

Gemeinde Nersingen

Bebauungsplan

"Pfannenstiel 2"

Begründung zum Bebauungsplan

Ausgefertigt:

Nersingen, den _____

Erich Winkler, Erster Bürgermeister

Neu-Ulm, 10.05.2021

Bearbeitung:
Büro für Stadtplanung
Zint & Häußler GmbH

A. Städtebaulicher Teil

1. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Nersingen stellt den nordwestlichen Teil des Bebauungsplangebietes als Wohnbaufläche dar. Der südöstliche Teilbereich ist als Obstwiese und sowie in Nord-Südrichtung verlaufender elektrischer Freileitung mit Schutzstreifen ausgewiesen.

Der Bebauungsplan kann nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan ist demnach im südöstlichen Teilbereich im Zuge der Verfahrensdurchführung gemäß § 13b BauGB als Berichtigung an die geänderten Darstellungen anzupassen.



2. Anlass und Ziel der Planung, Planerfordernis

Innerhalb der Gemeinde Nersingen besteht ein örtlicher Bedarf nach Wohnraum, der derzeit nicht gedeckt werden kann.

Insbesondere der Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken für ortsansässige Familien kann derzeit nicht nachgekommen werden.

Zur Deckung dieses Bedarfs beabsichtigt die Gemeinde Nersingen am südöstlichen Ortsrand von Nersingen die Entwicklung einer Wohnbebauung bestehend aus Einfamilien- und Doppelhäusern.

Im Hinblick auf die geplanten künftigen Wohngebiete am Kirchweg in Oberfahlheim sowie der Wohnbebauung dieses Bebauungsplanverfahrens soll das Bauvorhaben den künftigen Bedarf an Kindertagesplätzen im Gemeindegebiet Nersingen decken und gleichzeitig dem seit 2013 flächendeckenden Rechtsanspruch auf einen Kindergartenplatz Rechnung zu tragen.

Daher ist am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs der Neubau einer Kindertageseinrichtung mit zunächst 3 Gruppen und ca. 72 Kindergartenplätzen sowie 3 Gruppen und ca. 36 Kinderkrippenplätzen vorgesehen.

Grundlage zur Bearbeitung des Bebauungsplanes bildet die Erschließungskonzeption des Ingenieurbüros Ellendt.

Das Plangebiet liegt außerhalb des bebauten Ortsteils von Nersingen und ist dem Außenbereich gemäß § 35 zuzuordnen. Zur Sicherung der planungsrechtlichen

Voraussetzung für die geplante Bebauung mit Wohngebäuden ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB notwendig.

3. Angaben zum Bestand

Das Vorhabengebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Nersingen, unmittelbar angrenzend an die Ulrichstraße im Westen sowie den bebauten Ortsrand von Nersingen.

Im Norden und Westen wird das Plangebiet durch die bestehende Wohnbebauung begrenzt. Im Süden und Osten schließt die freie Feldflur mit landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an.

Am südöstlichen Ende des Geltungsbereichs verlaufen die in Nord-Süd Richtung verlaufenden 380 und 110-kV Höchstspannungsfreileitungen der Transnet BW sowie der LEW Verteilnetz GmbH (LVN) mit beidseitigem Schutzstreifen.

Die angrenzende Wohnbebauung der Ulrichstraße im Westen des Plangebietes weist größtenteils Gebäude mit ein- bis zwei Vollgeschoßen und einer Satteldachausprägung auf.

Der nördlich angrenzende bebaute Ortsrand setzt sich aus einer eingeschößigen Häuserzeile mit Einfamilienhäusern und Flachdachausbildung zusammen. Die nördlich der Annastraße befindliche Wohnbebauung besteht aus ein- bis zweigeschößigen Einfamilienhäusern mit Satteldächern.

Der Geltungsbereich wird ausschließlich durch Ackerflächen geprägt und weist keinerlei Gehölzstrukturen oder bauliche Anlagen auf.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flur Nr. 318/1, 318/2, 319 sowie Teilflächen der Grundstücke Flur Nr. 311/2 (Ulrichstraße) der Gemarkung Nersingen und weist eine Größe von ca. 3,11 ha auf.

4. Strukturdaten

Die Gemeinde Nersingen liegt nach dem Regionalplan Donau-Iller (1987) nordöstlich der Oberzentren Neu-Ulm und Ulm und südwestlich der beiden Mittelzentren Leipheim und Günzburg auf der ehemals überregional bedeutsamen Entwicklungsachse Ulm/Neu-Ulm – Leipheim/ Günzburg, die mit Inkrafttreten des Landesentwicklungsprogramms im Jahr 2013 jedoch entfallen ist, im Verdichtungsbereich Ulm/Neu-Ulm und ist als Unterzentrum ausgewiesen.

Die Einwohnerentwicklung der letzten 10 Jahre weist ein durchschnittliches Bevölkerungswachstum von ca. 1,8% (2011 – 9759; 2020 – 9941) auf. Die Einwohnerzahl gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik weist für die Gemeinde Nersingen zwischen den Jahren 2017 und 2037 einen Bevölkerungsrückgang von ca. 2,5% aus. Der Wert liegt somit innerhalb der Bevölkerungsprognose für den Landkreis Neu-Ulm (-2,5 bis unter 2,5).

Angaben zur durchschnittlichen Haushaltsgröße innerhalb der Gemeinde Nersingen liegen nicht vor.

Die überregionale Verkehrsanbindung der Gemeinde ist mit unmittelbarer Nähe zur Autobahn 8 und dem Autobahnkreuz Nersingen der A7 überdurchschnittlich gut.

Darüber hinaus besteht eine Zugsanbindung (Bahnhof Nersingen) an die Zugstrecke Ulm-Augsburg.

5. Flächenpotentialanalyse (Bestand und Bedarf)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Nersingen sind derzeit 8 unbebaute Wohngebiets- oder Mischgebietsflächen ausgewiesen. Bebauungspläne bestehen mit Ausnahme des Bebauungsplanes „Kirchweg“ (Fläche Nr. 6 der nachfolgenden Tabelle) nicht.

Die verbleibenden im Flächennutzungsplan als WA oder MI dargestellten Flächen befinden sich ausnahmslos in Privatbesitz und werden landwirtschaftlich genutzt.

Ein kurz- oder mittelfristiger Ankauf der Grundstücke und somit eine zeitnahe Entwicklung der Gebiete wird in unregelmäßigen Abständen geprüft und abgefragt. Die Grundstücke stehen jedoch auf absehbare Zeit nicht zum Verkauf.

Weitere Flächenpotenziale wie bspw.

- unbebaute Flächen mit Baurecht,
- Baulücken, Brachen, Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich,
- Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzten Gebäude
- Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen

sind kaum vorhanden, beschränken sich oftmals auf kleinteilige nicht zusammenhängende, teilweise unerschlossene Hinterliegergrundstücke die sich in Privatbesitz befinden und nicht zum Verkauf stehen.

Tabelle: Im FNP ausgewiesene WA und MI im Gemeindegebiet Nersingen

Nr.	Fläche	Lage/ Gemarkung	Größe (GE und GI Fläche)	Rechts- kräftiger B- Plan vorhanden	Bemerkung
01	Westlich von Oberfahlheim (Straßer Weg)	Oberfahlheim	ca. 3,9 ha WA	nein	Landwirtschaftlich genutzt - Flächen in Privatbesitz, kein mittelfristiger Ankauf möglich
02	Nordwestlich von Unterfahlheim (Eспенweg)	Unterfahlheim	ca. 1,3 ha WA und MI	nein	Landwirtschaftlich genutzt - Flächen in Privatbesitz, kein mittelfristiger Ankauf möglich
03	Westlich von Straß (Dachsweg)	Straß	ca. 9,5 ha WA	nein	Landwirtschaftlich genutzt - Flächen in Privatbesitz, kein mittelfristiger Ankauf möglich
04	Südlich von Leibi (Am Brünnele)	Leibi	ca. 3,4 ha WA	nein	Landwirtschaftlich genutzt - Flächen in Privatbesitz, kein mittelfristiger Ankauf möglich
05	Östlich von Leibi (Hubertusweg)	Leibi	ca. 8,3 ha WA	nein	Landwirtschaftlich genutzt - Flächen größtenteils in Privatbesitz, kein mittelfristiger Ankauf möglich; Fläche in Gemeindebesitz allein nicht erschließbar
06	Östlich von Oberfahlheim (Kirchweg)	Nersingen	ca. 1,3 ha WA	ja	allgemeines Wohngebiet

07	Südlich von Nersingen (Schwalbenstr)	Nersingen	ca. 7,8 ha WA	nein	Landwirtschaftlich genutzt - Flächen größtenteils in Privatbesitz, aufgrund der Vielzahl an Eigentümern kein mittelfristiger Ankauf möglich
08	Zentrum von Leib (Sudetenstr.)	Leibi	ca. 0,8 ha WA	nein	Landwirtschaftlich genutzt - Fläche in Privatbesitz, kein mittelfristiger Ankauf möglich

6. Geplante Bebauung

Für das Plangebiet wurde eine Erschließungskonzeption des Ingenieurbüros Ellendt erarbeitet, welche die Grundlage für den Bebauungsplan darstellt.

Der daraus entwickelte städtebauliche Entwurf sieht eine Bebauung aus ca. 31 Einfamilienhausgrundstücken vor. Zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum im Gemeindegebiet Nersingen wird eine flexible Bebauung des Geltungsbereichs, mit Einfamilien- und Doppelhäusern entsprechend der örtlichen Nachfrage zugelassen.

Die Kindertageseinrichtung ist im Westen des Geltungsbereiches vorgesehen und in einen Kindergarten mit drei Gruppen à 25 Kindern sowie einer Kinderkrippe bestehend aus zwei Gruppen à 12 Kleinkindern unterteilt. Desweiteren sollte bei der Planung eine Erweiterung um nochmal zwei Gruppen berücksichtigt werden.,

Die vorgesehene Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten umfasst eine Fläche von ca. 3.500 m² Fläche für insgesamt ca. 108 Kindertageseinrichtungsplätze (ca. 72 Kindergartenplätze und ca. 36 Kinderkrippenplätze.

Zur Abschätzung des ungefähren Flächenbedarfs des Kindergartens wurde vom Ingenieurbüro für das Bauwesen Müller eine „Grobplanung“ erstellt, um eine ungefähre Gebäudekubatur sowie die Abmessungen der notwendigen Außenspielflächen abschätzen zu können. Auf Grundlage dieser Vorplanung wurde die Gemeinbedarfsfläche im Bebauungsplan berücksichtigt.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über, eine von der Ulrichstraße abzweigende 5,50 m breite Wohnstraße, die als Ringerschließung ausgebildet wird.

Die vier Grundstücke im Süden des Geltungsbereichs, die den Übergang in die freie Landschaft darstellen werden über zwei Stichstraßen mit Wendemöglichkeit erschlossen.

Am westlichen Ende der Ringerschließung sind auf Höhe der Kindertageseinrichtung 12 öffentliche Stellplätze vorgesehen.

Zur Einbindung des künftigen Ortsrandes von Nersingen ist im Süden und Osten des Bebauungsplangebietes eine 5 m breite Ortsrandeingrünung beabsichtigt.

Im südöstlichen Teil des Plangebietes im Bereich des Schutzstreifens der beiden Hochspannungsfreileitungen ist eine naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche mit Gehölzgruppen und Magerstandorten sowie einem naturnah ausgestalteten Regenrückhaltebecken zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers der Baugrundstücke geplant.

7. Art der Verfahrensbearbeitung

Die Planung wird als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB durchgeführt. Entsprechend § 13b BauGB kann ein

Bebauungsplan mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m² für die Zulässigkeit von Wohnnutzungen, die an im Zusammenhang bebauten Ortsteile anschließen, im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13a BauGB aufgestellt werden.

Die vorgegebenen Kriterien können mit einer überbaubaren Grundstücksfläche von insgesamt ca. 8.160 m² eingehalten werden.

Im beschleunigten Verfahren kann von der Umweltprüfung nach § 2 BauGB bzw. vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen werden.

Mögliche Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter wurden im Rahmen der informellen Umweltprüfung und der ergänzenden Fachgutachten geprüft. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter wurde nicht festgestellt.

Das Verfahren wird trotz dem beschleunigten Verfahren mit zwei Beteiligungsschritten gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB und § 4 Abs. 1 und 2 BauGB durchgeführt, um der Öffentlichkeit eine angemessene Möglichkeit zur Beteiligung zu geben.

8. Planinhalt

8.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird mit Ausnahme der Fläche für Gemeinbedarf als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Darüber hinaus wird im östlichen Teil des Geltungsbereichs entsprechend der vorgesehenen Entwicklung eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte gemäß § 9 Abs. 1 Nummer 5 BauGB festgesetzt.

Innerhalb der Wohnbauflächen sind folgende Anlagen und Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude
- Nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

Zur Sicherung und Erhaltung des Gebietscharakters als allgemeines Wohngebiet, wird die Art der baulichen Nutzung auf Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO dahingehend eingeschränkt, dass die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften als auch die unter § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO aufgeführten Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke unzulässig sind.

Die ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind Gegenstand des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

Der Ausschluss der genannten Nutzungen und Anlagen erfolgt aufgrund der zu erwartenden Störungen, die von diesen Nutzungen für die vorgesehene Bebauung ausgehen. Für diese ausgeschlossenen Nutzungen und Anlagen sind im nahegelegenen Ortskern von Nersingen besser geeignete Standorte vorhanden bzw. die entsprechenden Einrichtungen bestehen bereits.

Der Gebietscharakter als allgemeines Wohngebiet bleibt trotz der aufgeführten Einschränkungen gewahrt.

Die Flächen für Gemeinbedarf führen zu keiner Beeinträchtigung des allgemeinen Wohngebiets und werden den gesetzlichen Bestimmungen mit Rechtsanspruch auf frühkindliche Förderung in einer Tageseinrichtung oder in einer Kindertagespflege sowie der Deckung des hohen Bedarfs an Kinderbetreuung im Gemeindegebiet Nersingen.

8.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für die allgemeinen Wohngebiete orientieren sich entsprechend der Obergrenze von § 17 BauNVO und werten einheitlich auf 0,4 festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die max. zulässige Gebäudeoberkante als Höchstgrenze festgelegt und als relatives Maß zum Bezugspunkt definiert. Der Bezugspunkt zur Höhenermittlung ist die unmittelbar angrenzende öffentliche Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der maßgeblichen Außenwand der baulichen Anlagen.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird für die Wohnbauflächen differenziert für Gebäude mit Flachdachausbildung auf 7,00 m und mit Satteldachausbildung auf 8,50 m begrenzt.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen für die Gemeinbedarfsfläche Kindertageseinrichtung wird mit Flachdachausbildung auf 7,50 m und mit Satteldachausbildung auf 9,0 m begrenzt.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird eine angemessene Bebauung des Plangebietes gewährleistet, die sich in die vorhandene Struktur der angrenzenden Bebauung einfügt.

8.3. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche als Grenzgaragen zulässig. Die entsprechenden Vorgaben von Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind dabei einzuhalten. Eine Grenzbebauung von Garagen entlang öffentlicher Verkehrsflächen ist nicht gestattet.

Zur Sicherung einer möglichst flexiblen, sowie dem Umfeld angepassten Bebauung wird lediglich eine offene Bauweise mit entsprechendem Grenzabstand gestattet. Um eine bedarfsgerechte Entwicklung der Wohnbauflächen zu ermöglichen werden neben Einfamilienhäusern auch Doppelhäuser zugelassen.

8.4. Verkehrserschließung

Die übergeordnete Erschließung des Plangebiets erfolgt über die von der Weißenhorner Straße (zwischen Straß und der Ortsmitte Nersingen) nach Osten abzweigende Karl- und Ludwigstraße.

Zur internen Erschließung der Wohngrundstücke und der Kindertageseinrichtung ist eine von der Ulrichstraße abzweigende 5,5 m breite Ringerschließung vorgesehen.

Im Nordosten des Geltungsbereichs ist eine fußläufige Wegeverbindung zur angrenzenden Feldflur beabsichtigt und planungsrechtlich gesichert.

Das Neubaugebiet weist im Bereich der Kindertageseinrichtung 12 öffentliche Stellplätze auf. Die Anzahl der privaten Stellplätze ist entsprechend der Stellplatzsatzung Nersingen auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

8.5. Grünordnerische Festsetzungen

Zur Sicherung einer angemessenen Durchgrünung des Plangebietes wurde eine Grünordnungskonzeption aufgestellt und in den Bebauungsplan integriert. Im Rahmen der Grünordnung werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Ortsrandeingrünung im Süden und Osten durch ein fünf Meter breites Pflanzgebot
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche mit Gehölzgruppen und Magerstandorten
- Freiflächen der privaten Grundstücke sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen, je 250 m² Grundstücksfläche ist ein Baum der Artenliste zu pflanzen
- Festlegung einer Artenliste für die Pflanzmaßnahmen mit standortheimischen Bäumen
- Festlegung, dass Platzflächen und ebenerdige Stellplätze nur mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen sind

8.6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13a BauGB kann von der Umweltprüfung nach § 2 BauGB bzw. vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen werden.

Mögliche Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter wurden im Rahmen der informellen Umweltprüfung und der ergänzenden Fachgutachten geprüft. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter wurde nicht festgestellt.

Eine naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichbilanz ist ebenfalls nicht erforderlich.

8.7. Informelle Umweltprüfung

Umweltauswirkungen der Planung

UVPG

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist nicht erforderlich.

Schutzgebiete

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine ausgewiesenen Schutzgebiete vor.

Die nächstgelegenen Schutzgebiete (FFH Gebiet: Donau-Auen zwischen Thalfingen und Höchstädt, Landschaftsschutzgebiet: Donau-Auen, Vogelschutzgebiet: Donauauen, sowie zahlreiche kartierte Biotope) erstrecken sich entlang der nördlich verlaufenden Donau und weisen einen Abstand von ca. 900 m auf. Darüber hinaus erstreckt sich ein kartiertes Biotop entlang der östlich verlaufenden Roth in einem Abstand von ca. 650 m.

Eine Beeinträchtigung des dortigen Schutzzweckes kann aufgrund der unterschiedlichen Lebensraumpotentiale und der zwischengelagerten Flächen und Funktionen ausgeschlossen werden.

Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit

Aufgrund des bereits derzeit bebauten Umfeldes, in der Ortsrandlage von Nersingen kommt es durch die geplante Wohnbebauung sowie der Kindertageseinrichtung zu keiner Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse der umliegenden Bebauung.

Die Geräuschemissionen durch die Kinder der Kindertageseinrichtung stellen gemäß § 22 Absatz 1a Bundesimmissionsschutzgesetz keine schädliche Umwelteinwirkung dar und sind zu tolerieren.

Eine Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit durch Lärmemissionen und elektromagnetische Strahlung ausgehend von der östlich verlaufenden Höchstspannungsleitung wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch Gutachten geprüft. Unter Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit zu erwarten.

Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Die Vorhabenfläche ist derzeit bereits ausnahmslos anthropogen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Eine Prüfung auf Verletzung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNaschtG erfolgt im Rahmen eines Artenschutzgutachtens.

Unter Einhaltung ggf. erforderlicher Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen kann ein Verstoß der Verbotstatbestände vermieden werden.

Schutzgut Fläche

Durch die Inanspruchnahme des Grundstücks zu Wohnbauzwecken werden der Landwirtschaft dauerhaft unversiegelte Flächen entzogen.

Neben der vollflächigen Versiegelung der Verkehrsflächen, erfolgt eine Teilversiegelung der Wohngrundstücke bis zu einem Maximalwert entsprechend der Grundflächenzahl von 0,4.

Zur Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Fläche werden im Bebauungsplan zahlreiche Festsetzungen getroffen.

Eine wesentliche Beeinträchtigung des Schutzgutes ist nicht erkennbar.

Schutzgut Boden

Die geplante Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs führt zu einer vollständigen Versiegelung von Freiflächen im Bereich der Gebäude, der Stellplätze und privaten Wege sowie der Erschließungsstraßen. Die Beeinträchtigung des Schutzguts Bodens im Bereich der versiegelten Flächen ist als sehr hoch anzusehen.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Plangebiet werden im Bereich der Wohnbebauung sowie der Erschließungsstraße zusätzliche Flächen versiegelt, was eine verminderte Rückhaltung des natürlichen Regenwasserabflusses zur Folge hat. Die getroffene Festsetzung zur Begrünung der Flachdächer bewirkt einen verzögerten Regenwasserabfluss und verhindert wesentliche nachteilige Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser.

Schutzgut Klima

Das Plangebiet ist als Freilandklimatop in Ortsrandlage einzustufen. Mangels ausgeprägter Ventilationsbahnen ist das Plangebiet für den lokalen Klimahaushalt nur von untergeordneter Bedeutung. Die geringe zusätzliche Flächeninanspruchnahme, sowie Vermeidungsmaßnahmen in Form von Dachbegrünung und Vorgaben zur Freiflächengestaltung lassen keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft erwarten.

Schutzgut kulturelles Erbe und Landschaftsbild

Im Plangebiet befinden sich keine Bau- und Bodendenkmale.

Das nächstgelegene Bodendenkmal befindet sich südwestlich des Plangebietes in einem Abstand von ca. 100 m. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes ist nicht zu erwarten jedoch nicht gänzlich auszuschließen. Daher sind für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Orts- und Landschaftsbild ist im unmittelbaren Umfeld bereits anthropogen durch bauliche Anlagen geprägt und vorbelastet.

Die Verschiebung des Ortsrandes nach Süden wird durch die festgesetzte Ortsrandeingrünung im Osten und Süden minimiert. Darüber hinaus ist im Südosten im Bereich der Schutzzone der Hochspannungsleitungen eine naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche festgesetzt, die ebenfalls eine positive Wirkung auf das Landschaftsbild hat und die Eingrünung der Wohnbauflächen verstärkt.

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft ist nicht gegeben.

Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht nachgewiesen, weshalb es zu keinen Beeinträchtigungen kommt.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB aufgeführten Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete bestehen ebenfalls nicht.

8.8. Artenschutz

Parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde durch das Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz, Dr. Andreas Schuler, eine artenschutzrechtliche Begutachtung in der Fassung vom 29.11.2019 erarbeitet, deren Ergebnisse in den Bebauungsplan miteinfließen sind.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden die relevanten Artengruppen auf die Vögel begrenzt. Eine Betroffenheit anderer Arten konnte aufgrund der Abschichtungskriterien (Verbreitung, Lebensraumanalyse, Wirkungsunempfindlichkeit) mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Innerhalb der Baufläche konnten im Rahmen der Begehungen keine Offenlandbrüter und Gehölzbrüter festgestellt werden. Darüber hinaus wurde im weiteren Untersuchungsgebiet außerhalb des Geltungsbereichs als einzige Art des Offenlands die Wiesenschafstelze mit zwei Brutpaaren nachgewiesen. Im umliegenden Siedlungsbereich wurden Amsel, Blaumeise, Feldsperling, Grünfink, Hausrotschwanz, Haussperling, Kohlmeise und Star angetroffen. Nahrungsgäste waren Rabenkrähe, Mäusebussard und Stieglitz.

Auf Grundlage der Untersuchungen wurde nachfolgende Vermeidungsmaßnahme formuliert und im Bebauungsplan festgesetzt.

Freiräumen des Baufeldes (Rodung von Gehölzen, Abräumen des Oberbodens) zwischen Anfang Oktober und Ende Februar. Bei einer Freiräumung außerhalb des oben genannten Zeitraums ist die Fläche durch einen Fachkundigen auf Brutvögel zu überprüfen. Ggfs. ist der Beginn der Baufeldfreimachung zu verschieben oder sind Teile des Grundstücks später freizuräumen.

Unter Einhaltung der Vermeidungsmaßnahme Baufeldfreiräumung kann eine Verletzung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatschG ausgeschlossen werden.

8.9. Immissionsschutz

In der schalltechnischen Untersuchung mit der Auftrags-Nr. C200047 der Firma igi CONSULT GmbH vom 11.01.2021 sind Geräuschimmissionen, sog. Koronageräusche, die bei ungünstigen Witterungsbedingungen infolge der östlich am Plangebiet vorbei verlaufenden 380 kV-Höchstspannungsfreileitungsanlage auftreten können, untersucht worden.

Wesentliche Ursache für Koronageräusche sind elektrische Entladungen an Wassertropfen auf den Leiterseilen, sodass Geräuschbeeinträchtigungen typi-

scherweise bei Regen oder Schneefall auftreten. Weil Regengeräusche als Fremdgeräusch zumeist die Koronageräusche überdecken, sind wahrnehmbare Geräuschimmissionen - in der Regel auf wenige Tage des Jahres beschränkt - insbesondere bei Schneefall zu erwarten.

Grundlage für die vorgenommenen Schallausbreitungsrechnungen sind die Mastgeometrien und die Schallemissionswerte der Höchstspannungsleitung mit 6 Leiterseilen (380 kV Leitungsanlage Dellmensingen – Niederstotzingen, Anlage 0329), die vom Übertragungsnetzbetreiber zur Verfügung gestellt wurden.

Von der weiter östlich verlaufenden 110 kV Hochspannungsleitung ausgehend sind keine relevanten Koronageräuschimmissionen zu erwarten.

Als Beurteilungsvorschrift ist die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm vom 26.08.1998 maßgebend.

Als Ergebnis der Schallprognose ist unter Beachtung des technischen Schutzstreifens zur 380 kV-Freileitung an der vorgesehenen Wohnbebauung eine Überschreitung des Nacht-Immissionsrichtwerts der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) bereichs- und zeitweise nicht ausgeschlossen.

In der Konsequenz dürfen an ausgewiesenen Gebäudeseiten keine offenbaren Fenster von nachts schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109-1:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) vorgesehen werden.

Zur Tagzeit wird der hier maßgebende Immissionsrichtwert von 55 dB(A) überall eingehalten. Ebenso sind auf der Grundlage der für Koronageräusche typischen Frequenzspektren keine kritischen tieffrequenten Geräuschanteile zu erwarten.

Die genannten Vorschriften und Normen sind über die Internetauftritte der zuständigen Behörden online abrufbar oder bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.

8.10. Höchstspannungsleitungen

Am südöstlichen Ende des Geltungsbereichs verlaufen die in Nord-Süd Richtung verlaufenden 380 und 110-kV Höchstspannungsfreileitungen der Transnet BW sowie der LEW Verteilnetz GmbH (LVN) mit beidseitigem Schutzstreifen. Die nachfolgenden Sicherheitsvorschriften und Hinweise sind zu beachten.

380 kV Höchstspannungsfreileitung Dellmensingen – Niederstotzingen (Anlage 0329) der Trannet BW GmbH

1. Die TransnetBW muss in Genehmigungsverfahren für Baugesuche im Nahbereich der Höchstspannungsfreileitungsanlage gehört werden. Alle Bauausführungspläne im Bereich des Schutzstreifens sind rechtzeitig bei der TransnetBW zur Prüfung und Zustimmung einzureichen. Die Höhenangaben zur Dachoberkante des Gebäudes sind darin auf Meter über NN (DHHN12) zu beziehen. Der Abstand des Gebäudes zur Leitungsachse ist anzugeben.
2. Die Einrichtung von jeglichen Photovoltaikanlagen im Bereich des Schutzstreifens der Leitungsanlage ist nicht oder nur mit ausdrücklicher Zustimmung der TransnetBW zulässig.
3. Zu den Masten ist ein Schutzabstand von 10 m, ab Außenkante der sichtbaren Mastfundamente, einzuhalten. In diesem Bereich dürfen ohne separate Abstimmung keine Aushubarbeiten und Aufschüttungen erfolgen.
4. Im Bereich der Höchstspannungsfreileitung ist darauf zu achten, dass mit Personen, Baugeräten oder anderen Gegenständen stets ein Schutzabstand von mindestens 5 m zu den Leiterseilen eingehalten wird (DIN VDE 0105-100 6.4.4.102 und Tabelle 103).

Gemäß § 7 der Unfallverhütungsvorschrift „Elektrische Anlagen und Betriebsmittel GUV-V A 3“ darf dieser Schutzabstand von Personen, Bau-geräten (u.a. bei der Planung von Kranstandorten zu beachten) oder anderen Gegenständen nicht erreicht werden. Dabei ist ein seitliches Ausschwingen der Leiterseile zu berücksichtigen.

5. Sämtliche metallische Bauteile wie Geländer, Metallzäune, Attika o.ä. müssen ausreichend geerdet sein, um eine elektromagnetische Aufladung zu verhindern. Bei Arbeiten in unmittelbarer Nähe zur Leitungsanlage kann es unter Umständen zu unangenehm spürbaren Elektrisierungen durch Funkenentladungen, vor allem beim Berühren von leitfähigen Gegenständen (metallische Bauteile oder Baugerätschaften), kommen. Dies bedeutet für betroffene Personen eine geringfügige Belästigung, eine Gefährdung besteht aber nicht.
6. Die Lagerung und Verarbeitung leicht brennbarer Stoffe im Schutzstreifen der Leitung, auch während der Bauzeit, ist nicht oder nur mit Zustimmung der TransnetBW zulässig.
7. Reklametafeln, Lampen u. ä. dürfen im Schutzstreifen nicht bzw. nur in Abstimmung mit der TransnetBW aufgestellt werden.
8. Die Nutzung der Parkplätze, Lagerflächen usw. muss zweckgebunden bleiben. Es muss ausgeschlossen sein, dass diese Fläche für anderweitige Nutzungen (z.B. Übernachtung in Wohnmobil) verwendet werden.
9. Nach Fertigstellung von baulichen Veränderungen benötigen die Transnet BW die Einmessungsunterlagen in Lage und Höhe (Traufe und Giebel). Die Vermessungsdaten sollen im Koordinatensystem ETRS 89 (UTM) und im Höhensystem DHHN12 (NN) als DXF/DWG bzw. als Shape Datei übergeben werden.
10. Etwaige Mehrkosten bei der Bauausführung und der späteren Unterhaltung sind vom Antragsteller bzw. dem jeweiligen Eigentümer zu tragen.
11. Die im Schutzstreifen geplanten Bäume und Sträucher müssen stets einen Mindestabstand von 5 m zu den Leiterseilen haben. Um wiederkehrende Ausästungen oder gar die Beseitigung einzelner Bäume und Sträucher zu vermeiden, bittet die Transnet BW dies bereits bei der Pflanzenauswahl zu berücksichtigen.
12. Im Bereich der Leiterseile kann es bei entsprechender Witterung evtl. zum Eisabwurf kommen. Auch ist nicht auszuschließen, dass es zu Verschmutzung durch Vogelkot unter den Seilen bzw. im Mastbereich kommen kann. Die TransnetBW haftet nicht für dadurch entstehende Schäden.
13. Die Transnet BW verweist auf die von der 380-kV-Leitung ausgehenden Feldemissionen - elektrische und magnetische Felder. Die Beurteilung der Felder erfolgt nach der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder) - 26.B1mSchV - vom 16. Dez. 1996. Darin sind Schutz- und Vorsorgegrenzwerte für elektrische und magnetische Felder festgelegt, die dort einzuhalten sind, wo sich Menschen nicht nur vorübergehend aufhalten.
Erfahrungsgemäß führt die in der Öffentlichkeit geführte Diskussion über die möglichen Folgen der Feldeinwirkung auf Menschen und der damit verbundenen Verunsicherung zu Vorbehalten bei der Kaufentscheidung von Grundstücken, sowie bei der späteren Nutzung von Gebäuden, wenn diese sich innerhalb des Leitungsbereiches befinden. Die TransnetBW haftet für keine Ausfälle im Verkaufserlös die daraus folgen.
14. Bei widrigen Wetterverhältnissen können an Höchstspannungsleitungen TA-Lärm relevante Geräusche („Kronageräusche“) auftreten, deren wesentliche Ursache, elektrische Entladungen an Wassertropfen auf den Leiterseilen sind. Diese Emissionen entstehen bei Regen oder Schneefall und können mit der Intensität des Niederschlags zunehmen.

15. Der Bauherr bzw. die von ihm beauftragten Baufirmen haften für alle Schäden, die durch die Bautätigkeit an der Höchstspannungsfreileitung entstehen.

110 kV Höchstspannungsfreileitung (Anlage 50101) der LEW Verteilnetz GmbH (LVN)

Bauarbeiten jeglicher Art in der Nähe deren Versorgungseinrichtungen müssen unter Beachtung der Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (DGUV Vorschrift 3) der Berufsgenossenschaft ETEM (Energie-Textil-Elektro-Medienerzeugnisse) sowie der einschlägigen DIN- bzw. VDE-Vorschriften durchgeführt werden. Die LEW Verteilnetz GmbH weist auf die Gefahr hin, die bei Arbeiten in der Nähe elektrischer Leitungen gegeben ist.

Darüber hinaus weist die LEW auf nachfolgende Auflagen und Hinweise hin:

- Innerhalb der Leitungsschutzzone sind aus Sicherheitsgründen die einschlägigen DIN-VDE-Vorschriften zu beachten. Da nach EN 50341 Mindestabstände zu den Leiterseilen der Hochspannungsleitung gefordert werden, sind die Unterbauungs- bzw. Unterwuchshöhen in diesem Bereich beschränkt. Ferner ist nach DIN VDE 0105 bei Arbeiten in Spannungsnähe immer ein bestimmter Schutzabstand zu den Leiterseilen einzuhalten.
- Der Bestand der LEW Anlagen muss zur Aufrechterhaltung der Stromversorgung gewährleistet bleiben. Aus Gründen der Betriebssicherheit und um die Standsicherheit der Gittermaste nicht zu gefährden, dürfen Tiefbauarbeiten im Bereich unserer Gittermaste nur nach vorheriger Absprache mit uns vorgenommen werden. Ferner bitten wir zu beachten, dass die Fundamentköpfe der Gittermaste nicht mit Erdreich überschüttet werden, um eine Korrosion am Erdübergangsbereich zu vermeiden
- Die genaue Lage der Masten und der Leitungsachsen ergibt sich aus der Örtlichkeit.
- Zu unseren Maststützpunkten muss uns für Wartungs- und Entstörungsarbeiten eine ausreichend breite Zufahrt (mindestens 4 m) für Schwerfahrzeuge offen gehalten werden
- Änderungen am Geländeniveau im Bereich unserer Leitungsschutzzone sind zu unterlassen, falls unumgänglich, uns zur Stellungnahme zuzuleiten
- Die Dacheindeckung von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die im Schutzbereich zu liegen kommen, muss DIN 4102 Teil 7 (Widerstandsfähigkeit gegen Flugfeuer und strahlende Wärme) entsprechen.
- Unter den Leiterseilen muss mit Eisabwurf gerechnet werden, etwaige Schäden werden von uns nicht übernommen
- Im Leitungsschutzbereich sind Aufschüttungen, Lagerung von Baumaterial und Bauhilfsmitteln sowie das Aufstellen von Baubaracken u. ä. nur nach Abstimmung mit uns zulässig
- Bei sämtlichen Bauvorhaben, die den Schutzbereich unserer Hochspannungsleitung berühren, ist eine Überprüfung der Einhaltung geltender DIN VDE-Bestimmungen notwendig. Entsprechende Unterlagen sind uns deshalb gern. Art. 65 Abs. 1 BayBO im Rahmen des durchzuführenden Genehmigungsverfahrens zur Stellungnahme zuzuleiten.
- Die LEW bittet um eine möglichst frühzeitige Abstimmung der Planungen zur Bebauung von Grundstücken im Schutzbereich der Hochspannungsfreileitung
- Im Schutzbereich der Leitung sind nur niederwüchsige Anpflanzungen zulässig, deren Endwuchshöhe eine unzulässige Annäherung an die Leiterseile verhindert. In Zweifelsfällen sind die Anpflanzungen mit uns abzustimmen
- Von unseren Leitungen gehen elektrische und magnetische Felder aus, die physikalisch bedingt sind und nicht vermieden werden können. Die in der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (26. BImSchV) festgelegten Grenzwerte für elektrische und magnetische Felder werden

eingehalten. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass bei Geräten, die mit Kathodenstrahlröhren betrieben werden (z.B. Bildschirme) bereits bei vergleichsweise niedrigen magnetischen Flussdichten von etwa 1 bis 2 Mikrottesla Verschlechterungen der Bildqualität auftreten können.

- Sämtliche Baumaschinen und Geräte, die innerhalb des Schutzbereiches zum Einsatz kommen, oder in diesen hineinragen, müssen so betrieben bzw. errichtet werden, dass eine Annäherung von weniger als 5 m (380-kV), 4 m (220-kV) bzw. 3 m (110-kV) an die Leiterseile in jedem Fall ausgeschlossen ist. Dabei ist zu beachten, dass Seile bei hohen Temperaturen weiter durchhängen bzw. bei Wind erheblich ausschlagen können. Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzabstandes ist für die am Bau Beschäftigten lebensgefährlich. In Zweifelsfällen ist die Baustelleneinrichtung rechtzeitig mit uns abzusprechen
- Von unter Spannung stehenden Transformatoren in unseren Umspannwerken gehen Brummgeräusche aus. Des Weiteren können gelegentlich Schaltgeräusche auftreten, die in angrenzenden Gebieten als störend empfunden werden. Neben den örtlich vorhandenen Geräuschquellen sind die von den Umspannwerken ausgehenden Schallemissionen zusätzlich zu berücksichtigen
- Die Verwendung eines geeigneten Baukranes bzw. Autokranes ist sowohl im als auch in der Nähe des Schutzbereichs nur unter erheblichen Einschränkungen möglich. Es ist deshalb rechtzeitig (mindestens 4 Wochen) vor dessen Aufstellung mit unserem Sachgebiet „Instandhaltung Hochspannung“ — Tel 0821/328-2315 Rücksprache zu nehmen
- Bauarbeiten jeglicher Art in der Nähe unserer Versorgungseinrichtungen müssen unter Beachtung der Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (DGUV Vorschrift 3) der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung sowie der einschlägigen DIN- bzw. VDE-Vorschriften durchgeführt werden.
- Wir weisen auf die Gefahr hin, die bei Arbeiten in der Nähe elektrischer Freileitungen gegeben ist
- Die maximal möglichen Unterbauungshöhen der Hochspannungsleitungen hängen entscheidend von der Lage der geplanten Bauwerke zu der Leitungsachse und den Maststützpunkten ab und können erst nach Vorliegen entsprechender Unterlagen exakt ermittelt werden. Insbesondere ist die Höhe ü. NN für das Bezugsniveau von $\pm 0,00$ m der Gebäude ausschlaggebend

8.11. Bodendenkmalpflege

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befindet sich folgendes Bodendenkmal:

- D-7-7526-0018 - Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

Auch außerhalb der bekannten Bodendenkmäler können weitere, bislang nicht entdeckte Denkmäler vor- und frühgeschichtlicher Zeit vermutet werden. Siedlungsareale können stets eine größere flächenhafte Ausdehnung erreichen als nach dem Quellenstudium bekannt und sich auch in die umliegenden Flächen hinein erstrecken. Regelmäßig sind im Umfeld von Siedlungen zeitgleiche Bestattungsplätze zu vermuten.

Auch in der weiteren Umgebung des Planungsgebiets sind Bodendenkmäler bekannt, die die naturräumlich und topographisch siedlungsgünstige Lage des Raums unterstreichen und eine kontinuierliche Aufsiedlung der Region seit vorgerichtlicher Zeit belegen

- D-7-7526-0052 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung;
- D-7-7526-0019 Siedlung der Latènezeit und des frühen Mittelalters, frühmittelalterliches Reihengräberfeld;

- D-7-7526-0020 Körpergräber des frühen Mittelalters, Spitzgraben vor- und frühgeschichtlicher oder mittelalterlicher Zeitstellung.

Wegen der topografischen und naturräumlichen Gunstlage des überplanten Bereichs, der Nähe zum bekannten Bodendenkmal und der Denkmäler im weiteren Umgriff ist aus bodendenkmalfachlicher Sicht mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass sich im überplanten Bereich bislang unbekannte Bodendenkmäler vor- und frühgeschichtlicher Zeit untertägig erhalten haben können, insbesondere, da die derzeit überplante Fläche in weiten Teilen bislang unbebaut und daher als weitestgehend ungestört zu betrachten ist.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Es wird darauf hingewiesen, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde).

Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren

8.12. Infrastrukturversorgung

Das Plangebiet kann an das bestehende Versorgungsnetz angeschlossen werden.

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Plangebietes werden im Zuge der Herstellung der Erschließungsanlagen errichtet.

8.13. Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung der Zielsetzung des Baugebietes als Mischgebiet mit einem Wohn- und einem Gewerbeanteil, werden Gestaltungsanforderungen nach Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) als örtliche Bauvorschriften für die Dachgestaltung, für PKW-Stellplätze, für die Freiflächengestaltung und für Einfriedungen bestimmt.

9. Flächenangaben

9.1. Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 31.059 m²	(100,0 %)
Allgemeines Wohngebiet	ca. 18.834 m ²	(60,7 %)
davon Pflanzgebotsflächen	ca. 845 m ²	
Gemeinbedarfsflächen (Kindertageseinrichtung)	ca. 3.570 m ²	(11,5 %)
Verkehrsflächen	ca. 4.444 m ²	(14,2 %)

davon Gehwege	ca.	810 m ²	
davon öffentliche Stellplätze	ca.	124 m ²	
davon Verkehrsgrün	ca.	33 m ²	
naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen	ca.	4.211 m ²	(13,6 %)