

# STADT OSTERHOFEN

## Bebauungsplan „WA Südlich Bischof-Otto-Straße“ (Ursprüngliche Fassung im rechtskräftigen Bebauungsplan Stand vom 24.09.2014)

Änderung durch Deckblatt Nr. 1 in der Fassung vom 26.09.2018

### 1. Lage

Das Gebiet des Bebauungsplanes „WA Südlich Bischof-Otto-Straße“ liegt am Südrand von Altenmarkt. Die Entfernung zum Stadtplatz beträgt ca. 2 km.

### 2. Bestehender Bebauungsplan / bisherige zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, die von der 1.Änderung des Bebauungsplans betroffen sind:

#### Zeichnerische Festsetzungen:

Im rechtsgültigen Bebauungsplan werden südlich der südlichen Häuserzeile im Bereich der Flur-Nr. 484 und 501/1 Ausgleichsflächen dargestellt. Die Verkehrsflächen werden hier bis zur südlichen Grenze der Ausgleichsflächen zeichnerisch festgesetzt. Die Ausgleichsfläche im Bereich des Regenrückhaltebeckens wird zudem in einem größeren Umgriff dargestellt.

#### Textliche Festsetzungen:

##### 2.2 Bauweise / Abstandsflächen

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 BayBO 2013.

2.5.6 Die maximale Wandhöhe bei Garagen und Nebengebäuden beträgt 3,0 m. Als Höhenbezugspunkt dient die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze mittig zur Garagenvorderseite.

8.1 Auf den Baugrundstücken sind Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen sowie im Übergangsbereich zur Erschließungsstraße allgemein zulässig. Außerhalb der Baugrenzen sind nur geringfügige Abgrabungen oder Aufschüttungen bis 0,3 m zur Angleichung an das natürliche Gelände zulässig.

Stützmauern dürfen maximal 1,0 m hoch sein. Innerhalb eines Baugrundstücks müssen Stützmauern untereinander einen Abstand von mindestens 2,0 m einhalten. Die Regelungen für Stützmauern gelten auch für sonstige bauliche Anlagen zur Böschungssicherung. Pflanzringe jeder Art sind zur Böschungssicherung unzulässig.

### 3. Künftige zeichnerische und textliche Festsetzungen

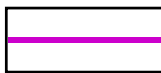
#### Zeichnerische Festsetzungen:

Die Ausgleichsflächen im Bereich der Flur-Nr. 484 und 501/1 entfallen, der Umgriff der Ausgleichsfläche im Bereich des Regenrückhaltebeckens verringert sich. Der Umgriff der Verkehrsflächen wird entsprechend angepasst.

Aufgrund der entfallenden Ausgleichsmaßnahmen wird zum Nachweis der Kompensation des Eingriffs durch das Baugebiet „WA südlich Bischof-Otto-Straße“ ein Ausgleichsbebauungsplan (siehe Anlage) aufgestellt.

Als Ersatz für die entfallenen Ausgleichsflächen im Bereich des Bebauungsplans werden die Flur-Nr. 2100 in der Gmkg. Altenmarkt sowie die Flur-Nrn. 1206/2, 1206/3, 1263/2 und 1263/3 in der Gemarkung Wisselsing herangezogen.

Ergänzung einer Abgrabungslinie unter Ziffer 8.1 an der Südgrenze der Parzellen 16 bis 40.



Grenze der zulässigen Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern. Abstand zur südlichen Grundstücksgrenze der Parzellen 16 bis 40.

#### Textliche Festsetzungen:

##### 2.2 Bauweise / Abstandsflächen

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. [Die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind grundsätzlich einzuhalten, außer es werden in den Festsetzungen geänderte Regelungen getroffen.](#)

2.5.6 Die maximale Wandhöhe bei Garagen und Nebengebäuden beträgt 3,0 m. Als Höhenbezugspunkt dient die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze mittig zur Garagenvorderseite. [An der nördlichen Häuserzeile \[Parzelle 1-14 und 45-54\] beträgt die mittlere Wandhöhe max. 3,80 m.](#)

8.1 Auf den Baugrundstücken sind Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen sowie im Übergangsbereich zur Erschließungsstraße allgemein zulässig. [Im Bereich der Parzellen 16 bis 18 sowie 20 bis 40 sind Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern bis zu einem Abstand von min. 5 m zur südlichen Grundstücksgrenze erlaubt.](#) Außerhalb der Baugrenzen sind im [übrigen Geltungsbereich](#) nur geringfügige Abgrabungen oder Aufschüttungen bis 0,3 m zur Angleichung an das natürliche Gelände zulässig.

[Stützmauern dürfen im Bereich der Parzellen 16 bis 18 sowie 20 bis 40 eine maximale Höhe von 2,50 m aufweisen. Im übrigen Geltungsbereich dürfen Stützmauern maximal 1,0 m hoch sein. Innerhalb eines Baugrundstücks müssen Stützmauern untereinander einen Abstand von mindestens 2,0 m einhalten.](#) Die Regelungen für Stützmauern gelten auch für sonstige bauliche Anlagen zur Böschungssicherung. Pflanzringe jeder Art sind zur Böschungssicherung unzulässig.

**Die weiteren textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben unverändert bestehen.****4. Begründung**4.1 Kompensationsmaßnahmen

Um eine Möglichkeit der Erweiterung des Baugebiets in Richtung Süden zu gewährleisten, sieht die Stadt Osterhofen von der Umsetzung der vorgesehenen Ausgleichsflächen im Bereich der Flur-Nrn. 482 und 501/61 ab. Im Rahmen der 1.Änderung entfallen hier die Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans reduziert sich hier entsprechend.

Für die notwendigen Maßnahmen zur Kompensation werden die Flur-Nr. 2100 in der Gemarkung Altenmarkt sowie die Flur-Nrn. 1206/2, 1206/3, 1263/2 und 1263/3 in der Gemarkung Wisselsing als Ersatzflächen herangezogen. Eine grundsätzliche Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bezüglich Eignung dieser Flächen fand bereits im Vorfeld statt.

**Bilanzierung Kompensationsbedarf:**

Kompensationsbedarf 2015	14.124 m <sup>2</sup>
abzügl. zeitgerecht hergestellte A/E-Fläche (Altenmarkt TF 504/2)	- 992 m <sup>2</sup>
erforderlicher Kompensationsbedarf	13.132 m <sup>2</sup>
zuzüglich 12 % ökologische Verzinsung aufgrund nicht zeitgerechte Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen	+ 1.576 m <sup>2</sup>
<b>erforderlicher Kompensationsbedarf einschl. zusätzlicher Flächenbedarf</b>	<b>14.708 m<sup>2</sup></b>
zuzüglich bereits hergestellte A/E-Maßnahmen	992 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtkompensationbedarf</b>	<b>15.700 m<sup>2</sup></b>

**Nachweis Kompensationsflächen:**

Gmkg.	Flur-Nr.	anrechenbare Fläche	Faktor Anerkennung	Bilanzierte Ausgleichsfläche
Altenmarkt	TF 504/2	992 m <sup>2</sup>	1	992 m <sup>2</sup> (hergestellt Herbst 2015)
Altenmarkt	2100	4.858 m <sup>2</sup>	1,5	7.287 m <sup>2</sup>
Wisselsing	1206/2, 1206/3, 1263/2 1263/3 Gewässerrenaturierung Restfläche mit Mulden	2.594 m <sup>2</sup>	2,0	5.188 m <sup>2</sup>
		1.489 m <sup>2</sup>	1,5	2.233 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>				<b>15.700 m<sup>2</sup></b>

Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen:

Ausgleichsfläche Nr. 1 = Gmkg. Altenmarkt Flur-Nr. TF 504/2:

Ausgangszustand der Fläche war „Acker“. Ziel der Ausgleichsmaßnahme ist die Entwicklung einer artenreichen Extensivwiese mit Obstbäumen. Die Ausgleichsfläche stellt zudem einen Puffer zwischen Bebauung und den intensiv genutzten Ackerflächen dar.

Für das Extensivgrünland erfolgte die Ansaat einer autochthonen Saatgutmischung.

In den ersten drei Jahren nach der Ansaat erfolgte eine viermalige Mahd im Jahr zur Aushagerung der Flächen.

Als weitere Maßnahme zur Kompensation erfolgt die Pflanzung von 9 Obstbäumen (Hochstämme, alte Obstbaumsorten).

Zur dauerhaften Erhaltung der Obstbäume ist bei den Jungbäumen ein jährlicher Erziehungsschnitt bis zum zehnten Standjahr erforderlich. Ist die Baumkrone soweit aufgebaut, beschränkt sich der Baumschnitt auf das Auslichten der Krone. In regelmäßigen Abständen soll möglichst im Sommer ein Überwachungsschnitt erfolgen. Durch die eventuell vielen neuen Triebe besteht die Möglichkeit, die Krone teilweise neu aufzubauen und die Vergreisung zu verhindern.

Ausfallende Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

Die Ausgleichsfläche ist fachgerecht herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Als Saatgut für die Neuanlage des extensiven genutzten Grünlandes ist autochthones Saatgut des Herkunftsgebiets „Unterbayerisches Hügelland“ (Hu) zu verwenden.

Pflegeansprüche: 2 bis 3 Schnitte im Jahr mit Mähgutabfuhr, zwischen Juni und September, Schnitthöhe 5-10 cm,

Regelansaatmenge: 5 g / m<sup>2</sup>, in Hanglage 15 g / m<sup>2</sup>

Art	Artnamen	Mischungsanteil in Gewichts-%
<b>Gräser (70 %):</b>		
<i>Agrostis capillaris</i>	Rotes Straußgras	5,0
<i>Agrostis stolonifera</i> var. stolon.	Weißes Straußgras	3,5
<i>Alopecurus pratensis</i> ssp. prat.	Wiesen-Fuchsschwanz	10,0
<i>Arrhenatherum elatius</i> var. elat.	Glatthafer	3,0
<i>Festuca pratensis</i> ssp. prat.	Wiesenschwingel	10,0
<i>Holcus lanatus</i>	Weiches Honiggras	3,0
<i>Phleum pratense</i> s. str.	Wiesen-Lischgras	6,5
<i>Poa pratensis</i> s. str.	Eigentliches Wiesenrispengras	15,0
<i>Poa trivialis</i>	Gewöhnliches Rispengras	14,0
<b>Kräuter (30 %):</b>		
<i>Ajuga reptans</i>	Kriechender Günsel	0,8
<i>Anthriscus sylvestris</i>	Wiesenkerbel	2,0
<i>Campanula patula</i>	Wiesen-Glockenblume	2,5
<i>Cerastium holosteoides</i>	Wiesen-Hornkraut	2,0
<i>Daucus carota</i> ssp. carota	Wilde Möhre	1,5
<i>Heracleum sphondylium</i> ssp. sph.	Wiesen-Bärenklau	3,0
<i>Knautia arvensis</i>	Acker-Witwenblume	2,9
<i>Lathyrus pratensis</i>	Wiesen-Platterbse	0,8
<i>Leontodon autumnalis</i> s. str.	Herbst-Löwenzahn	2,3
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitzwegerich	3,5
<i>Prunella vulgaris</i>	Gewöhnliche Brunelle	1,5
<i>Ranunculus acris</i> ssp. acris	Scharfer Hahnenfuß	1,5
<i>Sanguisorba officinalis</i>	Großer Wiesenknopf	2,6
<i>Senecio vulgaris</i>	Gewöhnliches Greis-kraut	1,4
<i>Silene dioica</i>	Tag-Lichtnelke	1,7

Ausgleichsfläche Nr. 2 = Gmkg. Altenmarkt Flur-Nr. 2100

Derzeit wird die Fläche intensiv ackerbaulich genutzt. Ziel der Ausgleichsmaßnahme ist die Entwicklung der artenreichen Frischwiese sowie einer wechselfeuchten Extensivwiese im Bereich der Abgrabung. Hierfür erfolgt die Neuanlage einer 25 cm tiefen Geländemulde durch Oberbodenabtrag.

Zur Aushagerung der Frischwiesenbereiche erfolgt für die Dauer von 3 Jahren der Anbau und die Aberntung von Hafer. Anschließend werden die Flächen mit einer autochthonen Saatgutmischung angesät. Im Bereich der Abgrabung erfolgt die Entwicklung einer wechselfeuchten Extensivwiese durch Mähgutübertragung aus einer geeigneten Spenderfläche [Altenmarkt Flur-Nr. 3588].

Als Saatgut für die Neuanlage der Frischwiese ist autochthones Saatgut des Herkunftsgebiets „Unterbayerisches Hügelland“ [Hu] [siehe Saatgutliste zur Ausgleichsfläche Nr. 1] zu verwenden.

Dauerhaft werden die Frischwiese durch eine zweimalige Mahd im Jahr mit Mähgutabfuhr und die wechselfeuchte Extensivwiese durch eine jährliche Herbstmahd mit Mähgutabfuhr gepflegt. Bei Aufkommen von Störzeigern oder Neophyten sind geeignete Maßnahmen zur Bekämpfung durchzuführen.

Ausgleichsfläche Nr. 3 = Gmkg. Wisselsing Flur-Nrn. 1206/2, 1206/3, 1263/2 und 1263/3:

Zurzeit wird die Ausgleichsfläche intensiv ackerbaulich genutzt. Ziel der Ausgleichsmaßnahme ist die Renaturierung des angrenzenden Kirchdorfer Grabens durch Laufverlegung, Grabenaufweitung und Uferabflachung sowie die Entwicklung von Sumpf- und Röhrichtflächen. Zudem erfolgt die Neuanlage von flachen Geländemulden durch Oberbodenabtrag. Auf den Restflächen erfolgt die Ansaat einer autochthonen Saatgutmischung [Mischung siehe Ausgleichsfläche Nr. 1]. Im Bereich der Geländemulden erfolgt eine Mähgutübertragung von einer geeigneten Spenderfläche [Altenmarkt Flur-Nr. 3588]. Auf den Grabenböschungen erfolgt die Pflanzung von autochthonen Schwarz-Erlen. Diese können der Renaturierungsfläche am Herzogbach zwischen Wisselsing und Mandorf entnommen werden.

Die Grabenböschungen sowie die Sumpf- und Röhrichtflächen werden mit einer autochthonen Saatgutmischung

Pflegeansprüche: 1 Schnitt im Jahr mit Mähgutabfuhr, Zeitpunkt Anfang Oktober bis Mitte Oktober, Schnitthöhe 5-10 cm,  
Regelansaatmenge: 5 g / m<sup>2</sup>

<b>Gräser</b>		<b>%</b>
<i>Agrostis capillaris</i>	Rot-Straußgras	5,0
<i>Alopecurus pratensis</i>	Wiesen-Fuchsschwanz	3,0
<i>Anthoxanthum odoratum</i>	Ruchgras	10,0
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Glatthafer	2,0
<i>Bromus hordeaceus</i>	Weiche Tresppe	8,0
<i>Cynosurus cristatus</i>	Kammgras	5,0
<i>Festuca pratensis</i>	Wiesen-Schwingel	4,5
<i>Phleum pratense</i>	Wiesen-Lieschgras	2,5
<i>Poa pratensis</i>	Wiesen-Rispe	20,0
<i>Poa trivialis</i>	Gew. Rispe	5,0
<i>Trisetum flavescens</i>	Goldhafer	3,0
<b>Leguminosen</b>		
<i>Trifolium pratense</i>	Rot-Klee	1,0
<i>Vicia cracca</i>	Vogel-Wicke	2,0
<b>Kräuter</b>		
<i>Achillea millefolium</i>	Gew. Schafgarbe	1,0
<i>Angelica sylvestris</i>	Wald-Engelwurz	1,0
<i>Betonica officinalis</i>	Heilziest	2,0
<i>Carum carvi</i>	Wiesen-Kümmel	1,0
<i>Cirsium oleraceum</i>	Kohl-Distel	1,5
<i>Crepis biennis</i>	Wiesen-Pippau	1,0
<i>Daucus carota</i>	Wilde Möhre	0,5
<i>Eupatorium cannabinum</i>	Wasserdost	1,0
<i>Filipendula ulmaria</i>	Mädesüß	1,5
<i>Galium album</i>	Weißes Labkraut	1,5
<i>Leontodon hispidus</i>	Steifhaariger Löwenzahn	0,5
<i>Lychnis flos-cuculi</i>	Kuckucks-Lichtnelke	2,5
<i>Lycopus europaeus</i>	Ufer-Wolfstrapp	1,0
<i>Lysimachia vulgaris</i>	Gew. Gilbweiderich	1,0
<i>Lythrum salicaria</i>	Blutweiderich	1,0
<i>Papaver rhoeas</i>	Klatsch-Mohn	2,0
<i>Pastinaca sativa</i>	Pastinak	0,5
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich	1,0
<i>Prunella vulgaris</i>	Gew. Braunelle	0,5
<i>Ranunculus acris</i>	Scharfer Hahnenfuß	2,0
<i>Rumex acetosa</i>	Wiesen-Sauerampfer	1,0
<i>Sanguisorba officinalis</i>	Großer Wiesenknopf	2,0
<i>Silene dioica</i>	Rote Lichtnelke	1,0
<i>Stellaria graminea</i>	Gras-Sternmiere	1,0
<b>Summe</b>		<b>100,0</b>

Dauerhaft werden die Frischwiese durch eine zweimalige Mahd im Jahr mit Mähgutabfuhr und die Magerwiese durch eine jährliche Sommermahd mit Mähgutabfuhr gepflegt.

Die Grabenböschungen sowie die Sumpf- und Röhrichtflächen werden jährlich im Herbst mit Mähgutabfuhr gepflegt.

Bei Aufkommen von Störzeigern oder Neophyten sind geeignete Maßnahmen zur Bekämpfung durchzuführen.

Bei den gepflanzten Schwarz-Erlen sind nach einem Anwuchserfolg keine dauerhaften Pflegemaßnahmen erforderlich.

#### 4.2 Änderungen der textlichen Festsetzungen

Die Änderung der textlichen Festsetzung Ziffer 2.2 und 2.5.6 wird erforderlich, da sich in der Praxis zeigt, dass die Wandhöhe von 3,0 m bei Garagen aufgrund des vorhandenen Geländes an der nördlichen Häuserzeile nicht eingehalten werden kann.

Die Änderung der textlichen Festsetzung der Ziffer 8.1 ist den schwierigen Gelände-  
verhältnissen geschuldet. Die Praxis zeigte, dass die Bauherren mit dem festge-  
setzten Spielraum nicht zurechtgekommen sind und eine Einhaltung der Vorgaben  
nur mit einem überdurchschnittlichen Aufwand zu bewerkstelligen war. Hier möchte  
die Stadt Osterhofen für die Parzellen 16 bis 18 sowie 20 bis 40 eine Erleichterung  
beim Umgang mit dem vorherrschenden Gelände ermöglichen. Zudem wird mit der  
Einführung einer festgesetzten Abgrabungslinie nochmal deutlich herausgestellt,  
bis wie weit Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern bis zur südlichen  
Grundstücksgrenze der Parzellen 16 bis 18 sowie 20 bis 40 möglich sind. Die Par-  
zelle 19 wird von den vorgesehenen Änderungen ausgenommen, da hier bereits Ab-  
grabungen im Rahmen der Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans  
durchgeführt wurden.

Für die Änderung kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt  
werden. Bei den obenstehenden Änderungen werden die Grundzüge der Planung  
nicht berührt.

Osterhofen, den .....

Liane Sedlmeier  
1. Bürgermeisterin

#### Anlagen:

Anlage 1	Bebauungsplanauszug mit Darstellung der geplanten und zuvor beschriebenen Änderungen sowie Darstel- lung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans	M 1:1.000
Anlage 2	Ausgleichsbebauungsplan	M 1:1.000