

## B Verbindliche Festsetzung durch Text

### 1. Art der Nutzung

Das Bauland wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist das Gebiet bereits als Wohngebietsfläche dargestellt. Deshalb ist eine Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes nicht erforderlich.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

#### 2.1

Allgemeines Wohngebiet nach § 4, Abs. 1 und Abs.2.

##### 2.1.1

Maximal zulässige Grundflächenzahl

Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,35

##### 2.1.2

Maximal zulässige Geschoßflächenzahl

Allgemeines Wohngebiet GFZ 0,70

##### 2.1.3

Wandhöhe an der Traufseite von Hauptgebäuden (Einzel- und Doppelhäuser):

Bei Bautypen E und E+D max. 5,00m, bei Bautyp E+1 max. 6,50m. Gemessen wird bergseitig an der ungünstigsten Stelle. Die Wandhöhe wird bestimmt gemäß Art. 6, Abs.4, S 2 und 3 BayBO.

#### 2.2

Aufschüttungen, Terrassierungen oder Abgrabungen sind bis max. 1,50 m zulässig, wenn diese sich in das natürliche Gelände einfügen. An den Parzellengrenzen ist das natürliche Gelände einzuhalten.

#### 2.3

Eine Bebauung der Grundstücke ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen, Carports und Nebengebäude sind unter Berücksichtigung der Bayerischen Bauordnung auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Für die Abstandsflächenregelung ist Art. 6 der BayBO anzuwenden.

### 3. Dächer der Hauptgebäude

#### 3.1 Dachformen

- a) bei Ausführung E+D (max. Wandhöhe 5,00m) nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 48° zulässig. (siehe zulässige Bautypen B- Plan)

- b) bei Ausführung E+1 (max. Wandhöhe 6,50m) versetzte Pultdächer, Pultdächer, Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer mit einer Dachneigung von max. 25° zulässig. Dachüberstände an der Traufe sind bis maximal 60cm, am Ortgang bis max. 30cm möglich.

### 3.2 Dachdeckung

Die Dachdeckung hat mit roten, erdfarbenen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln oder –steinen zu erfolgen. Beschichtete Metalldacheindeckungen sind zulässig. Anders Farbige Dachdeckungen sind nicht zulässig.

### 3.3 Dachaufbauten

- 3.3.1 Dachgauben sind als Satteldach- oder Schleppegauben mit einer maximalen Frontfläche von 2,0m<sup>2</sup> (ohne Giebelfläche bei Satteldachgauben) möglich.

Dachgauben sind zulässig

- bei Einzelhäusern in den mittleren zwei Vierteln der Dachfläche

- 3.3.2 Zwerchgiebel sind in den mittleren zwei Vierteln der Gebäudeseite möglich.

### 3.4 Hauptfirstrichtungen

Die Hauptfirstrichtung muss parallel zu mindestens einer Parzellengrenze ausgerichtet sein.

## 4. Garagen und Nebenanlagen

### 4.1 Wandhöhen

Die Wandhöhe an der Traufseite, gemessen gemäß Art. 6, Abs. 4, S. 2 und 3BayBo, darf im Mittel nicht mehr als 3,00 m betragen. Grundsätzlich sind Garagen nach Art. 6, Abs. 9 Nr. 1 BayBO zugelassen.

### 4.2 Dachneigung

Es sind Satteldächer mit Dachneigungen von 25° bis 48° zulässig, ebenso Flachdächer und Pultdächer oder Zeltdächer mit einer Dachneigung von max. 25°.

### 4.3 Garagen, Nebengebäude

Zulässig entsprechend der Bayerischen Bauordnung.

### 4.4 Stellplätze

Die notwendige Anzahl an Stellplätzen auf Privatgrund ist über die Garagen- und Stellplatzverordnung vom 30.11.1993, in der Gültigkeit vom 02.01.2008, zu ermitteln. 2 Stellplätze sind mindestens auf eigenem Grund erforderlich.

## 5. Gestaltung:

### 5.1 Einfriedungen:

Einfriedungen sollen nur an den im Bebauungsplan vorgeschlagenen Grenzen errichtet werden. Ihre Höhe darf nicht mehr als 1,0m, an Sichtfeldern und Straßeneinmündungen nicht mehr als 0,80m einschließlich Zaunsockel betragen.

Zaunsockel sind nur entlang der Straßen bis zu einer Höhe von 20 cm zulässig. Der Verlauf der Zäune ist dem Gelände anzupassen.

Als Einfriedungen sind ausschließlich Holz- und Metallzäune zulässig. Sie dürfen nicht blickdicht sein. Gabionenwände sind an Grundstücksgrenzen nicht zulässig, soweit sie nicht als aktiver Lärmschutz gefordert werden. Zulässig sind Gabionenwände als Sichtschutzwände an Terrassen und als gestalterische Elemente im Grundstück. Bei Vorgärten und Rückwärtigen Grundstücksgrenzen (zur freien Landschaft) wird empfohlen, auf Einfriedungen ganz zu verzichten.

Zwischen den Grundstücken sind auch Maschendrahtzäune zugelassen. Es wird jedoch die Pflanzung von freiwachsenden Hecken empfohlen. Dies sollten 2-3 reihige Hecken sein, Pflanzabstand 1,50 x 1,50 m. Zu pflanzen sind mindestens 50 % heimische Gehölze (s. beiliegende Artenliste), Ziergehölze bis zu einem Anteil von max. 50 %.

### 5.2 Aufschüttungen / Abgrabungen:

Zulässig sind bepflanzte Terrassierungen, wenn die Böschungen dem natürlichen Gelände eingefügt werden, Betonmauern und Steine, sowie Trockenmauern bis max. 1,0 m Höhe.

### 5.3 Erschließungsanlagen:

Beläge: Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen. Brauchwassernutzung mit Überlaufversickerung wird empfohlen.

### 5.4 Schutzzonen

Bei Baumpflanzungen ist eine Abstandszone von 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten, ist das nicht möglich, sind im Einvernehmen mit dem Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Auf das DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ wird verwiesen.

### 5.5 Denkmalschutz/ Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege

Grundsätzlich unterliegen Bodendenkmäler die bei der Verwirklichung des Gebietes zu Tage kommen, der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und müssen entweder der Unteren Denkmalschutz Behörde des Landratsamtes oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.

### 5.6 Oberflächenwasser:

Die Anlage von Zisternen zur Regenwassernutzung ist zulässig. Damit Rückwirkungen auf das Trinkwasser der öffentlichen und häuslichen Trinkwasserversorgung ausgeschlossen werden können, möchten wir vorsorglich darauf hinweisen, dass gem. §17 Abs. 6 TrinkwV keinerlei feste Verbindung

zwischen Trink- und Betriebswasserinstallation vorhanden sein darf. Diese Anlagen sind gem. § 13 Abs. 4 TrinkwV seitens des Betreibers bei der zuständigen Behörde (i. d. R. Gesundheitsamt) anzuzeigen.

#### 5.7 Versiegelungen:

Fußwege, wenig befahrene Fahrspuren und Stellplätze sind nur im unbedingt notwendigen Umfang zu befestigen. Hierfür sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden (z.B. Rasengittersteine, Natur- und Betonsteinpflaster mit Rasenfugen, wassergebundene Decken, Schotterrasen oder Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen).

### 6. Verbindliche Festsetzungen zum Immissionsschutz

In den Gebäuden, die in der Anlage 1 zum Satzungstext mit roten Pegel­eintragungen „S“ für das entsprechende Geschoss versehen sind, sind die Schlaf- und Kinderzimmer zur lärmabgewandten Seite zu orientieren.

In den Gebäuden, die in der Anlage 1 zum Satzungstext mit roten Pegel­eintragungen „W/S“ für das entsprechende Geschoss versehen sind, sind die Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite zu orientieren.

Soweit die Orientierung der Räume zur lärmabgewandten Gebäudeseite auch durch die Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht realisierbar ist, ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, z.B. etwa Schallschutzfenster in Verbindung mit zentralen oder dezentralen Lüftungsanlagen, Doppelfassaden, sicherzustellen, dass eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, bei gewährleisteter Belüftbarkeit der Räume einen Innenraumpegel von  $L_{p,in} = 30 \text{ dB(A)}$  während der Nachtzeit in Schlaf- und Kinderzimmern, bzw. von  $L_{p,in} = 40 \text{ dB(A)}$  während der Tagzeit, in Aufenthaltsräumen nicht zu überschreiten. Der Nachweis der Wirksamkeit der Schallschutzmaßnahmen ist mit dem Antrag auf Genehmigungsfreistellung bzw. mit dem Antrag auf Baugenehmigung vorzulegen. Der Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm hat entsprechend der VDI Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen vom August 1987 zu erfolgen.

Der Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm ist mit dem Antrag auf Genehmigungsfreistellung bzw. mit dem Antrag auf Baugenehmigung unaufgefordert vorzulegen.

### 7. Allgemeine verbindliche Festsetzungen

Im übrigen gilt die Bayerische Bauordnung.

### 8. Grünordnung

#### A) Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

##### 8.1 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.

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).

#### 8.2 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 2,0 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 über Baumstandorte der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu berücksichtigen.

#### 8.3 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.

#### 8.4 Grünflächenanteil / Baumanteil

Auf den privaten Flächen ist pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Planlich oder anderweitig textlich festgesetzte Baumpflanzungen können hierbei angerechnet werden. Die Baumstandorte können frei gewählt werden. Die planlich dargestellten Baumstandorte stellen Vorschläge dar.

### B) Besondere grünordnerische Festsetzungen

#### 8.5 Allgemeines

Im Baugebiet sind auf öffentlichen und privaten Grünflächen entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen Begrünungs- bzw. Pflanzmaßnahmen durchzuführen.

Die Ausführung auf privaten Flächen hat dabei spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen.

Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode nach zu pflanzen.

#### 8.6 Erhalt von Gehölzen, Pflanzmaßnahmen und Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

##### 8.6.1 Erhalt von Gehölzbeständen, Schutzmaßnahmen

Die im südlichen Geltungsbereich liegende Gehölzstruktur auf der Straßenböschung der Rotbühlstraße ist zu erhalten. Ebenfalls zu erhalten sind die nicht baulich überprägten Gehölzbestände im Norden (siehe Kennzeichnung im Bebauungsplan) innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs. Während der Bauzeit sind, soweit erforderlich, Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 durchzuführen (z.B. Errichtung eines Bauzauns, Maßnahmen zum Schutz des Wurzelbereichs bei Aushub gemäß 4.10 der DIN 18920 u.a.). Eine Überfüllung des Wurzelbereichs der angrenzenden, zu erhaltenden Gehölzbestände ist nicht zulässig.

#### 8.6.2 Pflanzmaßnahmen auf öffentlichen Grünflächen im Straßenraum

Gemäß den planlichen Festsetzungen sind an der öffentlichen Erschließungsstraße Bäume der 2. Wuchsordnung zu pflanzen.

#### 8.6.3 Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

Die in einem Umfang von ca. 4.171 m<sup>2</sup> erforderlichen Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden wie folgt durchgeführt:

- Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs auf Flur-Nr. 1290 und 1291 (jeweils Teilflächen) der Gemarkung Nabburg (853 m<sup>2</sup>):

Auf der Ausgleichs-/Ersatzfläche ist zur Kreisstraße eine 2-reihige Hecke aus heimischen und standortgerechten Gehölzarten der Gehölzauswahlliste unter Verwendung autochthonen Gehölzmaterials zu pflanzen.

Darüber hinaus sind Obsthochstämme bewährter, robuster Sorten gemäß der Plandarstellung zu pflanzen.

Die nicht flächig bepflanzten Bereiche der Obstwiese sind als extensive Wiese zu entwickeln (ohne Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen). Die Wiese ist max. 2-mal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Die Randbereiche der Hecke zur Kreisstraße sind im mehrjährigen Turnus zur Offenhaltung zu pflegen.

- Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 1599 (Teilfläche) der Gemarkung Diendorf (3.318m<sup>2</sup>)

Auf der Ausgleichs-/Ersatzfläche ist entlang des Weges an der Ostseite eine 2-reihige Hecke aus heimischen und standortgerechten Gehölzarten der Gehölzauswahlliste zu pflanzen (unter Verwendung autochthonen Pflanzmaterials).

Darüber hinaus sind Obsthochstämme bewährter, robuster Sorten gemäß der Plandarstellung zu pflanzen.

Die nicht flächig bepflanzten Bereiche der Wiese im Bereich der Obstbäume und der dazwischen liegenden Senke sind als extensive Wiese zu entwickeln (ohne Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen). Die Wiese ist max. 2-mal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.

#### 8.6.4 Gehölzauswahlliste

Für die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen (Heckenpflanzungen) sowie die Erweiterung des Feldgehölzes im Norden sind ausschließlich folgende Gehölzarten zu verwenden. Für alle weiteren Pflanzungen werden diese empfohlen, soweit ausreichend Standraum zur Verfügung steht.

##### Liste 1 Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
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 werden für die Baumpflanzungen außerdem Obstbäume als Hoch- oder Halbstämme empfohlen. Im Bereich der Ausgleichs-/Ersatzflächen sind bei den Obstbäumen ausschließlich Hochstämme zulässig.

##### Liste 2 Sträucher:

Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose

Salix caprea

Salweide

Sambucus nigra

Schwarzer Holunder

Mindestpflanzqualitäten:

Bäume:

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

Obsthochstämme H ab 8 cm

- in geschlossene Pflanzungen integriert (Heckenpflanzungen):

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

Sträucher:

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



## C Textliche Hinweise / Begründung

### 1. Gesetzliche Grundlagen:

BauGB (Baugesetzbuch)

BauNVO (Baunutzungsverordnung)

BayBO (Bayerische Bauordnung)

BnatSchG (Bundesnaturschutzgesetz)

BayNatG (Bayer. Naturschutzgesetz)

Satzungen der Stadt Nabburg

### 2. Allgemeine Beschreibung des Allgemeinen Wohngebietes:

Der Stadtrat der Stadt Nabburg hat am 24.02.2015 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungs- und Grünordnungsplan für das Gebiet „Am Kastanienbaum“ aufzustellen. Die Fläche wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Im geltenden Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist das Gebiet bereits als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Der Geltungsbereich ist von folgenden Flurnummern bzw. Teilflächen der Gemarkung Nabburg umgrenzt:

im Westen: die östliche Grundstücksgrenze der Fl.-Nrn. 1290/1, 1290/2, 1292, 1555/24 und eine Teilfläche der Flurnummern 1289/1 und 1290;

im Süden: die nördliche Grundstücksgrenze der Fl.-Nrn. 1264/65 und 1289/1;

im Osten: die westliche Grundstücksgrenze der Fl.-Nrn. 1285/1, 1288/4, 1288/3, 1288/2, 1264/12 und eine Teilfläche der 1288/1;

im Norden: die südliche Grundstücksgrenze der Fl.-Nrn. 1283 und 1292;

und umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Nabburg:

Fl.-Nr. 1291/2, 1288/1, 1291, 1290 (Teilfläche), 1289/1 (Teilfläche), 1289/2 und eine Teilfläche der 1264/65 (Rotbühlstraße);

Das Gebiet hat eine Fläche von ca. 1,17 ha.

Das geplante Gebiet wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt.

### **3. Planungsrechtliche Voraussetzung:**

Das Gebiet ist im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Nabburg als Allgemeines Wohngebiet (WA) enthalten. Eine Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes ist deshalb nicht erforderlich.

### **4. Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB:**

#### 4.1 Vorbemerkungen:

Zielsetzung der Stadt Nabburg ist es ihre Wohnfunktion weiter zu stärken.

Im Stadtgebiet Nabburg besteht eine sehr große Nachfrage nach Bauplätzen.

In den bestehenden Baugebieten und auch im Stadtgebiet stehen der Stadt Nabburg keine freien Bauplätze zur Verfügung. Um eine weitere Entwicklung der Stadt zu erreichen und der Nachfrage gerecht zu werden beschloss der Stadtrat der Stadt Nabburg die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Am Kastanienbaum“ als Allgemeines Wohngebiet.

#### Bewertung:

Der Stadt Nabburg stehen keine freien Bauplätze mehr zur Verfügung. Dem gegenüber besteht eine sehr hohe Nachfrage nach Bauland. Das geplante Gebiet ist im Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Nabburg als Allgemeines Wohngebiet enthalten. Die Städtebaulichen Voraussetzungen für eine Bebauung sind somit gegeben.

Die Fläche ist zudem verfügbar und soll schnellst möglich erschlossen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist zur weiteren Entwicklung der Stadt Nabburg dringend erforderlich. Zudem ist schon jetzt erkennbar dass die ausgewiesenen 15 Bauparzellen die Nachfrage nicht vollständig decken werden.

#### 4.2 Erfordernis der Planung:

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die sehr hohe Nachfrage nach Bauflächenflächen in Nabburg mit der damit verbundenen Verfügbarkeit der Fläche. Zudem ist die Erschließung möglich und eine schnelle Umsetzung der Bebauung vorgesehen.

#### 4.3 Begründung Grünordnung

Trotz der zwangsläufig erforderlichen Überbauung und Versiegelung gilt es dennoch, die Mindestanforderungen des Bodenschutzes umzusetzen. Hierzu gehört zunächst der Schutz vor Vernichtung bzw. Vergeudung von Oberboden. Wo keine baulichen Veränderungen stattfinden, ist der natürliche Bodenaufbau zu erhalten. Insbesondere hier sind auch Beeinträchtigungen wie Bodenverdichtungen zu vermeiden.

Durch die Festsetzung von Schutzzonen zu Ver- und Entsorgungstrassen sowie von Mindestabständen zum Fahrbahnrand soll dafür Sorge getragen werden, dass Gehölzpflanzungen nicht in Konkurrenz zu technischen Einrichtungen stehen und deshalb später wieder beseitigt werden müssen.

Die Einhaltung von Grenzabständen dient in erster Linie der Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte.

Die im Zusammenhang mit der Errichtung des Bauvorhabens geplanten Grünflächen und die Ausgleichs-/Ersatzflächen an der Westseite erfüllen eine Reihe ökologischer und ortsgestalterisch-ästhetischer Funktionen:

- Sicherung eines hinsichtlich des Ortsbildes und allgemein wohlfahrtswirksamen Grünflächen Anteils im Baugebiet
- visuelle Einbindung und landschaftliche Einbindung der Baukörper in die örtliche Situation, damit Minimierung bzw. Minderung von Eingriffen in das Landschaftsbild
- Abschirmung störungsempfindlicher Nutzungsformen und Strukturen untereinander
- Verbesserung des Siedlungsklimas
- in gewissem Umfang Rückhalte- (bzw. Versickerungs-)fläche für anfallendes Oberflächenwasser
- Beitrag zur Minderung von Lärm, Staub, Schadstoffen etc.
- Minderung bzw. Minimierung von Eingriffen in die Lebensräume von Pflanzen und Tieren; zusätzlich Verbesserung des Lebensraumangebots insbesondere für Gehölzbewohner
- Verminderung der Barriere Wirkung hinsichtlich des Ausbreitungs- und Wandervermögens von Pflanzen und Tieren

Um eine Durchgrünung des Baugebiets sicherzustellen, ist auf den privaten Parzellen pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Die Standorte können frei gewählt werden.

Durch die Festsetzung, dass die Begrünungsmaßnahmen im Zusammenhang mit den Erschließungs- und sonstigen Baumaßnahmen zu erfolgen haben sowie die Festsetzungen der Mindestpflanzqualitäten soll dafür Sorge getragen werden, dass die Pflanzungen möglichst frühzeitig ihre Funktionen erfüllen können.

Aus ökologischer und gestalterischer Sicht im Hinblick auf die Einbindung des Baugebiets in die Umgebung sind die nicht zwingend baulich zu überprägenden Bereiche der Gehölzbestände zu erhalten. Sie sind während der Baumaßnahmen vor Beschädigungen zu schützen.

Entlang der Haupteerschließungsstraße sind darüber hinaus auf öffentlichen Grünflächen Bäume der 2. Wuchsordnung zu pflanzen.

Zur Kompensation der Vorhabens bedingten Eingriffe sind gemäß der naturschutzrechtlichen Bilanzierung Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen in einem Umfang von ca. 4.171 m<sup>2</sup> durchzuführen.

Diese werden auf folgenden Grundstücken erbracht:

- Flur-Nr. 1290 und 1291, Gemarkung Nabburg,  
 innerhalb des Geltungsbereichs: 853 m<sup>2</sup>

Auf der Ausgleichs-/Ersatzfläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist zur Kreisstraße hin eine 2-reihige Hecke zu pflanzen (heimische und standortgerechte Arten unter Verwendung autochthonen Pflanzmaterials). Darüber hinaus sind Obsthochstämme zu pflanzen und der Wiesenbestand zu extensivieren (unter Verzicht auf jegliche Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen). Die Fläche ist max. 2-mal jährlich zu mähen, das Mähgut von der Fläche zu entfernen.
- Flur-Nr. 1599 (Teilfläche) der Gemarkung Diendorf: 3.318 m<sup>2</sup>

Auf dem Grundstück wurde im südlichen Teil ein Regenklär- und Retentionsteich im Zuge der Umsetzung der Abwasseranlage Eckendorf errichtet. Entsprechende Pflanzmaßnahmen wurden zur Eingrünung vorgesehen. Der nördlich anschließende Grundstücksbereich ist als Ausgleichs-/Ersatzfläche zu gestalten. Dazu ist entlang der Ostseite zum Flur Weg eine 2-reihige Hecke aus heimischen und standortgerechten Gehölzen unter Verwendung autochthonen Pflanzmaterials zu pflanzen. Des Weiteren sind an der Ost- und Westseite der Kompensationsfläche Obsthochstämme bewährter, robuster Sorten zu pflanzen und der Wiesenbestand zu extensivieren (unter Verzicht auf jegliche Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen). Die Fläche ist max. 2-mal jährlich zu mähen, das Mähgut von der Fläche zu entfernen.
- Kompensationsfläche: 4.171 m<sup>2</sup>

Da der Umfang der vorgesehenen Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen dem ermittelten Kompensationsbedarf entspricht, kann davon ausgegangen werden, dass die Vorhabens bedingten Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung der Naturschutzgesetze ausreichend kompensiert werden.

## **5. Erschließung:**

### 5.1 Verkehr:

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt im Süden der geplanten Bebauung mittels Anbindung an die bereits bestehende Rotbühlstraße. Die Erschließung erfolgt über eine Straße mit der Breite von 5,0m. Im Bereich der Längsparkplätze beträgt die Fahrbahnbreite 4,0m. Zudem sind zwei Stichstraßen mit 3,5 und 5,0m Breite geplant. Am Ende der Haupterschließungsstraße ist eine Wendeanlage für 4-achsige Müllfahrzeuge vorgesehen.

### 5.2 Kanäle:

Das geplante Gebiet kann ordentlich an die städtische Abwasseranlage angeschlossen werden. Das anfallende Oberflächenwasser und das Schmutzwasser kann mittels eines neu zu verlegenden Mischwasserkanals an die bestehende Mischwasserkanalisation in der Rotbühlstraße abgeleitet werden. Von dort gelangt das Mischwasser über bestehende Kanäle zur Kläranlage Nabburg. Im Abwasserentwurf ist die Fläche des neuen Baugebietes einzugsmäßig enthalten.

Das Oberflächenwasser der Parzellen sollte, wenn möglich, über die belebte Bodenzone versickert werden. Die entsprechenden Regelwerke und Vorschriften sind dabei zu beachten. Dritte dürfen durch die Versickerung nicht beeinträchtigt werden.

### 5.3 Wasserversorgung:

Der Anschluss an die bestehende örtliche Wasserversorgung ist jederzeit möglich. Der Anschluss erfolgt über das bestehende Ortsnetz der städtischen Wasserversorgung in der Rotbühlstraße. Sollten die Druckverhältnisse wegen der Höhenlage des Baugebietes nicht ausreichend sein, sind von den Grundstücksbesitzern entsprechende Druckerhöhungsanlagen in den Gebäuden vorzusehen.

### 5.4 Energieversorgung:

Die Stromversorgung erfolgt über Erdverkabelung durch die Bayernwerk AG.

### 5.5 Müllentsorgung:

Diese ist sichergestellt durch die Abfallentsorgung des Landkreises Schwandorf. Die Mülltonnen der Parzellen 3,5 und 7 sind zur Haupterschließungsstraße zur Abholung zu verbringen.

### 5.5 Telekommunikation:

Zur Unterbringung von Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom sind in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen vorzusehen.

## **6. Sonstiges**

### 6.1 Befreiungen:

Befreiungen von Festsetzungen werden nur mit Zustimmung der Stadt oder vom Landratsamt erteilt, wenn die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB erfüllt sind. In diesem Fall ist dann ein normales, baurechtliches Verfahren erforderlich, die Genehmigungsfreistellung entfällt. Aufgrund der klaren

Vorgaben im Bebauungsplan sollte dies aber nur bei nachvollziehbaren Härtefällen in Anspruch genommen werden.

#### 6.2

Die an den Geltungsbereich im Norden angrenzenden Flächen müssen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung keine Einschränkungen hinnehmen. Das betrifft auch die Ausbringung von Gülle und Jauche.

#### 6.3 Außenwerbung und Reklame:

Bei Werbeanlagen ist nach Art. 57 Abs. (1) 11. BayBO zu verfahren. Wechsellicht und grelle Farben sind nicht zulässig.

#### 6.4

Die Firstrichtung ist parallel zu mindestens einer Parzellengrenze festgesetzt. Eine zukunftsorientierte Firstausrichtung ist anzustreben, da so effektiv Sonnenenergie für Warmwasser bzw. Photovoltaik-Technik genutzt werden kann. Eine effektive Nutzung der Sonnenenergie ist am besten in Verbindung mit Satteldächern möglich. Es empfiehlt sich weiter, den Einbau von Leerrohren für eine nachträgliche Auf- und Umrüstung für ressourcenschonenden und emissionsenkenden Maßnahmen vorzusehen. PV-Anlagen sind, ohne Aufständigung, grundsätzlich zugelassen. Bei der Anordnung der Module ist darauf zu achten dass diese bei der Planung von Teilflächen entlang des Firstes oder der Traufe zu liegen kommen.

Aufgestellt: 06.10.2015

Renner Consult & Partner GmbH

Ingenieurbüro für Bau- und Umwelttechnik

Marienstraße 6

92224 Amberg

Gottfried Blank

Landschaftsarchitektur und -planung

Marktplatz 1

92536 Pfreimd