

GEMEINDE HOHENKAMMER - LKR. FREISING
Ausgleichsbebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Nr. 12 "GRÜNZUG BOTZAU"

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1.-5. entfällt

6. VERKEHRSFLÄCHEN:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1  Gehweg, Fußweg öffentlich

7.-8. entfällt


9. Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

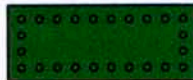
9.1  Öffentliche Grünfläche


9.2  Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung für einen Spielplatz

10.-12. entfällt

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT:
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)




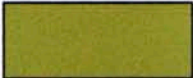


13.1  Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Ausgleichsmaßnahmen (Par. 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, Par. 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

13.2.1  Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (hier auf privaten Grundstücksflächen) Artenauswahl gemäß Kapitel Pflanzenliste in Begründung (Par. 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

13.2.2  Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Par. 9 Abs. Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

13.3  Zu erhaltender Baum auf öffentlicher Grünfläche

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

- 13.4  Zu pflanzender Baum auf öffentlicher Grünfläche
Mindestqualität: 3 x v., Hochstamm STU 18/20;
Solitär 3 x verpflanzt mehrstämmig 250/300
- 13.5  Zu pflanzender Baum auf öffentlicher Grünfläche
Mindestqualität: 4 x v., Hochstamm STU 20/25;
(ergänzende Ersatzpflanzungen für gefällte
Bäume an B13
Hinweis: Die übrigen 6 Bäume werden im Bebauungsplan Nr. 10 nachgewiesen.)
- 13.6  Zu pflanzende Sträucher auf öffentlicher
Grünfläche Mindestqualität und Pflanzverband
siehe textliche Festsetzungen
- 13.7  Muldenflächen als Retentionsflächen für
Oberflächenwasser
- 13.8  Wiesenfläche
14. entfällt
15. SONSTIGE PLANZEICHEN.
- 15.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Ausgleichsbebauungsplanes

PLANLICHE HINWEISE

16 KARTENZEICHEN FÜR DIE FLURKARTEN:

16.1  Bestehende Flurgrenzen

16.2 428 Flurstücks-Nummern

16.3  Vorhandene Gebäude


17. KENNZEICHNUNGEN:

17.1  Maßzahlen (in Meter)

17.2  Höhenlinien
Höhenkoten in m ü. NN.

17.3 St 2054 Überörtliche Hauptverkehrsstraßen

17.4 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
unterirdisch

 Wasserleitung DN 350 Az

 Mischwasserkanal DN 250 Stz

PRÄAMBEL

Die Gemeinde erläßt gem. § 2 Abs. 1 und 4, § 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO- (BayRS 2020-1-1-I), Art. 91 BayBO (BayRS 2132-1-I) und der BauNVO in der Fassung vom 22.4.1993 (BGBl. I, S. 446), sowie nach Art 3 (2) des Bayerischen Naturschutzgesetzes -BayNatSchG- in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1998, geändert durch § 5 des Gesetzes vom 27.12.1999 (GVBl. S. 532), zuletzt geändert durch § 8 des Gesetzes vom 24.12.2002 (GVBl. S. 975) diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung.

Als Planunterlagen wurden amtliche Flurkarten des Vermessungsamtes Freising im Maßstab 1:5000 verwendet, die auf den Maßstab 1:2000 übertragen wurden (Zur genauen Maßentnahme nur bedingt geeignet).

Die Höhenschichtlinien wurden vom Ingenieurbüro Hilsenbeck GmbH, München, erstellt. Zur Höhenentnahme für ingenieurtechnische Zwecke nur bedingt geeignet.

Für die Ergänzung des Baubestandes der topographischen Gegebenheiten sowie der ver- und entsorgungstechnischen Einrichtungen wird für deren Lagerichtigkeit keine Gewähr übernommen.

Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt. Eine Weiterverwendung - auch auszugsweise - ist nur mit Erlaubnis des Planfertigers gestattet.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. GRÜNFLÄCHEN

1.1 Wiesenflächen

Landschaftsrasen mit Kräutern und Begrünung durch Mähgutausbringung
Oberbodenauftrag von 10 cm

1.2 Muldenflächen

Landschaftsrasen mit Kräutern und Begrünung durch Mähgutausbringung;
Oberbodenauftrag von 10 cm

1.3 Bepflanzung

1.3.1 Pflanzenauswahl

1.3.1.1 Ortsnaher Bereich

Bäume:

- *Alnus glutinosa*, Erle
- *Carpinus betulus*, Hainbuche
- *Fraxinus exelsior*, Esche
- *Quercus robur*, Stiel-Eiche
- *Tilia cordata*, Winterlinde
- einheimische Obstbäume als Hochstämme

Sträucher:

- *Acer campestre*, Feldahorn
- *Cornus sanguinea*, Roter Hartriegel
- *Crataegus laevigata*, Zweigriffliger Weißdorn
- *Euonymus europaea*, Pfaffenhütchen
- *Sambucus nigra*, Schwarzer Hollunder
- *Viburnum opulus*, Gewöhnlicher Schneeball

1.3.1.2 Überleitung zur Glonn

Bäume:

- *Alnus glutinosa*, Erle
- *Fraxinus exelsior*, Esche
- *Prunus padus*, Traubenkirsche

Sträucher:

- *Euonymus europaea*, Pfaffenhütchen
- *Sambucus nigra*, Schwarzer Hollunder
- *Viburnum opulus*, Gewöhnlicher Schneeball

1.3.2 Oberbodenauftrag

Die Oberbodendecke soll bei:

- Wiesenflächen 10-15 cm
- Strauchpflanzungen 30-40 cm
- Bäumen 80 cm

betragen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.3.3 Pflanzenmindestgrößen

Großbäume: Hochstamm, 3-4 x verpflanzt, Stammumfang 18/20 oder Solitär
3 x verpflanzt mit Ballen
4 Stück Hochstämme als ergänzende Ersatzpflanzungen für gefällte Acer
pseudoplatanus an B 13 in Qualität 4xv., Stammumfang 20/25cm
Sträucher: 2 x verpflanzt, 60-100 cm, mindestens 3 Triebe
Heister: 1 x verpflanzt, 100-150 cm

1.3.4 Pflanzverband

Einzelpflanzung der Großbäume
Gruppenmischung der Sträucher
Zusammenfassung von 2-5 Stück pro Art
Pyramidaler Aufbau der Pflanzung

1.2 Pflege

A Fertigstellungspflege auf 5 Jahre

Wiesenflächen:

2-malige Mahd pro Jahr, Abtransport des Mähgutes, keine Ausbringung
von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln

Muldenflächen:

Begrünung durch Mähgutausbringung, 2-malige Mahd pro Jahr,
Abtransport des Mähgutes, keine Entfernung von Schilfflächen, keine
Ausbringung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln

Pflanzflächen:

Großbäume an den Wegen sollen gepflegt und aufgeastet werden,
Wildschutzzäune in den ersten Jahren zulässig,
2-malige Mahd pro Jahr der Bereiche zwischen den Pflanzungen

B Entwicklungspflege

Wiesenflächen:

1-2-malige Mahd pro Jahr, keine Dünge- und Pflanzenschutzmittel,
Beweidung der Flächen zulässig

Muldenflächen:

1-2-malige Mahd pro Jahr, keine Dünge- und Pflanzenschutzmittel, kein
Entfernen der Schilfflächen, Beweidung zulässig

Pflanzflächen:

weitgehend natürliche Entwicklung,
Pflege der Bäume an den Wegen

2 VERKEHRSFLÄCHEN

2.1 Gehwege, Fußwege öffentlich

AFB-Belag

[Gehwege sind nicht als Ausgleichsfläche anzurechnen]

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

3 VER- UND ENTSORGUNG

3.1 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser ist in den Muldenflächen zu versickern

4 AUSGLEICHSFLÄCHE

nach Par. 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB

Für das vorliegende Bauleitplanverfahren ist keine gesonderte Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nötig. Siehe Punkt Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Begründung.

Für den Bebauungsplan Nr. 10 "Botzau" konnten 11.806 m² Ausgleichsfläche dargestellt und nachgewiesen werden. Nach Berücksichtigung der Anerkennungsfaktoren verbleiben 19.408 m², die auf ein "Okokonto" gutgeschrieben werden können. Siehe Punkt Ausgleichsflächenbilanz in der Begründung.

TEXTLICHE HINWEISE

A Bodendenkmalpflege

Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Deshalb wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik oder Knochenfunde umgehend dem Landratsamt Freising oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden sind.

5.1 Ausgleichsflächenbilanz

Die Ausgleichsfläche berechnet sich unter Einbeziehung der entsprechenden Anerkennungsfaktoren wie folgt:

Erforderliche Ausgleichsfläche

11.846 m²

Umgriff Ausgleichsbebauungsplan

28.805 m²

Gesamtausgleichsfläche (Umgriff Ausgleichsbebauungsplan minus ungeeignete Flächen, minus Fläche für möglichen Spielplatz, minus bestehende Gehölzflächen und minus Wegeflächen)

- Ungeeignete Flächen (Verkehrinsel an Erschließungsstraße und Bereich unmittelbar an Spielplatz, falls dieser größer gebaut werden sollte als die derzeit angerechneten 300 m²) = 820 m²

- Vorhandene Gehölze = ca. 300 m²

- Wegefläche = 1.863 m²

- Geplanter Spielplatz = ca. 300 m²

- Verbleibende Fläche = 25.522 m²

Flächenbilanz für die Ausgleichsflächen

Pflanzflächen:	4.991 m ²	mal Anerkennungsfaktor 1,5=	7.486 m²
Muldenflächen:	6.393 m ²	mal Anerkennungsfaktor 1,5=	9.589 m²
Wiesenflächen:	14.139 m ²	mal Anerkennungsfaktor 1,0=	14.139 m²

Gesamt:	31.214 m²
---------	-----------------------------

Ausgleichsbilanz

31.214 m² minus 11.846 m² (Ausgleichsflächenbedarf)=19.368 m²

Es verbleibt eine Restfläche von 19.368 m².

19.368 m² können auf ein „Ökokonto“ gutgeschrieben werden

Als Ausgleichsfläche für das Baugebiet „Botzau“ (Bebauungsplan Nr. 10) konnten vom gesamten Planungsgebiet die geforderten 11.846 m² abgerechnet werden.