

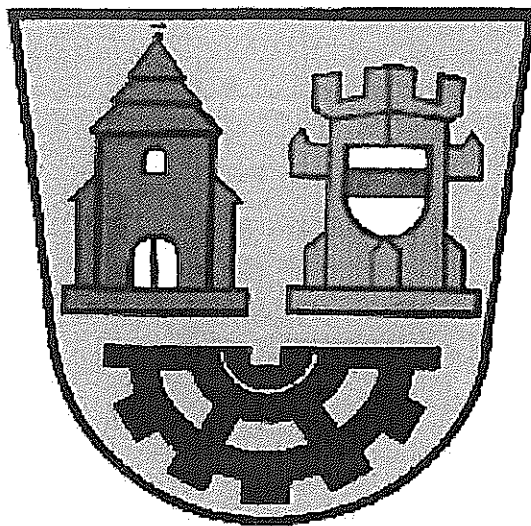
Genehmigungsform

Bebauungs- und Grünordnungsplan

B E R G Ä C K E R

Markt Wernberg-Köblitz

Festsetzungen 01.04.2004



M a r t i n G e b h a r d t A r c h i t e k t

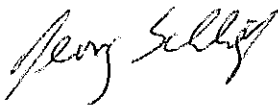
Bayernstraße 40
92533 Wernberg-Köblitz
Telefon 09604 - 90 91 73
Telefax 09604 - 90 91 74
info@gebhardt-architekten.de
www.gebhardt-architekten.de

Aufstellung eines Bebauungsplanes Baugebiet „Bergäcker“

Aufstellungsbeschluss	vom 02.10.2003
Vorgezogene Bürgerbeteiligung	vom 23.10.2003 bis 24.11.2003
Genehmigung des Entwurfs vom 05.02.04	mit Beschluss vom 15.01.2004 bzw. vom 05.02.2004
Öffentliche Auslegung mit Begründung	vom 23.02.2004 bis 22.03.2004
Bekanntmachung	vom 12.02.2004
veröffentlicht	vom 16.02.2004 bis 22.03.2004
Erlass der Satzung mit Beschluss	vom 01.04.2004
Bekanntmachung der Satzung	am 06.04.2004

Wernberg-Köblitz, 06.04.2004

Markt Wernberg – Köblitz



I.V. Georg Schlögl
3. Bürgermeister



Vollzug des BauGB; Bebauungsplan für das Baugebiet „Bergäcker“

Aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 und Art. 23 GO in der Fassung vom 22.08.1998 erlässt der Markt Wernberg-Köblitz folgende

Satzung:

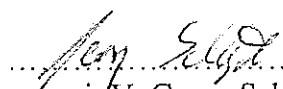
§ 1

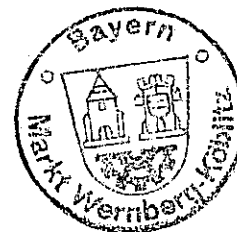
Der vom Ing.-Büro Gebhardt, Vohenstrauß, ausgearbeitete Planentwurf für das Baugebiet „Bergäcker“ vom 01.04.2004 wird hiermit als Satzung erlassen.

§ 2

Die Satzung tritt am Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Wernberg-Köblitz, 06.04.2004
Markt Wernberg-Köblitz


.....
i./V. Georg Schlögl
3. Bürgermeister

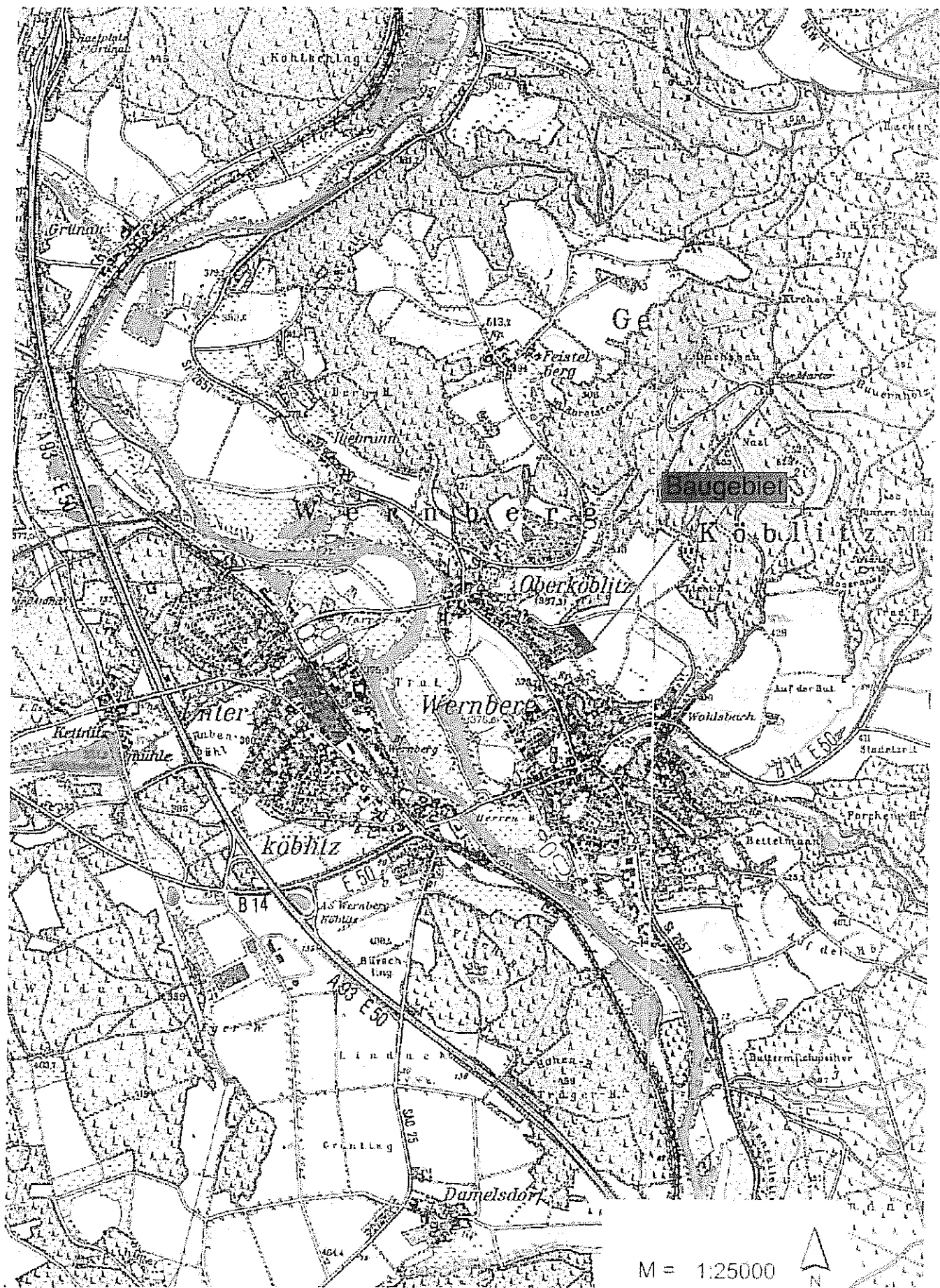


Satzung bekannt gemacht am 06.04.2004 durch Aushang an der gemeindlichen Amtstafel
(veröffentlicht am 06.04.2004)

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „BERGÄCKER“ IN WERNBERG-KÖBLITZ

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
Übersichtskarte _____	3
1. Begründung _____	4
1.1 Rechtliche Grundlagen	4
1.2 Planungsgrundlage	4
1.3 Erschließung des Baugrundstücks	4
1.4 Grünordnung	5
2. Festsetzungen durch Text (Bebauungsplan) _____	6
2.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Satz1 BauGB)	6
2.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Satz1 BauGB)	6
2.3 Abstandsflächen	7
2.4 Bauweise	7
2.5 Gebäudeform	7
2.6 Dachform und Eindeckung	7
2.7 Dachgauben und -fenster	8
2.8 Höhenlage, Firsthöhe und Wandhöhe (§9 Abs. 2 BauGB)	8
2.9 Nebengebäude / Garagen	8
2.10 Nicht genehmigungspflichtige Nebengebäude	9
2.11 Stellplätze	9
2.12 Terrassen / Böschungen	9
2.13 Bodenversiegelung	10
2.14 Versickerung / Einleitung von Oberflächenwasser	10
2.15 Einleitung von Schmutzwasser	10
2.16 Maßnahmen zum Schutz vor Wasserschäden in und an Gebäuden	10
2.17 Trinkwasserversorgung	11
2.18 Leitungen	11
2.19 Sichtdreiecke	11
3. Grünordnungsplan _____	12
3.1 Aufgabenstellung / Vorhaben	12
3.2 Rechtliche Grundlagen	12
3.3 Bestandsaufnahme und Bewertung	13
3.4 Eingriffsermittlung	16
3.5.1 Festsetzungen Grünordnungsplan im öffentlichen Bereich	17
3.5.2 Festsetzungen Grünordnungsplan im privaten Bereich	18
3.5.3 Empfehlungen Grünordnungsplan im privaten Bereich	18
3.6 Festsetzungen Ausgleichsfläche	19
3.7 Kostenschätzung für die Grünordnerischen Maßnahmen	20
3.8 Kostenschätzung für die Ausgleichsmaßnahme	21
4. Bearbeitung _____	22

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „BERGÄCKER“ IN WERNBERG-KÖBLITZ



Übersichtskarte Maßstab 1:25000

Bebauungsplan „Bergäcker“ Ausweisung einer WA-Fläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 554 Gemarkung Wernberg (Teilfläche)

1. Begründung:

1.1 Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 22.04.1993
Bayer. Bauordnung (BayBO) 1998
Bundesnaturschutzgesetz

1.2 Planungsgrundlage

Das Baugrundstück liegt innerhalb der ausgewiesenen WA-Flächen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes des Marktes Wernberg-Köblitz, rechtskräftig seit 1988. Das Grundstück Fl.Nr. 554 wurde mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (bekannt gemacht am 09.08.1996) als WA – Gebiet ausgewiesen. Das Baugebiet liegt oberhalb des Naabtales an einem Südwesthang oberhalb des bestehenden Baugebietes an der Bergstraße.

1.3 Erschließung des Baugrundstücks

Die **Zufahrt** zum Baugrundstück erfolgt über die Bergstraße und in der Weiterführung über die derzeit bestehende Flurbereinigungsstraße Fl.Nr. 173 Gemarkung Oberköblitz, die jedoch zur Ortsstraße („St.-Emmeram-Straße“) auszubauen ist.

Das Baugrundstück wird an den vorhandenen **Mischwasserkanal** in der Bergstraße angeschlossen. Das **Oberflächenwasser** wird am Grundstück gesammelt, ggf. zur hausinternen Nutzung verwertet, und anschließend in den neuen Mischwasserkanal des Baugebietes abgeleitet.

Befestigte Oberflächen im Bereich der Baugrundstücke werden in gut durchlässigem Material ausgeführt.

Im Rahmen der Abwassersanierung wird vom Ortsteil Oberköblitz eine neue Abwasserleitung in Richtung Kläranlage verlegt.

Das Baugrundstück wird an die gemeindliche **Wasserversorgung** angeschlossen. 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.

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „BERGÄCKER“ IN WERNBERG-KÖBLITZ

Die beiden vorhandenen oberirdischen 20kV-Leitungen, die südlich des Planungsgebietes verlaufen, werden verkabelt. Für die Verkabelung werden die Energieleitungstrassen im Baugebiet verwendet.

1.4 Grünordnung

Das Baugebiet wird großzügig eingegrünt. Die Eingriffe werden, soweit möglich, im Bereich des Baugebietes bzw. in der südlich angrenzenden Grünzone ausgeglichen. Für das Baugebiet wird ein Grünordnungsplan erstellt.

Wernberg-Köblitz, 01.04.2004
Markt Wernberg-Köblitz

2. Festsetzungen durch Text (Bebauungsplan)

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

WA : **Allgemeines Wohngebiet**
 gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).
 Es wird offene Bauweise festgelegt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Satz1 BauGB u.§§16-21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Baugrenzen, den zulässigen Gebäudetyp, die höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ und die höchstzulässige Geschossflächenzahl GFZ, sowie 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 und als maximale GFZ werden unter Zugrundelegung von §19 BauNVO folgende Werte festgesetzt:

Parzellen 1 und 2, 7 und 8
 GRZ: 0,30
 GFZ: 0,60

Parzellen 3 bis 6 und 9
 GRZ: 0,25
 GFZ: 0,50

Die oben angeführten Werte sind Maximalwerte, sofern nicht durch die Baugrenzen und die notwendigen Abstandsflächen ohnehin eine geringere Ausnutzung vorgegeben ist.

Zulässig sind bis zu drei Vollgeschosse (III oder U + E + D) (§ 19 und 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.

Abweichend davon sind Doppelhaushälften auf den Parzellen 1 und 2 zulässig (§22 Abs.2 BauNVO).

Nebengebäude dürfen nicht zu eigenständigen Wohngebäuden ausgebaut werden.

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „BERGÄCKER“ IN WERNBERG-KÖBLITZ

2.3 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen sind nach Art. 6 und 7 der Bayer. Bauordnung geregelt und grundsätzlich einzuhalten.

Abweichend davon wird für die Grenzgaragen auf den Parzellen 4 bis 9 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 Grenze bestimmt wird durch die Einhaltung von 3,20m als 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 4 bis 9 gültig.

2.4 Bauweise

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

Es ist sowohl Massivbauweise, als auch Holzbauweise zulässig (Holzrahmen-, Holzskelett-, Holzbohlenbauweise etc.).

2.5 Gebäudeform

Die Firstrichtungen der zu errichteten Gebäude sind im Planteil festgesetzt. Es kann auf den Parzellen 3 bis 7 jeweils zwischen zwei Ausrichtungen gewählt werden: Der First muss entweder parallel oder senkrecht zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlaufen. Auf den Parzellen 1 und 2 sowie 8 und 9 muss die im Planteil angegebene Firstrichtung eingehalten werden.

Der First muss auf allen Parzellen über die lange Seite des Grundrissrechteckes 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

Als Dachform sind bei Haupt- und Nebengebäuden Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer, Pultdächer, versetzte Pultdächer und Flachdächer mit einer Dachneigung von 0 - 25° vorgeschrieben.

Mansarddächer und Krüppelwalmdächer sind weder für Haupt- noch für Nebengebäude zulässig.

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „BERGÄCKER“ IN WERNBERG-KÖBLITZ

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

Als Farbe der Dacheindeckungen sind nur Rot-, Braun- und Grautöne oder Schwarz zulässig.

2.7 Dachgauben und -fenster

Dachgauben sind nicht zulässig.

In der Dachfläche liegende Dachfenster sind bei allen Dachformen zulässig.

Dacheinschnitte sind generell nicht zulässig.

2.8 Höhenlage, Firsthöhe und Wandhöhe (§9 Abs. 2 BauGB)

Die Höhenlage der Gebäude ist nach Parzellen gegliedert den beiliegenden Schemaschnitten zu entnehmen. Es werden die maximale Firsthöhe und die maximale Wandhöhe bezogen auf Straßenniveau festgesetzt. Bei den Parzellen 4 bis 9 wird außerdem die maximale Ansichtshöhe der hangabgewandten Fassade festgesetzt.

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

Übersicht der Höhenfestsetzungen:

Parzelle	max. Firsthöhe über OK Straße	max. Wandhöhe über OK Straße	max. Ansichtshöhe der hang- abgewandten Fassade (Gartenfassade)
1 bis 3	8,00 m	6,00 m	keine Festsetzung
4 bis 9	6,00 m	4,50 m	8,50m

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

2.9 Nebengebäude / Garagen

Garagen, Carports sowie genehmigungspflichtige Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen oder den hierfür gesondert festgesetzten Flächen zulässig. Der Standort der Garagen, Carports sowie genehmigungspflichtige Nebengebäude ist im Baufenster frei wählbar.

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

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „BERGÄCKER“ IN WERNBERG-KÖBLITZ

Auf den Parzellen 4 bis 9 darf die Wandhöhe an der Einfahrtseite der Garagen bzw. Carports maximal 3,20 Meter betragen – Bezugshöhe ist Straßenniveau (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 BayBO)

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

Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschungen sich dem natürlichen Geländeverlauf 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 4 bis 9 muss straßenseitig bis auf Höhe des Eingangsgeschosses verfüllt werden (mindestens bis 30cm unter Oberkante Fertigfußboden im Eingangsgeschoss) (siehe Schemaschnitte).

Auf allen Parzellen muss an der hangabgewandten Seite das Gelände mindestens bis auf Höhe des Fußbodens des Untergeschosses angefüllt werden (mindestens bis 20cm unter Oberkante Fertigfußboden im Untergeschoss) (siehe Schemaschnitte).

Die Ansichtshöhe von Stützmauern darf maximal 1,50 Meter betragen. Die Ansichtshöhe der notwendigen seitlichen Stützwände an der Garagenzufahrt (an der Grundstücksgrenze) darf darüber hinaus bis zu 2,50 Meter betragen.

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „BERGÄCKER“ IN WERNBERG-KÖBLITZ**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 in den Parzellen 4 bis 9 eventuell nicht möglich ist, das anfallende Oberflächenwasser über Grundleitungen unter dem Niveau der Sohle des Untergeschoss 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. Bei den Parzellen 4 bis 9 ist unter Umständen eine Ableitung von Schmutzwasser aus dem Untergeschoss 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 Fischerbügel“.

Im Baugebiet können bauliche Anlagen mittels Dränagen gegen Sicker- und Schichtenwasser geschützt werden. Bei der Planung und Ausführung der Dränagen ist die DIN 4095 „Dränung des Untergrundes zum Schutz von baulichen Anlagen“ zu beachten. Es genügt in diesem Fall ein Schutz der Häuser gegen Bodenfeuchte gemäß DIN 18195/4.

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „BERGÄCKER“ IN WERNBERG-KÖBLITZ

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 Trinkwasserleitung des Marktes Wernberg-Köblitz angeschlossen. Die Druckverhältnisse wurden im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft. In Höhe der Erschließungsstraße „Am Fischerbügel“ liegt ein durchschnittlicher Ruhewasserdruck von ca. 4 bar vor.

Im gesamten Baugebiet wird den Bauherren empfohlen, den Einbau von privaten Druckerhöhungsanlagen im Zuge der Erstellung der Neubauten zu prüfen. Diese Anlagen 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 insbesondere 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. Einzelstehende, hochstämmige Bäume (Astansatz über 2,0 m) sind zulässig.

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „BERGÄCKER“ IN WERNBERG-KÖBLITZ

3. Grünordnungsplan

3.1 Aufgabenstellung / Vorhaben

Die Gemeinde Wernberg-Köblitz plant die Ausweisung eines Baugebietes von insgesamt ca. 1,3ha Größe. Das Gebiet wird gem. BauNVO 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 Oberköblitz und schliesst sich nördlich an bereits bestehende Baugebiete an.

Die Flächen werden derzeit intensiv *landwirtschaftlich genutzt*.

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; Kostenerstattung

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 westexponierte Hangterrasse fällt von NO 419müNN nach NW auf 414müNN um ca. 5m ab.

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

- Geologie Vorkommen von Granit (Eruptivgestein), besonders ab mehr als 2 Meter Tiefe
- Bodentyp im Grenzbereich zwischen :
 - flach- mittelgründige, podsolige u. podsolierte Sandböden
 - mittel-flachgründige Braunerden geringer Sättigung (podsolig)
- Bodenart im Grenzbereich zwischen :
 - Schwach schluffiger Sand
 - Stark kiesiger Sand, z.T. steinig

3.3.4 Grund- und Oberflächenwasser

Das Planungsgebiet liegt mit einer Höhenlage von durchschnittlich 416müNN deutlich *ausserhalb* des Talbereiches bzw. *Überschwemmungsbereiches der Naab* (um 375 müNN).

Das *Grundwasservorkommen* wird somit durch das geplante Baugebiet 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 220 – 230 Tage
(Temperatur von mind. 5° C)
- Ø Niederschlagsmenge 650 – 750 mm/Jahr
- Niederungsnebel im Naabtal 50 – 60 Tage / Jahr

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „BERGÄCKER“ IN WERNBERG-KÖBLITZ

3.3.6 Vegetation

Potentiell-natürliche Vegetation (Seibert 1969)

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

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

Bestand - Realvegetation

Das Planungsgebiet wird zur Zeit landwirtschaftlich als *Grünland* intensiv genutzt. Lediglich im entlang der Nordgrenze des Grundstückes stocken ganz *vereinzelt Sträucher (Holunder, Strauchrose) und junge Stiel-Eichen*, die erhalten werden können.

Wie die Bestandsskizze zeigt, schliesst sich das langgestreckte Baugelände direkt östlich an die vorhandene Bebauung an.

Die südlich geplante ökologische Ausgleichsfläche bildet eine Fortsetzung der südwestlich vorhandenen Grünzone und sichert damit den *Grünzug* zwischen den bebauten Ortsteilen. 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 kleinklimatische Funktion innerhalb des Siedlungsgebietes.

Der an der Südgrenze stockende Gehölzbestand wird als Bestandteil der Ausgleichsmassnahme erhalten.

3.3.7 Natur- und Landschaftsschutz

Schutzgebiete oder naturschutzfachlich geschützte Objekte sind von dem Projekt weder betroffen noch tangiert.

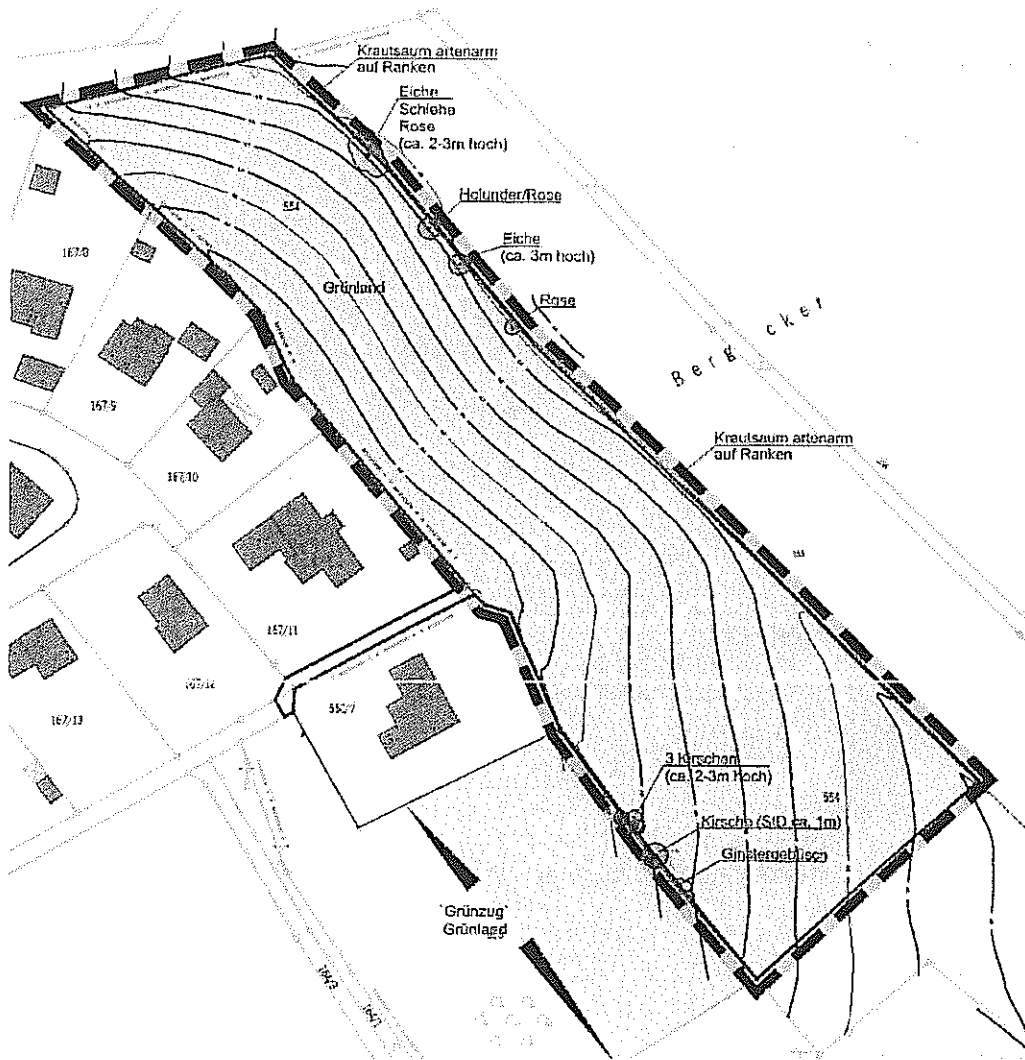
3.3.8 Landschaftsbild / Erholung

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*.

Der vorhandene Geländeranken bleibt bestehen und wird durch die Festsetzung geplanter Heckenpflanzungen sowohl im öffentlichen als auch im Privatbereich ökologisch und für das Landschaftsbild aufgewertet.

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „BERGÄCKER“ IN WERNBERG-KÖBLITZ



Bestandsskizze



Ansicht des Plangebietes von Nordwesten

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „BERGÄCKER“ IN WERNBERG-KÖBLITZ

3.4 Eingriffsermittlung**3.4.1 Eingriff / Ausgleichsbedarf**

Die Ermittlung der Eingriffsschwere wird auf Grundlage des Leitfadens zur Eingriffsregelung (Bayer. StLFU 2003) durchgeführt und ist mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Schwandorf, Frau Galli, abgestimmt:

- $GRZ \leq 0,35$ = Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)

- Gebiet Kat. I (intensiv genutzte Wiesenflächen)

lt. Liste 1A oberer Wert **X 0,4**

- Eingriffsfläche :

Geltungsbereich B-plan 13.074,32 m_²

.I. Grünfläche Ranken (keine Rodungen) 219 m_²

.I. Ausgleichsfläche (abzgl. Erschliessungsstrasse)

4.044 m_² .I. 221,60 m_² 3.822,40 m_²

+ Erschliessungsstrasse ausserhalb Geltungsbereich 394 m_²

EINGRIFFSFLÄCHE 9.427 m_²
X 0,4

SUMME AUSGLEICHSBEDARF 3.770,80 m_²

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „BERGÄCKER“ IN WERNBERG-KÖBLITZ

3.5 Grünordnungsplan

3.5.1 FESTSETZUNGEN - Öffentlicher Bereich

▪ **Eingrünung – nordöstlicher Ranken**

Eingrünungsmassnahmen dienen dazu, die geplante Bebauung in die Umgebung bzw. die umgebende Landschaft einzubinden und damit ein positives optisches Erscheinungsbild zu erzielen.

Hierzu ist entlang der östlichen Grenze (Geländesprung bzw. Ranken) die Pflanzung von *Heckenriegeln aus Wildgehölzen* vorgesehen.

Zwischen den Pflanzungen bleibt der vorhandene Krautsaum bestehen oder wird durch Ansaat einer naturnahen Saadmischung hergestellt.

Die Pflege dieser Krautsäume beschränkt sich auf eine gelegentliche Mahd im Spätherbst.

Artenliste *Heckenpflanzungen*
Pflanzabstand 1,50m x 1,00m
1-2 reihig
Pflanzqualität Str., 2xv., 60-100

15%	Corylus avellana
5%	Crataegus monogyna
10%	Euonymus europaeus
10%	Rhamnus frangula
15%	Lonicera xylosteum
20%	Prunus spinosa
10%	Rosa canina
15%	Sambucus nigra

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „BERGÄCKER“ IN WERNBERG-KÖBLITZ

3.5.2 FESTSETZUNGEN - Privater Bereich

▪ Hausbäume

Für die westlichen Grundstücke wird die Pflanzung eines Hausbaumes im Vorgartenbereich (zur Strasse) festgesetzt.

Der genaue Standort *innerhalb* des Vorgartens kann vom Bauherrn frei gewählt werden.

Artenliste *Bäume im Vorgarten*

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

Artauswahl	<i>Crataegus x lavalleyi</i> Carrierii (Apfeldorn)
	<i>Crataegus prunifolia</i> (Pflaumenblättriger Weissdorn)
	<i>Sorbus aria</i> 'Magnifica' (Mehlbeere)
	<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk' (Feld-Ahorn)

3.5.3 EMPFEHLUNGEN - Privater Bereich

▪ Heckenpflanzungen

Für die östlichen Grundstücke wird entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze die Pflanzung von *Heckenriegeln* auf dem vorhandenen Ranken festgesetzt.

Die Wildgehölzpflanzungen können in den Zwischenräumen durch eigene Pflanzungen ergänzt werden. Wünschenswert ist allerdings die Ansaat einer naturnahen Saatmischung (wie im öffentlichen Bereich) durch die sich ein naturnaher und landschaftstypischer Krautsaum entwickelt.

Die Artenauswahl und Qualitäten der Pflanzen entspricht den Angaben unter 3.5.1.

Allgemein:

Bei Grenzabständen von Bäumen und Sträuchern oder Hecken ist das bayer. Ausführungsgesetz 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.

▪ Extensive Dachbegrünung

Auf den lt. B-Plan festgesetzten flachgeneigten Dächern bis 10° ist eine extensive Dachbegrünung vor allem aus ökologischer Sicht sinnvoll. Ab 10° Dachneigung ist eine Schubsicherung erforderlich.

Der geringe Pflegeaufwand und die geringen Mehrkosten gegenüber konventionellen Dächern im Verhältnis zu den Vorteilen einer Dachbegrünung (Schutz der Dachhaut, Wärmedämmung, pos. Effekt für das Siedlungsklima, Ästhetik) spricht eindeutig für ein begrüntes Dach.

Für eine extensive Dachbegrünung wird je nach Substratstärke eine Mischung aus Sedum, sukkulenten und trockenheitsverträglichen Gräsern und Blütenstauden angesiedelt. Die Ausbringung kann als Ansaat per Hand, im Anspritzverfahren, als Sprossenansaat oder als Pflanzung mit Topfballen oder Vegetationsmatte erfolgen.

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „BERGÄCKER“ IN WERNBERG-KÖBLITZ

3.6 Festsetzungen Ausgleichsfläche

Die südöstlich an das geplante Baugebiet anschliessende naturnahe Ausgleichsfläche umfasst *eine Gesamtfläche von 3.822 m₂*.

Der in Kap. 3.4. ermittelte Ausgleichsbedarf von 3.771 m₂ ist somit grosszügig abgedeckt.

Zur Massnahme :

Die vorhandene Wiesenfläche soll extensiviert werden – d.h. keine Düngung und Pestizideinsatz und eine Mahd/Jahr im Spätherbst.

In die Wiese werden Einzelbäume und Baumgruppen aus heimischen Laubbäumen und Obstbäumen gepflanzt.

Entlang der Nordgrenze zu den Privatgrundstücken und entlang der östlichen Hangkante sind Heckenpflanzungen aus Wildgehölzen analog zu den grünordnerischen Festsetzungen (vgl. Kap. 3.5.1) vorgesehen.

Artenliste Einzelbäume

Mind Qual.: H., mind. STU 14-16

6 St.	Quercus robur	(Stiel-Eiche)
3 St.	Fagus sylvatica	(Rot-Buche)
3 St.	Tilia cordata	(Winter-Linde)
2 St.	Sorbus aucuparia	(Eberesche)
2 St.	Betula pendula	(Weiß-Birke)

Mind Qual.: H., mind. STU 12-14

11 St. heimische Obstgehölze (als Gruppen pflanzen)

Artenliste Heckenpflanzungen

Pflanzabstand 1,50m x 1,50m

3-5 reihig

Pflanzqualität Str., 2xv., 60-100

15%	Corylus avellana	(Hasel)
5%	Crataegus monogyna	(Weissdorn)
10%	Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
10%	Rhamnus frangula	(Faulbaum)
15%	Lonicera xylosteum	(Heckenkirsche)
20%	Prunus spinosa	(Schlehe)
10%	Rosa canina	(Hundsrose)
15%	Sambucus nigra	(Holunder)

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „BERGÄCKER“ IN WERNBERG-KÖBLITZ

3.7 Kostenschätzung für die Grünordnerischen Maßnahmen**3.7.1 Heckenpflanzung auf Ranken - öffentlich**

- Pflanzung Sträucher incl. Fertigstellungspflege
gem. Liste – 1 Stck. / 1,5m_

ca. 40 m_	á €	7,80	€	312,00
-----------	-----	------	---	--------

- Sukzession Krautsaum

ca. 150 m_				<i>keine Kosten</i>
------------	--	--	--	---------------------

GESAMTKOSTEN 3.7.1 NETTO			€	312,00
GESAMTKOSTEN 3.7.1 BRUTTO			€	361,92

3.7.2 Baumpflanzungen - privat

- Pflanzung incl. Baumverankerung und Fertigstellungspflege
Kleinbaum z.B. *Sorbus aria 'Magnifica' – StU 12-14*

6 Stck.	á €	250,00	€	1.500,00
---------	-----	--------	---	----------

GESAMTKOSTEN 3.7.2 NETTO			€	1.500,00
GESAMTKOSTEN 3.7.2 BRUTTO			€	1.740,00

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „BERGÄCKER“ IN WERNBERG-KÖBLITZ

3.8 Kostenschätzung für Ausgleichsmassnahme**3.8.1 Einzelbaumpflanzung**

- Pflanzung *Laubbaum* incl. Baumverankerung und Fertigstellungspflege
H., StU 14-16

16 Stck.	á €	300,00	€	4.800,00
----------	-----	--------	---	----------

- Pflanzung *Obstbaum* incl. Baumverankerung und Fertigstellungspflege
H., StU 12-14

11 Stck.	á €	280,00	€	3.080,00
----------	-----	--------	---	----------

3.8.2 Heckenpflanzung auf Ranken - öffentlich

- Pflanzung Sträucher incl. Fertigstellungspflege
gem. Liste – 1 Stck. / 1,5m

ca. 400 m	á €	7,80	€	3.120,00
-----------	-----	------	---	----------

GESAMTKOSTEN 3.8 NETTO			€	11.000,00
GESAMTKOSTEN 3.8 BRUTTO			€	12.760,00

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „BERGÄCKER“ IN WERNBERG-KÖBLITZ

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: jb-lugauer@t-online.de