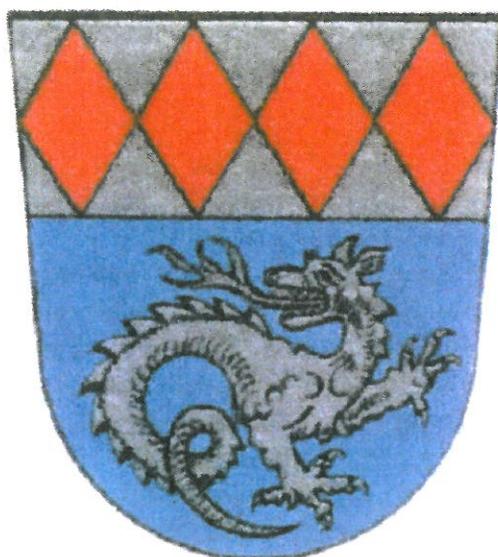


GEMEINDE OBERSCHWEINBACH

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT MAMMENDORF
LANDKREIS FÜRSTENFELDBRUCK

BEBAUUNGSPLAN „AN DER KLOSTERSTR.“



Planverfasser:

Maier - Gischke GbR
ARCHITEKTURBÜRO
84570 Polling
Lohbergstrasse 18

Tel: 08633 / 8986-0
Fax: 08633 / 893090
email: post@architekt-josef-maier.de
www: architekt-josef-maier.de

POLLING, DEN 10.09.2003

geändert: 23.09.2003
25.09.2003
08.10.2003
01.03.2004
20.04.2004
27.06.2005
12.09.2005

Bestandteile des Bebauungsplanes

Seite

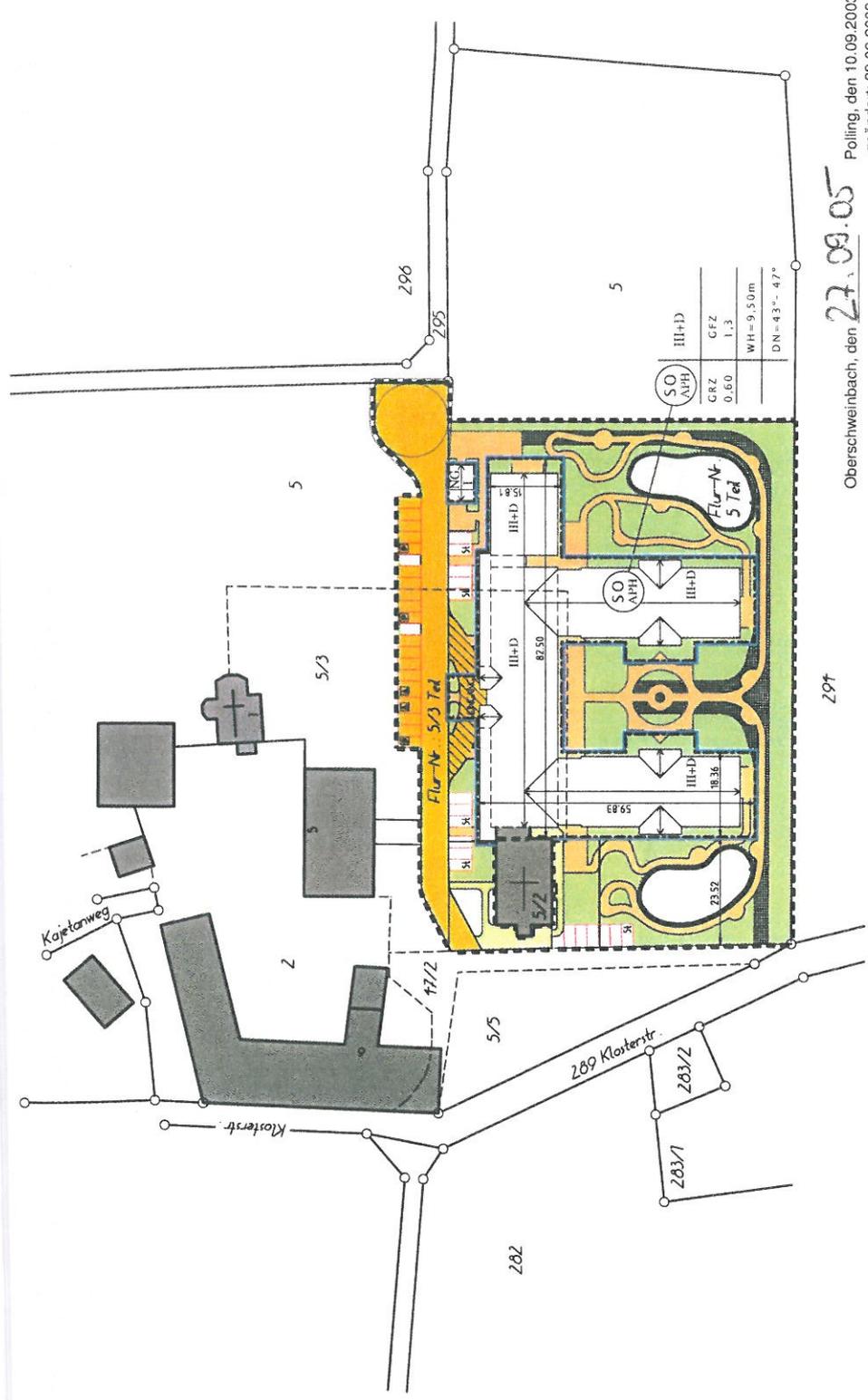
A	Satzung	2
B	Bebauungsplan	3
	Festsetzungen durch Planzeichen	4
	Festsetzungen durch Text	6
	Verfahrenshinweise	12
	Begründung	14

A SATZUNGSTEXT

Präambel

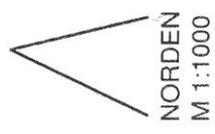
Die Gemeinde Oberschweinbach erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und 4 sowie §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - , in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), Art. 91 der Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 04. August 1997 (GVBl. S. 433) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung der Verordnung vom 27. Januar 1990 (BGBl. I S. 127) diesen Bebauungsplan als **S a t z u n g**.

VERBODEN TOEGANG

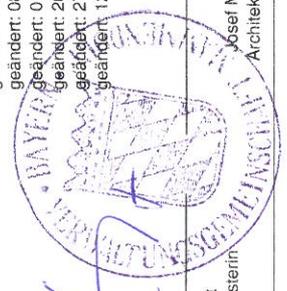


Oberschweinbach, den **27.09.05**

Polling, den 10.09.2003
 geändert: 23.09.2003
 geändert: 25.09.2003
 geändert: 08.10.2003
 geändert: 01.03.2004
 geändert: 20.04.2004
 geändert: 27.06.2005
 geändert: 12.09.2005



PLANUNG:
 Maier + Gischke cbr
 ARCHITEKTURBÜRO
 Lohbergstrasse 18
 84570 Polling

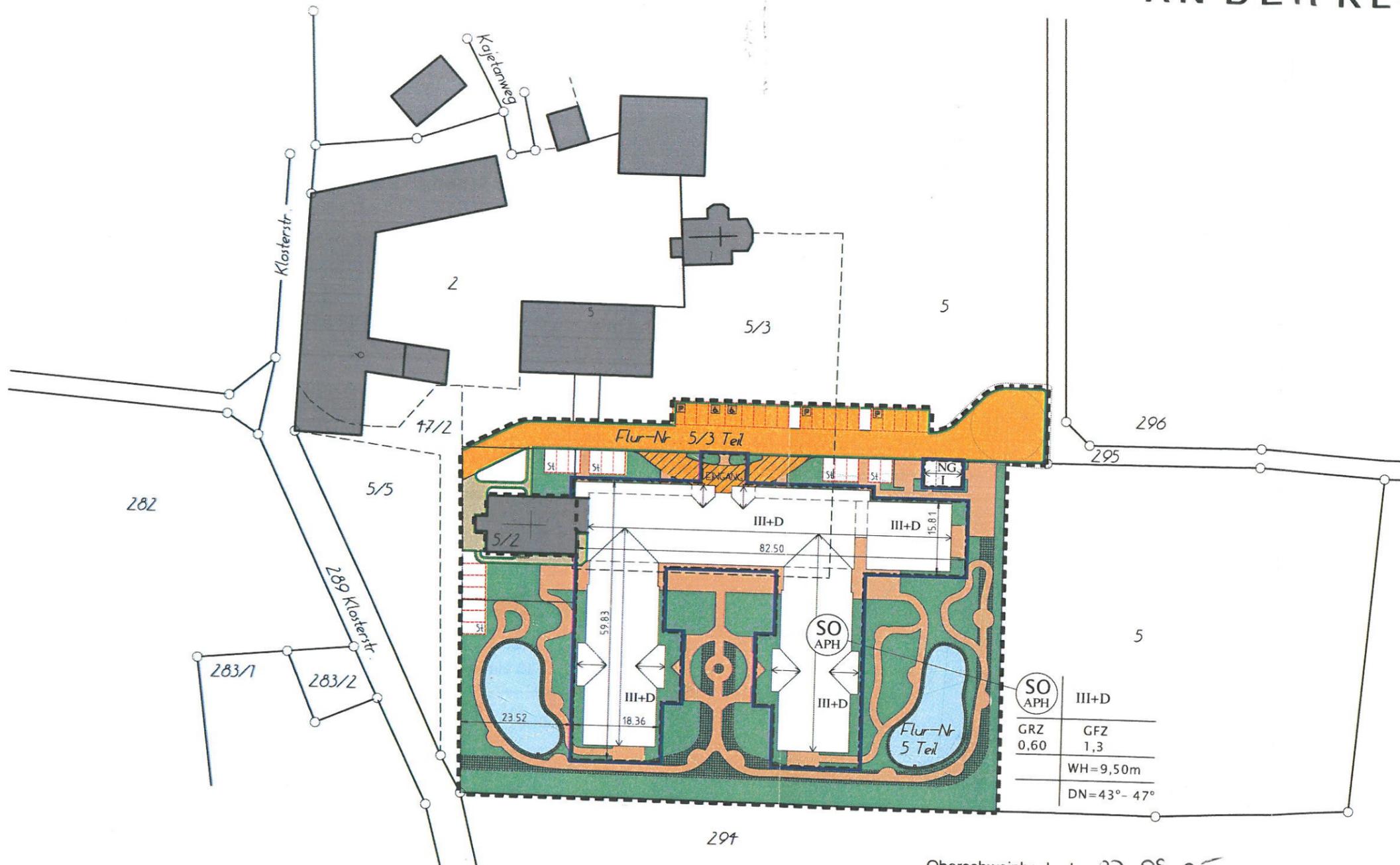


U. Lucht
 1. Bürgermeisterin
 Josef Maier
 Architekt BDB

Telefon 08633 / 8986-0
 Fax 08633/893090
 E mail post@architekt-postet-maier.de

geändert: 12.09.2005

B BEBAUUNGSPLAN "AN DER KLOSTERSTR."



SO APH	III+D
GRZ	GFZ
0,60	1,3
WH=9,50m	
DN=43°- 47°	

Oberschweinbach, den 27.09.05

- Polling, den 10.09.2003
- geändert: 23.09.2003
- geändert: 25.09.2003
- geändert: 08.10.2003
- geändert: 01.03.2004
- geändert: 20.04.2004
- geändert: 27.06.2005
- geändert: 12.09.2005



U. Lucht
U. Lucht
1. Bürgermeisterin

JOSEF MAIER
ARCHITEKT
BDB
ARCHITECTURE

PLANUNG:
Maier + Gischke GbR
ARCHITEKTURBÜRO
Lohbergstrasse 18
84570 Polling
Telefon 08633 / 8986-0
Fax 08633/893090
E mail post@architekt-josef-maier.de

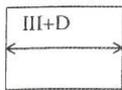
C FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§§ 1 bis 11 BauNVO)



Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "AN DER KLOSTERSTRASSE" der Gemeinde Oberschweinbach als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO festgelegt. Die Art der Nutzung wird gem. § 11 Abs.2 BauNVO als Altenpflegeheimgebiet festgesetzt.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 16 BauNVO)



Geplantes Gebäude mit eingetragener max. Geschosshöhe
Mittelstrich = Firstrichtung
als Höchstgrenze vier Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ = 0,6
Geschossflächenzahl GFZ = 1,3

Die Speicher werden nicht zu Wohnzwecken genutzt und somit auch nicht zur Berechnung der Geschossflächenzahl herangezogen.

Nutzungsschablone:

Erläuterung:

	III+D
GRZ 0,60	GFZ 1,3
	WH = 9,50 m
	DN = 43° - 47°

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse (Dachgeschoss als Vollgeschoss) als Höchstgrenze
Grundflächenzahl GRZ	Geschoßflächenzahl GFZ
	Max. Wandhöhe
	Dachneigung

3. BAUGRENZEN (23 BauNVO)

Baugrenze mit den nach §23 Abs.3 BauNVO überbaubaren Grundstücksflächen

VERKEHRSFLÄCHEN



Straßenverkehrsfläche öffentlich



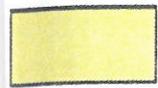
Straßenverkehrsfläche privat

 Straßenbegrenzungslinie

 Öffentliche Parkplätze

5. GRÜNFLÄCHEN

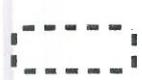
 private Grünfläche Art. 5 Abs. 1 BayBO

 öffentliche Geh- und Erschließungswege

 private Geh- und Erschließungswege

6. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

 Fläche für private Stellplätze

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

 Firstrichtung

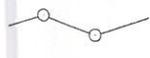
 Biotop u. Löschwassernotversorgung

 Nebengebäude

7. Planzeichen und Hinweise

 Feuerwehrfläche

 Grenzstein

 Grundstücksgrenze

 Flurstücknummer

 Bestehendes Gebäude

D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1.1 Bauliche Nutzung

1.1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Bau GB)

sonstiges Sondergebiet SO als Altenpflegeheimgebiet
entsprechend § 11 BauNVO

1.1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Bau GB und §§ 16-21 BauNVO)

Die höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ) und die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ), sowie die zulässige Zahl der Vollgeschosse (IV) sind durch Planeintrag (Nutzungsschablone) festgesetzt.

1.1.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Vor die Außenwand vortretende Bauteile wie Eingangsüberdachungen, Erker, Balkone und Pergolen dürfen die Baugrenze überschreiten.

1.1.2 Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im Plan eingetragene Firstrichtung ist als bindend anzusehen.

1.1.3 Nebengebäude (§9 Abs. 1)

Nebengebäude sind innerhalb der mit NG bezeichneten Bauflächen zulässig.

1.1.4 Geruchs-, Staub- und Lärmbelästigung aus der Landwirtschaft

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es bei der Bearbeitung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen gelegentlich zu Geruchs-, Staub- und Lärmbelästigungen kommen kann.

1.2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Art. 98 BayBO i.V. mit §9 Abs. 4 BauGB)

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Art. 98 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

1.2.1 Dachform/Dachgestaltung/Gestaltung Baukörper

1.2.1.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer auszubilden.

1.2.1.2 Die Dachneigung beträgt 43 - 47 Grad.

1.2.1.3 Dachrücksprünge im Traufbereich sind zulässig.

1.2.1.4 Dachflächenfenster sind zulässig.

1.2.1.5 Dachdeckung: Ziegel oder Dachsteine in der Farbe Ziegelrot.

1.2.1.6 Vorspringende Bauteile, wie z.B. überdachte Balkone, sind entweder in gleicher Dacheindeckungsart wie das Hauptdach auszuführen, oder alternativ auch in Glas- und Blecheindeckung.
Für die alternative Deckung gilt nicht die Festsetzung der Neigung von 43 – 47 Grad.

1.2.1.7 Dachüberstände sind wie folgt zulässig:

Traufüberstand: 0,25 m – 0,50 m

Ortgang: 0,25 m – 0,50 m

1.2.1.8 Kaminkopfausbildungen sind verputzt und gestrichen oder verblecht zulässig.

1.2.1.9 Antennenanlagen sind, wenn empfangstechnisch möglich, im Dach unterzubringen.

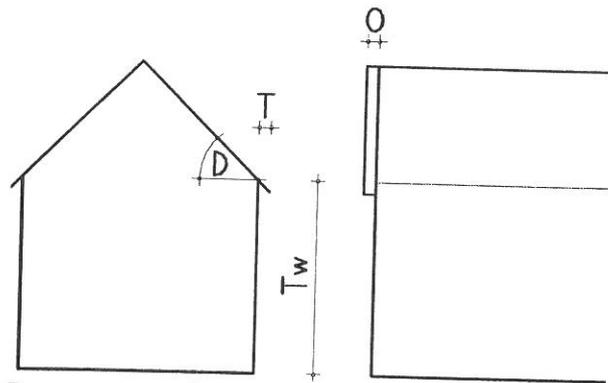
1.2.1.10 Größere Metallverkleidungen an Fassaden und Dächern sind nicht zulässig.

1.2.2 Gebäudehöhen

1.2.2.1 Die max. Wandhöhe traufseitig beträgt III+D - geschossig 9,50 m ab OKFFB – EG 0,00
Bei Nebengebäuden 3,50 m im Mittel.

1.2.2.2 Die Oberkante des EG-Fertigfußbodens richtet sich nach der OKFFB – Kirche und ist dieser anzupassen.

1.2.3 Schema mit Darstellung der Messgrößen



D	=	Dachneigung
O	=	Ortgang
T	=	Traufüberstand
Tw	=	Wandhöhe traufseitig

1.2.4 Außenwände

1.2.4.1 Für Außenwände sind verputzte, gestrichene Mauerflächen vorzusehen. Auffallend unruhige Putzstrukturen sind unzulässig.

1.2.4.2 Sichtbare Sockelausbildungen sind zulässig.

1.2.4.3 Putzflächen sind mit gebrochenen Weißtönen zu streichen. Es ist die Farbe des früher gebräuchlichen Kalkanstriches anzustreben.

1.2.4.4 Kletterhilfen zur Fassadenbegrünung, wie Latten- und Schnurgerüste, Rankgitter und Wandspaliere sind zulässig.

1.2.5 Nebengebäude (siehe auch Pkt. 1.1.3)

1.2.5.1 Bei Nebengebäuden sind Walmdächer und Flachdächer mit Walmdachblende zulässig, in Dachneigung und Dacheindeckung dem Hauptgebäude angepasst.

1.2.5.2 Dachüberstand: 0,25 – 0,50 m

1.2.6 Geh- und Radwege, öffentliche und private Erschließungswege

Öffentliche und private Geh- Rad- und Erschließungswege sind zu pflastern, mit Gehwegplatten oder in wassergebundener Bauweise herzustellen, die Erschließungsstraße ist zu asphaltieren. Nicht genutzte Randflächen, Zwickel u.ä. neben Wegen sind als Wiesenstreifen, Schotterrasen oder Kiesflächen wasserdurchlässig anzulegen, sofern keine gärtnerische Anlage möglich ist. Die Feuerwehrfläche ist mit Rasengittersteinen, Schotterrasen oder in wassergebundener Bauweise herzustellen

1.2.7 Stellplätze

1.2.7.1 Die Anzahl der Stellplätze sind nach den Richtzahlen für Stellplatzbedarf nach BayBO Teil 6 Kapitel 5 zu ermitteln. Davon sind zwei Stellplätze behindertengerecht zu erstellen.

1.2.7.2 Um die abzuleitenden Regenwassermengen möglichst zu reduzieren, sind die Befestigungsflächen auf das notwendige Maß zu begrenzen und die folgenden Materialien alternativ auszuführen:

- a) Riesel auf verdichtetem Kies oder Mineralbeton
- b) Schotterrasen
- c) wassergebundene Decke
- d) luft- und wasserdurchlässige Betonsteine
- e) Natursteinpflaster mit wasserdurchlässigen Fugen
- f) Natursteinplattenbelag mit wasserdurchlässigen Fugen
- g) Betonsteinpflaster mit wasserdurchlässigen Fugen

Asphaltdecken sind nicht zulässig.

1.2.8 Einfriedungen

1.2.8.1 Einfriedungen entlang von Straßen und Wegen sind als Maschendrahtzäune bis max. 1,25 m zugelassen. Drahtzäune müssen zumindest einseitig bepflanzt werden.

1.3 BEPFLANZUNGEN

- 1.3.1 Detaillierte Angaben sind der separaten Grünordnung zu entnehmen.

1.4 HINWEISE

Denkmal:

Vor Beginn der Erdarbeiten ist eine sachgerechte archäologische Sondierung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.

- 1.4.1 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen.

Die Hausanschlüsse (Strom, Telefon, Kabel etc.) sind unterirdisch auszuführen.

Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, sind bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben, dazu gehören auch Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern, die Leitungsträger rechtzeitig zu verständigen, um die Kabeltrasse örtlich genau zu bestimmen und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festzulegen.

- 1.4.2 Energienutzung

Empfehlung:

Der Erwärmung des Brauchwassers durch regenerierbare Energiequellen (Sonnenkollektoren) ist bei Abwägung der wirtschaftlichen Möglichkeiten der Vorrang gegenüber herkömmlichen Energieträgern (Öl, Holz, Kohle etc.) zu geben.

- 1.4.3 Oberflächenwasser

Oberflächenwasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

1.4.4 Abwasserbeseitigung / Niederschlagswasser

Die Abwasserbeseitigung ist durch den Abwasserzweckverband Schweinbach-Glonn-Gruppe gesichert. Die Gebäude sind an den Kanal anzuschließen. Das anfallende Niederschlagswasser von Dächern, befestigten Flächen und Straßenrändern ist in die Biotopflächen zur Verdunstung einzuleiten bzw. auf dem Baugrundstück in Anlagen nach dem Stand der Technik zu versickern. Grundstückszufahrten dürfen nicht auf die Straße entwässert werden. Ein Entwässerungsplan ist zusammen mit dem Bauantrag einzureichen.

1.4.5 Wasserversorgung / Löschwasser

Die Wasserversorgung ist durch den Wasserzweckverband Schweinbachgruppe gesichert. Der Grundschutz für die Löschwasserversorgung ist durch einen Löschwasserbehälter mit einem Mindestinhalt von 192 cbm oder durch das Leitungsnetz des Wasserzweckverbandes Schweinbachgruppe gesichert. Mit der Gemeinde bzw. mit dem Zweckverband ist dies noch gesondert zu bestätigen.

E VERFAHRENSHINWEISE

1. Der Gemeinderat Oberschweinbach hat in der Sitzung vom 08.09.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.10.2003 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).



Oberschweinbach, den 29.9.2005

U. Lucht
1. Bürgermeisterin U. Lucht

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 24.10.2003 bis 24.11.2003 öffentlich dargelegt. Während dieser Zeit bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.



Oberschweinbach, den 29.9.2005

U. Lucht
1. Bürgermeisterin U. Lucht

3. Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe Ihrer Stellungnahme nach § 4 Absatz 1 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.09.2003 eine angemessene Frist vom 24.10.2003 bis 24.11.2003 gesetzt.



Oberschweinbach, den 29.09.2005

U. Lucht
1. Bürgermeisterin U. Lucht

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 20.05.2005 bis 20.06.2005 in der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf der Gemeinde Oberschweinbach öffentlich ausgelegt.



Oberschweinbach, den 29.09.2005

U. Lucht
1. Bürgermeisterin U. Lucht

5. Die Gemeinde Oberschweinbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 12.09.2005 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.



Oberschweinbach, den 29.09.2005

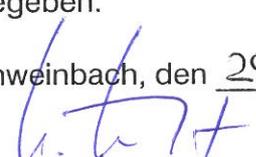
U. Lucht
1. Bürgermeisterin U. Lucht

6. Der Beschluss der Gemeinde Oberschweinbach über den Bebauungsplan ist am 28.09.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 BauGB). Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtswirkungen des §§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Gemeinde Oberschweinbach während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

(Siegel)



Oberschweinbach, den 29.09.2005


1. Bürgermeisterin U. Lucht

F BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „**An der Kosterstraße**“
der Gemeinde Oberschweinbach, Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf,
Landkreis Fürstentfeldbruck, Regierungsbezirk Oberbayern vom 10.09.2003.

in der Fassung vom 12.09.2005

Entwurfsverfasser: Maier + Gischke GbR	Tel: 08633 / 8986-0
ARCHITEKTURBÜRO	Fax: 08633 / 893090
84570 Polling	email: post@architekt-josef-maier.de
Lohbergstrasse 18	www: architekt-josef-maier.de

1. Umgriff

Der Bebauungsplan umfasst Teilflächen der Flur-Nr. 5, 5/3, alle Gemarkung
Oberschweinbach.

Die Flur-Nr. 5/2 ist aus dem Geltungsbereich ausgenommen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient folgenden Zielen und Zwecken:

- Schaffung der Rechtsgrundlage und der ortsplanerische Ordnung für die Flur-Nr.: 5 Teil + 5/3 Teil
- Gleichzeitig soll der Bedarf an Pflegeplätzen gedeckt und somit die Versorgungslücke im Sozial- und Gesundheitswesen der Gemeinde Oberschweinbach geschlossen werden.
- Durch die Errichtung eines Altenwohn- und Pflegeheimes soll betagteren Mitbürgern, die einer intensiveren Betreuung bedürfen, der Verbleib in der Gemeinde Oberschweinbach ermöglicht werden. Diese Einrichtung soll nicht nur die stationäre Versorgung sondern auch die familiäre Betreuung wirkungsvoll unterstützen und ergänzen.

3. Lage und Größe

3.1 Die Flur-Nr.: 5 Teil + 5/3 Teil sind zentral gelegen und sehr gut erschlossen. Es handelt sich hierbei um Grundstücke der Gemeinde Oberschweinbach, die sich für die Errichtung eines Altenwohn- und Pflegeheimes hervorragend eignen, da an gleicher Stelle bereits ein Altenpflegeheim (Kloster) stand.

3.2 Das bezeichnete Grundstück hat eine Größe von ca. 7.700 m².

4. Geplante Bauliche Nutzung

- 4.1 Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:
SO APH - sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO
Grundstücksfläche ca. 7.700 m²
- als Altenpflegeheim gem. § 11 Abs. 2 BauNVO
- 4.2 Im Baugebiet SO APH ist vorgesehen:

1 Altenwohn- und Pflegeheim mit ca. 137 Betten (Pflegeplätze) und
Stellplätze nach Stellplatzverordnung für Altenpflegeheime

Überbaute Fläche:	ca.	3.270,00 m ²
davon bebaut:		2.556,00 m ² (Pflegeheim)
befestigt:		714,00 m ²
Geschossfläche:	ca.	7.241,00 m ² (ohne Speicher)

5. Bodenordnende Maßnahmen

- 5.1 Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um ein zweckmäßig gestaltetes Grundstück für eine ordnungsgemäße Bebauung zu erhalten, ist eine Grundstücksteilung der Fl.-Nr. 5 + 5/3 wie im Bebauungsplan dargestellt, vorzunehmen.

6. Erschließung

- 6.1 Die Erschließung der Flur-Nr.: 5 Teil + 5/3 Teil erfolgt im Nordwesten.
- 6.2 Die Wasserversorgung ist sichergestellt.
- 6.3 Die Abwässer werden abgeleitet, durch den Anschluss an die vorhandene zentrale Kanalisation der Gemeinde Oberschweinbach.
- 6.4 Die Stromversorgung, Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz ist sichergestellt.
- 6.5 Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises Fürstentfeldbruck.

7. Kosten der Erschließung

- 7.1 Straßen, Kanal und Wasserversorgung
Die entstehenden Erschließungskosten werden nach Abschluss der Baumaßnahme auf die Flur-Nr. im Geltungsbereich anteilmäßig umgelegt.
- 7.2 Nachfolgelasten entstehen in Form von Verwaltungseinrichtungen oder dgl. keine.
- 7.3 Die Abrechnung der Erschließung erfolgt nach den einschlägigen Satzungen der Gemeinde Oberschweinbach.

8. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

- 8.1 Es ist nicht zu erwarten, dass sich die Verwirklichung der vorliegenden Planung nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird.
- 8.2 Durch die geplante Errichtung des Altenwohn- und Pflegeheimes werden ca. 90 neue Arbeitsplätze geschaffen.
- 8.3 Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden:
- a) öffentliche Auslegung – Bebauungsplan
 - b) Grenzvermessung für die Teilung der Fl.-Nr.: 5 + 5/3

9. Weitere Erläuterungen

- 9.1 Die Fl.-Nr. 5 + 5/3 wurden bisher als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt. Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt.
- 9.2 Vor Beginn der Erdarbeiten ist eine sachgerechte archäologische Sondierung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.
- 9.3 Nach Ergebnis der Sondierungen ist eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen nach den Grabungsrichtlinien und dem Leistungsverzeichnis des BLfD.
- 9.4 Mit den Erdarbeiten für die geplante Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

10. Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

- 10.1 Eingriffsfläche
Die Eingriffsfläche ist das Nettobauland und die nördliche Strasse des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit einer Fläche von 9.604,00 m² (Anlage 1).
- 10.2 Der Planbereich ist zum einen Teil bebaut und teilversiegelt (2.518 m²), zum anderen gehören der Klostergarten und eingewachsene Grünstrukturen mit Obstbäumen dazu.

10.3 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs gem. Leitfaden:

a) Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung (Bestandsaufnahme):

- bebauter + versiegelter Bereich (GRZ > 0,35)
 - o Kategorie I
- eingewachsene Grünstrukturen
 - o Kategorie II

b) Einstufung des Plangebietes entsprechend der Planung:

- hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ > 0,35)
 - o Typ A

c) Ermittlung der Kompensationsfaktoren und des Ausgleichsbedarfes:

Lt. Matrix im Leitfaden des LfU ist + aufgrund der bestehenden Bebauung, der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Vermeidungsmaßnahmen im Baugebiet (Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verwendung versickerungsfähiger Beläge, Baumpflanzungen in Straßenbegleitenden Grünstreifen, grünordnerische Festsetzungen sind die Kompensationsfaktoren wie folgt anzusetzen:

- für den Bereich Kat. I Typ A ist keine Kompensation erforderlich, da die geplante Bebauung dem Bestand gleichzusetzen ist.
- für das Plangebiet entsprechend der Planung, Kat. II Typ A ein Kompensationsfaktor zwischen 0,8 und 1,0
 - o auf Grund der Bebauung und der teilversiegelten Flächen ist der Untere Wert anzusetzen = 0,8
- Berechnung des Kompensationsumfangs
 - o Für den Bereich Kat. I Typ A ist keine Kompensation erforderlich, da der Bestand unverändert bleibt.
 - o Die Kompensation für den Bereich Kat. II Typ A beträgt:
 - $7.086 \text{ m}^2 \times 0,8 = 5.669 \text{ m}^2$
 - o Ausgleichsflächen:
 - 5.669 m^2

d) Ausgleichsfläche und Ausgleichsmaßnahmen:

Die Ausgleichsverpflichtung wird auf einer vom Antragsteller zu erwerbenden Grundstücksfläche (5.669 m^2) zur Verfügung gestellt und im Bebauungsplan "Am Klosteranger" nachgewiesen (siehe hierzu Anlage 2)

11. Grünordnung

11.1 Die Eingrünung ist über einen gesonderten Grünordnungsplan geregelt.

12. Erklärung zur Umwelt

nach § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Klosterstraße“

Einleitung

Inhalt und Ziel, Art und Umfang des Bebauungsplanes Bedarf an Grund und Boden für das geplante Vorhaben

Auf den im Geltungsbereich befindlichen Grundstück Flur Nr. 5/3 Teil, Flur Nr. 5 Teil und Flur Nr. 5/2 befindet sich ein aufgelassenes Kloster mit Nebengebäude.

Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Bauvorhaben Neubau eines Altenpflegeheimes, infolgedessen werden die bestehenden Gebäude abgebrochen.

Beschreibung der Festsetzungen

Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes an der Klosterstraße der Gemeinde Oberschweinbach als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Baunutzungsverordnung festgelegt.

Die Art der Nutzung wird gem. § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung als Altenpflegeheimgebiet festgesetzt.

Ziele des Umweltschutzes

Bewertung der Umweltauswirkungen

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Maßnahme

Die Planung sieht größtmögliche unversiegelte Flächen sowie eine umfangreiche Bepflanzung vor. Im Vergleich zur bisherigen Nutzung entsteht eine dichtere Begrünung mit heimischen Gehölzen und Hecken. Dem Umweltschutzgedanken wird durch die Grünplanung Rechnung getragen. Das führt zu einer Aufwertung und Verbesserung der momentanen Situation.

Unvorhergesehene, nachhaltige Auswirkungen auf die Umwelt können, da es sich bei der geplanten Bebauung um wohngenutzte Gebäude handelt, nicht gesehen werden.

Die Erschließung ist durch eine noch zu bauende Anliegerstraße gesichert. Die Einschnitte in die Natur werden somit auf ein Minimum reduziert.

Beschreibung und Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Die Grundstücksfläche wurde bisher als Kloster bzw. Altenheim genutzt. Das Gebäude steht seit ca. 6 Jahren leer, und ist in einem baulich desolaten Zustand, so dass eine weitere Nutzung nicht mehr möglich ist.

Die umliegenden Flächen wurden bisher als Streuobstwiese genutzt. Die einzelnen Bäume haben größtenteils ihre Lebensdauer bereits überschritten.

Die übrige Fläche ist eine naturbelassene Wiese mit teilweiser Buscheingrünung mit Einfriedungsmauer aus Ziegelsteinen. Die Einfriedungsmauer wird abgebrochen und durch einen hinterpflanzten Maschendrahtzaun ersetzt.

in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten seitens der Gemeinde Oberschweinbach besteht eine Verpflichtung das Grundstück wieder einer sozialen Einrichtung zuzuführen. Aus diesem Grund ist eine anderweitige Nutzung ausgeschlossen.

Polling, den 10. September 2003

geändert: 23.09.2003

geändert: 25.09.2003

geändert: 08.10.2003

geändert: 01.03.2004

geändert: 20.04.2004

geändert: 27.06.2005

geändert: 12.09.2005

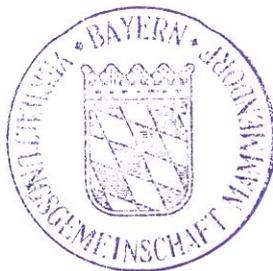
Oberschweinbach, den 27.09.2005

Gemeinde Oberschweinbach

Der Entwurfsverfasser



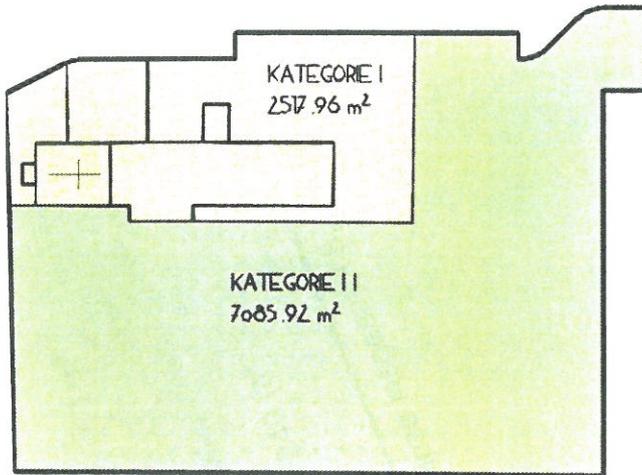
Josef Maier
Architekt BDB



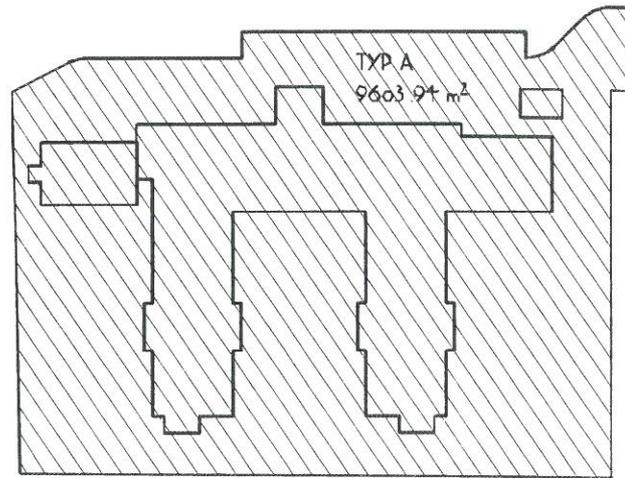
U. Lucht
1. Bürgermeisterin

Anlage 1 Geltungsbereich der Ausgleichsmaßnahmen (9.604,00 m²)

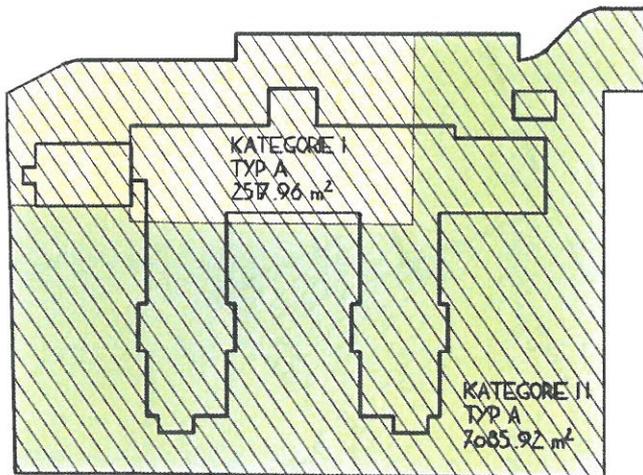
Bestandsaufnahme

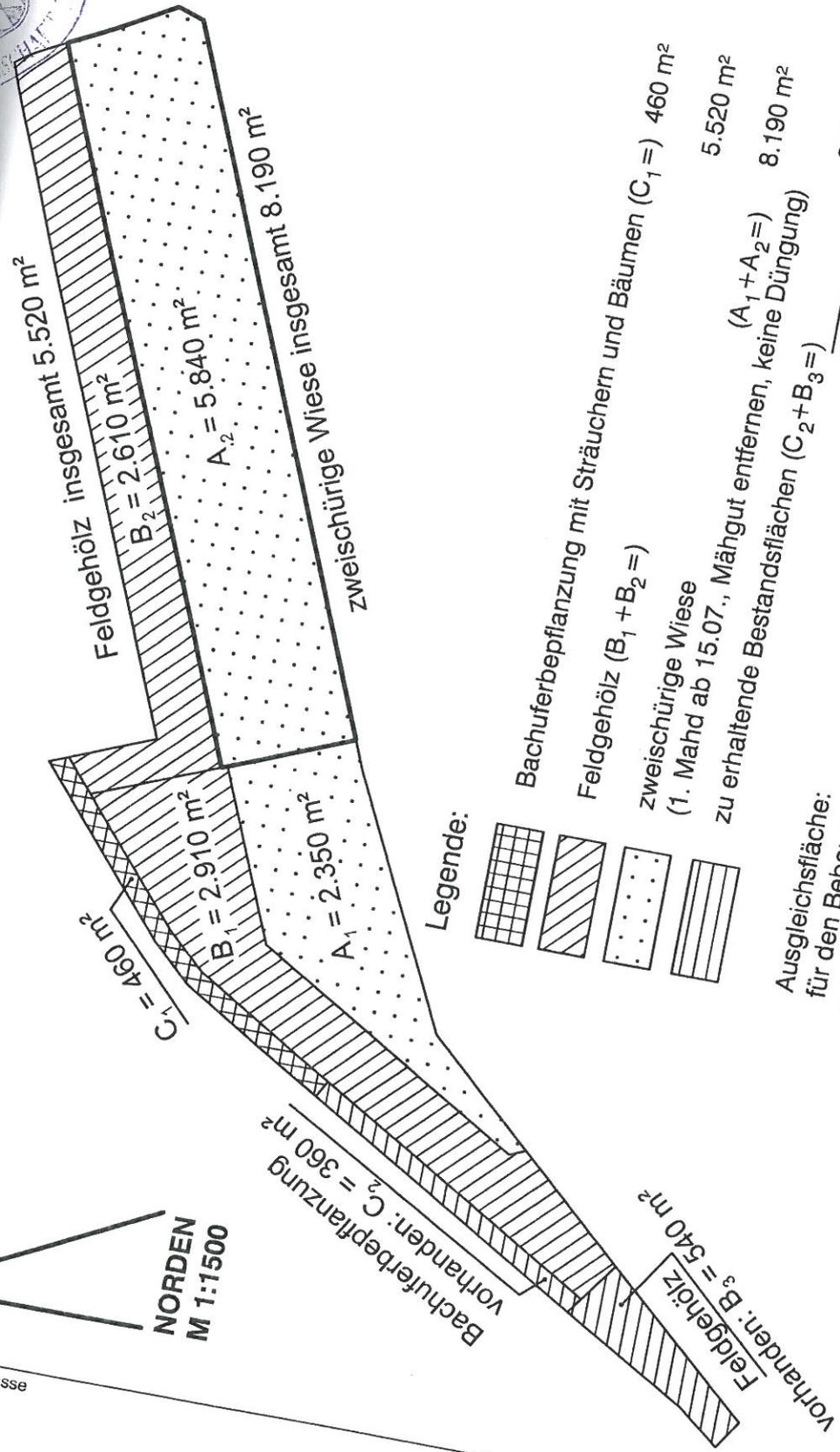


Planung

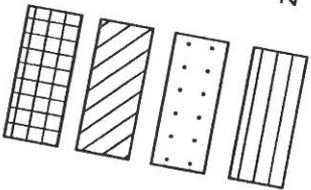


Überlagerung/Beeinträchtigungsintensität





Legende:



- Bachuferbepflanzung mit Sträuchern und Bäumen ($C_1 =$) 460 m^2
- Feldgehölz ($B_1 + B_2 =$) 5.520 m^2
- zweischürige Wiese (1. Mahd ab 15.07., Mähgut entfernen, keine Düngung) ($A_1 + A_2 =$) 8.190 m^2
- zu erhaltende Bestandsflächen ($C_2 + B_3 =$) 900 m^2

Ausgleichsfläche:
für den Bebauungsplan "Am Klosteranger"

insgesamt = 15.070 m^2

für den Bebauungsplan "Am Klosteranger"

$A_1 + B_1 + C_1 = 5.720 \text{ m}^2$

$A_2 = 5.840 \text{ m}^2$

$B_2 = 2.610 \text{ m}^2$

Summe = 14.170 m^2

für das Ökokonto
für den Bebauungsplan "An der Klosterstraße"