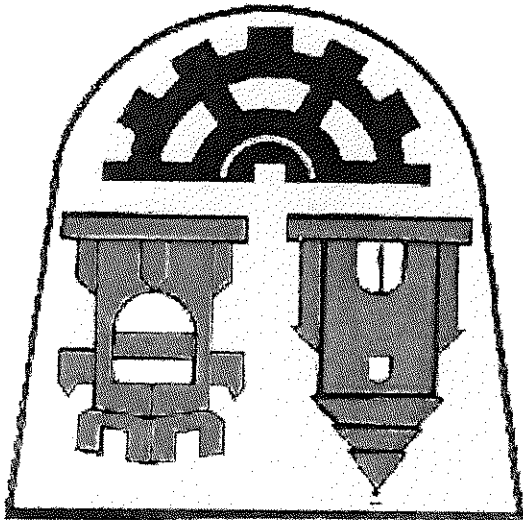


Bebauungs- und Grünordnungsplan BERGÄCKER II

Markt Wernberg-Köblitz



1.ÄNDERUNG

Stand 13.02.2007
Satzung

3 Übersichtskarte

4 1. Begründung

4 1.1 Rechtliche Grundlagen

4 1.2 Planungsgrundlage

4 1.3 Lage des Planungsbereiches und überörtliche Einordnung

4 1.4 Begründung der Planung

6 1.5 Erschließung des Baugrundstücks

7 1.6 Grünordnung

7 1.7 Brandschutz

8 1.8 Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes

10 2. Festsetzungen durch Text (Bebauungsplan)

10 2.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Satz1 BauGB)

10 2.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Satz1 BauGB)

11 2.3 Abstandflächen

11 2.4 Bauweise

11 2.5 Gebäudeform

11 2.6 Dachform und Eindeckung der Hauptgebäude

12 2.7 Dachguben und -fenster

13 2.8 Höhe baulicher Anlagen: Firsthöhe und Wandhöhe

14 2.9 Nebengebäude / Garagen

15 2.10 Nicht genehmigungspflichtige Nebengebäude

15 2.11 Stellplätze

15 2.12 Terrassen / Böschungen / Zäune / Zaunsockel

16 2.13 Bodenverriegelung

16 2.14 Versickerung / Einleitung von Oberflächenwasser

16 2.15 Einleitung von Schmutzwasser

16 2.16 Maßnahmen zum Schutz vor Wasserschäden in und an Gebäuden

17 2.17 Trinkwasserversorgung

17 2.18 Leitungen

17 2.19 Sichtreiecke

18 3. Grünordnungsplan

18 3.1 Aufgabenstellung / Vorhaben

18 3.2 Rechtliche Grundlagen

19 3.3 Bestandsaufnahme und Bewertung

23 3.4 Eingriffsermittlung

25 3.5.1 Festsetzungen Grünordnungsplan im öffentlichen Bereich

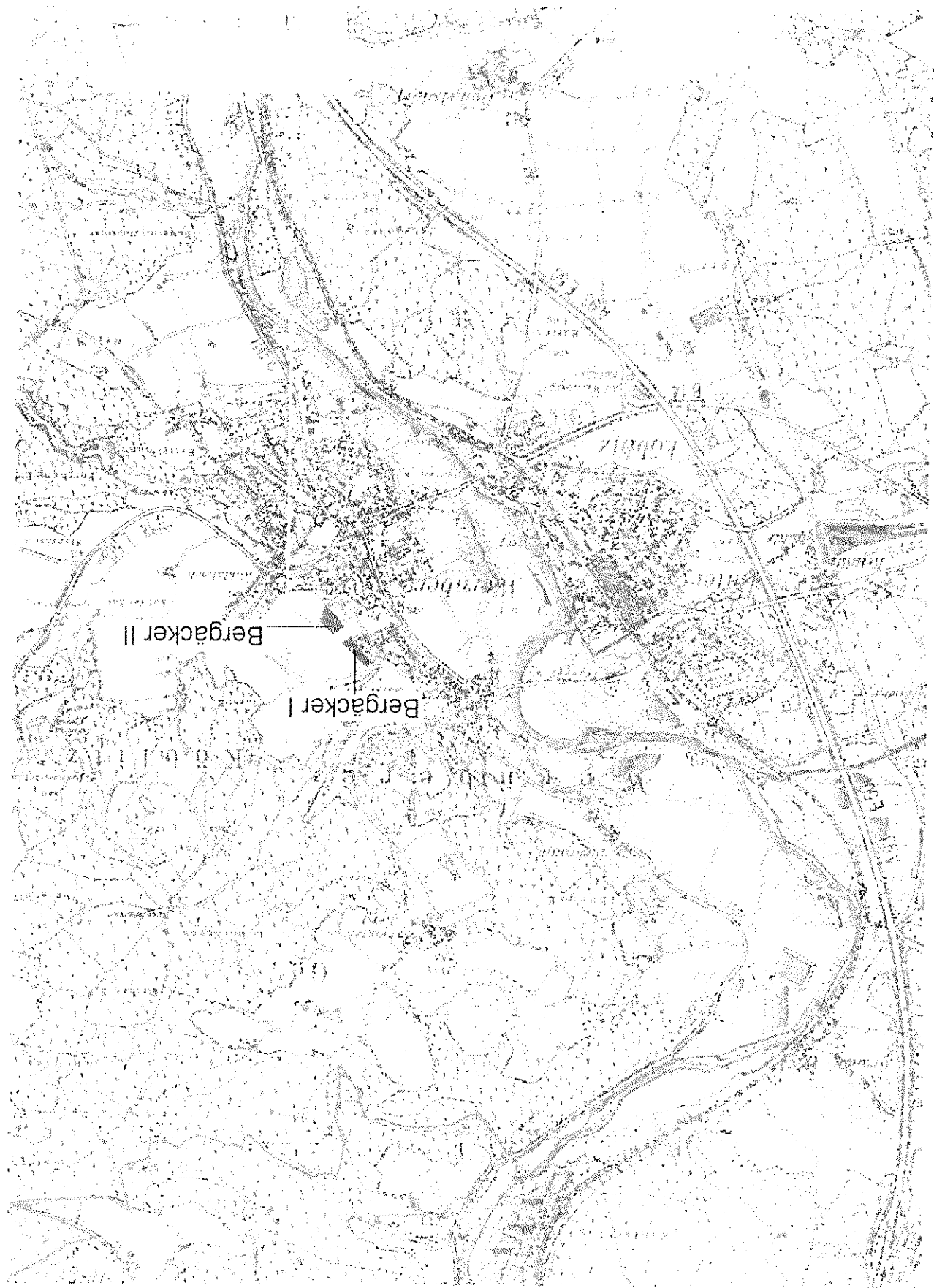
25 3.5.2 Empfehlungen Grünordnungsplan im privaten Bereich

26 3.6 Festsetzungen Ausgleichsfläche

28 3.7 Kostenschätzung für die Grünordnerischen Maßnahmen

28 3.8 Kostenschätzung für die Ausgleichsmaßnahme

29 4. Bearbeitung



Bebauungsplan „Bergäcker II“
Ausweisung einer WA-Fläche auf dem Grundstück Fl.-Nr. 554/1 und 553, Gemarkung Wernberg

1. Begründung:

1.1 Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung des EAG Bau vom 20.07.2004
- Für das Verfahren sind die Überleitungsverschriften entspr. § 245 Abs. 1 BauGB an-
zuwenden -
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 22.04.1993
Bayer. Bauordnung (BayBO) 1998
Bundesnaturschutzgesetz

1.2 Planungsgrundlage

Die Planung erfolgt auf der Grundlage des seit 1988 rechtskräftigen Flächennutzungs-
planes des Marktes Wernberg-Köblitz. Der Planungsbereich umfasst die Grundstücke
Fl.-Nr. 554/1 und 553, Gemarkung Wernberg die mit der 12. Änderung des Flächen-
nutzungsplanes als WA – Gebiet ausgewiesen wurden.
Mit Beschluss des Marktes vom 06.05.2004 wurde die 12. Änderung des Flächen-
nutzungsplanes beschlossen, der Entwurf des Änderungssplanes wurde am 29.07.2004
vom Marktrat genehmigt und die Genehmigung am 09.08.2004 öffentlich bekannt ge-
macht. Derzeit liegt der Entwurfsplan mit Erläuterungsbericht beim Landratsamt
Schwandorf zur Genehmigung vor.

1.3 Lage des Planungsbereiches und überörtliche Einordnung

Das Baugebiet liegt oberhalb des Naabtales auf einer Hochterrasse mit leichtem Süd-
west-Gefälle und grenzt im Südwesten an das bestehende Baugebiet „Galgenberg“ an.
Der Planungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 9.500 qm und befindet sich außer-
halb der Schutzzone des Naturparks Oberpfälzer Wald. Schutzgebiete oder natur-
schutzfachlich geschützte Objekte sind weder betroffen noch tangiert.
Zwischen den Ortsteilen Oberköblitz und Wernberg verläuft ein „Grüner Korridor“, der
als raumordnerisch bedeutsamer Grünzug festgesetzt ist, und als solcher erhalten
bleibt.

1.4 Begründung der Planung

Durch die Ausweisung dieses „Allgemeinen Wohngebietes“ wird dem Bedarf an Wohnbau land im Gemeindebereich Rechnung getragen.

Aufgrund der Ausweisung von größeren Gewerbegebieten mit Schaffung von Arbeitsplätzen und durch die günstige Lage der Gemeinde Wernberg-Köblitz am Verkehrs-knotenpunkt der Autobahnen A 93 / A 6 sowie der Bundesstraße 14 besteht hohe Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienwohnhäuser. Die Marktgemeinde Wernberg-Köblitz ist bestrebt, günstiges Bauland vor allem für junge Familien bereit-zustellen.

Die noch vorhandenen unbebauten Baugrundstücke im Marktbereich befinden sich in Privatbesitz und sind daher für die Gemeinde nicht greifbar. Es soll deshalb ein neues Baugebiet ausgewiesen werden, bei dem die Gemeinde das alleinige Verkaufts- bzw. Vergaberecht für die Baugrundstücke hat. Durch die Auflegung eines Bauzanges soll die zügige Bebauung sichergestellt und eine weitere Hortung von bebaubaren Grundstücken in Privatland verhindert werden.

Im Zentrumsbereich des Marktes Wernberg-Köblitz stehen aufgrund verschiedener un-günstiger Bedingungen wie Überschweemmungsgebiete, Immissionen durch Verkehr und Industrie sowie durch landwirtschaftliche Gegebenheiten nur wenig geeignete Flä-chen zur Verfügung, so dass auf die Ortsrandlage ausgewichen werden muss.

Die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes „Bergäcker II“ dient als Ersatz für die Rückwidmung einer bislang als WA-Gebiet ausgewiesenen Teilfläche zur Landwirt-schaftlichen Nutzfläche. Die Lage im Anschluss an die bereits bestehende Wohn-bebauung nordöstlich des Baugbietes „Galgenberg“ ermöglicht so eine städtebaulich harmonische Ortsabrundung zwischen den Ortsteilen Oberköblitz und Wernberg.

Vorhandene Baulandreserven im Hinblick auf eine Flächensparende Siedlungsent-wicklung können nicht mobilisiert werden, da sich die meisten der noch vorhandenen unbebauten Baugrundstücke im Marktbereich in Privatbesitz befinden und daher für die Gemeinde nicht greifbar sind. Es soll deshalb ein neues Baugebiet ausgewiesen wer-den, bei dem die Gemeinde das alleinige Verkaufts- bzw. Vergaberecht für die Bau-grundstücke hat. Durch die Auflegung eines Bauzanges soll die zügige Bebauung sichergestellt und eine weitere Hortung von bebaubaren Grundstücken in Privatland verhindert werden. Weiterhin kann damit einer spekulativen Überhöhung der Grund-stückspreise entgegengewirkt werden.

Die Ziele des Landesentwicklungsplanes zur Flächen sparen den Siedlungsentwicklung wurden dahingehend berücksichtigt, dass die befestigte Straßenführung auf ein Mini-mum beschränkt wurde, auf die Anlage eines befestigten Gehsteiges wurde verzichtet.

Die Größe der Baugrundstücke wurde etwas großzügiger festgelegt und liegt in der ländlich ausgeprägten Struktur unserer Landschaft begründet, für sehr kleine Bau-parzellen und die damit verbundene dichte Bebauung besteht eher geringe Nachfrage.

Um die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß zu beschränken und bedingt durch die extreme Hanglage im Baugebiet „Bergäcker II“ wurde in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde auf die Ausbildung eines Wendehammers in beiden Bau-

gebieten verzichtet. Stattdessen wird eine kurzläufige Anbindung der beiden Baugebiete durch die angrenzende Grünfläche geschaffen, die nur in einer Breite von 3,50m gebaut wird.

Da die verkehrsmäßige Erschließung des Baugebietes nur über bereits bestehende Wohnsiedlungen möglich ist, wurde die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Bauparzelle auf 2 Wohnungen begrenzt, um einerseits die Verkehrsichte auf der relativ schmalen Erschließungsstraße zu minimieren, und andererseits die Lärm- und Immissionswerte für die bestehenden Wohngebiete möglichst gering zu halten.

Durch die Festsetzung von 2 Vollgeschossen wird die höhenmäßige Entwicklung der Wohngebäude begrenzt, da sich niedrigere Baukörper in der vorliegenden Ortsrandlage besser in die Landschaft einfügen.

Aus vorgenannten städtebaulichen Erwägungen wurde von einer dichteren Bebauung im Sinne des Landesentwicklungsplanes abgesehen.

1.5 Erschließung des Baugrundstücks

Die Zufahrt zum Baugrundstück erfolgt über die bestehende Ortsstraße „Zur Roten Mater“ die im Innerortsbereich von Wernberg in die B 14 einmündet und somit eine Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz darstellt. Außerdem wird durch die Weiterführung der Erschließungsstraße zur Ortsstraße „Am Fischerbühl“ im Baugebiet „Bergäcker II“ eine verkehrstechnische Verbindung zwischen Oberköblitz und Wernberg geschaffen.

Das Baugrundstück wird an den vorhandenen **Mischwasserkanal** in der Ortsstraße „Zur Roten Mater“ angeschlossen und zur neuen Kläranlage Wernberg-Köblitz geleitet. Das anfallende **Oberflächenwasser** soll auf dem Grundstück in Regenwasserzisternen gesammelt und ggf. zur hausinternen Nutzung bzw. zur Gartenbewässerung verwendet werden. Der Überlauf der Zisternen ist an den gemeindlichen Mischwasserkanal anzuschließen. Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist aufgrund schlechter Bodendurchlässigkeit beiwerte nicht möglich.

Befestigte Oberflächen im Bereich der Baugrundstücke werden in gut durchlässigem Material ausgeführt um einer unnötigen Flächenversiegelung entgegenzuwirken.

Das Baugrundstück wird an die bestehende **Hochzonenleitung der Wasserversorgung Wernberg-Köblitz** angeschlossen. Das vorhandene Wasserangebot ist mengenmäßig für die Versorgung des Baugebietes ausreichend. Wegen der Höhenlage muss mit relativ geringem Wasserdruck gerechnet werden. Bei Bedarf können von den Grundstückseigentümern auf eigene Kosten Drucksteigerungsanlagen im Anwesen installiert werden.

Strom- u. Gasversorgung wird durch die jeweiligen Energieversorger zur Verfügung gestellt. Die Nutzung alternativer Energien wird zugelassen.

1.6 Grünordnung

Der Planungsbereich wird derzeit als Ackerland intensiv bewirtschaftet, Gehölzbestand ist nicht vorhanden.

Für das Baugebiet wird ein Grünordnungsplan erstellt, in dem der Eingriff bilanziert und bewertet wird.

Die Eingriffe in den Naturhaushalt werden entsprechend Ausgleichsberechnung durch Festsetzung einer externen Ersatzmaßnahme – Errichtung von 4 Amphibien-Wandertunnel in der GVS Neunaißen - Wernberg-Köblitz ausgeglichen.

Festsetzungen innerhalb privater Grundstücksflächen werden nicht getroffen, dargestellte Eingrünungen und Bepflanzungen dienen nur als Empfehlung.

Bei der Durchführung von externen Ausgleichsmaßnahmen in der Nähe von Hochspannungsleitungen wird auf die nötigen Abstände der Bepflanzung geachtet.

Der im Nordwesten an das Baugebiet angrenzende bestehende Grünzug zwischen Öberköblitz und Wernberg ist bereits als Ausgleichsfläche für das Baugebiet „Bergäcker II“ festgesetzt und bleibt in Größe und Funktion erhalten. Die geplante Straßenführung in diesem Bereich ist mit der unteren Naturschutzbehörde abgesprochen und genehmigt.

Um diesen raumordnerisch bedeutsamen Grünzug zur freien Landschaft hin weiter zu öffnen und nicht optisch einzunengen, wird für die Garagen der Parzellen 10 und 14 eine Grenzbebauung an der südöstlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. An der südwestlichen Grundstücksgrenze der beiden Grundstücke wird eine möglichst naturnahe Heckbepflanzung empfohlen.

1.7 Brandschutz

Zur Sicherung des Brandschutzes werden im Baugebiet die Standorte der Hydranten nach den DVGW-Arbeitsblättern W 331 und W 402 im Einvernehmen mit der Feuerwehr festgelegt.

Weiterhin werden der örtlichen Feuerwehr Pläne der Trassen und Sicherheitseinrichtungen der Gasversorgung sowie die Erreichbarkeit des Notfalldienstes übergeben.

Wernberg-Köblitz, 07.10.2004
Markt Wernberg-Köblitz

1.8 Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes:

Ziel und Zweck der Planänderung:

Vorrangiges Ziel der Planänderung ist die Öffnung des Bebauungsplanes bzgl. der möglichen Gebäudetypen und Dachformen. Die Entwicklung ökologisch orientierter Gebäudetypen wie Niedrigenergiehäuser oder Passivhäuser sowie die vermehrte aktive und passive Nutzung der Solarenergie mit entsprechend zonalen Grundrissen und optimierten Gebäudehüllen geht einher mit der Ausbildung eines bestimmten architektonischen Erscheinungsbilds, das z.B. oft mit einem Pultdach als Dachform verbunden wird. Die anhaltende Nachfrage, besonders von jungen Familien, nach diesen Hausformen veranlasst die Marktgemeinde Wernberg-Köblitz, den Bebauungsplan „Bergäcker II“ zu ändern. Gleichzeitig sollen aber auch weiterhin Gebäude mit eher traditionell geprägten Baukörpern und Dachformen (z.B. steiles Satteldach) zugelassen werden.

Die Marktgemeinde Wernberg-Köblitz entspricht mit dieser Änderung des Bebauungsplanes „Bergäcker II“ dem Grundsatz der Nachhaltigkeit im Bereich des Bauens und schafft hiermit die erforderlichen Voraussetzungen auf der Ebene der Bauleitplanung.

Es befinden sich keine historisch empfindliche gestalterische Ensembles wie z.B. der Ortskern oder Baudenkmäler in der näheren und weiteren räumlichen Umgebung, so dass von der künftigen Bebauung keine unverträglichen Auswirkungen diesbezüglich ausgehen werden.

Besondere Sorgfalt wurde auf die Reglementierung der Höhenentwicklung der künftigen Bebauung und deren Einbettung ins Gelände verwendet. Zusammen mit den unveränderten gründerischen Festsetzungen wird sichergestellt, dass sich die Bebauung in das Landschaftsbild einfügt. Eine Fernwirkung des Baugeländes ist nur in eingeschränktem Maße gegeben. Durch die bereits im Bebauungsplan „Bergäcker I“ festgesetzte und inzwischen angeplante Grünzäsur zwischen „Bergäcker I“ und „Bergäcker II“ wird es mittelfristig zu einer deutlichen Eingrünung des Baugebietes „Bergäcker II“ in Richtung nördliches Naabtal kommen.

Geänderte Festsetzungen gegenüber dem Stand der Satzung vom 02.12.2004:

- Bei der Festsetzung des **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB u. §§ 16-21 BauNVO) wurde die Festsetzung der Geschossflächenzahl GFZ gestrichen, da durch die Festsetzung von Grundflächenzahl GRZ in Verbindung mit Festsetzung von max. zwei Vollgeschossen eine ausreichende Beschränkung des Maß der baulichen Nutzung vorliegt.
- Die durch **Baugrenzen** gem. § 23 BauNVO definierten Bauräume wurden im Bereich der Parzellen 10 und 13 erweitert, um mehr Flexibilität bzgl. der mögliche Gebäudestellungen zu erreichen.

- Die Festsetzungen bzgl. **Dachformen und Eindeckungen** der Hauptgebäude wurden überarbeitet, um den o.g. Zielen der Planung zu entsprechen. Es sind nun ställe Satteldächer, flache Satteldächer, Walmdächer, Zeitdächer, Flachdächer, Pultdächer und versetzte Pultdächer zulässig. Die zulässigen Dachneigungen wurden entsprechend angepasst. Für die einzelnen Gebäudetypen wurden zur Verdeutlichung dieser Festsetzungen Schemaschnitte im Maßstab 1:100 als Hinweis beigefügt.
- **Dachgauen** sind nur bei steil geneigten Dächern ab 38 Grad zulässig. Bei den zulässigen, flacher geneigten Dächern würden Dachgauen gestalterisch verunstaltend wirken. Ihre Ausführung könnte zu technischen Schwachstellen in Dämmung und Abdichtung führen.
- Die Festsetzungen bzgl. **Firsthöhe und Wandhöhe** der Hauptgebäude (Höhe baurechtlicher Anlagen gem. § 16 BauNVO) wurden überarbeitet, um den o.g. Zielen der Planung zu entsprechen. Bezugspunkt hierfür bildet die bereits fertiggestellte Erschließungsstraße „Am Fischerbühl“. Für die einzelnen Gebäudetypen wurden zur Verdeutlichung dieser Festsetzungen Schemaschnitte im Maßstab 1:100 als Hinweis beigefügt.
- Die Festsetzungen bzgl. **Dachneigung, Dachform und -eindeckung** der Nebengebäude wurden überarbeitet, um den o.g. Zielen der Planung zu entsprechen.
- Die Festsetzungen bzgl. **Zäune / Zaunsockel** wurden konkretisiert, um zu bestimmten Baustilen der Gebäude gestalterisch passende Einfriedungen zu ermöglichen. Zäune sind in Holz und Metall oder Mischformen zulässig. Mauern als Einfriedungen sind bis 90 cm Höhe zulässig.
- Die Festsetzungen und Hinweise des **Grünordnungsplanes** wurden nicht verändert.

Wernberg-Köblitz, 13.02.2007
Markt Wernberg-Köblitz

2. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT (BEBAUNGSPLAN)

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Satz 1 BaugB)

WA : Allgemeines Wohngebiet

gemäß § 4 der Bauutzungsverordnung (BauNVO).

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Satz 1 BaugB u. §§ 16-21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Baugrenzen, den zulässigen Gebäudetyp, die höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ und durch die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (§ 16 BauNVO).

Die Abstandsflächen sind nach Art. 6 und 7 der Bayer. Bauordnung geregelt und grundsätzlich einzuhalten, auch wenn die vorgegebenen Baugrenzen geringere Abstandsflächen ermöglichen würden (siehe auch 2.3)

Es ist zulässig, dass untergeordnete, eingeschossige Anbauten (z.B. eingeschossige Wintergärten) um bis zu 1,5 Meter über die Baugrenzen hinaus vorspringen. Die Gesamtbreite dieser Anbauten darf aber nur maximal ein Drittel der Hauslänge bzw. Hausbreite betragen. Die Abstandsflächen gem. BayBO sind auch hier einzuhalten.

Als maximale GRZ wird unter Zugrundelegung von § 19 BauNVO folgende Werte festgesetzt:

Parzellen 10 bis 18 (einschließlich)
GRZ: 0,30

Der oben angeführte Wert ist einMaximalwert, sofern nicht durch die Baugrenzen und die notwendigen Abstandsflächen ohnehin eine geringere Ausnutzung vorgegeben ist.

Zulässig sind bis zu zwei Vollgeschosse (E+1 oder E + D bzw. U+E)) (§20 BauNVO).

Es sind nur freistehende Wohngebäude mit maximal 2 Wohneinheiten zulässig (§9 Abs.1 Satz 6 BaugB).

Die senkrechte Teilung eines Gebäudes in 2 Wohneinheiten ist nicht zulässig.

Nebengebäude dürfen nicht zu eigenständigen Wohngebäuden ausgebaut werden.

2.3 Abstandflächen

Die Abstandflächen sind nach Art. 6 und 7 der Bayer. Bauordnung geregelt und grundsätzlichlich einzuhalten.

Abweichend davon wird für die Grenzgaragen auf den Parzellen 14 bis 18 festgesetzt, dass Art. 7, Abs. 4, Satz 1 BayBO im Bezug auf die maximale Wandhöhe an der Grenze (3,00 m) nicht gilt. Statt dessen wird festgesetzt, dass die maximale Wandhöhe an der Zufahrtseite der Garage/ Carport bezogen auf Straßenniveau (siehe 2.9). Alle anderen Festsetzungen des Artikel 7, Absatz 4 der Bayerischen Bauordnung sind auch für die Garagen der Parzellen 14 bis 18 gültig.

2.4 Bauweise

Es wird offene Bauweise festgesetzt (§22 Abs. 1 BauNVO).

2.5 Gebäudeform

Die Firstrichtungen der zu errichteten Gebäude sind im Planteil festgesetzt. Es kann auf allen Parzellen jeweils zwischen zwei Ausrichtungen gewählt werden: Der First muss entweder parallel oder senkrecht zur Straße „Am Fischerbühl“ verlaufen.

Der First muss auf allen Parzellen über die lange Seite des Grundstücks verlaufen. An- und Vorbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Gebäudes ein- und untergeordnet sind.

Es wird empfohlen, als Grundform für alle Hauptgebäude ein Rechteck mit Verhältnis Länge zu Breite von mindestens 5:4 zu verwenden.

2.6 Dachform und Eindeckung der Hauptgebäude

Für Dachneigung, Dachform und -eindeckung sind bei Hauptgebäuden folgende Festsetzungen gültig:

Mögliche Dachformen:	Dachneigung im Bereich zwischen:	Farbe und Art der Eindeckung:
Stille Satteldächer und Krüppelwalmdächer:	38 – 47 Grad	Dachneigungen aller Art in roten, braunen, grauen oder schwarzen Farbönen
Flache Satteldächer, Walmdächer, Zeildächer:	15 – 25 Grad	Dachneigungen aller Art in roten, braunen, grauen oder schwarzen Farbönen
Pultdächer, Versetzte Pultdächer, Flachdächer	0 – 18 Grad	Dachneigungen aller Art in roten, braunen, grauen oder schwarzen Farbönen, Kiesdächer, Folienmächer begrünte Dächer

Die Dachform der Nebengebäude muss nicht identisch mit der Dachform des Hauptgebäudes sein. Beispiel: die Kombination Hauptgebäude mit Walmdach und Nebengebäude mit Satteldach ist zulässig.

Die Vorgaben des §9 der Feuerungsverordnung hinsichtlich der Kaminhöhe und der Abstände zwischen Kaminen und Lüftungsöffnungen sind einzuhalten.

2.7 Dachgauben und -fenster

Dachgauben sind bei Haupt- und Nebengebäuden nur bei steilen Sattel- und Krüppelwalmdächern mit Dachneigungen über 38 Grad zugelassen. Dachgauben sind mit einem seitlichen Mindestabstand von 2,50 m vom Ortang anzuordnen. Die Gesamtbreite aller Gauben darf maximal ein Drittel der Firstlänge betragen.

In der Dachfläche liegende Dachfenster sind bei allen Dachformen zulässig.

Dacheinschnitte (z.B. für eingezogene Dachterrassen) sind nicht zulässig.

2.8 Höhe baulicher Anlagen: Firsthöhe und Wandhöhe (§ 16 BauNVO)

Die Höhe der Gebäude ist nach Parzellen gegliedert den beiliegenden Schemaschnitten zu entnehmen. Es werden die maximale Firsthöhe und die maximale Wandhöhe bezogen auf Straßenniveau festgesetzt.

Als das maßgebliche Strassenniveau wird die mittlere Höhe der Straße „Am Fischerbügel“ am jeweiligen Grundstück festgelegt.

Die maximale Wandhöhe wird definiert von Oberkante Straße bis Schnittpunkt Dachhaut mit Außenkante Außenwand (siehe auch Detailzeichnung im Planteil).

Übersicht der Höhenfestsetzungen für die Hauptgebäude (max. zulässige Höhen über OK Straße „Am Fischerbügel“):

Dachform:	Parzellen10 - 13:	Parzellen14 - 18:
Stille Satteldächer, Flache Satteldächer, Zeltächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer,	7,50 m 9,50 m	6,50 m 8,50 m
Wandhöhe: Firsthöhe:	Wandhöhe: Firsthöhe:	Wandhöhe: Firsthöhe:

Stille Satteldächer, Flache Satteldächer, Zeltächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer,	7,50 m 9,00 m	6,50 m 8,00 m
Versetzte Pultdächer:	7,50 m	8,50 m
Pultdächer, Flachdächer:	7,50 m	6,50 m

Max. Wandhöhe der Garagen/Carports u. Nebengebäude an der Zufahrtsseite:

Parzellen10 - 13:	Parzellen14 - 18:
gem. Art. 7 Abs. 4 Satz 1 BayBO	3,50 m über OK Straße „Am Fischerbügel“

2.9 Nebengebäude / Garagen

Garagen, Carports sowie genehmigungspflichtige Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Der Standort der Garagen, Carports sowie genehmigungspflichtigen Nebengebäude ist in den Parzellen 13 und 15 bis 18 im Bau-fenster frei wählbar. In den Parzellen 10 und 14 ist die Garage bzw. Carport als Grenz-bebauung an der süd-östlichen Grundstücksgrenze zu errichten. In den Parzellen 11 und 12 ist die Garage bzw. Carport als Grenzbebauung an der nord-westlichen Grund-stücksgrenze zu errichten. Für **Dachneigung, Dachform und -indeckung** sind bei **Nebengebäuden** folgende Festsetzungen gültig:

Mögliche Dachformen:	Dachneigung	Farbe und Art der Dachindeckung:
Stille Satteldächer und: Krüppelwalmdächer:	38 – 47 Grad	Dachindeckungen aller Art in roten, braunen, grauen oder schwarzen Farbtönen
Flache Satteldächer, Walmdächer, Zeltächer:	15 – 25 Grad	Dachindeckungen aller Art in roten, braunen, grauen oder schwarzen Farbtönen
Pultdächer, Versetzte Pultdächer, Flachdächer	0 – 18 Grad	Dachindeckungen aller Art in roten, braunen, grauen oder schwarzen Farbtönen, Kiesdächer, Folienmächer begrünte Dächer

Die Dachform der Nebengebäude muss nicht identisch mit der Dachform des Hauptgebäudes sein. Beispiel: die Kombination Hauptgebäude mit Walmdach und Nebengebäude mit Satteldach ist zulässig.

Es gelten für die Anordnung der Garagen, Carports sowie genehmigungspflichtige Nebengebäude die Maßgaben der Bayerischen Bauordnung (BayBO), d.h. unter anderem Einhaltung der Mindestabstandsfächen gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO).

Abweichend von Art. 7, Abs. 4, Nr. 1 BayBO wird für die Parzellen 14 bis 18 Folgendes festgesetzt:
Die mittlere Wandhöhe an der Grenze darf hier die von der BayBO vorgegebene Höhe von 3,00 Meter überschreiten, wenn die maximale Wandhöhe an der Zufahrtseite der Garagen bzw. Carports von **3,50 Meter über Straßenniveau** eingehalten wird – (siehe Schemaschnitte).

Bei Anordnung der Garagen oder Carports an Grundstücksgrenzen darf die Länge der Grenzbebauung max. 8,00 m je Grundstücksgrenze betragen (Art. 7, Abs. 4, Nr. 2 Bay-BO)

Vor den Garagen und Carports ist ein **mind. 5 m tiefer Stauraum** freizuhalten, der zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingezäunt werden darf.

2.10 Nicht genehmigungspflichtige Nebengebäude

Nebengebäude, die laut Bayerischer Bauordnung keiner Genehmigung bedürfen, sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn sie in den von der Straße abgewandten Gartenteilen errichtet werden.

2.11 Stellplätze

Bei der Bemessung der Anzahl, Größe und Lage der Stellplätze ist die Stellplatzverordnung der Gemeinde Wernberg-Köblitz anzuwenden. Die notwendigen Stellplätze sind **auf den privaten Baugrundstücken vom Bauherrn** auf eigene Kosten zu errichten. Der Vorplatz vor Garagen (Stauraum) gilt **nicht** als Stellplatz. Die Stellplätze sind mit gut durchlässigen Belägen auszuführen (siehe Punkt 2.13).

2.12 Terrassen / Böschungen / Zäune / Zaunsockel

Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschungen sich dem natürlichen Gelände verlauf anpassen. Auffüllungen oder Abgrabungen über 1,00 Meter sind nur dort zulässig, wo dies aus bautechnischen Gründen unumgänglich ist. Höhere Auffüllungen sind auch zulässig zur Einhaltung der folgenden Festsetzungen:

Auf den Parzellen 14 bis 18 darf an der Süd-West-Seite maximal 1,50m von Oberkante vorh. Gelände aufgefüllt werden (siehe Schemaschnitte).
Stützmauern im Grundstück sind zulässig, wenn ihr Abstand von der Grenze mindestens die Ansichtshöhe der Stützmauer beträgt. Die Ansichtshöhe der Stützmauern darf maximal 1,50 Meter betragen.

Stützmauern an den Grenzen sind **nicht** zulässig – außer im Bereich der Garagenzufahrten. Hier darf die Ansichtshöhe der Stützmauer maximal 1,50 Meter betragen.

Zäune sind in Holz oder Metall oder Mischformen zulässig. Massive Zaunsockel sind bis 30cm Höhe zulässig.

Höhere Mauern als Einfriedung sind bis zu einer Ansichtshöhe von 0,90 m zulässig.

2.13 Bodenversiegelung

Bei den nicht überbauten Flächen, die nicht als Grünflächen angelegt werden, ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

Die zu befestigenden Flächen sind mit gut durchlässigen Belägen auszuführen.

2.14 Versickerung von Oberflächenwasser auf privaten Grundstücken / Einleitung in den öffentlichen Kanal

Unverschmutzte Dachwässer können in einer Regenwasserzisterne gesammelt und als Brauchwasser (z. B. Gartenbewässerung etc.) verwendet werden. Es ist bei der Anlage einer solchen Zisterne jedoch darauf zu achten, dass der Überlauf der Zisterne an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden muss. Die Höhenlage des öffentlichen Kanals ist bei der Planung der Zisternenanlage zu berücksichtigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass es eventuell nicht möglich ist, das anfallende Oberflächenwasser über Grundleitungen unter dem Niveau der Sohle des Kellergeschosses im Freispiegel an den öffentlichen Kanal anzuschließen. Die Höhenlage des öffentlichen Kanals ist bei der Planung zu berücksichtigen.

2.15 Einleitung von Schmutzwasser in den öffentlichen Kanal

Sämtliches anfallendes Schmutzwasser ist in den öffentlichen Kanal einzuleiten. Unter Umständen ist eine Ableitung von Schmutzwasser aus dem Kellergeschoss nur unter Einsatz einer Hebeanlage möglich. Diese ist vom Bauherrn auf eigene Kosten zu installieren. Die Höhenlage des öffentlichen Kanals ist bei der Planung zu berücksichtigen.

2.16 Maßnahmen zum Schutz vor Wasserschäden in und an Gebäuden

Eingänge, Tore, Fassadenöffnungen, Lichtschächte etc. sind besonders an der Hangseite durch geeignete Maßnahmen vom Bauherrn in eigener Verantwortung gegen anfallendes Oberflächenwasser zu sichern.

Entwässerungsgegenstände wie Duschen, Waschmaschinen, WCs etc., aber auch Boden- und Hofabläufe, die unter der Rückstauenebene liegen, sind durch Rückstauverschlüsse nach DIN 1997 oder DIN 19578 vom Bauherrn in eigener Verantwortung gegen Rückstau zu sichern.

Als Rückstauenebene gilt die Oberkante der Straße „Am Fischerbühl“;

Im Baugbiet können bauliche Anlagen mittels Drägen gegen Sicker- und Schichtenwasser geschützt werden. Bei der Planung und Ausführung der Dränungen ist die DIN 4095 „Dränung des Untergrundes zum Schutz von baulichen Anlagen“ zu be-

achten. Es genügt in diesem Fall ein Schutz der Häuser gegen Bodenfeuchte gemäß
DIN 18195/4.

Dränagen dürfen keinesfalls an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden.

Besteht keine Möglichkeit das anfallende Dränwasser abzuleiten, so sind die Gebäude
nach DIN 18195/6 gegen zeitweise aufstauendes Sickerwasser zu schützen oder es ist
eine wasserdichte Wanne auszubilden.

2.17 Trinkwasserversorgung

Das Baugebiet wird an die Trinkwasserversorgung des Marktes Wernberg-Köblitz ange-
schlossen. Die Druckverhältnisse wurden im Rahmen der Erschließungsplanung ge-
prüft.

Im gesamten Baugebiet wird den Bauherren empfohlen, den Einbau von privaten
Druckerhöhungsanlagen im Zuge der Erstellung der Neubauten zu prüfen. Diese Anla-
gen sind in eigener Verantwortung der privaten Grundstückseigentümer/Bauherren zu
installieren und zu betreiben. Für den Betrieb einer Druckerhöhungsanlage gelten die
Vorschriften der DIN 1988 T5.

2.18 Leitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind zu
verkabeln bzw. im Boden zu verlegen, Freileitungen sind nicht zulässig. Dies gilt insbe-
sondere für Telekommunikationsleitungen. Im Bereich von Baumpflanzungen sind für
die Versorgungsleitungen Schutzrohre vorzusehen.

2.19 Sichtdreiecke

Sofern im Bebauungsplan Sichtdreiecke eingezeichnet sind, sind diese von jeglicher
Sichtbehinderung über 1,0 m Höhe, bezogen auf Straßenmitte, freizuhalten. Einzelste-
hende, hochstämmige Bäume (Astansatz über 2,0 m) sind zulässig.

3. Grünordnungsplan

3.1 Aufgabenstellung / Vorhaben

Die Gemeinde Wernberg-Köblitz plant die weitere Ausweisung eines Baugebietes von insgesamt ca. 9,545 qm Größe im Anschluss an das bereits im Bau befindliche Baugebiet Bergäcker I.

Das Gebiet wird gem. BauNVO ebenfalls als *allgemeines Wohngebiet* ausgewiesen.

Das Planungsgebiet liegt ca. 1,5km nördlich des Gemeindezentrums, östlich der Naab und ausserhalb des Überschwemmungsbereiches an den Hängen des Naabgebirges.

Das Gebiet gehört zum Ortsteil Wernberg an der Grenze zu Oberköblitz und schliesst sich nördlich an bereits bestehende Baugebiete und süd-östlich (als Erweiterung) an das Baugebiet Bergäcker I (Oberköblitz) an. Da die nord-östliche Baugebietsgrenze des bauabschnitt Bergäcker I aufgenommen und nicht überschritten wird, kann die Ausweisung als Ortsabrundung betrachtet werden.

Die Flächen wurden intensiv *ackerbaulich genutzt* und liegen seit kurzer Zeit brach. Die umgebenden Hangterrassen sind überwiegend ackerbaulich genutzt, vereinzelt gliedern Kiefernwälder die Landschaft.

3.2 Rechtliche Grundlagen

§ 8a Bundesnaturschutzgesetz
Verhältnis zum Baurecht

(1) – (3) Eingriffe und naturschutzrechtliches Verfahren

§ 9 BaUGB

Im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden:

(20) die Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(25b) Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

§ 200a BaUGB

Ersatzmassnahmen nach den Landesnaturschutzgesetzen

§ 135a BaUGB

Durchführung der festgesetzten Massnahmen; Kostenersatzung

3.3 Bestandsaufnahme und Bewertung

3.3.1 Naturräumliche Gliederung

Das Gebiet liegt im Naturraum 'Oberpfälzer Wald' (Nr. 407).
Diese westlichen Ausläufer des Naabgebirges bilden den Grenzbereich des Oberpfälzer Waldes zum Oberpfälzer Hügelland, das sich westlich der Naab anschließt.
Der Naturraum ist geprägt durch das Vorkommen von Graniten.
Das Planungsgebiet liegt östlich oberhalb des Talbereiches der Naab an den Hängen des Naabgebirges.
Die nordwestexponierte Hangterasse fällt nur leicht von SO 424müNN nach NW auf 418müNN um ca. 6m auf eine Entfernung von ca. 110m ab.

3.3.2 Geologie / Boden (siehe auch Baugrundgutachten Dr.Ing. Spotka u. Partner)

- Geologie: Vorkommen von Granit (Eruptivgestein)
- Bodentyp: im Grenzbereich zwischen :
 - flach- mitteltürländige, podsolige u. podsoliierte Sandböden
 - mittel-flachgründige Braunerden geringer Sättigung (podsolig)
- Bodenart: im Grenzbereich zwischen :
 - anlehmiger , steiniger, grusiger Sand
 - grusiger, lehmiger bis stark lehmiger Sand, z.T. steinig

3.3.4 Grund- und Oberflächenwasser

Das Planungsgebiet liegt mit einer Höhenlage von durchschnittlich 422müNN deutlich außerhalb des Talbereiches bzw. Überschwemmungsbereiches der Naab (um 375 müNN).

Das Grundwasservorkommen wird somit durch das geplante Baugelände nicht tangiert.
Wasserschutzgebiete sind nicht ausgewiesen.

Oberflächengewässer sind im Umfeld der Massnahme nicht vorhanden.

3.3.5 Klima

- Ø Lufttemperatur / Jahr 8 – 9° C
- Ø Vegetationsperiode (Temperatur von mind. 5° C) 220 – 230 Tage
- Ø Niederschlagsmenge 650 mm/Jahr
- Niederrungsnebel im Naabtal 50 – 60 Tage / Jahr

betreffen noch tangiert.

Schutzgebiete oder naturschutzfachlich geschützte Objekte sind von dem Projekt weder

3.3.7 Natur- und Landschaftsschutz

Die zwischen den Baugebieten geplante ökologische Ausgleichsfläche (Bergäcker I) bildet eine Fortsetzung der südwestlich vorhandenen Grünzone und sichert damit den *Grünzug* zwischen den Ortsteilen Unter- und Oberköblitz. Dieser hat vorrangig die Funktion die Bebauung zu gliedern und ein Zusammenwachsen der Ortsteile zu verhindern. Ausserdem sichert das Grün aber auch die Frischluftzufuhr und erfüllt damit eine wichtige klein-klimatische Funktion innerhalb des Siedlungsgebietes.

Das geplante langgestreckte Baugebiet schliesst sich südöstlich an das im Bau befindliche Baugebiet Bergäcker I an. Im Osten ist das Gebiet durch einen vorhandenen landwirtschaftlichen Schotterweg begrenzt. Das Planungsgebiet wurde intensiv ackerbaulich genutzt, liegt aber seit kurzer Zeit brach. Gehölze sind weder auf der Fläche, noch im Randbereich betroffen.

Bestand - Realvegetation

- Hauptbaumarten:
Abies alba, Fagus sylvatica, Picea abies, Pinus sylvestris, Quercus petraea, Q. robur, Sorbus aucuparia, Betula pendula, Populus tremula, Salix caprea
- Hauptstrucharten:
Rhamnus frangula, Sambucus racemosa

Oberpfälzer Wald (Nr. 9) Eichen-Tannenwald (Vaccinio-Abietum)

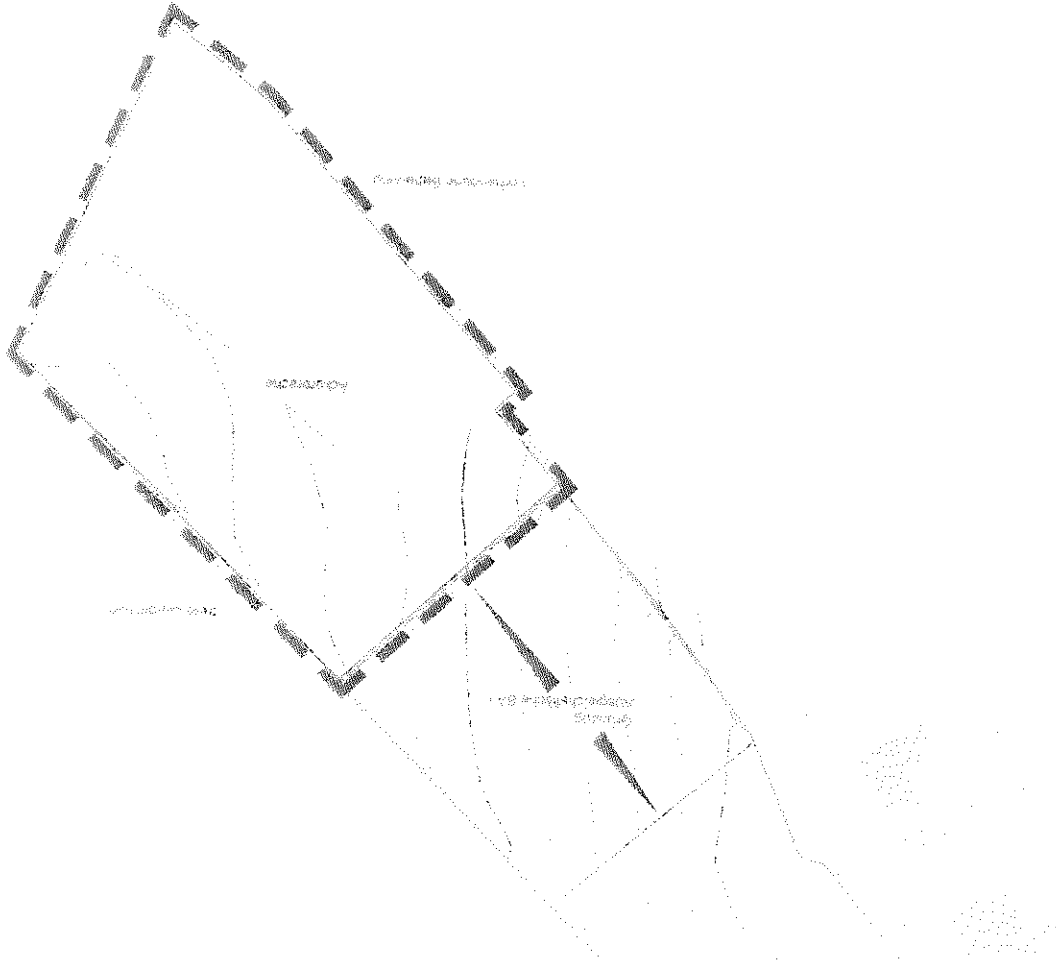
Potenitiell-natürliche Vegetation (Seibert 1969)

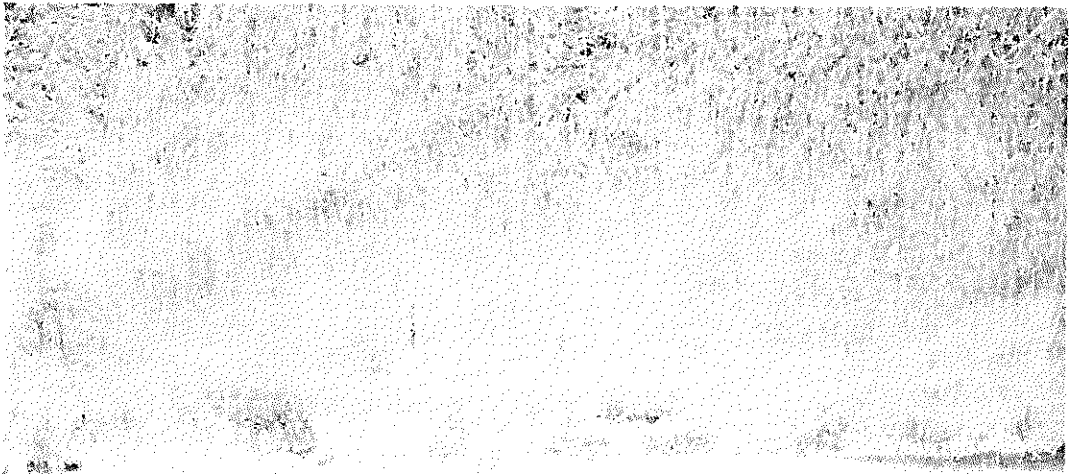
3.3.6 Vegetation

3.3.8 Landschaftsbild / Erholung

Die leichte Hanglage des Baugebietes fordert eine hangparallele Erschliessung sowie eine Anpassung der Gebäudetypen und ihrer Stellung an die Topografie. Zudem ist eine *gute grünordnerische Einbindung* in die umgebende Landschaft v.a. entlang der Ostgrenze *unverzichtbar*.

Da die Festsetzung von Pflanzungen auf Privatgrund aus Erfahrung meist schwer umsetzbar ist, werden entsprechende Eingrünungsmassnahmen durch Heckenpflanzungen vor allem im Norden (Grünzug) und im Osten (freie Landschaft) lediglich als Empfehlung in den GO-Plan aufgenommen. Die Realisierung trägt allerdings zu einer deutlich besseren Verzahnung der Bebauung mit der umgebenden Landschaft in Ortsrandlage bei.





FESTSETZUNG IM ÖFFENTLICHEN BEREICH :
- 3 STRASSENBAÜME II. ORDN. AN PARKPLÄTZEN
- VERWENDUNG WASSERDURCHLÄSSIGER BELÄGE FÜR ÖFFENTLICHE STELL-
PLÄTZE

AUSWIRKUNGEN) :
(MASSNAHMEN ZUR VERMINDERUNG / VERMEIDUNG NEGATIVER UMWELT-
PLANUNG GRÜNDUNG

(GEBIET VON GERINGER BEDEUTUNG FÜR DEN NATURHAUSHALT)
= KATI

UNG UND NEUBAUGEBIET BERGÄCKER I
ACKERBRACHE / ORTSRANDLAGE – ORTSABRUNDUNG ZWISCHEN ALTBAU-
BESTAND :

BAUGEBIET GRZ > 0,35 = Typ B
(NIEDRIGER BIS MITTLERER VERSIEGELUNGS-BZW. NUTZUNGSGRAD)

AUSGLEICHSBEDARF (gem. Leitfaden StLFU 2003)

▪ GELTUNGSBEREICH B-PLAN 9.545,00 qm
EINGRIFFSFLÄCHE 9.545,00 qm

EINGRIFFSFLÄCHE

(Bayer. StLFU 2003) durchgeführt:
Die Ermittlung der Eingriffsschwere wird auf Grundlage des Leitfadens zur Eingriffsregelung

3.4.1 Eingriff / Ausgleichsbedarf

3.4 Eingriffsermittlung

- **BERECHNUNG DES ÖKOLOGISCHEN AUSGLEICHSBEDARFES :**
9.545 qm X 0,4 **ERGIBT** 3.818,00 qm

 - **AUFGUND GERINGER FESTSETZUNGEN ZU VERMEIDUNGSMASSNAHMEN UND**
LT. LISTE 1A ANSATZ EINES OBEREN WERTES :
X 0,4 (vgl. BESPRECHUNG LRA SAD UNB FRAU GALLI AM 01.10.2004)

 - **ENTLANG GRENZE ZUR BENACHBARTEN AUSGLEICHSFÄCHE – PFLANZ-**
MASSNAHMEN AUS HEIMISCHEN GEHÖLZEN (EINZELBÄUME UND STRAUCH-
GRUPPEN)
 - **JE GRUNDSTÜCK EIN HAUSBAUM (OBSTHOCHSTAMM)**
 - **VERWENDUNG WASSERDURCHLÄSSIGER BELÄGE FÜR PRIVATE STELL-**
PLÄTZE UND GARAGENZUFahrTEN
 - **IN RICHTUNG NORDEN (ZUR FREIEN LANDSCHAFT) – HECKENRIEGEL**
AUS WILDGEHÖLZEN
 - **SÜDLICH ENTLANG GRENZE ZUR VORHANDENEN BEBAUUNG – EINZELNE**
GEHÖLZGRUPPEN
- EMPFEHLUNGEN FÜR DEN PRIVATEN BEREICH :**

3.5 Grünordnungsplan

3.5.1 FESTSETZUNGEN - öffentlicher Bereich

▪ Strassenbäume an Stellplätzen

Die Strassenbäume sollen zu einer Begrünung und Gliederung der geradlinigen Er-
schliessungsstrasse beitragen.

Artenliste Bäume
Pflanzqualität

mind. H,3xv,e.w.St., m.DB., STU 12-14

Artauswahl
Crataegus x lavalleyi Carrierii (Apfeldorn)
Crataegus prunifolia (Pflaumenblättriger Weissdorn)
Sorbus aria Magnifica (Mehlbere)
Acer campestre Elsnyk (Feld-Ahorn)

3.5.2 EMPFEHLUNGEN - privater Bereich

Die Eingrünungsmassnahmen dienen dazu, die geplante Bebauung in die umgebende
Landschaft einzubinden und mit benachbarten Strukturen (geplanter Grünzug) zu ver-
zähnen.
 Hierzu wird entlang der östlichen Grenze die Pflanzung von *Heckenregeln* aus *Wildge-
hölzen* empfohlen.
 Die Wildgehölzpflanzungen können in den Zwischenräumen durch eigene Pflanzungen
ergänzt werden. Wünschenswert ist allerdings die Ansaat einer naturnahen Saatmi-
schung (wie im öffentlichen Bereich) durch die sich ein naturnaher und landschaftstyp-
scher Krautsaum entwickelt.

Artenliste Heckenpflanzungen

Pflanzabstand 1,50m x 1,00m

1-2 reihig

Pflanzqualität Str., 2xv., 60-100

15%	<i>Corylus avellana</i>	(Hasel)
5%	<i>Crataegus monogyna</i>	(Weissdorn)
10%	<i>Euonymus europaeus</i>	(Paffenhütchen)
10%	<i>Rhamnus frangula</i>	(Faulbaum)
15%	<i>Lonicera xylosteum</i>	(Heckenkirscbe)
20%	<i>Prunus spinosa</i>	(Schlehe)
10%	<i>Rosa canina</i>	(Hundrose)
15%	<i>Sambucus nigra</i>	(Holunder)

Allgemeines:

Bei Grenzabständen von Bäumen und Sträuchern oder Hecken ist das bayer. Aus-füh-rungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGB) Art. 47 bis 52 zu beachten.

Bei der Bepflanzung in der Nähe von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sollte ein Leitungsabstand von 2,5 m bei Bäumen und Großsträuchern, sowie von 2 m bei kleineren Sträuchern eingehalten werden.

3.6 Festsetzungen Ausgleichsfläche

Als Ersatzmassnahme für den unter 3.4.1 ermittelten Ausgleichsbedarf von 3.818qm soll die Errichtung eines Amphibienleitsystems (Wandertunnel) bei Neunaigen auf ca. 610m Länge realisiert werden.

Nach Rücksprache mit der UNB LRA SAD kann diese Massnahme, da eine rechtliche Ver-pflichtung in keinster Weise besteht (freiwillige Durchführung) und Fördermittel nicht bean-sprucht werden, grundsätzlich dem Ökokoonto des Marktes zugebucht werden (vgl. Schrei-ben LRA SAD v. 15.06.2004).

Da ein flächiger Ansatz für diese (lineare) Massnahme nicht möglich ist, wurde vereinbart auf Grundlage der Kosten eine fiktive Ausgleichsmassnahme entgegenzusetzen, um so ei-nen fiktiven Flächenansatz für das Amphibienleitsystem zu ermitteln, der im Ökokoonto ver-bucht werden kann.

FLÄCHENANSATZ FÜR AUSGLEICHSMASSNAHME KRÖTENSCHUTZ GVS KETT-

NITZMÜHLE

Kosten Massnahme Amphibienleitsystem netto

29.700,00 €

Herstellungskosten fiktive Ersatzmassnahme / ha:

10.000 qm Grunderwerb x 1,00 € 10.000,00 €

1.000 qm Pflanzung Hecken / Feldgehölze x 7,50 € 7.500,00 €

15 St. Einzelbäume / Baumgruppen x 250,00 € 3.750,00 €

1.600 qm (4.000qm x 0,40m)

Erdarbeiten für Ausmuldungen / Abmagerung x 6,00 € 9.600,00 €

9.000 qm Sukzession keine Kosten

Kosten fiktive Massnahme netto / ha 30.850,00 €

Abbuchung Ausgleichsmassnahme Amphibienleitsystem – Eingriff B-Plan Bergäcker II:
9.627 qm / 3.818 qm = 5.809 qm (Gutschrift Ökokonto)

Flächenansatz für Amphibienleitsystem Neunaißen :
29.700,00 € / x qm = 30.850,00 € / 10.000 qm
29.700,00 € = 9.627 qm

3.7 Kostenschätzung für die Grünordnerischen Maßnahmen

3.7.1	Baumpflanzung - öffentlich	▪	Pflanzung incl. Baumverankerung und Fertigstellungs- und Pflege Kleinbaum z.B. <i>Sorbus aria 'Magnifica'</i> - StU 12-14	3 Stck.	à	€	250,00 €	€	750,00
								€	750,00
								€	870,00
									GESAMTKOSTEN 3.7.1 NETTO
									GESAMTKOSTEN 3.7.1 BRUTTO

3.8 Kostenschätzung für Ausgleichsmaßnahmen

3.8.1 Amphibienleitsystem Neunaigen
lt. Kostenschätzung Bauverwaltung Markt Wernberg-Köblitz v. 04.10.2004

									GESAMTKOSTEN 3.8.1 NETTO
									GESAMTKOSTEN 3.8.1 BRUTTO
								€	29.700,00
								€	34.452,00

4. Bearbeitung:

Gesamtplanung:

Martin Gebhardt, Dipl.Ing. FH Architekt

Bayernstraße 40
92533 Wernberg-Köblitz

Tel: 09604 – 90 91 73
Fax: 09604 – 90 91 74

Email: info@gebhardt-architekten.de
www.gebhardt-architekten.de

Bearbeitung Grünordnung:

Christine Meyer, Dipl.Ing. FH Landschaftsarchitektin
in Werner-Röth-GmbH

Kaiser-Wilhelm-Ring 14
92224 Amberg

Tel: 09621 – 2 33 19
Fax: 09621 – 2 42 32

Email: meyer@roeth-gmbh.de

Bearbeitung Vermessung:

Max Lugauer, IB Lugauer

Am Kugelfang 2
92224 Amberg

Tel: 09621 – 65 06 17
Fax: 09621 – 65 06 18

Email: ib-lugauer@t-online.de

Legende Bebauungsplan

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN BEBAUUNGSPLAN
VOLLSTÄNDIGE FESTSETZUNGEN S. TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN
GRÜNORDNUNGSPLAN
VOLLSTÄNDIGE FESTSETZUNGEN S. TEXTTEIL

Geltungsbereich

----- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BaugB u. § 11V.m. § 4 BauNVO)

WA

Als Art der baulichen Nutzung
wird ein ALLGEMEINES WOHNGEBIET
gem. §4 BauNVO festgesetzt

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BaugB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)

Die Festsetzungen werden für die jeweiligen Nutzungsbereiche
mit folgender Nutzungsschablone im Planteil festgesetzt:

Zahl der Voll- allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO) Höchstgrenze	Grundflächen- zahl als Höchstgrenze gem. textlichen Festsetzungen	Bauweise Nur Einzelhäuser zulässig	Dachformen zulässig
erlaubte Dachformen:	SD = Satteldach, WD = Walmdach, KWD = Krüppelwalmdach,	FD = Flachdach, PD = Putdach oder versetzte Putdächer	ZD = Zeltdach, KD = Krüppelwalmdach,

Festsetzungen Grünordnung - Öffentlicher Bereich

Strabenbaum:
Laubbaum zu pflanzen gem. Artenliste
(s. Textteil)

Empfehlungen Grünordnung - Privatbereich

Heckenpflanzung (Eingrünung der Gärten
im rückwärtigen Bereich)
Artenliste + Qualitäten s. Textteil

Hausbaum zu pflanzen
mind. Qualität: H., 3xv., e.w.St., m.DB.,
STU 12-14
Artenauswahl + Qualitäten s. Textteil

Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BaugB i.V.m. §§ 22-23 BauNVO)

Baugrenzen mit den nach § 9 Abs.1 Nr.2 BaugB überbaubaren Grund-
stücksflächen. Die Abstandsflächen gem. Art. 6 u. 7 der BayBO sind
einzuhalten. Nicht genehmigungspflichtige Nebengebäude sind in
den von der Straße abgewandten Gartenanteilen auch außerhalb der
Baugrenzen zulässig.

Mögliche Firstrichtungen Hauptbaukörper
bei Satteldächern, Walmdächern, Krüppelwalmdächern,
Putdächern und versetzten Putdächern

Garagen, Zufahrten, Nebenanlagen und Stellplätze
(§9 Abs.1 Nr.4 BaugB u. §§12/14 BauNVO)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grund-
stücksflächen zulässig. Vor den Garagen und Carports ist ein Stau-
raum von mind. 5,00m Tiefe freizuhalten.
(Carports) errichtet werden.
Anstatt geschlossener Garagen können auch überdachte Stellplätze
Die Länge der Grenzbebauung bei Garagen und Carports ist mit
max. 8,00m je Grundstücksgrenze festgesetzt
(Art. 7, Abs. 4, Nr. 2 BayBO).

Festgesetzter Einfahrtsbereich

Flächen mit gut durchlässigen Belägen (Parkplätze, Zufahrten)

Öffentliche Verkehrsflächen

Erschließungsstraße

SONSTIGE PLANZEICHEN ALS HINWEISE

vorhandene Grundstücksgrenzen

geplante Grundstücksgrenzen

Sichtdreieck

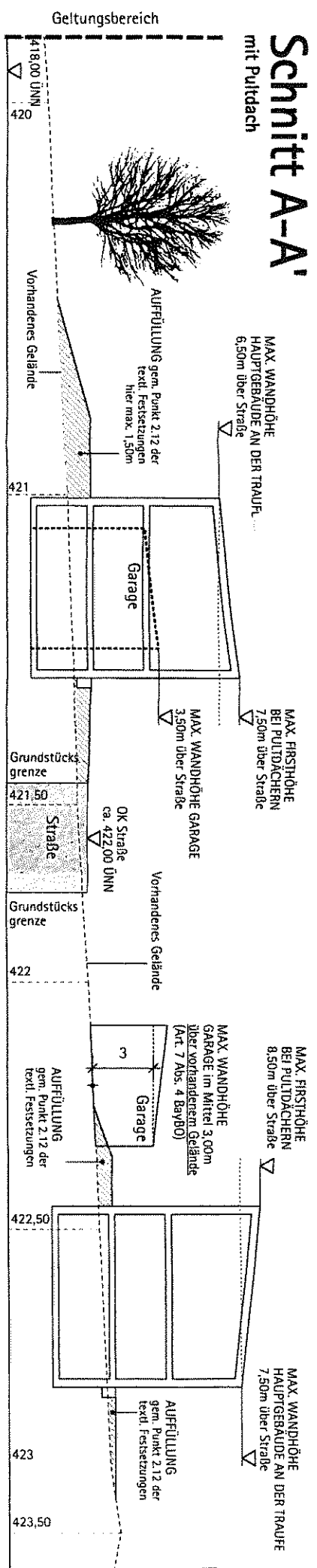
Verbindungsstraße wasserdurchlässiger Belag

20kV-Leitung (bereits verkabelt)

Höhenlinien mit Höhe über Normalnull

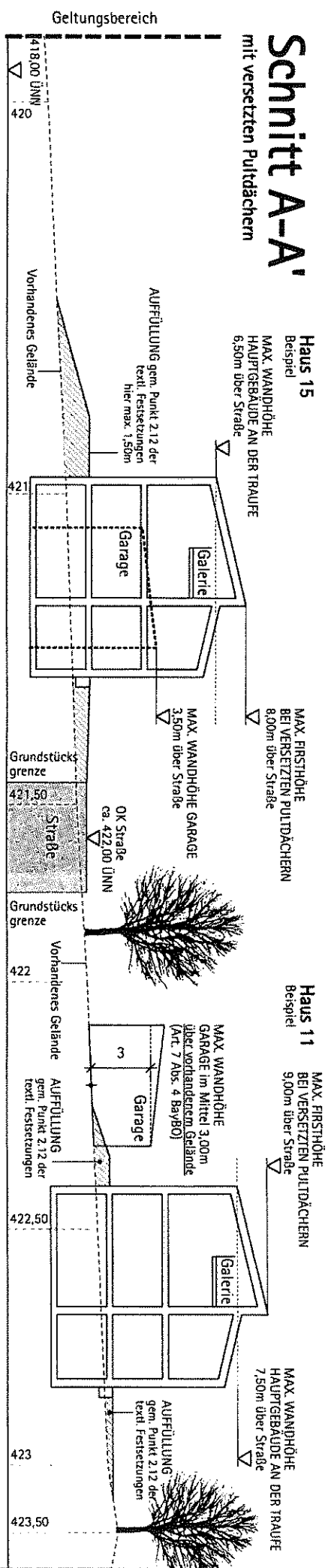
Schnitt A-A'

mit Pultdach



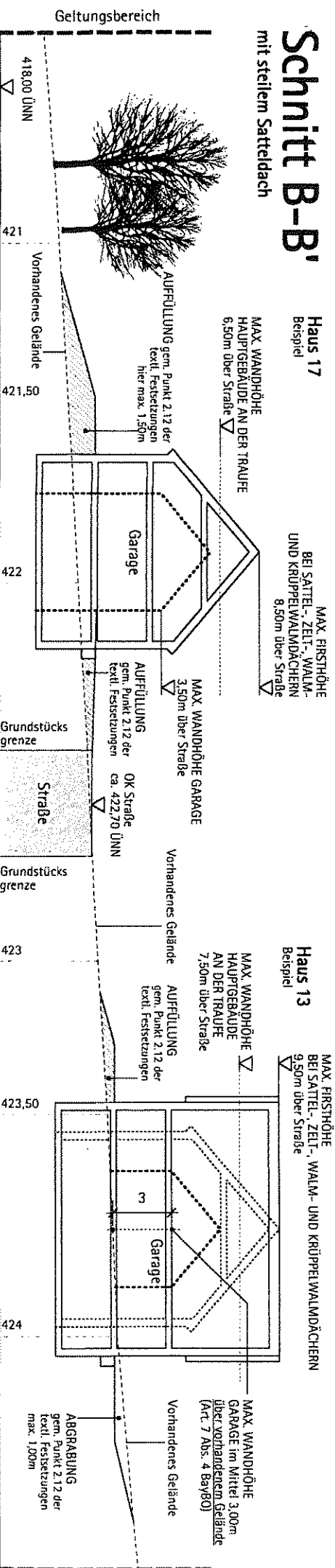
Schnitt A-A'

mit versetzten Pultdächern



Schnitt B-B'

mit steilem Satteldach

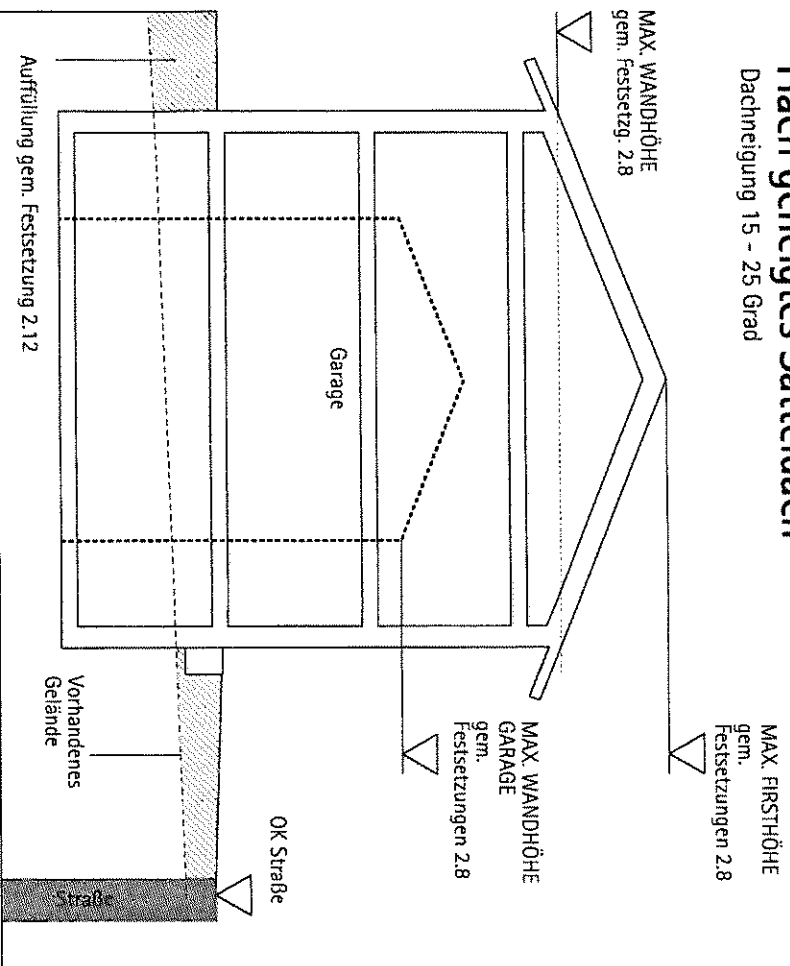


Schemaschnitte M 1:200 mit Gebäudebeispielen als Hinweis

ALLE HÖHENANGABEN BEZOGEN AUF STRASSENIVAU IM MITTELI

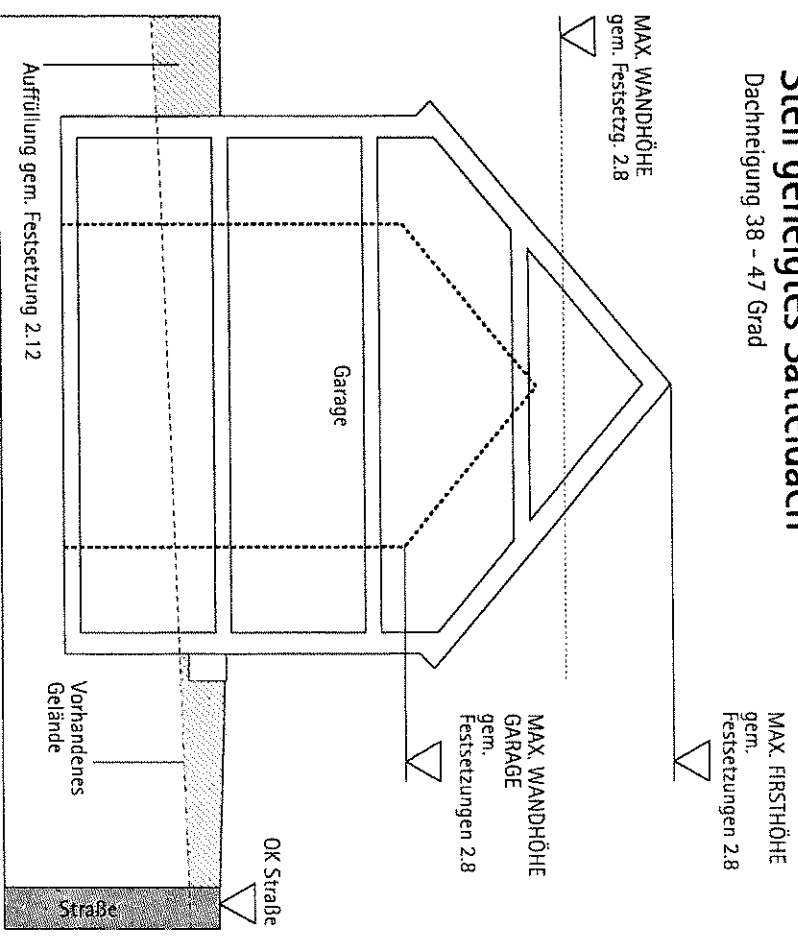
Flach geneigtes Satteldach

Dachneigung 15 - 25 Grad



Steil geneigtes Satteldach

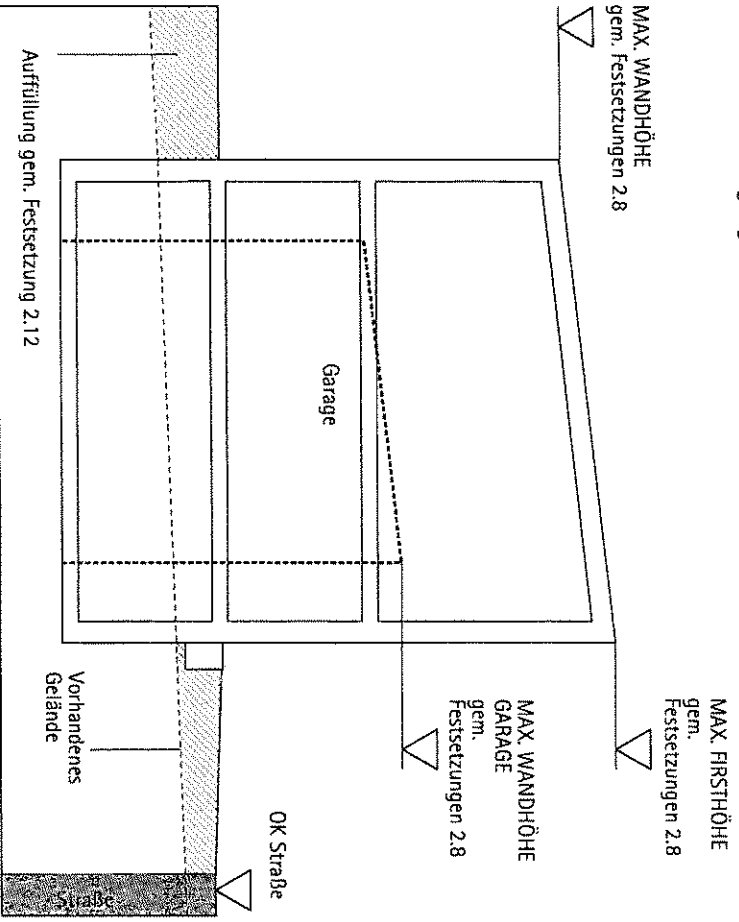
Dachneigung 38 - 47 Grad



Gebäudetypen M 1:100 als Hinweis

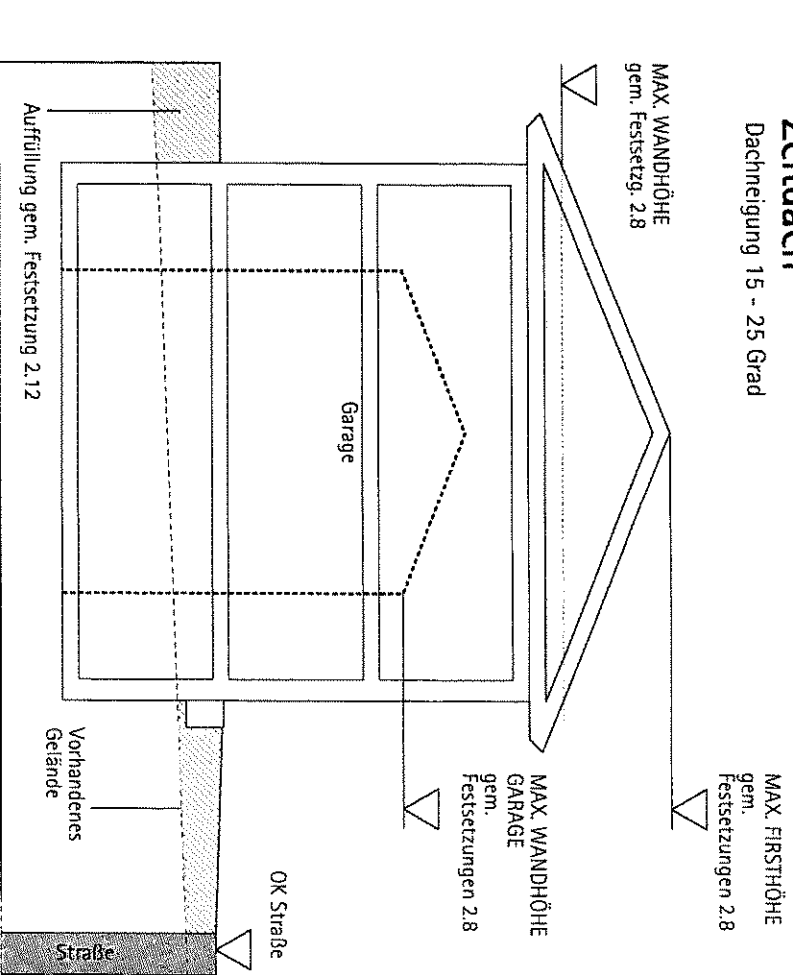
Pultdach

Dachneigung 0 - 18 Grad



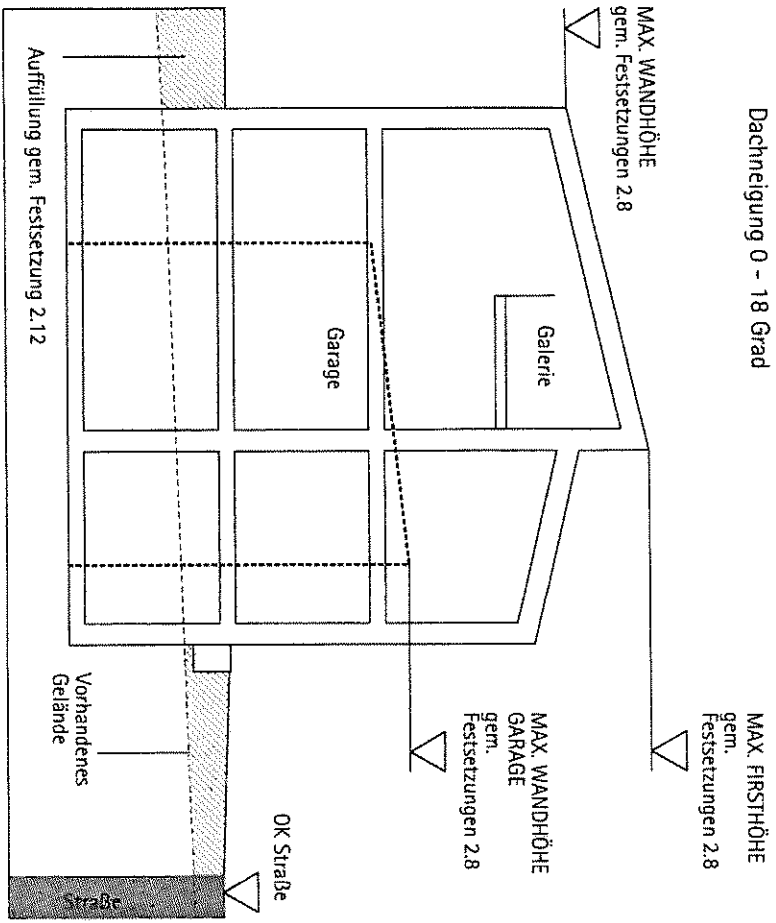
Zeltdach

Dachneigung 15 - 25 Grad



Versetzte Pultdächer

Dachneigung 0 - 18 Grad

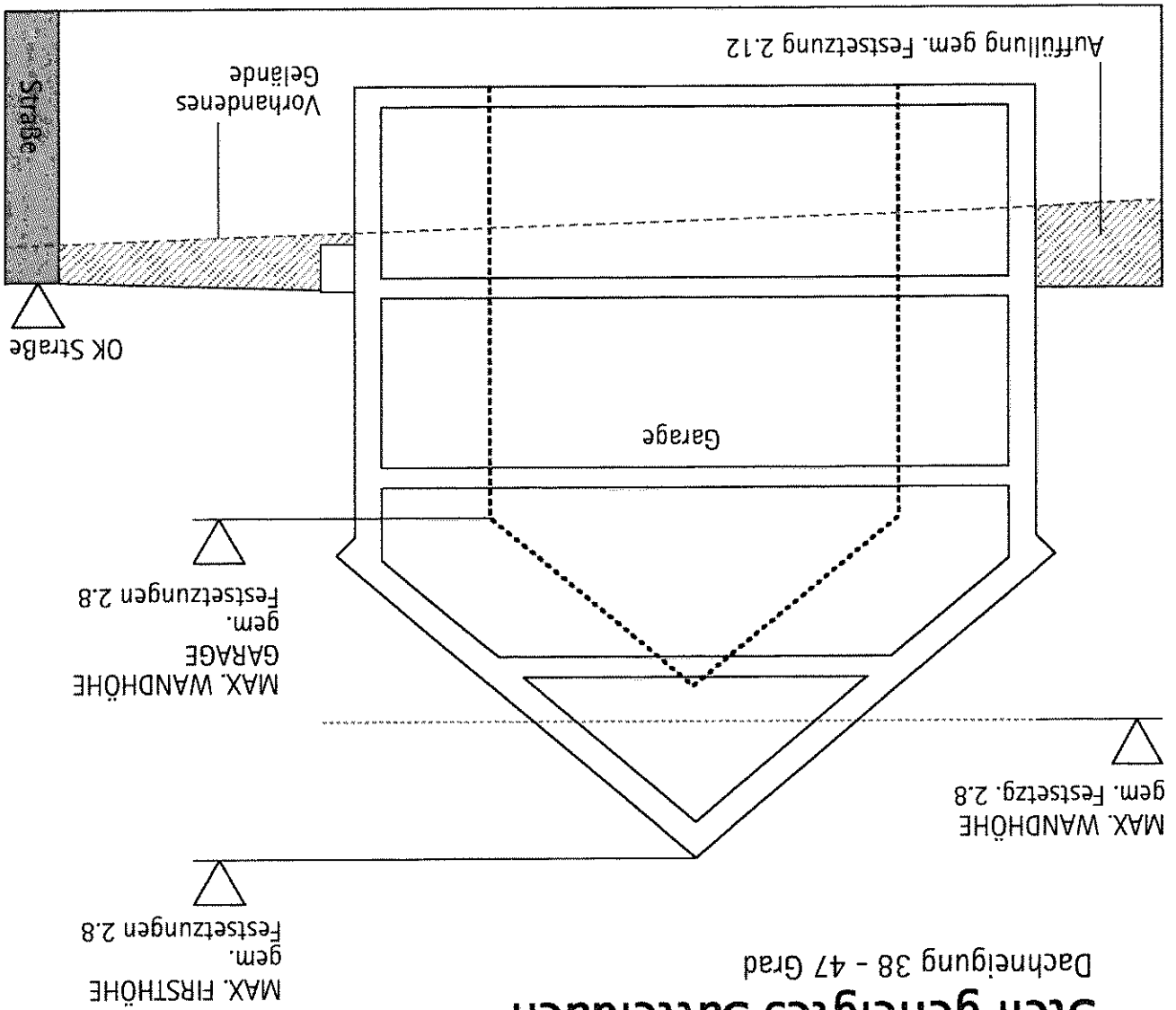


ALLE GEBÄUDE Typen MIT FIRSTRICHTUNG WAHLWEISE
SENKRECHT ODER PARALLEL ZUR STRASSE "AM FISCHERBÜGEL"

Gebäudetypen M 1:100 als Hinweis

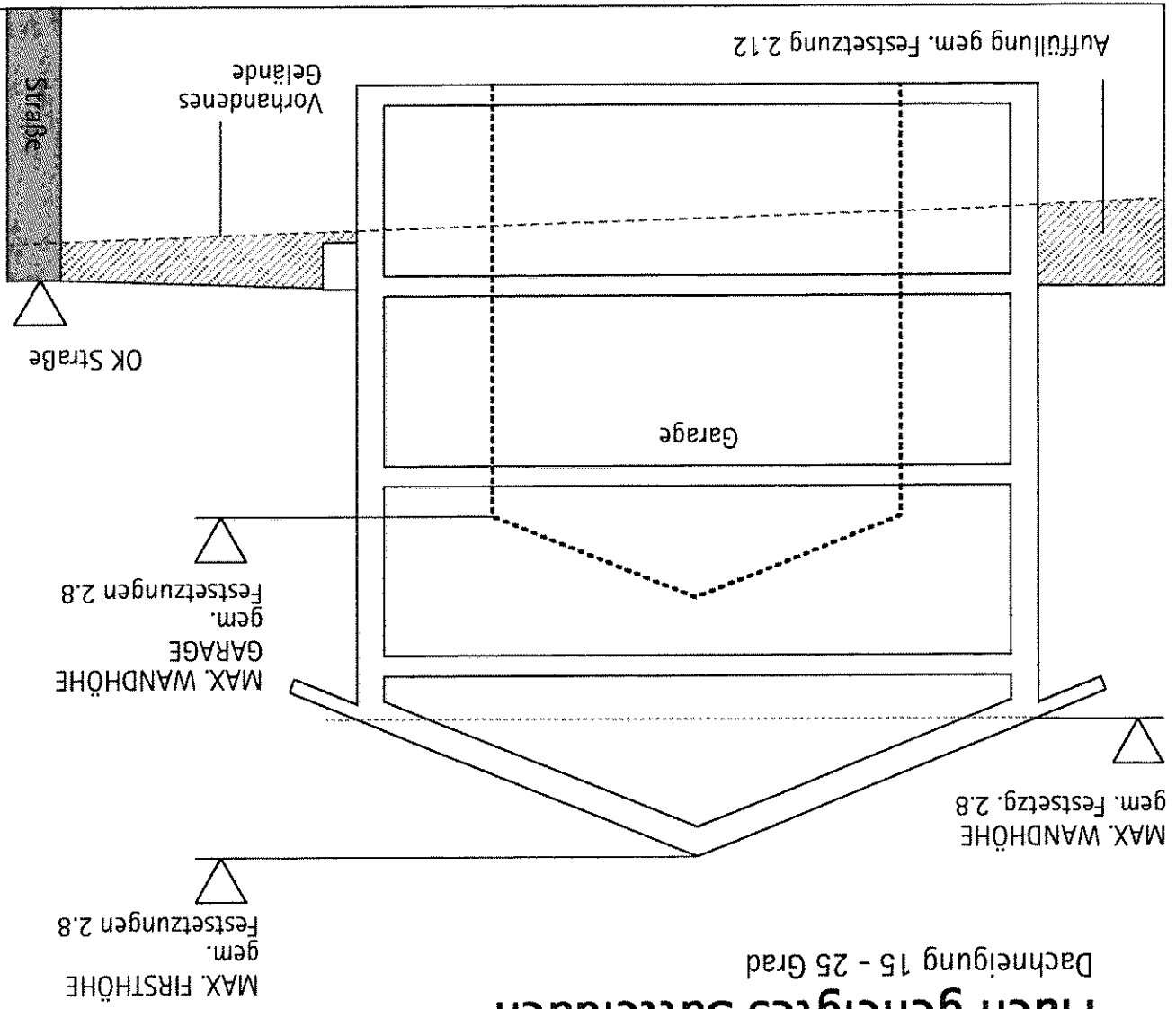
Steil geneigtes Satteldach

Dachneigung 38 - 47 Grad



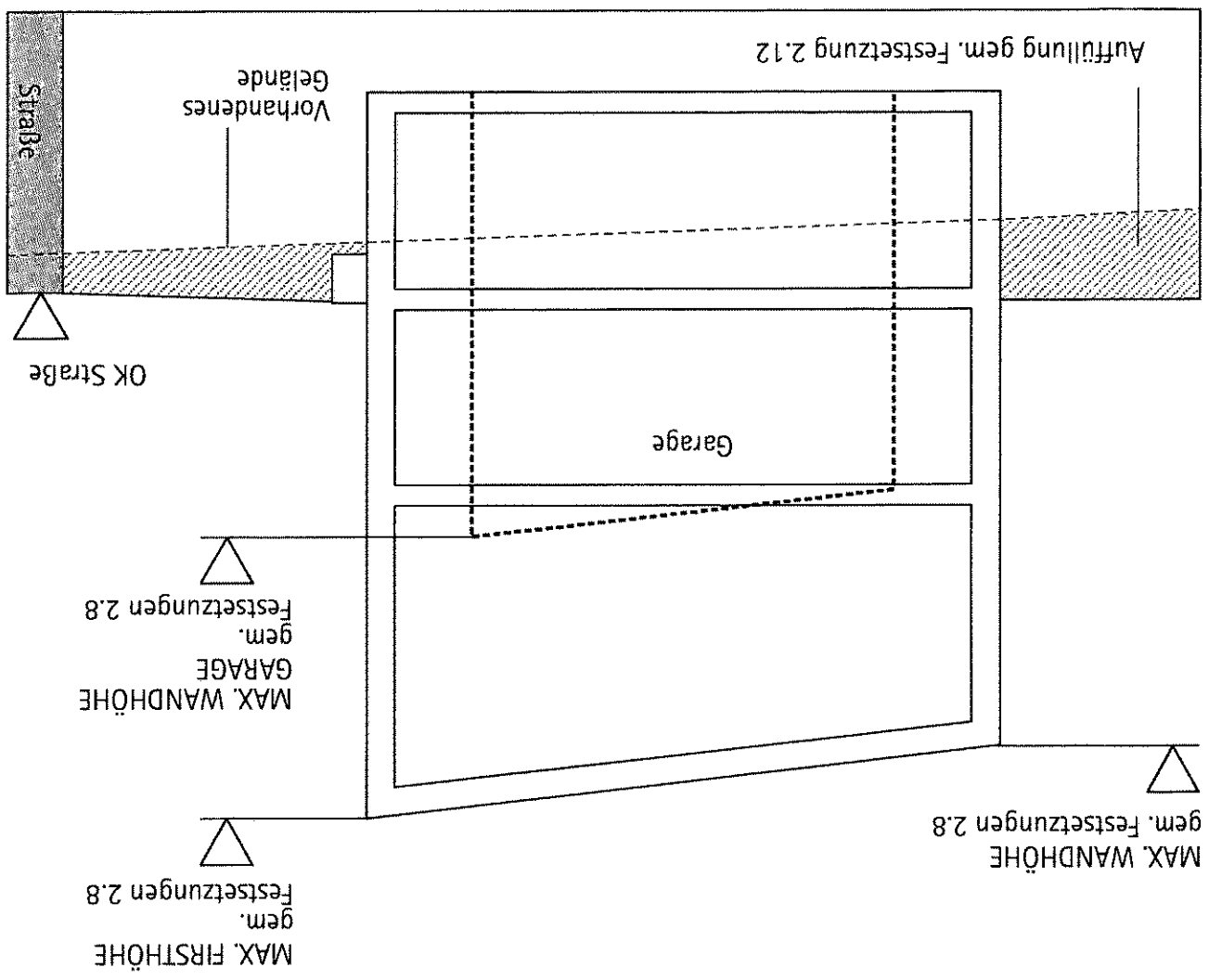
Flach geneigtes Satteldach

Dachneigung 15 - 25 Grad



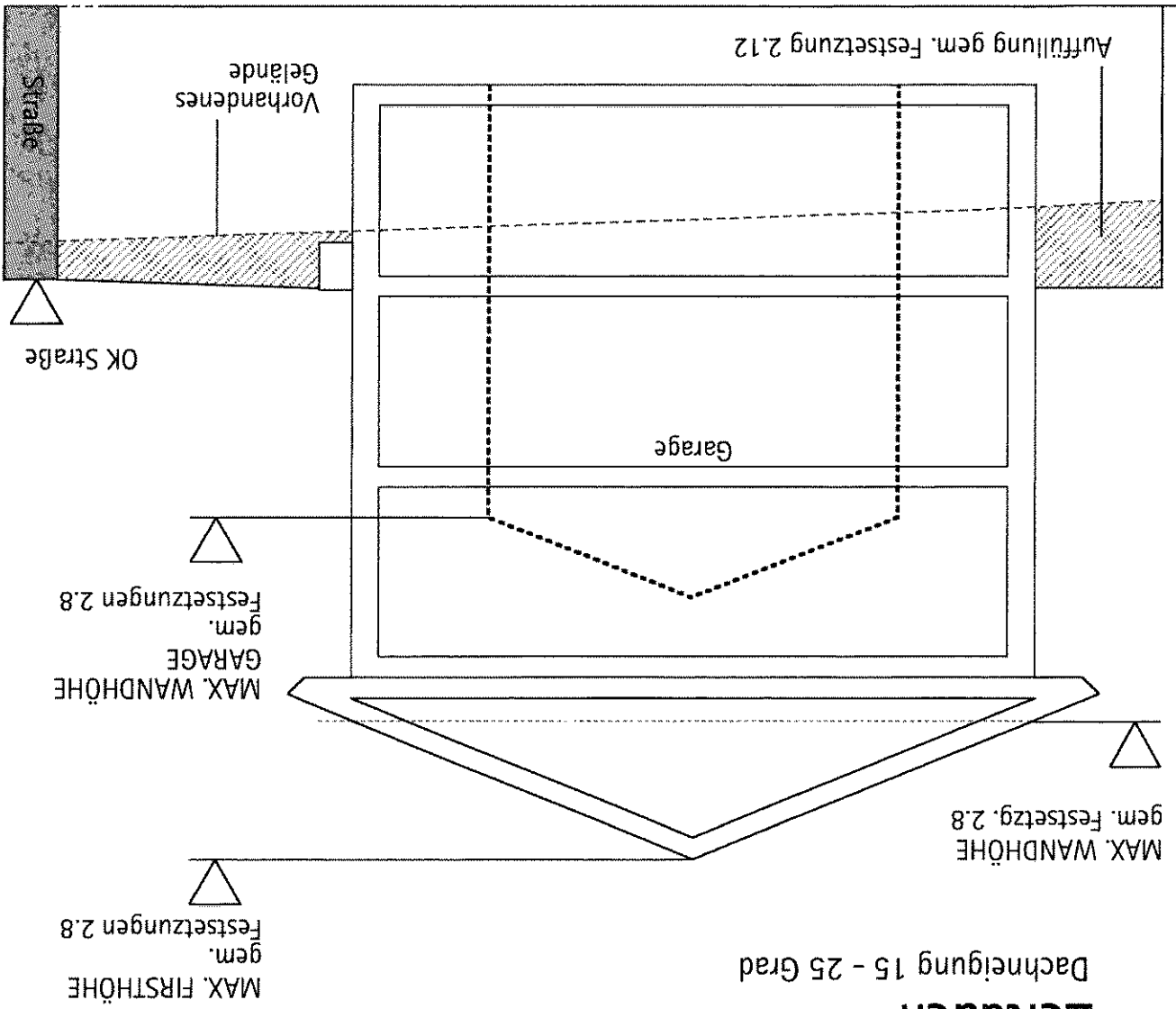
Pultdach

Dachneigung 0 - 18 Grad



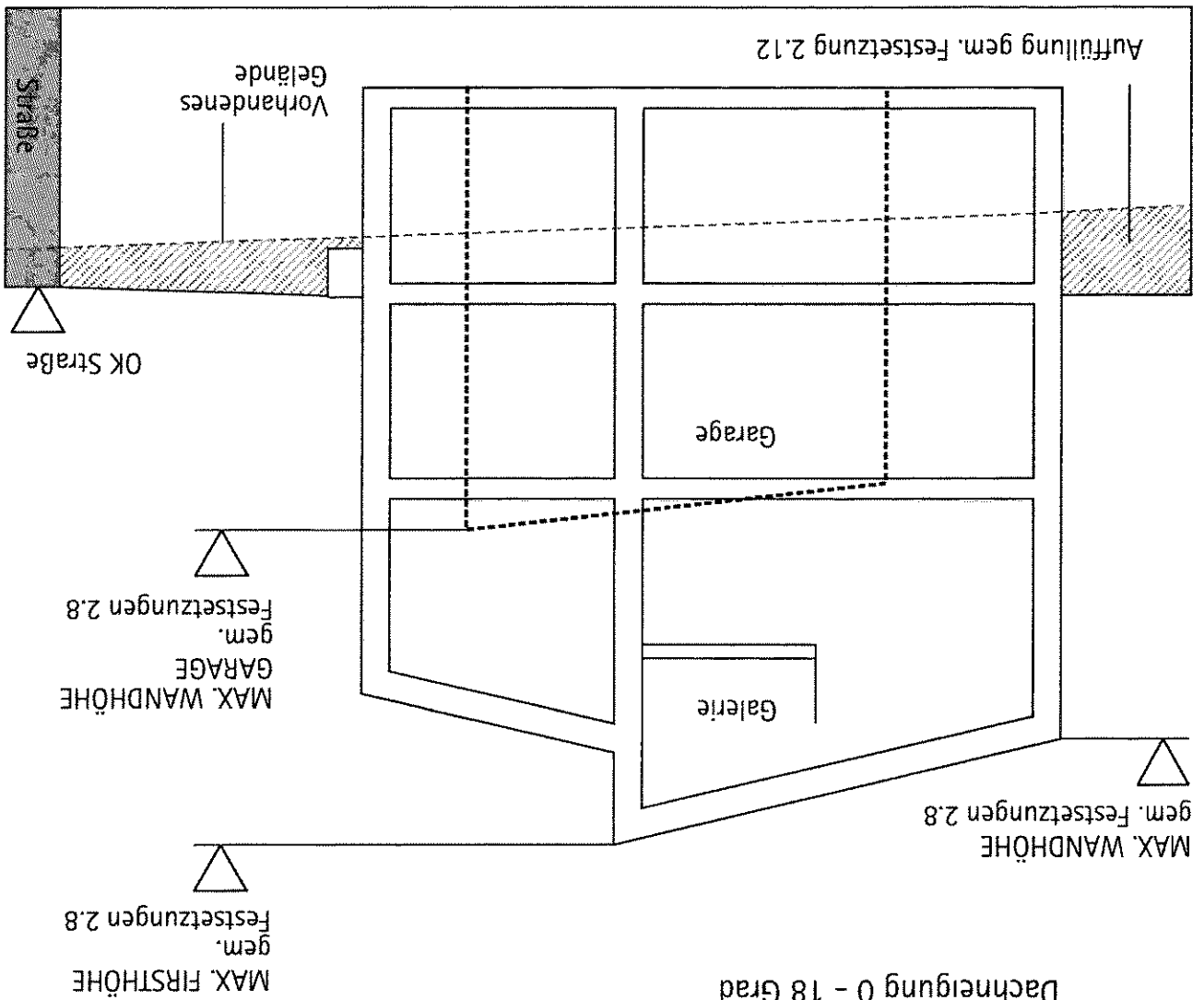
Zeltdach

Dachneigung 15 - 25 Grad



Versetzte Pultdächer

Dachneigung 0 - 18 Grad



ALLE GEBÄUDETYPEN MIT FIRSTRICHTUNG WAHLWEISE SENKRECHT ODER PARALLEL ZUR STRASSE "AM FISCHERBÜGEL"

Ausgleichsfläche Bauberschnitt Bergäcker I

Parzellen 10 - 13

△ E	SD WD FD KWD PD	0,30	WA	II

Parzellen 14 - 18

△ E	SD WD FD KWD PD	0,30	vVA	II

