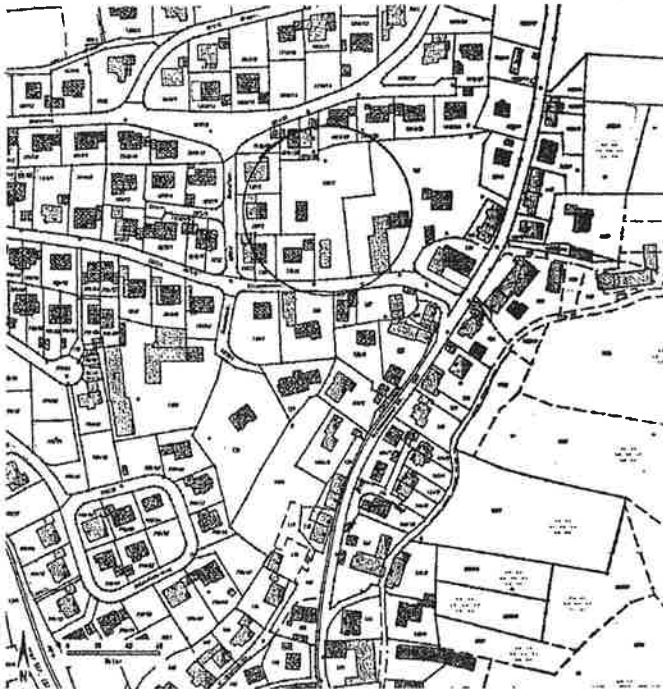


Gemeinde Immünster

Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr.17

„STARZENBACH II“

Begründung



Lageplan M 1:5000

Immünster, den 16.12.2003

.....
1. Bürgermeister
Anton Steinberger

Planverfasser

Petra Merxmüller Architektin
Tel. 08165-691723

Rita Obereisenbuchner Architektin
Tel. 08441-803140

Kammerer-Jungmann-Str. 34
Fax 08165-66676

Dr.-Bergmeister-Str. 30a
Fax 08441-789929

85375 Neufahrn
Mobil 0171-6086479

85276 Pfaffenhofen
Mobil 0178-4830719

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist im nördlichen Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 135 und 135/4 zum Schutz der Hangkante eine Grünfläche ausgewiesen. Die Grundstücke selbst sind als MD ausgewiesen.

Aufgrund der tatsächlichen Entwicklung, die Hangkante wurde mit Stützmauern, Auffüllungen und sonstigen baulichen Eingriffen in ihrer Funktion als schützenswerter Landschaftsbestandteil erheblich eingeschränkt, ist deren Ausweisung als WA im Flächennutzungsplan ohne negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild möglich.

Der Gemeinderat Ilmünster beschloss am 01.04.2003 die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne von §30 Abs. 1 BauGB für das Gebiet:

„STARZENBACH II“

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst das Grundstück mit der Flurnummer 135/4. Parallel zu diesem Bebauungsplan wird die 1.Flächennutzungsplanänderung durchgeführt.

2. Ziel des Bebauungsplanes

Mit der Ausweisung dieses Baugebietes soll weiterer Wohnbedarf der ansässigen Bevölkerung gedeckt werden.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das Baugebiet liegt im Norden von Ilmünster an der Starzenbachstrasse in der Nähe zur Einmündung in die Hettenshausener Strasse. Das 3.500 m² grosse Grundstück ist mit zwei landwirtschaftlichen Nebengebäuden bebaut, die abgebrochen werden. Das Gelände ist im südlichen und mittleren Bereich eben bzw. tiefer als die Starzenbachstrasse gelegen und steigt an den nördlichen und westlichen Grundstücksgrenzen steil an mit einem Höhengsprung von ca. 3-4 m. Die nördlichen Nachbargrundstücke sind mit Stützwänden abgegrenzt. Nach Betrachtung einiger Höhenschnittpläne hat sich der Gemeinderat dazu entschieden, die Höhenlage der Gebäude an das Strassenniveau der Starzenbachstrasse anzugleichen und die Mulde im Zentrum des Baugebiets aufzufüllen. Dadurch wird der Höhengsprung an der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze eher ausgeglichen. Exakte Aussagen zur Höhenlage der Gebäude und zu den Geländeänderungen sind den Plänen „Schnitte“ und „Höhenlage“ zu entnehmen.

4. Bauliche Nutzung

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA), gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Es sind zwei Einfamilienwohnhäuser und zwei Doppelwohnhäuser vorgesehen.

5. Eigentumverhältnisse

Das Grundstück befindet sich in Privatbesitz.

6. Erschliessung des Baugebietes

- a) Das Baugebiet wird über die **Starzenbachstrasse** erschlossen.
- b) Die Wasserversorgung wird durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde **Ilmmünster** sichergestellt.
- c) Alle Bauvorhaben werden an die **gemeindliche Abwasserentsorgungsanlage** (Mischsystem) angeschlossen. **Niederschlagswasser** ist soweit möglich auf dem eigenen Grundstück zu **versickern**. Wenn eine Versickerung auf dem Baugrundstück nicht möglich ist, sind vor Einleitung in das öffentliche Kanalnetz **Maßnahmen zur Regenrückhaltung erforderlich**. Die Bemessung ist nach Berechnung vom Ingenieurbüro **Wipfler** vom 10.12.2003 (siehe Anlage) durchzuführen: Der zulässige **Drosselabfluss** von insgesamt 7 l/s ergibt einen zulässigen Drosselabfluss für jedes Einzelgrundstück von maximal 1,1 l/s. Hausdrainagen dürfen nicht an der **Abwasserentsorgungsanlage** angeschlossen werden.
- d) Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss (Erdkabel) an das Stromversorgungsnetz der **Eon Bayern**.
- e) Müll- und Papierbeseitigung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises **Pfaffenhofen a.d. Ilm (AWP)**.

7. Natur- und Landschaftsschutz

- a) **Planungsvoraussetzungen**
Für das Baugebiet wurde ein **Bebauungsplan** mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt.
- b) **Vorhabenstyp**
Es handelt sich um ein allgemeines **Wohngebiet** nach § 4 BAuNVO mit einer GRZ von 0,17 bis 0,24 der einzelnen **Parzellen**.
- c) **Schutzgut Arten und Lebensräume**
Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben. Es handelt sich ausschließlich um intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen. Im **Bebauungsplan** sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und Lebensraumverbesserung vorgesehen.
- d) **Schutzgut Boden**
Der Versiegelungsgrad wird durch **geeignete Festsetzungen** begrenzt.
- e) **Schutzgut Wasser**
Es liegt ein ausreichender **Flurabstand** zum Grundwasser vor. Die Baukörper werden nicht in das Grundwasser eindringen. Private Stellplätze und Verkehrsflächen erhalten wasserdurchlässige Beläge.
- f) **Schutzgut Luft/Klima**
Durch die Bebauung wird weder eine **Frischlufschneise** noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

g) Schutzgut Landschaftsbild

Das Baugebiet grenzt an 4 Seiten an bestehende Bebauung an. Die Planung beeinträchtigt weder exponierte weithin sichtbare Höhenrücken und Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente.

Die Vorgaben der beiliegenden Checkliste werden in allen Punkten erfüllt, so dass der Gemeinderat von der Ausweisung zusätzlicher Ausgleichsflächen absieht.

8. Umweltverträglichkeitsprüfung

Nach §§ 3 Abs. 1 S.1, 3c Abs.1 S.1 und 17 S.2 UVPG i.V.m. der Nummer 18.8 der Anlage 1 zum UVPG ist im Verfahren zur Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, da das geplante Gebiet weniger als 20.000 m² umfasst.

9. Berechnungen

Parzellengröße Nettowoohnbauland			
Parzellennummer	Parzellengröße	Gebäudetyp	
1	ca. 528 m ²	EFH	
2	ca. 383 m ²	DHH	
3	ca. 476 m ²	DHH	
4	ca. 413 m ²	DHH	
5	ca. 499 m ²	DHH	
6	ca. 659 m ²	EFH	
Summe Parzellen	Ca. 2.958 m ²	2 EFH + 4 DHH	= 84,5 %
Öffentliche Flächen			
Straßen	ca. 542 m ²		= 15,5 %
Gesamtfläche	3.500 m ²		= 100 %

NR. 17 "STARZENBACH II"

0. Planungsvoraussetzungen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt.	☒ ja ☐ nein
1. Vorhabenstyp	
1.1 Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder um ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO).	☒ ja ☐ nein Art des Vorhabens: <u>WA</u>
1.2 Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,30 sein oder die neu überbaute/ versiegelte Fläche wird weniger als 40 % des Plangebiets betragen.	☒ ja ☐ nein
2. Schutzgut Arten und Lebensräume	
2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie • Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang) • Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG, • Gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen.	☒ ja ☐ nein
2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.	☒ ja ☐ nein Art der Maßnahmen: <u>Pkt. 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100</u>
3. Schutzgut Boden	
Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) begrenzt.	☒ ja ☐ nein Art der Maßnahmen: <u>Pkt. 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100</u>
4. Schutzgut Wasser	
4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	☒ ja ☐ nein
4.2 Quellen und Quelläufen, wasserführende Schichten (Hangschiehtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	☒ ja ☐ nein
4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z.B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.	☒ ja ☐ nein Art der Maßnahmen: <u>Pkt. 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100</u>
5. Schutzgut Luft/Klima	
Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	☒ ja ☐ nein
6. Schutzgut Landschaftsbild	
6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.	☒ ja ☐ nein
6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die Naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/ Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.	☒ ja ☐ nein
6.3 Einbindung in die Landschaft Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z.B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z.B. Liste 4)	☒ ja ☐ nein Art der Maßnahmen: <u>Pkt. 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100</u>

Sind alle Fragen mit „ja“ beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf !