



KNYCHALLA + TEAM
ARCHITEKTUR und FREIRAUM
Bahnhofstrasse 7 a, II. Stock, 92318 Neumarkt



STADTBAUAMT
NEUMARKT I. D. OPF.
STADTPLANUNGSAMT

BEBAUUNGSPLAN - ÄNDERUNG

GERHART-HAUPTMANN-STRASSE TEILBEREICH BERNFURTER MÜHLE

NR. 025/6

DER STADT NEUMARKT i. D. OPF.

Textliche Festsetzungen

**Fassung
28.05.2009**

SATZUNG

Die Stadt Neumarkt i.d. OPf. erlässt aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen

- des Art. 28 Abs. 2 des Grundgesetzes der Bundesrepublik Deutschland (GG)
- der §§ 1 Abs. 1, 2 Abs. 1, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- des Art. 11 Abs. 2 der Verfassung für den Freistaat Bayern
- des Art. 98 (Örtl. Bauvorschriften) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der seit dem 04.08.1997 gültigen Fassung und
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen verbindlichen Bauleitplan „Gerhart-Hauptmann-Strasse“ Teilbereich „Bernfurter Mühle“ in der Fassung vom _____ mit der Begründung in der Fassung vom _____ als Satzung:

§ 1

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

- (1) Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Teilbereich „Bernfurter Mühle“ beinhaltet die Grundstücke:
Fl.Nr. 1028/3 Teilbereich, 1077/2, 1077/5, 1077/6, 1077/7, 1078, 1081 Teilbereich, 1116/3 Teilbereich, 1116/4 Teilbereich, 1117, 1117/2 Teilbereich, 1117/6 Teilbereich, 1117/10 der Gemarkung Neumarkt.
- (2) Die planzeichnerische Darstellung ist Bestandteil dieser Satzung.
- (3) Die textlichen Festsetzungen sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Bernfurter Mühle“ ist als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Bau NVO aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neumarkt entwickelt, der im Parallelverfahren geändert wird.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Grundflächenzahl GRZ (lt. § 19 BauNVO), der Geschossflächenzahl GFZ (lt. § 19 BauNVO), der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der überbaubaren Grundstücksflächen, wenn sich nicht geringere Werte aus den überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse ergeben.
- (2) Das Maß der baulichen Nutzung ist der tabellarischen Übersicht zu entnehmen:

Parzelle	GRZ	GFZ	Zahl der Vollgeschosse
1 - 6	0,4	0,8	II zwingend
7 + 8	0,3	0,5	I + D

§ 4

Bauweise

- (1) Es gilt die offene Bauweise nach § 22, Abs. 2 BauNVO, mit Einzelhäusern oder Hausgruppen auf den dafür vorgesehenen Flächen. Abweichend davon ist in Parzelle 3 + 4 jeweils 1 Einzelhaus zulässig. Mindestabstand Hauptgebäude zu seitlicher Nachbargrenze 4,0 m, soweit sich nicht aus den Festsetzungen der Baugrenzen ein größerer Abstand ergibt.
- (2) In jedem Baufenster ist folgende Anzahl an Wohnungen zulässig:
Parzelle 1 u. 2: Bis zu 4 Häuser, bis zu 4 Wohnungen
Parzelle 3 u. 4: Bis zu 3 Häuser, bis zu 3 Wohnungen
Parzelle 5 u. 6: Bis zu 3 Häuser, bis zu 3 Wohnungen
Parzelle 7 u. 8: 1 Haus, bis zu 2 Wohnungen
- (3) Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt:
Bei Einzelhausbebauung 700 qm

§ 5

Baugestaltung

- (1) Für den gesamten Geltungsbereich sind Gebäude mit zwei Vollgeschossen zugelassen.
Parzellen 1-6: zwingend 2 Vollgeschosse, Parzellen 7+8: Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss.
Das Seitenverhältnis der Gebäude ist so zu wählen, dass sich ein langgestreckter Baukörper ergibt.
- (2) Festgesetzte Hausform für Gebäude Parzelle 1 – 3:
Zweigeschossiges Gebäude mit Satteldach.
Kniestock max. 0,50 m, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette;
- (3) Festgesetzte Hausform für Gebäude Parzelle 4 - 6:
Zweigeschossiges Gebäude mit Pultdach.
Kniestock max. 0,50 m, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette.
Parzelle 4: Firsthöhe max. 423,40 m üNN.
Parzellen 5+6: Firsthöhe max. 422,85 m üNN.
- (4) Festgesetzte Hausform für Gebäude Parzelle 7 + 8:
Eingeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss.
Kniestock max. 0,75 m, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette;
- (5) Dächer sind als gleichgeneigte Satteldächer oder Pultdächer auszubilden. Krüppelwalmdächer sind nicht zugelassen.
- (6) Dachüberstände traufseitig max. 0,40 m einschließlich Rinne, am Ortgang 0,20 m.
- (7) Dachneigung Parzelle 1-3: Satteldach 32-38°
Parzelle 4-6: Pultdach 16-22°
Parzelle 7+8: Satteldach 38-42°
- (8) Folgende Firsthöhen sind einzuhalten:
Parzelle 4: max. 423,40 m üNN
Parzelle 5+6: max. 422,85 m üNN
- (9) Nebengiebel sind unzulässig.

- (10) Dachgauben sind ab einer Mindestdachneigung von 31° zulässig.
- (11) Die Gesamtbreite der Dachgauben darf max. 1/3 der Trauflänge betragen. Die Einzelbreite darf max. 2,7 m betragen.
- (12) Liegende Dachflächenfenster sind nur bis zu einer Rohbaueinzelgröße von 1,50 qm zulässig.
- (13) Die Dächer sind mit Ziegeln oder Pfannen in ziegelrotem bis rotbraunen Naturton einzudecken. Dachkehlen und bautechnisch bedingte Blechflächen sollen minimiert werden.

§ 6

Anstriche und Fassadenverkleidungen

- (1) Für den Außenanstrich dürfen nur gedeckte, mineralische Farben verwendet werden. Glänzende Farbanstriche sind unzulässig. Verputzte Flächen sind mit mineralischem Putzarten auszuführen. Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Fliesen u.ä. Materialien sind, auch im Sockelbereich, ausgeschlossen.
- (2) Holzhäuser oder Holzverkleidungen sind zugelassen. Häuser in Rundholzbauweise (Blockhäuser) sind unzulässig
- (4) Der Einbau von Solartechnik in Form von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen wird empfohlen. Die Anlagen sind als zusammenhängende horizontale Bänder möglichst unaufdringlich in die Dachflächen zu integrieren.

§ 7

Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen

- (1) Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind unzulässig. Sie können jedoch ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie
 - dem Nutzungszweck der im „Allgemeinen Wohngebiet“ gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und dessen Eigenart nicht widersprechen und
 - zusammenhängend mit Garagen als Fortführung des Gebäudes (auf den dafür festgesetzten Flächen) errichtet werden und der Unterbringung von Haus –und Gartengeräten, Fahrrädern, Brennstoffen oder ähnlichen Gegenständen dienen.
- (2) Stellplätze und Garagen, sowie damit verbundene Nebenanlagen sind innerhalb der Baugrenze in den dafür dargestellten Flächen möglich, die geltenden baurechtlichen Vorschriften sind einzuhalten.
- (3) Stauräume und Zufahrten dürfen zur Straße weder eingezäunt noch in anderer Weise abgeschlossen werden.
- (4) Stauräume und Zufahrten dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden, wie z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Drainfugenpflaster, wassergebundener Decke, etc.
- (5) Das anfallende Oberflächenwasser auf den Zufahrten ist den jeweiligen Versickerungseinrichtungen gemäß Gutachten zuzuleiten.
- (6) Vor Garagen, Carports oder Nebenanlagen wird ein Stauraum von mind. 5,0 m festgesetzt.
- (7) Wo Nebengebäude als Garagen nach den Festsetzungen im Bebauungsplan an der Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen, sind sie auch dort zu errichten.
- (8) Als Dachform für Garagen und Carports sind folgende Dachformen festgelegt:
Parzelle 1-4: Pultdach mit Pfannendeckung wie Hauptgebäude, Dachneigung 16-22°
Traufe straßenseitig und i.M. 2,75 m hoch.

Alternativ: Flachdach, extensiv begrünt (Empfehlung: Kräuter, Stauden und Gräser)
Attikahöhe i.M. max. 3,00 m

Parzelle 5+6: Pultdach mit Pfannendeckung wie Hauptgebäude, Dachneigung 16-22°
First zur westlichen Strasse gestellt,
zwingende Firsthöhe ab O.K.F. mind. 5,0 m, max. 6,0 m.

Parzelle 7+8: Satteldach mit Pfannen- bzw. Biberschwanzdeckung, Dachneigung 32-38°
Traufe i.M. 2,75 m hoch, Giebelseite als Grenzbebauung.
Alternativ: Flachdach, extensiv begrünt (Empfehlung: Kräuter, Stauden und Gräser)
Attikahöhe i.M. max. 3,0 m

- (9) Bei der Errichtung von aneinandergereihten Mehrfachnebengebäuden (Garagen) hat sich der Nachbauende in Bezug auf Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung dem Erstbauenden anzugleichen.
- (10) Aneinandergereihte Mehrfachnebengebäude müssen außerdem, insbesondere beim Garagenhof der Parzelle 5+ 6, in Konstruktion, Werkstoff, Gestaltung und Oberflächenstruktur gleichartig und homogen ausgeführt werden.
- (11) Die der Altdorfer Straße zugewandten westlichen Fassaden der Garagen, Parzellen 5 + 6, sind zwingend zu begrünen. Pro Garageneinheit sind Rankelemente aus Metall mit einer Abmessung von mind. 2,5 m Breite und 3,0 m Höhe vorzusehen. Die Bepflanzung ist nach Pflanzliste § 22 (4) vorzunehmen und Abgänge sind unverzüglich nachzupflanzen.
- (12) Das Aufstellen von Blechgaragen ist unzulässig.

§ 8

Müllbehälter

- (1) Müllbehälter sind im Vorgartenbereich (5 m –Zone entlang von Straße) nicht zulässig. Müllboxen sind in die Gebäude zu integrieren.

§ 9

Werbeanlagen

Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen sind auf eine gemeinsame Fläche von 1,00 qm zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmass von 0,30 qm und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.

§ 10

Verkehrsflächen

- (1) Stellflächen entlang der Straße sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen zulässig.
- (2) Straßen und Wege sind auf Grundlage der EAE 95 (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen) zu bemessen.
- (3) Auf geringst mögliche Befestigung ist zu achten. Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsfläche erfordert.
- (4) Wege und Straßen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

§ 11

Einfriedungen

- (1) Einfriedungen sind ohne Sockel auszuführen. Die maximale Zaunhöhe beträgt 1,20 m. Die Ausführung der Einfriedung ist als Maschendrahtzaun (grün) oder als Holzzaun mit senkrechter Lattung („Staketenzaun“) zulässig.
- (2) Die nördlichen Grundstücksbereiche der Hausgruppen Parzellen 1-3 und 5-6 dürfen entlang der Eigentümerwege nicht eingezäunt werden.
- (3) An öffentlichen Straßen sind nur Holzzäune mit senkrechten Latten zulässig.

§ 12

Ver- und Entsorgung

- (1) Wasserversorgung
Die Trinkwasserversorgung des Baugebietes wird durch die Stadtwerke Neumarkt gewährleistet.
- (2) Abwasserbeseitigung
Die Ableitung und Behandlung der Abwässer erfolgt im Mischsystem.
Es besteht Anschlusszwang für alle Bauwerke mit anfallenden Abwässern.
Die Entsorgung des Schmutzwassers wird durch den Anschluss an das Abwassernetz [der Stadt Neumarkt](#) sichergestellt.
- (3) Niederschlagswasserbeseitigung
Das Niederschlagswasser aus Dachflächen und das Oberflächenwasser ist zur Versickerung in ein offenes Muldensystem in die dafür ausgewiesenen Flächen zuzuführen.
Die Versiegelung der privaten Freiflächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren.
Anfallendes Oberflächenwasser der Wege und befestigten Flächen darf nicht der öffentlichen Fläche und Kanalisation zugeleitet werden sondern den Versickerungsmulden.
Die Ausbildung der Versickerungsanlagen hat entsprechend den Vorgaben der wassertechnischen Berechnung Teil 2 des Ingenieurbüros Dotzer GmbH vom 26.04.2006 zu erfolgen.
Die Zufahrten selbst werden wasserdurchlässig gestaltet (siehe auch § 9).

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Erschließungsstraßen wird der städtischen Kanalisation zugeführt.

Die rechtliche Umsetzung der Niederschlagswasserentsorgung wird in Anlehnung an die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung durch die Stadt Neumarkt in eigener Zuständigkeit geregelt.

(4) Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung des Wohngebietes mit Elektroenergie wird durch die Stadtwerke Neumarkt gesichert.

(5) Telekommunikation

Die Verlegung von Leitungen und Kabeln für Telekommunikationsanlagen darf nur unterirdisch erfolgen.

Für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet ist eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege zu gewährleisten.

Auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ist ein Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger als zu belastende Fläche festzusetzen, entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB.

Der Erschließungsträger ist bei Herstellung der Hauszuführungen verpflichtet, vom jeweils dinglich Berechtigten (Grundstückseigentümer) die Grundstückseigentümergeklärung einzufordern und dem Leitungsträger auszuhändigen.

Der Erschließungsträger hat die Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau zu koordinieren und rechtzeitig die Lage und die Dimensionierung der Leitungszonen abzustimmen.

Bei Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, Abschnitt 3 zu beachten. Es wird gebeten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert wird.

(6) Gasversorgung

Im Zuge der Erschließungsplanung ist die Detailplanung zur Gasversorgung in Absprache mit dem zuständigen Stadtbrandrat durchzuführen. Der zuständigen Feuerwehr ist ein Plan über die Trassenführung, Sicherungseinrichtungen und Erreichbarkeit des Notfalldienstes zu übergeben.

(7) Sicherung der Versorgungsleitungen/ -trassen

Im Bereich der Eigentümerwege und der Garagenzufahrten sind die Versorgungsleitungen bzw. -trassen der Stadtwerke Neumarkt durch die Eintragung von beschränkt persönlichen Grunddienstbarkeiten zu sichern.

§ 13

Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude sollen folgende Höhenlage aufweisen:

Parzelle 1: ca. 416,0 m ü.NN

Parzelle 2: ca. 415,5 m ü.NN

Parzelle 3: ca. 415,0 m ü.NN

Parzelle 4: ca. 414,0 m ü.NN

Parzelle 5: 413,45 m ü.NN als zwingende Vorgabe des Hochwasserschutzes.

Parzelle 6: 413,45 m ü.NN als zwingende Vorgabe des Hochwasserschutzes.

Parzelle 7 + 8: max.0,5 m über Oberkante des anschließenden Wendehammers.

§ 14

Baugrundverhältnisse

- (1) Aufgrund des hohen Grundwasserstandes und des differenzierten Bodenaufbaus wird dringend ein Baugrundgutachten für jedes Bauvorhaben empfohlen.
- (2) Auf das Hydrologische Gutachten des Dr. Spotka Baugrundinstituts vom 27.07.1998 wird verwiesen. Die hier beschriebenen Auflagen sind unbedingt einzuhalten.
- (3) **Dauerhafte Drainagemaßnahmen zum Schutz der Gebäude gegen Wasser sind nicht zulässig.** Nach Beendigung der Baumaßnahme sind etwaige Kanalgräben und sonstige Aushubvolumen dauerhaft auf der gesamten Länge mit bindigem Material zu verfüllen, um eine Drainwirkung des verfüllten Grabens zu vermeiden.
- (4) Die Kellerwände sind als Wanne mit Bemessung gegen drückendes Wasser auszuführen.
- (5) Für eine Bauwasserhaltung ist beim Landratsamt Neumarkt eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

§ 15

Hochwasserschutz

Das Baugebiet wird von einem Gewässer tangiert, das zum Teil durch den Bernfurter Weiher läuft und zum anderen die Mussinanstrasse mittels eines Durchlasses DN 1000 unterquert. Mögliche Hochwasserereignisse können zu einer Beeinträchtigung der künftigen Bebauung führen.

Bei einem angesetzten 100-jährigen Ereignis wird sich nach der wassertechnischen Berechnung des Ingenieurbüros Dotzer GmbH, Teil 1 vom 26.04.2006, eine Abfluss- und Rückstauhöhe von 413,0 m ü.NN einstellen. Die Vorgaben dieser wassertechnischen Berechnung sind zu beachten.

Alle zu sichernden Flächen sind höhenmäßig über dieser Marke anzuordnen.

Auf Öltanks im Keller ist möglichst zu verzichten. Werden Öltanks eingebaut, sind diese gegen Aufschwimmen zu sichern.

§ 16

Immissionsschutz

- (1) Die Grundlage der schallimmissionsschutztechnischen Anforderungen bildet der Bericht des IB Sorge, Nr. 8780.1, vom 27. Juni 2006.
- (2) **Aktive Lärmschutzmaßnahmen**
Zum Schutz der Außenwohnbereiche vor Verkehrslärmimmissionen ist, wie im Plan dargestellt, bei Parzelle 5 eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mind. $H = 2,7$ m ü. GOK zu errichten.
- (3) **Grundrissplanung**
An den Westfassaden der Wohngebäude auf den Parzellen 1 bis 4 dürfen keine Fenster von Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern angeordnet werden.
- (4) **Passive Lärmschutzmaßnahmen**
Für die Nord-, West- und Südfassaden der geplanten Wohngebäude auf den Parzellen 1 bis 6 ist in den Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern) ein notwendiges resultierendes bewertetes Bau-Schalldämmmaß der gesamten Außenfläche eines Raumes von $R_{w,res} \geq 40$ dB herzustellen.
Für Schlaf- und Kinderzimmer ist der Einbau von geeigneten Schalldämmlüftern erforderlich.
Die Einhaltung des Passiven Schallschutzes gemäß VDI-Richtlinie 2719 ist vor Baubeginn im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

§ 17

Abwehrender Brandschutz

- (1) Sowohl der Wendehammer, als auch die Garagenzufahrt zu Parzelle 5 und 6 sind als Zufahrt für Feuerwehr-Fahrzeuge mit 16 t Gesamtgewicht auszuführen. Anforderungen nach Art.15 (1-3) BayBO sind einzuhalten, auf die DIN 14090 wird hingewiesen. Am Wendehammer ist ein Verkehrsschild „Feuerwehrezufahrt“ anzubringen.
- (2) Im Bereich des Wendehammers ist ein Überflurhydrant im öffentlichen Bereich vorzusehen.
- (3) Die Ausführung von Fotovoltaikanlagen sind entsprechend Merkblatt „5.07 Fotovoltaik-Anlagen“ der Staatlichen Feuerweherschule in Würzburg auszuführen.

§ 18

Geländegestaltung

- (1) Geländeabgrabungen und –auffüllungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,3 m, vom natürlichen Gelände aus gemessen, zulässig. Entlang der Grundstücksgrenzen ist das Gelände an das natürliche Gelände anzupassen. Sockel und Mauern zur Abgrenzung an die angrenzenden Grünflächen sind nicht zulässig.

§ 19

Freiflächen und Grünordnung allgemein

- (1) Die Grünordnung ist in die planzeichnerische Darstellung eingearbeitet
- (2) Den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 1 BNatSchG ist Rechnung zu tragen (im folgenden einzeln festgesetzt).
- (3) Die Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke und der sonstigen Grünflächen ist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans vorzunehmen, in dieser Weise zu erhalten, artentsprechend zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen. Für die Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen, soweit nicht extra beschrieben, sind heimische, standortgerechte Arten vorzuziehen. Die nicht mit Gebäuden überbauten Flächen, soweit sie nicht dem Naturschutz dienen, sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.
- (4) Flachdächer sind als Gründach auszuführen (extensive Dachbegrünung siehe § 7 Abs.8).
- (5) Zu Bauanträgen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mindestens im Maßstab 1 : 200 vorzulegen mit Angaben zu Höhen, befestigten Flächen, Pflanzenarten.

§ 20

Pflanzgebot

Zu den unterschiedlichen Pflanzbereichen gemäß der zeichnerischen Festsetzung gelten folgende Anpflanzfestsetzungen:

(1) Private Grünflächen

Baumpflanzung

Parzelle 6: Pflanzgebot von 5 heimischen Laubbäumen II. oder III. Ordnung

Parzelle 5: Pflanzgebot von 4 heimischen Laubbäumen II. oder III. Ordnung

Parzelle 4: Pflanzgebot von 4 heimischen Laubbäumen II. oder III. Ordnung

Parzelle 3: Pflanzgebot von 1 heimischen Laubbäumen II. oder III. Ordnung

Baumpflanzung mit Standortbindung

Parzelle 2+1: Pflanzgebot von je 1 heimischen Laubbäumen II. oder III. Ordnung mit Standortbindung wie zeichnerisch dargestellt.

Parzelle 7+8: Pflanzgebot von je 2 heimischen Laubbäumen II. oder III. Ordnung mit Standortbindung wie zeichnerisch dargestellt.

Strauchpflanzung

Zur Stellplatzeingrünung sind Strauchpflanzungen im 1 x 1 m Raster vorzunehmen.

Die Sträucher sind in der Qualität mindestens 2 x verpflanzt je nach Art in der Sortierung 60/80, 80/100 oder 100 /150 zu pflanzen. Die Strauchpflanzung ist mit bodendeckenden Stauden und Kleinsträuchern (5 Pflanzen/qm) zu unterpflanzen.

Die Arten sind der unter § 22 aufgeführten Liste zu entnehmen.

Fassadenbegrünung

Die der Altdorfer Straße zugewandten westlichen Fassaden der Garagen bei Parzellen 5 + 6 sind zwingend dauerhaft zu begrünen.

Pro Garageneinheit sind Rankelemente aus Metall mit einer Abmessung von mind. 2,5 m Breite und 3,0 m Höhe vorzusehen. Die Bepflanzung ist nach Pflanzliste § 22 (4) vorzunehmen, Abgänge sind unverzüglich nachzupflanzen

Sukzessionsfläche

Als Maßnahme zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft ist eine Sukzessionsfläche zu schaffen.

Auf der geplanten Sukzessionsfläche ist der Oberboden abzuschleppen und die Fläche der natürlichen Sukzession zu überlassen. Eine Düngung der Flächen ist unzulässig.

Die Fläche ist ökologisch zu pflegen, 1 mal pro Jahr zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen.

Sonstiges privates Grün

Die Bepflanzung der Privatflächen soll landschaftsgerecht mit überwiegend heimischen Sträuchern Gehölzen erfolgen.

Zur gestalterischen Steigerung im Gebäudebereich können 33 % Gast-/Ziergehölze verwendet werden.

Auf die Pflanzung von Thuja (Lebensbaum) und Chamaecyparis (Scheinzypresse) ist zu verzichten.

Die Begrünung von Architekturelementen ist aus ökologischer Sicht wünschenswert.

(2) Öffentliche Grünfläche

Strauchpflanzung Parkplatzeingrünung

Zur Stellplatzeingrünung sind Strauchpflanzungen im 1 x 1 m Raster vorzunehmen.

Die Sträucher sind in der Qualität mindestens 2 x verpflanzt je nach Art in der Sortierung 60/80, 80/100 oder 100 /150 zu pflanzen. Die Strauchpflanzung ist mit bodendeckenden Stauden und Kleinsträuchern (5 Pflanzen/qm) zu unterpflanzen.

Die Arten sind der unter § 22 aufgeführten Liste zu entnehmen.

(3) Ausgleichsfläche (privat und öffentliche Fläche) und Ersatzmaßnahmen

Bäume entlang Erschließungsstraße als Ersatzpflanzung

Als Ersatzpflanzung für die gefälltten Bäume sind entlang der Erschließungsstraße gemäß zeichnerischen Festsetzung 9 St. Bäume I. Ordnung zu pflanzen.

Die Bäume sind als Hochstamm in der Qualität 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14/16 zu pflanzen.

Die zugelassene Baumart ist der Liste § 22 zu entnehmen.

Wird der Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungsleitungen unterschritten, sind Schutzmaßnahmen für die Leitungen in Abstimmung mit den Leitungsträgern zu treffen.

Bäume auf Extensivwiese als Ausgleichsmaßnahme

Auf der festgesetzten Ausgleichsfläche sind 8 Hochstämme I. und II. Ordnung in der Qualität 2 x verpflanzt,

Stammumfang (StU) 12/14 zu pflanzen.

Die zugelassenen Baumarten sind der Liste § 22 zu entnehmen.

Strauchpflanzungen als Ausgleichsmaßnahme

Auf der festgesetzten Ausgleichsfläche sind Strauchpflanzungen entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen vorzunehmen. Hierbei sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden.

Pro 100 qm sind je 5 Heister und 30 Sträucher zu pflanzen.

Hierbei sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden. Die Heister sind in der Qualität 2 x verpflanzt o.B. 100-125 und die Sträucher als verpflanzte Sträucher 60/100 und leichte Sträucher 40/70 und 70/90 zu pflanzen (50 % IStr. und 50 % vStr.).

Die Arten sind der unter § 22 aufgeführten Liste zu entnehmen.

Extensivwiese als Ausgleichsmaßnahme

als Maßnahme zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist die festgesetzte Ausgleichsfläche als extensive Wiese zu entwickeln. Die Wiese ist extensiv zu pflegen, d.h. eine 2-malige Mahd bzw. Beweidung pro Jahr und keine Düngung. Das Mähgut ist zu entfernen.

§ 21

Erhaltungsgebot

(1) Hecken und Bäume

Die Sträucher und Bäume außerhalb der Bauparzellen sind zu erhalten.

§ 22

Artenlisten

Straßenbäume I. Ordnung mind. 3 x v, StU 16/18	
Tilia cordata	Winter- Linde

- (1) Liste der Bäume II. und III. Ordnung (nicht abgeschlossen)

Bäume II. und III. Ordnung mind. 3 x v, StU 12/14	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides (in Sorten)	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus in Arten	Rotdorn
Prunus in Sorten	Vogel-Kirsche
Sorbus in Arten	Eberesche
Tilia cordata (in Sorten)	Winter- Linde
sowie Obstbäume als Hochstamm wie Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche	

- (2) Liste der Bäume Ausgleichsfläche I. und II. Ordnung

Bäume I. und II. Ordnung mind. 3 x v, StU 16/18	
Acer glutinosa	Schwarz-Erle
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus padus	Trauben-Kirsche

- (3) Liste der Sträucher (nicht abgeschlossen)

Sträucher	
Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne
* Crataegus monogyna	Weißdorn
Cornus mas	Kornelkirsche
* Cornus sanguinea	Hartriegel
* Corylus avellana	Hasel
* Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Mespilus germanica	Mispel
* Prunus spinosa	Schlehe
* Rhamnus frangula	Faulbaum
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rubus fruticosus	Brombeere

Rosa in Sorten	Heckenkirsche
* Rosa canina	Hunds-Rose
Salix in Arten	Weide
* Salix aurita	Öhrchen-Weide
* Salix cinerea	Asch-Weide
* Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasser- Schneeball

Hinweis: nur die mit () gekennzeichneten Arten sind für die Bepflanzung der Ausgleichsflächen zu verwenden*

(4) Liste der Kletterpflanzen (nicht abgeschlossen)

Kletterpflanzen ohne Rankgerüst/Rankhilfe mind. 2 x v, gestäbt	
Hedera helix	Efeu
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein
Kletterpflanzen mit Rankgerüst/Rankhilfe mind. 2 x v, gestäbt	
Clematis vitalba	Waldrebe
Lonicera x caprifolium	Geißblatt
Polygonum aubertii	Schling-Knöterich

§ 23

Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach § 8 DSchG und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Oberpfalz unverzüglich bekannt gemacht werden. Sollten dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes neue Funde bekannt werden, so werden diese Informationen unverzüglich an den Planungsträger weitergeleitet. Für diesen Fall ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange gemäß Art 76 BayBO zu den Einzelbaumaßnahmen anzuhören.

28.05.2009