



STADT NABBURG
LKR. SCHWANDORF

ÄNDERUNG DES FLÄCHEN-
NUTZUNGSPLAN MIT LAND-
SCHAFTSPLAN DER STADT
NABBURG.

BEBAUUNGSPLAN M 1:1000

MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

-DESINGGÄRTEN-

14. August 1995

ia. Gimmig

Franz Reibold

LANDSCHAFTSARCHITEKT
FRANZ REIBOLD
8470 NABBURG-WINDPAISSING/NR.8
TEL. 09606/1811

ARCHITEKTURBÜRO
ANDREAS HOTTNER
KOISERWEG 7
8460 SCHWANDORF
FRONBERG
TEL.: 09431 / 8087
FAX: 09431 / 41775

INHALTSVERZEICHNIS

A. BEBAUUNGSPLAN

1. Begründung
2. Textliche Festsetzungen
3. Flächenbilanz

B. GRÜNORDNUNGSPLAN

1. Allgemeine Festsetzungen
2. Besondere Festsetzungen
3. Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

ANLAGENVERZEICHNIS

- Bebauungs- und Grünordnungsplan M 1:1 000 mit Zeichenerklärung
- mögliche Grundrißgestaltung
- Regelbeispiele M 1: 200
- Geländeschnitt A-A'
- Lageplan M 1: 5 000
- Lageplan M 1: 1 000
- Plan "Darstellung der Abstandsflächen von den Nachbargrundstücken" M 1: 1 000
- Regelbeispiel "Vorschlag für die Zaungestaltung" (zu Pkt. 10 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen)
- Plan "Oberflächenwasserentsorgung" M 1: 1 000 aus dem wasserrechtlichen Antrag "Ableiten von unverschmutztem Oberflächenwasser aus dem geplanten Baugebiet Desinggärten" vom 26.06.1995, genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Schwandorf vom 07.07.1995
- Plan "Abwasserentsorgung M 1: 1 000
- Plan "Wasserversorgung" mit Eintragung aller vorhandenen Wasserleitungen im Umgriff des Baugebiets "Desinggärten" M 1: 5 000
- Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Nabburg Bestand/Änderung 1:5 000
- Begründung zur Flächennutzungsplan-Änderung

A. BEBAUUNGSPLAN

1. BEGRÜNDUNG

Zum BEBAUUNGSPLAN

- Der Bebauungsplan des Wohngebietes (WA) "Desinggarten" in Nabburg liegt am westlichen Ortsrand und schließt eine Baulücke im Stadtgefüge.
- Das Baugebiet ist etwa 0,8 ha. groß.
Die dafür vorgesehene Fläche, die als "allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen werden soll, ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche und Parkplatz vorgesehen, aus diesem Grund werden entsprechende Verfahrensschritte eingeleitet.
- Die günstige Lage zu Schulen und öffentlichen Einrichtungen, der günstige Anschluß an die Infrastruktur, sowie die landschaftlich reizvolle Lage machen das Baugebiet zu einem gefragten Wohnstandort, vor allem für junge Familien und Paare.
- Das Baugebiet ist durch eine bestehende Laubbaumpflanzung vollständig eingegrünt und durch eine innere Erschließung der öffentliche Verkehr ausgegrenzt.
- Die Erschließung erfolgt über den Rotbühl-Ring. Die einzelnen Gebäude werden überwiegend nur fußläufig erschlossen, der befahrbare Privatweg führt nur zu den Garagen bzw. Stellplätzen.
- Die Bebauung im Baugebiet "Desinggarten" sieht Doppel-, Reihenhäuser und Geschosswohnungsbauten vor, um unterschiedliche Zielgruppen anzusprechen.
- Die Doppel- und Reihenhäuser sind zweigeschoßig mit nicht ausgebautem flachgeneigtem Dach. Die Geschosswohnungsbauten sind dreigeschoßig und erhalten ebenfalls ein flachgeneigtes Dach.
- Die Erschließung auf dem Grundstück hat privat zu erfolgen.

- Ziel der Planung war es, alle Gebäude nach Süden (Süd-Ost bzw. Süd-West) zu orientieren, desweiteren war es uns wichtig, den Verkehr auf dem Grundstück selbst möglichst gering zu halten.
So entstand die Form der Anlage mit den Wohngebäuden entlang der südlichen Grundstücksgrenze und den Garagen im nördlichen Teil des Grundstücks, nahe der Zufahrt zum Rotbührling.

2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Zum BEBAUUNGSPLAN

PLANUNGSRECHTLICHE UND BAURECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 1-4 BauGB, Art. 91 BayBO und § 1-23 BauNVO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Baugebiet wird nach Maßgabe der Festsetzungen des in Änderung befindlichen Flächennutzungsplanes als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gleichzeitig eine Änderung des Flächennutzungsplanes.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach den Baulinien und Baugrenzen, der Anzahl der Vollgeschosse und den unter Pkt. 4 getroffenen Festsetzungen.

Als Mittelwert des ganzen Gebietes wurde eine ~~GFZ von~~ 0,40 ermittelt.

... GRZ von 0,40....

3 ABSTANDSFLÄCHEN

Die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 BayBO ist immer einzuhalten.

Redaktionell geändert
nach Rücksprache mit
Frau Zapf vom Landratsamt
Schwandorf am 21.02.2014

J. Schießl

4 BAUWEISE - SIEHE REGELBEISPIELE

- Doppelhaus (II)
offene und geschlossene Bauweise (§ 22 BauNVO)
Satteldach Dachneigung ~ 15°
- Reihenaus (II)
offene und geschlossene Bauweise (§ 22 BauNVO)
Satteldach Dachneigung ~ 15°
- Geschößwohnungsbau (III)
offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
Zeltdach Dachneigung ~ 15°

5 STELLUNG, HÖHENLAGE U. FIRSHÖHEN DER GEBÄUDE

Die Richtungen der wesentlichen Gebäudeseiten sind parallel und rechtwinklig zu den im Plan festgesetzten Firstrichtungen zu erstellen. Der First liegt mittig.

Die Höhe der Fußbodenoberkante im Erdgeschoß wird im Zuge der Erschließungsplanung festgelegt (EFOK). Sie ist in den Bauanträgen, bezogen auf NN, für OK-Straße und EFOK anzugeben.

Geschoß-, Trauf- und Firshöhen werden entsprechend den Regelbeispielen festgesetzt.

6 ANBAUTEN AN DAS HAUPTGEBÄUDE

Anbauten bis zu einer Tiefe von 1,5 m an das Hauptgebäude dürfen die Baulinien bzw. Baugrenzen überschreiten und benötigen keine Abstandsflächen, müssen jedoch mind. 2,0 m von der Grundstücksgrenze entfernt bleiben. Bei Parzelle 5 ist jedoch ein Mindestabstand von 7,5 m (vom Anbau aus gemessen) zum Grundstück Fl.Nr. 1236/7 einzuhalten.

7 GARAGEN

Auf dem Grundstück befinden sich zwei Gemeinschaftsgaragengebäude. Die Gebäude erhalten ein flach geneigtes Pultdach und sind extensiv begrünt.

8 GESTALTUNG DER GEBÄUDE

Die zulässigen Dachneigungen, Giebelbreiten, Trauf- und Firsthöhen sowie die Dachüberstände sind festgesetzt. Sie sind im einzelnen den Regelbeispielen zu entnehmen.

- Die Hauptgebäude sind in massiver Mauerwerkskonstruktion auszuführen, jedoch sind Holzverschalungen vor allem für Garagengebäude zulässig.
- Sockelhöhen sind bis zu 50 cm zulässig.
- Die Fassade ist mit Spritzbewurf Münchner Rauputz oder grober Struktur in gedeckten Farben zu halten. Verkleidungen in Kunststoff etc. sind verboten.
- Als Dachdeckungsmaterial sind bei Hauptgebäuden rote Ziegel, bei untergeordneten Bauteilen Glas- bzw. Blecheindeckungen erlaubt.
Die Gemeinschaftsgaragen erhalten ein begrüntes "Flachdach".
- Holzkonstruktionen und -verkleidungen sind hell zu tränken oder zu lasieren.
- Die passive und aktive Nutzung der Sonnenenergie ist zulässig.
- Es sind Holz-, Kunststoff- und Alufenster zulässig.
- Die Doppelhäuser sind als jeweils ein Gebäude zu beurteilen und somit einheitlich zu gestalten.

9 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

Der natürliche Geländeverlauf darf durch Aufschüttungen oder Abgrabungen nicht wesentlich verändert werden. Kellergeschoße dürfen durch Abgrabungen nicht freigelegt werden.

Freistehende Mauern auf Grundstücken sind nicht zulässig. Terrassen sind bevorzugt als Plattform aus Holz auszuführen, ansonsten ist das Gelände weich zu modellieren.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Sie sind in gestocktem Beton zu errichten. Hecken und Trockenmauern bis 1,0 m Höhe sind an geeigneten Stellen zulässig.

10 EINFRIEDUNGEN

Zulässig sind an der Straßenseite nur Einfriedungen aus Holz bis 1,2 m Höhe (senkrechter Holzlatten- und Staketenzaun, siehe Regelbeispiele). Sockel sind nur bis max. 1/4 der Gesamthöhe zulässig.

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist die Einfriedung als Maschendrahtzaun in grüner Farbe bis 1,5 m Höhe möglich.

11 BEFESTIGTE FLÄCHEN

Private befestigte Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bevorzugt sind wassergebundene Decken, Kies oder Schotterrasen und Natursteinbeläge. Betonsteine sind in Naturfarbe und im Würfel-, Rechteck- oder Rundformat zu verwenden.

Zugänge und Zufahrten sind so auszuführen, daß Oberflächenwasser der Straße nicht zugeführt werden kann.

12 WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und nur an straßenseitigen Einfriedungen und Außenwänden, beschränkt auf das Erdgeschoß, zulässig.

Lichtreklamen sind unzulässig.

Die Ansichtsfläche der Werbeanlagen darf 0,25 qm je Anwesen nicht überschreiten.

13 BEWEHRUNG

Verstöße gegen die Vorschriften dieses Bebauungsplanes werden nach Art. 89 BayBO (Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 1994, GVBl., S. 251) sowie den Vorschriften des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten (OWiG in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Februar 1987, BGBl I S. 602) behandelt.

14 Alle Immissionen aus dem Schulbetrieb - insbesondere den Sportanlagen - sind von den Mietern und Eigentümern zu dulden, ohne das für eventuelle Schäden oder Beeinträchtigungen ein Schadensersatz zu leisten ist.

15 Die Feuerwehrumfahrt erhält einen Durchmesser von 21,0 m und eine Tonnenbelastung von 16 t.

16 Die Straßen und Wege auf dem Grundstück sind privat.

17 Dach- und Straßenabwässer werden in den Pfandelbach eingeleitet.

- 18 Auf dem Grundstück sind nach Ermittlung des Löschwasserbedarfs durch das Landesamt für Brand- und Katastrophenschutz ausreichend dimensionierte Zisternen zu errichten.
Die Unterhaltung der Wasserzisternen ist von den Haus- und Wohnungseigentümern zu übernehmen.
- 19 Die Abgaskamine der zweigeschossigen Häuser sind so anzulegen, daß ihr Abstand zur Außenwand der dreigeschossigen Wohngebäude mindestens 8,0 m beträgt.
- 20 Es wird empfohlen, ggf. erforderliche Druckerhöhungsanlagen einzubauen (erwünscht 4 - 6 bar).
- 21 Ein Erschließungsplan ist zu einem späteren Zeitpunkt zu erstellen.

3. FLÄCHENBILANZ

Zum BEBAUUNGSPLAN

Der vorliegende Bebauungsplan ergibt folgende Flächenbilanz:

Doppelhäuser	4 Parzellen	8 Garagen-Stellpl.	2 Stellpl.	720 qm BGF	250 qm - 280 qm
Reihenhäuser	8 Parzellen	8 Garagen-Stellpl.	4 Stellpl.	1144 qm BGF	170 qm - 390 qm
Geschoßwohn.	2 Parzellen 16 Wohneinh.	4 Garagen	16 Stellpl.	1176 qm BGF	785 qm + 895 qm
Gesamt	14 Parzellen	20 Garagen-Stellpl.	22 Stellpl.	3040 qm BGF	

Geschossflächenzahl: $3040 \text{ qm BGF} : 7694 \text{ qm GF} = 0,40 \text{ GFZ}$

Grunstücksflächen ca.

Parzelle qm ca.-Fläche

1	390
2	190
3	190
4	185
5	785
6	235
7	275
8	280
9	255
10	895
11	180
12	175
13	170
14	310

B. GRÜNORDNUNGSPLAN

1. Allgemeine Festsetzungen

1.1 Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei anderen wesentlichen Änderungen der Erdoberfläche abgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung bzw. nachhaltiger Beeinträchtigung zu schützen.

1.2 Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei Anpflanzungen von Bäumen und Großsträuchern ist zu unterirdischen Leitungen ein Abstand von mindestens 2,0 m einzuhalten. Bei kleineren Sträuchern wird der Mindestabstand mit 1,5 m festgesetzt.

1.3 Grenzabstände von Bäumen, Sträuchern und Hecken im Planungsgebiet

Bei Grenzabständen von Bäumen, Sträuchern und Hecken gelten die Bestimmungen des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB), Art. 47-50

1.4 Verringerung der Flächenversiegelung/Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens

Stellplätze sind mit durchlässigen, versickerungsfähigen Deckenbauweisen zu erstellen.

Vollständige Versiegelungen sind hier unzulässig.

Zulässig sind Rasengittersteine, Pflasterbeläge mit offenen mindestens 2 cm breiten Fugen, sog. Öko-Pflaster, wassergebundene Decken oder Schotterrasen.

Bei der Erschließungsstraße innerhalb des Grundstücks sowie den Zuwegen zu den Gebäuden sind, um die Funktionsfähigkeit zu gewährleisten, vollversiegelnde Beläge zulässig (Erschließungsstraße Asphalt oder Betonpflaster, Zuwege zu den Gebäuden Betonpflaster)

1.5 Freiflächengestaltungsplan

Zur Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen ist ein Freiflächengestaltungsplan der Genehmigungsbehörde vorzulegen.

1.6 Begrünung

Die Freiflächen sind gemäß den Besonderen Festsetzungen und der Pflanzenauswahlliste in der Begründung zu begrünen.

1.7 Schutzmaßnahmen

Während der Bauarbeiten sind Maßnahmen zum Schutz der zu erhaltenden Bäume gemäß DIN 18920 durchzuführen.

Das Merkblatt "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.

2. Besondere Festsetzungen

2.1 Einbindung des Baugebiets in das Orts- und Landschaftsbild

Die im Plan als solche gekennzeichneten Bäume in den Randbereichen des Grundstücks sind zu erhalten. Sofern sich im Zuge der Bauabwicklung ein Erhalt als nicht möglich oder sinnvoll erweist, sind ausnahmsweise Ersatzpflanzungen zulässig.

Ersatzpflanzungen sind mit Obstbäumen (Halb- oder Hochstamm) vorzunehmen. Zu verwendende Sorten siehe Begründung.

2.2 Pflanzung von kleinkronigen Laubbäumen oder Obstbäumen

Innerhalb des Grundstücks sind die als solche im Plan gekennzeichneten kleinkronigen Bäume zu pflanzen.

Zulässig sind Obstbäume (Halb- oder Hochstamm) bzw. kleinkronige Laubbäume gemäß der Auswahlliste in der Begründung.

2.3 Flächen mit intensiver Begrünung (Vorgartenbereiche)

Auf den im Plan derart gekennzeichneten Flächen im Bereich der Gebäudezugänge ist eine intensive Begrünung zulässig.

Zugelassen sind auch bodendeckende Gehölze, Kleingehölze und Stauden.

Nicht zugelassen sind Nadelgehölze sowie Gehölze mit züchterisch farblich verändertem rotem, blauem, gelbem oder mehrfarbigem Laub, die über 1 m hoch werden.

2.4 Sonstige Grünflächen

Alle im Plan dargestellten sonstigen Grünflächen werden als Rasen oder Wiese ausgebildet. Die nach Südwesten, Süden und Südosten den einzelnen EG-Wohneinheiten zugeordneten Gartenanteile (Sondernutzungsrechte) sind von den jeweiligen Eigentümern zu gestalten. Der in 2.1 festgesetzte Erhalt der Obstbäume gilt auch für die Gartenanteile.

Zugelassen ist in diesen Bereichen auch die Ausbildung von befestigten Terrassen in einer Flächengröße bis zu 18,0 qm. Alle übrigen Bereiche bleiben hier unversiegelt.

2.5 Fassadenbegrünung

Die Seitenflächen und rückwärtigen Bereiche der Garagen sind mit geeigneten Kletterpflanzen zu begrünen.

3. Begründung der Grünordnerischen Festsetzungen

1. Natürliche und nutzungsbezogene Grundlagen

1.1 Naturräumliche Lage

Das Baugebiet liegt am Westrand der bebauten Ortslage der Stadt Nabburg.

Nach dem Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands gehört das Gebiet zur Haupteinheit "Oberpfälzer Wald" (Naturraum 401).

Nach der detaillierteren Gliederung der geographischen Landesaufnahme 1:200 000 Blatt Regensburg ist das Planungsgebiet der Untereinheit 401-38 "Nabburger Durchbruchstal der Naab" im Übergang zum niedrigeren Teil des Naabgebirges (401-391) zuzuordnen.

Das Naabgebirge stellt sich als kristalliner Sporn dar, der im Gebiet um Nabburg im engeren Sinne noch zum Durchbruchstal der Naab gerechnet wird. Das Baugebiet selbst liegt auf ca. 421-423 m über NN.

1.2 Geologie und Böden

Geologisch gesehen gehört das geplante Baugebiet wie der größte Teil des Nabburger Stadtbereichs, zur Einheit des sog. Cordierit-Sillimanit-Flaser- und Zeilengneis.

Es handelt sich dabei um metamorphe, feinkörnige, graue bis dunkelgraue oder blaugraue, in verwittertem Zustand auch braune bis rotbraune Gesteine. Die Komponenten dieses Gesteins, nämlich helle, aus Quarz und Feldspat bestehende Lagen oder Linsen einerseits, sowie dunkle Cordierit- oder Biotitlagen andererseits, bilden entweder ein plattiges Zeilengefüge oder, bei fortschreitender Verfaltung und Zerschierung, einen flaserigen, linsigen Typ, wobei beide Formen unmittelbar nebeneinander auftreten und ineinander übergehen.

Entsprechend den geologischen Ausgangsbedingungen gestalten sich die Bodenverhältnisse. Typischerweise sind über den Zeilen- oder Flasergneisen Braunerden mittlerer bis großer Entwicklungstiefe ausgebildet. Die Bodenart ist als steiniger, lehmiger Sand zu charakterisieren. Die Bodenschätzung hat diese Böden als lehmigen Sand oder stark sandigen Lehm eingestuft.

1.3 Klima

Neben den geologischen Ausgangsbedingungen sowie der Nutzung sind die klimatischen Gegebenheiten für die Bodenbildung und -ausformung verantwortlich.

Wichtige Daten zur Klimabeurteilung im Gebiet sind:

- mittlere Niederschlagsmenge pro Jahr: ca. 700 mm
- Jahresmittel der Temperatur: 7,0 ° C
- mittlerer Trockenheitsindex im Jahr: 40-45

Es wird damit deutlich, daß im Gebiet um Nabburg ein gemäßigtes Klima herrscht, das zwischen dem feuchteren und kälteren Klima des höher gelegenen Oberpfälzer Waldes sowie dem milderem und etwas trockenerem Klima des Bruchschollenlandes einzuordnen ist.

Bei Baumaßnahmen besonders zu berücksichtigen sind geländeklimatische Gegebenheiten im Hinblick auf Einflüsse durch die geplante Bebauung. Das Baugebiet selbst liegt auf einer kleinen Kuppe abseits von den Hauptabflußbahnen der Kaltluft, die von der Wolfsgrube aus nach Süden in eine Geländerinne münden, und das südliche Stadtgebiet mit Frischluft versorgen.

1.4 Hydrologie

Das geplante Baugebiet liegt auf einem Höhenrücken, der durch das Tal des Stürzenbaches im Norden sowie eine südliche, im Bereich der Staatsstraße nach Kemnath a. B. verlaufende Erosionsrinne (Pfundlgraben) abgegrenzt wird.

Entwässert wird das Planungsgebiet durch den Pfundlgraben, wobei das anfallende, aus der Fläche abfließende Oberflächenwasser im wesentlichen über die Straßenentwässerung des Rotbühlrings abgeführt werden dürfte. Der Großteil des Oberflächenwassers versickert jedoch auf der Fläche selbst.

Besondere, speziell zu beachtende hydrologische Aspekte, wie z. B. Quellaustritte u. ä., sind im gesamten Planungsgebiet nicht vorhanden.

1.5 Potentielle natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation wurde von Seibert für Bayern erarbeitet, und beschreibt diejenige Vegetationsausprägung, die sich langfristig als Endzustand einstellen würde, wenn jegliche menschliche Einflüsse aufhören würden.

Für die Grünordnungsplanung gibt die potentielle natürliche Vegetation u. a. wertvolle Hinweise für die Auswahl der standortgerechten Gehölzarten für Begrünungsmaßnahmen.

Nach der Übersichtskarte von Seibert gehört der Raum Nabburg zum Verbreitungsgebiet des Eichen-Tannen-Waldes (*Vaccinio-Abietetum*, Hügelland-Form mit *Melampyrum pratense*).

Kleinräumig sind jedoch innerhalb der großräumigen Haupteinheit auch andere natürliche Waldgesellschaften typisch, so daß das Spektrum der als standortgerecht und heimisch geltenden Gehölzarten weiter zu fassen ist.

1.6 Bodennutzungen

Das gesamte Bebauungsplan-Gebiet wird derzeit von einem eingefriedeten Obstgarten eingenommen, der plantagenartig sehr dicht mit Obstgehölzen unterschiedlichen Alters bestanden ist. Die Obstbäume stehen mehr oder weniger streng in Reihen längs zum Grundstück.

An die Fläche angrenzende Nutzungen sind:

- im Norden bzw. Nordosten eine schmale Ackerfläche
- im Südosten die Erschließungsstraße zum Gymnasium
- im Süden die Schulsportanlage des Gymnasiums mit Rasenspielfeld
- im Südwesten bzw. Westen Einzelhausbebauung bzw. ausgewiesene Baugrundstücke
- im Nordwesten der Rotbühlring

Als markante Struktur steht im Norden an der Bushaltestelle gegenüber der Pension Ruland eine dominante Roßkastanie (*Aesculus hippocastanum*), die jedoch bereits erheblich geschädigt ist.

1.7 Vorhandene ökologische Wertigkeit und Landschaftsbild

Obstbestände, sofern die als sog. Streuobstwiesen angelegt und extensiv gepflegt werden sowie ein gewisses Alter aufweisen, stellen in der Regel ökologisch wertvolle Bereiche dar. Im vorliegenden Falle handelt es sich jedoch um eine sehr dicht bestandene Obstwiese, bei der ältere Baumexemplare durch jüngere, nachgepflanzte Bäume offensichtlich relativ bald ersetzt werden. Die einzelnen Obstbäume stehen meist so dicht, daß sie sich in ihrem Wachstum nicht voll entfalten können.

Aus den genannten Gründen ist die ökologische Wertigkeit des Bestandes als vergleichsweise gering einzustufen.

Im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild kommt dem Obstgarten in seiner Lage am Stadtrand eine gewisse Bedeutung zu. Diesbezüglich negativ wirkt allerdings die vorhandene Einfriedung des Grundstücks durch einen relativ hohen Zaun, welcher die Kulissenwirkung der Obstgehölze stark einschränkt.

Dennoch sollen die Obstgehölze, in ihrer Anzahl reduziert, zur Aufrechterhaltung der Kulissenwirkung sowie zur Einbindung der geplanten Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild soweit erhalten bleiben, als dies im Zuge der Bebauung und der geplanten Freiraum-nutzungen möglich ist (siehe Festsetzungen durch Text und Planzeichen).

2. Ziele der Grünordnungsplanung

Wesentliche Aspekte bei der Erstellung des Grünordnungsplans sind:

- Erhaltung soweit möglich und sinnvoll, der vorhandenen Obstbäume im Randbereich des Grundstücks zur Gewährleistung einer möglichst frühzeitigen und effizienten Einbindung des Baugrundstücks in seiner Lage am Ortsrand
- Durchgrünung des Grundstücks
- Beachtung sonstiger ökologischer Aspekte bei der Freiraumplanung, z. B. Grundwasserneubildung

3. Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

3.1 Allgemeine Festsetzungen

Die Sicherung wie der Schutz vor Vernichtung bzw. Vergeudung von Oberboden ist im BauGB § 1 geregelt.

Mit der Festsetzung zur Einhaltung von Abständen zu Ver- und Entsorgungsleitungen soll vermieden werden, daß Baum- und Strauchpflanzungen in "Konkurrenz" zu technischen Einrichtungen stehen und nach Jahren wieder beseitigt werden müssen.

Die Einhaltung von Grenzabständen bei der Pflanzung von Gehölzen regelt sich nach dem AGBGB.

Flächenversiegelungen haben neben der Störung des Landschaftsbildes auch erhebliche ökologische Nachteile. Grünflächen bzw. Wasser- und luftdurchlässige Befestigungen beeinflussen die klimatische Situation positiv. Da Niederschlagswasser nicht sofort abfließt, kann ein Teil davon verdunsten, der andere Teil versickert und trägt wieder zur Grundwasserneubildung bei. Aus den genannten Gründen bleiben die vorgesehenen Stellplätze unversiegelt, durch die kompakte Anordnung der Gebäude bleibt der Grünflächenanteil insgesamt hoch. Um den Nachweis über die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzung zu erbringen, ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

Um die zu erhaltenden Bäume vor Beschädigungen während der Bauarbeiten zu schützen (z. B. Abgrabungen des Wurzelbereichs), sind geeignete Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 zu ergreifen. Dies gilt sowohl für die Erschließungs- als auch für die Hochbaumaßnahmen.

3.2 Besondere Festsetzungen

Mit der Festsetzung, eine Reihe von vorhandenen Obstbäumen im Randbereich des Grundstücks zu erhalten, wird eine möglichst intensive Einbindung des geplanten Baugebiets in das Orts- und Landschaftsbild angestrebt. Durch den vorhandenen Obstbaumbestand wird gleichzeitig eine unverzügliche Eingrünung im Vergleich zu Neupflanzungen gewährleistet. Im Einzelfall kann sich im Zuge der Bauausführung herausstellen, daß der Erhalt eines der dargestellten Bäume nicht möglich bzw. sinnvoll ist. In diesem Fällen sind ersatzweise Pflanzungen durchzuführen.

Insgesamt wird durch die kompakte Bebauung ein verhältnismäßig hoher Grünflächenanteil ermöglicht. Im zentralen Bereich können noch vereinzelt kleinkronige Bäume gepflanzt werden.

Die Grünflächen im Bereich der Hauszugänge werden intensiv begrünt. Aus gestalterischen Gründen sind jedoch Nadel- und größere buntlaubige Gehölze nicht zulässig. Die den jeweiligen Nutzern zugeordneten Gartenanteile sind von diesen selbst zu gestalten.

Größere ungegliederte Fassadenflächen, wie sie bei Seitenflächen und Rückseiten von Garagen vorkommen, sind durch Kletterpflanzen zu begrünen. Damit wird ein wesentlicher Beitrag zur gestalterischen Aufwertung der Hofbereiche geleistet.

3.3 Gehölzwahlliste

Obstbäume (Halb- oder Hochstamm, Empfehlung):

Apfel: Berner Rosenapfel
Kaiser Wilhelm
Rheinischer Bohnapfel
Rote Sternrenette

Birne: Gute Graue
Petersbirne
Doppelte Philipsbirne
Österreichische Weinbirne

Kleinkronige Laubbäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

Kletterpflanzen (Empfehlungen):

Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'	Wilder Wein
Hedera helix	Efeu
Polygonum aubertii	Schling-Knöterich