



Gemeinde Ried

Landkreis Aichach-Friedberg

Bebauungsplan Nr. 30 – „Am Manndlacker - West“ mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung

Entwurf vom 30.07.2020

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Auftraggeber: Gemeinde Ried
vertreten durch
den 1. Bürgermeister Erwin Gerstlacher

Sirchenrieder Straße 1
86510 Ried

Planverfasser: **TB|MARKERT**
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:
Peter Markert, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Adrian Merdes, Stadtplaner

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

info@tb-markert.de
www.tb-markert.de

Bearbeitung: **Adrian Merdes**
Stadtplaner ByAK
Bianca Wanninger
M.Sc. Raumplanung
Nadja Skatula
M.Sc. Landschaftsarchitektur und Landschaftsplanung
Milena Maul
B.A. Kulturgeographie

Planstand Entwurf vom 30.07.2020

Nürnberg,
TB|MARKERT

Ried,
Gemeinde Ried

i.A. Bianca Wanninger

1. Bürgermeister Erwin Gerstlacher

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	4
A.1	Anlass und Erfordernis	4
A.2	Ziele und Zwecke	4
A.3	Verfahren	4
A.4	Ausgangssituation	5
A.4.1	Lage im Gemeindegebiet und Eigentumsanteile	5
A.4.2	Städtebauliche Bestandsanalyse	6
A.5	Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen	7
A.5.1	Übergeordnete Planungen	7
A.5.2	Baurecht, Rechtskräftiger Bebauungsplan	10
A.5.3	Naturschutzrecht	10
A.5.4	Wasserhaushalt	11
A.5.5	Immissionsschutz	11
A.5.6	Denkmalschutz	11
A.6	Planinhalt	12
A.6.1	Planungsziele	12
A.6.2	Räumlicher Geltungsbereich	12
A.6.3	Städtebauliche und grünordnerische Konzeption	13
A.6.4	Art der baulichen Nutzung	14
A.6.5	Maß der baulichen Nutzung	14
A.6.6	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	15
A.6.7	Gestaltungsvorschriften gemäß Art. 81 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB	16
A.6.8	Garagen, Carports und Nebengebäude	16
A.6.9	Abwasserbeseitigung, Entwässerung	16
A.6.10	Festsetzungen zur Grünordnung	17
A.6.11	Erschließung, Ver- und Entsorgung	19
A.6.12	Flächenbilanz	20
A.6.13	Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes	20
B	Rechtsgrundlagen	23
C	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	24

A Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

In der Gemeinde Ried im Einzugsbereich der Stadt Augsburg besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnraum. Die bestehenden Wohnbaulandpotenziale im Geltungsbereich rechtsverbindlicher Bebauungspläne und Satzungen sowie Bauflächen im Sinne des § 34 BauGB allein sind derzeit nicht ausreichend, um den bestehenden Wohnraum- bzw. Wohnbaulandbedarf zu decken. Die Gemeinde Ried beabsichtigt daher, den Wohnbaulandbedarf zum Teil auch durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu decken.

Im Ortsteil Baidlkirch gibt es Bestrebungen zur Errichtung von Wohnbebauung am Ortsrand durch eine moderate Arrondierung. Dabei soll der bestehende Charakter eines dörflichen Gebietes der umgebenden Bebauung gewahrt werden.

Da das Plangebiet gegenwärtig als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu bewerten ist und somit für die Errichtung von Wohnbebauung gegenwärtig kein Baurecht besteht, wird die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Im gültigen Flächennutzungsplan wird die Fläche als durchgrünte Wohnbaufläche mit umfassender Eingrünung dargestellt. Aus dieser Darstellung ist die Entwicklung eines Bebauungsplanes eingeschränkt möglich.

A.2 Ziele und Zwecke

Mit der Planung des Wohngebietes soll vorrangig die geordnete Siedlungsentwicklung der Gemeinde Ried bewirkt werden. Ermöglicht werden soll die Errichtung freistehender Einzelhäuser, welche sich in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung an der angrenzenden Bebauung orientieren.

Den künftigen Bauherren soll ein angemessen großer Spielraum in Bezug auf die Ausgestaltung der künftigen Baukörper eingeräumt werden, um sowohl traditioneller als auch zeitgenössischer Architektur Raum zu bieten.

Durch geeignete gestalterische und grünordnerische Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass sich das Baugebiet in das Orts- und Landschaftsbild einfügt und ein Ortsrand definiert wird.

A.3 Verfahren

Der Gemeinderat der Gemeinde Ried hat in öffentlicher Sitzung am 24.09.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 30, „Am Manndlacker - West“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt. Die Anwendung des § 13b BauGB kann hier zur Anwendung kommen, da das Ziel der Planung darin besteht, Wohnnutzung zu ermöglichen, die Fläche sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Baidlkirch sowie direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Rosenacker - Neu“ anschließt und der Bebauungsplan eine Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m² festsetzt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von

A.4.2 Städtebauliche Bestandsanalyse

A.4.2.1 Nutzungen

Der Ortsteil Baidlkirch ist umgeben von landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen. Die Bebauung im Dorf besteht überwiegend aus landwirtschaftlichen Hofstellen mit dazugehörigen Wohnhäusern, sowie vereinzelt, großzügigen Ein- und Zweifamilienhäusern. Im Gemeindezentrum befinden sich die katholische Kirche St. Martin sowie ein Geschäft des täglichen Bedarfs und eine Gaststätte. An den Ortsrändern befinden sich Wohngebiete mit überwiegend Einfamilienhäusern.

Die Grundschule befindet sich – sowie das Rathaus – im Hauptort Ried.

Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Bereich des Ortsteiles Baidlkirch und wird neben landwirtschaftlich genutzten Flächen im Süden und Westen, im Norden und Osten von Wohngebieten mit Einfamilienhäusern umgeben. Das östlich angrenzende Wohngebiet weist eine neuere Bebauung mit Einfamilienhäusern auf, welche auch überwiegend im nördlichen Wohngebiet vorkommen.

A.4.2.2 Verkehrserschließung

Die Staatsstraße St 2052 durchzieht das Gemeindegebiet von Ried in Ost-West-Richtung und verläuft vom Ortsteil Zillenberg her kommend durch den Hauptort in Richtung Mering und zur Bundesstraße 2. Die Kreisstraße AIC15 verläuft von Mittelstetten durch Baidlkirch und mündet im Hauptort in die Staatsstraße.

Das Gemeindegebiet Ried gehört zum Augsburger Verkehrs- und Tarifverbund (AVV). Die Regionalbuslinie 104 verläuft von Mering über den Hauptort Ried sowie die Ortsteile Hörmannsberg, Baidlkirch und Sirchenried Richtung Mittelstetten im Landkreis Fürstfeldbruck, mit Anschluss zum Münchner Verkehrs- und Tarifverbund MVV. Darüber hinaus besteht in Mering, Aichach, Friedberg und Mammendorf Anschluss zum SPNV in Richtung München und Augsburg.

Die Erschließung des Plangebietes findet über die Straße bzw. den landwirtschaftlichen Flurweg Am Manndlacker – Fl.st. 403 sowie 403/1 – und die Dekan-Alberstötter-Straße – Fl.st. 402 – statt.

A.4.2.3 Vegetation, Schutz- und Biotopfunktion

Das komplette Flurstück 404 ist eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche, direkt am südwestlichen Ortsrand von Baidlkirch. In südlicher und westlicher Richtung schließen sich weitere, ausgedehnte landwirtschaftliche Flächen an. Nördlich und östlich des Plangebietes befindet sich eine Ein- und Zweifamilienhausbebauung mit privaten Hausgärten.

Das Wegegrundstück 403/1 ist derzeit ein befestigter landwirtschaftlicher Flurweg, der im Zuge der Planung zur Erschließung genutzt und ausgebaut wird.

Der westliche Teilbereich des Flurstücks Nr. 404/3 ist derzeit eine Grünfläche.

A.4.2.4 Kampfmittel und Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten und keine Ablagerungen von Kampfmitteln bekannt.

A.5 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

A.5.1 Übergeordnete Planungen

A.5.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP)

Für die vorliegende Planung sind folgende Ziele und Grundsätze des LEP vom 01.09.2013, und seiner Teilfortschreibung vom 01.03.2018, einschlägig:

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potentiale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen (LEP 1.1.1, Ziel). Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden (LEP 1.1.1, Grundsatz).
- Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten. Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht (LEP 1.1.2, Ziel). Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden (LEP 1.1.2, Grundsatz).
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (LEP 1.1.3, Grundsatz).
- Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden (LEP 1.2.1, Grundsatz). Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung zu beachten (LEP 1.2.1, Ziel).
- Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, durch die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien und durch den Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und andere Treibhausgase (LEP 1.3.1, Grundsatz).

2. Raumstruktur

- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann. Im ländlichen Raum soll eine

zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden (LEP 2.2.5).

3. Siedlungsstruktur

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1, Grundsatz).
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2, Grundsatz).
- Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (LEP 3.3, Grundsatz). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen [...] (LEP 3.3 Ziel).

A.5.1.2 Regionalplan Augsburg

Die Gemeinde Ried wird im Regionalplan Augsburg (Region 9) in der Zielkarte zur Raumstruktur als ländlicher Raum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg dargestellt. Der Gemeinde Ried wird hierbei keine zentralörtliche Funktion zugewiesen und liegt auch an keiner Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung.

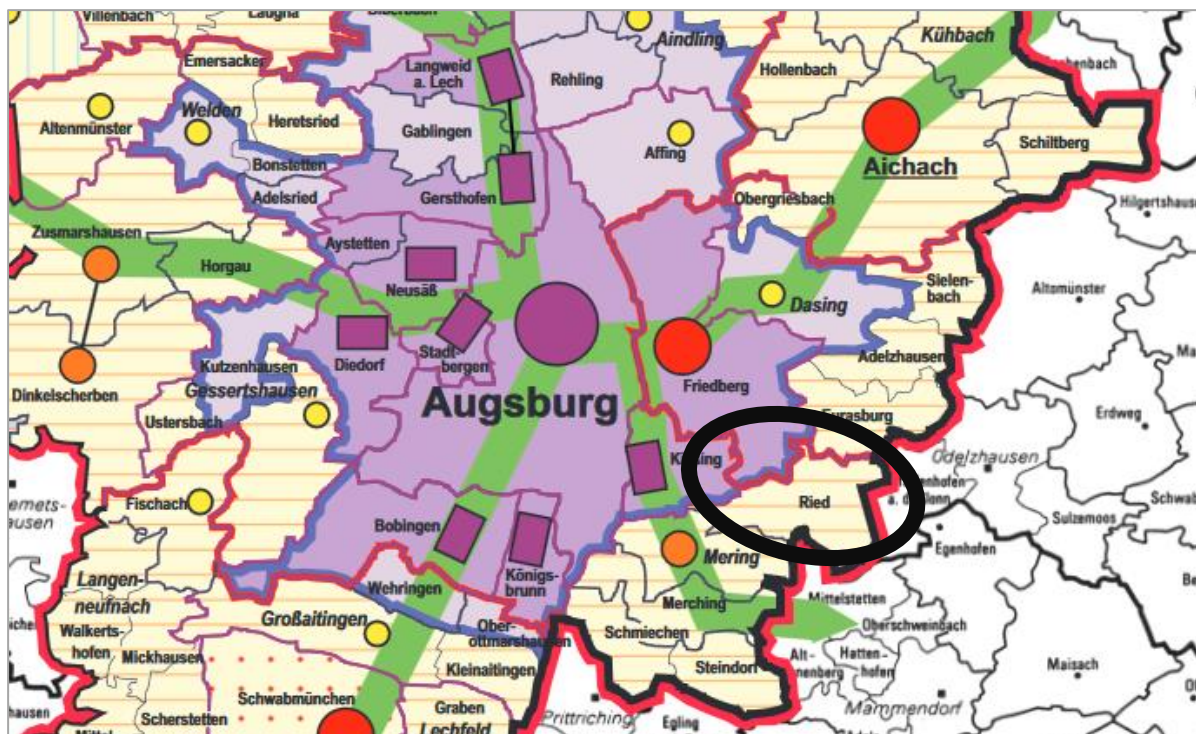


Abbildung 2: Auszug Regionalplan der Region Augsburg – Karte zur Raumstruktur (Stand: 26.07.2007)
Kartengrundlage: Regionaler Planungsverband Augsburg nach Regierung von Schwaben

Betroffene Ziele und Grundsätze des Regionalplans im Hinblick auf die Entwicklung von Siedlungsgebieten:

- Der nachhaltigen Weiterentwicklung als Lebens- und Wirtschaftsraum kommt in allen Teilräumen der Region besondere Bedeutung zu. Dabei sind vor allem die vorhandenen regionalen Potenziale für die Entwicklung der Region zu nutzen (A I, 1 Grundsatz).
- Es ist anzustreben, die Region in ihrer Wirtschaftskraft so zu stärken, dass sie am allgemeinen wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und wissenschaftlichen Fortschritt des Landes teilnehmen kann (A I, 2 Grundsatz).
- Eine naturraum- und landschaftsangepasste Nutzung und Erhaltung der Naturgüter ist anzustreben (A I, 3 Grundsatz).
- Im ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg sollen in verstärktem Maße die Infrastruktur und die Struktur der gewerblichen Wirtschaft unter Beachtung der ökologischen Ausgleichsfunktionen ausgebaut werden (A II 1.2 Ziel).
- Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiter zu entwickeln. Die Wohnnutzung und die gewerbliche Nutzung sind möglichst einander so zuzuordnen, dass das Verkehrsaufkommen aus den gegenseitigen Beziehungen gering gehalten wird. Eine den Lärmschutz der Wohnbereiche mindernde Mischnutzung ist dabei möglichst zu vermeiden (B V, 1.1 Grundsatz).
- Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden (B V, 1.5 Ziel).
- Die Dörfer im ländlichen Raum der Region sowie in den weniger dicht besiedelten Gebieten des Verdichtungsraumes Augsburg sollen in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten und weiterentwickelt werden. Ortsbildprägende Gebäude und Plätze sollen erhalten und genutzt werden (B V, 2.2 Ziel).

A.5.1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche, aufgelockerte Bebauung dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan ist somit eingeschränkt aus den Darstellungen des bestehenden Flächennutzungsplans zu entwickeln.

Die Anforderungen des Flächennutzungsplans werden berücksichtigt, indem die GRZ auf 0,35 beschränkt wird und damit unterhalb der maximal möglichen GRZ von 0,4 nach BauNVO für Allgemeine Wohngebiete liegt.

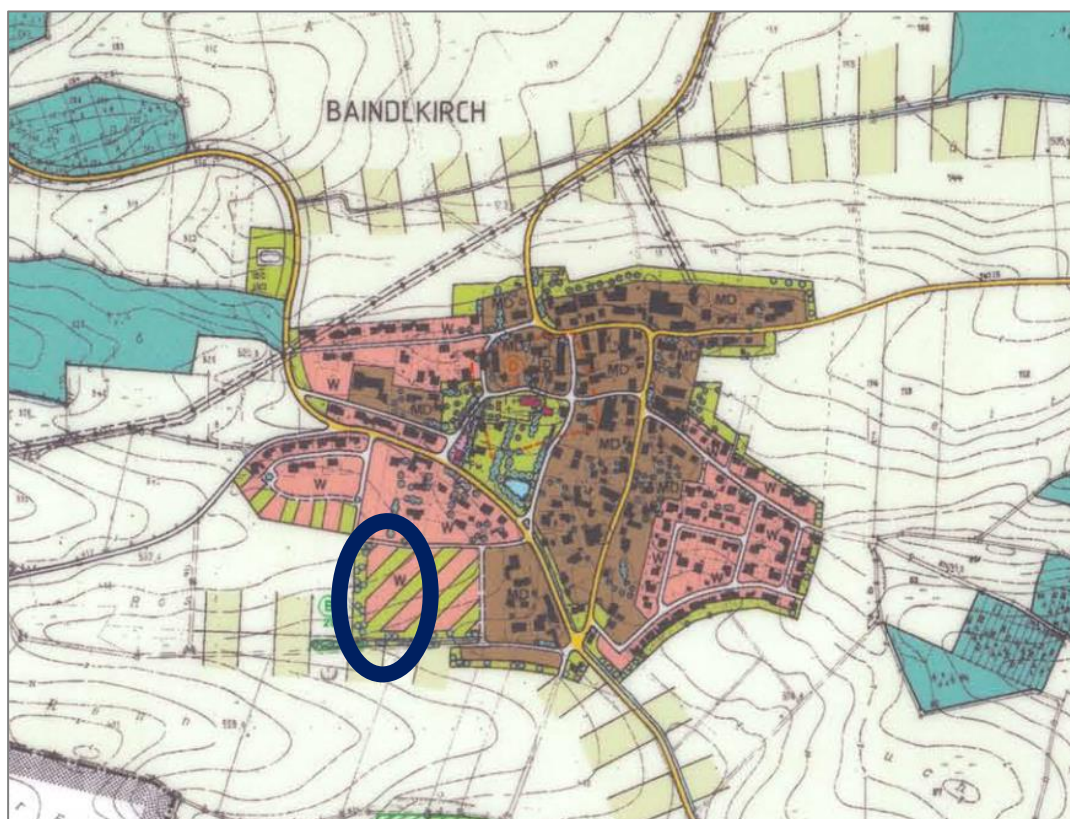


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

A.5.2 Baurecht, Rechtskräftiger Bebauungsplan

Die Flurstücke 404 und 403/1 befinden sich außerhalb von Geltungsbereichen rechtsverbindlicher Bebauungspläne. Ein Teilbereich des Flurstücks 404/3 liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 16 „Am Mandlacker“ samt 1. Änderung i.d.F. vom 24.06.2008.

An das Plangebiet in nordwestlicher Richtung angrenzend befindet sich der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 24 „Am Rosenacker - Neu“, in östlicher Richtung der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16 „Am Mandlacker“.

A.5.3 Naturschutzrecht

Das Plangebiet befindet sich außerhalb sämtlicher Naturschutzgebiete und auch in mittelbarer und unmittelbarer Nähe befinden sich keine nach nationalem oder europäischem Recht geschützten Gebiete (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, geschützter Landschaftsbestandteil, Naturdenkmal, Ramsar, FFH- und SPA- Gebiete).

Das nächstgelegene Biotop „Gehölzsaum am Graben südwestl. Baidlkirch“ (Biotopnummer: 7732-0029) liegt direkt angrenzend im Südwesten des Plangebietes und das Biotop „Alte Entnahmestelle mit Weiher südl. Baidlkirch“ (Biotopnummer: 7732-0028) befindet sich etwa 280 Meter südlich des Plangebiets.



Abbildung 4: Biotop südlich des Geltungsbereiches (rot gestreift) mit Lage Geltungsbereich
Datengrundlage: © Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics

A.5.4 Wasserhaushalt

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungs- und Wasserschutzgebieten.

A.5.5 Immissionsschutz

Im Plangebiet auftretende Immissionen (Gerüche, Staub und Lärm) resultieren aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der ringsum angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Im weiteren Verfahrensverlauf ist zu prüfen, ob diese Immissionen als ortsüblich bzw. als mit der Planung einer Wohnbebauung vereinbar anzusehen sind.

A.5.6 Denkmalschutz

Bau- oder Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2. DSchG wird hingewiesen:

- Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

- Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

A.6 Planinhalt

A.6.1 Planungsziele

Folgende Planungsziele stellen die Eckpunkte des Bebauungsplans dar:

- Ermöglichung der Errichtung von Wohngebäuden
- Erhalt und Weiterentwicklung des Ortsrandes nach Südwesten
- Erhalt des dörflichen Gebietscharakters

A.6.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Flst.-Nrn. 403/1, 404 sowie 404/3 (Teilfläche), jeweils Gemarkung Baidlkirch, und eine Fläche von insgesamt rund 1,3 ha.

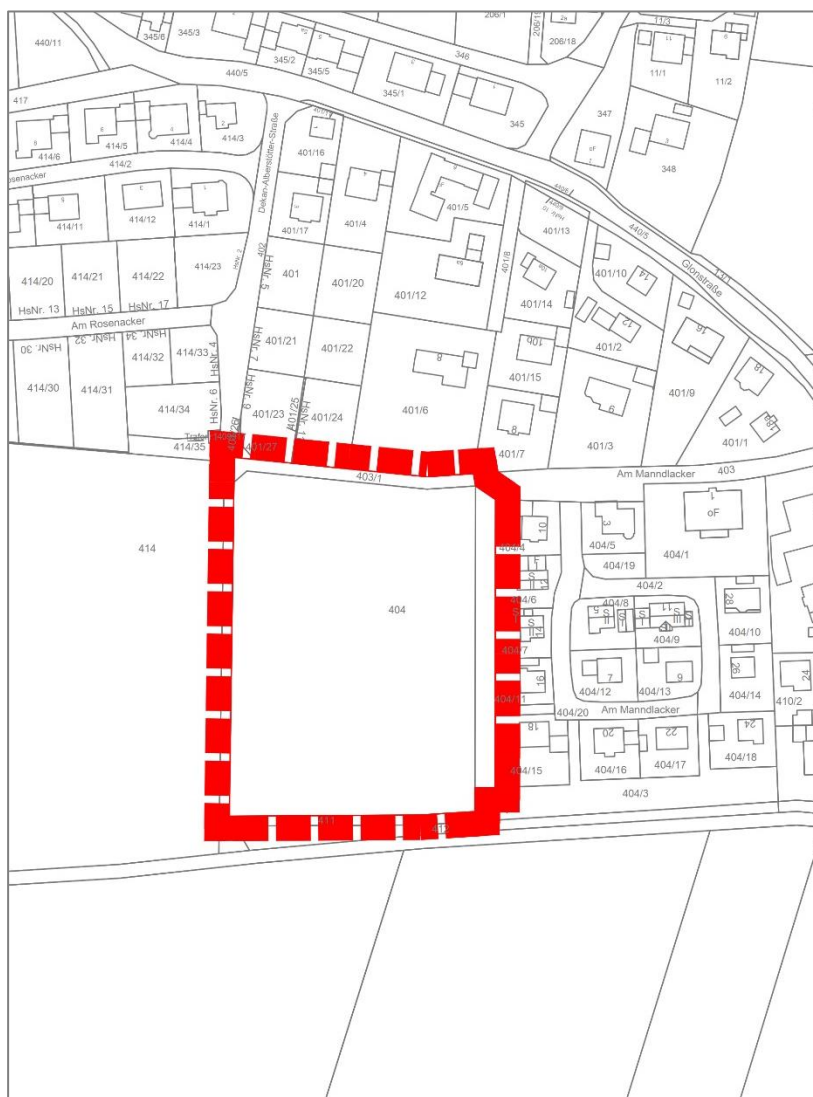


Abbildung 5: Lageplan Geltungsbereich

Kartengrundlage: © Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics

A.6.3 Städtebauliche und grünordnerische Konzeption

Im Vorfeld des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 30 „Am Mandlacker - West“ wurden, mithilfe einer städtebaulichen Konzeption, Alternativen für die Erschließung und eine mögliche Bebauung erarbeitet. Die oben genannten Planungsziele galten dabei als Maßgabe für die städtebauliche Konzeption.

Hinsichtlich der geplanten Grundstücksgrößen und der Gestaltung der Gebäude orientiert sich die Konzeption an der umgebenden Bebauung. Es soll somit vorrangig freistehende Einfamilienhausbebauung ermöglicht werden, an deren Gestaltung die Mindestanforderungen der umgebenden Bebauung sowie der Ortstrandlage gestellt werden. Darauf basierend wurden die Grundstücke vornehmlich 400 bis 600 m² groß geplant, einige wenige Grundstücke weisen eine Fläche von 700 m² oder mehr auf, um dort die Errichtung von Doppelhäusern zu ermöglichen.

Zentrales Element der Erschließung bildet der Ring in der Mitte des geplanten Gebietes. Dieser schließt im westlichen Bereich nach Norden hin an die Erschließungsstraße „Am

Manndlacker" an. Die Befahrbarkeit des Gebietes mit Fahrzeugen der Ver- und Entsorgung sowie der Rettungsdienste ist gewährleistet. Eine doppelte Erschließung von Grundstücken konnte durch Verkleinerung der Grundstücksflächen sowie durch die Hinzunahme einer Teilfläche des Fl.st. Nr. 404/3 vermieden werden.

A.6.4 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des Charakters eines ausschließlich durch Wohnen geprägten Gebietes, wird im Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Sämtliche innerhalb des Plangebiets geplanten Gebäude dienen dem Wohnen.

Die in einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, i.e. Betriebe des Beherbergungsbetriebes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen, werden als unzulässig festgesetzt, da die mit diesen Nutzungen einhergehenden Publikums- und Lieferverkehre dem bestehenden Charakter als Wohngebiet entgegenlaufen würden.

A.6.5 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete beträgt die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 35 vom 100 (GRZ 0,35). Dies liegt knapp unter der Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete gem. BauNVO.

Es wird darauf hingewiesen, dass die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO etwa durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden kann.

Innerhalb des Plangebietes werden First- und Wandhöhe beschränkt, um den kleinteiligen Charakter des Ortes zu bewahren. Da sich im Bestand die Höhenentwicklung auf zumeist zweigeschossige Wohngebäude beschränkt, wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA-1, WA-2 und WA-3 die maximale Wandhöhe inkl. Kniestock auf 6,5 m begrenzt, bezogen auf die Oberkante des Fertigfußbodens (OK FFB) im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut. Die Firsthöhe darf eine Höhe von 9,0 m, bezogen auf die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss, nicht überschreiten.

Das Allgemeine Wohngebiet WA-4 im südlichen Planbereich erhält eine Firsthöhe von 9,5 m. Damit kann unter Wahrung der bisher bestehenden Höhenentwicklung sowie vorherrschenden Bautypologien die Errichtung von Wohngebäuden mit bis zu 6 Wohnungen erfolgen. So wird gewährleistet, dass auch ein geeignetes Wohnumfeld mit kleinerem Raumprogramm entstehen kann.

Um die Geländetopographie zu berücksichtigen und unbillige Härten zu vermeiden, werden in den Baugebietsteilflächen WA-1 bis WA-4 unterschiedliche Bezugspunkte zur Bestimmung der Wand- und Firsthöhen festgesetzt:

- WA-1 mit einer max. OK FFB von 0,1 m über fertiger Straßenoberkante
- WA-2 mit einer max. OK FFB von 0,5 m über fertiger Straßenoberkante
- WA-3/4 mit einer max. OK FFB von 0,3 m über fertiger Straßenoberkante

Gemessen wird der Höhenunterschied von der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss bis zur fertigen Straßenoberkante.

Da die in der Planzeichnung dargestellte öffentliche Straßenverkehrsfläche sich der Topographie anpasst, wird als Bezugspunkt für die Straßenoberkante die Mitte der Schnittlinie des Baugrundstücks mit der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt, wie aus Abb. 6 ersichtlich wird.

Für Garagen gelten diese Regelungen gleichermaßen, der Bezugspunkt für die Straßenoberkante ist hierbei die Mitte der Zufahrt mit der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (vgl. Abb. 6).

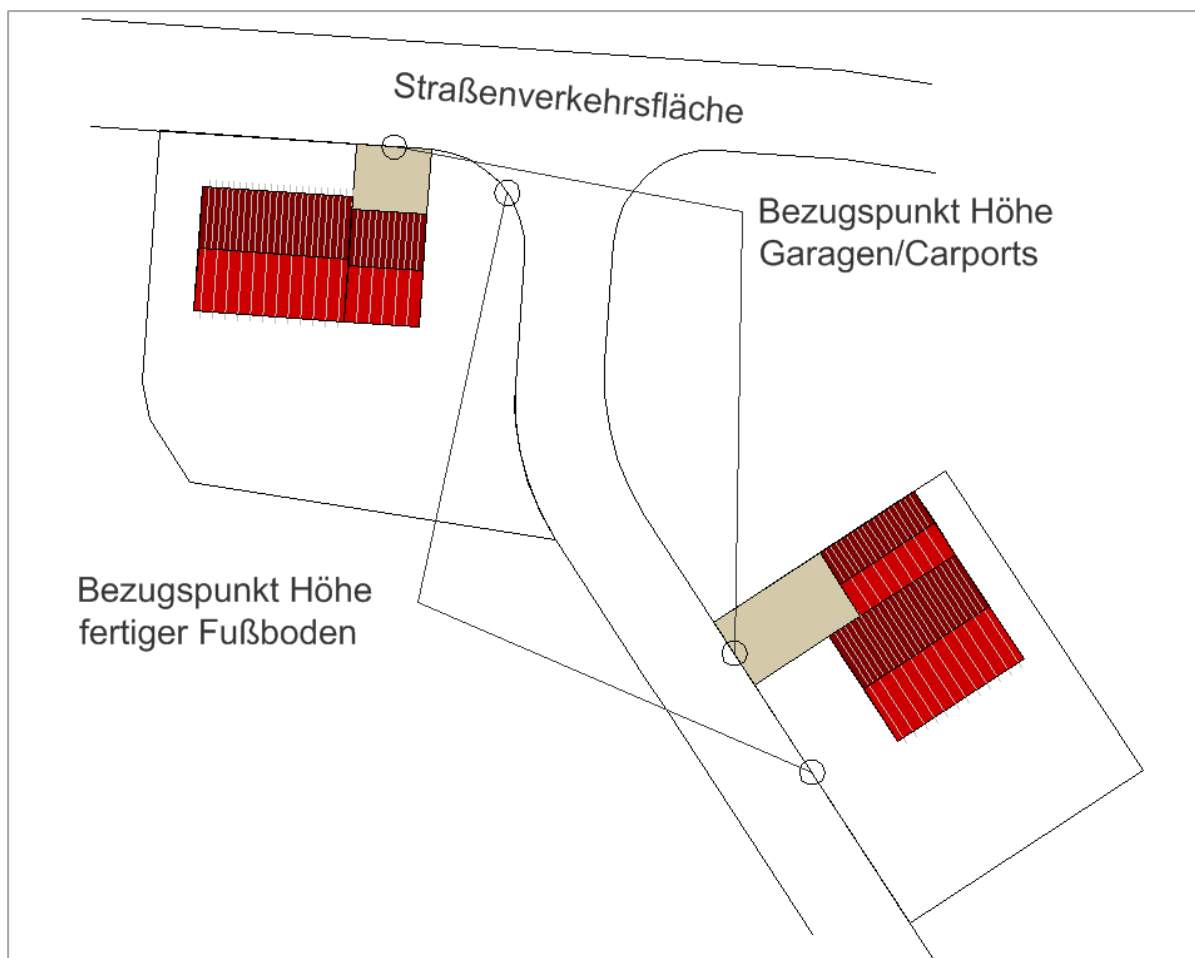


Abbildung 6: Bezugspunkte für die Bemessung der Höhen
 Kartengrundlage: Eigene Darstellung

A.6.6 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Darüber hinaus ist ein Übertreten der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile zulässig.

Unabhängig von der zeichnerischen Darstellung der Baugrenzen, sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO grundsätzlich einzuhalten.

In den Allgemeinen Wohngebieten wird eine abweichende offene Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern mit einer maximalen Länge von 20 m.

A.6.7 Gestaltungsvorschriften gemäß Art. 81 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Im Bebauungsplan werden Gestaltvorschriften festgesetzt. Zielsetzung ist dabei eine Architektursprache, die sich harmonisch in die umgebende Bebauung einfügt und die Lage am Ortsrand berücksichtigt. Gleichzeitig soll auf den Baugrundstücken eine möglichst freie und individuelle Bebauung ermöglicht werden.

Zur Wahrung der örtlichen Architektursprache und zur Gestaltung der insbesondere in die offene Landschaft wirkenden Eindeckung, werden für Dächer und Dachaufbauten folgende Festsetzungen getroffen:

Als Dachform werden sowohl für Haupt- als auch für Nebengebäude Sattel- und Zeltdächer, Walm- und Krüppelwalmdächer sowie Satteldächer, deren Dachflächen in der Vertikalen versetzt angeordnet sind, als zulässig festgesetzt. Die Dachneigung kann zwischen 10° bis 45°, bezogen auf die Horizontale, betragen.

Darüber hinaus dürfen Dächer von Garagen, Nebengebäuden und untergeordneten Dächern an Hauptgebäuden, z.B. Terrassenüberdachungen, sowie verbindende Dächer zwischen Haupt- und Nebengebäuden alternativ mit Flachdächern und flach geneigten Dächern mit einer Dachneigung von weniger als 5°, bezogen auf die Horizontale, ausgebildet werden.

Für die Öffnung der Dächer sind Zwerchgiebel sowie Zwerchhäuser und als Dachaufbauten Dachgauben zulässig, Dacheinschnitte hingegen sind unzulässig. Dachgauben sind dabei mit einem Sattel- oder Schleppdach auszuführen. Je Gebäude sowie für aneinandergebaute Gebäude ist nur eine Gaubenform zulässig.

Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf Dächern sind zulässig, aber ohne Aufständigung zu errichten.

A.6.8 Garagen, Carports und Nebengebäude

Die Platzierung von Garagen, Carports und Nebengebäuden ist weitgehend freigestellt. Daher ist deren Errichtung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, dabei ist jedoch zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen ein Abstand von 5,0 m einzuhalten.

Um auch hierbei der Geländetopographie gerecht zu werden und unbillige Härten zu vermeiden, dürfen Garagen und Carports in der Baugebietsteilfläche WA-2 innerhalb der Abstandsflächen mit einer Wandhöhe von 3,0 m errichtet werden. Der Messpunkt für die Bemessung der Höhe bezieht sich auf die Höhe der fertigen Straßenoberkante am Mittelpunkt der Grenzlinie der Grundstückszufahrt mit der Straßenbegrenzungslinie.

A.6.9 Abwasserbeseitigung, Entwässerung

Da das Plangebiet sowie das umgebende Gebiet eine Hanglage nach Südosten aufweisen, sind besondere Maßnahmen für den Wasserhaushalt zu treffen. Zunächst sind sämtliche neu anzulegende Stellplätze, Wege und Zufahrten mit einem versickerungsfähigen Belag auszubilden.

Sämtliches Niederschlagswasser der Dachflächen sowie das überschüssige Niederschlagswasser befestigter Flächen wird ans Trennsystem angeschlossen.

Weiterhin wird auf die Berücksichtigung von wild abfließendem Oberflächenwasser bei der Erschließung und Bebauung des Plangebietes hingewiesen.

A.6.10 Festsetzungen zur Grünordnung

Pflanzmaßnahmen

Durch die Anpflanzung von Gehölzen sollen die negativen Effekte auf das Lokalklima, das Orts- und Landschaftsbild sowie Arten und Lebensräume verringert werden. Die bodennahen Temperaturextreme werden in der Vegetationsperiode durch das vor Einstrahlung schützende Laubdach gemildert. Des Weiteren bindet die Vegetation Luftschadstoffe. Durch die Gehölze wird eine hohe Strukturvielfalt geschaffen, die sich positiv auf das Landschaftsbild auswirkt. Zudem dienen Bäume und Sträucher als Vernetzungsstrukturen und bieten Lebensräume für andere Pflanzen und heimische Tiere. Gehölzpflanzungen sind daher als Maßnahme zur Verminderung von Eingriffsfolgen besonders geeignet.

In dem neu entstehenden Allgemeinen Wohngebieten sind je voller 200 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum oder zwei Sträucher gemäß Artenliste der Begründung zu pflanzen. Zwischen den Bäumen ist ein Pflanzabstand von mind. 10,0 m und zwischen den Sträuchern von mind. 1,0 m einzuhalten. Die Standorte sind frei wählbar.

Öffentliche Grünfläche

Zur Einbindung der Baukörper in die Landschaft ist eine öffentliche Fläche zur Ortsrandeingrünung als 3 m breiter Streifen im Westen des Planungsgebiets festgesetzt. Dieser trägt zur Aufwertung des Landschaftsbildes bei. Zudem führt er zur Vernetzung der Grünstrukturen und dient als Habitat. Aufgrund dessen stellt die Ortsrandeingrünung auch aus naturschutzfachlicher Sicht eine Optimierung dar.

Die öffentliche Grünfläche ist als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckerfläche mit Einsaat von Gräsern und Kräutern oder mit Stauden durch Einbringung eines autochthonen, standortgerechten Saatgutes zu begrünen, zu pflegen und zu erhalten.

Im Süden des Planungsgebietes sind um das Regenrückhaltebecken insgesamt 6 Bäume gemäß der Artenliste zu pflanzen, zu pflegen und ggf. bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Der Pflanzabstand von 10 Metern ist einzuhalten.

Darüber hinaus sind flächendeckend im Abstand von 1 bis max. 2 Metern Sträucher gemäß der Artenliste zu pflanzen, zu pflegen und ggf. bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.

Allgemein

Für die vorgesehenen Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen innerhalb der Wohngebiete sowie innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind ausschließlich autochthone Gehölze des Herkunftsgebietes „Alpen und Alpenvorland“ gemäß der Artenliste zu verwenden. Die Mindestpflanzqualität entspricht den Vorgaben der Artenliste. Ein Formschnitt der Gehölze ist unzulässig.

Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern muss spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode erfolgen. Bei der Anpflanzung von Bäumen oder Sträuchern sind die gesetzlichen Bestimmungen zu berücksichtigen (AGBGB Art. 47 ff.).

Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

Maßnahmen zum Boden- und Gewässerschutz

Im Zuge der Baumaßnahmen ist der Oberboden zu sichern und zur Herstellung von Vegetationsflächen wiederzuverwenden.

Der offene Vegetationsraum ist vor dem Befahren und Beparken durch motorisierte Fahrzeuge zu sichern.

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckerflächen mit Einsaat von Gräsern und Kräutern oder mit Stauden durch Einbringung eines autochthonen, standortgerechten Saatgutes zu begrünen, zu pflegen und zu erhalten.

Stellplätze, Zufahrten, Wege, Lagerplätze und sonstige befestigte (Betriebs-) Flächen sind versickerungsfähig auszubilden. Je nach Nutzungsart sind wasserdurchlässige Betonpflastersteine, Pflaster mit Rasenfugen oder Schotterrasen geeignet.

Anfallendes Niederschlagswasser hangabwärts in das geplante Regenrückhaltebecken im Süden der Planungsfläche einzuleiten.

Maßnahmen zum Schutz von Gehölzstrukturen und Einzelbäumen

Die auf den angrenzenden Grundstücken befindlichen Bäume und Sträucher sind während der Baumaßnahmen vor Beeinträchtigungen folgendermaßen zu bewahren:

- Kappungen der Baumkronen sind unzulässig.
- Während der Baumaßnahmen ist ein fester, mindestens 2,0 m hoher Baumschutzzaun mit einem Abstand von mindestens 1,5 m vom Kronentraufbereich aufzustellen.
- Der Schutzbereich innerhalb des Zaunes ist von jeglichem Lagern von Baumaterialien, Befahren und Abgrabungen etc. freizuhalten.
- Abgrabungen im Schutzbereich sind unzulässig.

A.6.10.1 Artenliste

A) Bäume

I. Wuchsklasse

(Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen; Stammumfang: 18-20 cm)

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus glabra	Ulme

II. Wuchsklasse

(Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2x verpflanzt mit Ballen; Stammumfang: 10-12 cm)

Malus domestica	Kulturapfel
Prunus avium	Süßkirsche
Prunus domestica	Echte Zwetschge
Pyrus communis	Kulturbirne

B) Sträucher

(Pflanzqualität: mindestens 2x verpflanzt; Mindestgröße: 60-100 cm)

Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa canina	Heckenrose
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

A.6.11 Erschließung, Ver- und Entsorgung

A.6.11.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ans örtliche Straßennetz erfolgt von Osten durch den Ausbau des Weges Am Manndlacker bis hin zu der aus nördlicher Richtung kommenden Dekan-Alberstötter-Straße.

Zentrales Element der Erschließung bildet der Ring in der Mitte des geplanten Gebietes. Dieser schließt im westlichen Bereich nach Norden hin an die Erschließungsstraße „Am Manndlacker“ an. Mit einer Breite von 7,0 m ist die Befahrbarkeit des Gebietes mit Fahrzeugen der Ver- und Entsorgung sowie der Rettungsdienste gewährleistet.

Von der Erschließungsstraße aus nach Osten schließt sich ein 3,0 m breiter Grünstreifen zur Verbindung mit dem östlichen Baugebiet und dem dortigen Spielplatz an.

A.6.11.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung im Ortsteil obliegt der Firma Bayernwerk GmbH.

A.6.11.3 Gasversorgung

Eine Versorgung der Haushalte im Baidlkirch mit Gas ist nicht vorhanden.

A.6.11.4 Wasserversorgung

Der Wasserzweckverband Adelburggruppe mit Sitz in Landmannsdorf ist verantwortlich für die Wasserversorgung im Ortsteil.

A.6.11.5 Abwasserbeseitigung, Entwässerung

Die Abwasserbeseitigung der Grundstücke im Plangebiet erfolgt im Trennsystem. Die Versiegelung von Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken und Stellplätze sowie Zufahrten und Wege auf den Baugrundstücken versickerungsfähig zu gestalten.

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist soweit möglich auf dem Grundstück zu versickern.

A.6.12 Flächenbilanz

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Allgemeines Wohngebiet	10.089 m ²	69,1 %
Öffentliche Verkehrsfläche	2.493 m ²	17,1 %
Öffentliche Grünflächen	2.006 m ²	13,8 %
Fläche gesamt:	14.587 m²	100 %

A.6.13 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 „Am Manndlacker - West“ ergeben sich Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter.

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von etwa 1,46 ha, von denen etwa 1 ha künftig als Wohngebiet mit einer GRZ von 0,35 und etwa 2.490 m² als Erschließungsfläche nutzbar sind (GRZ 1). Die GRZ kann durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Dementsprechend können bis zu 0,98 ha Bodenfläche neu in Anspruch genommen werden. Derzeit wird das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche genutzt, innerhalb dieser sind keine Versiegelungen vorhanden.

Durch die Planung sind keine Natura 2000-Gebiete oder Schutzgebiete gem. §§ 23-30 BNatSchG und auch keine geschützten und/oder amtlich kartierten Biotope betroffen. Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete und Trinkwasserschutzgebiete.

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist durch die landwirtschaftliche Nutzung stark anthropogen geprägt. Die Vegetation ist als besonders artenarm zu bewerten. Fragmentarisch ist mit dem Vorkommen von Ackerwildkräutern, insbesondere in den Randbereichen, zu rechnen. Die Ackerfläche kann als Nahrungshabitat für verschiedene Feldvogelarten fungieren. Des Weiteren ist durch die Nähe zu bestehenden Siedlungsgebieten und zur Straße vor allem mit dem Vorkommen von Ubiquisten und Kulturfolgern zu rechnen. Darüber hinaus können typische, heimische Tiere der Feldflur vorkommen.

Durch die Anpflanzung von Gehölzen werden die Auswirkungen des Eingriffs auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt reduziert.

Es kann davon ausgegangen werden, dass bezogen auf saP-relevante Arten (hier feldbrütende Vogelarten) durch die Planung keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG eintreten werden.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer bis mittlerer Bedeutung.

Boden und Wasser

Im Plangebiet handelt es sich im Westen fast ausschließlich um den Bodentyp Braunerde aus Lehm über Lehm bis Tonschluff (Molasse, glimmreich), verbreitet mit Hauptlage und im Osten um Braunerde aus Sandlehm bis Schluffton (Molasse, Lösslehm). Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Boden- und Wasserhaushalt ist durch die landwirtschaftliche Nutzung (Einsatz von Dünger und Pestiziden, Verdichtungen durch Befahren mit schwerem Gerät, ...) vorbelastet.

Durch die Realisierung der Planung und der damit einhergehenden Errichtung von Gebäuden kommt es zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung. Die durch die Planung verursachte Beeinträchtigung der Bodenfunktionen als Puffer-, Speicher-, Transport- und Filtermedium sowie die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind als hoch einzustufen. Eine Reduzierung der Niederschlagsversickerungsleistung und der Grundwasserneubildung ist wahrscheinlich.

Durch versickerungsfähige Beläge können die planungsrelevanten Auswirkungen minimiert werden.

Anfallendes Niederschlagswasser hangabwärts ist in das geplante Regenrückhaltebecken im Süden der Planungsfläche einzuleiten.

Luft und Klima

Die Luftqualität des Planungsgebietes ist durch den temporären Eintrag von Staub sowie Düng- und Pflanzenschutzmitteln im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung, das Siedlungsgebiet und den Verkehr auf den umliegenden Straßen vorbelastet. Mit einer erhöhten Verkehrsbelastung ist in geringem Maße zu rechnen. Über den künftig versiegelten Flächen kommt es außerdem zu einer Erhöhung der Lufttemperatur und infolgedessen zu geringfügigen Einflüssen auf das Mikroklima.

Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima durch die Emission von Schadstoffen und Treibhausgasen können durch die Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen minimiert werden.

Landschaftsbild

Der Geltungsbereich liegt im Anschluss an ein bereits vorhandenes Siedlungsgebiet. Die Einsehbarkeit in die offene Landschaft wird zwar durch das neue Wohngebiet beeinträchtigt, es handelt sich jedoch nicht um besonders für das Landschaftserleben bedeutende Landschaftsbestandteile.

Im Planungsgebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden.

Durch die Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort sowie die innere Durchgrünung sowie Eingrünung des Wohngebietes wird der Eingriff in die Schutzgüter reduziert.

Zusammenfassung

Den größten Eingriff stellt die Versiegelung bisher unversiegelter Fläche dar und wirkt sich auf alle Schutzgüter sowie deren Wechselwirkungen aus.

Da die Eingriffe durch die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen reduziert werden, sind **keine erheblichen** negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und die Landschaft zu erwarten.

B Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geänd. durch Art. 3 G (Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt) am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375)
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) i. d. F. vom 23.02.2011 (GVBl. Nr. 4/2011, S. 82-115), zuletzt geänd. am 13.12.2016 (GVBl. Nr. 19/2016, S. 372)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geänd. durch Art. 1 des Gesetzes am 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtsammlung (BayRS 2242-1-K) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geänd. am 04.04.2017 (GVBl. S. 70)

C Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lageplan Plangebiet in Baidlkirch	5
Abbildung 2: Auszug Regionalplan der Region Augsburg – Karte zur Raumstruktur	8
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan	10
Abbildung 4: Biotop südlich des Geltungsbereiches mit Lage Geltungsbereich	11
Abbildung 5: Lageplan Geltungsbereich	13
Abbildung 6: Bezugspunkte für die Bemessung der Höhen	15

aufgestellt:

Nürnberg, 30.07.2020

TB|MARKERT

i.A. Bianca Wanninger

M.Sc. Raumplanung