

# Stadt Nabburg



Verbindlicher Bauleitplan Maßstab 1 : 1000

## Bebauungsplan Nr. 24 „Schloßpark“

im Ortsteil Neusath

Fl.Nr. 1/4 Teilfläche

Fl.Nr. 1/5 Teilfläche

Fl.Nr. 110 Teilfläche

Fl.Nr. 113 Teilfläche

Fl.Nr. 114 Teilfläche

Fl.Nr. 115

Fl.Nr. 115/1

Fl.Nr. 116

Fl.Nr. 116/1

Fl.Nr. 116/2

Gmkg. Neusath

Verwaltungsgemeinschaft Nabburg -Bauamt-  
Unterer Markt 6, 92507 Nabburg

Telefon: 09433/18-22, Telefax: 09433/18-33

PL.Nr. 9601

Nabburg, 17. Juni 1996

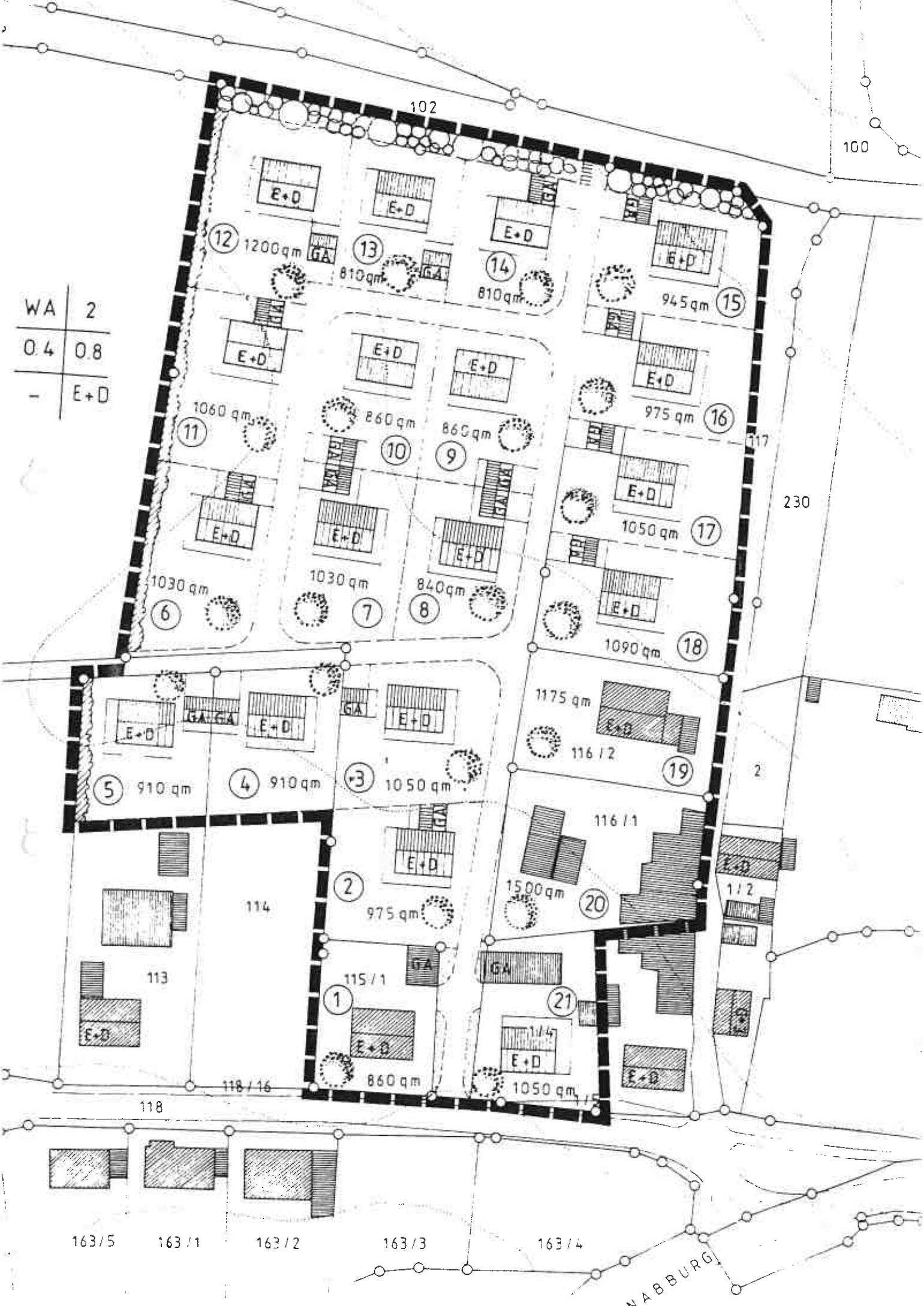
ergänzt am 16. September 1996

ergänzt am 17. Februar 1997

Fischer  
1. Bürgermeister

W. Schrempel  
Dipl.Ing. -FH-

WA	2
0.4	0.8
-	E+D



NABBURG



# I n h a l t s v e r z e i c h n i s

- Verfahrensvermerke

## A. Flächennutzungsplan

Begründung

## 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

## V E R F A H R E N S V E R M E R K E

(für Änderung Flächennutzungsplan und Aufstellung Bebauungsplan)

1. **Aufstellungsbeschuß und Änderungsbeschuß**  
Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 26.03.1996, Beschuß Nr. 118 und 119 die Aufstellung des Bebauungsplanes/Grünordnungsplanes sowie die Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren beschlossen (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).  
  
Der Aufstellungsbeschuß und der Änderungsbeschuß wurden am 13.06.1996 ortsüblich bekanntgemacht.
2. **Billigung der Planungen**  
Beschuß Nr. 247 der Stadt Nabburg vom 18.06.1996
3. **Bürgerbeteiligung**  
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung hat in der Zeit vom 09.07.1996 bis 25.07.1996 auf der Grundlage des Vorentwurfs vom 17. Juni 1996 stattgefunden.  
Gelegenheit zur Erörterung war am 24.07.1996.
4. **Billigung und Auslegungsbeschuß Nr. 350 vom 17.09.1996.**
5. **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 10.10.1996 bis 15.11.1996**
6. **Auslegung**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes/Grünordnungsplanes/Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 16.09.1996 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.11.1996 bis 05.12.1996 in Nabburg, Unterer Markt 6, öffentlich ausgelegt.
7. **Behandlung der Einwände aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der öffentlichen Auslegung am 21.01.1997, Nr. 16 und 17.**
8. **Benachrichtigung der Einwender über die Behandlung im Stadtrat am 06.03.1997.**

9. **Feststellungs- und Satzungsbeschuß**  
Die Stadt Nabburg hat mit Beschluß Nr. 62 des Stadtrats Nabburg vom 18.02.1997 den Bebauungsplan/Grünordnungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen sowie die Flächennutzungsplanänderung festgestellt.
10. **Genehmigung und Anzeige**  
Das Genehmigungs- und Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde beim Landratsamt Schwandorf durchgeführt. Bescheid des Landratsamtes vom 16.04.1997., Az.: 260-B-144 - 22 /FLP - 144 - 01
11. **Beschluß über die Genehmigungsaufgaben** vom 29.04.1997 Nr. 190
12. **Bekanntmachung der Genehmigungen**  
Der Abschluß des Verfahrens nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde am 21.04.1997.. gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan/Grünordnungsplan/Flächennutzungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in den Räumen der Verwaltungsgemeinschaft Nabburg, Unterer Markt 6, 92507 Nabburg, Zimmer 009, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan/Grünordnungsplan ist rechtsverbindlich. Die Flächennutzungsplanänderung/Landschaftsplanänderung ist damit wirksam.

Nabburg, den 02. Juli 1997

*Fischer*

F i s c h e r  
1. Bürgermeister



A . F L Ä C H E N N U T Z U N G S P L A N

## E r l ä u t e r u n g

Der Flächennutzungsplan/Landschaftsplan der Stadt Nabburg ist seit 15. Oktober 1990 wirksam.

Die zu ändernde Fläche im gültigen Flächennutzungsplan im nördlichen Teilbereich als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Die geplante Straßentrasse zur Ortsumgehung von Neusath entfällt ersatzlos, da ein Ortsausbau der Kreisstraße SAD 36 erfolgte.

Flächennutzungsplan und Bebauungsplan werden gleichzeitig geändert bzw. aufgestellt.

Die Fläche soll künftig als allgemeines Wohngebiet beplant werden.

Der Bedarf für diese Ausweisung ist gegeben. Derzeit liegen 15 Nachfragen zu Bauplätzen mit Einzelhausbebauung vor.

Durch diese kleine Baugebietsausweisung wird der Siedlungsschwerpunkt nicht vom Zentralort Nabburg wegverlegt. Das Baugebiet bildet den nordwestlichen Abschluß der Ortschaft. Es ist für Besucher des Freilandmuseums nicht einsehbar bzw. durch bestehende Bebauung verdeckt. Nachdem das Baugebiet nicht eingesehen werden kann, sind keinerlei Beeinträchtigungen des Freilandmuseums gegeben. Das Museum ist durch eine überaus groß bemessene "Freihaltezone", die Bestandteil des Bebauungsplanes Freilandmuseum ist, vor Bebauung geschützt. Das geplante Baugebiet liegt außerhalb dieser Bauverbotszone. In den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird besonderer Wert auf schlichte Gestaltung der Baukörper gelegt.

Die zeichnerische Darstellung der Änderung erfolgt auf beiliegendem Plan.



B . B E B A U U N G S P L A N

## 1. BEGRÜNDUNG

### zum Bebauungsplan

- Mit der Ausweisung des Baugebietes "Schloßpark" wird dem Wohnraumbedarf der Stadt Nabburg Rechnung getragen.
- Der Bebauungsplan des Wohngebietes (WA) "Schloßpark" in Nabburg-Neusath bildet den nordwestlichen Ortsrand von Neusath und stellt die endgültige Abrundung des Ortsteiles Neusath in diesem Bereich dar.
- Das Baugebiet ist etwa 2,4 ha groß und zum größten Teil im Besitz der Stadt Nabburg. Aus diesem Grund kann das Bauland zu günstigen Konditionen veräußert werden. Eine zügige Bebauung ist dadurch sichergestellt.  
Im gültigen Flächennutzungsplan ist die nördliche Teilfläche von etwa 1,4 ha als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt und als Teilumgehung von Neusath vorgesehen. Die Vergrößerung des Wohngebietes war möglich, da die Umgehungsstraße nicht mehr zur Ausführung kommt. 1,0 ha ist bereits als Allgemeines Wohngebiet (WA) enthalten.  
Aus diesem Grund wird die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Ergänzung des Flächennutzungsplanes in einem gemeinsamen Verfahren durchgeführt.
- Durch den Erwerb der Grundstücksfläche Fl.Nr. 115 durch die Stadt Nabburg ist es möglich, preisgünstiges Bauland jungen Familien zur Verfügung zu stellen.
- Nachdem der größte Teil des zukünftigen Baugebietes im Besitz der Stadt Nabburg ist, kann eine schnelle Bebauung verwirklicht werden.
- Die Erschließung erfolgt über die Ortsstraße. Die Straßenquerschnitte sind im Detail (Schnitt) zu entnehmen. Die Wohngebäude werden an die zentrale städt. Wasserversorgung angeschlossen. Hausabwässer sind in die zentrale städt. Kanalisation einzuleiten. Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden im Zuge der Straßenbaumaßnahme erstellt.
- Für das gesamte Baugebiet ist eine 30-km-Zone vorgesehen.
- Die Bebauung im Baugebiet "Schloßpark" sieht Einzelhäuser vor.
- Alle Gebäude sind erdgeschossig mit ausgebautem Dach (E + D und Steildach).  
Die Nebengebäude als Merkmal des Baugebietes sind zum größten Teil 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

Die Vorschriften des Artikels 96 Abs. 1 Nr. 15 gelten für diese Satzung entsprechend.

---

#### 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 Punkt 4 getroffenen Festsetzungen. Als Mittelwert des ganzen Gebietes wurde eine GFZ von 0,40 ermittelt.

#### 3 ABSTANDSFLÄCHEN

Die Abstandsflächenregelungen nach Art. 6 und 7 BayBO sind immer einzuhalten.

#### 4 BAUWEISE - SIEHE REGELBEISPIELE

Einfamilienhaus (E + D)  
offene Bauweise (§ 22 BauNVO)  
Satteldach: Dachneigung 42° - 47°

#### 5 STELLUNG, HÖHENLAGE UND FIRSHÖHEN DER GEBÄUDE

Die Richtungen der wesentlichen Gebäudeseiten sind parallel und rechtwinkelig 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) und darf bezogen auf den Gebäudezugang nicht mehr als 0,5 m über OK-Straße betragen.

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.
- Der vor den Garagen freizuhaltende Stauraum von mindestens 5 m Tiefe darf nicht eingefriedet werden.
- Bei Errichtung von Garagen an gemeinsamer Grenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf die äußere Gestaltung an die bereits bestehende Garage anzugleichen.

## 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 und Wandhöhen sowie die Dachüberstände sind festgesetzt. Sie sind im einzelnen den Regelbeispielen zu entnehmen.

- Die Hauptgebäude sind hauptsächlich in massiver, verputzter Mauerwerkskonstruktion auszuführen. Es sind auch Holzrahmenbau und 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.
- Sockelhöhen sind bis zu 35 cm zulässig.
- Die Fassade ist mit Spritzbewurf Münchner Rauputz oder grober Struktur in gedeckten Farben zu halten. Verkleidungen in Kunststoff, etc. sind verboten.

- Dachgauben sind als stehende Gauben mit einer max. Breite von 1,25 m und gleicher Dachneigung wie das Hauptgebäude auszuführen. Auf wenig verschiedene Materialien ist dabei zu achten, z. B. Wand- und Dachflächenverkleidung in Blech oder Wandfläche in Holzverschalung, Dachfläche in Ziegeldeckung wie Hauptdach.
- 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.

## 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, Naturstein oder als Trockenmauer zu errichten.

## 11 EINFRIEDUNGEN

Zulässig sind an der Straßenseite nur Einfriedungen aus Holz bis 1,2 m Höhe (senkrechter Holzplatten- und Staketenzaun, siehe Regelbeispiele).

Sockel sind nur bis max. 10 cm zulässig.

Im Bereich der Einmündung darf die gesamte Einfriedungshöhe nur 0,8 m betragen.

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist die Einfriedung als Maschendrahtzaun in grüner Farbe möglich.

Gemauerte Einfriedungen sind nicht zulässig.

## 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. Oberflächenwasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

### 13 WERBEANLAGEN

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

Lichtreklame ist unzulässig.

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

### 14 BODENDENKMÄLER

Werden bei Durchführung der Erschließung, Baugrubenaushub oder sonstigen Grabarbeiten Bodendenkmäler, historische Gegenstände (Tonscherben und dergleichen) gefunden, sind die Bauarbeiten einzustellen und unverzüglich das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Keplerstr. 1, 93047 Regensburg, Tel. 0941/5 31 5, zu verständigen.

### 3. FLÄCHENBILANZ

Zum Bebauungsplan

Grundstücksflächen ca.

Parzelle	qm ca.-Fläche	
1	860	(bereits bebaut)
2	975	
3	1050	
4	910	
5	910	
6	1030	
7	1030	
8	840	
9	860	
10	860	
11	1060	
12	1200	
13	810	
14	810	
15	945	
16	975	
17	1050	
18	1090	
19	1175	(bereits bebaut)
20	1500	(bereits bebaut)
21	1050	(Nebengebäude vorhanden)

#### 4. Erschließungskosten

Zum Bebauungsplan

##### Kostenschätzung der Erschließungsanlagen (incl. MWSt.)

1. Wasserversorgung	DM 80.000,-
2. Kanalisation	DM 120.000,-
3. Straßen und Fußweg	DM 250.000,-
4. Beleuchtung	DM 20.000,-
5. Bepflanzung öffentl. Bereich	DM 15.000,-
6. Straßenausstattungen	DM 5.000,-
	<hr/>
	DM 490.000,-
	=====



C . GRÜ N O R D N U N G

## 1. Allgemeine Festsetzungen

### Zu Freiflächen und Grünordnung

#### 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 2,50 m einzuhalten. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen. Jeder Bauherr hat sich hinsichtlich der Abstände mit den Versorgungsträgern in Verbindung zu setzen.

#### 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.

#### 1.4 Lichttraumprofil bei Fahrbahnen

Zur Freihaltung eines Lichttraumprofiles 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 Bayer. Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) Art. 47 zu beachten.

#### 1.6 Oberflächenentwässerung

##### Wasserrückhaltung

Zur Wasserrückhaltung sind auf öffentlichen wie auch privaten Flächen entsprechend geeignete Maßnahmen vorzusehen, wie wasserdurchlässige Beläge, Versickerungen.

## 1.7 Einfriedungen

(siehe auch Bebauungsplan)

- a) Einfriedungen entlang öffentlichen Straßen und Wegeflächen:

Zulässig sind nur Holzzäune mit senkrechten Zaunlatten (Hanichlzäune). Die Mindesthöhe beträgt einschl. Sockel 0,80 m, die maximale Höhe einschl. Sockel 1,20 m.

Zur Behandlung der Holzoberfläche sind nur farblose Lasuren zu verwenden.

- b) Einfriedungen zur freien Landschaft sowie zwischen den Grundstücken:

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

Zwischen den Grundstücken sind ebenfalls Maschendrahtzäune bis max. 1,20 m erlaubt; sie sind zu hinterpflanzen.

Nicht erlaubt sind Einfriedungsmauern.

## 1.8 Begrünung

- a) Öffentliche Flächen

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

Baum- und Straucharten in öffentlichen Flächen zur Auswahl (siehe Begründung "Besondere Festsetzungen" Punkt 3.5 a).

- b) Private Flächen

Befestigung von Stellplätzen und sonstigen befestigten Flächen wie Pkt. 1.8 a

Grünmaßnahmen sind entsprechend der in der Begründung dargestellten Auswahlliste vorzunehmen (siehe Begründung "Besondere Festsetzungen" Pkt. 3.5 b).

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

## 2. Besondere Festsetzungen

### Zu Freiflächen und Grünordnung

#### 2.1 Öffentliche Flächen

##### a) Erschließungsflächen:

Die Straßenausbaubreite der Erschließungsstraßen wird auf 5,00 m festgelegt.

#### 2.2 Begrünung

##### a) Öffentliche Grünflächen

Flächen entlang von Erschließungsstraße und Gehwegen:

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

##### b) Grüngürtel am nördlichen Rand des Wohngebietes zur freien Landschaft:

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist entsprechend B-Plan ein ca. 5,00 m breiter Grünstreifen anzulegen, zu gestalten und mit standortheimischen Baum- und Straucharten zu bepflanzen.

Baum- und Straucharten sind der Begründung zu entnehmen (Pkt. 3.5 a).

#### 2.3 Private Grünflächen

##### a) Freiflächengestaltungspläne

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.

Zugleich mit dem Bauantrag ist die vorgesehene Bepflanzung darzustellen.

Diese Forderung bezieht sich ausschließlich auf den in den planlichen Festsetzungen dargestellten 3,00 m breiten Grüngürtel der Parzellen 5, 6, 11 und 12.

Diese Pflanzpläne sind mit dem Bauantrag vorzulegen. (Baum- und Strauchartenauswahlliste siehe Begründung Pkt. 3.5 b).

b) 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.

c) Pflanzung eines Hausbaumes:

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

Neben standortheimischen Baumarten können auch Obstgehölze und Nußbäume Verwendung finden.

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

### 3. Begründung Grünordnungskonzept

#### 3.1 Natürliche Grundlagen

##### Örtliche Lage

Am westlichen Ortsrand von Neusath liegt das künftige Baugebiet "Schloßpark". Bei der Fläche handelt es sich um eine unterschiedlich leicht geneigte Hanglage (Südwesthang). Über eine Ortsstraße ist das geplante Baugebiet an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

##### Bodennutzung

Das gesamte Plangebiet wird ausschließlich landwirtschaftlich genutzt (Ackerbau).

##### Hydrologie

###### - Grundwasser

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

Nach Möglichkeit sind diese Wässer an Ort und Stelle zu versickern.

###### - Oberflächenwasser

Im Geltungsbereich anfallendes unbelastetes Oberflächenwasser aus Dachflächen und von befestigten Flächen vor Garagengebäuden soll soweit wie möglich auf dem eigenem Grundstück versickert werden.

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

#### 3.2 Landschaftsplanung

Wesentliche Aspekte für die Bearbeitung bzw. Erstellung dieses Grünordnungsplanes sind

- topographische Lage
- Eingliederung ins Orts- und Landschaftsbild
- Durchgrünung des Baugebietes

#### 3.3 Begründung Grünordnungskonzept

##### a) Topographische Lage

Das geplante Baugebiet ist teilweise von Westen her einsehbar. Diesem Aspekt gilt es insbesondere bei der Ein- bzw. Durchgrünung Rechnung zu tragen.

Durch die einsehbare Lage von Westen her ist das Neubaugebiet durch entsprechende Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen an den Ortskern anzubinden.

- Baum- und Strauchartenliste zur Auswahl für öffentliche und private Anpflanzungen zu den Grüngürtel.

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

b) Private Grünflächen

Private Grünflächen mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild sind mit standortheimischen Gehölzen 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	

Kletterpflanzen bzw. Schlingpflanzen gliedern eintönige Wandflächen und tragen zur Ortsbildverschönerung bei. Ob besonnt oder schattig, soll nach Standort die Auswahl getroffen werden.

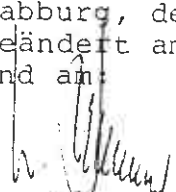
Hedera helix	- gemeiner Efeu
Parthenocissus quinquefolia	
"Engelmanni"	- Wilder Wein
Polygonum aubertii	- Knöterich
Clematis vitalba	- Waldrebe
Wisteria sinensis	- Blauregen

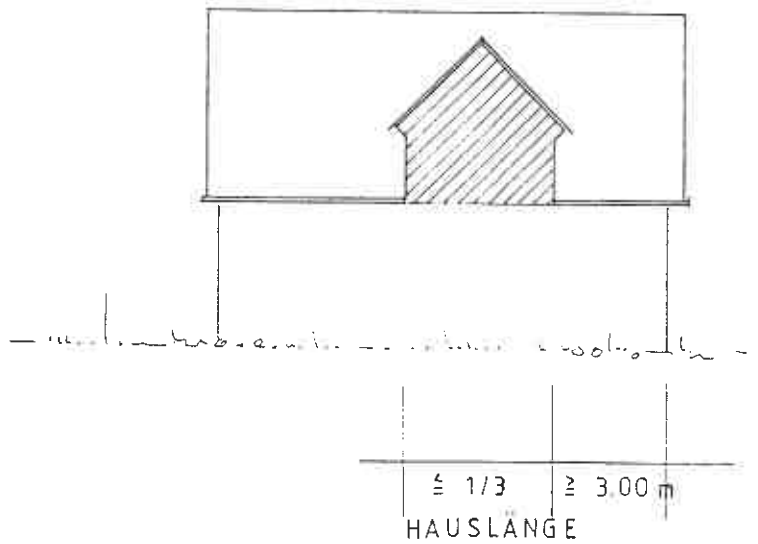
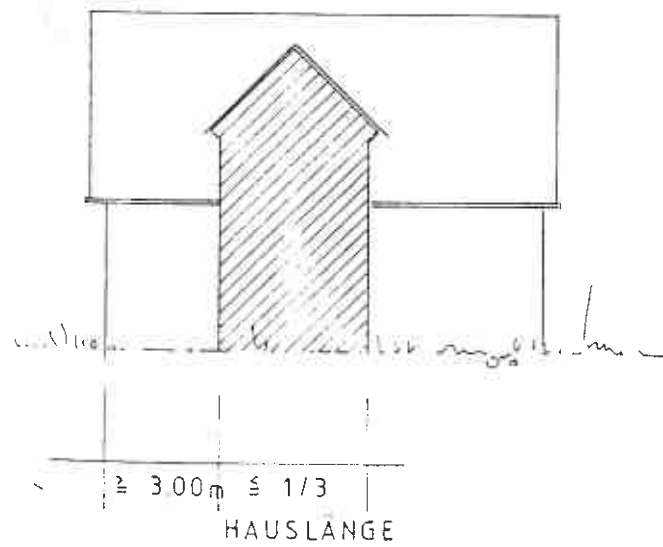
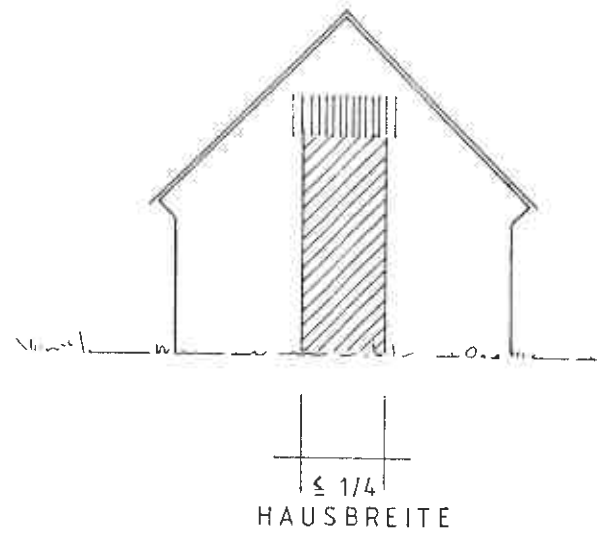
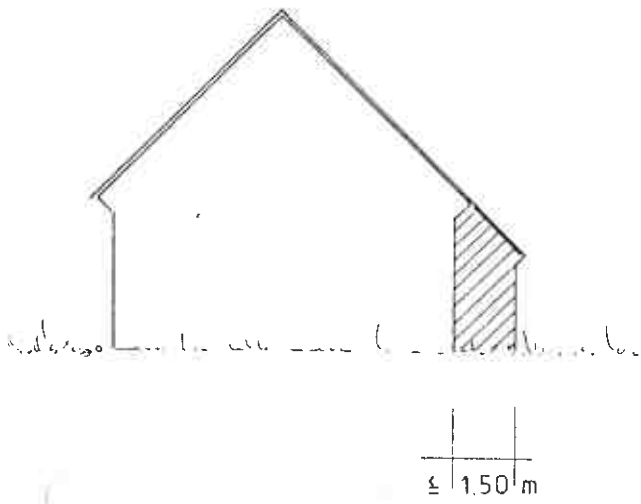
Aufgestellt:

Nabburg, den 23. Juli 1996

geändert am: 16.09.1996

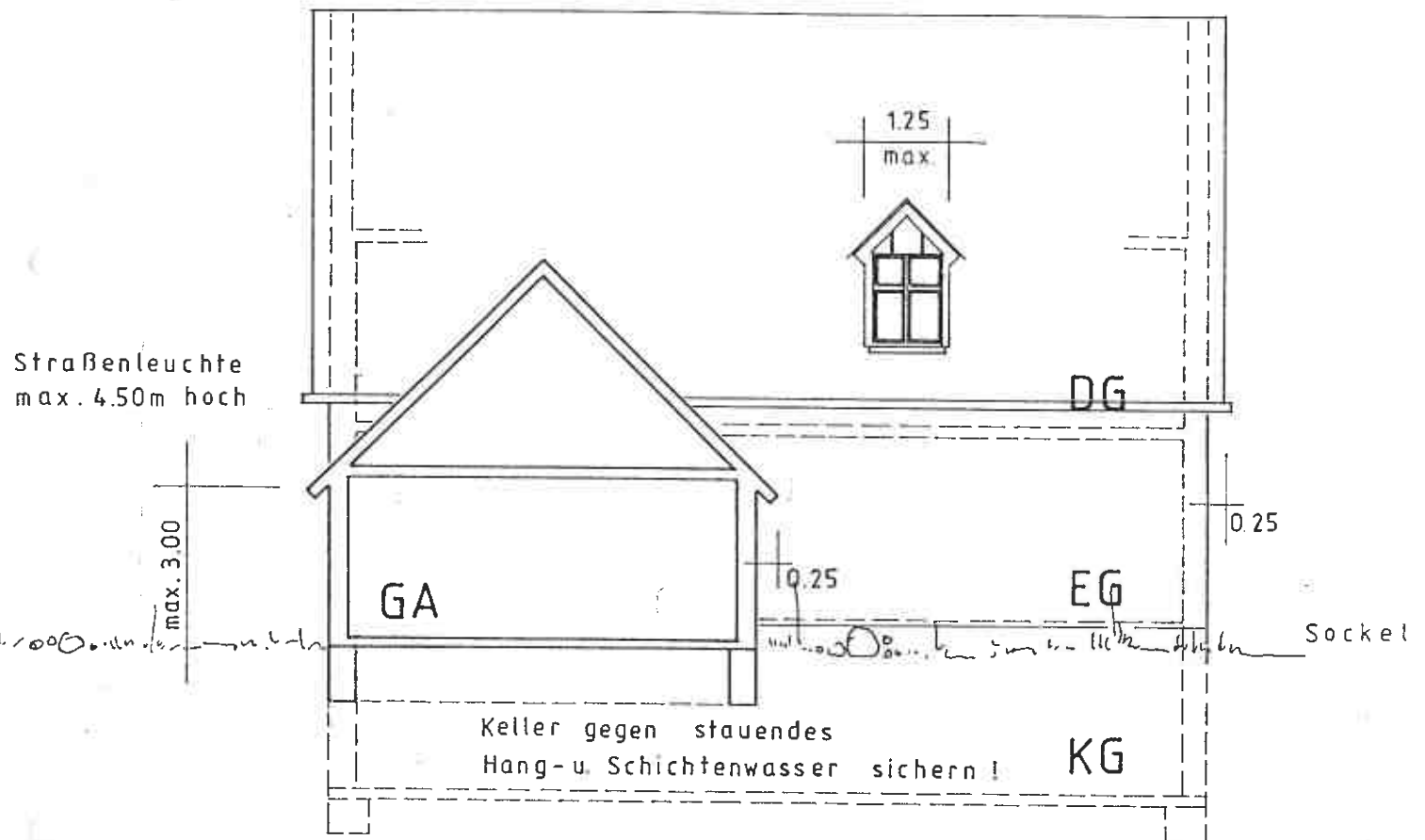
und am: 17.02.1997

  
W. Schrempel, Dipl.-Ing. (FH)





ANTE WOHNBEBAUUNG M. 1 : 100



GARAGEN bzw. NEBENGEBÄUDE

Ausführung als Satteldach, in Dachneigung und Gestaltung dem Hauptgebäude angepasst

DACHNEIGUNG : 42° - 47°

DACHEINDECKUNG: Ziegeldeckung naturrot

DACHVORSPRUNG: Traufe 0.25 m  
Ortgang 0.15 m

sonst nach Plan

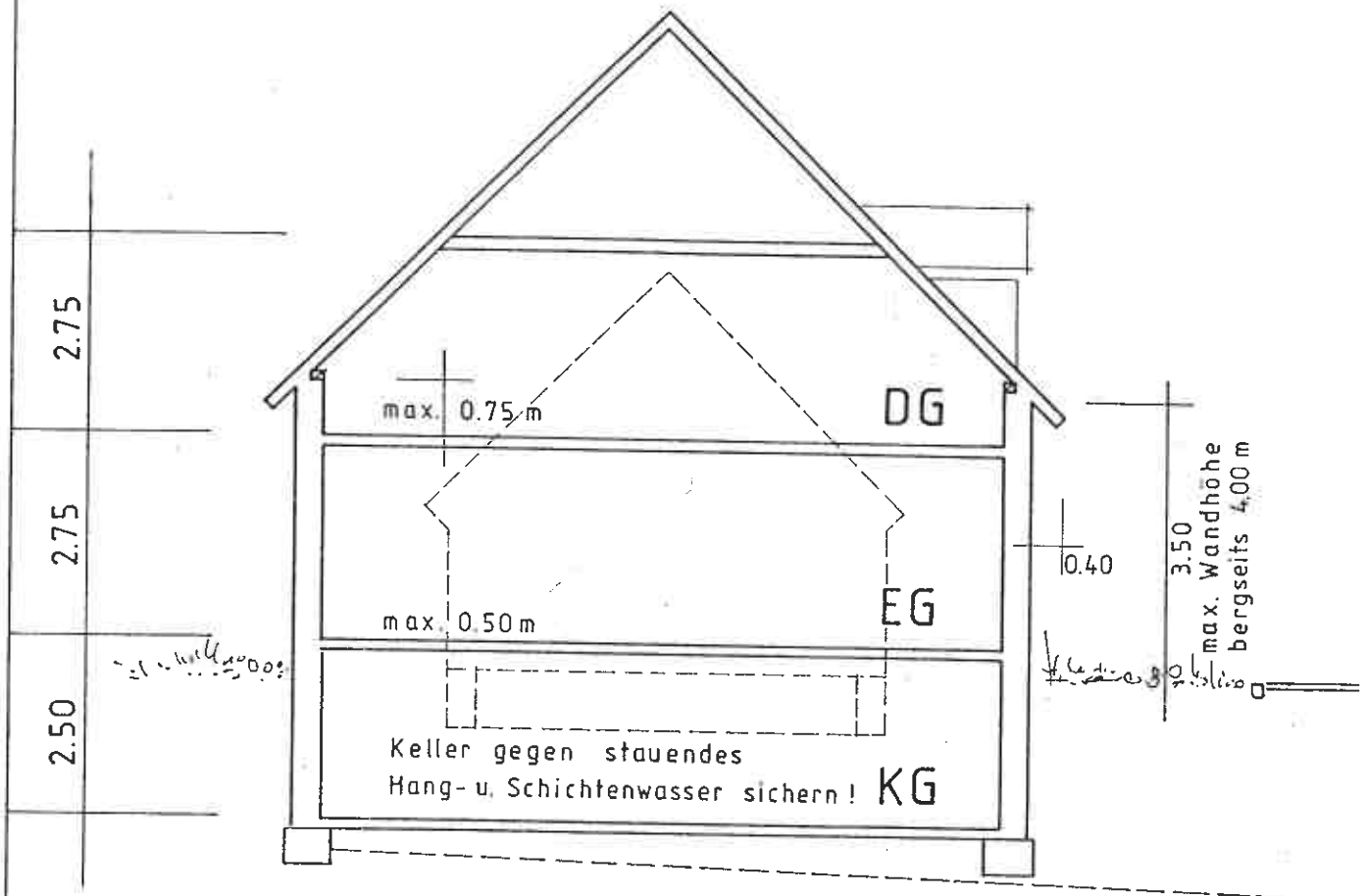
5.00

PRIVAT

# REGELBEISPIEL FÜR [

## WOHNBEBAUUNG E + D

DACHNEIGUNG : 42° - 47°  
DACHEINDECKUNG : Ziegeldeckung naturrot  
DACHGAUBEN : Stehende Gauben, max. 1,25 m breit  
DACHVORSPRUNG : Traufe 0,40 m  
Ortgang 0,25 m



PRIVAT

ÖFF

# FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

WA

ALLGEMEINES WOHNGEBIET



BESTEHENDE WOHNBEBAUUNG MIT ANGABE DER FIRSTRICHTUNG UND GESCHOSSZAHL



GEPLANTE WOHNBEBAUUNG E+D, ERDGESCHOSS UND AUSGEBAUTES DACHGESCHOSS



BESTEHENDE GARAGEN- UND NEBENGEBAUDE



GEPLANTE GARAGEN-UND NEBENGEBAUDE



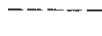
KINDERSPIELPLATZ



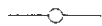
ABGRENZUNG DES BAUGEBIETES



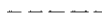
BESTEHENDE STRASSEN UND WEGE



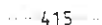
GEPLANTE STRASSEN UND WEGE



BESTEHENDE GRENZEN



GEPLANTE GRENZEN



HÖHENSCHICHTLINIEN



STRASSENBEGRENZUNGSLINIE - GRÜN -



BAULINIE - ROT -



BAUGRENZE - BLAU -



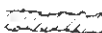
FUSSWEG ÖFFENTLICH



GRÜNFLÄCHE ÖFFENTLICH



GRÜNGÜRTEL AUF ÖFFENTLICHER FLÄCHE  
ARTENAUSWAHL SIEHE BEGRÜNDUNG



PRIVATER GRÜNGÜRTEL 3,00 m BREIT  
ARTENAUSWAHL SIEHE BEGRÜNDUNG



GEPLANTER HAUSBAUM - STANDORT VARIABEL  
ARTENAUSWAHL SIEHE BEGRÜNDUNG



PARZELLENUMMER



# DARSTELLUNG EINES BAUGRUNDSTÜCKES

