



Markt Wartenberg
Bebauungsplan Echerer Garten
2. vereinfachte Änderung
Begründung

3. Juni 2011

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Markt Wartenberg besitzt einen von der Regierung von Oberbayern mit Schreiben vom 14. Dezember 1987 (Nr. 421-4621 ED 251) genehmigten Flächennutzungsplan. Für das Baugebiet Echerer Garten hat der Markt 1967 einen Bebauungsplan aufgestellt. Dieser Bebauungsplan wurde am 3. Juli 1967 genehmigt und mit seiner Bekanntmachung am 6. Juli 1967 rechtskräftig. Im Jahr 2011 wurde der Bebauungsplan zum ersten Mal geändert. Der Markt Wartenberg hat am 8. Juni 2011 diese zweite vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

2 Anlass und Zweck der Bebauungsplanänderung

Mit der 1. beschleunigten Änderung wurden drei zusätzliche Wohnhäuser im Gebiet zugelassen, die über eine privaten Stichstraße von der Eichenstraße aus erschlossen werden. Bei der Ausführungsplanung haben sich Schwierigkeiten im Zusammenhang mit der Stichstraße ergeben: die Einhaltung der zulässigen Straßenlängsneigung gemäß DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr) erfordert Stützwände am südlichen Straßenrand, deren Herstellung entweder sehr aufwändig ist oder die Wurzeln der geschützten Bäume gefährdet. Die Verkehrsfläche soll deshalb geändert werden.

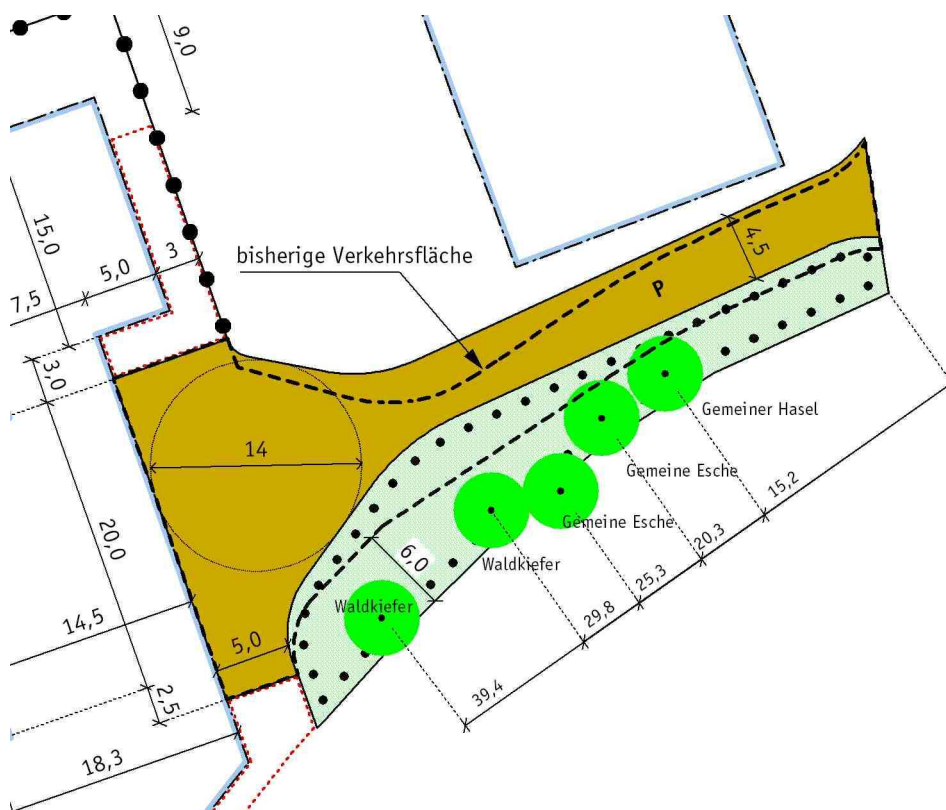
3 Auswirkungen, Verfahren

Durch die Änderung wird der Bebauungsplan in den Grundzügen seiner Planung nicht verändert. Für eine Beeinträchtigung von Flora-Fauna-Habitat-Gebieten oder Vogelschutzgebieten gibt es keine Anhaltspunkte. UVP-pflichtige Vorhaben werden durch die Änderung nicht vorbereitet oder begründet. Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach Maßgabe des § 13 BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes wird abgesehen.

4 Gegenstand der Planänderung

4.1 Zeichnerische Festsetzungen

Die private Verkehrsfläche wird etwas nach Norden verschoben und auf 4,5 m verschmälert. Sie rückt damit aus dem südlich angrenzenden Böschungsbereich mit den geschützten Bäumen heraus (siehe Abbildung). Dieser zeichnerischen Festsetzung liegt eine Ausführungsplanung für die Straße des Ingenieurbüros Preiss & Schuster, Vilsbiburg zugrunde. Die südlich angrenzende Grünfläche wird an den geänderten Straßenverlauf angepasst.



4.2 Textliche Festsetzungen

Bei Festsetzung Nr. 4.3 wird der Hinweis herausgenommen, dass die Straße nach der DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr) anzulegen ist und durch den Hinweis ersetzt, dass die Fläche für Feuerwehreinsatzfahrzeuge ausreichend bemessen, befestigt und tragfähig sein muss. Damit wird erreicht, dass die Straße abweichend von der DIN 14090 errichtet werden kann, solange die Straße trotzdem für Feuerwehreinsatzfahrzeuge geeignet ist.

Der Hinweis zur Bemessung des Wendehammers bleibt unverändert: Lkws bis 10 m Länge müssen auf der Wendeanlage (mit Rangieren) wenden können.

Bei der Festsetzung Nr. 6.1 wird eine Ausnahme eingefügt: entlang der privaten Verkehrsfläche sind innerhalb eines 1,0 m breiten Streifens Abgrabungen in der Grünfläche zulässig. Damit soll eine geringfügige Angleichung der Böschung an den Straßenverlauf ermöglicht werden.

5 Allgemeine Hinweise¹

- Wasseranschluss: sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Der Anschluss richtet sich nach der jeweils gültigen Wasserabgabesatzung.
- Kanalanschluss: Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des Marktes Wartenberg anzuschließen. Der Anschluss richtet sich nach der jeweils gültigen Entwässerungssatzung. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) erstellt werden.
- Abfall: die Wendeanlage wird voraussichtlich von Müllfahrzeugen nicht befahren. Die Mülltonnen sind an der Eichenstraße zur Abholung bereitzustellen.
- Aufgefundene Bodendenkmäler müssen der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden. Im Bereich des Bodendenkmals ist für Erdarbeiten eine denkmalrechtliche Erlaubnis einzuholen.

6 Geeignete Arten für Nachpflanzungen (Festsetzung 6.1)

Für die festgesetzten Bepflanzungen sind die folgenden Arten zu verwenden. Es sind Hochstämme mit Stammumfang von mindestens 16/18 zu pflanzen, Buschbäume mit Kronendurchmesser von mindestens 250/300.

- | | |
|-----------------------|----------------|
| • quercus robur | Stieleiche |
| • fraxinus excelsior | Esche |
| • carpinus betulus | Weissbuche |
| • fagus silvatica | Rotbuche |
| • alnus incana | Grauerle |
| • ulmus glabra | Bergulme |
| • ulmus minor | Feldulme |
| • salix alba | Weide |
| • quercus coccinea | Scharlacheiche |
| • acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| • acer platanoides | Spitzahorn |
| • betula verrucosa | Birke |
| • tilia cordata | Winterlinde |
| • larix europaeus | Lärche |
| • pinus silvestris | Kiefer |

7 Hinweis auf das Baumschutzgutachten

Das Baumschutzgutachten der Prof. Schaller Umwelt Consult GmbH vom 22. Oktober 2010, das zur 1. beschleunigten Änderung des Bebauungsplanes erstellt wurde, behält seine Gültigkeit. Die darin enthaltenen Hinweise zum Baumschutz auf Baustellen sind zu beachten. Das Gutachten liegt der Begründung zur 1. beschleunigten Änderung bei.

¹ unverändert aus der bisherigen Begründung übernommen

8 Zusammenfassende Erklärung zur Bebauungsplanänderung

Mit der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Echerer Garten wird die private Verkehrsfläche geringfügig geändert, um ihre Herstellung zu erleichtern. Die Vorschriften zur Befahrbarkeit durch die Feuerwehr werden flexibilisiert. Es entsteht kein zusätzlicher Eingriff in den geschützten Baumbestand. Gemäß § 13 BauGB wurde von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen.