



GEMEINDE HEPBERG

Landkreis Eichstätt - Regierungsbezirk Oberbayern

Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Baugebiet Nord IV“

Textliche Festsetzungen und Hinweise
Begründung mit Darstellung der umweltrechtlichen Belange

Verfahrensstand: 13.01.2022 – Satzung

Planverfasser:



U.T.E. Ingenieur GmbH
Dr.-Leo-Ritter-Straße 7
93049 Regensburg
Tel. 0941 4644874-0
Fax 0941 4644874-4



Landschaftsarchitekt Blank
Marktplatz 1
92536 Pfreimd
Tel. 09606 9154-47
Fax 09606 9154-48

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Teil A) Planzeichnung	4
PRÄAMBEL	5
Teil B) Textliche Festsetzungen	7
1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	7
1.1 Art der baulichen Nutzung	7
1.2 Maß der baulichen Nutzung	8
1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	8
1.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)	8
1.2.3 Vollgeschosse	9
1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte	9
2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	10
2.1 Bauweise	10
2.2 Überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksflächen	10
2.3 Größe der Baugrundstücke	10
3 Verkehrsflächen	11
3.1 Öffentliche Verkehrsfläche	11
3.2 Sichtdreiecke	11
4 Örtliche Bauvorschriften	11
4.1 Abstandsflächen	11
4.2 Dächer	11
4.2.1 Dachformen:	11
4.2.2 Dachüberstände:	11
4.2.3 Garagendächer:	11
4.2.4 Dachaufbauten für technische Anlagen zur Energiegewinnung	12
4.2.5 Nachbaupflicht für Doppelhäuser	12
4.2.6 Dachgauben, Zwerchbauten	12
4.3 Einfriedungen/Sichtschutz	12
4.4 Stützmauern zur Hangsicherung	13
4.5 Geländegestaltung	14
4.6 Stellplätze, Garagen und Zufahrten	16
4.6.1 Anzahl und Herstellung der Stellplätze	16
4.6.2 Stauraum vor Garagen und Carports	16
5 Immissionsschutz	16
5.1 Verkehrslärm	16
5.2 Luftwärmepumpen	17
6 Textliche Festsetzungen zur Grünordnung	18
6.1 Allgemeine grünordnerische Festsetzungen	18
6.1.1 Bodenschutz – Schutz des Mutterbodens	18
6.1.2 Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen	18
6.1.3 Grenzabstände von Gehölzpflanzungen	18
6.1.4 Grünflächenanteil / Baumanteil	18

6.2	Besondere grünordnerische Festsetzungen	19
6.2.1	Allgemeines	19
6.2.2	Pflanzung von Strauchgruppen auf den öffentlichen Grünstreifen an der Nordseite des Geltungsbereichs.....	19
6.2.3	Zusätzliche Eingrünung am Nordrand auf privaten Parzellen.....	19
6.2.4	Gestaltung der öffentlichen Grünflächen im Nordwesten.....	19
6.2.5	Vermeidung der Beeinträchtigung benachbarter Baumbestände	20
6.2.6	Gehölzauswahlliste, Mindestpflanzqualität	20
Teil C)	Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	22
Teil D)	Begründung	26
1	Allgemeines	26
2	Planungsanlass	26
3	Geltungsbereich, städtebauliche Einordnung, Lage und Nutzung.....	27
4	Ziele und Zweck der Planung.....	27
5	Übergeordnete Planungen	29
5.1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	30
5.2	Innenentwicklung vor Außenentwicklung	32
6	Erschließung.....	33
6.1	Verkehr	33
6.1.1	Äußere Erschließung	33
6.1.2	Innere Erschließung.....	33
6.2	Wasserhaushalt.....	34
6.2.1	Abwasserbeseitigung	34
6.2.2	Oberflächenwasser	34
6.3	Wasser- und Löschwasserversorgung	34
6.4	Stromversorgung	34
6.5	Telekommunikation.....	35
6.6	Abfallentsorgung.....	35
7	Flächenbilanz.....	35
8	Immissionen/Verkehrslärm	35
9	Trinkwasserschutz	37
10	Altlasten	37
11	Begründung zur Grünordnung	38
E)	Darstellung der umweltrechtlichen Belange (LA Blank)	40
	mit Anlagen	40

Teil A) Planzeichnung

Bebauungsplan, M 1:1.000, Stand: 13.01.2022 mit
Übersichtslageplan, M 1:10.000, Stand: 13.01.2022

PRÄAMBEL

Satzung über die Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Nord IV“, Gemeinde Hepberg

Die Gemeinde Hepberg erlässt aufgrund folgender Rechtsgrundlagen nachstehende Satzung:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist"

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung der Planinhalte (Planzeichenverordnung - PlanzV), Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Bayerische Bauordnung (BayBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, (GVBl. 2007 S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan der Gemeinde Hepberg: "NordIV" umfasst die Flurnummern 164/7, 164/8, 164/38, 164/49, 164/52, 164/53, 248, 248/2, 248/3, 248/4 und 248/5 der Gemarkung Hepberg.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- A.) Planzeichnung, M 1 : 1.000, Stand: 13.01.2022 mit
Übersichtslageplan, M 1 : 10.000, Stand: 13.01.2022
- B.) und C.) Textliche Festsetzungen und Hinweise, Stand: 13.01.2022
- D.) Begründung, Stand: 13.01.2022
- E.) Darstellung der umweltrechtlichen Belange (LA Blank), Stand: 29.07.2021
- Anl. zu D.) Schalltechnische Untersuchung (Hock + Partner), Nr. HEP-4465-02/4465-02_E01 vom 21.07.2021
- Anl. zu E.) Bestandsplan LA Blank, Stand: 25.06.2020

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Hepberg,

.....
Gemeinde Hepberg,

1. Bürgermeister Raimund Lindner

(Siegel)

Teil B) Textliche Festsetzungen

Rechtliche Grundlagen:

- Landesentwicklungsprogramm des Freistaates Bayern (LEP)
- Regionalplan der Region Ingolstadt (10)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatschG)
- Satzungen der Gemeinde Hepberg

in den zum Zeitpunkt der Beschlussfassung neuesten, rechtsverbindlichen Fassungen.

1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet gliedert sich nach Maßgabe der Festsetzungen der Planzeichnung in:

- ein Allgemeines Wohngebiet entsprechend § 4 BauNVO mit den Teilgebieten WA I und WA II
- öffentliche Verkehrsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung (Straßenflächen, Fußwege)
- öffentliche, gliedernde Grünflächen mit und ohne Baumbestand
- Flächen für die Wasserwirtschaft

Die genaue Lage und Abgrenzung der Nutzungen sind der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

1.1 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt und dient vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 (BauNVO) sind nicht zulässig:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbegebiete
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO sowie Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets, Teilgebiet WA I, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von:

0,4 i.S. des § 19 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

Für das Teilgebiet WA II wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von:

0,6 i.S. des § 19 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

Die maximal zulässige Grundfläche ist der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Baunutzungsverordnung (BauNVO) durch die Grundflächen der in vorgenanntem Satz bezeichneten Anlagen bis zu maximal 50 vom Hundert überschritten werden.

1.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes "WA I" wird für eine Einzelhaus- und eine Doppelhausbebauung eine Geschossflächenzahl (GFZ) von

0,5 i.S. des § 20 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

Innerhalb des Gebietes für den Reihenhausbau, WA II, wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von

0,8 i.S. des § 20 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

Die maximal zulässige Geschossfläche gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppen- und Verbindungsräume (z.B. Flure) und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Berechnung der Geschossfläche ganz mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).

1.2.3 Vollgeschosse

Im allgemeinen Wohngebiet, Teilbereiche WA I und WA II (Reihenhäuser) werden bei den Hauptgebäuden maximal zwei (**II**) Vollgeschosse als Höchstgrenze i. S. des § 20 BauNVO festgesetzt.

Bei oberirdischen Nebengebäuden ist max. ein (**I**) Vollgeschoss zulässig.

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Zur Definition und Begriffsbestimmung des Vollgeschosses gilt für diese Satzung insoweit Art. 2 Abs. 5 BayBO in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung fort (vgl. § 83 BayBO, Übergangsvorschriften).

1.2.4 Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte

WA I und WA II:

Wandhöhe: maximal 6,50 m

Firsthöhe: maximal 9,00 m

Definition Wandhöhe:

Die Wandhöhe der Hauptgebäude ist zu messen ab Oberkante RFOK des Erdgeschosses (unterer Bezugspunkt der Wandhöhe) bis zum Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Oberkante Dachhaut traufseitig oder bis zum oberen Abschluss der Wand bei Flachdächern (= oberer Bezugspunkt der Wandhöhe).

Höhenlage der Hauptgebäude

Die **maximal zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe beträgt 0,30 m** über dem jeweiligen Höhenbezugspunkt. Dieser ist definiert als Schnittpunkt der Mitte der Grundflächen des jeweiligen Hauptgebäudes mit dem vorhandenen Gelände gemäß Festsetzungen durch Höhenlinien in der Planzeichnung, Teil A (vergleiche hierzu auch Textliche Hinweise, Punkt 5).

2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

2.1 Bauweise

offene Bauweise (o) gemäß § 22 BauNVO

WA I: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

WA II: nur Hausgruppen zulässig

2.2 Überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen sind in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen festgesetzt. Garagen und Carports dürfen ausschließlich innerhalb der Baugrenzen oder im dafür gekennzeichneten Grundstücksbereich errichtet werden.

Oberirdische, nicht überdachte Stellplätze und untergeordnete bauliche Anlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Genehmigungsfreie Nebengebäude sind mit Ausnahme der Vorgartenbereiche (Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche 3,0 m) auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

2.3 Größe der Baugrundstücke

Mindestgrundstücksgröße bei Einzelhaus-Bebauung: 350 m²

Mindestgrundstücksgröße bei Doppelhaus-Bebauung: 300 m²

Mindestgrundstücksgröße bei Bebauung mit Hausgruppen: 230 m²

Im gesamten Baugebiet wird eine nachzuweisende anteilige Mindestgrundstücksgröße von 175 m² pro Wohneinheit festgesetzt.

Doppel-, bzw. Reihenhäuser sind auf einem geteilten Grundstück zulässig. „Doppelhäuser“ auf einem ungeteilten Grundstück sind im planungsrechtlichen Sinne wie Einzelhäuser zu behandeln.

3 Verkehrsflächen

3.1 Öffentliche Verkehrsfläche

Die Verkehrsflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.
Die genaue Lage und Begrenzung sind der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

3.2 Sichtdreiecke

An der Einmündung zur übergeordneten Straße Holzmauerweg sind die in der Planzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke von Bebauung und Ablagerungen jeder Art freizuhalten. Geschlossene Einfriedungen sind in diesem Bereich nicht zulässig.

An den Einmündungen der Planstraßen im Baugebiet sind die Mündungsbereiche ebenso von geschlossenen Einfriedungen und Ablagerungen über 80 cm Höhe freizuhalten.

4 Örtliche Bauvorschriften

4.1 Abstandsflächen

Für die Errichtung von Gebäuden gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO.

Maßgebend für die Ermittlung der Abstandsflächen ist die natürliche Geländeoberfläche.

4.2 Dächer

4.2.1 Dachformen:

Bei den Hauptgebäuden sind alle Dachformen zulässig.

4.2.2 Dachüberstände:

Dachüberstände sind an den Traufseiten bis zu max. 0,80 m zulässig. An den Giebelseiten (Ortgang) sind Dachüberstände bis zu max. 0,50 m zulässig.

4.2.3 Garagendächer:

Zum naturnahen Umgang mit Niederschlagswasser sind Garagen- und Carportdächer ausschließlich als begrünte Flachdächer auszuführen. Andere Dachformen sind nicht zulässig.

Auf an der Grundstücksgrenze errichteten Garagen sind Dachterrassen nicht zulässig.

4.2.4 Dachaufbauten für technische Anlagen zur Energiegewinnung

Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind zulässig und ausdrücklich erwünscht. Diese sind der Dachneigung folgend zu errichten oder dürfen als Aufdachanlagen auf Flachdächern einen Maximalabstand von 0,60 m gegenüber der Dachhaut aufweisen und den First nicht überragen.

Der Abstand wird gemessen von Oberkante Dachhaut bis Oberkante Anlage.

4.2.5 Nachbaupflicht für Doppelhäuser

Bei der Errichtung von Doppelhäusern besteht das Erfordernis einer baulichen Einheit im Sinne des § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO. Daraus ergibt sich, dass die beiden Haushälften wechselseitig auf einander abgestimmt sein müssen.

Höhe und Breite der Gebäude, die trauf- oder giebelständige Anordnung, First-, Sockel- und Traufhöhen, Farbe und Gliederung der Fassaden, der Drempel, Dächer, Dachneigung, Dachumriss, Dachaufbauten und Baumassenverteilung dürfen lediglich geringfügig voneinander abweichen (maximalzulässiger Versatz = 0,5 m).

4.2.6 Dachgauben, Zwerchbauten

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 28° zulässig.

Zwerchgiebel und Querbauten sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Deren First muss den First des Hauptdaches um mind. 0,30 m unterschreiten.

4.3 Einfriedungen/Sichtschutz

Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen:

Entlang der Grundstücksgrenzen an öffentlichen Verkehrsflächen ist für Einfriedungen (Zäune) eine Höhe von max. 1,20 m ab Oberkante hergestellter Fahrbahnrand zulässig.

Mauern und geschlossene Einfriedungen sowie PVC-Sichtschutzfolien in Doppelstabmattenzäunen sind im Vorgartenbereich nicht zulässig.

Durchgehende Zaunsockel sind zum Schutz von Kleintieren nur dort zulässig, wo sie zur Wasserführung unerlässlich sind (h= max. 0,25 m über dem hergestellter Fahrbahnrand).

An straßenabgewandten Grundstücksgrenzen:

An den straßenabgewandten Grundstücksgrenzen sind durchlässige Einfriedungen (hinterpflanzte Maschendraht-, Doppelstabmatten- oder Lattenzäune sowie Hecken aus heimischen und standortgerechten Sträuchern) bis zu einer Höhe von max. 2,00 m ab dem vorhandenen natürlichem Gelände (maßgeblich ist der Eintrag durch Höhenlinien in der Planzeichnung, Teil A) zulässig.

Durchgehende Zaunsockel sind zum Schutz von Kleingetier weitestgehend zu vermeiden. Mindestens 50 % der Einfriedung pro unbebauter Grundstücksgrenze müssen jedoch für

Kleintiere und Amphibien durchlässig sein.

An den Gebietsrändern zur freien Landschaft hin:

An den nördlichen Gebietsgrenzen, zur freien Landschaft bzw. an den östlichen Plangrenzen zur öffentlichen Grünfläche am Holzmauerweg, sind an den Grundstücksgrenzen der Parzellen 4 bis 10, 13, 15, 17, 19 und 21 bzw. der Parzelle 23 aus Lärmschutzgründen auch geschlossene, Einfriedungen und Mauern bis zu einer Höhe von 2,00 m über dem natürlichen Gelände (maßgeblich ist der Eintrag durch Höhenlinien in der Planzeichnung, Teil A) zulässig. Eine Durchlässigkeit für Kleintiere muss auf mind. 50 % der Grenzlänge gegeben sein.

Entlang des westlichen Gebietsrandes an den Grundstücksgrenzen der Parzellen 21, 22, 34, 35, 36 und 43 sind durchgehende Zaunsockel zur Wasserführung zulässig, Höhe = max. 0,25 m über dem bestehenden, natürlichen Gelände (maßgeblich ist der Eintrag durch Höhenlinien in der Planzeichnung, Teil A).

4.4 Stützmauern zur Hangsicherung

Stützmauern an Grundstücksgrenzen dürfen ausschließlich dort errichtet werden, wo sie zur Hangsicherung bautechnisch erforderlich sind (im Regelfall für die Garagenzufahrt oder den Zugang zum Haus).

Diese Stützmauern zur Sicherung des darüberliegenden Geländes sind bis zu einer maximalen Ansichtshöhe von 1,00 m über dem vorhandenen natürlichen Gelände (siehe Höhenlinien gemäß Planzeichnung, Teil A) zulässig.

Auf Stützmauern sind Mauern als geschlossene Einfriedungen nicht zulässig.

Eine Gesamthöhe von 2 Metern (Stützmauer plus Einfriedung) darf nicht überschritten werden.

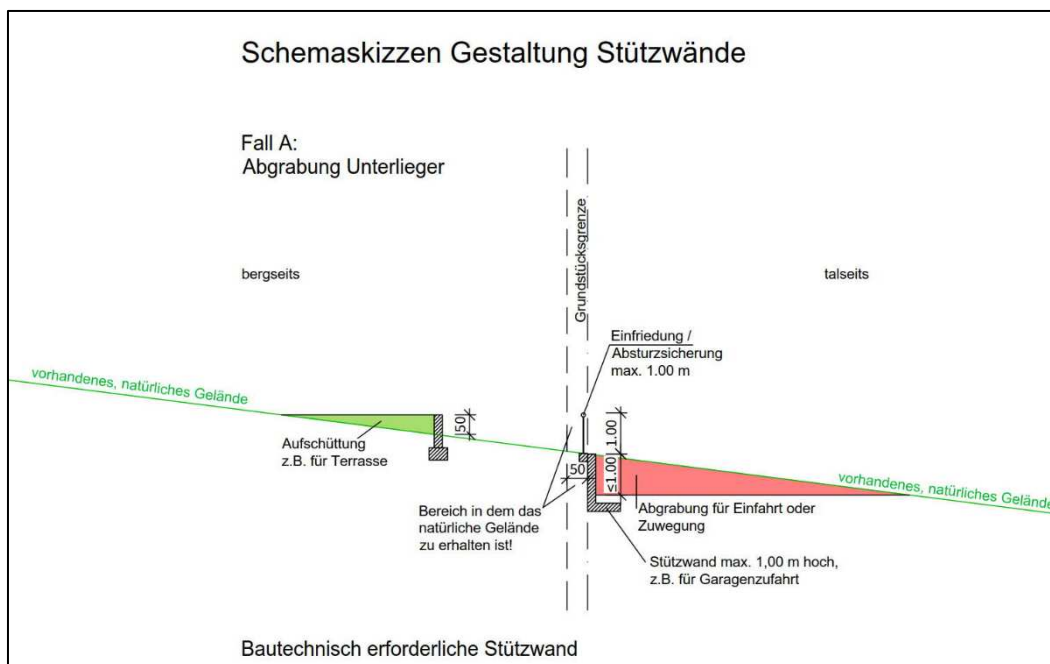


Abb. 1 – zulässige Stützwände – Abgrabung Unterlieger

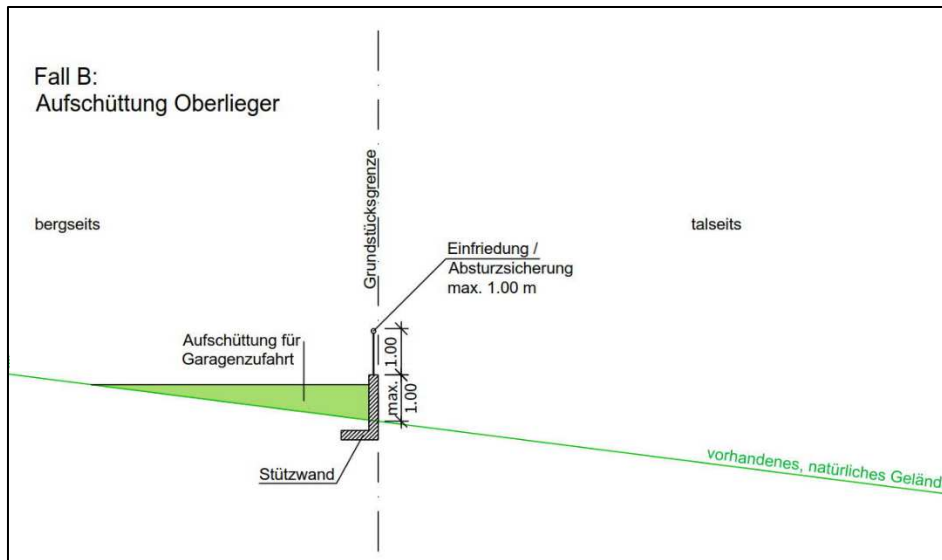


Abb. 2 – zulässige Stützwände - Aufschüttung Oberlieger

4.5 Geländegestaltung

Außerhalb der Zufahrten ist an allen übrigen Grundstücksgrenzen zu den Nachbargrundstücken das vorhandene natürliche Gelände auf einer Breite von 0,5 m, parallel zur Grundstücksgrenze, einzuhalten.

Im gesamten Baugebiet sind Abgrabungen/Aufschüttungen bis maximal 0,5 m zulässig (stufenweise Terrassierung).

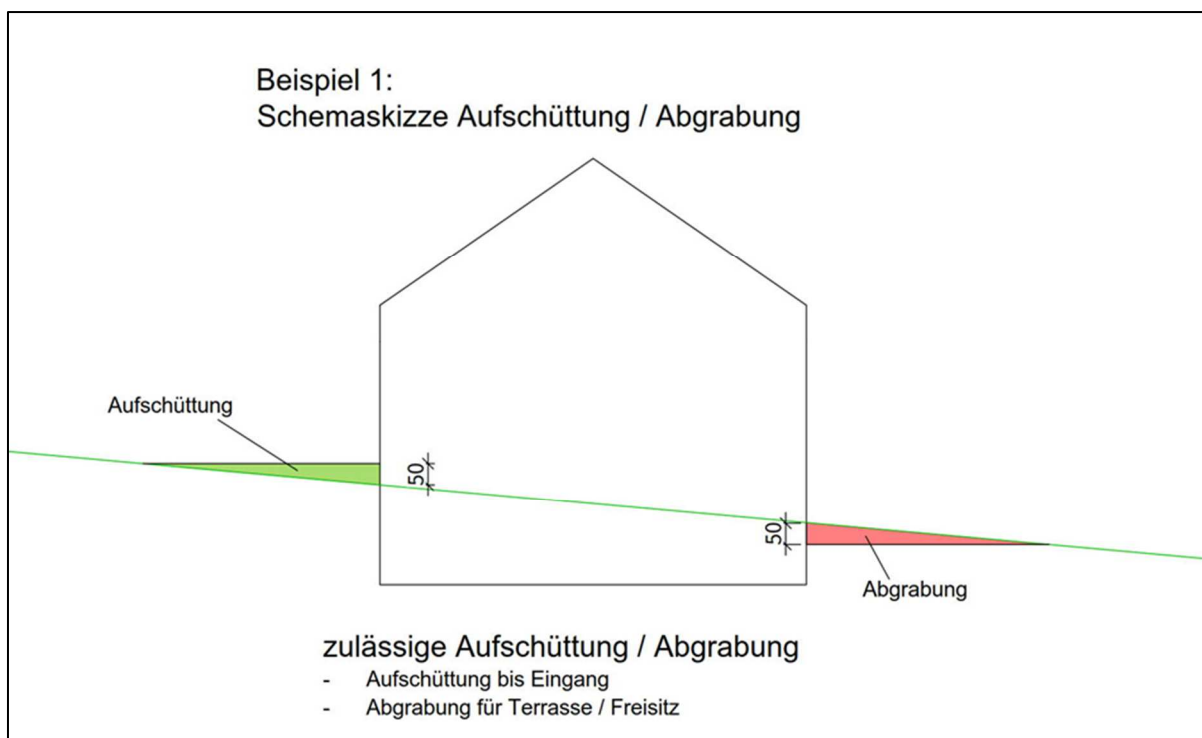


Abb. 3 – zulässige Aufschüttungen / Abgrabungen

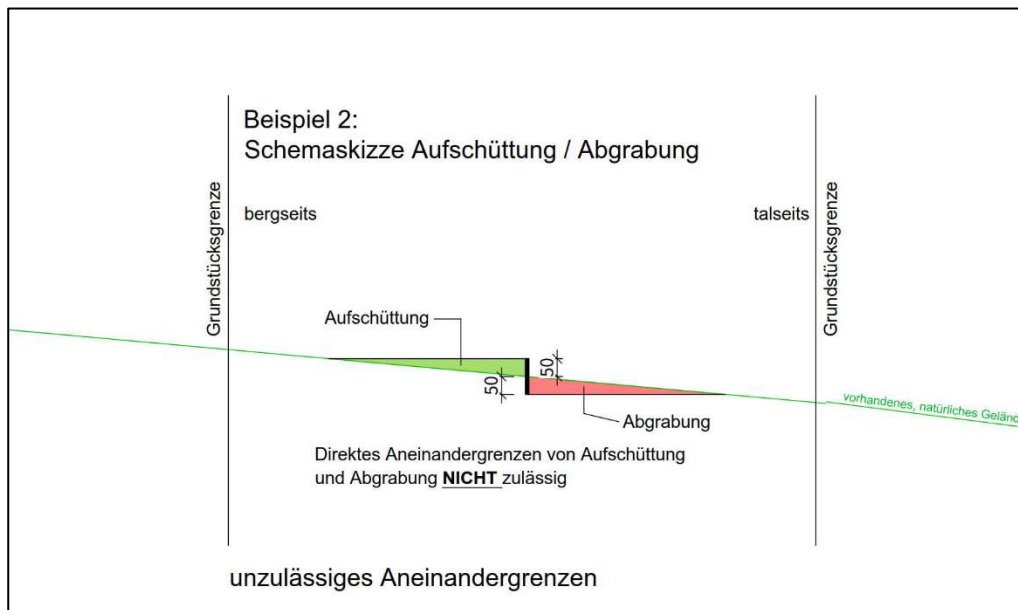


Abb. 4 – unzulässiges Aneinandergrenzen von Aufschüttung und Abgrabung

Ein direktes Aneinandergrenzen von Abgrabungen und Aufschüttungen ist unzulässig.

Durch Veränderungen des Urgeländes entstehende Höhenunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.

Mauern zur Gelände- oder Gartengestaltung:

Innerhalb der Grundstücke sind, analog zu den Abgrabungen und Aufschüttungen, Mauern mit einer maximalen Höhe von 0,5 m über dem vorhandenen natürlichen Gelände (siehe Höhenlinien gemäß Planzeichnung, Teil A) zulässig.

Diese müssen einen Mindestabstand von 0,5 m von der Grundstücksgrenze einhalten.

Hinweis:

Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden, als auch die geplanten Geländehöhen maßstäblich darzustellen.

4.6 Stellplätze, Garagen und Zufahrten

4.6.1 Anzahl und Herstellung der Stellplätze

Die Anzahl und Herstellung der Stellplätze richten sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Hepberg, in der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung.

4.6.2 Stauraum vor Garagen und Carports

Sowohl zwischen geschlossener Garage und öffentlicher Verkehrsfläche als auch vor offenen Garagen (z. B. Carports) ist ein Stauraum von mindestens 5 m zur Grundstücksgrenze bzw. Straßenbegrenzungslinie freizuhalten.

Der Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt oder durch hindernde Anlagen wie Schranken, Ketten oder Tore eingeschränkt werden.

Eine Anrechnung des Stauraumes vor Garagen und Carports auf die Anzahl der Stellplätze ist unzulässig.

5 Immissionsschutz

5.1 Verkehrslärm

- **Zulässigkeit von (tagsüber schutzbedürftigen) Außenwohnbereichen**

Für die Außenwohnbereiche werden die Grenzwerte eingehalten.

- **Grundrissorientierung**

Wohnungsgrundrisse der Baukörper sämtlicher Parzellen sind so zu organisieren, dass in den Nord- und Ostfassaden keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile (Fenster, Türen) zu liegen kommen, die zur Belüftung von dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräumen (z. B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) notwendig sind.

• **Passiver Schallschutz**

Wo eine schalltechnisch optimierte Grundrissorientierung im Einzelfall nicht möglich ist, sind die betroffenen Schlafräume zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit fensterunabhängigen, schallgedämmten, automatischen Belüftungsführungen/-systemen/-anlagen auszustatten. Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese schallschutztechnisch gleichwertig sind.

Dies gilt zusätzlich an allen Fassadenseiten für sämtliche dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräume (z. B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) der Parzellen 9 und 10.

• **Schallschutznachweis nach DIN 4109**

Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109-1 in der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung zu erfüllen.

5.2 Luftwärmepumpen

Luftwärmepumpen dürfen ausschließlich innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Es wird dringend empfohlen, eine Luftwärmepumpe zu beschaffen, deren Schalleistungspegel 50 dB(A) nicht überschreitet. Luftwärmepumpen, die den Schalleistungspegel von 50 dB(A) überschreiten, sind entweder im Gebäude aufzustellen oder durch eine schalldämmende Einhausung entsprechend abzuschirmen (siehe textliche Hinweise, Punkt 10).

Schalleistungspegel der Wärmepumpe	Mindestabstand zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in Meter in einem			
	reinen Wohngebiet	allgemeines Wohngebiet	Mischgebiet, Urbanes Gebiet	Gewerbegebiet
45 dB(A)	7	4	2	1
50 dB(A)	13	7	4	2
55 dB(A)	23	13	7	4
60 dB(A)	32	23	13	7
65 dB(A)	49	32	23	13
70 dB(A)	80	49	32	23
75 dB(A)	133	80	49	32

Orange = Stand der Technik
 Blau = Mehrzahl der verbauten Anlagen

Abb. 5 – Tabelle „Erforderliche Mindestabstände in Abhängigkeit von der Baugebietsnutzung“, herausgegeben vom Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU), Juli 2016

6 Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

6.1 Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

6.1.1 Bodenschutz – Schutz des Mutterbodens

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,0 m hohen Mieten zwischenzulagern.

Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist. Insbesondere gilt dies für die privaten Grünflächen, soweit keine Geländeangleichungen erforderlich sind.

Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. BauGB).

6.1.2 Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen

Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,50 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.

Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem DVGW-Merkblatt GW 125 (= DWA-M 162 und FGSV-Nr. 939), „Bäume unterirdische Leitungen und Kanäle“, über Baumstandorte sind zu berücksichtigen.

6.1.3 Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47-50, zu beachten.

6.1.4 Grünflächenanteil / Baumanteil

Auf den privaten Flächen ist pro 300 m² Grundstücksfläche ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Planlich und/oder textlich festgesetzte Baumpflanzungen können hierbei angerechnet werden. Die Baumstandorte können frei gewählt werden. Es wird empfohlen, die Bäume zu den Straßenräumen hin zu pflanzen, um eine gewisse öffentliche Wirksamkeit zu erreichen.

6.2 Besondere grünordnerische Festsetzungen

6.2.1 Allgemeines

Im Baugebiet sind auf privaten Grünflächen entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen Begrünungs- bzw. Pflanzmaßnahmen durchzuführen.

Die Ausführung hat dabei spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen, auf öffentlichen Flächen im Zuge der Erschließung.

Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode nach zu pflanzen.

6.2.2 Pflanzung von Strauchgruppen auf den öffentlichen Grünstreifen an der Nordseite des Geltungsbereichs

An der Nordseite des Baugebiets sind auf den öffentlichen Grünflächen gemäß den planlichen Festsetzungen Strauchgruppen aus ausschließlich heimischen und standortgerechten Gehölzarten zu pflanzen.

6.2.3 Zusätzliche Eingrünung am Nordrand auf privaten Parzellen

Um der Empfehlung der Unteren Naturschutzbehörde am LRA Eichstätt, eine umfangreiche Ortseingrünung sicher zu stellen, Rechnung zu tragen, wird eine zusätzliche Bepflanzung auf den privaten Grundstücken vorgesehen und durch entsprechende Festsetzungen gesichert. Es ist eine mindestens 1-reihige geschlossene Hecke aus Sträuchern und Bäumen gemäß untenstehender Liste der Empfohlenen Arten zu pflanzen.

Als zusätzliche Minderungsmaßnahme im Baugebiet wird die Errichtung von Garagen und Carports ausschließlich mit Gründächern verbindlich festgesetzt.

6.2.4 Gestaltung der öffentlichen Grünflächen im Nordwesten

Zur Eingrünung des Baugebiets in die Landschaft und der Verbesserung der Aufenthaltsqualität in öffentlichen Freiräumen des Baugebiets sind im Nordwesten auf der planlich festgesetzten öffentlichen Grünfläche mindestens 5 Bäume, davon mindestens 3 Bäume 1. Wuchsordnung (Stieleiche, heimische Linden oder Ahorn) und 5 Sträucher jeweils heimischer und standortgerechter Arten zu pflanzen.

6.2.5 Vermeidung der Beeinträchtigung benachbarter Baumbestände

Die entlang der westlichen Grundstücksgrenzen der Parzellen 36 - 38 auf dem Nachbargrundstück vorhandenen Baumbestände (außerhalb des Geltungsbereichs) sind im Zuge der Baumaßnahmen und dauerhaft unbeeinträchtigt zu erhalten.

Ablagerungen, Eingriffe in den Wurzelbereich usw. sind zu vermeiden. Sofern erforderlich, sind Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 durchzuführen.

6.2.6 Gehölzauswahlliste, Mindestpflanzqualität

Für Gehölzpflanzungen am Nordrand und im Nordwesten (Grünfläche am Hochpunkt) auf öffentlichen Grünflächen sind folgende heimische und standortgerechte Gehölzarten zu verwenden, ansonsten werden diese empfohlen:

Empfohlene Liste heimischer, standortgerechter Gehölzarten

Liste 1 Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Liste 2 Sträucher:

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Wolliger Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Mindestpflanzqualitäten:

- Obstbäume
H mind. 2 x verpflanzt, mind. 8-10 cm Stammumfang
- Heister, mind. 2 x verpflanzt, mind. 100/150 cm Höhe
- Sträucher (Randeingrünung im Norden)
mind. 2 x verpflanzt, mind. 60/100 cm Höhe

Zeitpunkt der Pflanzung:

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die öffentlichen Grünmaßnahmen sind im Zuge der Erschließung des Baugebiets in der nachfolgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Teil C) Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Bodenschutz

Mutterboden ist möglichst auf dem Grundstück, getrennt von unbelebten Bodenschichten zu lagern und wieder zu verwenden bzw. oberflächennah einzubauen.

2. Grundwasserschutz

Sofern Grundwasser, Hang- oder Schichtwasser ansteht, sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach § 49 WHG in Verbindung mit Art. 30 BayWG und die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß § 8 in Verbindung mit § 9 WHG sind zu beachten. Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so ist dies anzuzeigen.

3. Niederschlagswasser

Unbelastetes Oberflächenwasser ist vorzugsweise an Ort und Stelle flächig zu versickern. Der Bauherr ist verpflichtet, etwaige Versickerungsanlagen nach der "Niederschlagswasserfreistellungsverordnung" (NWFreiV) herzustellen und die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW), einzuhalten. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

In Abhängigkeit von der Sickerfähigkeit des Untergrundes am vorliegenden Standort sind zusätzliche Rückhalteeinrichtungen angeraten. Geeignete Möglichkeiten für Rückhaltevorrichtungen zur Wiederverwendung des Niederschlagswassers bilden z. B. auch die Anlage von Teichanlagen und Regenwasserzisternen.

Der Vollständigkeit halber wird auf die einschlägigen technischen Regelwerke der DWA:

- A-153, "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser",
- A-117, „Bemessung von Regenrückhalteräumen“ und
- A-138, „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“

sowie die Merkblätter des LfU verwiesen (z.B. „Naturnaher Umgang mit Regenwasser“), abrufbar unter folgendem Link:

https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf

4. Oberflächenbefestigung/Schichtenwasser

Der Oberflächenwasserabfluss bzw. die Abgabe des Oberflächenwassers in den öffentlichen Regenwasserkanal sind durch Minimierung der versiegelten Flächen zu reduzieren. Stellplätze auf Privatflächen sind mit maximal teilversiegelnden Belägen zu befestigen.

Das vertiefte Regenrückhaltebecken im unteren Bereich (unterhalb der tiefer gelegenen Drossel) ist mit belebtem Oberboden zu gestalten, da im unteren „Versickerungs- / Verdunstungsbereich“ eine gewisse Versickerung über belebten Oberboden stattfindet. Es ist außerdem anzunehmen, dass auch unterhalb des belebten Oberbodens, aufgrund der schlechten Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, noch eine spürbare Reinigung stattfindet.

5. Oberflächenwasser/Selbstschutz des Bauherrn

Aufgrund der vorhandenen Geländeneigung kann bei Starkregen wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen.

Ein vollständiger Schutz gegen Wassergefahren ist nicht möglich. Daher sind geeignete Objektschutzmaßnahmen durch den Bauwerber zu ergreifen.

Auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesumweltministeriums (www.bmub.bund.de; Suchbegriff "Hochwasserschutzfibel") mit den detaillierten Empfehlungen zum Objektschutz und zur baulichen Vorsorge wird hingewiesen.

Schutz vor Oberflächenwasser:

Bei der Planung der Gebäude sowie der Außenanlagen sollte auf eine sichere Ableitung des Oberflächenwassers geachtet werden (Lage von Kellerfenstern, Lichtschächten, Kellerabgängen, Gefälle vom Gebäude weg zur Grundstücksfläche). Wild abfließendes Wasser darf nicht zum Nachteil Dritter auf andere Grundstücke ab- bzw. umgeleitet werden.

Schutz vor Rückstau aus der Kanalisation:

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem (getrennte Ableitung von Oberflächenwasser und häuslichem Schmutzwasser). Generell sind sämtliche Einleitungsstellen von Abwasser in die Kanalisation ausreichend gegen Rückstau zu sichern.

Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986 ff zu erfolgen.

6. Dezentrale Rückhaltung von Niederschlagswasser

Zur dezentralen Regelung der Niederschlagswasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) im Planbereich selbst wird die Errichtung von Regenwasserzisternen für die privaten Grundstücke dringend empfohlen. Diese können, in Verbindung mit den zentralen Rückhalteeinrichtungen, die Niederschlagswasserbeseitigung des gesamten Gebietes auch bei Starkregenerenignissen sicherstellen.

7. Regenerative Energien/Solarenergie

Nach § 1a Abs. 5, „soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“

Anlagen zur Energiegewinnung sind daher als Dachaufbauten zulässig. Sie werden ausdrücklich empfohlen. (vgl. Textliche Festsetzungen, Punkt: 4.2.3).

8. Bodendenkmäler

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich im Plangebiet keine Bodendenkmäler. Südlich des Plangebietes befindet sich das Bodendenkmal D-1-7134-0153, „Straße der römischen Kaiserzeit“.

Das Vorkommen weiterer Bodendenkmäler auch innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist nicht auszuschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Eichstätt) gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG unterliegen.

9. Altlasten

Sollten bei Erdarbeiten im Plangebiet ungewöhnliche Verfärbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer, Hausmüll, Keramikabfälle, Deponiegas) wahrgenommen werden, so sind umgehend das Landratsamt Eichstätt, (Amt für Umweltschutz) und das Amt für Wasserwirtschaft Ingolstadt zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

10. Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei Anpflanzung von Bäumen und Großsträuchern ist zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Bei kleineren Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen. Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013, der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu beachten.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

11. Vorbeugender Brandschutz

Zur Brandbekämpfung muss eine ausreichende Wassermenge gemäß DGVW-Arbeitsblatt W-405 zur Verfügung stehen.

Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ wird hingewiesen.

12. Immissionen / Schallschutz bei Wärmepumpen

Die Anlagen dürfen nur so errichtet und betrieben werden, dass keine erheblichen Nachteile oder Beeinträchtigungen von ihnen ausgehen. Insbesondere sollte aus lärmschutzfachlicher Sicht zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen die Summenwirkung durch andere einwirkende Anlagen berücksichtigt werden. Beim Einsatz von Wärmepumpen ist die Broschüre „Lärmschutz bei Wärmepumpen“ herausgegeben durch das Landesamt für Umwelt (LfU) zu beachten.

13. Immissionen / Liegenschaften der Bundeswehr

Bebauungen oder Flächennutzungen dürfen in Hinblick auf die dafür geltenden Schallpegelrichtwerte (Immissionsrichtwerte) keinen einschränkenden Einfluss auf den Dienstbetrieb der Liegenschaften der Bundeswehr ausüben.

In der Nähe des Plangebietes befinden sich militärische Liegenschaften (Standortübungsplatz Hepberg). Hiervon ausgehend sind bei Tag und Nacht Lärmemissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu erwarten.

Es wird darauf hingewiesen, dass keine Ersatzansprüche, bezüglich etwaiger Beeinträchtigungen durch von Truppenübungsplätzen / militärischen Liegenschaften ausgehende Emissionen geltend gemacht werden können.

14. Landwirtschaft

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm -, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein.

15. Abfallrecht

Größe, Zahl und Art der Abfallbehältnisse richtet sich nach den Bestimmungen der jeweils geltenden Satzung. Auf § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (BGV C 27) wird verwiesen.

16. Leuchtmittel

Die Verwendung von Leuchtmitteln, die dem Schutz von Insekten dienen, wird angeraten.

17. Lichtschächte

Die Abdeckung von Lichtschächten sollte kleintier- und vogelsicher ausgeführt werden.

Teil D) Begründung

1 Allgemeines

Die Gemeinde Hepberg liegt im östlichen Landkreis Eichstätt ca. 10 Kilometer nordöstlich von Ingolstadt. Das Gemeindegebiet umfasst 4,16 Quadratkilometer. Die Einwohnerzahl liegt bei 2.923 Einwohnern (Stand: 30.09.2019).

Die Gemeinde Hepberg befindet sich im Einzugsgebiet des Oberzentrums Ingolstadt (Region 10, Ingolstadt) welches für Hepberg große Bedeutung besitzt und eine unverkennbare Sogwirkung ausübt.

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Gemeindegebiet.

2 Planungsanlass

Die Gemeinde Hepberg hat mit Sitzung vom 06.12.2018 die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes gemäß § 30 in Verbindung mit § 13 und § 13 b BauGB im vereinfachten Verfahren beschlossen.

Den 41 geplanten Parzellen stehen tatsächlich 400 ernsthafte Bewerbungen für Wohnbau-Grundstücke gegenüber. Über 90% davon fragen nach Baugrund für eine Einzel- oder Doppelhausbebauung an.

Derzeit befinden sich keine Bauflächen im gemeindlichen Besitz.

Im Zuge des Verfahrens wurden die vorhandenen Flächenpotentiale / Baulücken durch eine Eigentümeransprache (Februar 2021) evaluiert. Von den 72 angeschriebenen Grundstückseigentümern mit insgesamt 51.673 m² Flächenpotential haben 36 Eigentümer geantwortet.

Hiervon hegen 8 Eigentümer konkrete Bebauungsabsichten auf insgesamt 4.263 m² Fläche. Sämtliche 28 verbleibenden rückantwortenden Eigentümer zeigen keine Bereitschaft zum Verkauf ihres Grundstücks. Lediglich einer davon wäre bereit, gegen ein geeigneteres Grundstück oder ein Wohnangebot zu tauschen.

Bereits seit den 1970er Jahren nimmt die Bevölkerung in Hepberg stetig zu (zwischen 2011 und Dezember 2018 z. B. um 38,2%). Zuletzt wurde durch die Neuausweisung im Baugebiet „An der Reitwiese“ ein Zuwachs von 123 Einwohnern verzeichnet. In jüngster Zeit ist eher wieder eine Bevölkerungsabnahme zu beobachten.

Gleichzeitig besteht auch in Hepberg die Gefahr der Überalterung, sodass es ein vorrangiges Ziel ist, den Verbleib junger Hepberger in der Gemeinde und den Zuzug junger Familien nach Hepberg zu fördern.

Seit der letzten Baulandausweisung (2011) ist die Kurve der Fortgezogenen nur noch leicht gestiegen.

Zusätzlich positiv hat sich sicher die Änderung der bestehenden Bebauungspläne im Hinblick auf eine Nachverdichtung des Bestandes ausgewirkt.

Die Anzahl Zugezogener ist seither jedoch stark gefallen, was aus Sicht der Gemeinde direkt das mangelnde Angebot an Siedlungsflächen widerspiegelt.

Die Grafik des bayerischen Landesamts für Statistik, aus der „Regionalisierten Bevölkerungsentwicklung für die kreisfreien Städte und Landkreise Bayern“ prognostiziert noch bis ins Jahr 2039 eine zunehmende Bevölkerungsentwicklung von 2,5 bis 7,5% für die Region (für den Landkreis Eichstätt +6,7%, für die angrenzende kreisfreie Stadt Ingolstadt +5,7%).

Es besteht daher erheblicher Bedarf an Wohnbauflächen.

Die außerordentlich gute verkehrliche Anbindung (BAB 9, St 2229 und St 2335) und die Nähe zum Regionalzentrum Ingolstadt bzw. die Lage im Verdichtungsraum Ingolstadt, machen Hepberg zu einem attraktiven Standort für die Wohnnutzung.

3 Geltungsbereich, städtebauliche Einordnung, Lage und Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan der Gemeinde Hepberg, "Nord IV" auf den Flurstücks-Nummern 164/7, 164/8, 164/38, 164/49, 164/52, 164/53, 248, 248/2, 248/3, 248/4 und 248/5 Gemarkung Hepberg ist wie folgt umgrenzt:

- Im Westen: von der landwirtschaftlichen Fläche, Fl.-Nrn. 250 und dem Sandweg Fl.-Nr. 248/6,
- Im Süden: von der angrenzenden Wohnbebauung an der Lindenstraße, Fl.-Nrn. 165/1, 165/4, 165/6 sowie von der angrenzenden Wohnbebauung an der Ahornstraße, Fl.-Nrn. 164/31, 164/32, 164/33, 164/34, 164/50, 164/35, 164/36, 164/37 sowie von der Ahornstraße, Fl.-Nr. 164/39
- Im Osten: von der Straße „Holzmauerweg“, Fl.-Nr. 103/14,
- Im Norden: von den landwirtschaftlichen Flächen, Fl.-Nr. 220 und 238/1 allesamt Gemarkung Hepberg

Insgesamt weist das Plangebiet eine Größe von 26.738 m² auf.

Das Plangebiet grenzt im Süden und Südosten an die bestehende Wohnbebauung. Westlich und nördlich davon befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Im Osten grenzt die öffentliche Straße Holzmauerweg an.

4 Ziele und Zweck der Planung

Die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (vgl. Punkt 4.1) teilweise als Allgemeines Wohngebiet und teils als landwirtschaftliche Fläche enthaltenen Flurstücke westlich des Holzmauerweges sollen als 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) mit einer Ortsrandeingrünung auf öffentlichen und privaten Flächen ausgewiesen werden.

Die künftige Wohnbaufläche liegt im Norden von Hepberg und stellt eine sinnvolle Ergänzung/Ortsabrundung im Rahmen der topographischen Gegebenheiten dar.

Entsprechend den umgebenden Siedlungsstrukturen soll bei dem geplanten Baugebiet eine Entwicklung überwiegend für Einzel- und Doppelhäuser erfolgen. Außerdem soll durch die Ausweisung von Flächen für verdichtete Bauweisen auch Wohnraum für junge Familien und alleinstehende Gemeindemitglieder geschaffen werden. Das Einfügen der Bebauung in den bestehenden Siedlungszusammenhang soll im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gesichert werden.



Abb. 1: Luftbild mit Geltungsbereich (Quelle: Geoportal Bayern)

5 Übergeordnete Planungen

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) fungiert als landesplanerisches Gesamtkonzept der Staatsregierung für die räumliche Entwicklung und Ordnung Bayerns.

Das LEP enthält Ziele, die fachübergreifend die raumbedeutsamen öffentlichen Planungen und Maßnahmen koordinieren und die als Rechtsverordnung erlassen wurden. Kommunen sind gehalten, ihre Bauleitplanung an diese Ziele anzupassen.

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01. September 2013 zählt die Gemeinde Hepberg zusammen mit ihren Nachbargemeinden zum Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum des Oberzentrums Ingolstadt.

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern formuliert hierzu unter Punkt 2.2.8 „Integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung in Verdichtungsräumen“ folgende Ziele:

In den Verdichtungsräumen ist die weitere Siedlungsentwicklung an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere an Standorten mit Zugang zum schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr, zu konzentrieren.

Der Verdichtungsraum Ingolstadt ist als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum und als Impulsgeber für die Region unter Wahrung seiner ökologisch wertvollen Gebiete und natürlichen Potenziale weiter zu entwickeln.

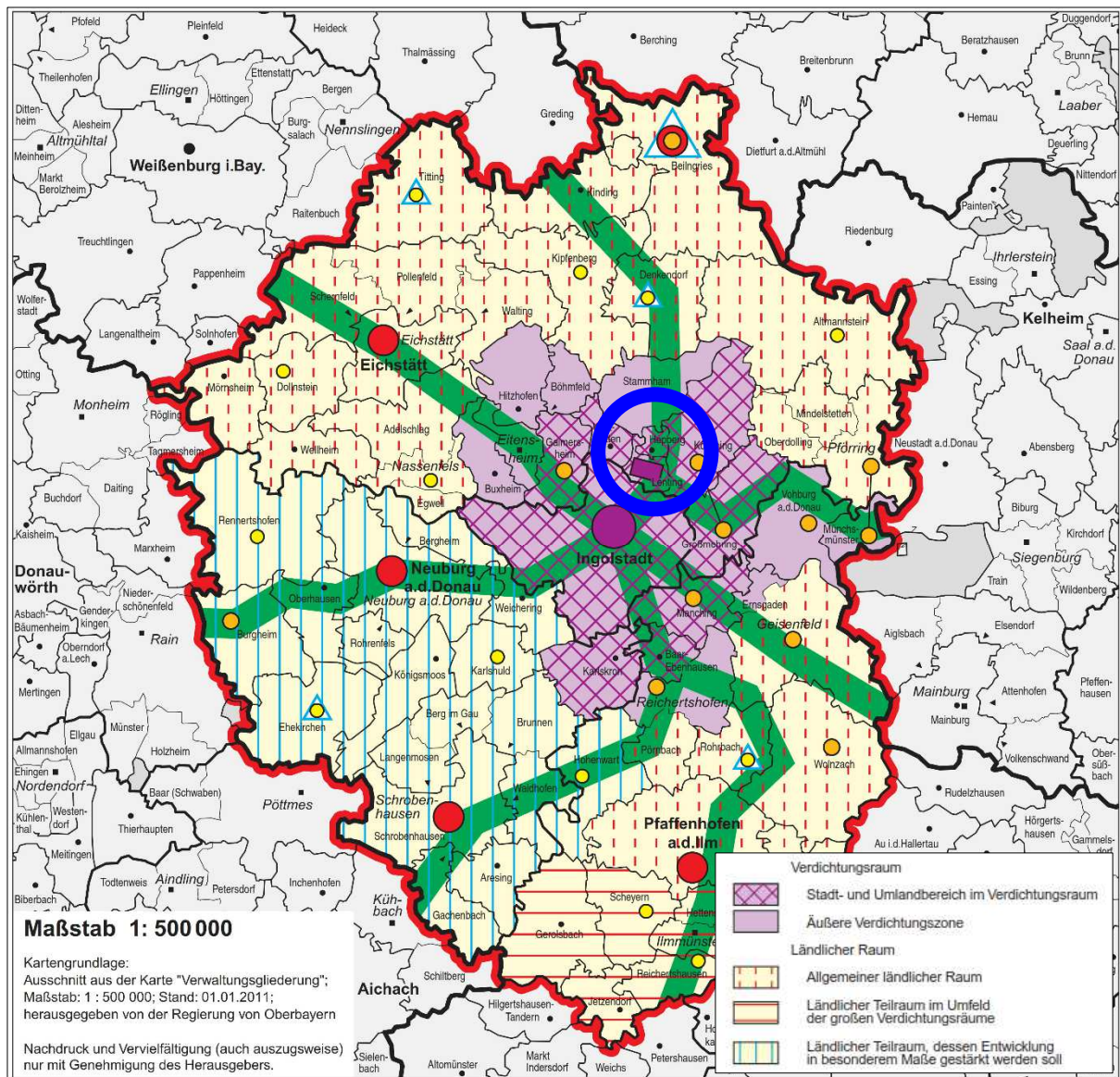


Abb. 2: Karte 1, "Raumstruktur" zur Begründung des Regionalplanes der Planungsregion Ingolstadt (10) vom 16.05.2013

5.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Hepberg verfügt über einen, durch die Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 16.02.1999, AZ. 420-4621-EI-13-1/94, genehmigten Flächennutzungsplan in der Fassung vom 03.03.1998, rechtskräftig seit 16.02.1999.

Dieser wurde zuletzt geändert mit Feststellungsbeschluss vom 09.01.2020 (7. Änderung). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hepberg teilweise als „Flächen für die Bebauung“ (WA) ausgewiesen, der westlich gelegene Teil als „Flächen für Landwirtschaft“

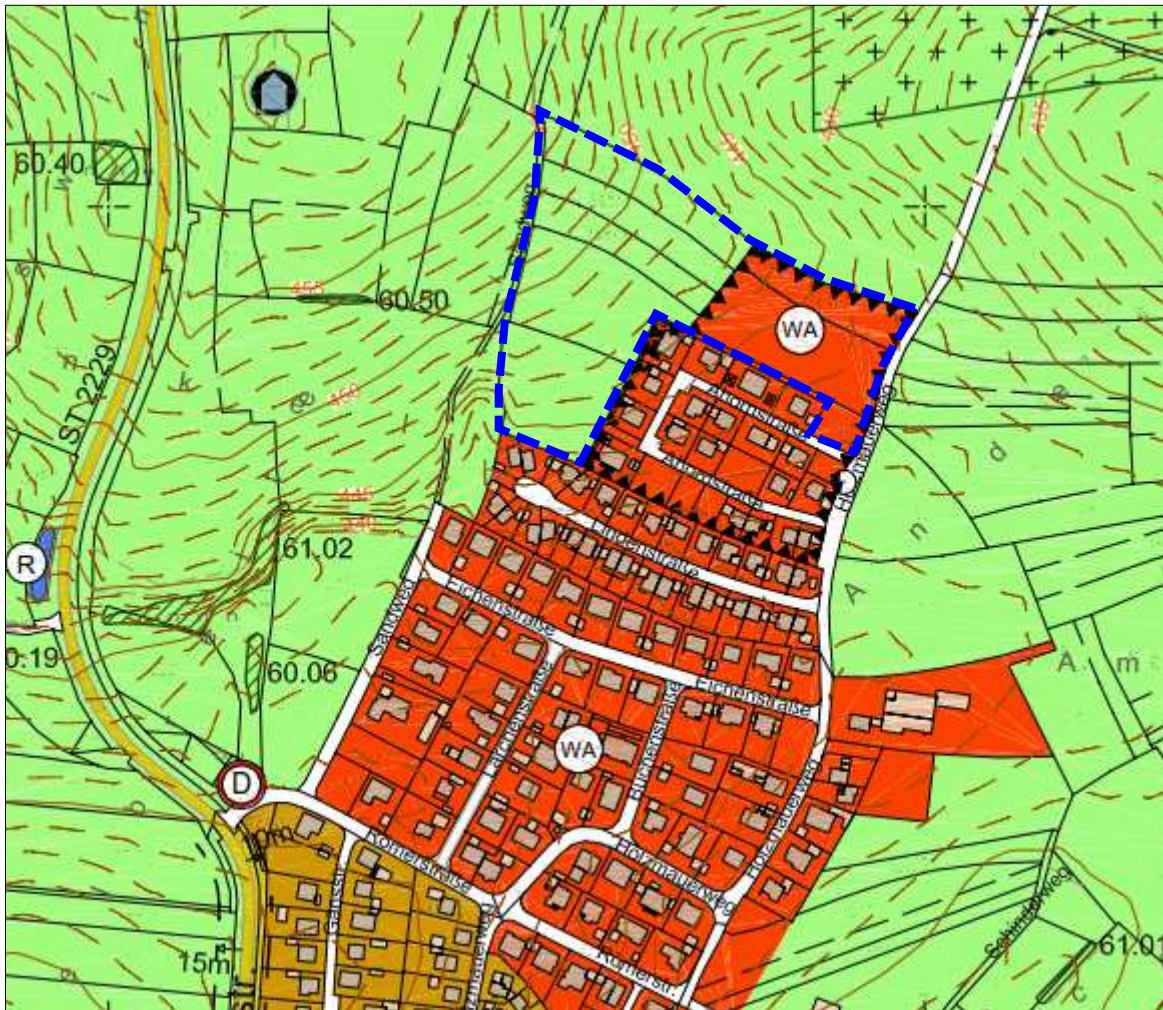


Abb. 3: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hepberg vom 04.12.2002

Der Bebauungsplan (Geltungsbereich blau dargestellt) ist somit teilweise gem. § 8 Abs. 3 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (östlicher Teilbereich).

Der übrige Teil soll als Bebauungsplan nach § 13 b BauGB in Verbindung mit § 13 und 13 a BauGB ausgewiesen werden (westlicher Teilbereich). Der Flächennutzungsplan wird im Anschluss an das beschleunigte Verfahren redaktionell berichtigt (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

In einem beschleunigten Verfahren nach § 13a (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt keine Umweltprüfung (§ 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB).

Mit der BauGB-Änderung 2017 wurde das beschleunigte Verfahren auf den Ortsrand erweitert (§ 13b BauGB), um hier gerade solchen Gemeinden, die mit ihrem Innenentwicklungspotential an ihre Grenzen gekommen sind, erleichtert eine Wohnbaulandmobilisierung zu ermöglichen.

Aufgrund des gewachsenen Siedlungsdrucks der letzten Jahre und des damit verbundenen Bedarfs an zusätzlichen Wohnbauflächen im Gemeindebereich ergibt sich der unmittelbare

Anlass zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Allgemeines Wohngebiet. Durch die Erweiterung nach Norden und Westen werden daher momentan intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen verwendet. Die geplante Erweiterung der Siedlungsfläche nach Norden ist weitestgehend konform mit den landschaftsplanerischen Zielen.

5.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Die unter Punkt 2. der „Auslegungshilfe Bedarfsnachweis“ des Bayerischen Staatsministerium des Innern (StMI) genannten, bestehenden Flächenpotenziale sind hierbei gemeindeweit einzubeziehen, sofern dort die beabsichtigte Nutzung zulässig wäre:

Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht

Südlicher Teil:

Bereich östlich der Görzstraße (zwischen Jägerstraße und Köschinger Weg. Aufgrund der räumlichen Nähe zur Bundesautobahn und den damit verbundenen Lärmemissionen wird eine Weiterentwicklung des Ortsrandes an dieser Stelle mit Blick auf den Anspruch an gesunde Wohnverhältnisse momentan nicht für sinnvoll erachtet. Zudem ist das Gelände hier auch topographisch als herausfordernd zu sehen.

Nördlicher Teil, östlich des Holzmauerweges:

Hier fand bereits mehrfach ein Austausch mit dem Landratsamt Eichstätt statt, inwieweit in diesem Bereich Wohnbauflächen ausgewiesen werden können. Der überwiegende Teil liegt baurechtlich betrachtet im Außenbereich. Eine bauliche Nutzung wäre erst nach Abschluss eines geordneten Bauleitplanverfahrens möglich. Der Erlass einer sog. Einbeziehungssatzung erscheint hier aus städtebaulicher Sicht nicht zielführend. Hierzu ist anzumerken, dass auf der nördlichen Parzelle eine Hofstelle besteht, die forstwirtschaftlich genutzt bewirtschaftet wird.

- Unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht:

Wurden mit Eigentümeransprache vom Februar/März 2021 abgefragt. Die Auswertung des Rücklaufs hat ergeben, dass von den mit insgesamt 51.673 m² Wohnbaufläche in Baulücken innerhalb des beplanten Gemeindegebietes keiner der 36 rückmeldenden Eigentümer zum Verkauf seines Grundstücks bereits ist.

8 von 36 Grundstücksbesitzern planen die Eigennutzung (4.263 m²), einer der verbleibenden 28 Eigentümer könnte sich einen Grundstückstausch gegen ein für ihn geeigneteres Grundstück oder ein Wohnangebot vorstellen.

- Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich:

keine vorhanden

- Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude:
keine geeigneten Wohngebäude bekannt.
- Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen:

Durch die letzte Änderung sämtlicher bestehender Bebauungspläne in 2017 bzw. 2019 wurde dem bereits Rechnung getragen, indem z. B. die Mindestgrundstücksanteile pro Wohneinheit einheitlich herabgesetzt wurden, um eine Nachverdichtung durch Anbauten und Grundstücksteilungen zu ermöglichen.

Der Flächennutzungsplan wird aufgrund der Verfahrenswahl nicht im Parallelverfahren geändert, sondern zu einem späteren Zeitpunkt berichtigt wird.

Um dem landesplanerischen Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ zusätzlich Rechnung zu tragen werden Baugebote gemäß § 176 BauGB erlassen.

6 Erschließung

6.1 Verkehr

6.1.1 Äußere Erschließung

Die Gemeinde Hepberg ist über die Bundesautobahn A 9, die Staatstraßen 2335 und 2229 überregional angebunden.

Innerorts erfolgt die Erschließung des neuen Baugebietes über den Holzmauerweg und die Ahornstraße von Süden.

Im Falle einer künftigen Weiterentwicklung von Wohnbauflächen und Erschließung Richtung Westen oder Nordwesten, wird die Machbarkeit einer Anbindung an die St 2229 geprüft und weiterverfolgt.

6.1.2 Innere Erschließung

Für das Allgemeine Wohngebiet "Hepberg Nord IV" ist eine neue Wohnstraße (Planstraße 1) in West-Ost-Richtung abzweigend vom Holzmauerweg und eine Wohnstraße in Nord-Süd-Richtung mit Anbindung an den südlichen Teil der Ahornstraße (Planstraße 2), jeweils mit stichförmigen Zufahrten zu den rückwertigen Grundstücken vorgesehen.

6.2 Wasserhaushalt

6.2.1 Abwasserbeseitigung

Schmutzwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über den vorhandenen Mischwasserkanal im Holzmauerweg, sowie in zu errichtenden Schmutzwasserkanälen in den Planstraßen 1 und 2 abgeleitet.

Die Sicherung der Abwasserentsorgung wird im Zuge der Erschließungsplanung konkretisiert. Das Oberflächenwasser der Fahrbahnen und Gehwege wird über einem geplanten RW-Kanal zum dafür vorgesehenen zentralen Rückhaltebecken geleitet.

Niederschlagswasser

Die Ableitung des Niederschlagswassers auf privaten Grundstücken erfolgt in einen neu zu errichtenden Regenwasserkanal, der im Regenrückhaltebecken mündet.

Zusätzlich auf Verkehrsflächen anfallendes Niederschlagswasser wird ebenso in dieses Rückhaltebecken eingeleitet.

6.2.2 Oberflächenwasser

Der geordnete Abfluss von Oberflächenwassern wird im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt.

Das bisher von den Ackerflächen breit abfließende und an den Ackerrändern entlanglaufende Wasser wird künftig gerichtet zu einer nordwestlich des Plangebietes geplanten Erdmulde auf der Flurnummer 250/4 geleitet, wo es versickern kann. Die bisherigen Einzugsflächen werden hierbei um die künftige Wohnbaufläche gemindert.

6.3 Wasser- und Löschwasserversorgung

Die Wasser- und Löschwasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an das gemeindliche Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Lenting. Die Anbindung wird über die südlich und südöstlich des Plangebietes vorhandenen Versorgungsleitungen im Holzmauerweg und in der Ahornstraße hergestellt.

6.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Plangebietes ist durch Versorgungsanlagen der Bayernwerk AG über die angrenzenden Wohnstraßen sichergestellt.

Eine ausreichend große Fläche für eine notwendige Trafostation zur elektrischen Versorgung wird in der westlichen öffentlichen Grünfläche am Ende der Planstraße 1 vorgesehen.

6.5 Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikation wird durch die im angrenzenden Wohngebiet vorhandenen Leitungen der Telekom AG hergestellt.

6.6 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt zentral durch den Landkreis Eichstätt

7 Flächenbilanz

Geltungsbereich:		gesamt:	26.775,68	m²	100%
Bauflächen:	Fläche WA	gesamt:	19.906,29	m²	74,34%
		innerhalb der Baugrenzen	13.981,29	m ²	
Erschließung:	Öffentliche Verkehrsflächen	gesamt:	3.640,24	m²	13,59%
Grünflächen:	Öffentliche Grünflächen	gesamt:	3.229,15	m²	12,06%
	davon Flächen für Regenrückhaltebecken		1.594,32	m ²	
	davon Grünweg		729,81	m ²	
	davon restl. Grünflächen		864,51	m ²	

8 Immissionen/Verkehrslärm

Im Zuge der vorbereitenden Bauleitplanung wurden ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen für folgende Schallemissionsorte diskutiert:

- Bundesautobahn A 9, ca. 400 m östlich und
- Staatsstraße St 2229, ca. 230 m westlich

Das Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 enthält schalltechnische Orientierungswerte, die für städtebauliche Planungen gelten. Es handelt sich dabei jedoch nicht um Grenzwerte. Sie sind vielmehr als sachverständige Konkretisierung der Anforderung an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen. Bei der Planung von schutzbedürftigen Nutzungen im Einwirkungsbereich von Stra-

ßen- und Schienenwegen ist die Einhaltung oder besser die Unterschreitung dieser Orientierungswerte an maßgeblichen Immissionsorten im Freien, anzustreben, um schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm vorzubeugen:

Für die Beurteilung ist tags der Zeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr und nachts von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr zugrunde zu legen.

Die Orientierungswerte sollen bereits auf den Rand der Bauflächen (Baugrenzen und -linien) bezogen werden. Sie sind in folgender Tabelle aufgeführt:

Nutzungen	Tag	Nacht
Reine Wohngebiete (WR) Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete	50	40
Allgemeine Wohngebiete (WA) Kleinsiedlungsgebiete (WS) Campingplatzgebiete	55	45
Friedhöfe, Kleingarten- u. Parkanlagen	55	55
Besondere Wohngebiete (WB)	60	45
Dorfgebiete (MD), Mischgebiete (MI)	60	50
Kerngebiet (MK), Gewerbegebiet (GE)	65	55
sonstige Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart	45 - 65	35 - 65

Tabelle: Schalltechnische Orientierungswerte für Verkehrslärm nach DIN 18005 Beiblatt 1 (Werte in dB(A))

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere in der Nähe von Verkehrsadern, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Der Schallschutz ist jedoch als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu verstehen. Die in der städtebaulichen Planung erforderliche Abwägung der Belange kann in bestimmten Fällen, bei Überwiegen anderer Belange, insbesondere in bebauten Gebieten – zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen. In diesen Fällen muss ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. Grundrissgestaltung, baulicher Schallschutz) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden. Hierbei muss aber auf die Grenzen der Gesundheitsgefährdung und auf die Gewährung einer ungestörten Nachtruhe (z. B. mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen) geachtet werden.

Sind im Fall eines Heranrückens schutzbedürftiger Nutzungen an bestehende Verkehrswege in der Bauleitplanung Überschreitungen der anzustrebenden Orientierungswerte nicht zu vermeiden, so werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV als Abwägungsspielraum interpretiert und verwendet.

Aufgrund der relativen Nähe zur BAB 9 und zur Staatsstraße St 2229 sind Vorkehrungen zum Schutz der Wohnbebauung vor Verkehrslärm zu treffen. Im Vorfelde der Planungen wurde eine schalltechnische Beurteilung durch das Ingenieurbüro Hock + Partner eingeholt. Es wurden Lärmprognoseberechnungen durchgeführt, um die Geräuscheinwirkungen im Plangebiet,

die durch den Verkehr auf der Bundesautobahn A 9 und der Staatsstraße St 2229 hervorgerufen werden, zu ermitteln und geeignete Festsetzungen für den Schallschutz zu treffen.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen – wie z. B. die Errichtung einer Lärmschutzwand - versprechen erfahrungsgemäß für die Außenwohnbereiche (z. B. Gärten, Terrassen, h = 2,0 m) bzw. für das Erdgeschossniveau eine spürbare Minderung der Verkehrslärmbelastung.

Um auch in den Obergeschossen eine spürbare Pegelminderung zu erzielen, müssten die Lärmschutzanlagen i. d. R. enorme (unverhältnismäßige) Höhenentwicklungen aufweisen.

Aufgrund der topographischen Verhältnisse ist kein wirkungsvoller aktiver Schallschutz am Gebietsrand möglich. Ein gewisser Grad an Lärmreduzierung wird aber durch eine winkelförmige Anordnung der größeren Baumassen auf den östlichsten Parzellen angestrebt, durch die eine teilweise Abschirmung der südwestlich gelegenen Einzelhausparzellen erzielt und ruhigere Außenbereichsflächen geschaffen werden.

Es ist durch Auflagen und Festsetzungen im Bebauungsplan sicherzustellen, dass gesunde Wohnverhältnisse in den Innenräumen speziell in den Schlafräumen und Kinderzimmern sichergestellt werden.

Geplant ist außerdem die Festsetzung einer schallschützenden Grundriss-Orientierung sowie von baulichen Maßnahmen zum passiven Lärmschutz an den jeweils lärmzugewandten Hausseiten (Norden und Osten).

Das Gutachten des Sachverständigenbüros Hock + Partner, Nr. HEP-4465-02/4465-02_E01 vom 21.07.2021 wird Bestandteil der Satzung.

9 Trinkwasserschutz

Durch die Planung werden keine Wasserschutzgebiete oder Grundwassereinzugsgebiete öffentlicher Trinkwasserbrunnen berührt.

10 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nach derzeitiger Aktenlage des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt und nach den Informationen aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädliche Bodenveränderungen bekannt.

11 Begründung zur Grünordnung

Trotz der zwangsläufig erforderlichen Überbauung und Versiegelung gilt es dennoch, die Mindestanforderungen des Bodenschutzes umzusetzen. Hierzu gehört zunächst der Schutz vor Vernichtung bzw. Vergeudung von Oberboden. Wo keine baulichen Veränderungen stattfinden, ist der natürliche Bodenaufbau zu erhalten. Insbesondere hier sind auch Beeinträchtigungen wie Bodenverdichtungen zu vermeiden.

Durch die Festsetzung von Schutzzonen zu Ver- und Entsorgungstrassen sowie von Mindestabständen zum Fahrbahnrand soll dafür Sorge getragen werden, dass Gehölzpflanzungen nicht in Konkurrenz zu technischen Einrichtungen stehen und deshalb später wieder beseitigt werden müssen.

Die Einhaltung von Grenzabständen dient in erster Linie der Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte.

Die im Zusammenhang mit der Errichtung des Bauvorhabens geplanten Grünflächen auf privaten und öffentlichen Flächen erfüllen eine Reihe ökologischer und ortsgestalterisch-ästhetischer Funktionen:

- Sicherung eines hinsichtlich des Ortsbildes und allgemein wohlfahrtswirksamen Grünflächenanteils im Baugebiet
- visuelle Einbindung und landschaftliche Einbindung der Baukörper in die örtliche Situation durch die öffentlichen Begrünungsmaßnahmen im Norden und Nordwesten, damit Minimierung bzw. Minderung von Eingriffen in das Landschaftsbild
- Verbesserung des Siedlungsklimas
- in gewissem Umfang Rückhalte- (bzw. Versickerungs-) fläche für auf den Baugrundstücken anfallendes Oberflächenwasser
- Beitrag zur Minderung von Lärm, Staub, Schadstoffen etc.
- Minderung bzw. Minimierung von Eingriffen in die Lebensräume von Pflanzen und Tieren; zusätzlich Verbesserung des Lebensraumangebots insbesondere für Gehölzbewohner
- Verminderung der Barrierewirkung hinsichtlich des Ausbreitungs- und Wandervermögens von Pflanzen und Tieren

Um eine Durchgrünung des Baugebiets sicherzustellen, ist auf den privaten Parzellen pro 300 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Die Standorte können frei gewählt werden. Sinnvollerweise sollten die Bäume entlang der öffentlichen Erschließungsstraße gepflanzt werden, um eine gewisse öffentliche Wirksamkeit zu erreichen.

An der Nordseite des Baugebiets werden auf öffentlichen Grünflächen abschnittsweise Strauchgruppen festgesetzt.

Im Nordwesten entsteht mit der geplanten Grünfläche am Hochpunkt des Baugebiets ein attraktiver Treffpunkt.

Durch die Festsetzung, dass die Begrünungsmaßnahmen im Zusammenhang mit den Erschließungs- und sonstigen Baumaßnahmen zu erfolgen haben sowie die Festsetzungen der Mindestpflanzqualitäten soll dafür Sorge getragen werden, dass die Pflanzungen möglichst frühzeitig ihre Funktionen erfüllen können.

Ausgleichs-/Ersatzflächen werden aufgrund der Anwendung des § 13b BauGB nicht festgesetzt.

Aufgestellt:

U.T.E Ingenieur GmbH
Dr.-Leo-Ritter-Straße 7
93049 Regensburg

Bearbeitung: G. Schiessl, Dipl.-Ing. FH

Tel.: 0941 / 46 44 87 40
Fax: 0941 / 46 44 87 44

Regensburg, 13.01.2022
zuletzt geändert am: 13.01.2022

.....
(Stempel / Unterschrift)

Anerkannt:

Gemeinde Hepberg
Vertreten durch
1. Bürgermeister Raimund Lindner
Schulstraße 5
85120 Hepberg

Hepberg,

.....
(Stempel / Unterschrift)

**E) Darstellung der umweltrechtlichen Belange (LA Blank)
mit Anlagen**

- Bestandsplan, M 1:1.000, Stand: 25.06.2020