

**Markt Wernberg-Köblitz
Lkr. Schwandorf**

**Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan
„Am Köblitzbach“
in Wernberg-Köblitz**



Textliche Festsetzungen

Entwurf vom 25.04.2023

Verfasser:



**Architektur- und Ingenieurbüro
Schultes GmbH**

Am Sauerbrunnen 1, 92655 Grafenwöhr
Tel. 09641/931920-0 – Fax. 09641/931920-99



Grünordnung:

**BLANK & PARTNER MBB
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
MARKTPLATZ 1 - 92536 PFREIMD
TEL.: 09606 / 91 54 47 FAX.: 09606/ 91 54 48**

Hinweise zum Verfahrensstand sind im nachfolgenden kursiv dargestellt!
Bearbeitungsstand: 10.05.2023

INHALT

A) Präambel

- | | |
|----------------------|---|
| 1. Satzungsbeschluss | 4 |
| 2. Rechtsgrundlagen | 4 |

B) Bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- | | |
|---|----|
| 3. Art der baulichen Nutzung | 5 |
| 4. Maß der baulichen Nutzung | 5 |
| 5. Bauweise | 6 |
| 6. Baulinien und Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen | 6 |
| 7. Stellung der baulichen Anlagen | 7 |
| 8. Flächen für Nebenanlagen, sowie Garagen | 7 |
| 9. Stellplätze | 6 |
| 10. Zahl der Wohnungen | 7 |
| 11. Baukörper | 7 |
| 11.1 Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten | 7 |
| 11.2 Dachüberstand, Dacheindeckung | 8 |
| 11.3 Abstandsflächen | 8 |
| 11.4 Fassadengestaltung | 8 |
| 11.5 Regelschnitte | 8 |
| 12. Einfriedungen | 11 |
| 13. Klimasensibler Umgang mit Regen-/Niederschlagswasser | 11 |
| 13.1 Bodenversiegelung | 11 |
| 13.2 Rückhaltung von Niederschlagswasser | 11 |
| 13.3 Brauchwassernutzung | 12 |
| 14. Auffüllungen und Abgrabungen | 12 |

C) Festsetzungen zur Grünordnung

- | | |
|--|----|
| 15. Allgemeinde grünordnerische Festsetzungen | 12 |
| 15.1 Bodenschutz – Schutz des Mutterbodens | 12 |
| 15.2 Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen | 12 |

15.3	Grenzabstände von Gehölzpflanzungen	13
15.4	Grünflächenanteil / Baumanteil, Begrünung der privaten Grünflächen, Beleuchtung	13
15.5	Dachbegrünung	13
16.	Besondere grünordnerische Festsetzungen	13
16.1	Allgemeines, Ausführungszeiträume	13
16.2	Pflanzgebote und Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen	14

D) Nachrichtliche Übernahmen

17.	Bodendenkmäler	17
-----	----------------	----

E) Hinweise

18.	Grund- und Niederschlagswasser, Brauchwassernutzung	17
18.1	Grundwasser	17
18.2	Versickerung von Niederschlagswasser	17
18.3	Rückhaltung von Niederschlagswasser	17
19.	Nutzung der solaren Strahlungsenergie	18
20.	Altlasten	18
21.	Schutz des Mutterbodens	18
22.	Immissionen	19
22.1	Landwirtschaft	19
22.2	Wärmepumpen	19
23.	Planunterlagen	19
24.	Müllbeseitigung	19
25.	Abfall- und bodenschutzrechtliche Anforderungen	19
26.	Hinweis zu bodenbrütenden Vogelarten	19

F) Verfahrensvermerk Bebauungsplan 20

A) PRÄAMBEL

1. Satzungsbeschluss

Der Markt Wernberg-Köblitz beschließt auf Basis nachfolgender Rechtsgrundlagen diesen Bebauungsplan als Satzung.

2. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6).

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) BayRS 2132-1-I, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 704).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

B) BAUPLANUNGSRECHTLICHE UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

Aufgrund des unterschiedlich beabsichtigten Maßes der Nutzung werden hierbei folgende Bereiche differenziert abgegrenzt:

WA 1 Parzellen 1 – 22
WA 2 Parzellen 23 – 25

4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21 BauNVO)

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die Festsetzungen der Nutzungsschablonen.

Als Höhenlage für die Erdgeschoss-Fertigfußbodenoberkante (OK FFB EG) wird festgesetzt:

Parzellen	Höhenbezug
1 – 11, 17 – 18 und 20 – 22,	Max. 0,50 m über Verkehrsfläche Planstraße B
12 – 16 und 19	Max. 0,50 m über Verkehrsfläche Urgelände
23 – 25	Max. 0,50 m über Verkehrsfläche Planstraße A

Gemessen wird:

- bei Höhenbezug Urgelände
zwischen OK FFB EG und OK Urgelände an der Außenwand der Gebäudeseite, bei welcher das Urgelände den höchsten Verlauf hat, am höchsten Punkt des Urgeländes,
- bei Höhenbezug Verkehrsfläche
in der Mittelachse des Hauptgebäudes zwischen OK FFB EG und OK Fahrbahnrand der zugewandten Straßenseite der jeweiligen Planstraße. Sofern Planstraßen an mehreren Grundstücksseiten anliegen, mit Bezug zur höchst gelegenen Fahrbahn. Sofern die Verkehrsfläche nicht komplett anliegt, zwischen OK FFB EG und der Höhe der Verkehrsfläche am höchsten Punkt des am betroffenen Grundstück angrenzenden Fahrbahnrandes.

Die traufseitige Wandhöhe beträgt bergseitig i. M. max. 7,20 m. Bei Gebäuden mit Flachdächern beträgt die zulässige Wandhöhe bergseitig i. M. max. 7,20 m.

Die Wandhöhe ist das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Atika.

Die festgesetzten Wandhöhen gelten nicht im Bereich von zulässigen Lichthöfen und Terrassen. Hier erhöhen sich die jeweils zulässigen Wandhöhen um das Maß der jeweils zusätzlich zulässigen Abgrabung.

Grenzgaragen im Sinne der BayBO dürfen, in Abweichung von Artikel 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO auch dann ohne eigene Abstandsflächen bzw. in den Abstandsflächen anderer Gebäude errichtet werden, wenn die Höhe der talseitigen Wand bis zu 6,0 m und die mittlere Wandhöhe an der seitlichen Grundstücksgrenze bis zu 4,75 m beträgt, sofern das an der betroffenen Grundstücksgrenze vorhandene Urgelände mit mindestens 10 % aus Richtung der Verkehrsfläche abfällt. Gleichzeitig darf in diesem Fall die Garage nicht mehr als 8 m Abstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze haben und die die Wandhöhe entlang der Straßenseite

max. bis 3,20 m über die Straßenoberkante reichen. Das maßgebende Straßenniveau ist der Schnittpunkt der Grenze an der angebaut wird mit dem angrenzenden Straßenrand.

Die max. zulässige Firsthöhe bei Pultdächern beträgt 7,50 m über OK FFB EG.

Bei Gebäuden mit Flachdach beträgt die max. Firsthöhe, bzw. die max. Höhe des oberen Abschlusses der Wand 7,20 m über OK FFB EG.

Bei allen anderen Dachformen beträgt die max. zulässige Firsthöhe 9,50 m über OK FFB EG.

Für WA 1 wird nachfolgend festgesetzt:

GRZ 0,35	Grundflächenzahl, max. 0,35
GFZ 1,2	Geschossflächenzahl max. 1,2
III	Zahl der Vollgeschosse , max. 3

Zulässig sind Gebäude mit max. 3 Vollgeschossen.

Für WA 2 wird nachfolgend festgesetzt:

GRZ 0,4	Grundflächenzahl max. 0,4	Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 75 von Hundert überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
GFZ 0,5 bis 1,2	Geschossflächenzahl min. 0,5 bis max. 1,2	
II - III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß	

Zulässig sind Gebäude mit mind. 2 und max. 3 Vollgeschossen.

5. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

o Offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

6. Baulinien und Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen. Eine Bebauung ist nur innerhalb der dargestellten Baugrenzen möglich.

Die zeichnerisch dargestellten Baugrenzen wirken ober- wie unterirdisch. Ein Vortreten von Gebäudeteilen ist nicht zulässig.

Nebenanlagen sind, soweit nachfolgend nicht ausdrücklich ausgeschlossen und nach Bayerischer Bauordnung verfahrensfrei möglich, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Errichtung von Garagen und Nebengebäuden, welche nach Art. 6 Abs. 7 BayBO innerhalb von Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen zulässig wären, ist straßenseitig nicht außerhalb der definierten Baugrenzen zulässig.

7. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Soweit nachfolgend nicht anders festgesetzt, ist die Hauptausrichtung der Gebäude analog der im Bebauungsplan auf den jeweiligen Parzellen dargestellten Bebauung vorzunehmen.

Zur Firstrichtung wird keine verbindliche Festsetzung getroffen.

8. Flächen für Nebenanlagen, sowie Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Der Standort von Garagen, bzw. Carports ist, soweit nachfolgend nicht ausdrücklich ausgeschlossen, frei wählbar.

9. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

Stellplätze sind nach den Vorgaben der aktuellen Stellplatzsatzung des Marktes Wernberg-Köblitz zu errichten.

Die Errichtung von Stellplätzen und deren Zufahrten ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Einzig in Flächen mit grünordnerischen Festsetzungen ist dies unzulässig.

10. Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Für WA 1 wird nachfolgend festgesetzt:

Die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen pro Wohngebäude wird auf max. 3 begrenzt.

Für WA 2 wird nachfolgend festgesetzt:

Die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen pro Wohngebäude wird auf max. 5 begrenzt.

11. Baukörper (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

11.1 Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten

Im Baugebiet sind folgende Dachformen zulässig:

Satteldach (SD), Walmdach (WD), Krüppelwalmdach (KWD), Pultdach (PD), versetztes Pultdach (VPD), Zeltdach (ZD) und Flachdach (FD).

Alle sonstigen Dachformen, wie z. B. Scheddach, Tonnendach, etc. sind nicht zugelassen.

Folgende Dachneigungen werden festgesetzt:

Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer	22° - 45°
Pult-, versetzte Pult- und Zeltdächer	10° - 22°
Flachdächer	0° - 5°

Dachgauben sind bei Haupt- und Nebengebäuden nur bei Dächern mit steilen Dachneigungen ($\geq 30^\circ$) zulässig. Dachgauben sind mit einem seitlichen Mindestabstand von mind. 2,00 m zu planen. Gemessen wird der Mindestabstand zwischen Dachrand des Hauptgebäudes und Gaube. Die Gesamtbreite aller Gauben je Dachseite darf max. 60 % der zugeordneten Firstlänge betragen.

Zulässig sind Schleppgauben und stehende Gauben, jedoch nicht beide Typen an einem Gebäude.

In der Dachfläche liegende Dachfenster sind zulässig.

An- und Ausbauten sind zulässig, wenn sie dem Gesamtkörper ein- und untergeordnet sind, max. zulässig 50 % der zugehörigen Wandlänge.

Die Anbringung von Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf Dachflächen ist auch in aufgeständerter Ausführung zulässig, sofern diese abstandsflächenrechtlich zulässig sind.

11.2 Dachüberstand, Dacheindeckung

Der Dachüberstand darf an der Traufe waagrecht gemessen 0.80 m und am Ortsgang 0.50 m nicht überschreiten.

Dacheindeckungen in roten, braunen, grauen oder schwarzen Farbtönen sind zulässig. Metalldächer werden nicht zugelassen.

Auf Flachdächern sind ausschließlich extensiv begrünte Dächer zugelassen.

11.3 Abstandsflächen

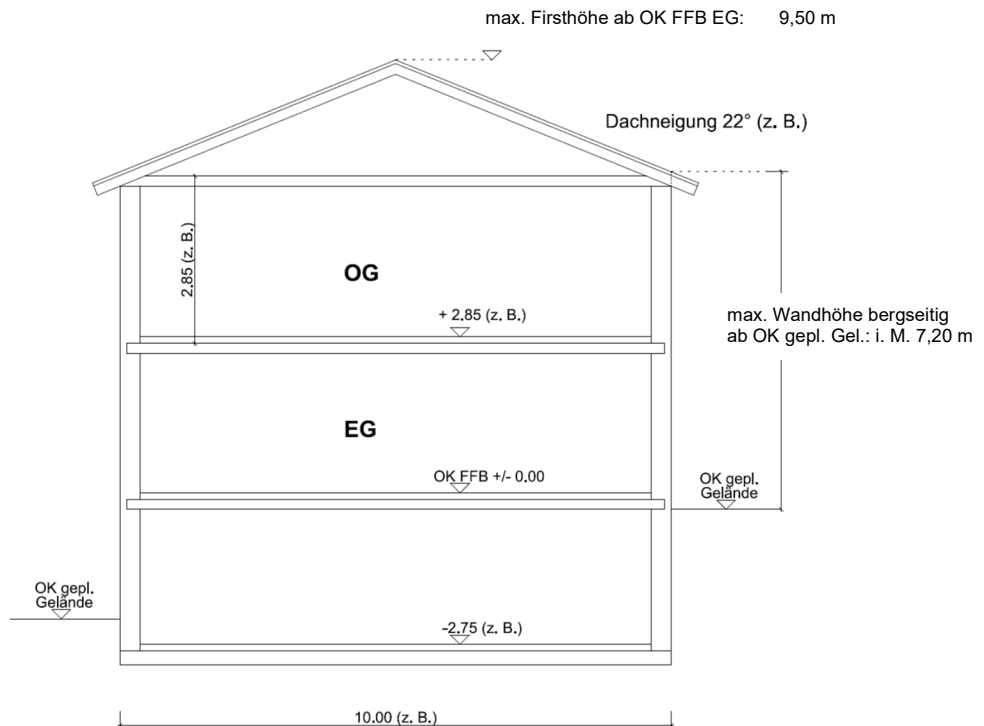
Die Abstandsflächen innerhalb der bebaubaren Flächen regeln sich nach Art. 6 BayBO in der aktuellen Fassung.

11.4 Fassadengestaltung

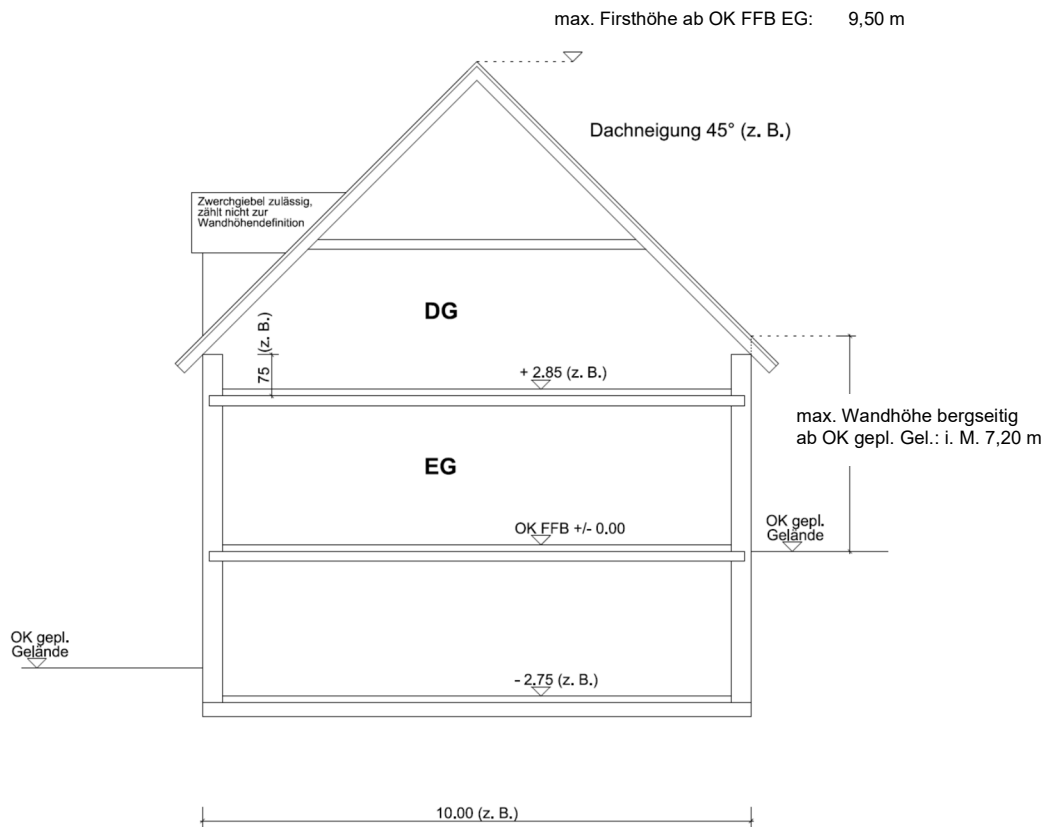
An zusammenhängenden Glasflächen mit einer Fläche ab 15 m² sind zur Vermeidung von Vogelschlag entsprechende Vorkehrungen (Aufkleber, Mattierungen und/oder Ähnliches) zu treffen.

11.5 Regelschnitte

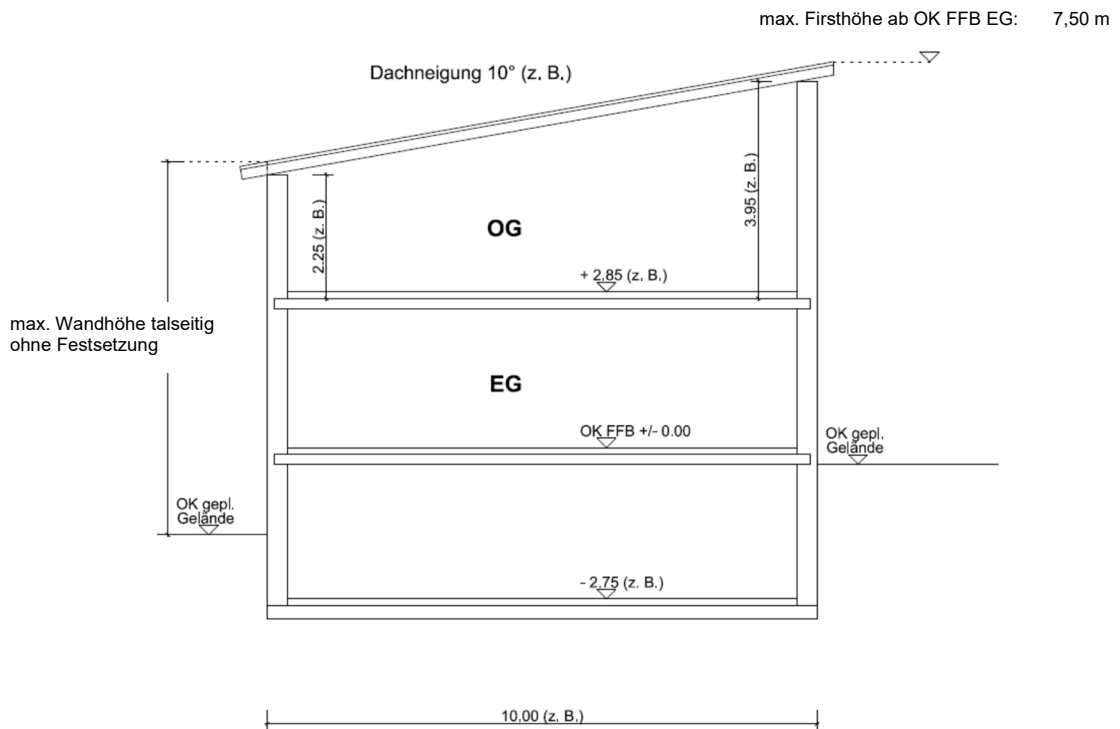
Beispiel 1: Satteldach (SD), Walmdach (WD), Krüppelwalmdach (KWD)
Zeltdach (ZD)



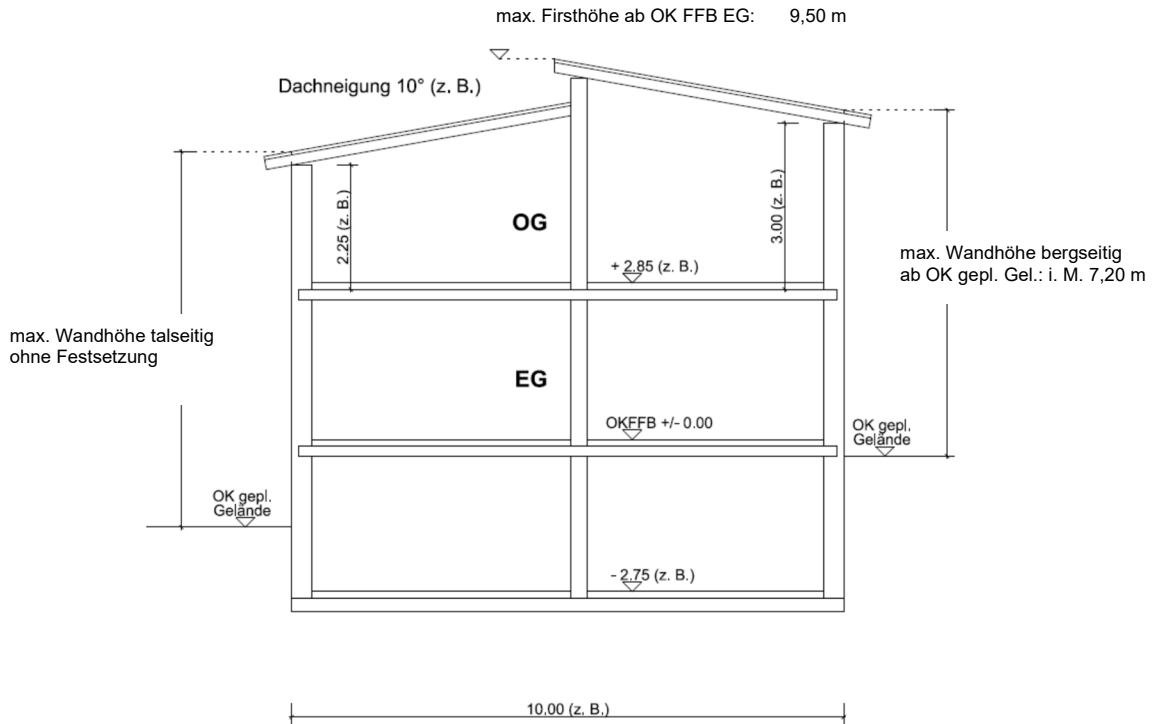
Beispiel 2: Satteldach (SD), Walmdach (WD), Krüppelwalmdach (KWD)



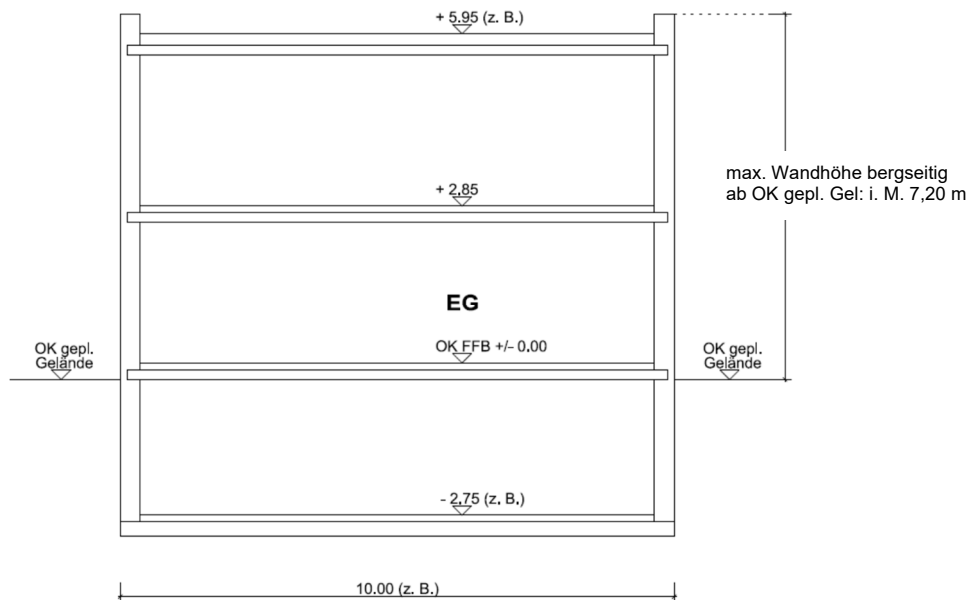
Beispiel 3: Pultdach (PD)



Beispiel 4: Versetztes Pultdach (VPD)



Beispiel 5: Flachdach (FD)



12. Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Einfriedungen sind ausschließlich in Form von Hecken, Sträuchern und sockellosen Zäunen zulässig.

Die maximale Höhe von Zäunen darf 1,30 m nicht überschreiten. Ein freibleibender Bodenabstand von wenigstens 12 cm ist bei Zäunen einzuhalten.

Stützmauern auf der Grundstücksgrenze sind nur im Bereich von Garagenzufahrten gestattet. Die max. Ansichtshöhe der Stützmauer wird auf 1,50 m begrenzt. Ggf. erforderliche Geländer zur Absturzsicherung bleiben hierbei ohne Höhenanrechnung.

13. Klimasensibler Umgang mit Regen-/Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

13.1 Bodenversiegelung

Stellplätze und sonstige befestigte Flächen auf den Grundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen. Die Versickerung wassergefährdender Oberflächenwasser ist hierbei unzulässig.

Bei Stellplätzen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

Die Errichtung von Stein-, bzw. Schottergärten ist unzulässig.

13.2 Rückhaltung von Niederschlagswasser

Sofern Niederschlagswässer nachweislich nicht oder nur unvollständig einer gesicherten Versickerung zugeführt werden können, sind für die auf privaten Flächen anfallenden, unverschmutzten Niederschlagswässer, insbesondere von Dachflächen und befestigten Flächen entsprechende Rückhalteeinrichtungen auf den Parzellen zu errichten. Es sind hierbei Systeme zu wählen, welche eine sukzessive Entleerung des Speichers nach dem Regenereignis selbsttätig gewährleisten. Eine Einleitung in den öffentlichen Kanal oder vorhandene Entwässerungsgräben ist nur in gedrosselter Form zulässig.

Kombinierte Systeme für „temporäre Rückhaltung“ (mit gedrosselter Entleerung) und „dauerhaften Speicher“ (Zisterne für Brauchwassernutzung, z. B. Gartenwasser, Toilette) sind ausdrücklich möglich.

Die Bemessung der erforderlichen Rückhaltung ist unter Ansatz folgender Parameter vorzunehmen und mit dem Bauantrag prüfbar vorzulegen.

- Erforderliches Speichervolumen: $V_{\text{erf.}} = A_u \cdot 20 \text{ l/m}^2$
- Max. zulässige Ableitung: $Q_{\text{dr}} = A_u \cdot 2 \text{ ml/m}^2 \cdot \text{s}$
- Undurchlässige Fläche $A_u [\text{m}^2]$: $A_u = A \cdot \psi_m$

- Mittlerer Abflussbeiwert ψ_m :

Schrägdächer	0,8
Gründächer	0,5
Pflasterflächen	0,75
Grünflächen	0,0

Niedrigere Ansätze von Abflussbeiwerten sind unter entsprechender Nachweisführung in begründeten Fällen möglich.

Das errechnete Rückhaltevolumen ist auf ganze Kubikmeter aufzurunden und mindestens mit dem daraus resultierenden Volumen herzustellen.

13.3 Brauchwassernutzung

Der Einbau einer Regenwasserzisterne zur Brauchwassernutzung mit einem Fassungsvermögen von mind. 3 m³ ist vorzunehmen. Die Mindestnutzung ist auf Gartenbewässerung begrenzt, Die Brauchwassernutzung im Gebäude ist optional möglich und den Bauherren freigestellt.

14. Auffüllungen und Abgrabungen (örtliche Bauvorschrift)

Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschungen sich dem natürlichen Geländeverlauf anpassen. Auffüllungen oder Abgrabungen über 1,00 m sind nur dort zulässig, wo dies aus bautechnischen Gründen unumgänglich ist.

Auffüllungen und Abgrabungen werden auf max. 1,50 m begrenzt.

Im Bereich von Lichthöfen und Terrassen sind Abgrabungen mit einer Grundfläche von insgesamt max. 30 m² darüber hinaus bis max. 20 cm unter OK Fertigfußboden des untersten Geschosses zulässig. Böschungflächen zählen hierbei nicht zur Grundfläche der Abgrabung.

C) FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

15. Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

15.1 Bodenschutz – Schutz des Mutterbodens

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,0 m hohen Mieten zwischenzulagern.

Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden (u.a. im Bereich der öffentlichen Grünflächen und sonstigen Flächen, die nicht baulich verändert werden).

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist. Insbesondere gilt dies für die privaten Grünflächen.

Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. BauGB).

Folgende Vorschriften sind einzuhalten:

DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit-Verwertung von Bodenmaterial), DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau) und DIN 18300 (Erdarbeiten)

Zum Bodenschutz siehe Vermeidungsmaßnahmen in Pkt. 4.1 des Umweltberichts.

15.2 Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen

Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,5 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.

Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu berücksichtigen.

15.3 Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47-50, zu beachten.

15.4 Grünflächenanteil / Baumanteil, Begrünung der privaten Grünflächen, Beleuchtung

Auf den privaten Bauparzellen ist pro 300 m² Grundstücksfläche ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung (mindestens 1 Baum pro Parzelle) oder mindestens 5 Großsträucher zu pflanzen. Planlich oder anderweitig textlich festgesetzte Baumpflanzungen oder sonstige Pflanzungen können hierbei angerechnet werden. Die Baum- und sonstigen Gehölzstandorte können frei gewählt werden. Die planlich dargestellten Baumstandorte stellen Vorschläge dar.

Alle nicht überbauten privaten Grünflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten (Gehölze, Stauden, Rasen, Wiese). Stein- und Schottergärten sind nicht zulässig, auch nicht mit untergeordneter Bepflanzung. Es ist ein natürlicher Bodenaufbau vorzusehen (ohne Folien u.ä.).

Im gesamten Baugebiet ist im öffentlichen und privaten Bereich auf eine insektenfreundliche Beleuchtung zu achten (vorzugsweise LED-Leuchtmittel und einer Wellenlänge kleiner 900 nm, niedrige Lichtpunkthöhen, Reduzierung der Leuchtdichte auf max. 100 cd/m², 50 cd/m²; siehe hierzu Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung des StMUV). Eine Abstrahlung der Leuchtkörper in die landschaftlich angrenzenden Bereiche ist unzulässig.

15.5 Dachbegrünung

Bei Flachdächern sind nutzbare Dachflächen als begrüntes Dach mit einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern, Sedumsprossen und Wildkräutern (extensive Dachbegrünung) oder mit einer Substratschicht von mindestens 20 cm mit Gräsern, Wiesenansaat, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern (intensive Dachbegrünung) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Zu den nicht nutzbaren Dachflächen zählen insbesondere Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten, Lichtbänder, Lichtkuppeln, technische Dachaufbauten sowie bautechnische oder bauordnungsrechtliche Abstandsflächen zu den Dachrändern.

16. Besondere grünordnerische Festsetzungen

16.1 Allgemeines, Ausführungszeiträume

Im Baugebiet sind auf öffentlichen und privaten Grünflächen entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen Begrünungs- bzw. Pflanzmaßnahmen sowie Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen unmittelbar durchzuführen, da diese auch der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände bei gehölzbewohnenden Vogelarten dienen.

Die Ausführung auf privaten Flächen hat dabei spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen, die öffentlichen Begrünungsmaßnahmen sind im Zuge der Erschließung umzusetzen. Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen sind ebenfalls im Zuge der Erschließung unmittelbar durchzuführen, da diese auch der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände bei gehölzbewohnenden Vogelarten dienen.

Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode nach zu pflanzen. Alle Pflanzungen und sonstigen Begrünungsmaßnahmen sind durch entsprechende Pflegemaßnahmen (wie Wässern) zu fördern und vor Beschädigungen zu schützen.

16.2 Pflanzgebote und Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

16.2.1 Erhalt von Gehölzbeständen

Die Bäume an der Zufahrt zum Friedhofparkplatz bzw. zu den westlichen Bauparzellen 23-26 sind unbeeinträchtigt zu erhalten (alte Stieleichen). Darüber hinaus sind die vorhandenen Vegetationsbestände in den in der Planzeichnung dargestellten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (Zweckbestimmung Umsetzung Landschaftsplan), darüber hinaus im südlichen Geltungsbereich (östlich des Regenrückhalteraums) und im Bereich der vorhandenen, nord-süd-verlaufenden Geländemulde unbeeinträchtigt zu erhalten. Ebenfalls unbeeinträchtigt zu unterhalten sind alle unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden, aber außerhalb liegenden Vegetationsbestände. Die genannten Vegetationsbestände sind naturnah zu entwickeln und zu pflegen.

16.2.2 Pflanzung von Bäumen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen

Gemäß den planlichen Festsetzungen sind entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen und im Bereich des Parkplatzes am Friedhof Bäume der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen.

16.2.3 Gestaltung des Regenrückhalteraums des Geltungsbereichs

Der Regenrückhalteraum ist möglichst naturnah zu gestalten. In den Randbereichen sind mindestens 10 Bäume heimischer und standortgerechter Arten der Gehölzauswahlliste zu pflanzen.

16.2.4 Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

Die Ausgleichsflächen und -maßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den Bauflächen (private Bauparzellen und öffentliche Erschließung) verbindlich zugeordnet. Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden wie folgt festgesetzt:

a) Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen für die bauliche Beanspruchung einer festgesetzten Ausgleichs-/Ersatzfläche für den Bebauungsplan Kreuzäcker II (ursprüngliche Fläche 1.505 m²), A1 und A2

Gemäß den planlichen Festsetzungen sind für die Beanspruchung der Ausgleichs-/Ersatzfläche des Bebauungsplans Kreuzäcker II (1.505 m², mit Zuschlag für zeitlichen Verzug von 30 %, nachzuweisende Gesamtfläche 1.957 m²) folgende Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf den Teilflächen östlich der Geländemulde (1.325 m² und 518 m², A1) sowie nordöstlich des Baugebiets (114 m², A2, Gesamtfläche 1.957 m²) durchzuführen:

Es sind zur Geländemulde hin Hecken aus heimischen und standortgerechten Gehölzarten mit mindestens 20 % Anteil an Dornsträuchern unter Verwendung autochthonen Pflanzmaterials des Vorkommensgebiets 3 zu pflanzen, ebenfalls auf der östlichen Teilfläche an der Nordseite.

Im Saumbereich der Hecken sind Altgrasfluren zu entwickeln, die alle 2 Jahre, jeweils zur Hälfte, alternierend zu mähen sind (Herbstmahd). Das Mähgut ist von der Fläche abzufahren.

Darüber hinaus sind Streuobstwiesen auf artenreichem Extensivgrünland anzulegen und zu entwickeln. Dazu sind gemäß den planlichen Festsetzungen

Obsthochstämme bewährter, robuster Sorten (geeignet für die Pflanzung in der freien Landschaft, Kronenansatz ab 160 cm) zu pflanzen.

Die nicht bepflanzten Teilflächen sind zu extensiven Wiesen zu entwickeln. Die Flächen sind mit einer gebietsheimischen Saatgutmischung des Ursprungsgebiets 19 einzusäen (Kräuteranteil mindestens 50 %). Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen sind auf der gesamten Kompensationsfläche nicht zulässig.

Die Ausgleichs-/Ersatzfläche ist 2-mal jährlich zu mähen, 1. Mahd ab Mitte September. Das Mähgut ist von der Fläche abzufahren. Um möglichst rasch einen nährstoffarmen Zustand zu erreichen, sind in den ersten 3 Jahren als Aushagerungsmahd 3 Schnitte durchzuführen (1. Schnitt ab 30.05. des Jahres, 2. Schnitt ab 01.07. des Jahres, 3. Schnitt als Herbstmahd ab Mitte September). Wenn die Fläche entsprechend ausgemagert ist, kann in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde auf eine 1-malige Herbstmahd umgestellt werden.

Es ist insektenfreundliches Mähwerk zu verwenden (Schnitthöhe nicht unter 10 cm).

b) Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen für die sonstigen Eingriffe im geplanten Baugebiet

Der naturschutzrechtliche Ausgleich/Ersatz für die sonstigen Eingriffe durch die Errichtung des Baugebiets (gemäß Eingriffsermittlung 21.835 WP Kompensationsbedarf), A3 und A4 ist wie folgt durchzuführen (Kompensationsleistung 21.837 WP).

Es sind an der Nord- und Südseite (A3) Hecken aus heimischen und standortgerechten Gehölzarten mit mindestens 20 % Anteil an Dornsträuchern unter Verwendung autochthonen Pflanzmaterials des Vorkommensgebiets 3 zu pflanzen.

Im Saumbereich der Hecken sind Altgrasfluren zu entwickeln, die alle 2 Jahre, jeweils zur Hälfte, alternierend zu mähen sind (Herbstmahd). Das Mähgut ist von der Fläche abzufahren.

Darüber hinaus sind Streuobstwiesen auf artenreichem Extensivgrünland anzulegen und zu entwickeln. Dazu sind gemäß den planlichen Festsetzungen Obsthochstämme bewährter, robuster Sorten (geeignet für die Pflanzung in der freien Landschaft, Kronenansatz ab 160 cm) zu pflanzen.

Die nicht bepflanzten Teilflächen sind zu extensiven Wiesen zu entwickeln. Die Flächen sind mit einer gebietsheimischen Saatgutmischung des Ursprungsgebiets 19 einzusäen (Kräuteranteil mindestens 50 %). Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen sind auf der gesamten Kompensationsfläche nicht zulässig.

Die Ausgleichs-/Ersatzfläche ist 2-mal jährlich zu mähen, 1. Mahd ab Mitte September. Das Mähgut ist von der Fläche abzufahren. Um möglichst rasch einen nährstoffarmen Zustand zu erreichen, sind in den ersten 3 Jahren als Aushagerungsmahd 3 Schnitte durchzuführen (1. Schnitt ab 30.05. des Jahres, 2. Schnitt ab 01.07. des Jahres, 3. Schnitt als Herbstmahd ab Mitte September). Wenn die Fläche entsprechend ausgemagert ist, kann in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde auf eine 1-malige Herbstmahd umgestellt werden.

Es ist insektenfreundliches Mähwerk zu verwenden (Schnitthöhe nicht unter 10 cm).

Zudem sind Wurzelstock- bzw. Totholzhaufen und/oder Steinhaufen gemäß den planlichen Festsetzungen aus groben Steinmaterialien (Kantenlänge 60-300 mm) einzubringen.

Monitoring:

Überprüfung der Wirksamkeit der Maßnahmen spätestens nach 3 Jahren, gegebenenfalls Anpassung des Mahdregimes in ausschließlicher Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde.

16.2.5 Gehölzauswahlliste

Liste 1 Bäume

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Auf privaten Grünflächen sind für die Baumpflanzungen außerdem Obstbäume als Hoch- oder Halbstämme zulässig.

Liste 2 Sträucher:

Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Mindestpflanzqualitäten:

Bäume:

- Hochstamm, mit Ballen, mind. 3 x verpflanzt, mind. 14/16 cm Stammumfang

- Obsthochstämme ab 8 cm

- in geschlossene Pflanzungen integriert:

Heister, mind. 2 x verpflanzt, mind. 100/150 cm Höhe

Sträucher:

- mind. 2 x verpflanzt, mind. 60/100 cm Höhe

D) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

17. Bodendenkmäler

Es wird auf die Meldepflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

E) HINWEISE

18. Grund- und Niederschlagswasser, Brauchwassernutzung

18.1 Grundwasser

Sofern Grundwasser anstehen, sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern.

Auf die Anzeigepflicht bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen wird hingewiesen.

18.2 Versickerung von Niederschlagswasser

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist anzustreben.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Gewässerbenutzung) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

18.3 Rückhaltung von Niederschlagswasser

Nachfolgende Beispielberechnung zu den unter Ziffer 13.2 vorgenommenen Festsetzungen erforderlichen Wasserrückhaltungsmaßnahmen:

Grundstücksgröße, gesamt: 700 m²

Dachflächen: 150 m²

Abflussbeiwert Schrägdach: 0,8

Pflasterflächen: 70 m²

Abflussbeiwert Pflasterfläche: 0,75

Grünflächen: 480 m²

Abflussbeiwert Pflasterfläche: 0,0

Undurchlässige Fläche A_u : $150 \text{ m}^2 \cdot 0,8 + 70 \text{ m}^2 \cdot 0,75 + 480 \text{ m}^2 \cdot 0,0 = 172,5 \text{ m}^2$

Erforderliches Speichervolumen: $V_{\text{erf.}} = A_u \cdot 20 \text{ l/m}^2$
 $= 172,5 \text{ m}^2 \cdot 20 \text{ l/m}^2$
 $= 3.450 \text{ l}$
 $= 3,5 \text{ m}^3$

$$\begin{aligned} \text{Max. zulässige Ableitung:} \quad Q_{\text{dr}} &= A_u \cdot 2 \text{ ml/m}^2 \cdot \text{s} \\ &= 172,5 \text{ m}^2 \cdot 2 \text{ ml/m}^2 \cdot \text{s} \\ &= 345 \text{ ml/s} \\ &= 0,35 \text{ l/s} \end{aligned}$$

19. Nutzung der solaren Strahlungsenergie

Die Errichtung entsprechender Anlagen zur Nutzung der Solarenergie wird im Hinblick auf den Klimaschutz ausdrücklich empfohlen.

20. Altlasten

Informationen über Altlasten oder Verdachtsflächen im Baugebiet liegen derzeit nicht vor. Ob derzeit ggf. geplant ist, bei der Fortschreibung des Katasters Flächen aufzunehmen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, ist beim zuständigen Landratsamt zu erfragen.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass auch auf Grundstücken, die nicht im Altlastenkataster erfasst sind, Altlasten vorhanden sein können. Sollten deshalb bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

21. Schutz des Mutterbodens

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Es wird eine max. Höhe von 2 m für Oberbodenmieten und maximal 4 m für Unterboden- und Untergrundmieten empfohlen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen. Zulieferung von Bodenmaterial: Soli Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

Überschüssiges Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet wiederverwendet werden.

22. Immissionen

22.1 Landwirtschaft

Auf die von den benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen und Betrieben auf den Geltungsbereich eingehenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) - ausgelöst durch betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzungen - wird hingewiesen. Diese sind zumutbar, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlich-rechtlichen Regelungen (z. B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegte Maß hinausgehen.

22.3 Wärmepumpen

Durch den Einsatz von Wärmepumpen kann es im nachbarschaftlichen Verhältnis zu entsprechenden Lärmbelastigungen kommen. Bis zum zulässigen Schalleisungspegel sind diese hinzunehmen (siehe hierzu Informationsbroschüren des Bayerischen Landesamtes für Umwelt).

23. Planunterlagen

Den Planunterlagen für die Baueingabe sind Geländeschnitte mit Angaben der Höhenkoten in Metern über der Straßenoberkante, bzw. über Urgelände beizugeben; ebenso die Höhe der Erdgeschoss-Fußbodenoberkante in Metern über der Straßenoberkante, bzw. über Urgelände.

Die Bemessung der erforderlichen Regenwasserrückhaltung ist mit dem Bauantrag prüfbar vorzulegen.

24. Müllbeseitigung

Ein direktes Anfahren der Parzelle 4 mit Müllfahrzeugen ist wegen geltender Unfallverhütungsvorschriften nicht möglich. Insofern sind die Abfallbehälter von den Bewohnern/Anschlusspflichtigen selbst zu den von den Abfallfahrzeugen nächstgelegenen erreichbaren Standorten zur Bereitstellung/Abholung zu verbringen.

25. Abfall- und bodenschutzrechtliche Anforderungen

Bei Abgrabungen bzw. bei Aushubarbeiten anfallendes Material sollte möglichst in seinem natürlichen Zustand vor Ort wieder für Baumaßnahmen verwendet werden. Bei der Entsorgung von überschüssigem Material sind die Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und ggf. des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten.

Soweit für Auffüllungen Material verwendet werden soll, das Abfall i.S.d. KrWG ist, sind auch hier die gesetzlichen Vorgaben zu beachten. Z.B. ist grundsätzlich nur eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung, nicht aber eine Beseitigung von Abfall zulässig. Außerdem dürfen durch die Auffüllungen keine schädlichen Bodenveränderungen verursacht werden.

Auf Verlangen des Landratsamtes müssen insbesondere die ordnungsgemäße Entsorgung von überschüssigem Material und die Schadlosgkeit verwendeten Auffüllmaterials nachgewiesen werden können.

26. Hinweis zu bodenbrütenden Vogelarten

Auch wenn keine bodenbrütenden Vogelarten festgestellt wurden, ist vorsorglich, sollte der Baubeginn in den Zeitraum 15.03.-15.07. fallen, vor Baubeginn eine Kontrollbegehung durch eine fachkundige Person durchzuführen. Sollten Vorkommen festgestellt werden, ist der Baubeginn bis nach Mitte Juli zu verschieben oder es sind rechtzeitig, vor Beginn der Brutzeit, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Vergrämungsmaßnahmen durchzuführen.

F) VERFAHRENSVERMERK BEBAUUNGSPLAN

1. Der Marktrat hat in der Sitzung vom 24.05.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.11.2022 hat in der Zeit vom 30.01.2023 bis 03.03.2023 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörde und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.11.2022 hat in der Zeit vom 30.01.2023 bis 03.03.2023 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.04.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.04.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
6. Der Markt Wernberg-Köblitz hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
7. Ausgefertigt

Wernberg-Köblitz, den (Siegel)
Markt Wernberg-Köblitz
Kiener, 1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Am Köblitzbach“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Begründung, Umweltbericht mit Naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung, Festsetzungen, Bauvorschriften hinsichtlich Bepflanzung und Grünordnung, Hinweise und Verfahrensvermerke sind Bestandteil der Satzung über den Bebauungsplan „Am Köblitzbach“ in der Fassung vom

Wernberg-Köblitz, den (Siegel)
Markt Wernberg-Köblitz
Kiener, 1. Bürgermeister