






Wo stehen wir?


- ...
- Billigung Vorentwurf
- Frühzeitige Öffentlichkeitsauslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Beteiligung der Öffentlichkeit
- Einarbeitung Gutachten
- Finale Formulierung Abwägungsvorschläge und Erstellung des Entwurfes
- Beschluss Abwägung zum Vorentwurf + Billigung Entwurf
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Beteiligung der Öffentlichkeit
- Abwägung Entwurf + Satzungsbeschluss






Vorentwurf





Nutzungsschablone (WA4)						
Art der baulichen Nutzung Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Einzelhaus / Doppelhaushälfte Grundflächenzahl (GFZ)	<table><tr><td>WA 2/1</td><td>II</td></tr><tr><td>0,4</td><td>0,8</td></tr></table>	WA 2/1	II	0,4	0,8	Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse Geschossflächenzahl (GFZ)
WA 2/1	II					
0,4	0,8					
Dachform	0,4 20-30° WD 20-35°	Dachneigung				
Bauweise	<table><tr><td> EH</td><td>WHmax</td></tr><tr><td></td><td>FHmax</td></tr></table>	 EH	WHmax		FHmax	maximal zulässige Wandhöhe siehe Pkt. IV.3.1 der technischen Festsetzungen maximal zulässige Fassade siehe Pkt. IV.3.1 der technischen Festsetzungen
 EH	WHmax					
	FHmax					




Nutzungsschablone (WA5a)						
Art der baulichen Nutzung Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Doppelhaushälfte Grundflächenzahl (GFZ)	<table><tr><td>WA 1</td><td>II</td></tr><tr><td>0,4</td><td>0,8</td></tr></table>	WA 1	II	0,4	0,8	Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (Geschossflächenzahl GFZ)
WA 1	II					
0,4	0,8					
Dachform	SD fSD 36°-50° 20-35°	Dachneigung				
Bauweise	 SD maximal zulässige Wandhöhe siehe Pkt. IV.3.1 der technischen Festsetzungen	WHmax maximal zulässige Fassade siehe Pkt. IV.3.1 der technischen Festsetzungen				
		FHmax				

Nutzungsschablone			(WA1)
Art der baulichen Nutzung Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Einzelhaus / Doppelhaushälfte Grundflächenzahl (GFZ)		II	Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
	0,35	0,6	Geschossflächenzahl (GFZ)
Dachform	SD	45-50°	Dachneigung
Bauweise		WHmax	maximal zulässige Wandhöhe siehe Pkt. IV.3.1 der technischen Festsetzungen
		FHmax	maximal zulässige Fassade siehe Pkt. IV.3.1 der technischen Festsetzungen

Nutzungsschablone (WA5b)		
Art der baulichen Nutzung Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Doppelhaushälfte Grundflächenzahl (GFZ)	WA 2	II
	0,4	0,8
Dachform	SD 36°-50° fSD 20-35°	Dachneigung
Bauweise		WHmax maximal zulässige Wandhöhe siehe Pkt. IV.3.1 der technischen Festsetzungen
		FHmax maximal zulässige Fassade siehe Pkt. IV.3.1 der technischen Festsetzungen

Nutzungsschablone (WA2)		
Art der baulichen Nutzung Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Einzelhaus / Doppelhaushälfte Grundflächenzahl (GFZ)		II
	0,4	0,8
Dachform	SD FD	45-50° 0-10° Dachneigung
Bauweise	 EH	maximal zulässige Wandhöhe siehe Pkt. IV.3.1 der technischen Festsetzungen WHmax
		maximal zulässige Fassade siehe Pkt. IV.3.1 der technischen Festsetzungen FHmax

Nutzungsschablone			(WAG)
Art der baulichen Nutzung Zahl der Wohnungen je Pkt. IV.4. der technischen Festsetzungen Grundflächenzahl (GRZ)	<div>WA</div>	III	Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
	0,4		
Dachform	fSD VPD FD	20-35° 20-35° 0-10°	Dachneigung
Bauweise	<div><div>o</div><div>ED</div></div>	WHmax	maximal zulässige Wandhöhe siehe Pkt. IV.3.1 der technischen Festsetzungen
		FHmax	maximal zulässige Fassade siehe Pkt. IV.3.1 der technischen Festsetzungen

Nutzungsschablone (WA7)				
Art der baulichen Nutzung	<table><tr><td>WA</td><td>III-IV</td></tr></table>	WA	III-IV	Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
WA	III-IV			
Grundflächenzahl (GFZ)	0,4			
Dachform	<table><tr><td>FD ISD</td><td>0-10° 20-35°</td></tr></table>	FD ISD	0-10° 20-35°	Dachneigung
FD ISD	0-10° 20-35°			
Bauweise	<table><tr><td> EH</td><td>WHmax</td></tr></table>	 EH	WHmax	maximal zulässige Wandhöhe siehe Pkt. IV.3.1 der technischen Festsetzungen
 EH	WHmax			
		FHmax		
		maximal zulässige Fassade siehe Pkt. IV.3.1 der technischen Festsetzungen		

Flächenbilanz	m²	%
Allgemeines Wohngebiet	104499	70,8
Öffentliche Verkehrsfläche	19938	13,5
Flächen für die Versorgungsanlagen:		
Stromversorgung	45	0,03
Flächen für die Abfallentsorgung:		
Müllsammelstellen	650	0,4
Öffentliche Grünfläche	22490	15,2
Geltungsbereich	147623,1	100,0



Wichtige Stellungnahmen zum Vorentwurf

	Anregung	Hinweise	Keine Bedenken	Keine Äußerung
Träger öffentlicher Belange (26)	2	7	6	1
Nachbargemeinden (7)			3	
Öffentlichkeit (12)		12		

TöB

- Angaben über **Flächenpotentiale** für die Innenentwicklung
- Nachweis **Wohnflächenbedarf**
- Baugebiet soll **abschnittsweise** erschlossen und realisiert werden
- Nachweis **Kindergarten** gewünscht - Gemeinbedarfsfläche
- Anteil **öffentliche Grünfläche** = zu gering
- **Zweite Zufahrt** zum Plangebiet von der Hohenberger Straße
- Weitere **soziale** Einrichtungen vorsehen (Seniorenwohnen)
- Forderung Immissionsschutzgutachten für **Verkehrs- und Gewerbelärm**
- Empfehlung detailliertes **Geruchsgutachten** (landwirtschaftlicher Betrieb)

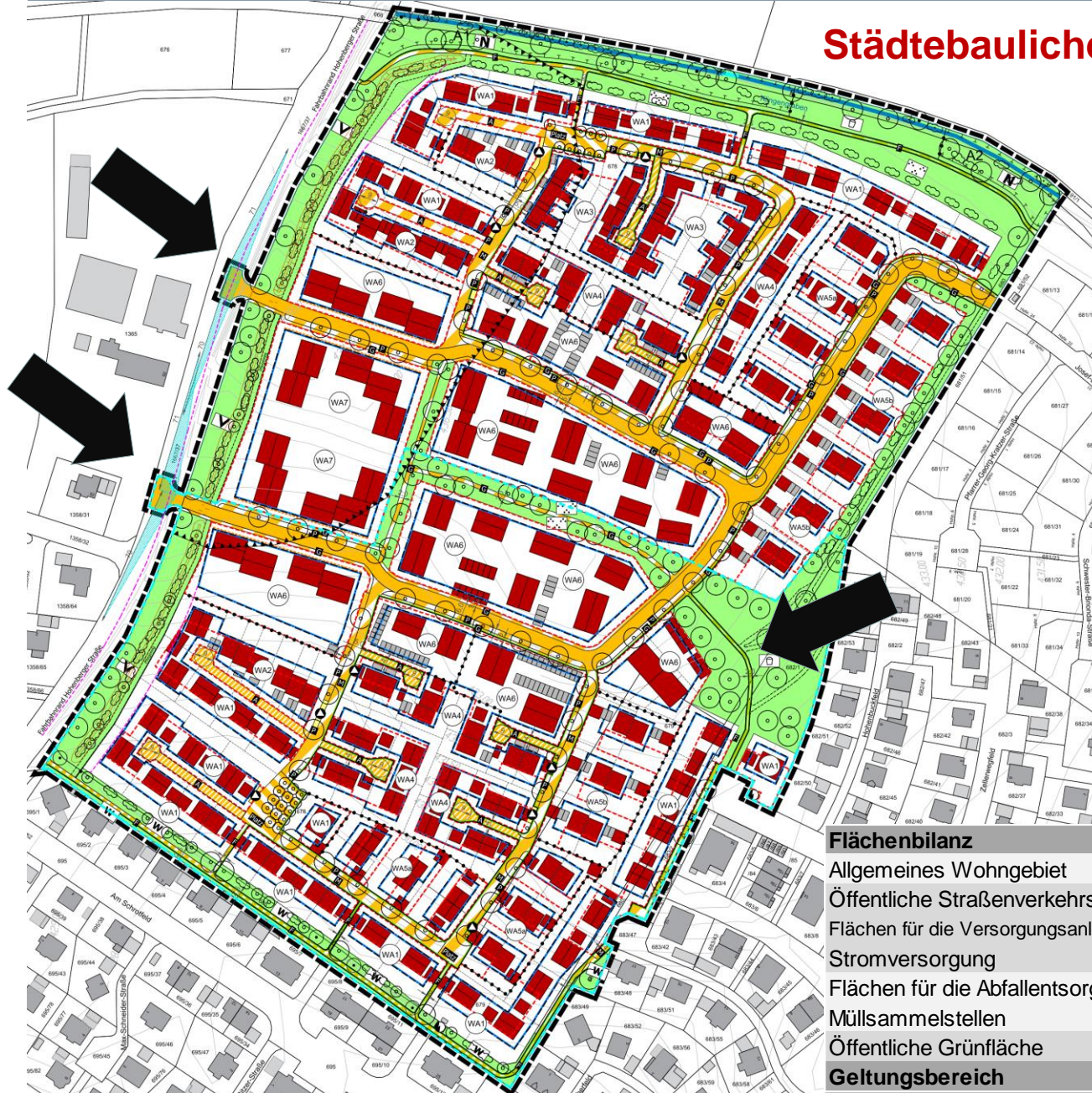
Öffentlichkeit

- Auswirkungen auf gesamtstädtische **Verkehrsführung**
- Unterversorgung **soziale Infrastruktur** - Kindergarten, Schule, Turnhalle
- Anbindung zwischen **Wohngebieten 15.2 und 15.4**
- **Lärmschutz** Bestandsbebauung
- Zusätzliche Baugrundstücke im Wohngebiet 15.2 werden aufgrund wachsendem Verkehrsaufkommen / Stellplatzbedarf kritisch gesehen



Städtebauliches Konzept Gesamtplan

Erhöhung Anteil öffentliche
Grünfläche
Zweite Zufahrt von der
Hohenberger Straße

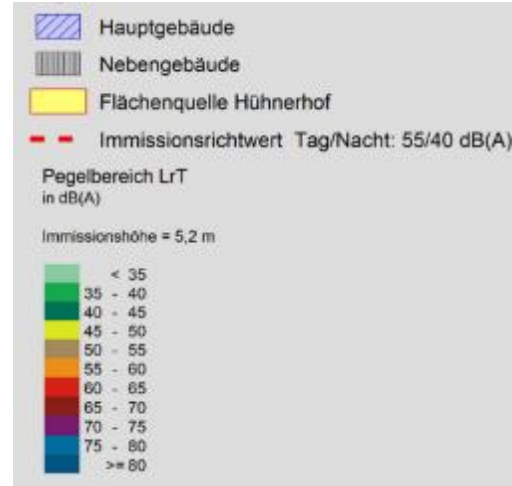


Flächenbilanz	m²	%	
Allgemeines Wohngebiet	99563	67,4	-3,40%
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	20128	13,6	0,10%
Flächen für die Versorgungsanlagen:			
Stromversorgung	45	0,03	
Flächen für die Abfallentsorgung:			
Müllsammelstellen	650	0,4	
Öffentliche Grünfläche	27236	18,4	3,20%
Geltungsbereich	147623,1	100,0	

Immissionsgutachten – Gewerbelärm

Gewerbelärm Tagzeit

Immissionshöhe 5,2 m



Abstandsradius für Geruchsimmissionen übersteigt den Bereich welcher durch Lärmimmissionen beeinträchtigt ist
→ durch Gewerbelärm entstehen keine weiteren Maßnahmen

Immissionsgutachten – Verkehrslärm

Verkehrslärm Nachtzeit

Immissionshöhe 5,2 m
Geschwindigkeit 50/100 km/h



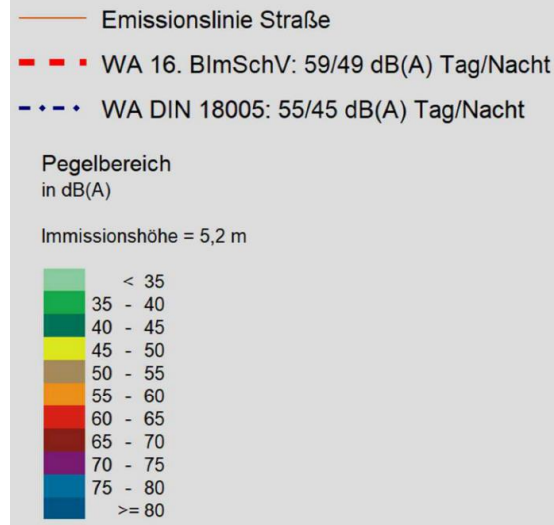
50 km bis nördliche Grenze
Plangebiet

Verkehrslärm Nachtzeit

Immissionshöhe 5,2 m
Geschwindigkeit 50/70 km/h



50 km bis nördliche Grenze
Plangebiet anschließend 70
km/h außerorts

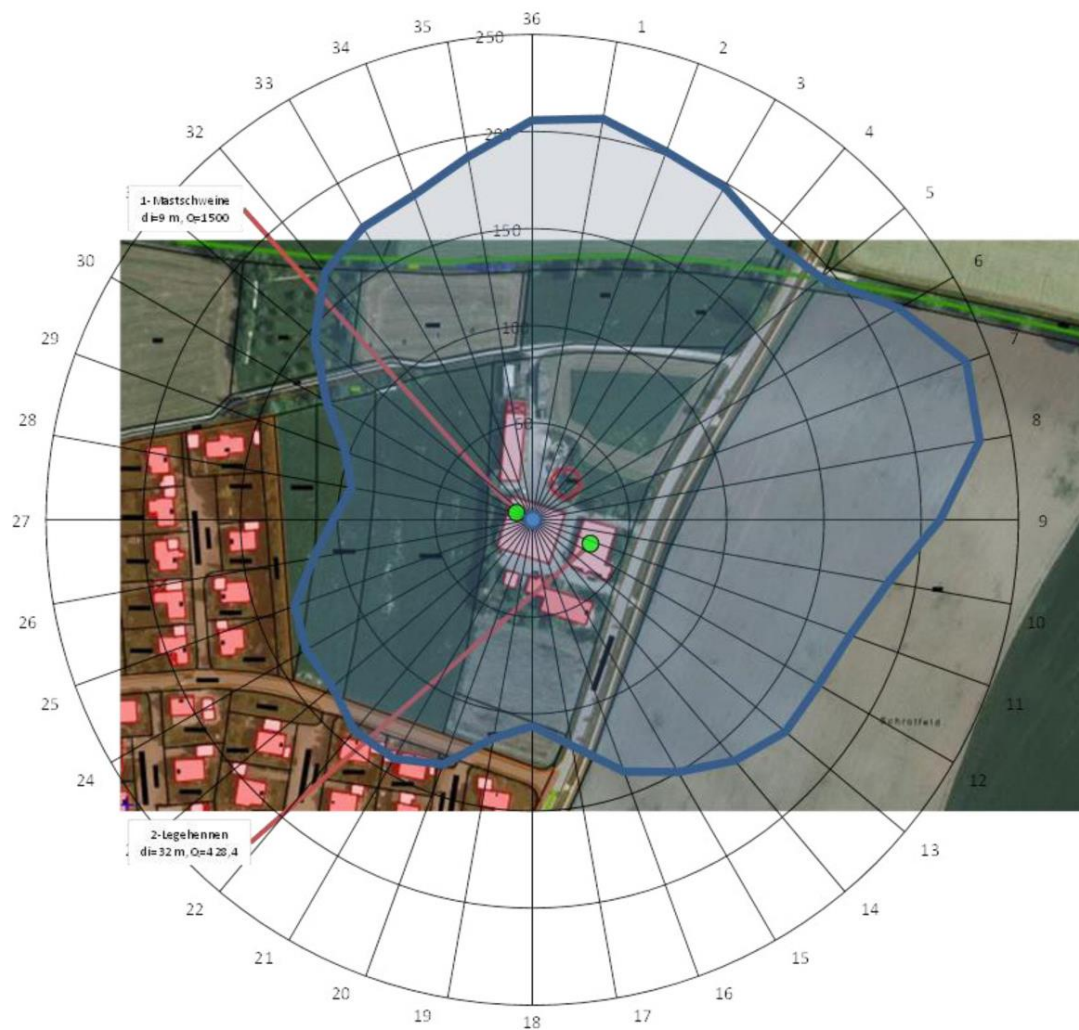


Grenzwerte der 16.
BImSchV sind tagsüber
+ nachts eingehalten

Orientierungswerte der
18005 sind tagsüber
geringfügig
überschritten

→ Verlegung Ortsschild
→ Abrundung
Baugrenzen

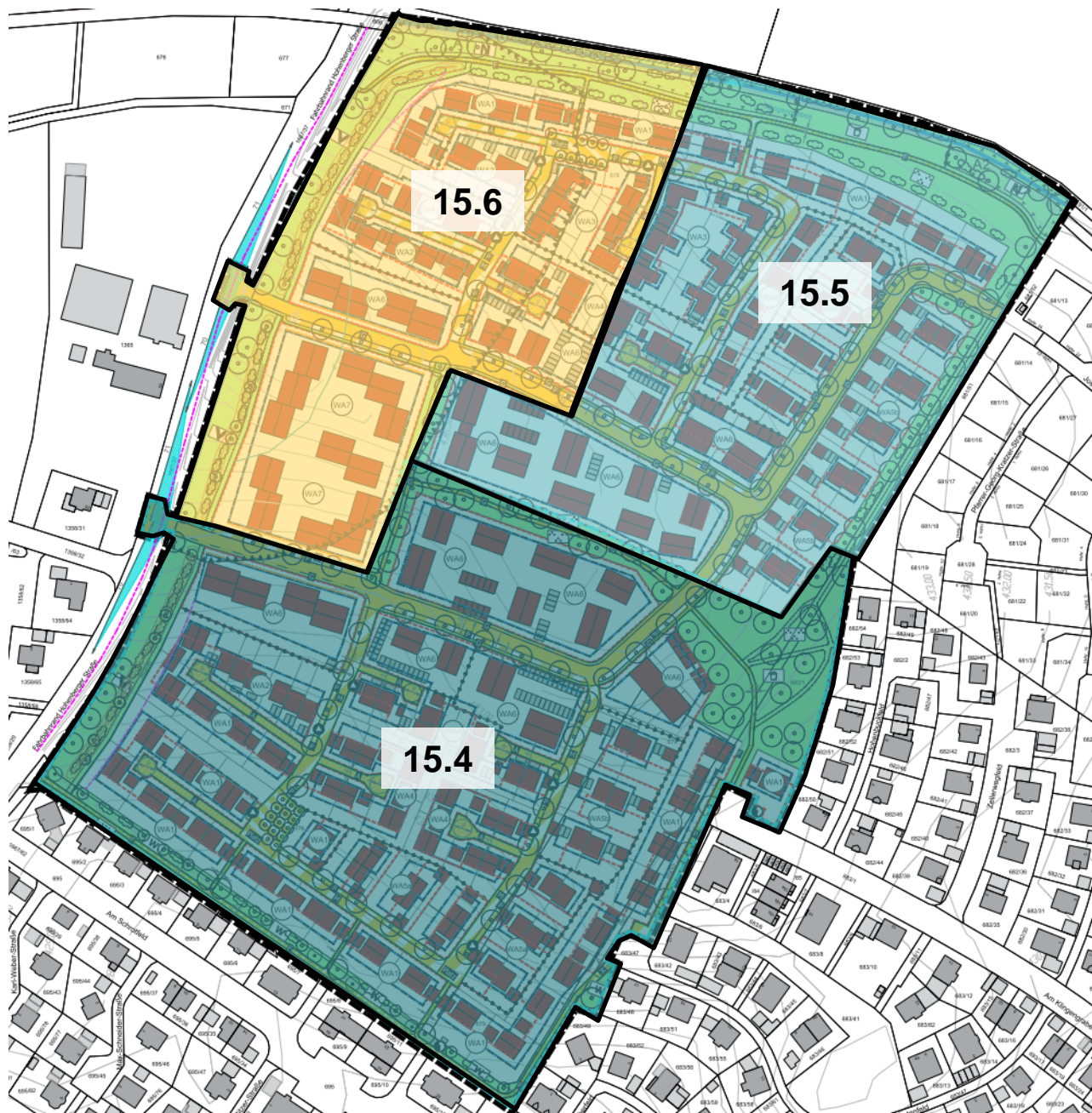
Immissionsgutachten – Geruch



Abstandsrechnung vom LRA

Überprüfung – Erforderlicher Immissionsschutzabstand zum landwirtschaftlicher Betrieb Heller durch Ingenieurbüro Rau

Aktuell in Bearbeitung – Es liegen bislang **keine Ergebnisse** vor



**Vorschlag
Aufteilung in
3 Baugebiete**

Baugebiet soll
abschnittsweise
erschlossen und realisiert
werden → Aufteilung in 3
Bebauungspläne

naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Artenschutz



Zum Entwurf müssen die projektbedingten **Eingriffe** in Naturhaushalt und Landschaftsbild nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ **bilanziert** werden.

Auf Grundlage des dadurch ermittelten Bedarfs werden dann **Ausgleichsflächen** geplant und zugeordnet (nur **kleine interne** Flächen am Klingengraben möglich, daher müssen **externe Ausgleichsflächen** aus dem Ökokonto zugeordnet werden).

Laut **saP** gehen 7 potentielle Brutreviere der besonders geschützten **Feldlerche** verloren.

Zum Ausgleich müssen **Blühstreifen oder Extensivwiesen** geschaffen werden (7 Stück á 2.000 m²). Die Flächensuche konkretisiert sich derzeit auf 5 geeignete Flurstücke.



Weitere Schritte

- Einarbeitung Geruchsgutachten
- Finale Formulierung Abwägungsvorschläge und Erstellung des Entwurfes
- Zuordnung externer Ausgleichsflächen und artenschutzrechtlicher Ausgleichsflächen (CEF)
- Beschluss Abwägung zum Vorentwurf + Billigung Entwurf
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Beteiligung der Öffentlichkeit
- Abwägung Entwurf + Satzungsbeschluss



BayernAtlas

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Vor-Ort-Aufnahmen

