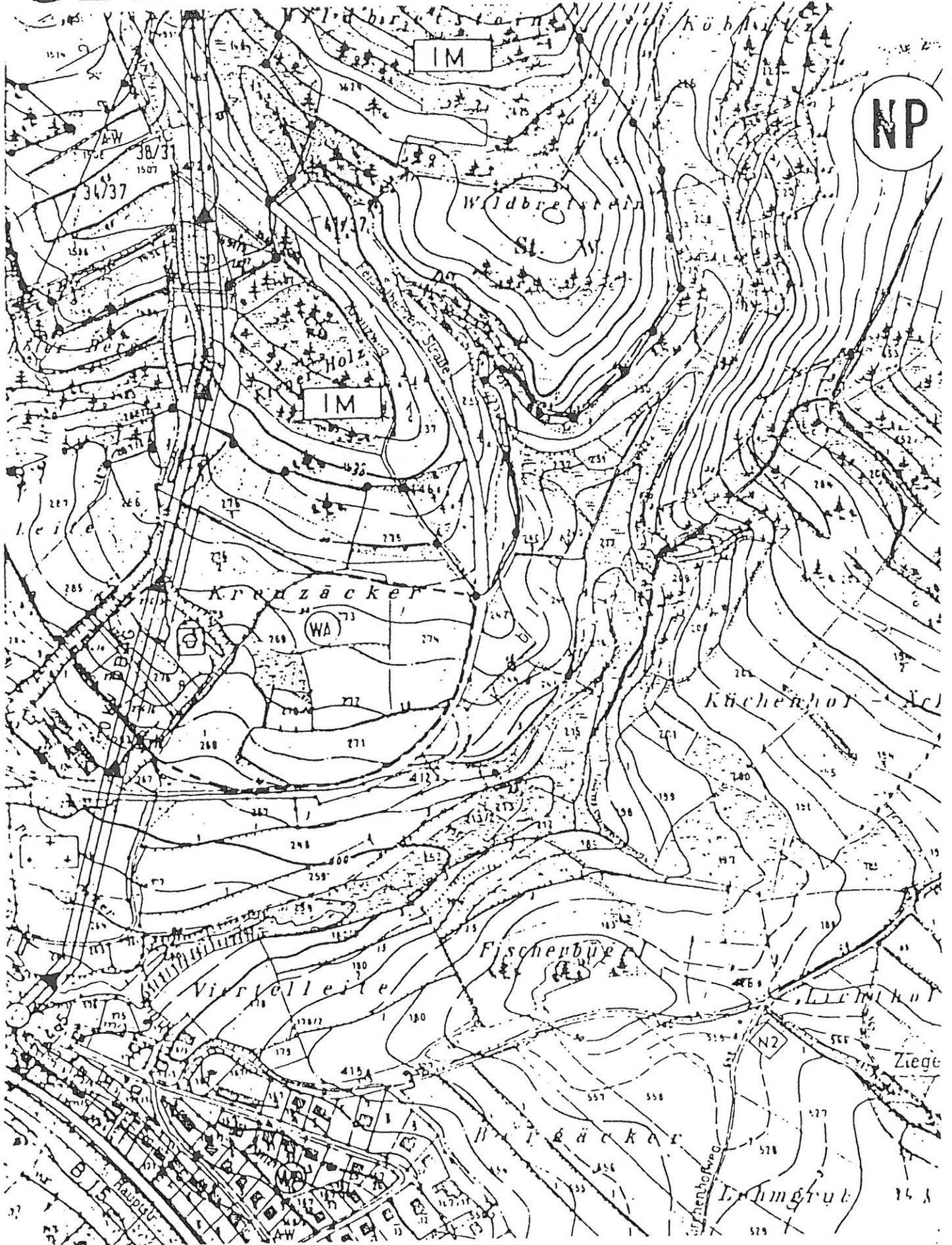
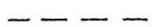
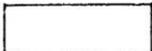
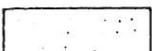
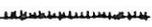
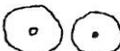
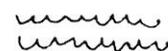
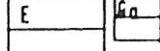
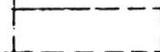
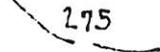
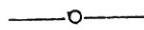


ÜBERSICHTSPLAN M=1:5000



LEGENDE

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Mischgebiet
	Allgemeines Wohngebiet §4 BauNVO GRZ 0,3 GFZ 0,6
	Parzellierung
	Nummerierung der Bauparzellen
	Verkehrsfläche - öffentlich
	Grünfläche - öffentlich
	Grünfläche - privat
	Garagenzufahrt-PKW-Stellplatz
	Zaun - einheitl. Einfriedung
	Hausbaum
	Ortsrandeingrünung - standortgemäß
	Kinderspielplatz
	Haupt - Nebengebäude
	Baugrenze
	Baugrenze für Garagen
	Sichtdreieck freihalten
	Höhenlinie
	Böschung
	best. Grenzen
	Wohngebäude vorhanden
	Nebengebäude vorhanden
	Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Begründung:

Im Marktbereich Wernberg-Köblitz stehen in den Hauptorten aufgrund verschiedener Fakten, wie Überschwemmungsgebiete, Immissionen von Verkehr und Industrie sowie landwirtschaftlichen Gegebenheiten nur wenig geeignete Flächen für eine Wohnbebauung zur Verfügung.

Aufgrund der Erhebungen des z.Zt. im Genehmigungsverfahren befindlichen Flächennutzungsplanes hat sich der Bereich " Kreuzäcker" für eine Ausweisung als WA-Gebiet angeboten. Durch vorausschauende Grundstückspolitik konnte die Gemeinde mehrere Grundstücke erwerben, die den Bauinteressenten angeboten werden können. Weitere Flächen sind im Besitz einer Kirchenstiftung bzw. Pfarrpfünde, bei denen eine Bebauung im Erbbaurecht möglich ist. Somit sind günstige Grundstücksvoraussetzungen gegeben.

Zwecks einer wirtschaftlichen Erschließung ist das Baugebiet in 2 Bauabschnitte unterteilt, wobei zuerst der Bauabschnitt I erschlossen und bebaut werden soll.

Die Ver- und Entsorgung mit Anschluß an die vorhandenen zentralen Einrichtungen ist wirtschaftlich gegeben.

Durch die Ausweisung dieses Baugebietes wird dem Bedarf an Wohnbauland im Gemeindebereich Rechnung getragen.

Gestaltungsvorschriften

1.1. Grundrißproportionen: Hauslänge zu - breite mind. 5 : 4
Ausbildung als klarer rechteckiger Baukörper

1.2. Dachausbildung: Satteldach bei E und E + U 28° - 34°
bei E + D 34° - 42°

Dachdeckung in naturroten Tonziegel

1.2.1. „Dachgauben sind grundsätzlich zulässig, wenn der Abstand zum Ortgang min. 2,5 m beträgt und die Gaubenbreite auf einer Dachseite nicht 1/3 der Hauslänge überschreitet.“
gemäß Bebauungsplanänderung vom 19.08.1997

1.2.2. Dachüberstände: An der Traufe max. 0.70 m
Am Ortgang max. 0.50 m

1.2.3. Kniestöcke nur bei E+D max 0.75 m

1.3. Außenwandflächen: Glatt- Reibe - oder Kratzputz

1.3.1. Sockel: Bei farbig abgesetztem Sockel max. 0.30 m

1.3.2. Die Rauchkamine sind in der Nähe des Firstes hochzuziehen.

2. Nebengebäude-Garagen:

Zugelassen sind Gemauerte Gebäude die sich in Gestaltung und Farbe dem Hauptgebäude anpassen. Dachgauben und Kniestöcke sind nicht zugelassen. Abstandsflächen nach Art. 6 und 7 BayBO. Die Errichtung von Garagen und Nebengebäuden ist auch außerhalb der festgesetzten Bauflächen an den seitlichen Grundstücksgrenzen möglich. Die dargestellten Garagenflächen dienen als Empfehlung.

3. Einfriedungen:

3. Einfriedungen:

An der Nordseite der Straßen sind die Einfriedungen in der Fluchtlinie der Hauptgebäude zu errichten. An den übrigen Straßenfronten sind die Einfriedungen vom Straßenrand 0.80 m zurückzusetzen. Höhe einschl. Sockel 1.00 m, Sockelhöhe max. 0.15 m. Zugelassen als Zaunmaterial ist Holz oder Maschendraht (grün oder grau). Die Zaunfelder sollen vor den Pfosten durchlaufen.

4. Grünordnerische Maßnahmen:

Im Bebauungsplan sind die wichtigsten Grünordnungsmaßnahmen mit aufgenommen. Insbesondere sind die Böschungen und Gehölze mit ihrer Bestockung und Heckenbestand zu erhalten und zu ergänzen. Zur Auflockerung der Straßenräume sind die Einfriedungen an der Nordseite der Erschließungsstraßen an die Hausflucht der Hauptgebäude und an den übrigen Straßen die Einfriedungen 0.80 m vom Straßenrand zurückzusetzen.

Bepflanzung: Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten und auf jedem Baugrundstück ist mind. ein hochstämmiger Hausbaum zu pflanzen. Es soll nur heimisches standortgebundenes Pflanzmaterial verwendet werden.(Siehe Pflanzungsvorschläge). Bei den Bauanträgen ist die beabsichtigte Grüngestaltung und Bepflanzung des Grundstücks in den Eingabeplänen mit aufzunehmen.

Geschätzter Erschließungsaufwand für das Festsetzungsgebiet:

Straßenbau o. Grund	6 115 m ²	a) 110.-	672 650.- DM
Kanalisation	1 055 m	a) 300.-	316 500.- DM
Wasserversorgung	1 055 m	a) 80.-	84 400.- DM
Straßenbeleuchtung	50 Stck.	a) 2000.-	100 000.- DM.
Bepflanzung			<u>80 000.- DM</u>

Geschätzter Gesamtaufwand: 1.253.550.- DM.

Verfahrensvermerke:

Der Marktrat hat in der Sitzung vom 14.04.1987 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 15.4.87 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 7.8.1988 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.8.88 bis 22.9.1988 öffentlich ausgelegt.

Der Markt Wernberg-Köblitz hat mit Beschluß des Marktrats vom 11.10.1988 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in der Fassung vom 07.08.1988 als Satzung beschlossen.

Wernberg-Köblitz, den 04.11.1988



.....
Bürgermeister

Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom 21. 11. 88 Nr. 5.1-610.56.13. gem. § 11 BauGB genehmigt.

Abwassertechnische Festlegungen

Bei aufnahmefähigem Untergrund sind die unverschmutzten Niederschlagswässer (insbesondere Dachwässer) durch Versickerung dem Untergrund zuzuführen.

Im Anschluß an versiegelte Bereiche sind soweit möglich zur Versickerung der Oberflächenwässer die anschließenden breitflächigen Grünbereiche zu verwenden. Parkplätze, Stellflächen, Grundstückszufahrten sind soweit sinnvoll die Haus- und Garagenvorflächen mit durchlässigen Befestigungen auszustatten (z.B. Humus oder rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen ggf. auch sandgeschlemmte Kies- oder Schotterdecken).

Grünordnungsplan

Die Angaben zur Bepflanzung im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan "Kreuzacker" sind nach Anlage 7 und 8 zu beachten und im Eingabeplan entsprechend darzustellen.

Zusätzlich muß nach Bescheid des Landratsamtes Schwandorf, Sgb. 1 - 610.56.13, vom 21.11.1988 pro laufenden Meter Strauch- und Heckenbepflanzung an der rückwärtigen Grundstücksgrenze zur freien Landschaft ein großkroniger heimischer Laubbaum gepflanzt werden.

zum Bebauungsplan Wernberg-Köblitz " Kreuzäcker"

Grünordnung und Bepflanzung

Zur freien Landschaft hin ist das Baugebiet durch eine Pflanzhecke aus heimischen Gehölzen einzugrünen. Die ca. 5 m breite Pflanzung soll aus 3 Strauchreihen und mindestens zwei großkronigen heimischen Laubbäumen bestehen.

Alternativ für die zwei Laubbäume können auch 4-5 Obsthochstämme verwendet werden.

Artenauswahl:

Bäume:

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Sommereiche	<i>Quercus robur</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Linde	<i>Tilia cordata</i>

Sträucher:

Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i> u. <i>tatarica</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i> u. <i>lantana</i>
Pfaffenkäppchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Alpenjohannisbeere	<i>Ribes alpinum, sanguineum</i> u. <i>aureum</i>
Wildrosen	<i>Rosa canina, rugosa, multiflora, rubiginosa, spinosissima, nitida moyesii</i> und <i>hugonis</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i> u. <i>racemosa</i>

Strauchweiden	Salix aurita, purpurea nana, caprea, smithiana repens und wehrhahnii
Schneebeere	Symphoricarpos albus, orbi- culatus und chenaultii

Folgende landschaftsfremden Pflanzanarten dürfen nicht verwendet werden:

- I) Gehölze mit auffälliger Laub- oder Nadelfärbung, wie z. B. Blutbuche, Blutpflaume, Bluthasel, Blutberberitze, Blaufichte (Picea pungens glauca), sowie alle gelbnadeligen Wacholder-, Scheinzypressen- oder Eibenarten.
- II) Alle Gehölze mit unnatürlichen, hängenden oder pyramidal aufrechten Wuchsformen, wie z.B. Trauerweide, Trauerbuche, Säuleneiche, Pyramidenpappel, wobei alle Arten der Scheinzypresse (Chamaezyparis), des Lebensbaumes (Thuja) und der Säuleneiben (Taxus baccata), sowie der Essigbaum (Thus typhina).

Begrünung der privaten Grünflächen

Die Bepflanzung der Gärten und der privaten Vorflächen (Grünflächen zwischen Gebäude und Straße) soll landschaftsgerecht mit einheimischen Gehölzen erfolgen.

Je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer großkroniger Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen, davon mindestens ein Baum im Bereich der Vorfläche an der Straße.

Bepflanzung der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen können außer Strauchhecken auch Schnitthecken angelegt werden, wobei keine Thujen und Scheinzypressen verwendet werden dürfen.

Für die Berankung von Wänden und Mauern sind geeignet: Alle Efeu- und Parthenocissusarten (Wilder Wein), sowie besonders Obstspaliere.

Wernberg-Köblitz, den 7.8.88

Aufgestellt:


1. Bürgermeister



G. FROSCHHAMMER

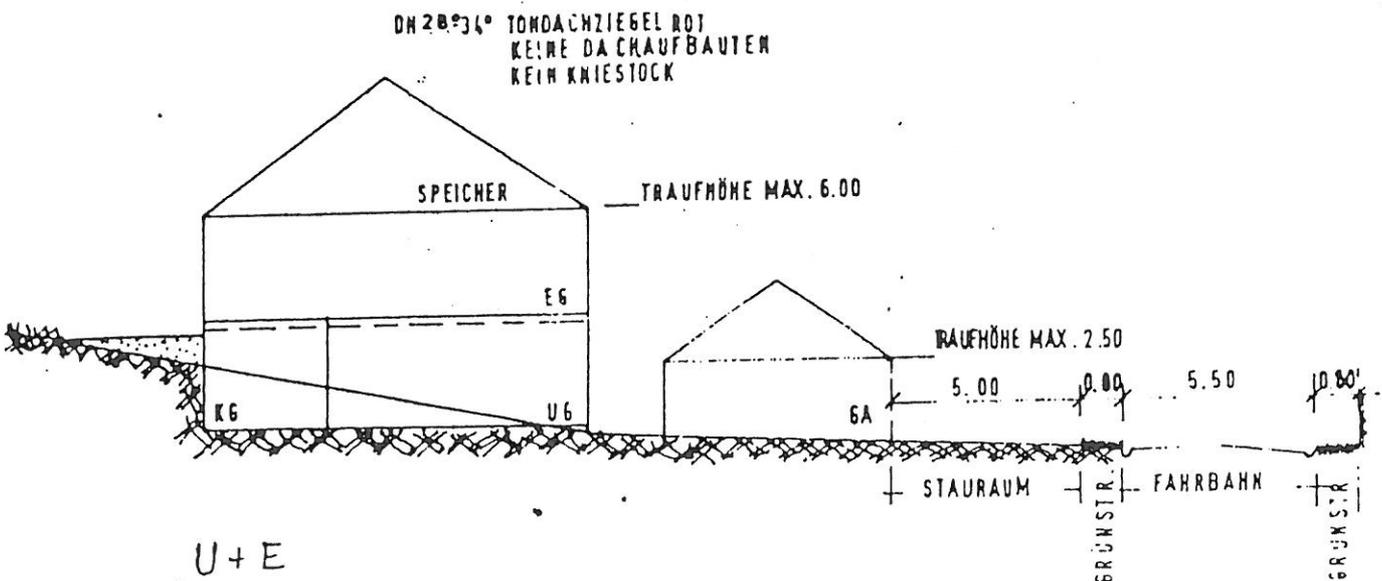
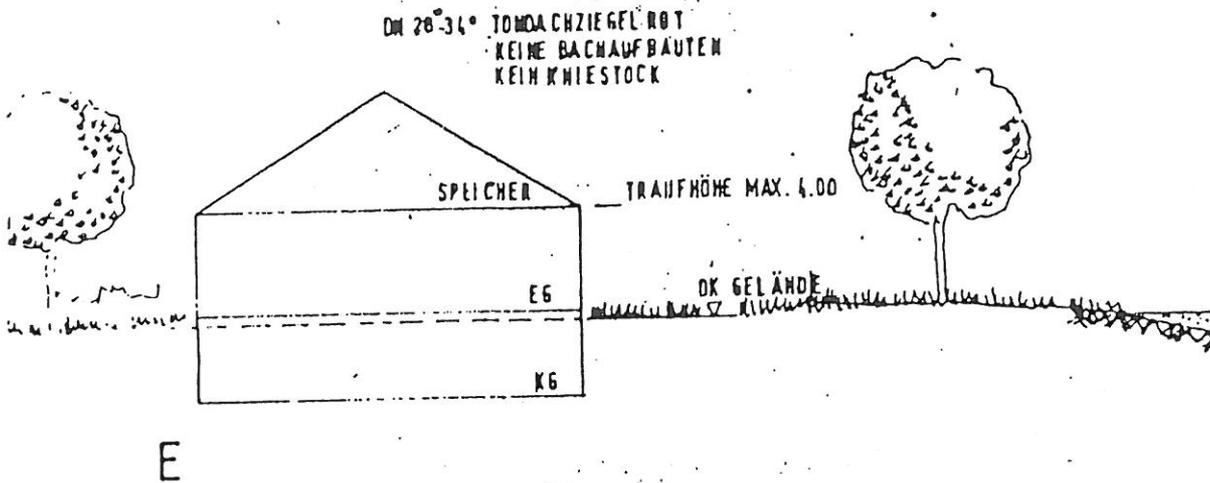
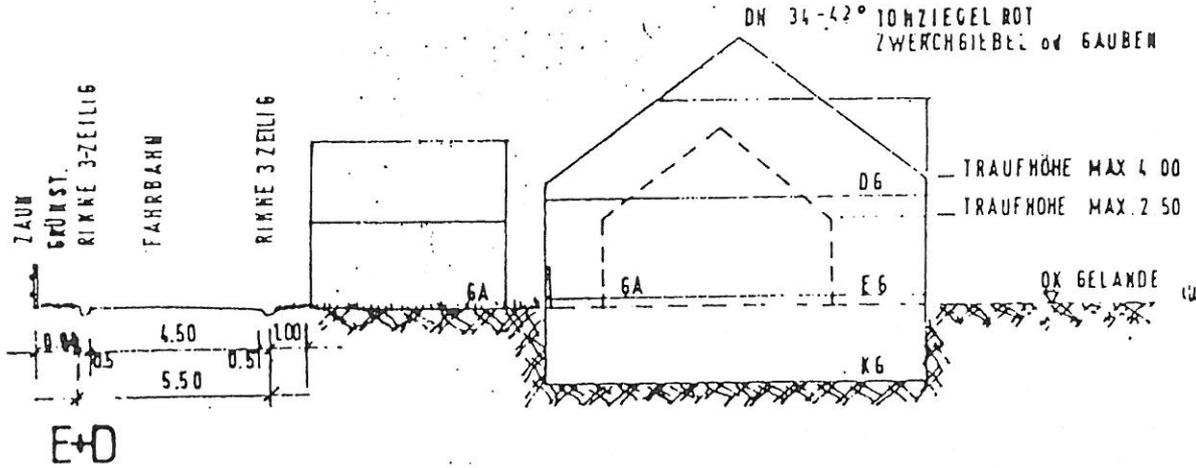
Architekt

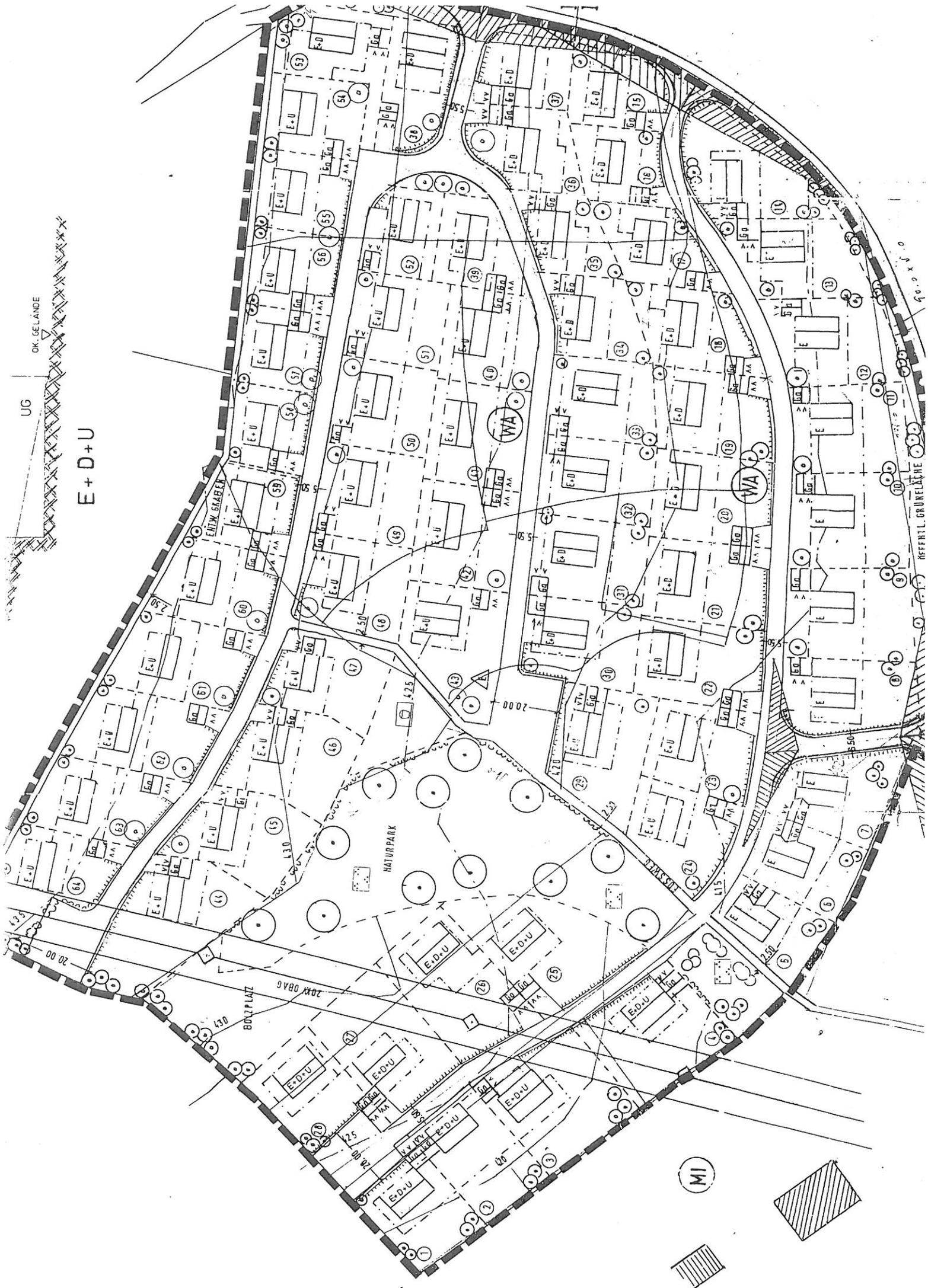
Holzgartenstraße 30c

...84000 Regensburg...

Telefon 09 41 / 4 11 05

REGELBEISPIELE M=1:200





UG

E+D+U

ENTW. GRABEN

NATURPARK

BOZPLATZ

ZOK OBAG

MI

OFFENTL. GRUNDFLÄCHE

20.00

20.00

20.00

