

Eingriffsregelung Baugebiet „Am Wasserschloß“

0. Planungsvoraussetzungen

Für das Baugebiet „Am Wasserschloß“ wird ein Bebauungsplan mit integrierter Grünflächengestaltung aufgestellt.

1. Vorhabentyp

1.1 **Art der baulichen Nutzung**

Es handelt sich beim Vorhaben um ein Dorfgebiet (nach § 5 BauNVO), mit überwiegender Wohnbebauung.

1.2 **Maß der baulichen Nutzung**

Das Baugebiet hat eine Größe von 0,85 ha.

Nutzung innerhalb des Baugebietes wie folgt :

Nettowohnbauland	0,55 ha
Öffentliche Grünflächen (Straßenbegleitgrün, Grün entlang des Schlossgrabens)	0,20 ha
Verkehrsflächen	0,10 ha

Bruttowohnbaufläche : **0,85 ha**

Die für die Bebauung des Nettowohnbaulandes festgesetzte GRZ ist mit 0,30 festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen, ist bei voller Ausnutzung der festgesetzten GRZ folgende tatsächliche GRZ möglich.

$$\begin{aligned} \text{Tatsächlich mögliche GRZ} &= \frac{\text{Festgesetzte GRZ} \times \text{Nettowohnbauland}}{\text{Bruttowohnbauland} - \text{Verkehrsflächen}} \\ &= \frac{0,30 \times 0,50}{0,85 - 0,10} = \frac{0,15}{0,75} = 0,11 \end{aligned}$$

tatsächlich mögliche GRZ kleiner 0,30

Versiegelte Flächen innerhalb des Baugebietes :

Verkehrsfläche für innere Erschließung		0,10 ha
Maximal zu bebauende Fläche		0,15 ha
7 Garagenzufahrten	$\frac{7 \times 6 \times 5}{10.000}$	= 0,02 ha
max. versiegelte Fläche :		0,27 ha

Versiegelte Fläche innerhalb des Plangebietes :

$$= \frac{\text{Versiegelte Fläche}}{\text{Größe des Plangebietes}} = \frac{0,27}{0,85} = 32,18 \%$$

Die versiegelte Fläche innerhalb des Plangebietes wird weniger als 40 % betragen.

2. Schutzgut, Arten und Lebensräume

- 2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt wurden (Ackerland).

Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG, sowie gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten- oder Waldflächen, werden nicht betroffen.

- 2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen.

3. Schutzgebiet Boden

- 3.1 Der Versiegelungsgrad wird auf geeignete Maßnahmen begrenzt. (Es wird nur die Fahrbahn der Verkehrsflächen versiegelt, Fahrbahnbegleitstreifen werden mit Schotterrasen versehen).

Versiegelung kleiner als 40 %

4. Schutzgut Wasser

- 4.1 Das Grundwasser steht ca. 1,5 m unter Gelände an.

- 4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschiehtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.

- 4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Die Hausentwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Regenwasser aus den Dach- und Hofflächen wird über den Schloßgraben in den Vorfluter (Wolnzach) eingeleitet.

5. Schutzgut Luft/Klima

- 5.1 Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise, noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

6. Schutzgut Landschaftsbild

- 6.1 Das Baugebiet ist eine Baulücke innerhalb der vorhandenen Bebauung des Ortes Starzhausen.

- 6.2 Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken, noch kulturhistorische bzw, landschaftsprägende Elemente.
Maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.

6.3 **Einbindung in die Landschaft :**

Durch die Ausbildung eines grünen Ortsrandes entlang des Schloßgrabens, sowie durch das neu geschaffene Straßenbegleitgrün, ist eine sehr gute Einbindung in die Landschaft gewährleistet.

Des weiteren werden mit der Erschließungsmaßnahme „Am Wasserschloß“ weitere 500 qm versiegelte Straßenflächen als Straßenbegleitgrün angelegt.

Zusammenfassung :

Aufgrund der vorstehend erläuterten Eingriffe und der geplanten

Maßnahmen, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.