.1

Dachform: Satteldach 20 – 28°

Dachdeckung: Keine Ergänzungen

Dachgaupen: Keine Ergänzungen

Kniestock: Keine Ergänzungen

Sockelhöhe: Keine Ergänzungen

Ortgang: Keine Ergänzungen

Traufe: Keine Ergänzungen

Traufhöhe E + I: talseitig nicht über 6,50 m ab geplantem Gelände
Die bergseitige Traufhöhe richtet sich nach den
Geländeverhältnissen



0.5 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

0.5.1 Garagen sind entweder innerhalb der Baugrenze in gestalterischer Einheit mit dem Hauptgebäude oder im Hauptgebäude selbst anzuordnen, Traufhöhe max. 3,00 m, Kellergaragen sind unzulässig. Soweit nach den zeichnerischen Darstellungen des Bebauungsplans ein Zusammenbau vorgesehen ist od. sich der Zusammenbau aus der Baulinien- bzw. Baugrenzenführung ergibt, sind Garagen ohne seitlichen Grenzabstand unmittelbar an die Grundstücksgrenze zu setzen.

0.5.2 Keine Ergänzungen

0.5.3 Keine Ergänzungen

0.5.4 Keine Ergänzungen

0.6 EINFRIEDUNG

Keine Ergänzungen

0.7 SCHALLSCHUTZMAßNAHMEN

Keine Ergänzungen

16 SONSTIGE AUFLAGEN (Deckblatt 5)

Keine Ergänzungen

17 ZUFAHRT

17.1 Die Zufahrt zur Parzelle 1 muss von der Regener Straße über die Grünfläche erfolgen. Eine Zufahrt von der Straße „Am Kühberg“ ist aufgrund der Topografie nicht möglich. Der Bauherr hat dafür Sorge zu tragen, dass das Oberflächenwasser kontrolliert abgeleitet und nicht zu den Gebäuden geführt wird.

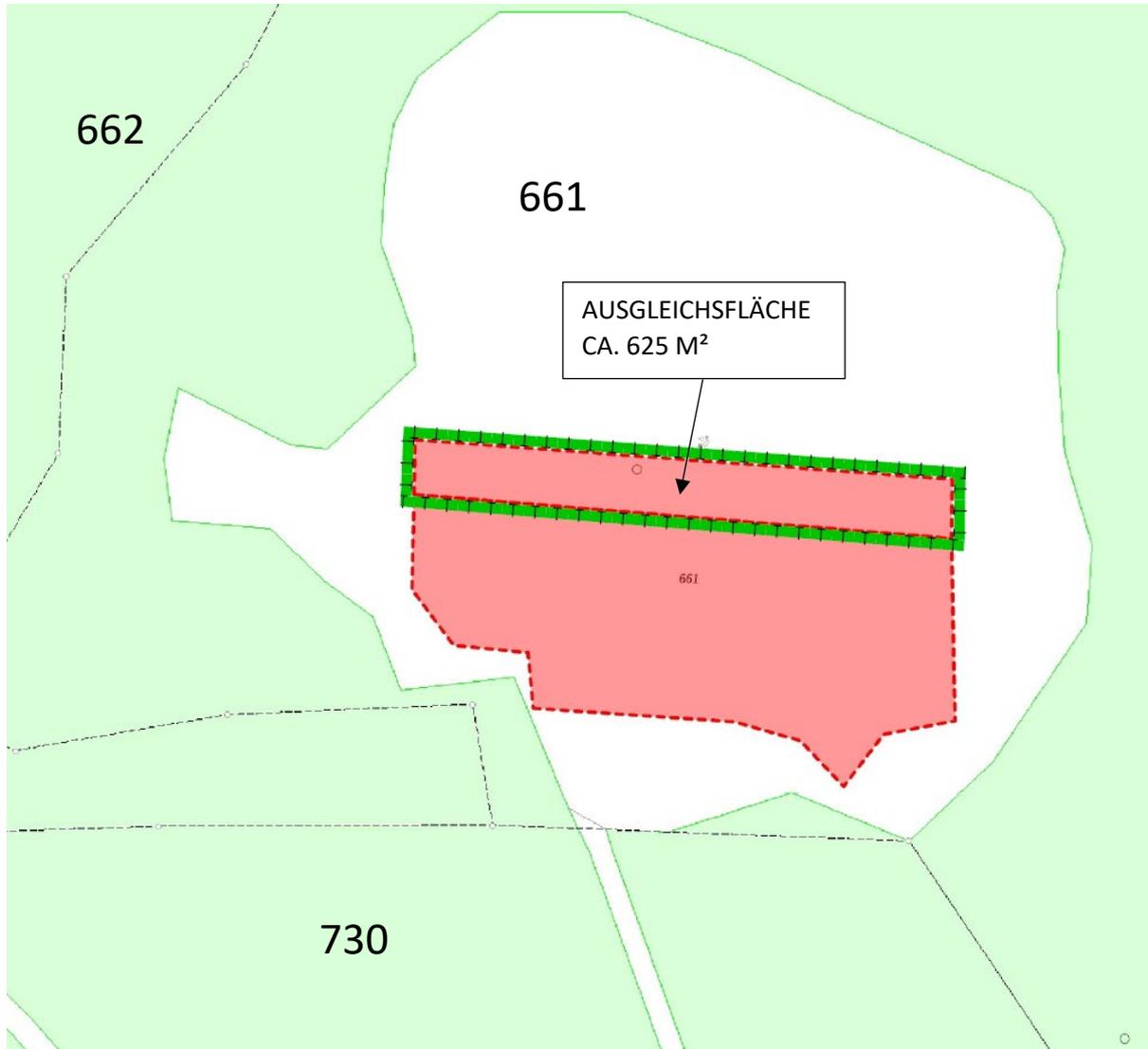
18 GELÄNDE

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe/Tiefe von 1,50 m ab natürlichem Gelände zulässig. Böschungen sind in einem Steigungsverhältnis von maximal 1:2 zu errichten. Böschungen sind mit einem Mindestabstand von 0,5 m zu privaten Nachbargrundstücken zu errichten.



4.2 Festsetzungen für die externe Ausgleichsfläche

Lage der Ausgleichsfläche auf Flur-Nr. 661 der Gemarkung Brandten im Lageplan M 1 : 1000



Ziel: Erhalt und Offenhaltung der Naßwiesen durch Entbuschung und Pflagemahd auf einer Teilfläche (625 m²) der Flur-Nr. 661 Gemarkung Brandten

Maßnahmen:

- Aufgewachsenes Buschwerk und Gehölze sind zu entfernen. Das Wegschneiden der Gehölze hat in dem Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März zu erfolgen.
- Die Fläche ist jährlich nach dem 1. September zu mähen, das Mähgut ist jeweils nach der Mahd bzw. dem Heuen von der Fläche zu entfernen.
- Jeglicher Einsatz von Düngemitteln sowie Pestiziden hat zu unterbleiben.



5. WASSERWIRTSCHAFT

WASSERVERSORGUNG

Die Trink- und Brauchwasserversorgung ist über die gemeindliche Fernwasserversorgung gesichert. Neue Trinkwasserhausanschlüsse sind von den Grundstückseigentümern bzw. Bauherren bei der Gemeinde Langdorf zu beantragen.

ABWASSERBESEITIGUNG

Die Abwasserbeseitigung ist über den gemeindlichen Kanal gesichert. Neue Grundstücksanschlüsse sind von den Grundstückseigentümern bzw. Bauherren bei der Gemeinde Langdorf zu beantragen.

NIEDERSCHLAGSWASSER

Das Regenwasser aus den Dachflächen und befestigten Flächen, das nicht im Baugrundstück selbst versickert werden kann, ist in den vorhandenen Kanal einzuleiten.

6. ABFALLWIRTSCHAFT

Die geplante Zufahrt zu dem neuen Grundstück ist mit dem Abfallsammelfahrzeug nicht befahrbar. Die Abfallbehälter sind an der Regener Straße zur Leerung bereitzustellen.

7. STROMVERSORGUNG

Zur elektrischen Versorgung der beplanten Flurnummern sind Niederspannungskabel erforderlich.

Es dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind dem Versorgungsunternehmen vorzulegen.

8. TELEKOMMUNIKATIONSANLAGEN

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen. Die Anlagen sind bei Bauausführung zu schützen und zu sichern. Die Anlagen dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden.



9. BRANDSCHUTZ

LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Die Löschwasserversorgung für das Baugrundstück ist gesichert. Die Löschwasserentnahmestelle für das Baugrundstück liegt in einer Entfernung von ca. 115 m Fußweg. Zudem wird im Alarmierungsfall mit einem Tanklöschfahrzeug angerückt.

Die erforderlichen Hydranten müssen einen Leitungsdruck von mindestens 1,5 bar aufweisen und sind als Oberflurhydranten auszuführen; dabei sind nur Hydranten einzubauen, die über ein Prüfzeichen nach DIN-DVGW verfügen.

ZUFAHRT

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans muss verkehrstechnisch so erschlossen sein, dass er für Feuerwehr und Rettungsdienst im notwendigen Umfang zugänglich ist.

Das Grundstück kann direkt von der Regener Straße angefahren werden. Der Fußweg vom Einsatzfahrzeug zum Gebäude beträgt weniger als 50m.

BEBAUUNG

Die Bebauung ist so auszuführen, dass der Brandausbreitung vorgebeugt wird und die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind, dabei sind die Vorgaben der Bayerischen Bauordnung zu beachten.

SICHERHEITSABSTÄNDE

Die vorgeschriebenen Sicherheitsabstände zwischen Gebäuden und Freileitungen – soweit vorhanden – nach VDE 0132 sind auch hinsichtlich daraus entstehender Gefahren bei Feuerwehreinsätzen unbedingt einzuhalten.

Die vorgeschriebenen Sicherheitsabstände zwischen Gebäuden und Gasversorgungsanlagen – soweit vorhanden – sind auch hinsichtlich daraus entstehender Gefahren bei Feuerwehreinsätzen unbedingt einzuhalten.

NOTRUFMÖGLICHKEIT

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss eine ausreichende Möglichkeit zum Absetzen eines Notrufes sichergestellt sein.

Das ist durch ausreichende Mobiltelefonversorgung oder durch das öffentliche Fernmeldenetz möglich und für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes gegeben.



ANHÖRUNG IM EINZELFALL

Alle geltenden Vorschriften hinsichtlich Vorbeugenden und Baulichem Brandschutz sind unabhängig von den hier aufgeführten Bemerkungen selbstverständlich einzuhalten.

Eine regelmäßige Feuerbeschau gemäß § 3 FBV für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch die Gemeinde Langdorf sichergestellt.

Grundsätzlich bleibt die Anhörung der Feuerwehr im Einzelfall vorbehalten.



Verfahren

Aufstellungs-
beschluss Der Gemeinderat hat die Änderung des Bebauungsplanes Kühberg/Deckblatt Nr. 5 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB mit Deckblatt Nr. 9 in seiner Sitzung am 19.10.2020 beschlossen.

Billigungs-
beschluss Der Gemeinderat von Langdorf hat das Deckblatt Nr. 9 zum Bebauungsplan Kühberg/Deckblatt Nr. 5 in der Fassung vom 13.10.2020 und die Begründung in seiner Sitzung vom 19.10.2020 gebilligt.

Die oben genannten Beschlüsse wurden am 25.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Langdorf, den 26.11.2020

.....
Michael Englam, 1. Bürgermeister

Öffentliche
Auslegung Das Deckblatt Nr. 9 zum Bebauungsplan Kühberg/ Deckblatt Nr. 5 mit der Begründung in der Fassung vom 10.11.2020 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ab dem 03.12.2020 auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am 25.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Die beteiligten Fachstellen wurden benachrichtigt.

Langdorf, den 26.11.2020

.....
Michael Englam, 1. Bürgermeister



Satzung Die Gemeinde Langdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.02.2021 das Deckblatt Nr. 9 zum Bebauungsplan Kühberg/Deckblatt Nr. 5 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen.

Langdorf, den 26.02.2021

.....
Michael Englam, 1. Bürgermeister

Bekannt- Der Satzungsbeschluss wurde mit dem Hinweis auf die
machung öffentliche Auslegung am 03.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
Das Deckblatt Nr. 9 zur Änderung des Bebauungsplan Kühberg/Deckblatt Nr. 5 in der Fassung vom 25.02.2021 ist somit rechtskräftig.

Langdorf, den 03.03.2021

.....
Michael Englam, 1. Bürgermeister

Planungsablauf Entwurfsfassung: Kirchberg, den 10.11.2020
Planfassung: Kirchberg, den 25.02.2021

Planung Kirchberg, den 25.02.2021

.....
Dipl.-Ing.(FH) Roland Weinmann

GmbH
weinmann
A R C H I T E K T E N
Weinmann Architekten GmbH
Regener Str. 3 a - 94259 Kirchberg
Tel.: 0 99 27/9 50 83 -12
Fax: 0 99 27/9 50 83 -16
Mobil: 01 60/96 83 37 36
info@architekt-weinmann.de
www.architekt-weinmann.de