FESTSETZUNGEN, PLANZEICHEN:

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- I, II, III — Anzahl der Vollgeschosse
- o — Offene Bauweise
- ED — nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- SD — Satteldach mit Angabe der zul. Dachneigung
- KWD — Krüppelwalmdach mit Angabe der zul. Dachneigung
- WD — Walmdach mit Angabe der zul. Dachneigung
- PD — Pultdach mit Angabe der zul. Dachneigung
- VPD — versetztes Pultdach mit Angabe der zul. Dachneigung
- ZD — Zeltdach mit Angabe der zul. Dachneigung
- FD — Flachdach mit Angabe der zul. Dachneigung

ZEICHENERKLÄRUNG:

- 277 — Flurnummer
- vorh. Grundstücksgrenze
- 32 — best. Gebäude

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baul. Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Grundflächenzahl	Bauweise
Gebäudetyp	Dachform, Dachneigung
Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	

NUTZUNGSSCHABLONE:

Nutzungsschablone WA1 Parzellen 1 - 22	
WA	III
GFZ 1,2	GRZ 0,35
ED	SD, WD, KWD 22 - 45° PD, VPD, ZD 10 - 22° FD 0 - 5°
3 WO	o

Nutzungsschablone WA2 Parzelle 23 - 25	
WA	II - III
GFZ 0,5 - 1,2	GRZ 0,4
ED	SD, WD, KWD 22 - 45° PD, VPD, ZD 10 - 22° FD 0 - 5°
5 WO	o

FLÄCHEN, GRENZEN, ETC.

- Öffentliche Verkehrsfläche mit mögl. Straßenbegleitgrün und möglicher unverbindlicher Straßenraumgestaltung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich)
- Wohnbauflächen
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses
- R — Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltung
- G — Zweckbestimmung Gräben zur Ableitung Oberflächenwasser
- Biotop gem. § 30 BNatSchG
- Fläche für Versorgungsanlagen
- Straßenbegrenzungslinie
- gepl. Grundstücksgrenze
- Baugrenze
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung
- W — Überörtlicher Weg, Fuß- und Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Einfahrtsbereich
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- ca. 955 m² — gepl. Grundstücksgröße (ca. Wert)
- Ga, 5 — mögl. Gebäude mit Garage sowie Parzellennummer und mögliche Bepflanzung
- Best. Leitungen

Grünflächen / Grünordnung

- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche
- Bäume auf privaten Flächen zu pflanzen (Standort veränderbar)
- Bäume auf öffentlichen Grünflächen zu pflanzen

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

- Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft, Zweckbestimmung: Ausgleich / Ersatz (Abgrenzung der Fläche für beseitigte Teilfläche von 1505 m² für Baugebiet Kreuzäcker II, A/E ersatzweise umgelegt einschließlich 30% Verzinsung)
- Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft, Zweckbestimmung: Ausgleich / Ersatz für vorhabensbedingte Eingriffe (Baugebiet)
- Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft, Zweckbestimmung: Massnahmenumsetzung Landschaftsplan (Jahr 2000)
- A1 — Ausgleichs- / Ersatzflächen A1 - A4 (Erläuterung siehe textliche Festsetzungen zur Grünordnung)
- Pflanzung von 2-4-reihigen mesophilen Hecken aus heimischen und standortgerechten Arten, Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial (Herkunftsgebiet 3), mit Entwicklung von Heckensäumen (Altgrasfluren), B112, 10 WP
- Obsthochstämme im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland (junge bis alte Ausprägung), B441,12 WP, 1 WP Abschlag wegen Entwicklungszeitraum = 11 WP
- Wurzelstock- bzw. Totholzhaufen und/oder Steinhaufen aus Grobmaterial, Kantenlänge 200-400 mm, feinerdefrei, mit jeweils mindestens 3 m³ Volumen
- Entwicklung von Altgrasfluren, z.T. Pufferfläche gegenüber der in der Biotopkartierung erfassten Hecke, Mahd alle 2 Jahre, jeweils 50% der Fläche wechselnd, K122, 6 WP
- G — vorhandene Gehölzbestände im Bereich der Geländemulde und sonstigen Bereichen zu erhalten
- vorhandene Gehölzbestände und Einzelgehölze (außerhalb Geltungsbereich)

Hinweis: Die dargestellte Flurkarte (DFK) entspricht dem Stand vom 27.04.2022!

LSG innerhalb des Naturparks Oberpfälzer Wald (ehemals Schutzzone)

Leitungen in der Feistelberger Str. werden nicht dargestellt!

Markt Wernberg-Köblitz
Lkr. Schwandorf

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Am Köblitzbach" in Wernberg-Köblitz

Entwurf vom 25.04.2023

Maßstab 1 : 1000

Aufgestellt:
Grafenwöhr, 25.04.2023

Wernberg-Köblitz, 25.04.2023

Architektur- & Ingenieurbüro SCHULTES GmbH
Am Sauerbrunnen 1 92655 Grafenwöhr
Tel. 09641 - 93 19 20 -0 Fax 09641 - 93 19 20 -99
hochbau@alb-schultes.de tiefbau@alb-schultes.de

Markt Wernberg-Köblitz
Lkr. SAD
Nürnberger Straße 124, 92533 Wernberg-Köblitz
Tel. 09604 / 92110 , Fax. 09604 / 921150