

ÄNDERUNG DES
FLÄCHENNUTZUNGS-
PLAN MIT LAND-
SCHAFTSPLAN DER
STADT
NABBURG

AUFSTELLUNG EINES

BEBAUUNGSPLAN

M. 1:1000

MIT GRÜNORDNUNG

FÜR DEN BEREICH

HIRTENLEITE

2

Nabburg - Diendorf

STÄDTEBAULICHE UND BAURECHTLICHE BEARBEITUNG

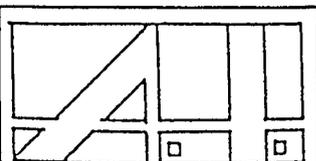
A. Hoffmann
16.03.1993

SBS

Planungsgemeinschaft
Georgenstr. 98
8000 München 40
Tel. 089 271 3572

LANDSCHAFTSARCHITEKT

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



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

INHALTSVERZEICHNIS

- **Verfahrensvermerke**

A. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

B. BEBAUUNGSPLAN

1. Begründung
2. Textliche Festsetzungen
3. Flächenbilanz
4. Erschließungskosten

C. GRÜNORDNUNG

1. Allgemeine Festsetzungen
2. Besondere Festsetzungen
3. Begründung Grünordnungskonzept

- **Regelbeispiele Straßenprofile**

- **Regelbeispiele Gebäude-Festsetzungen
- Empfehlungen**

VERFAHRENSVERMERKE

(FÜR ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND AUFSTELLUNG BEBAUUNGSPLAN)

1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom ... 14.07.1992... die Aufstellung des Bebauungsplanes/Grünordnungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschuß wurde am ... 16.07.1992... ortsüblich bekannt gemacht.

NABBURG, den ... 08.03.1993... (Siegel)

I.V. HÖSL

2. Bürgermeister

2 BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung hat in der Zeit vom ... 08.10.1992... bis ... 23.10.1992... auf der Grundlage des Vorentwurfs vom ... 06.10.1992... stattgefunden.

NABBURG, den ... 08.03.1993... (Siegel)

I.V. HÖSL

2. Bürgermeister

3 BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

vom ... 22.10.1992... bis ... 30.11.1992...

4 AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes/Grünordnungsplanes in der Fassung vom ... 06.10.1992... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... 11.11.1992... bis ... 14.12.1992... in NABBURG UNT. MARKT 6... öffentlich ausgelegt.

NABBURG, den ... 08.03.1993... (Siegel)

I.V. HÖSL

2. Bürgermeister

5 SATZUNG

Die Stadt Nabburg hat mit Beschluß des Stadtrates vom 16.03.1993... den Bebauungsplan/Grünordnungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom ... 16.03.1993... als Satzung beschlossen.

NABBURG, den ... 15.04.1993... (Siegel)

I.V. HÖSL

2. Bürgermeister

6 ANZEIGEVERFAHREN

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Das Landratsamt hat keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

NABBURG, den ... 03.11.1993... (Siegel)

I.V. HÖSL

1. Bürgermeister

7 INKRAFTTRETEN

Der Abschluß des Verfahrens nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde am ... 05.10.1993... gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

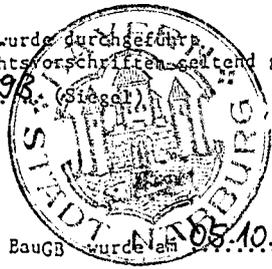
Der Bebauungsplan/Gründordnungsplan mit Begründung wird sei diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in ... zu jedermanns Einsicht bereitgehalten:

Stadt Nabburg

über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan/Gründordnungsplan ist rechtsverbindlich.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 sowie § 215 BauGB wird hingewiesen.



- 3. Nov. 1993

Stadt Nabburg

I. Bürgermeister

A. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der Stadt Nabburg ist seit 15. Oktober 1990 bestandkräftig.

Die zu ändernde Fläche ist im gültigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Flächennutzungsplan und Bebauungsplan wurden gleichzeitig geändert bzw. aufgestellt. Die Fläche soll künftig als allgemeines Wohngebiet verplant werden.

Der Bedarf für diese Ausweisung ist gegeben. Derzeit liegen 55 Nachfragen zu Bauplätzen mit Einzelhausbebauung vor.

Die zeichnerische Darstellung der Änderung erfolgt auf beiliegendem Plan.

B. BEBAUUNGSPLAN

1. BEGRÜNDUNG

Zum BEBAUUNGSPLAN

- Mit der Ausweisung des Baugebietes "HIRTENLEITE II" wird dem Wohnraumbedarf der Stadt Nabburg Rechnung getragen.
- Der Bebauungsplan des Wohngebietes (WA.) "HIRTENLEITE II" in Nabburg-Diendorf bildet den östlichen Ortsrand von Diendorf und stellt die endgültige Abrundung des Baugebietes "HIRTENLEITE I" in Diendorf dar.
- Das Baugebiet ist etwa 3,8 ha groß und ist zu großen Teilen im Besitz der Stadt Nabburg. Die dafür vorgesehene Fläche, die als "Allgemeines Wohnbaugebiet" (WA.) ausgewiesen werden soll, ist nicht im Flächennutzungsplan enthalten, aus diesem Grund wird die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Ergänzung des Flächennutzungsplanes in einem gemeinsamen Verfahren durchgeführt.
- Die günstige Lage zu den Arbeitsstätten in den Ballungsräumen Schwandorf und Weiden sowie eigene Gewerbebetriebe am Ort, die reizvolle landschaftliche Lage und relativ günstigen Grundstückspreise machen Diendorf zu einem gefragten Wohnstandort vor allem für junge einheimische Familien.
- Den Mittelpunkt des Baugebietes bildet eine Frei- und Grünfläche mit einem kleinen Gemeinschaftshaus.
- Diese Fläche übernimmt gleichzeitig die Funktion einer Regenrückhaltung.

- Dieser Regenrückhaltung werden die Oberflächenwasser der Straßen und Wege, die über eine Zisterne geführten Dach- und Oberflächenwasser auf privatem Grund und die in einem Graben gesammelten Oberflächenwasser an den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zugeführt.
- Das gesamte Abwasser wird gesondert behandelt:
- Um diesen Mittelpunkt herum wird die Bebauung verdichtet.
- Die Erschließung erfolgt über die Langwiedstraße und Waldstraße und gabelt sich im Bereich der Siedlungsmitte. Die Straßenquerschnitte sind im Detail (Schnitt AA, BB, CC) zu entnehmen. Dabei gilt analog zur Straßenraumgestaltung im Baugebiet "HIRTENLEITE I", daß ein mindestens 2,5 m breiter "öffentlicher" Schotterrasenstreifen als "öffentlicher" Bereich nicht eingezäunt wird. (Multifunktionsstreifen)
- Für das gesamte Baugebiet ist eine 30-km-Zone mit rechtsvor-links-Regelung vorgesehen.
- Die Bebauung im Baugebiet "HIRTENLEITE II" sieht Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser vor, um unterschiedliche Zielgruppen zu erreichen.
- Alle Gebäude sind erdgeschossig mit ausgebautem Dach (E + D und Steildach). Die Nebengebäude als Merkmal des Baugebietes sind von den Wohngebäuden abgesetzt.

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.

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 0,30 ermittelt.

3 ABSTANDSFLÄCHEN

Die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 BayBO sind immer einzuhalten.

4 BAUWEISE - SIEHE REGELBEISPIELE

- Einfamilienhaus (E + D)
offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
Satteldach Dachneigung 40° - 46°
- Doppelhaus (E + D)
offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
Satteldach Dachneigung 40° - 46°
- Reihenaus (II)
offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
Satteldach Dachneigung 25° - 30°

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.

7 GARAGEN

Die Zulässigkeit von Garagen richtet sich nach § 12 BauNVO. Sie dürfen nur an den dafür ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Die Dachneigung ist den Regelbeispielen zu entnehmen.

8 SONSTIGE FREISTEHENDE NEBENANLAGEN

Nebenanlagen sind gemäß § 14 BauNVO in nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 30 qm zulässig.

9 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 hauptsächlich in massiver, verputzter Mauerwerkskonstruktionen auszuführen. Bei Grundstücken, die Art. 17 BayBO einhalten, sind durchaus Holzrahmenbau bzw. Holzständerbau möglich.
- Hauptgebäude sind mind. in einem Verhältnis Länge : Breite = 5 : 4 auszubilden.
- Garagen und Nebengebäude können als offene oder geschlossene Holzkonstruktion ausgebildet sein, Wintergärten und Gewächshäuser sind zulässig.
- Bei Errichtung von Garagen an gemeinsamer Grenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf die äußere Gestaltung an die bereits bestehende Garage anzugleichen.

- 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.
- Loggien in Giebeln sind nicht zulässig.
- Als Dachdeckungsmaterial sind bei Hauptgebäuden rote Ziegel, alternativ bei Anbauten, Garagen und Nebenanlagen auch Blecheindeckungen zu verwenden.
- Holzkonstruktionen und -verkleidungen sind hell zu tränken oder zu lasieren.
- Für einzelne Parzellen oder Gemeinschaftsanlagen sind Regenwasserzisternen bzw. wasserdichte Wannen vorgeschrieben.
- Wegen hoher Grundwasserstände ist nur oberirdische Heizöllagerung (=Kellerlagerung) möglich.

10 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.

11 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 möglich.

12 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.

13 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.

14 BEWEHRUNG

Verstöße gegen die Vorschriften dieses Bebauungsplanes werden nach Art. 89 BayBO (Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Juli 1982, BayRS 2132-1-I) sowie den Vorschriften des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten (OWiG in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Februar 1987, BGBl I S. 602) behandelt.

3. FLÄCHENBILANZ

Zum BEBAUUNGSPLAN

Der vorliegende Bebauungsplan ergibt folgende Flächenbilanz:

Reihenhäuser	33 Parzellen	42 Garagen-Stellpl.	4815 qm BGF	170 qm - 420 qm
Doppelhäuser	2 Parzellen	4 Garagen-Stellpl.	460 qm BGF	585 qm + 635 qm
Einzelhäuser	24 Parzellen	48 Garagen-Stellpl.	6240 qm BGF	605 qm - 925 qm
Gesamt	59 Parzellen	94 Garagen-Stellpl.	11515 qm BGF	

$11515 \text{ qm BGF} - 20 \% = 9212 \text{ qm NGF} : 35 \text{ qm/E} = 263 \text{ Einwohner}$

Geschossflächenzahl: $11515 \text{ qm BGF} : 38153 \text{ qm GF} = ,30 \text{ GFZ}$

Bruttowohnbauland	100,0 %	38153 qm
Verkehrsflächen	~ 18,0 %	6868 qm
Öffentl. Grün	~ 11,0 %	4197 qm
Nettowohnbauland	~ 71,0 %	27055 qm

Grundstücksflächen ca.

Parzelle	qm ca.-Fläche	Parzelle	qm ca.-Fläche
1	315	21	175
2	205	22	395
3	315	23	420
4	305	24	205
5	205	25	300
6	205	26	270
7	395	27	180
8	345	28	270
9	210	29	270
10	210	30	180
11	210	31	180
12	390	32	180
13	215	33	350
14	170	34	635
15	170	35	585
16	180	36	880
17	175	37	605
18	250	38	805
19	245	39	700
20	195	40	685

Parzelle	qm ca.-Fläche
----------	------------------

41	660
----	-----

42	685
----	-----

43	760
----	-----

44	925
----	-----

45	675
----	-----

46	650
----	-----

47	725
----	-----

48	720
----	-----

49	670
----	-----

50	625
----	-----

51	675
----	-----

52	755
----	-----

53	690
----	-----

54	745
----	-----

55	900
----	-----

56	810
----	-----

57	740
----	-----

58	715
----	-----

59	750
----	-----

C. GRÜNORDNUNG

F E S T S E T Z U N G D U R C H T E X T

B. Freiflächen und Grünordnung:

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 zu schützen.

1.2 Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei Anpflanzungen von Bäumen und Großsträuchern ist zu unterirdischen Leitungen ein Abstand von mindestens 2,00 m einzuhalten. Bei kleineren Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.

1.3 Pflanzabstände von der Fahrbahn im Planungsgebiet

Bäume müssen einen seitlichen Abstand vom Fahrbahnrand von mind. 1,50 m haben. Bei Sträuchern und Bodendeckern richtet sich der seitliche Mindestabstand nach ihrer Wuchsform, der Mindestabstand für Kleinsträucher (Wuchshöhe bis 2,00 m) und Bodendecker wird mit 0,50 m festgelegt.

Von dieser Bestimmung nicht berührt sind Bäume und Sträucher im öffentlichen Straßenraum.

1.4 Lichtraumprofil bei Fahrbahnen

Zur Freihaltung eines Lichtraumprofiles entlang der Fahrstraße ist eine obere Begrenzung von 4,50 m einzuhalten.

1.5 Grenzabstände von Bäumen, Sträuchern und Hecken im Planungsgebiet

Bei Grenzabständen von Bäumen, Sträuchern und Hecken ist das Bay. Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB), Art. 47 zu beachten.

1.6 Oberflächenentwässerung

1.6.1 Wasserrückhaltung

Zur Wasserrückhaltung sind auf öffentlichen wie auch privaten Flächen entsprechend geeignete Maßnahmen vorzusehen, wie

- Regenrückhaltebecken und -Gräben (naturnah gestaltet)
- wasserdurchlässige Beläge
- Versickerungen

Die Weiterleitung von unbelasteten Oberflächenwässern hat möglichst über offene Gräben zu erfolgen; Verrohrungen sind zu vermeiden.

1.7 Einfriedungen

(siehe auch Bebauungsplan)

1.7.1 Einfriedungen entlang öffentl. Straßen u. Wegeflächen

Zulässig sind nur Holzzäune mit senkrechten Zaunlatten (Hanichlzäune). Die Mindesthöhe beträgt einschl. Sockel 0,8 m, die max. Höhe einschl. Sockel 1,20 m.

Zur Behandlung der Holzoberfläche sind nur farblose Lasuren zu verwenden.

1.7.2 Einfriedungen zur freien Landschaft sowie zwischen den Grundstücken

1.7.2.1 Zulässig sind auch Maschendrahtzäune mit einer max. Höhe bis 1,20 m; nicht erlaubt sind Einfriedungsmauern.

1.7.2.2 Einfriedungen zwischen den Grundstücken

Zwischen den Grundstücken sind ebenfalls Maschdrahtzäune bis max. 1,2 m erlaubt; sonst wie Pkt. 1.7.2.1

1.8 Begrünung

1.8.1 Öffentliche Flächen

Verkehrsflächen, Stellplätze, Fußwege und sonstige befestigte Flächen sind mit Ausnahme der Erschließungsstraßen nach Möglichkeit so zu gestalten, daß Oberflächenwasser versickern kann; empfohlen werden Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfuge oder wassergebundene Bauweise.

Baum- und Straucharten im öffentlichen Straßenraum zur Auswahl (siehe Begründung Pkt. 3.5.1.1).

1.8.2 Private Flächen

Befestigung von Stellplätzen und sonstigen befestigten Flächen wie Pkt. 1.8.1.

Grünmaßnahmen sind entsprechend der in der Begründung dargestellten Auswahlliste vorzunehmen.

Grundsätzlich nicht erlaubt sind fremdländische Nadelgehölze, die höher bzw. breiter als 1 m werden.

2. Besondere Festsetzungen

2.1 Öffentliche Flächen

2.1.1 Erschließungsflächen

Die Straßenausbaubreiten der Erschließungsstraßen wird auf 3,75 m bis 5,00 m festgelegt.

2.1.2 Pflanzung von Einzelbäumen entlang der Erschließungsstraßen auf dem beidseitigen öffentlichen Multifunktionsstreifen.

Die Anzahl der im GO-Plan dargestellten Einzelbäume ist bindend; Standortverschiebungen sind unter den bei Pkt. 2.2.1.2 genannten Kriterien möglich.

(Artenauswahl siehe Begründung Pkt. 3.5.1.1)

2.1.3 Freiflächengestaltungspläne

Für die Gestaltung von Kinderspielbereichen, Straßenräumen, Parkplätzen und sonstigen Maßnahmen, die der Erschließung, Ver- und Entsorgung sowie Oberflächen-

entwässerung dienen, sind entsprechende Freiflächengestaltungs- bzw. Fachpläne erforderlich.

2.2 Begrünung

2.2.1 Öffentliche Grünflächen

2.2.1.1 Flächen entlang von Erschließungsstraßen und Gehwegen

Die Flächen sind entsprechend der planlichen Darstellung zu begrünen (siehe Festsetzungen durch Planzeichen).

2.2.1.2 Pflanzung von Einzelbäumen entlang der Erschließungsstraßen sowie auf dem beidseitigen Multifunktionsstreifen

Entlang der Erschließungsstraßen sind entsprechend der Plandarstellung Einzelbaumpflanzungen vorzunehmen.

Die Anzahl der im Plan insgesamt aufgezeigten Solitär-bäume ist bindend; möglich sind lediglich Verschiebungen der jeweiligen Standorte, sofern eine Notwendigkeit hierfür besteht (z.B. Zufahrten, vorhandene ober- bzw. unterirdische Leitungen, etc.).

Im Bereich von Einmündungen sind zur Freihaltung von Sichtdreiecken nur Hochstämme mit einem Kronenansatz mit mehr als 2,8 m über Fahrbahnoberkante zu verwenden
Baumarten siehe Begründung 3.5.1.1.

2.2.1.3 Pflanzung von Einzelbäumen entlang von Fußwegen

Entlang der Neben- bzw. Wohnstraßen sind entsprechend der Plandarstellung Einzelbaumpflanzungen vorzunehmen. Sonst wie Pkt. 2.2.1.2

2.2.1.4 Kinderspielbereich

Der Kinderspielbereich ist so zu gestalten, daß die Fläche zugleich die Funktion eines Regenrückhaltebeckens erfüllen kann; die maximal größte Böschungsneigung wird mit 1:3 festgelegt.

Von dieser Festsetzung nicht berührt ist der tieferliegende, dauernd angestaute Bereich.

Aus sicherheitstechnischen Gründen sind zwischen Spielbereich und angestauter Wasserfläche geeignete Abspermaßnahmen zu treffen.

Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern ist die Informationsschrift über Verwendung von giftigen Pflanzen an Kinderspielplätzen ist zu beachten.

(Baum- und Strauchartenauswahl siehe Begründung Pkt. 3.5.1.2)

2.2.1.5 Grüngürtel am östlichen Rande des Wohngebietes zur freien Landschaft

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist entsprechend B-Plan ein 3,00 m breiter Grünstreifen anzulegen, zu gestalten und mit standortheimischen Baum- und Straucharten zu bepflanzen.

Baum- und Straucharten sind der Begründung Pkt. 3.5.1.2 zu entnehmen.

2.2.1.6 Behandlung von Grund- und Oberflächenwasser

Anfallende unbelastete Grund- und Oberflächenwässer sind zu sammeln und in einem gesonderten Leitungssystem dem Regenrückhaltebereich zuzuführen.

Insbesondere gilt dies für Grundwasser, anfallende Dachwässer sowie für Oberflächenwasser, das aus den östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen abfließt.

Diese anfallenden unbelasteten Wässer sind nach Möglichkeit zurückzuhalten und an Ort und Stelle zu versickern.

Bei Weiterleitung sind offene Gräben einer Verrohrung vorzuziehen.

2.2.1.7 Anlegung einer Grabenmulde entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze

Zur Rückhaltung und Weiterleitung von Oberflächenwasser ist entlang der östlichen Grundstücksgrenze, (im Bereich der Parzellen Nr. 19 - 21 sowie 55 - 59) eine 2,5 m breite Grabenmulde anzulegen; dieser Muldenbereich dient zugleich der Anlegung eines Grüngürtels (siehe Pkt. 2.2.1.5).

2.2.1.8 Anlegung eines Regenrückhaltebereiches (siehe auch Pkt. 2.2.1.4)

Nicht versickerbare Grund- und Oberflächenwässer aus den unter Pkt. 2.2.1.6 und 2.2.1.7 genannten Flächen sind dem Regenrückhaltebereich zuzuführen; die Zuführung hat möglichst über offene Gräben zu erfolgen. Steile Uferböschungen sind zu vermeiden; zur Ufersicherung sind standortheimische Gehölze zu verwenden. (Baum- und Strauchartenauswahl siehe Pkt. 3.5.1.2.)

2.3 Private Grünflächen

2.3.1 Freiflächengestaltungspläne

2.3.1.1 Private Grünflächen mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild

Für Grünflächen mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild sind auf dem im GO-Plan (siehe planliche Festsetzungen) gesondert gekennzeichneten privaten Grünflächen Anpflanzungen mit standortheimischen Gehölzen vorzunehmen (siehe auch Pkt. 2.2.1.1 u. Pkt. 2.2.1.2).

Zugleich mit dem Bauantrag ist die vorgesehene Bepflanzung darzustellen.

Diese Forderung bezieht sich ausschließlich auf den in den planlichen Festsetzungen dargestellten 2,0 m bzw. 3,0 m breiten Grüngürtel.

Diese Pflanzpläne werden Bestandteil der Baugenehmigung.

(Baum- u. Strauchartenauswahlliste siehe Begründung Pkt. 3.5.1.2)

2.3.1.2 Grüngürtel entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze

Entlang der an den südlichen Geltungsbereich grenzenden Grundstücke ist ein 3,0 m breiter Grüngürtel anzulegen; dasselbe gilt für die Grundstückspartellen Nr. 34, 35, 36, 37 entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze.

2.3.1.3 Grüngürtel entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze

Entlang der an den östlichen Geltungsbereich grenzenden Grundstücke mit der ParzellenNr. 19,20,21,22 sowie 55,56,57,58,59 ist ein 2,0 m breiter Grüngürtel anzulegen.

2.3.1.4 Begrünung von Wandflächen mit Kletter- und Schlingpflanzen

Unter dem Aspekt der Verbesserung des Ort- und Landschaftsbildes sind ungegliederte, großflächige Fassaden mit Kletter- bzw. Schlingpflanzen zu begrünen. Arten je nach Standort (siehe Begründung Pkt. 3.5.2).

2.3.1.5 Pflanzung eines Hausbaumes

Für jedes Grundstück wird die Pflanzung eines "Hausbaumes" vorgeschrieben.

Neben standortheimischen Baumarten können auch Obstgehölze und Nußbäume Verwendung finden.

Der im B-Plan vorgesehene Standort ist nicht bindend. Geeignete Arten sind der Begründung unter Pkt. 3.5.2 zu entnehmen.

3. Begründung

3.1. Natürliche Grundlagen

Örtliche Lage

Am südöstlichen Stadtrand von Nabburg, im Ortsteil Diendorf, liegt das künftige Baugebiet Hirtenleite 2.

Bei der ca. 3,7 ha großen Fläche handelt es sich um eine unterschiedlich stark geneigte Hanglage (Westhang).

Über zwei Ortsstraßen (Langwied- und Waldstraße) ist das geplante Baugebiet bereits an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Geologie und Böden

Während in der Talaue Alluvialböden, die im Quartär entstanden sind, vorherrschen, sind auf den Höhen Granite und Gneise, also Gestein kristallinen Ursprungs vorzufinden; auf diesen Böden haben sich je nach Örtlichkeit meist gering lehmige bis stark lehmige, z.T. steinige und glimmerhaltige Böden entwickelt.

Bodennutzung

Das gesamte Plangebiet wird ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzt (Ackerbau).

Hydrologie

- Grundwasser

Bedingt durch die Hanglage ist zu erwarten, daß bei den Bau-
maßnahmen Schicht- oder Grundwasserhorizonte angeschnitten
werden.

Nach Möglichkeit sind diese Wässer an Ort und Stelle zu ver-
sickern.

- Oberflächenwasser

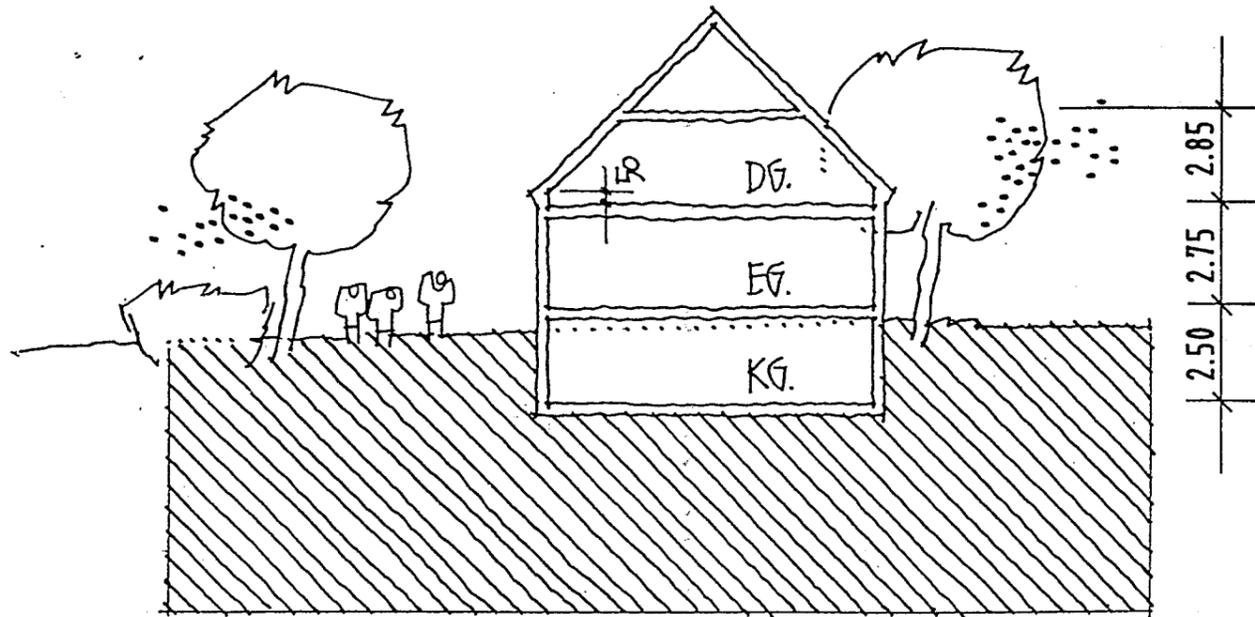
Im Geltungsbereich anfallendes unbelastetes Oberflächenwasser
aus Dachflächen, offenen Gräben, etc. soll, soweit nicht
versickerbar, in einem gesonderten Leitungssystem dem Regen-
rückhaltebereich zugeführt werden.

Diese Maßnahme soll dazu beitragen, Abflußspitzen bei den
nächsten Vorflutern abzubauen.

Belastete Oberflächenwässer aus dem Straßenraum sind über ein
gesondertes Kanalsystem abzuführen.

REGELBEISPIELE : GEBÄUDE

E+D

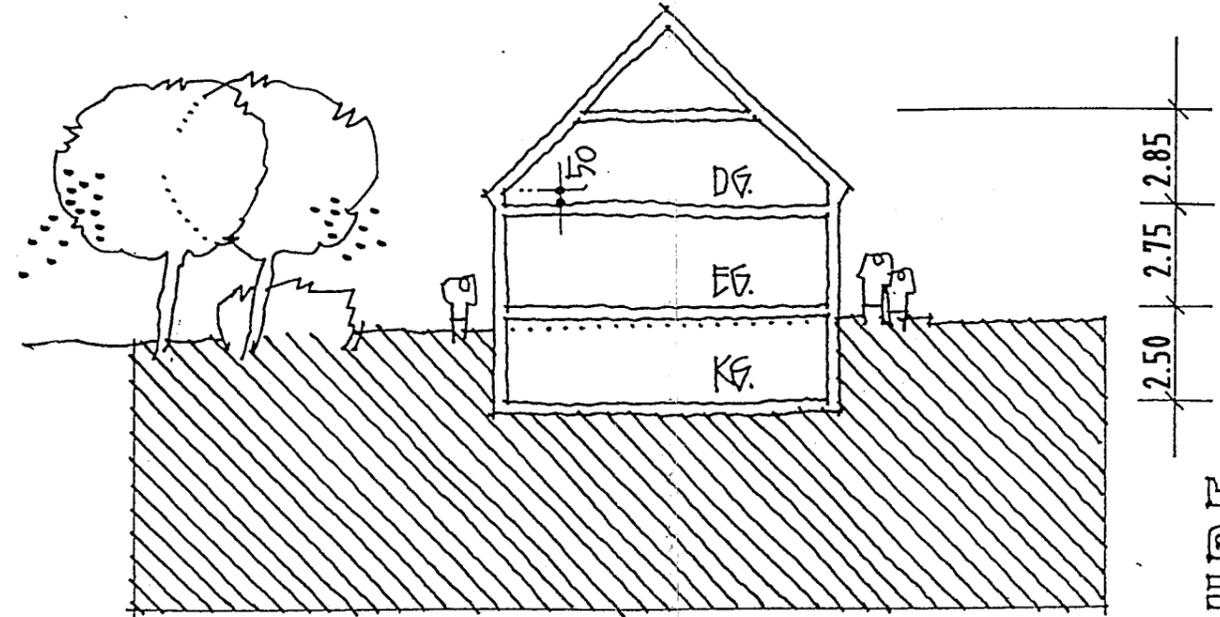


EINFAMILIENHAUS

1:200

- ERD- UND DACHGESCHOSS
- GARAGEN FREISTEHEND
- DACHNEIGUNG 40° - 46°
- MAX. GIEBELBREITE 11.00m
- KNIESTOCK (MAX.2 STEINREIHEN = 50cm) SIEHE DETAIL
- TRAUFHÖHE MAX. 3.50m/HANGSEITE
- DACHÜBERSTÄNDE: TRAUFE MAX. 40cm
ORTGANG MAX. 25cm.

E+D



DOPPELHAUS

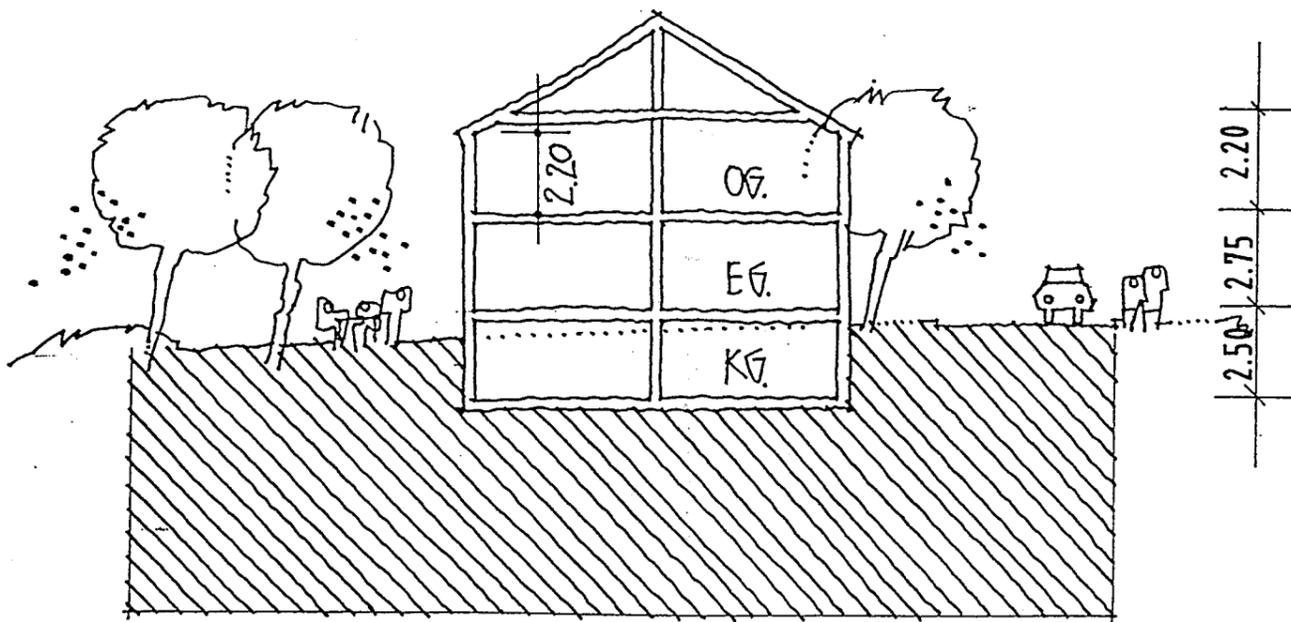
1:200

- ERD- UND DACHGESCHOSS
- EINSEITIG AN GRENZE ANGEBAUT
- GARAGE FREISTEHEND
- DACHNEIGUNG 40° - 46°
- MAX. GIEBELBREITE 12.00m
- KNIESTOCK (MAX.2 STEINREIHEN = 50cm) SIEHE DETAIL
- TRAUFHÖHE MAX. 3.50m/HANGSEITE
- DACHÜBERSTÄNDE: TRAUFE MAX. 40cm
ORTGANG MAX. 25cm

REGELBEISPIELE : GEBÄUDE

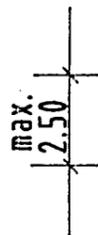
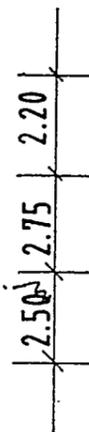
REGELBEISPIELE: GEBÄUDE

II

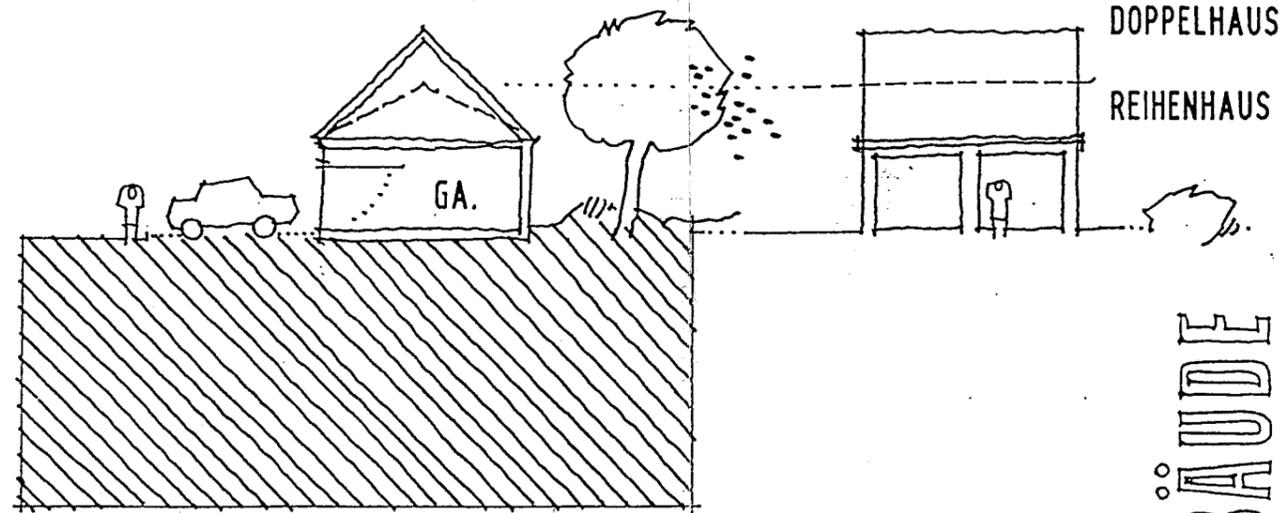


REIHENHAUS

1:200



GARAGEN



GARAGEN/SAMMELGARAGEN

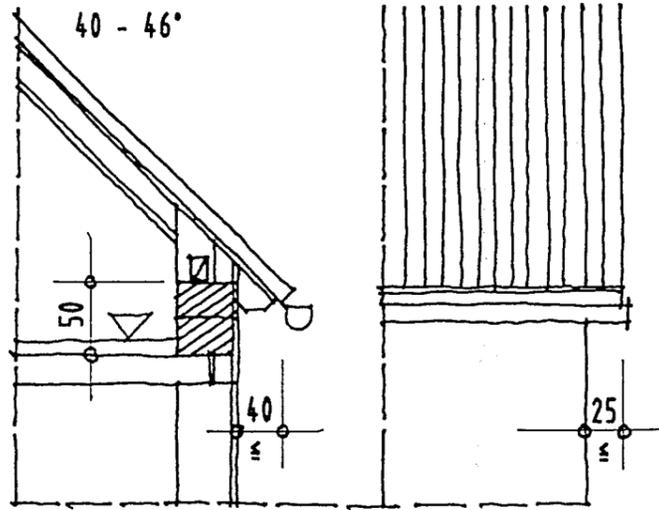
EINZELHAUS
DOPPELHAUS
REIHENHAUS

- ZWEIFESCHOSSIG
- GRUNDSTÜCKSBREITE 6.40(7.00)
- GEMEINSCHAFTSGARAGEN
- DACHNEIGUNG 25° - 30°
- MAX. GIEBELBREITE 12.00m
- FOK OG BIS UK STURZ MAX. 2.20m (SIEHE DETAIL)
- TRAUFHÖHE MAX. 5.50m
- DACHÜBERSTÄNDE: TRAUFE MAX. 50cm
ORTGANG MAX. 25cm

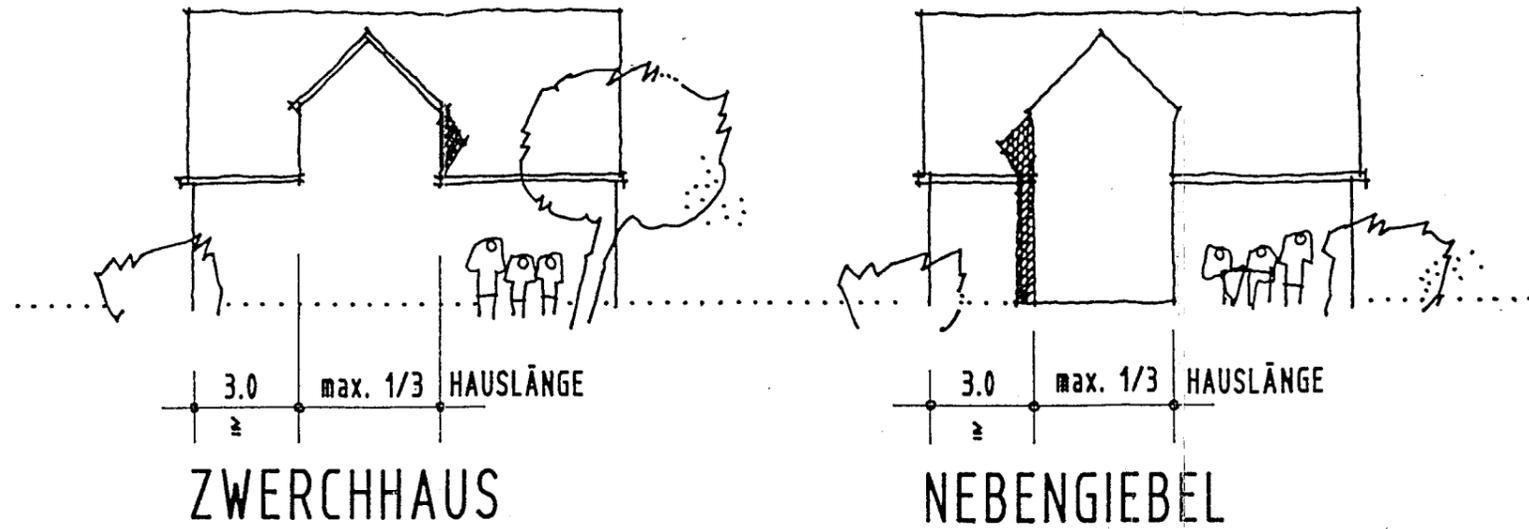
- DOPPELGARAGE BREITE MAX. 6.00m
- TORBREITE MAX. 2.50m
- EINZEL- BZW. DOPPELGARAGE AN EINER GRENZE ANBAUT
- ABSTAND ZUM STRASSEN RAND MIND. 6.00m
- TRAUFHÖHE MAX. 2.50m
- DACHÜBERSTÄNDE: TRAUFE MAX. 25cm
ORTGANG MAX. 10cm
- DACHNEIGUNG (EINZELHAUS-DOPPELHAUS-GARAGEN) 40°-46°
- DACHNEIGUNG (REIHENHAUS-GARAGEN) 25°-30°

REGELBEISPIELE: GEBÄUDE

KNIESTOCK - DACHVORSPRUNG



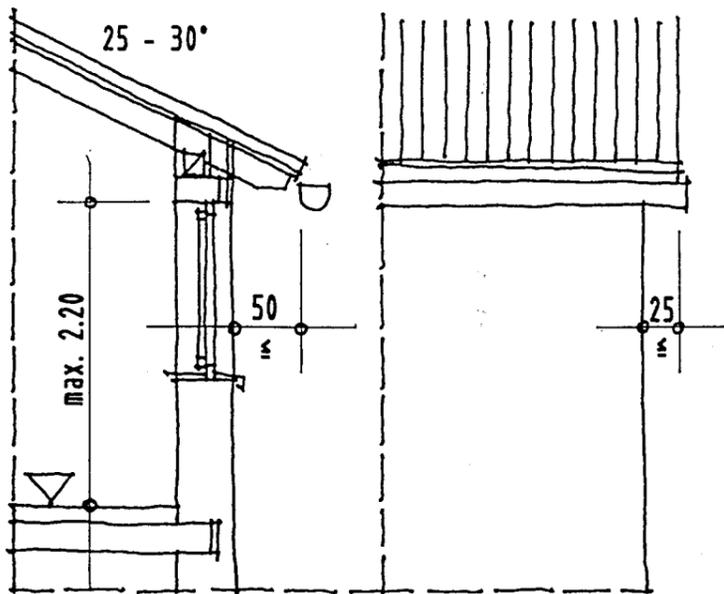
EINZELHAUS / DOPPELHAUS



ZWERCHHAUS

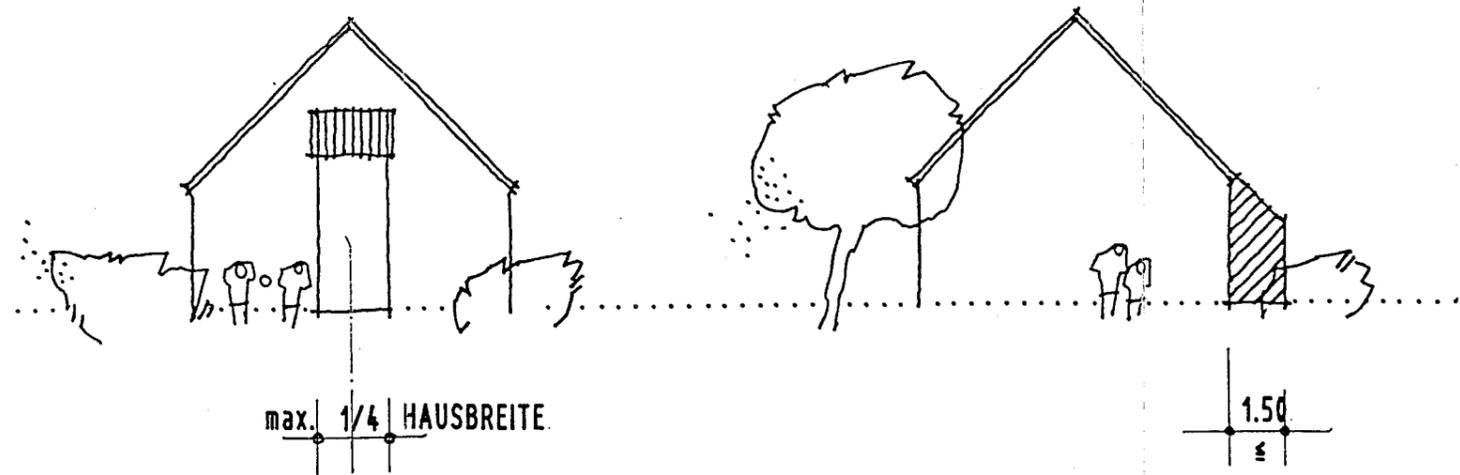
NEBENGIEBEL

KNIESTOCK - DACHVORSPRUNG



REIHENHAUS

ANBAUTEN

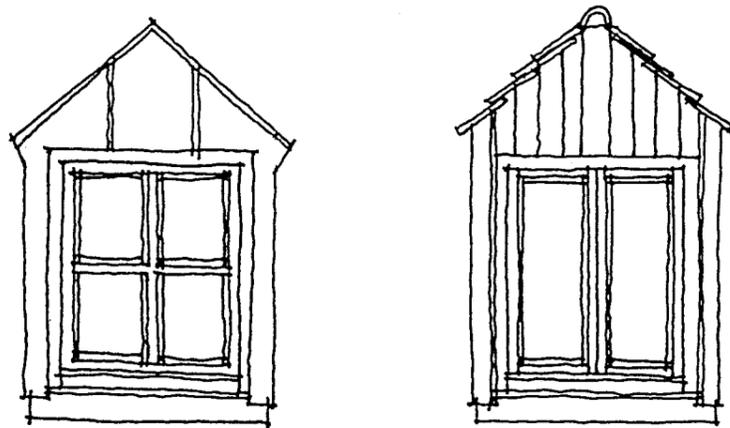
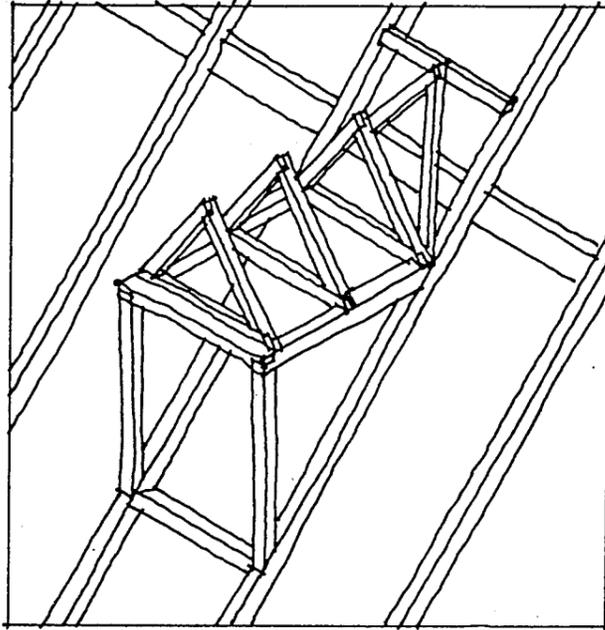


GIEBELSEITE

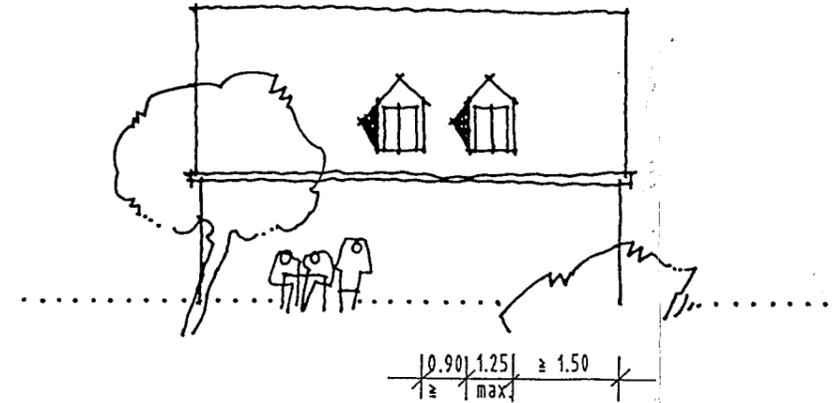
TRAUFESEITE

KNIESTOCK - ZWERCHHAUS - ANBAUTEN

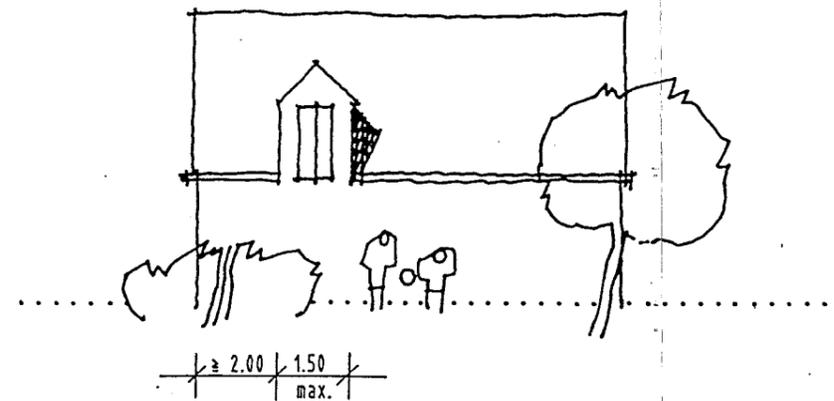
EINE GUTE LÖSUNG IST VOM ROHBAU ABHÄNGIG
 ROHKONSTRUKTION - HOLZSTÄRKEN NICHT ÜBER-
 DIMENSIONIEREN



DACHGAUBE: BESCHRÄNKUNG AUF WENIG VER-
 SCHIEDENE MATERIALIEN
 zB. WAND-UND DACHFLÄCHEN VERKLEIDUNG
 zB. WANDFLÄCHEN HOLZVERSCHALUNG
 DACHFLÄCHEN ZIEGELDECKUNG



DACHNEIGUNG-GAUBEN
 WIE HAUPTGEBÄUDE



DACHNEIGUNG-STANDERKER
 WIE HAUPTGEBÄUDE
 WANDFLÄCHEN-VERPUTZT

DACHGAUBEN-ERKER

KOSTENSCHÄTZUNG OHNE GRUNDERWERB

1. Abwasseranlage Entwässerung im Trennsystem	1.000.000,--
2. Wasserversorgung	182.000,--
3. Straßen und Wege	480.000,--
4. Regenrückhaltebereich/Kinderspielplatz (für Gebäude u. Zaun)	30.000,--
5. Beleuchtung	100.000,--
6. Bepflanzung öffentl. Bereich	40.000,--
7. Ausstattungen	10.000,--
Investitionskosten Brutto	1.842.000,--
rd. 10 % Baunebenkosten	184.000,--
Gesamtkosten	2.026.000,--

Erstellt:
Regensburg, den 13.04.1993
Rh (756kosea)
BAUER Beratende Ingenieure-GmbH

Klima

Die Stadt Nabburg gehört noch zum Klimabezirk "Oberpfälzer Hügelland", welches einen eigenständigen Bezirk mit deutlich kontinentaler Klimafärbung darstellt.

Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge liegt bei über 700 mm, wobei der Anteil der Schneemenge am Gesamtniederschlag etwa 15 % ausmacht.

Die mittlere Jahrestemperatur beträgt etwa 7° C.

Die Windrichtungsverteilung wird durch regionale Luftströmungen beeinflusst, die für den Klimabezirk "Oberpfälzer Hügelland" charakteristisch sind. Dazu zählt insbesondere das häufige Auftreten von Ostwinden ("Böhmischer Wind").

Forstwirtschaft

Der gesamte Vordere Oberpfälzer Wald gehört mit zur waldreichsten Region in der Oberpfalz; hierzu zählt auch die Umgebung von Nabburg.

Vorherrschende Baumarten sind Kiefer und Fichte.

Das Plangebiet selbst ist waldfrei.

Potentielle natürliche Vegetation

Das Plangebiet dürfte in einem Übergangsbereich und zwar von Schwarzerlen-Ufer-Auenwald zum Moos-Kiefernwald liegen, wobei eine Zuordnung zu letzt genannter Form als zutreffend erachtet wird.

Nach der Schriftreihe für Vegetationskunde von Paul Seibert ist demzufolge das Vegetationsgebiet dem Moos-Kiefernwald (Leucobryo-Pinetum mit Peucedano-Pinetum) zuzuordnen, in dem nachfolgend genannte Bäume und Sträucher der natürlichen Waldgesellschaften und ihrer Pionier- und Ersatzgesellschaften anzutreffen sind.

Bäume:

<i>Pinus sylvestris</i>	(Kiefer)
<i>Quercus robur</i>	(Stieleiche)
<i>Quercus petraea</i>	(Traubeneiche)
<i>Betula pendula</i>	(Sandbirke)
<i>Sorbus aucuparia</i>	(Vogelbeere)
<i>Populus tremula</i>	(Zitterpappel)

Sträucher:

<i>Rhamnus frangula</i>	(Faulbaum)
<i>Juniperus communis</i>	(Wacholder)
<i>Sarothamnus scoparius</i>	(Ginster)

Bodenvegetation :

<i>Vaccinium vitis-idaea</i>	(Preiselbeere)
<i>Vaccinium myrtillus</i>	(Blaubeere)
<i>Calluna vulgaris</i>	(Heidekraut)
<i>Deschampsia flexuosa</i>	(Draht-Schmiele)
<i>Melampyrum pratense</i>	(Wiesen-Wachtelweizen)
<i>Dicranum rugosum</i>	(Moos)
<i>Leucobryum glaucum</i>	(Moos)
<i>Cladonia div. spec.</i>	(div. Flechtenarten)

3.2 Landschaftsplanung

Wesentliche Aspekte für die Bearbeitung bzw. Erstellung dieses Grünordnungsplanes sind

- topographische Lage (exponierte Lage)
- Eingliederung ins Orts- und Landschaftsbild
- Durchgrünung des Baugebietes

3.3 Begründung Grünordnungskonzept

3.3.1 Topographische Lage (exponierte Lage)

Zweifelsohne ist die Lage des geplanten Baugebietes exponiert.

Diesem negativen Aspekt gilt es insbesondere bei der Ein- bzw. Durchgrünung Rechnung zu tragen.

3.3.2 Eingliederung ins Orts- und Landschaftsbild

Anpflanzungen, insbesondere entlang der äußeren Baugebietsgrenze wie auch innerhalb des Baugebietes, sollen zur Eingliederung ins Orts- und Landschaftsbild beitragen.

Diesem Gesichtspunkt wurde bei der Pflanzgrößenauswahl Rechnung getragen.

3.3.3 Durchgrünung des Baugebietes

Einzelbaumpflanzungen entlang der Haupterschließungs-, Wohnstraßen und Gehwege sowie unterschiedlich breite Grüngürtel entlang der äußeren Grundstücksgrenzen dienen der künftigen Ein- und Durchgrünung des Baugebietes.

3.4 Begründung der Festsetzungen

3.4.1 Allgemeine Festsetzungen

Die Sicherung wie der Schutz vor Vernichtung bzw. Vergeudung von Oberboden ist im § 202 BauGB geregelt.

Mit der Festsetzung zur Einhaltung von

- Abständen zu Ver- und Entsorgungsleitungen
- Abständen zum Fahrbahnrand
- Freihaltung von Lichtraumprofilen

soll vermieden werden, daß Baum- und Strauchpflanzungen in "Konkurrenz" zu technischen Einrichtungen stehen und nach Jahren wieder beseitigt werden müssen; außerdem soll einer Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit durch unplatzierte Baum- und Strauchpflanzungen entgegengewirkt werden.

Die Einhaltung von Grenzabständen bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern regelt sich nach dem AGBGB Art. 47.

Die Anlage von Versickerungen und nach Möglichkeit die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge dienen der Wasserrückhaltung; auf diese Art und Weise kann ein Teil der Niederschlagswässer auf dem Gelände zurückgehalten werden, was zur geringeren Belastung der Vorfluter beiträgt.

Gesichtspunkte zur Schaffung öffentlicher wie auch privater Grünmaßnahmen sind bereits unter Pkt. 3.3.2 + 3.3.3 dargelegt.

Einfriedungen werden häufig nur unter den Aspekt des Schutzes und der Kenntlichmachung von Grundstücksgrenzen betrachtet. Insbesondere in Neubaugebieten tragen Einfriedungen in einem ganz erheblichen Maße zur Gestaltung des Ortsbildes bei.

3.5. Besondere Festsetzungen

3.5.1 Öffentliche Flächen

Straßenführungen,- bauweise und - ausbaubreiten sowie der Anordnung der Grün- und Parkstreifen ist große Bedeutung beizumessen, da diese Elemente das Straßenbild besonders prägen.

Geringe Ausbaubreiten sind nicht nur ein Beitrag zu Verringerung der Flächenversiegelung, sondern zwingen Verkehrsteilnehmer zu einer besonnenen Fahrweise.

3.5.1.1 Baumarten im öffentlichen Straßenraum
(Haupt- und Wohnstraßen sowie Gehwegen)

Baumarten:

- | | |
|---------------------|---------------|
| Acer pseudoplatanus | - Bergahorn |
| Tilia cordata | - Winterlinde |
| Sorbus aucuparia | - Vogelbeere |

Größenordnung (mind.) STU 18/20

3.5.1.2 Baum- und Strauchartenliste zur Auswahl für öffentliche und private Anpflanzungen zu den Punkten
2.2.1.4 (Kinderspielbereich), 2.2.1.5 (Grüngürtel),
2.2.1.8 (Regenrückhaltebereich).

Baumarten:

- | | |
|---------------------|------------------|
| Acer platanoides | - Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | - Bergahorn |
| Alnus glutinosa | - Schwarzerle |
| Betula pendula | - Sandbirke |
| Carpinus betulus | - Hainbuche |
| Populus tremula | - Zitterpappel |
| Prunus avium | - Vogelkirsche |
| Prunus padus | - Traubenkirsche |
| Pyrus communis | - Holzbirne |
| Quercus petraea | - Traubeneiche |
| Quercus robur | - Stieleiche |
| Sorbus aucuparia | - Vogelbeere |
| Tilia cordata | - Winterlinde |

3.5.2 Private Grünflächen

Private Grünflächen mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild sind mit standortheimischen Gehölzen wie unter Pkt. 3.5.1.2 aufgezeigt, zu bepflanzen.

Mit der Festlegung der Pflanzung eines Hausbaumes soll dem Gedanken der Durchgrünung des Baugebietes mit heimischen Baumarten aber auch Obst- und Walnußbäumen Rechnung getragen werden.

Baumarten (zur Auswahl):

Crataegus monogyna	- Weißdorn
Crataegus laevigata 'Pauls's Scarlet'	- Rotdorn
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Obst- und Walnußbäume	

Ungegliederte, eintönige Wandflächen sind häßlich und stören das Ortsbild; je nach Standort besonnt, schattig), eignen sich nachfolgend genannte Kletterpflanzen bzw. Schlingpflanzen zur Begrünung

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

Clematis vitalba

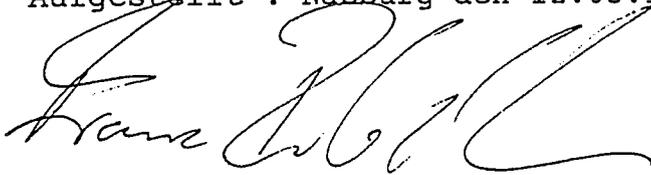
- Waldrebe

sowie Zuchtformen

Wisteria sinensis

- Blauregen

Aufgestellt : Nabburg den 12.03.93



Franz R e m b o l d

Landschaftsarchitekt

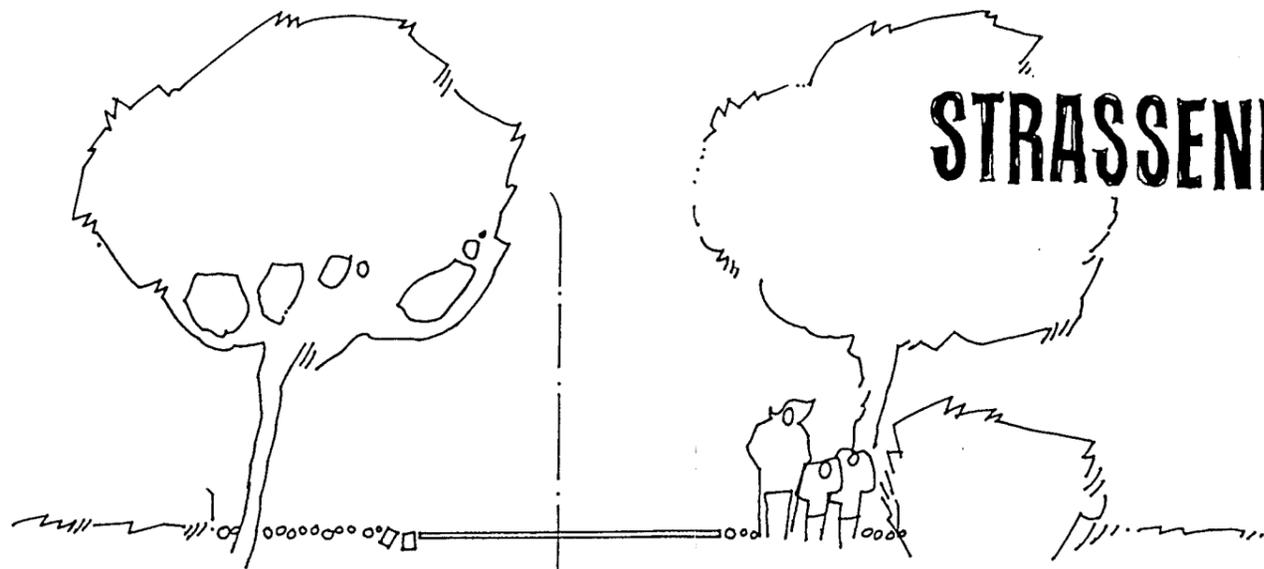
Windpaissing Nr. 8

8470 N a b b u r g

Tel.: 09606 / 18 11

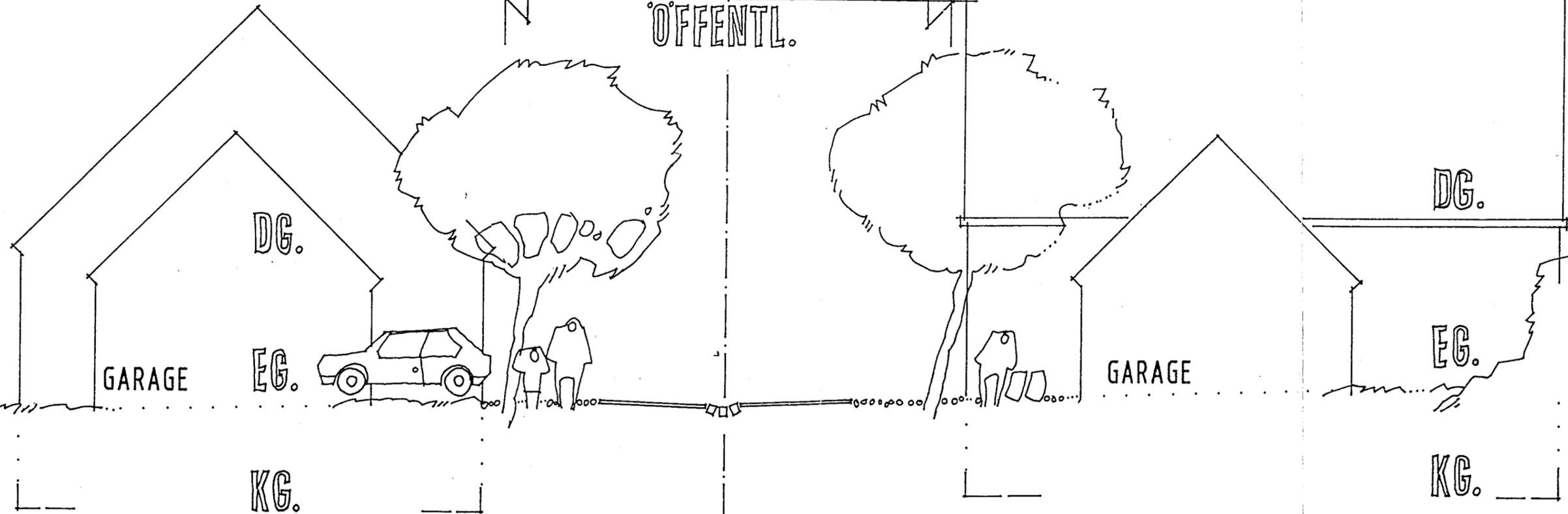
Fax: 09606 / 13 24

SCHNITT

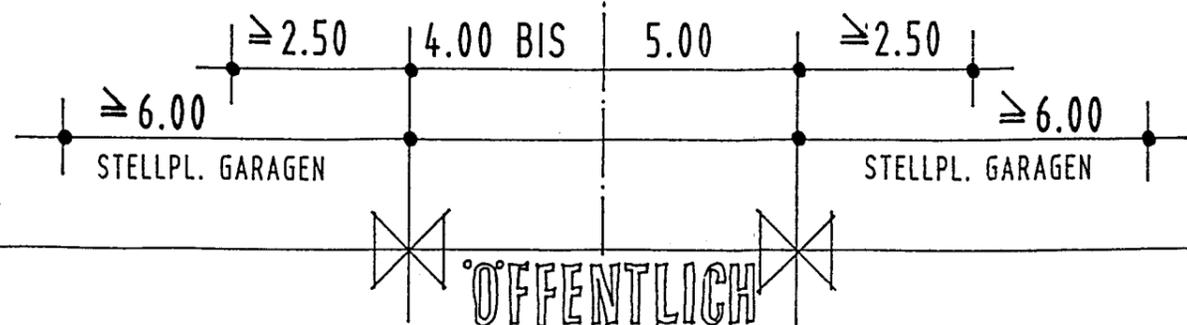


STRASSENPROFILE

BB CC



SCHNITT



AA

PRIVAT

STRASSENPROFILE