

---

**Begründung zum vorhabenbezogenen  
Bebauungsplan  
der Innenentwicklung nach § 13a BauGB**

---

**Bebauungsplan  
„Raiffeisengelände“**



**Gemeinde Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg**

Entwurf vom 11.12.2018

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Allgemeines</b>	<b>3</b>
1.1 Überblicksinformationen zum Vorhaben	3
1.2 Planungs – und baurechtliche Voraussetzungen	3
<b>2. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen</b>	<b>4</b>
2.1 Geltungsbereich	4
2.2 Erfordernis der Planaufstellung	4
2.3 Bestehende Rechtsverhältnisse	5
2.4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	5
2.4.1 Erschließungssituation	5
2.4.2 Grundbesitzverhältnisse/ Flächenverfügbarkeit	5
2.4.3 Vorhandene Nutzung	5
2.4.4 Baugrundsituation	5
2.5 Darlegung der Umweltbelange	6
2.5.1 Rechtsgrundlagen	6
2.5.2 Prüfung nach Kriterien der Anlage 2 BauGB	6
2.5.3 Mögliche Auswirkungen auf Schutzgebiete und Objekte	7
2.5.2 Prüfung in Bezug auf zu erwartende Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes	8
<b>Flächenbilanz Bestand</b>	<b>8</b>
<b>Schutzgut Pflanzen</b>	<b>8</b>
<b>Schutzgut Tiere</b>	<b>9</b>
2.6 Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
2.6.1 Nutzungs- und Erschließungskonzept	9
2.6.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	11
2.6.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	16
2.6.4 Verkehrsflächen	17
2.7 Statistische Daten	17

## **1. Allgemeines**

### **1.1 Überblicksinformationen zum Vorhaben**

Die Gemeinde Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg möchte die Fläche des Flurstücks Nr. 77 und des nördlich des Wildgrabens gelegenen Teiles des Flurstücks Nr. 80 einer neuen Nutzung zuführen. Dabei soll die Schaffung von Wohneigentum für junge Familien im Vordergrund stehen.

Seitens der Raiffeisenbank Auerbach-Freihung eG besteht die Absicht, einen Teilbereich des Flurstücks Nr. 78/2 der Gemarkung Neukirchen in diese Entwicklungsmaßnahme einzubringen.

Mit der Creativ-Bauen GmbH aus Sulzbach-Rosenberg konnte ein Vorhabenträger für die Erschließung und die weitere Entwicklung des Gebietes gefunden werden.

Als Grundlage für die Entwicklung zur Wohnbaufläche soll der Bebauungsplan „Raiffeisengelände“, ein vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, aufgestellt werden.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Raiffeisengelände“ liegt im Ortskern der Gemeinde Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg auf einem leicht in Richtung des südlich gelegenen Wildgrabens abfallenden Gelände. Das Plangebiet wird im Norden durch die Hauptstraße und die auf dem Flurstück Nr. 78/2 befindliche Bebauung der Raiffeisenbank, im Westen und Osten durch angrenzende Wohnbebauung und im Süden durch den Fußweg entlang des Wildgrabens.

Das Plangebiet weist im Bereich des Flurstücks Nr. 78/2 eine zum Rückbau vorgesehene Bebauung mit Nebengebäuden auf. Das Flurstück Nr. 77 war mit einem inzwischen abgebrochenen Wohnhaus mit Nebengebäuden bebaut. Die unbebauten Flächen der vorgenannten Flurstücke und die im Plangebiet befindliche Teilfläche des Flurstücks Nr. 80 sind als Garten bzw. Grünflächen angelegt.

### **1.2 Planungs – und baurechtliche Voraussetzungen**

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind nachfolgende gesetzliche Grundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Im Folgenden werden die zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Bebauungsplanes gültigen Fassungen aufgeführt.

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375) geändert worden ist

- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335) geändert worden ist
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur - Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 21. Februar 2018 (GVBl. S. 48) geändert worden ist

Gemäß § 1 BauGB wird die raumbezogene, förmliche Planung der Gemeinden als Bauleitplanung bezeichnet. Die Planungshoheit der Gemeinde steht dabei im Vordergrund.

Ziel der Bauleitplanung ist die geordnete, städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes sowie die Beseitigung und Vermeidung städtebaulicher Missstände.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist der Flächennutzungsplan der Gemeinde Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg ein Mischgebiet aus. Dies entspricht nicht mehr den gemeindlichen Zielen für die Entwicklung dieses Bereiches. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg ist für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Anzeigeverfahren anzupassen.

## **2. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen**

### **2.1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Innenentwicklung „Raiffeisengelände“ der Gemeinde Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg umfasst eine Fläche von 4806 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 77 und Teile der Flurstücke Nr. 80, Nr. 78/2, Nr. 113/9 und Nr. 426/8 der Gemarkung Neukirchen.

### **2.2 Erfordernis der Planaufstellung**

Der Gemeindeverwaltung liegen zahlreiche konkrete Nachfragen nach Bauplätzen für die Errichtung Einfamilienhäusern und nach dem Erwerb von Wohneigentum vor.

Zur Schaffung von Baurecht wird die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes mit dem Planungsinstrument vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB favorisiert.

Der Ansatz der Nutzung einer im Kernbereich der Ortslage gelegenen Fläche, die Nachverdichtung und der Vorzug der Innenentwicklung vor einer Entwicklung im Außenbereich sind weitere Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan „Raiffeisengelände“ der Gemeinde Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg wird auf Grundlage des §13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dies ist möglich, da

- der B-Plan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient,
- die Größe der bebaubaren Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird,
- das zukünftige Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erkennen lässt,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzgüter der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen,
- der Flächennutzungsplanentwurf in seiner Fortschreibung geändert bzw. ergänzt wird sowie die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird,
- die Planung der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum dient und

- durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

### **2.3 Bestehende Rechtsverhältnisse**

Die zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehörende Gesamtfläche des Flurstücks Nr. 77 und die im Geltungsbereich liegenden Teilflächen der Flurstücke Nr. 80, Nr. 113/9 und Nr. 426/8 der Gemarkung Neukirchen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Neukirchen. Das Flurstück Nr. 78/2 befindet sich im Eigentum der Raiffeisenbank Auerbach-Freihung eG.

Der Gemeinderat der Gemeinde Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg wurde in der Sitzung vom 17.4.2018 zum Vorbereitungsstand des Vorhabens „Raiffeisengelände“ informiert.

Durch den Gemeinderat Stadtrat wurde Beschluss zum Verkauf des Flurstücks Nr. 77 und die im Geltungsbereich liegenden Teilflächen der Flurstücke Nr. 80, und Nr. 426/8 der Gemarkung an die Creativ-Bauen GmbH gefasst.

Der Kaufvertrag für die im Geltungsbereich liegende Teilfläche des Flurstück Nr. 78/2 der Gemarkung Neukirchen zwischen der Raiffeisenbank Auerbach-Freihung eG und der Creativ-Bauen GmbH befindet sich in notarieller Vorbereitung.

### **2.4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches**

#### 2.4.1 Erschließungssituation

Im Rahmen der Vorbereitung der Planung wurden die zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen beteiligt. Diese erteilten ihre grundsätzliche Zustimmung zum Standort.

Anschlusspunkte für die Ver- und Entsorgung befinden sich in der Hauptstraße.

#### 2.4.2 Grundbesitzverhältnisse/ Flächenverfügbarkeit

Die Verfügbarkeit der Flächen ist aufgrund der erzielten Einigkeit der Beteiligten Gemeinde Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg, der Raiffeisenbank Auerbach-Freihung eG und der Creativ-Bauen GmbH gewährleistet.

#### 2.4.3 Vorhandene Nutzung

Das Plangebiet weist im Bereich des Flurstücks Nr. 78/2 eine zum Rückbau vorgesehene Bebauung mit Nebengebäuden und befestigte Flächen auf. Das Flurstück Nr. 77 war mit einem inzwischen abgebrochenen Wohnhaus mit Nebengebäuden bebaut. Die unbebauten Flächen der vorgenannten Flurstücke und die im Plangebiet befindliche Teilfläche des Flurstücks Nr. 80 sind als Garten bzw. Grünflächen angelegt.

Die zum Geltungsbereich gehörende Teilfläche des Flurstücks Nr. 113/9 ist als öffentliche Verkehrsfläche befestigt.

Die Teilfläche des Flurstücks Nr. 426/8, welche zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes zählt, ist mit zum Teil als Gehweg angelegt und zum Teil als Grünfläche angelegt.

#### 2.4.4 Baugrundsituation

Für das Vorhaben wurde bislang kein Baugrundgutachten erstellt.

Auf dem zum Geltungsbereich gehörenden Teil des Flurstücks Nr. 78/2 wurden 2009 Bohrungen für Erdwärmesonden niedergebracht. Das Schichtenverzeichnis der Bohrungen weist unter der Oberbodenschicht bis in 4 m Tiefe unter Geländeoberkante als Bodenart Schluff, stark sandig, gering steinig aus. Grundwasser wurde in einer Tiefe von 64 m unter Geländeoberkante angetroffen.

## 2.5 Darlegung der Umweltbelange

### 2.5.1 Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Raiffeisengelände“ der Gemeinde Neukirchen bei Sulzbach-Rosenberg erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften nach § 13a Abs. 3 Satz 1 für das vereinfachte Verfahren. Damit entfallen die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Umweltbericht nach § 2a BauGB und die Bekanntgabe im Rahmen der öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen vorhanden sind. Die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB ist ebenfalls nicht erforderlich.

Das Vorliegen der umweltrelevanten Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren wurde wie folgt geprüft:

1. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des UVPG oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet.
2. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13a BauGB ist in einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der Anlage 2 des BauGB einzuschätzen, ob der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

### 2.5.2 Prüfung nach Kriterien der Anlage 2 BauGB

#### ***Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt***

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Raiffeisengelände“ wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des UVPG oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet. Es handelt sich um den Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen im Sinne der Nr. 18.7 der Anlage 1 zum UVPG. Weder das dort genannte Kriterium der Lage im bisherigen Außenbereich, noch die flächenmäßigen Kriterien werden überschritten.

#### ***Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne oder Programme beeinflusst***

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Raiffeisengelände“ werden keine anderen Pläne oder Programme in erheblichem Maße beeinflusst.

#### ***Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung einer nachhaltigen Entwicklung***

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Raiffeisengelände“ wird eine bereits anthropogen überformte Fläche im Ortskern überplant. Die Realisierung der angestrebten Wohnbebauung führt zu einer Optimierung der Flächenausnutzung im Siedlungsbereich.

**Die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme**

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Raiffeisengelände“ relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogene Probleme sind nicht erkennbar.

**Die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften**

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Raiffeisengelände“ hat keine Relevanz für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.

2.5.3 Mögliche Auswirkungen auf Schutzgebiete und Objekte

**Natura 2000-Gebiete nach § 57 Absatz 1 Nummer 8 des BNatschG**

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Raiffeisengelände“ liegt außerhalb von FFH und SPA-Gebieten. Negative Auswirkungen auf diese Gebiete (auch kumulative) können aufgrund der räumlichen Distanz und der anthropogenen Vorprägung des Plangebietes ausgeschlossen werden.

**Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatschG**

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Raiffeisengelände“ liegt nicht in einem Naturschutzgebiet und grenzt auch nicht direkt an eines an. Negative Auswirkungen (auch kumulative) auf Naturschutzgebiete können aufgrund der räumlichen Distanz ausgeschlossen werden.

**Nationalparke gemäß § 24 des BNatschG**

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Raiffeisengelände“ liegt nicht in einem Nationalpark und grenzt auch nicht direkt an einen an. Negative Auswirkungen (auch kumulative) auf Nationalparke können aufgrund der räumlichen Distanz ausgeschlossen werden.

**Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß §§ 25 und 26 des BNatschG**

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Raiffeisengelände“ liegt außerhalb von Biosphärenreservaten und Landschaftsschutzgebieten und grenzt auch nicht direkt an eines dieser Gebiete an. Negative Auswirkungen (auch kumulative) auf Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete können aufgrund der räumlichen Distanz ausgeschlossen werden.

**Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatschG**

Im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Raiffeisengelände“ liegen keine geschützten Biotope nach § 30 BNatschG und Art. 23 BayNatSchG. Negative Auswirkungen (auch kumulative) auf geschützte Biotope können ausgeschlossen werden.

**Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltgesetzes**

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Raiffeisengelände“ liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten, Heilquellenschutzgebieten und von Überschwemmungsgebieten. Negative Auswirkungen (auch kumulative) auf solche Gebiete können ausgeschlossen werden.

**Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind**

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Raiffeisengelände“ liegt nicht innerhalb eines solchen Gebietes. Negative Auswirkungen (auch kumulative) auf solche Gebiete können ausgeschlossen werden.

**Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 Raumordnungsgesetz**

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Raiffeisengelände“ liegt nicht innerhalb eines Gebietes mit hoher Bevölkerungsdichte. Negative Auswirkungen (auch kumulative) auf Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte können ausgeschlossen werden.

**In amtlichen Listen verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind**

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Raiffeisengelände“ liegt außerhalb von bekannten Kulturdenkmalen. Negative Auswirkungen (auch kumulative) auf Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind können bei der Durchführung entsprechender Vermeidungsmaßnahmen (Einholung denkmalschutzrechtlicher Stellungnahmen vor Beginn Baumaßnahmen) ausgeschlossen werden.

**Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass bei einer Bewertung der Auswirkungen anhand der Kriterien der Anlage 2 des BauGB keine Aspekte zu erkennen sind, die einer Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren entgegenstehen. Es sind voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären.**

2.5.2 Prüfung in Bezug auf zu erwartende Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes

**Flächenbilanz Bestand**

Flächennutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Fläche in %
vollversiegelte Fläche (Asphalt, Betonplatten, Gebäude, Pflasterflächen)	875	18,2
teilversiegelte Fläche (wasserg. Decke)	385	8,1
Rasenflächen, Gartenflächen	3.025	62,9
Schnitthecken, Sträucher	521	10,8
Gesamtfläche Geltungsbereich	4.806	100,0

**Schutzgut Pflanzen**

Bei einer Ortsbegehung des Plangebietes wurden die üblichen, für Gartenflächen im Siedlungsbereich typischen Pflanzenarten festgestellt. Eine Kartierung der vorkommenden Pflanzenarten wurde nicht erstellt.

Zusammenfassend ist für das Schutzgut Pflanzen festzustellen:

- Aufgrund der Biotopausstattung des Plangebietes sind innerhalb des Plangebietes keine Pflanzenarten zu erwarten, die besonders oder streng geschützt sind. Bei den im Plangebiet vorkommenden Pflanzen handelt es sich um häufig vorkommende Arten des Siedlungsbereiches.



- Geschützte Biotop nach Art. 23 BayNatSchG oder § 30 BNatschG kommen im Plangebiet nicht vor.
- Die Gehölzbestände werden durch den Vorhabenträger in Vorbereitung der Gebietsentwicklung in Absprache mit der Gemeinde Neukirchen in der vegetationsarmen Zeit unter Beachtung der Schutzzeit gem. § 39 BNatschG entfernt. Der Verlust der Gehölzflächen wird durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen kompensiert.
- Durch das Vorhaben entstehen keine Betroffenheiten für Pflanzen besonders geschützter Arten.

### **Schutzgut Tiere**

Bei einer Ortsbegehung des Plangebietes wurden die üblichen, für Gartenflächen im Siedlungsbereich typischen Vogelarten im Überflug festgestellt. Eine Kartierung der vorkommenden Tierarten wurde nicht erstellt.

Zusammenfassend ist für das Schutzgut Tiere festzustellen:

- Ausgehend vom populationsbezogenen Ansatz ist nicht zu erwarten, dass durch das Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen auftreten werden, die den Erhaltungszustand der lokalen Populationen negativ beeinflussen. Die Beeinträchtigung eines entsprechenden Lebensraumes ist nur dann relevant, wenn Sie von den betroffenen Tieren nicht durch Ausweichen im näheren Umfeld kompensiert werden kann.
- Durch das Vorhaben entstehen keine Habitatsverluste bzw. Zerschneidungen von Habitatbeziehungen, die einen unausweichbaren Funktionsverlust und damit eine Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der streng geschützten Arten und geschützten europäischen Vogelarten zur Folge haben könnte.
- Geschützte Biotop nach Art. 23 BayNatSchG oder § 30 BNatschG kommen im Plangebiet nicht vor.

## **2.6 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### 2.6.1 Nutzungs- und Erschließungskonzept

#### **BEBAUUNG**

Der Vorhabenträger, die CREATIV BAUEN GmbH, beabsichtigt die Errichtung eines Geschäftsgebäudes (WA 1), eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohnungen (WA 2), eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohnungen (WA 3) und von 4 Einfamilien-Doppelhäusern (WA 4 und WA 5).

#### **VERKEHRERSCHLIESSUNG**

Die Verkehrserschließung des Gebietes wird über eine öffentlich zu widmende Erschließungsstraße sichergestellt, welche an die Hauptstraße angebunden wird.

Die Erschließungsstraße (Planstraße A u. Planstraße B) ist als Mischverkehrsfläche (Wohnweg gem. RAST) mit einer durchgehenden Verkehrsflächenbreite von 4,5 m vorgesehen. Am Kreuzungspunkt der Planstraße A mit der Planstraße B ist eine Wendeanlage angeordnet, die das Wenden eines 3-achsigen Lkw ermöglicht.

Die fußläufige Anbindung des Gebietes an die freie Landschaft wird über einen Fußweg zwischen der Planstraße B und dem Fußweg entlang des Wildgrabens gewährleistet.

#### **TRINK-UND LÖSCHWASSERVERSORGUNG**

Die Erschließung des Gebietes soll über eine auf die in der Hauptstraße liegende Trinkwasserleitung aufgebundene Versorgungsleitung erfolgen.

Für Wohngebiete ist bei einer Geschossanzahl  $\leq 3$  gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 ein Löschwasserbedarf für die Grundversorgung von 48 m<sup>3</sup>/h über den Zeitraum von 2 Stunden abzusichern.

Gemäß dem von der Verwaltungsgemeinschaft Neukirchen übergebenen Bestandsplan Trinkwasser befinden sich auf der Trinkwasserhauptleitung in der Hauptstraße 2 Hydranten, von deren 300 m-Versorgungsradius das Gebiet abgedeckt wird.

#### SCHMUTZWASSERABLEITUNG

Aus den von der Verwaltungsgemeinschaft Neukirchen übergebenen Bestandsplänen Entwässerung geht hervor, dass in der Hauptstraße ein Schmutzwasserkanal DN 200 Steinzeug verläuft.

Das Konzept sieht vor, dass im Gebiet anfallende Schmutzwasser aufgrund der topographischen Situation und der Tiefenlage des Schmutzwasserkanals in der Hauptstraße über eine Druckentwässerung abzuleiten.

Dazu sind in den einzelnen Wohngebäuden und dem Geschäftsgebäude privat betriebene Abwasserhebeanlagen zu installieren, die über Hausanschlussleitungen in die in den Erschließungsstraßen zu verlegende öffentliche Schmutzwasserdruckleitung einleiten.

Im Bereich der Einmündung der Erschließungsstraße A in die Hauptstraße wird eine Druckleitungsendschacht angeordnet, von dem aus die im Gebiet anfallenden Schmutzwässer dem in der Hauptstraße liegenden Kanal DN 200 aus Steinzeug zugeführt werden.

#### REGENWASSERABLEITUNG

Das Konzept sieht vor, dass auf den befestigten Flächen im Gebiet anfallende Regenwasser aufgrund der topographischen Situation und der Tiefenlage des Regenwasserkanals in der Hauptstraße über einen in der Erschließungsstraße zu errichtenden Regenwasserkanal einem Regenrückhaltebecken zuzuführen. Vom Regenrückhaltebecken soll das in einer gedrosselten Ablaufmenge von 6 l/s über einen zu errichtenden Regenwasserkanal in den Wildgraben abgeleitet werden.

#### ELEKTROENERGIEVERSORGUNG

Die Erschließung des Gebietes soll über eine in der Hauptstraße liegende Leitungstrasse erfolgen. Inwieweit Leitungsverlegungen außerhalb des Plangebietes notwendig sind, ist noch abzuklären.

#### IT-VERSORGUNG

Die Erschließung des Gebietes soll über eine in der Hauptstraße liegende Leitungstrasse erfolgen. Inwieweit Leitungsverlegungen außerhalb des Plangebietes notwendig sind, ist noch abzuklären.

## 2.6.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Art der baulichen Nutzung wurde in Abstimmung auf die Planungsziele gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB als Allgemeines Wohngebiet (WA 1 – WA 5) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete (WA) - Definition entsprechend §4 BauNVO:

- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind:
  1. Wohngebäude,
  2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
  3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
  1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  3. Anlagen für Verwaltungen,
  4. Gartenbaubetriebe,
  5. Tankstellen.

Gemäß §1 Abs. 5 BauNVO können bestimmte nach dem Nutzungskatalog allgemein zulässige Nutzungen als unzulässig oder als nur ausnahmsweise zulässig festgesetzt werden. Nach §1 Abs. 6 BauNVO können gemäß Nutzungskatalog ausnahmsweise zulässige Nutzungen für unzulässig oder auch für allgemein zulässig erklärt werden. Bedingung ist in beiden Fällen, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt und dass eine städtebauliche Begründung für die Abweichungen gegeben werden kann.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

- (1) *Unzulässigkeit von allgemein zulässigen Nutzungen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 5:*
  - *Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind daher unzulässig.*
- (2) *Unzulässigkeit ausnahmsweise zulässiger Nutzungen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 5:*
  - *Betriebe des Beherbergungsgewerbes*
  - *Anlagen für Verwaltungen*
  - *Gartenbaubetriebe*
  - *Tankstellen*

*werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind daher unzulässig.*

Die städtebaulichen Gründe für diese Festsetzungen sind im Einzelnen:

- für die ausgeschlossenen Nutzungen - Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke - stehen in der Gemeinde Neukirchen an anderen, städtebaulich geeigneteren Standorten bereits ausreichende Flächen und Einrichtungen zur Verfügung
- die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Betriebe des Beherbergungsgewerbes - , - Anlagen für Verwaltungen - und - Gartenbaubetriebe - wurden ausgeschlossen, da in der Gemeinde an anderen, städtebaulich geeigneteren Standorten bereits ausreichende Flächen und Einrichtungen zur Verfügung stehen
- die ausnahmsweise zulässige Nutzung – Tankstellen -, wurde ausgeschlossen, da die zu erwartenden verkehrsbedingten Emissionen dem Charakter des Gebietes entgegenstehen würden.

#### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Bebauungsplan kann das Maß der baulichen Nutzung bestimmt werden durch Festsetzung der Grundflächenzahl oder der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen, der Geschossflächenzahl oder der Größe der Geschossfläche, der Baumassenzahl oder der Baumasse, der Zahl der Vollgeschosse, der Höhe baulicher Anlagen (§16 (2) BauNVO).

Bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan ist festzusetzen:

1. stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen,
2. die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können (§16 (3) BauNVO).

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

- (1) *In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 5 ist die höchstzulässige Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO mit 0,4 festgesetzt.*
- (2) *In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 5 ist die höchstzulässige Geschossflächenzahl nach § 19 BauNVO mit 0,8 festgesetzt.*
- (3) *In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 4 und WA 5 ist die höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse nach § 20 BauNVO 1 + Dachgeschoß festgesetzt.*
- (4) *In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 ist die höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse nach § 20 BauNVO mit 2 + Dachgeschoß festgesetzt.*
- (5) *In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 4 und WA 5 ist die höchstzulässige Firsthöhe mit 8,00 m festgesetzt.*
- (6) *In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 ist die höchstzulässige Firsthöhe mit 11,00 m festgesetzt.*
- (7) *In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 5 ist als unterer Bezugspunkt für die Festsetzung der höchstzulässigen Firsthöhen die mittlere Höhe der Fahrbahnoberkante, der den Baugebieten zugeordneten Verkehrsfläche festgesetzt. Als Bezugssystem für alle Höhenfestsetzungen innerhalb der Baugebiet ist Normalhöhenull (m ü. NHN) im amtlichen Deutschen Höhenreferenzsystem (DHRS) festgesetzt.*

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 und der Geschossflächenzahl von 0,8 entsprechen den Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete nach § 17 Abs. 1 BauNVO. Die örtlichen Gegebenheiten, die Größe der zeichnerisch festgesetzten Baufenster rechtfertigen die Ausschöpfung bis zur zulässigen Obergrenze. Eine Einschränkung wäre nicht im Sinne einer effektiven Auslastung der Bauflächen und Erschließungsanlagen.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Gemäß § 19 (4) BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen (z.B. Versorgungsanlagen) im Sinne §14 BauNVO mitzurechnen.

Die übrigen getroffenen Festsetzungen entsprechen den standörtlichen Bedingungen im Umfeld sowie den Vorgaben durch die vorhandene Umgebungsbebauung. Überhöhende planbedingte Wirkungen sind im Nahbereich bzw. der maßgeblichen Umgebung ausgeschlossen.

#### BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Die überbaubaren Grundstücksflächen können durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen gemäß § 23 BauNVO bestimmt werden. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden (§ 23 BauNVO).

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

- (1) Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 5 sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) zulässig.*
- (2) Garagen und Carports (§ 12 BauNVO) sowie private Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO) sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebietes WA 1 und WA 2 in einem Abstand von mindestens 5,0 m, innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 3 - WA 5 in einem Abstand von mindestens 2,5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zulässig.*
- (3) Stellplätze nach § 12 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 5 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*
- (4) Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, der Kraft-Wärme-Kopplung sowie zur Ableitung von Abwasser dienen sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 5 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als Ausnahme zulässig.*

Die Baugrenzen wurden in Abstimmung auf die beabsichtigte Plankonzeption für das Wohngebiet sowie die infolge der erforderlichen Erschließungs- und Versorgungsanlagen zur Verfügung stehenden Nettobauflächen festgesetzt.

Die Baufelder wurden im Sinne der angestrebten wirtschaftlichen und effektiven Nutzbarkeit maximiert.

Die jeweils einzuhaltenden Abstandsflächen gemäß BayBO sind nachzuweisen.

## IMMISSIONSSCHUTZ

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes sind Nutzungskonflikte auszuschließen.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

- (1) Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des "LAI - Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" der Bund/ Länder - Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz zu erfolgen. Wärmepumpen dürfen im Außenbereich der Allgemeinen Wohngebiete nicht in der Nähe von Schlafräumen errichtet werden und müssen bei einem maximal zulässigen Schalleistungspegel von 60 dB(A) einen Mindestabstand von 5 m zu Wohngebäuden einhalten. Störende tonale oder tieffrequente Komponenten sind dabei im Anlagengeräusch auszuschließen.*

Die Festsetzung verfolgt das Ziel die gebietsbezogenen schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 Teil 1, Bbl.1 wie auch die zulässigen Spitzenpegel nach TA Lärm im gesamten Plangebiet einhalten zu können.

## GEMEINDETECHNISCHE VERSORGUNGSANLAGEN, VERSORGUNGSLEITUNGEN U. FLÄCHEN MIT GEH-, FAHR- U. LEITUNGSRECHTEN

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

- (1) Gemeindetechnische Ver- und Entsorgungsleitungen sind regelmäßig im öffentlichen bzw. öffentlich-rechtlich für diesen Nutzungszweck ausreichend gesicherten Raum zu verlegen.*
- (2) Das im Geltungsbereich und den Flurstücken 81 u. 84 der Gemarkung Neukirchen anfallende Oberflächenwasser ist dem zeichnerisch festgesetzten Regenrückhaltebecken zuzuführen. Der maximale Drosselabfluss in den Wildgraben als maßgebende Vorflut beträgt 6 l/s.*
- (3) Das zwischen der südlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 81 der Gemarkung Neukirchen und der öffentlichen Verkehrsfläche zeichnerisch festgesetzte Leitungsrecht dient der Durchleitung des Oberflächenwassers der Flurstücke Nr. 81 und Nr. 84 der Gemarkung Neukirchen. Begünstigte dieses Leitungsrechtes sind die jeweiligen Eigentümer der Flurstücke Nr. 81 und Nr. 84 der Gemarkung Neukirchen.*

Die Festsetzungen verfolgen das Ziel der Umsetzung der Erschließungskonzeption des Vorhabens und der Sicherung der Regenwasserableitung der Nachbargrundstücke.

## ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Im Sinne einer angemessenen Grünordnung und der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wurden zur wirkungsvollen Unterstützung der planerischen Gesamtkonzeption geeignete Festsetzungen getroffen:

- (1) *Die zeichnerisch festgesetzten Einzelgehölzpflanzungen in den Allgemeinen Wohngebieten sind in der Pflanzqualität Baumschulware, Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von mind. 14/16 cm, mit Ballen, herzustellen. Dazu sind Laubbäume gemäß Artenliste A anzupflanzen. Die Bäume sind mit einem Dreibock im Boden zu verankern und mit einem Verdunstungsschutz zu versehen. Die Bäume sind mit Sträuchern der Artenliste B in der Pflanzqualität verpflanzter Strauch, Höhe 60 bis 100 cm in einer Pflanzdichte von 1,5 Stück/ m<sup>2</sup> zu unterpflanzen. Die öffentlichen Grünflächen sind als Pflanzflächen anzulegen. Dazu sind diese Flächen mit Sträuchern der Artenliste B in der Pflanzqualität verpflanzter Strauch, Höhe 60 bis 100 cm in einer Pflanzdichte von 1,5 Stück/ m<sup>2</sup> zu bepflanzen.*

Durch die Festsetzung wird eine Durchgrünung des Wohngebietes sichergestellt.

- (2) *Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laubbaum der Artenliste A oder ein Obstbaum zu pflanzen.*

Diese Festsetzung dient der angemessenen Grundstücks- und Gebietsbegrünung mit einheimischen Gehölzen. Neben dem Orts- und Landschaftsbild dienen die Pflanzungen dem ausgewogenen Kleinklima (z.B. Schattenspender) und der auf Siedlungsräume angepassten Fauna (z.B. Singvögel, Kleinsäuger, Insekten).

- (3) *Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind grünordnerisch zu gestalten, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.*

Diese Festsetzung dient der angemessenen Grundstücks- und Gebietsbegrünung.

- (4) *An Einmündungen zum öffentlichen Straßenraum sind Sichtflächen für die Anfahrtsicht nach RAS-K-1 von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedung oder Aufschüttung mit einer Höhe von mehr als 0,6 m über der angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten. Zulässig sind jedoch Einzelbäume mit einem Kronenansatz in mindestens 2,50 m Höhe.*

Die Festsetzung dient der Gewährleistung der Verkehrssicherheit.

- (5) *Sämtliche festgesetzten Anpflanzungen sind bis spätestens zum Ende der auf die Flächeninanspruchnahme folgenden Pflanzperiode auszuführen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze und Pflanzen sind gemäß der jeweiligen Artenliste zu ersetzen.*

Damit soll die Dauerhaftigkeit der Begrünungsmaßnahmen sichergestellt werden.

Die Pflanzlisten unterstützen die grünordnerische Konzeption indem vorzugsweise heimisches und standortgerechtes Pflanzgut ausgewählt wurde. Innerhalb der Anpflanzflächen ist ausschließlich heimisches und standortgerechtes Pflanzgut zu verwenden.

Auf den Grundstücksflächen können Ziergehölze nicht prinzipiell ausgeschlossen werden. Eine Häufung (vgl. Artennegativliste) ist jedoch aus ökologischen und gestalterischen Gründen zu vermeiden. Flächenhafte Abpflanzungen mit Nadelbäumen sollten ebenfalls nicht vorgenommen werden. Insgesamt wird v.a. aus ökologischen Gründen die bevorzugte Verwendung von heimischen Laubbaum-, Obstbaum- und Straucharten empfohlen (vgl. Artenliste A und B).

### 2.6.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Gestaltung der Baukörper dienen dem städtebaulichen Belang der Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes.

#### ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

Festsetzung	Begründung
Für alle Gebäude in den Baugebieten sind nur Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung von höchstens 45° zulässig.	Anpassung an die umgebende vorhandene Bebauung
Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig.	Förderung der Nutzung alternativer Energieerzeugung/ Klimaschutz

#### GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE

Festsetzung	Begründung
Stellplätze, Wege und Zugänge innerhalb der Grundstücke sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.	Förderung der Versickerungsleistung vor Ort, Begrenzung des baubedingt anfallenden Oberflächenwassers, Bodenschutz (Erhalt von Bodenfunktionen)
Unbebaute Grundstücksflächen sind zu begrünen.	Sicherung eines Mindestmaßes von Grün- und Freiflächen/ Vermeidung einer ungeordneten und ortsbildbeeinträchtigenden Bauflächennutzung

#### EINFRIEDUNGEN

Festsetzung	Begründung
Als Einfriedungen sind nur Zäune und Heckenpflanzungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m über Geländeoberkante zulässig. Blickdichte Einfriedungen und Mauern sind unzulässig.	Die festgesetzte Höhe stellt einen Kompromiss zwischen Sicherheitsbedürfnis und Barrierewirkung dar. Die Festsetzung des Einfriedungsmaterials entspricht dem Ortsbild. Der Ausschluß blickdichter Einfriedungen und Mauern verhindert das Entstehen ortsbildbeeinträchtigender Barrierewirkungen.
Einfriedungen sind mit einem Bodenabstand von 0,15 m zu errichten. Sockelmauern sind nicht zulässig.	Die Festsetzung eines Bodenabstandes und die Unzulässigkeit von Sockelmauern vermindert die ökologische Barrierewirkung, insbesondere für Kleinsäuger und Amphibien.



#### 2.6.4 Verkehrsflächen

Das Plangebiet grenzt im Norden direkt an bestehende Straßen an. Die äußere Verkehrserschließung des Plangebietes ist damit gesichert.

Zur Verkehrserschließung des Plangebietes wurde ausgehend von der Hauptstraße eine T-förmige Erschließungsstraße mit einer im Kreuzungspunkt der Äste integrierten Wendeanlage als öffentliche Straßenverkehrsfläche zeichnerisch festgesetzt. Damit werden die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 - WA 5 vollständig erschlossen.

Die Erschließungsstraße weist eine Fahrbahnbreite von 4,75 m auf.

An die Erschließungsstraße schließt sich südlich eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – öffentlicher Fußweg - mit einer begehbaren Breite von 1,00 m an, welche die fußläufige Durchlässigkeit des Plangebietes in Richtung Wildgraben gewährleistet.

Weiterhin befindet sich an der Hauptstraße eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – öffentlicher Parkplatz – mit 3 Stellplätzen in Senkrechtaufstellung, die Parkmöglichkeiten für Besucher gewährleistet.

#### 2.7 Statistische Daten

Die geplanten Nutzungen entsprechend dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes verteilen sich wie folgt (Prozentangaben gerundet):

Flächennutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Fläche in %
Überbaubare Grundstücksfläche Allgemeines Wohngebiet (WA)	1.471	30,6
Nicht überbaubare Grundstücksfläche Allgemeines Wohngebiet (WA)	2.206	45,9
Bruttobaufläche Allgemeines Wohngebiet (WA)	3.677	76,5
Verkehrsfläche (Erschließungsstraße)	793	16,5
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung -öffentlicher Fußweg-	32	0,7
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung -öffentlicher Parkplatz-	50	1,0
Flächen für Ver- u. Entsorgungsanlagen	150	3,1
Öffentliche Grünfläche	104	2,2
Gesamtfläche Geltungsbereich	4.806	100,0