

GEMEINDE EICHENAU

BEGRÜNDUNG zum

Bebauungsplan Nr. 43

Augraben Süd mit integriertem Grünordnungsplan

in der Fassung vom 24.07.2003

- 1. Anlass und Ziel der Planung** Die Gemeinde Eichenau hat aufgrund einer Bauvoranfrage am 26.09.2000 beschlossen, für das Gebiet Augraben Süd einen Bebauungsplan aufzustellen.
Ziel der Gemeinde ist es, das Gebiet einer der Ortsrandsituation angemessenen Bebauung zuzuführen.
- 2. Bestehende Planungen und Planungsabsichten** Die Gemeinde Eichenau besitzt einen seit 31.05.1998 rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Der vorliegende Bebauungsplan wurde aus den Vorgaben des gültigen Flächennutzungsplanes entwickelt und stimmt mit den städtebaulichen Zielen des Flächennutzungsplanes überein.
Der Bereich des Planungsgebietes wird im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen.
- 3. Lage des Planungsgebietes / Geltungsbereich** Das Planungsgebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde Eichenau.
Das Baugebiet wird im Osten durch die Roggensteiner Allee bzw. den Starzelbach begrenzt. Im südlichen Bereich schließt ein Wohnbaugebiet – Bebauungsplan Nr. 8 - an.
Nach Westen und Norden, abgetrennt durch den Augraben und Tonwerksgraben - zwei Entwässerungsgräben - grenzen Außenbereichsflächen an.
Die Fläche des vorliegenden Bebauungsplanes beträgt ca. 0,57 ha.
- 4. Örtliche Gegebenheiten**

 - 4.1 Nutzung und Baustruktur** Im Planungsgebiet befindet sich ein Wohngebäude.
Die Baustruktur des südlich angrenzenden Baugebietes ist wesentlich geprägt von Einzelhausbebauung. Eingeschossige Gebäude, z.T. mit ausgebauten Dachgeschoss, bilden einen einheitlichen Maßstab und bestimmen das Erscheinungsbild des Quartiers.
 - 4.2 Verkehr** Das zu überplanende Gebiet ist verkehrsmäßig über die Roggensteiner Allee erschlossen.
Aufgrund der ausreichenden Versorgung an Stellplätzen auf den Privatgrundstücken besteht nur geringer öffentlicher Stellplatzbedarf.
 - 4.3 Ver- und Entsorgung** Das Grundstück ist bereits bebaut und die Erschließung grundsätzlich gesichert.

4.4 Natürliche Grundlagen

- 4.4.1 Naturräumliche Lage** Das Gemeindegebiet Eichenau liegt zwischen dem Naturraum „Fürstfeldbrucker Hügelland“ und der „Münchner Ebene“ auf einer Höhe zwischen 565 und 530 m über NN. Ausgedehnte Niedermoore sind ein charakteristischer Bestandteil dieses Naturraums. Der Grundwasserstand schwankt in der Gemeinde um ca. 3,0 m und steigt örtlich bis auf Geländehöhe.
- 4.4.2 Klima** Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 8° C, die mittlere Niederschlagsmenge bei 850-900 mm. Die Hauptwindrichtung ist Süd-West. In den Niedermoorbereichen kann es zu verstärkter Kaltluft-, Frost- und Nebelbildung kommen.

5. Planerisches Konzept

- 5.1. Allgemeine Zielvorstellungen** Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung soll mit seinen städtebaulichen und grünordnerischen Aussagen zu einer geordneten ortsplanerischen Entwicklung der Gemeinde beitragen. Besonders berücksichtigt werden hierbei – in enger Abstimmung mit den Fachstellen des Landratsamtes - die naturschutzrechtlichen Belange.

- 5.2 Nutzung und Baustruktur** Nutzung und Baustruktur ist im wesentlichen durch die bestehende umliegende Bebauung vorgegeben. Aufgrund des Charakters des Quartiers wird die Ausweisung als Reines Wohngebiet festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung:

In der Planung sind die vom Gemeinderat am 26.09.2000 beschlossenen Vorgaben weitgehend erfüllt:

1. Verdichtung der Bebauung in Richtung Roggensteiner Allee
2. Erhalt des westlichen Bereiches
3. Festsetzung der GFZ auf 0,25 (bezogen auf das gesamte Grundstück)
4. Bebauung des Grundstückes nur bis zum bestehenden Gebäude

Punkt 1-3 wurde in der vorliegenden Planung vollständig erfüllt. Die in Punkt 4 vorgesehene Bebauung bis zu dem bestehenden Gebäude hätte unter Einhaltung der Punkte 1-3 bedingt, dass eine geschlossene Bebauung mit einem Gebäuderiegel sich ergeben hätte. Da diese Lösung ortsplanerisch nicht zufrieden stellte, wurde anlässlich eines Ortstermins mit Gemeindevertretern, dem Eigentümer des Grundstückes und Vertretern des Landratsamtes festgelegt, dass die westliche Bebauungsgrenze bis maximal zur Hälfte der Giebelseite des Hauses Bärenweg Nr.6 reichen darf.

Für eine praktikable Umsetzung der vorgegebenen GFZ, die sich auf das gesamte Grundstück bezieht, wird je Gebäude die maximal zulässige Geschossfläche festgesetzt.

Umgerechnet auf die Baugrundstücke (ohne den Privatweg) ergibt sich nach BauNVO eine durchschnittliche GFZ von ca. 0,36.

Im gesamten Gebiet ist eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen zulässig, wobei das zweite Vollgeschoss das Dachgeschoss sein muss.

Da die „Örtlichen Bauvorschriften zur Ortsgestaltung der Gemeinde Eichenau“ Bestandteil des Bebauungsplanes sind, sind diesbezüglich keine weiteren Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich.

Aufgrund der eindeutigen Vorgaben bezüglich bebaubarer Fläche des Grundstückes und der GFZ durch den Gemeinderat wurde ein sehr differenzierter Entwurf entwickelt, in dem die Bauräume eng definiert sind und

eine charakteristische städtebauliche Struktur vorgegeben.
Die Flächen für Garagen, Stellplätze und Carports sind festgesetzt.

- 5.3 Städtebauliche Gestaltung** Der vorliegende städtebauliche Entwurf gibt eine aufgelockerte Bebauung mit Einzelhäusern vor. Wegen der Ortsrandlage hat das Planungsziel, an dieser Stelle nur aufgelockerte Bebauung mit entsprechend geringen (Verkehrs-)Belastungswirkungen zuzulassen, besondere Bedeutung. Andererseits sollen hier aber auch - angesichts des innerhalb der einzelnen Bau-räume zu verwirklichenden Baurechts - familiengerechte Wohnformen möglich sein, die beispielsweise mehreren Generationen das Wohnen innerhalb eines Gebäudes ermöglichen. Aus diesen Gründen wird die maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten innerhalb eines Gebäudes auf zwei festgesetzt.
Gestalterische Qualitäten wie Maßstäblichkeit und einfache, klare Baukörper werden sowohl durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes als auch durch die Vorgaben der „Örtlichen Bauvorschriften zur Ortsgestaltung der Gemeinde Eichenau“ gewährleistet.
Aufgrund der relativ engen, kleinteiligen Bebauung wurde im Bebauungsplan bewusst auf die Möglichkeit, Gauben zu errichten (Örtliche Bauvorschriften §5 Art.4) verzichtet und nur die Errichtung von Quer- bzw. Zwerchgiebel, die sich dem Hauptdach unterordnen, zugelassen, um eine ruhige Dachlandschaft zu erreichen.
Die Grundrisskonzeption des Gebäudes bietet – bei der Planung von Zwerchgiebeln statt Gauben – interessante und hochwertige Möglichkeiten der Innenraumgestaltung.
- 5.4 Verkehrserschließung** Das Grundstück ist über die Roggensteiner Allee erschlossen. Im Zuge der Arrondierung der öffentlichen Verkehrsflächen wird entlang der Roggensteiner Allee ein 1,25m–2,25m breiter Streifen des Grundstückes Fl.Nr. 1938 als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.
Auf dem Grundstück selbst findet die Erschließung der einzelnen Parzellen über einen Privatweg statt. Dieser Privatweg ist als Hinweis in den Plan mitaufgenommen und vom Eigentümer als Feuerwehrezufahrt mit der Freiwilligen Feuerwehr Eichenau und dem Kreisbrandrat abgestimmt.
- 5.5 Grünordnung**
- 5.5.1 Rechtliche Grundlagen** Gemäß §21 BNatSchG -Verhältnis zum Baurecht- Abs.1 ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen, die Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten lassen, über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.
Gemäß § 1a BauGB -Umweltschützende Belange in der Abwägung- Abs.3 erfolgt der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe durch geeignete Darstellungen nach §9-Inhalt des Bebauungsplans- als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich.
Das waldartig bestockte Plangebiet (FlstNr.1938) wurde von Herrn Haug, Forstamt Fürstenfeldbruck bei einem Ortstermin am 26.11.2002 als „bepflanztes Gartengrundstück“ eingestuft.
Der Eingriff ist daher nach dem BauGB und nicht nach dem Bayerischen Waldgesetz auszugleichen.

5.5.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Gemeinde Eichenau wendet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entsprechend dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen an.

Da im Plangebiet ein geringer Flurabstand zum Grundwasser vorliegt, kann die im bayerischen Leitfaden aufgezeigte vereinfachte Vorgehensweise nicht angewendet werden. Es ist das differenzierte, schrittweise Vorgehen des Regelverfahrens erforderlich.

5.5.3 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

Bestandsaufnahme

Das Grundstück (Flurst.Nr. 1938) liegt am nordwestlichen Ortsrand von Eichenau.

Im Norden grenzt das Grundstück an den Aufragen und das kartierte Biotop 113 (Streuwiesenrest und Feuchtgebüsch) sowie an den Kinderspielplatz Roggensteiner Allee. Im Westen grenzt es direkt an den Tonwerkgraben.

Auf dem Grundstück ist ein Wohnhaus sowie ein Garagengebäude vorhanden. Die Grundstückfläche wird als private Grünfläche genutzt.

Das Grundstück ist fast waldartig bestockt. Der Baumbestand besteht, wie beiliegendem Bestandsplan entnommen werden kann, hauptsächlich aus Fichten (56 St) und Birken (18 St). Daneben finden sich einzelne Eichen, Ahornbäume, Kastanien, Buchen, Kiefern, Erlen, Eschen und Trauben-Kirschen.

Durch die Ortsrandlage übernimmt der Baumbestand an der westlichen Grundstücksgrenze die Funktion der Ortrandeingrünung. Das Vorkommen der Großen Schlüsselblume in diesem Bereich deutet darauf hin, daß es sich um eine ehemalige degradierte Feuchtfläche handelt.

Da neben der Großen Schlüsselblume keine weiteren Zeigerpflanzen vorkommen, ist die Fläche nicht nach Art. 13d (Bayer. Naturschutzgesetz) geschützt.

Nördlich des Flurstücks verläuft der Aufragen, mit grabenbegleitendem Gehölzbestand. Dieser besteht hauptsächlich aus nicht standortgerechten Fichten und aus überalterten, zum Großteil morschen Birken. (siehe Plan 1 – Bestand)

Bewertung

Dem Plangebiet wurde nach seiner Bedeutung für Natur und Landschaft - durch gemeinsame Betrachtung der wesentlichen Schutzgüter Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaftsbild - eine Wertkategorie des bayerischen Leitfadens zugeordnet.

Die waldartige Bestockung durch überwiegend nicht standortgemäße Fichten, der strukturreiche Garten, sowie die degradierte ehemalige Feuchtfläche im westlichen Grundstücksbereich sind der Wertkategorie II (mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) zuzuordnen.

(siehe Plan 2 – Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)

Wertkategorie	Fläche m ²
I (geringe Bedeutung)	-
II (mittlere Bedeutung).	5.584
III (hohe Bedeutung)	-
Bestehendes Baurecht	93
Gesamt Flurst.Nr. 1938	5.677

5.5.4 Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs

Der Versiegelungs- und Nutzungsgrad gemäß dem bayerischen Leitfaden kann im Plangebiet als niedrig bis mittel bezeichnet werden. Die festgesetzte GRZ der vorgesehenen Bebauung liegt unter der maßgeblichen GRZ von 0,35.
(siehe Plan 3 – Planung und Plan 4 – Überlagerung Eingriffsschwere / Wertkategorien)

Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	Fläche m ²
Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, GRZ > 0,35)	-
Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, GRZ ≤ 0,35)	4.434
Bestehendes Baurecht	93
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	1.150
Gesamt Flurst.Nr. 1938	5.677

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Vor Bestimmung des Ausgleichs, sind Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zu untersuchen, um den dann gegebenenfalls noch verbleibenden Kompensationsaufwand möglichst gering zu halten. Im Plangebiet wurden im Rahmen der Grünordnungs- und Bebauungsplanung folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung festgesetzt.

- Von Bebauung freizuhalten Schutzstreifen von 5 m Breite zwischen der nördlichen Grundstücksgrenze und der geplanten Erschließung (entlang Augrabungen)
- Von Bebauung freizuhalten Schutzstreifen in 10 m Breite an der nordwestlichen Grundstücksgrenze ab dem Ende des Wendehammers (entlang Augrabungen und Tonwerkgraben)
- Erhalt der degenerierten Feuchtfelder durch Verbot der Aufschüttung sowie Verbot der Düngung
- Erhalt der vorhandenen Ortsrandeingrünung (Bäume und Gehölzaufwuchs)
- Erhalt von 4 Einzelbäumen (1 Kastanie, 1 Ahorn, 2 Eichen)
- Pflanzbindung im privaten Grün
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit durch Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei Stellplätzen und Garagenzufahrten
- Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken

5.5.5 Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen

Aufgrund der aufgeführten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen kann bei der Faktorenspanne ein Wert von 0,6 angesetzt werden. Die Fläche des Wohnhauses wurde als bestehendes Baurecht von der zugrunde gelegten Grundstücksfläche abgezogen. Es ergibt sich somit eine erforderliche Ausgleichsfläche in einer Größe von 2.660 m².
(vgl. nachfolgende Tabelle)

Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Wertkategorien	Typ B	Faktorenspanne gemäß Leitfaden	Verwendeter Faktor	Größe der Ausgleichsfläche
II (mittlere Bedeutung)	4.434 m ²	0,5-0,8	0,6	2.660 m ²

5.5.6 Ausgleichskonzeption **Bereitstellung der erforderlichen Ausgleichsflächen**

1) Innerhalb des Bebauungsplangebietes

Im Bebauungsplangebiet können Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in einer Größe von insgesamt 1.150 m² bereitgestellt werden. Diese Flächen grenzen unmittelbar an die bestehenden Gräben, Aufragaben und Tonwerkgräben an. Sie stehen im Kontext zu vorhandenen Biotopen und sind von hoher ökologischer Bedeutung.

Entlang des Aufragabens wurden im Rahmen der Planungen zur Hochwasserfreilegung des nordwestlichen Gemeindegebietes (Planfeststellungsbeschluss vom 15.11.2001) neue Geländehöhen festgelegt. Diese dienen der Schaffung eines Freibords von 30 cm Höhe zum Schutz der angrenzenden Bebauung. Die neuen Geländehöhen machen in diesem Bereich eine Aufschüttung von ca. 20-40 cm erforderlich.

An der nordwestlichen Grundstücksgrenze sind Aufschüttungen unzulässig, um die Ortsrandeingrünung sowie die degradierte Feuchthfläche zu erhalten. (siehe Plan 5.1 Ökologische Aufwertung der Ausgleichsflächen innerhalb des Bebauungsplangebietes B 43, Pflege- und Entwicklungsplan)

Die Fläche von 1.150 m² kann aus naturschutzfachlicher Sicht durch folgende Ausgleichsmaßnahmen aufgewertet werden:

- Ersatz der nicht standortgemäßen Fichten und abgängigen Birken durch Neuanpflanzung
- Pflanzung von standortgerechten, grabenbegleitenden Gehölzstrukturen nach Modellierung der neuen Geländehöhen entlang des Aufragabens
- Ergänzung der vorhandenen Gehölze am nordwestlichen Ortsrand

Die Pflanzungen sind gem. folgender Liste vorzunehmen:

botanischer Name	deutscher Name	Anteil in %
<i>Alnus glutinosa</i>	Erle	10 %
<i>Betula pubescens</i>	Moor-Birke	10 %
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	15 %
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	30 %
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche	15 %
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball	20 %

Pflanzraster: 1,5 x 2,0 m

Pflanzqualität: mind. 2 xv., m.B., 125-150

2) Außerhalb des Bebauungsplangebietes

Die übrige Fläche von 1.510 m² wird außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes auf FlurstNr. 1504/2 (Hintere Auen, neben Walter-Schleich-Strasse) ausgeglichen.

Das Flurstück wurde durch die Gemeinde Eichenau mit Urkunde Nr. 273 C/2003 des Notars Peter Schüßler vom 06.02.2003 erworben. Mit vorgenannter Urkunde hat sich die Gemeinde Eichenau verpflichtet, die Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück FlurstNr. 1504/2 herzustellen. Es hat eine Größe von 10.700 m².

Auf dem Grundstück ist im Rahmen der Hochwasserfreilegung des nordwestlichen Gemeindegebietes (Planfeststellungsbeschluss vom 15.11.2001) eine Flutmulde geplant. Diese soll bis zu einem HQ 5 überschüssiges Wasser aus dem Schwarzen Graben in den Leitengraben abführen.

Für einen geradlinigen Verlauf der Flutmulde mit Regelprofil (Sohlbreite 3m,

Böschungsneigungen 1:5) wird eine Fläche von 3.420 m² beansprucht. 7.280 m² stehen folglich für die ökologische Aufwertung als Ausgleichsfläche zur Verfügung. Der Bedarf von 1.510 m² kann damit gedeckt werden. Die restlichen 5.770 m² werden als Ökokontofläche auf dem Ökokonto der Gemeinde Eichenau verbucht.

(siehe Plan 5.2 Ökologische Aufwertung der Ausgleichsflächen außerhalb des Bebauungsplangebietes B 43, auf FlurstNr. 1504/2)

Das Ausgleichskonzept sieht vor, die Maßnahmen zur Hochwasserfreilegung (Anlage einer Flutmulde) mit der ökologischen Aufwertung des Grundstücks zu verbinden. Das technische Regelprofil soll zu einer naturnah gestalteten Flutmulde mit geschwungener Linienführung umgewandelt werden. Laut Aussage des IB Ott und des WWA Freising, Herr Stibli gibt es bei Berücksichtigung des Mindestprofils keine Einwände gegen den vorgesehenen Verlauf.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind für die Fläche vorgesehen:

- Umwandlung der Ackerfläche in eine artenreiche Wiese (Ansaat von Landschaftsrasen, zweischürige Mahd - 3 Jahre lang, dann einschürige Mahd)
- Pflanzung einer lockeren Baumreihe (Schwarz-Erle) entlang der Walter-Schleich-Straße mit Aussparung im Bereich der 40m breiten Wegeabsenkung
- Abweichung vom Regelprofil der Flutmulde
- Anlage einer naturnahen, geschwungenen Linienführung mit wechselnden Grabenbreiten und Böschungsneigungen
- kleinflächige Anlage eines grabenbegleitenden Hochstaudensaumes
- punktuelle Pflanzung von Baum- und Strauchgruppen

Die Pflanzungen sind gem. folgender Liste vorzunehmen:

Baumreihe

botanischer Name	deutscher Name	Qualität
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	H 3xv m.Db., StU 14-16

Baum- und Strauchgruppen

botanischer Name	deutscher Name	Qualität
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Hei 2xv, 150-200
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme	Hei 2xv, 150-200
Corylus avellana	Haselnuß	vStr 4 Triebe, 100-150
Rosa rubiginosa	Zaun-Rose	vStr 4 Triebe, 100-150

5.6 Altlasten

Nach Angabe der Gemeinde sind keine Hinweise erkennbar, die auf das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserkontamination schließen lassen.

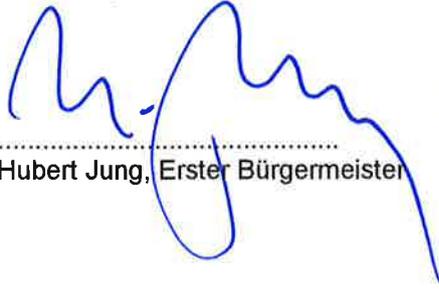
5.7 Versorgung

Es ist davon auszugehen, dass die bestehenden Versorgungseinrichtungen aufgrund der geringen Größe des Baugebietes und des damit verbundenen Einwohnerzuwachses ausreichen.

6. Flächenbilanz	Verkehrsflächen	ca. 75 m ²
	Nettowohnbaufläche	ca. 4.452 m ²
	Flächen für Ausgleichsmaßnahmen	<u>ca. 1.150 m²</u>
	Gesamtflächen	ca. 5.677 m²

Gemeinde Eichenau

Eichenau, den 25.07.2003


.....
Hubert Jung, Erster Bürgermeister





M. 1:500

Kartiertes Biotop Nr. 113

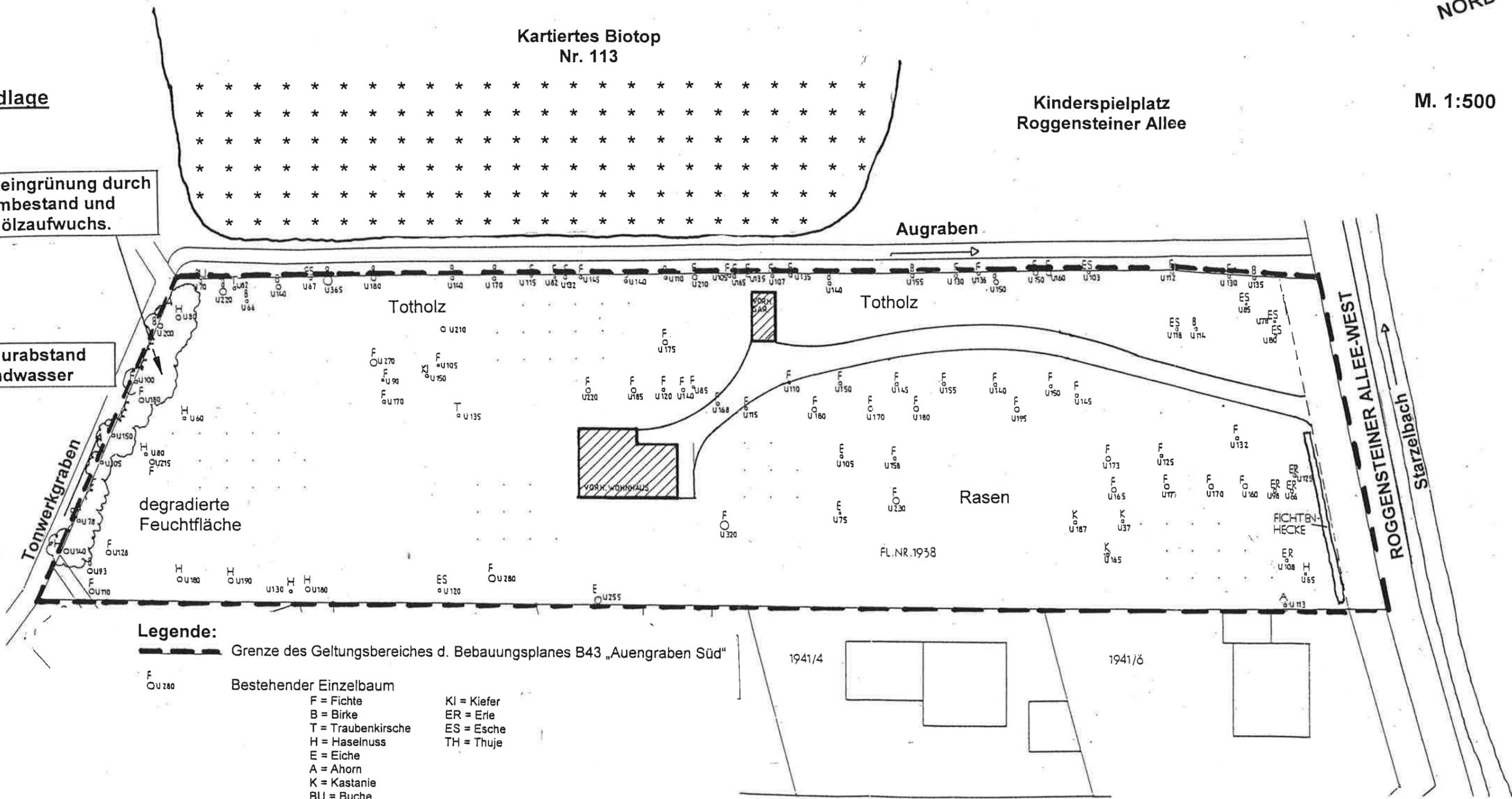
Ortsrandlage

Kinderspielplatz
Roggensteiner Allee

Ortsrandeingrünung durch
Baumbestand und
Gehölzaufwuchs.

Augraben

Geringer Flurabstand
zum Grundwasser



Legende:

- Grenze des Geltungsbereiches d. Bebauungsplanes B43 „Auengraben Süd“
- Bestehender Einzelbaum
 - F = Fichte
 - B = Birke
 - T = Traubenkirsche
 - H = Haselnuss
 - E = Eiche
 - A = Ahorn
 - K = Kastanie
 - BU = Buche
- KI = Kiefer
- ER = Erle
- ES = Esche
- TH = Thuje

- Garten, intensiv genutzt.
- Gehölzaufwuchs
- Fichtenhecke
- Zufahrt, Wassergebunden
- Bestehende Gebäude
- Augraben
- Kartiertes Biotop Nr. 113
- Streuwiesenrest und Feuchtgebüsch

BÄRENWEG

B43 – Augraben-Süd

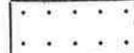
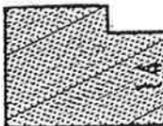
Plan 1

Grundlage: Bestandsplan des AB. Lovric vom 30.03.2000
Ergänzt durch eigene Bestandsaufnahmen.

Darstellung: Bestand

GEMEINDE EICHENAU - Bauamt
Erstellt: 22.01.2003 M.Dietrich

Legende:

-  Grenze des Geltungsbereiches d. Bebauungsplanes B43 „Augraben Süd“
-  Wertkategorie I
-  Wertkategorie II
-  Bestehendes Baurecht



NORD
M. 1:500

Wertkategorie	Fläche (m ²)
I (geringe Bedeutung)	-
II (mittlere Bedeutung)	5.584
bestehendes Baurecht	93
Gesamtfläche Flstnr. 1938	5.677

B 43 – Augraben-Süd

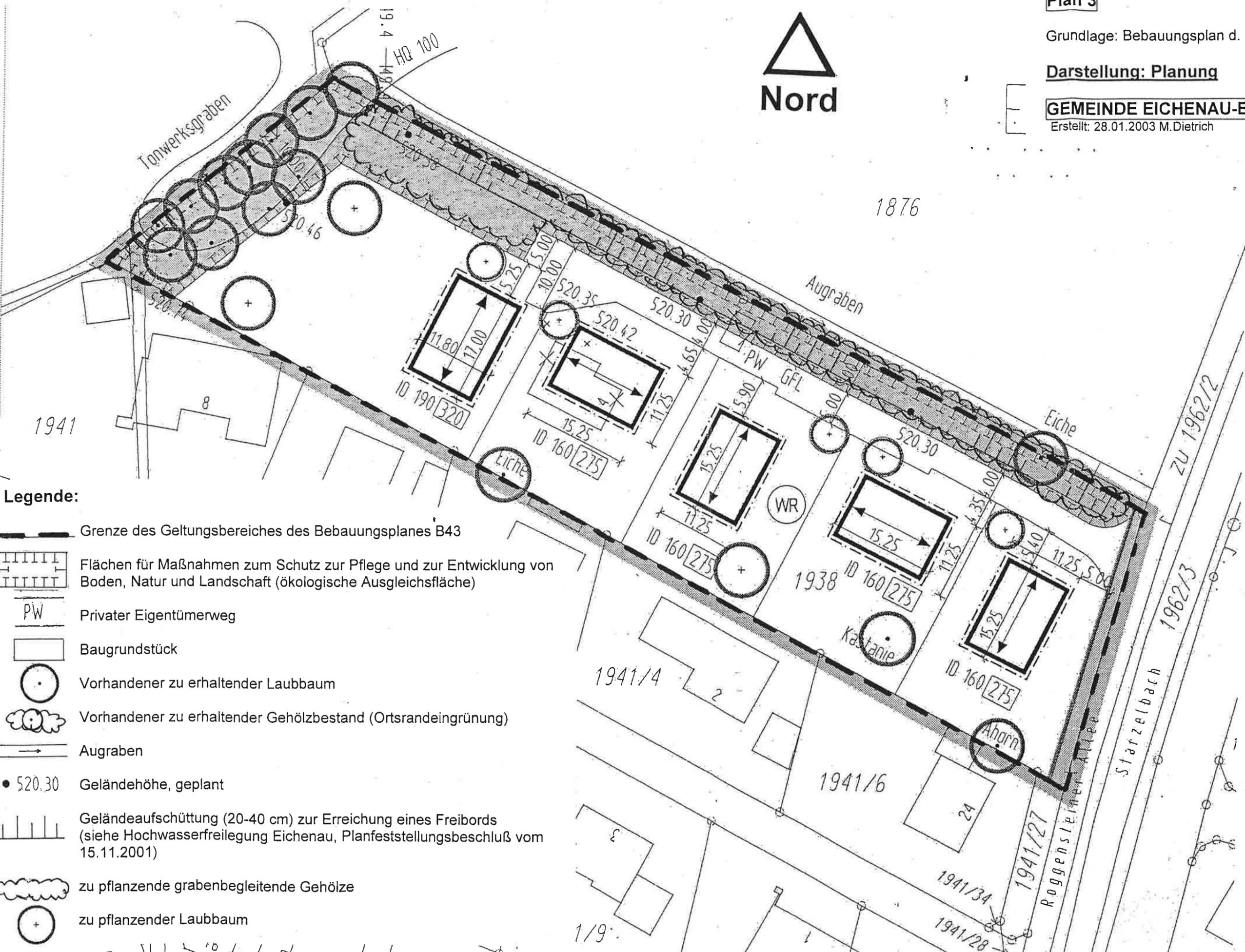
Plan 2

Darstellung: Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

GEMEINDE EICHENAU-Bauamt
Erstellt: 22.01.2003 M. Dietrich



Nord



Legende:

--- Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes B43

▨ Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (ökologische Ausgleichsfläche)

PW Privater Eigentümerweg

▭ Baugrundstück

○ Vorhandener zu erhaltender Laubbaum

☁ Vorhandener zu erhaltender Gehölzbestand (Ortsrandeingrünung)

→ Augraben

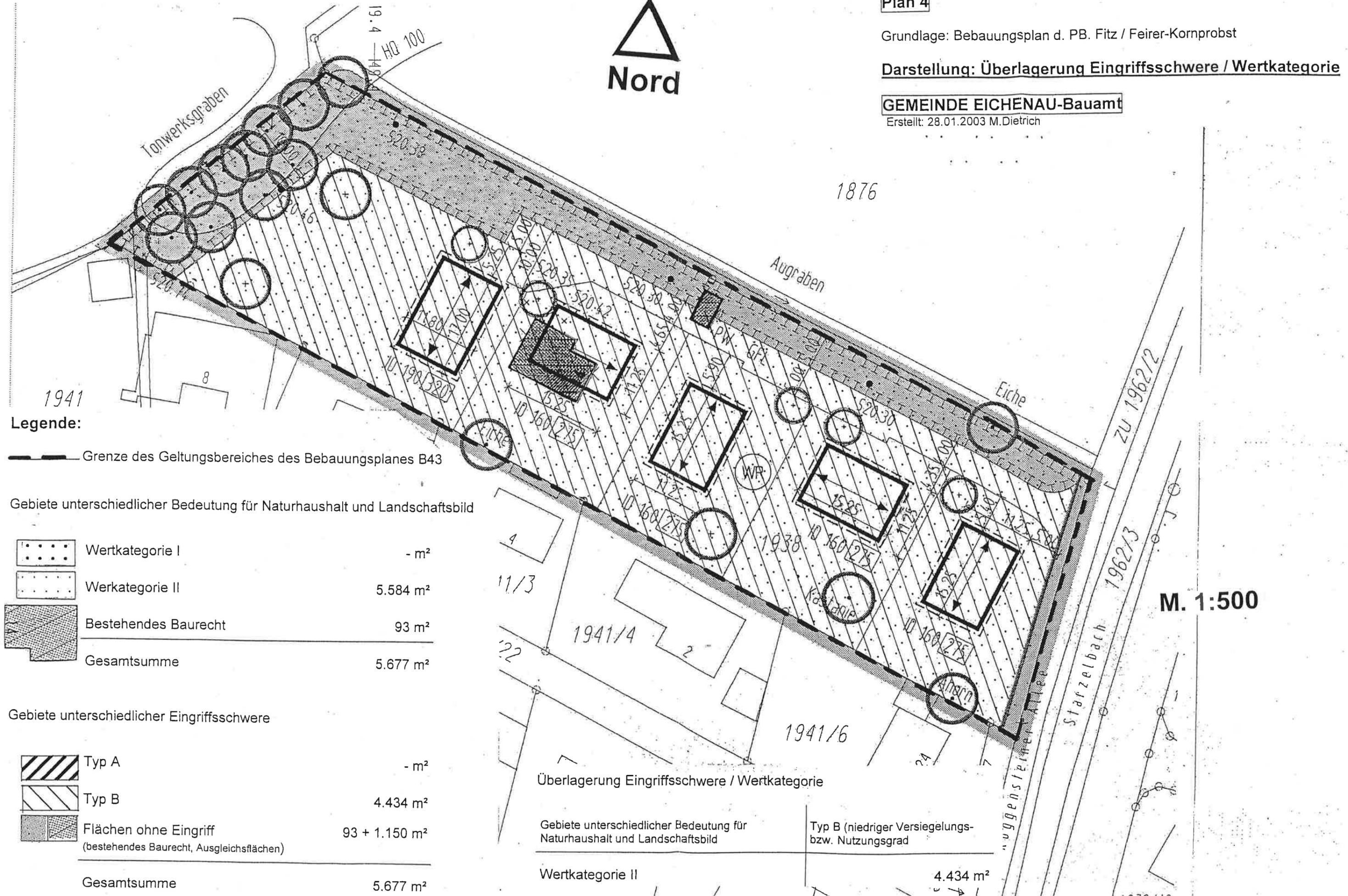
● 520.30 Geländehöhe, geplant

▨ Geländeaufschüttung (20-40 cm) zur Erreichung eines Freibords (siehe Hochwasserfreilegung Eichenau, Planfeststellungsbeschuß vom 15.11.2001)

☁ zu pflanzende grabenbegleitende Gehölze

○ zu pflanzender Laubbaum

M. 1:500



Legende:

--- Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes B43

Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

	Wertkategorie I	- m ²
	Wertkategorie II	5.584 m ²
	Bestehendes Baurecht	93 m ²
	Gesamtsumme	5.677 m ²

Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere

	Typ A	- m ²
	Typ B	4.434 m ²
	Flächen ohne Eingriff (bestehendes Baurecht, Ausgleichsflächen)	93 + 1.150 m ²
	Gesamtsumme	5.677 m ²

Überlagerung Eingriffsschwere / Wertkategorie

Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Wertkategorie II	4.434 m ²
Typ B (niedriger Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)		

M. 1:500

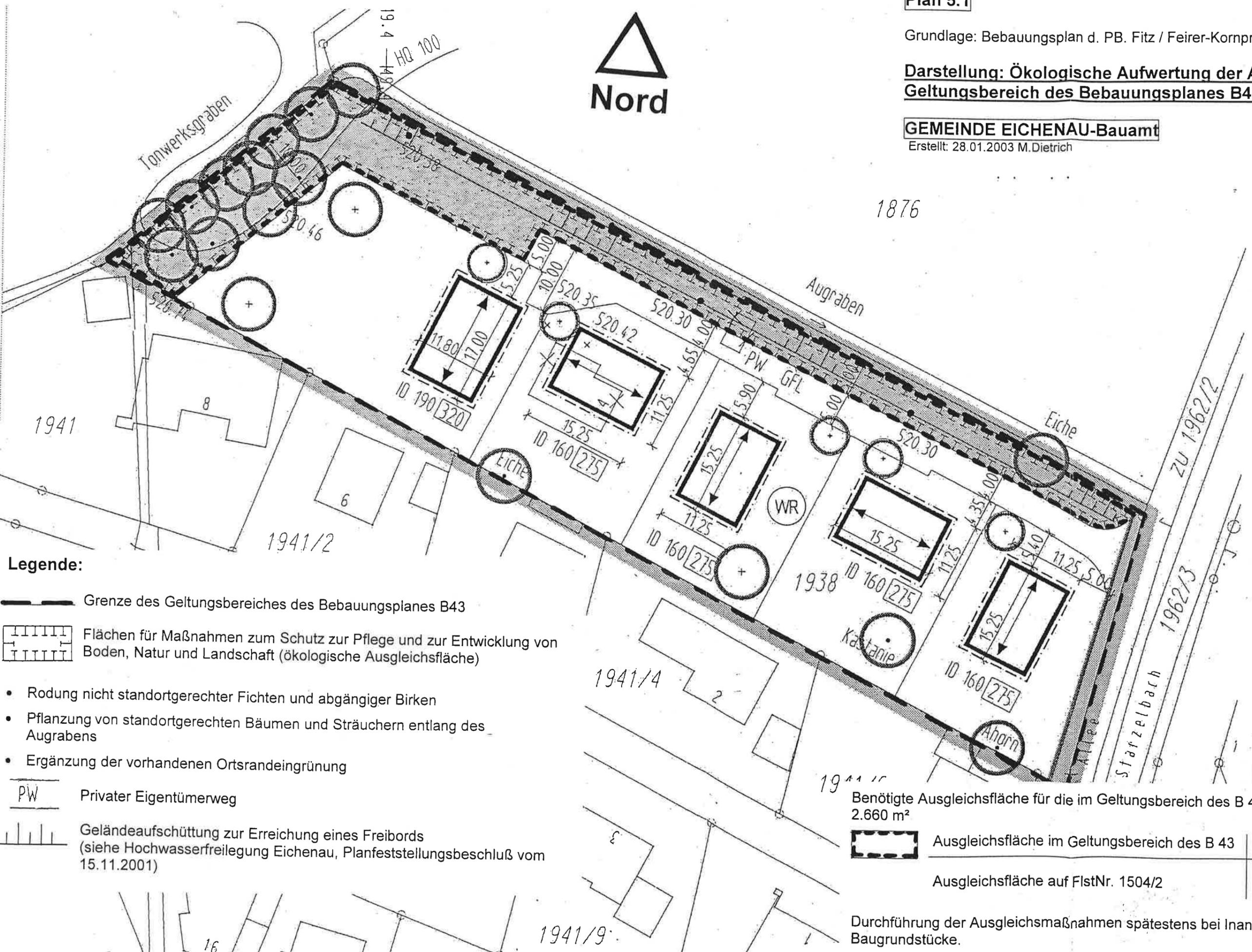
Plan 5.1

Grundlage: Bebauungsplan d. PB. Fitz / Feirer-Kornprobst

Darstellung: Ökologische Aufwertung der Ausgleichsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes B43

GEMEINDE EICHENAU-Bauamt

Erstellt: 28.01.2003 M.Dietrich



Legende:

- Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes B43
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (ökologische Ausgleichsfläche)

- Rodung nicht standortgerechter Fichten und abgängiger Birken
- Pflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern entlang des Au grabens
- Ergänzung der vorhandenen Ortsrandeingrünung

- Privater Eigentümerweg
- Geländeaufschüttung zur Erreichung eines Freibords (siehe Hochwasserfreilegung Eichenau, Planfeststellungsbeschuß vom 15.11.2001)

Benötigte Ausgleichsfläche für die im Geltungsbereich des B 43 festgesetzte Bebauung: 2.660 m²

	Ausgleichsfläche im Geltungsbereich des B 43	1.150 m ²
	Ausgleichsfläche auf FlstNr. 1504/2	1.510 m ²

Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen spätestens bei Inanspruchnahme der Baugrundstücke.

M. 1:500



Nord

Legende:

- Baumreihe zu pflanzen
- Hochstaudensaum
- Pflanzung von Ufergehölzen
- Extensives Grünland

Maßnahmen:

- Wegbegleitende Baumreihe, unregelmäßig angeordnet
- Umwandlung der Ackerfläche in eine extensiv gepflegte Wiesenfläche (einschürige Mahd inkl. Mahdgutentsorgung, 3 Jahre lang)
- Naturnahe Linienführung der Flutmulde
- Unterschiedliche Breiten und Böschungswinkel
- Anlage eines grabenbegleitenden Hochstaudensaumes
- Lockere Pflanzung von Ufergehölzen

Überfahrt 2, geplant

Überfahrt 1, geplant

Brücke geplant

Wiesenfläche

Flutmulde, geplant
(siehe Planfeststellungsbeschluss vom 15.11.2001)

Schwarzer Graben

Wirtschaftsweg, Bestand

HQ 100

40 m Wegabsenkung (Überlaufmulde)