

**Verbindlicher Bauleitplan mit grünplanerischen Festsetzungen (Bebauungsplan)
für das Baugebiet Nr. 25 „Schwarzes Marterl“**

Inhaltsverzeichnis

A) VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze
4. Verkehrsflächen
5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung
6. Grünflächen
7. Sonstige Planzeichen

B) HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

C) HINWEISE DURCH TEXT

1. Gesetzliche Grundlagen
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen
3. Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB
4. Allgemeine Beschreibung des künftigen Gewerbegebietes
5. Erschließung
6. Grünordnung
7. Sonstiges

D) VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
2. Wandhöhen
3. Dächer
4. Äußere Gestaltung
5. Stellplätze
6. Einfriedung
7. Grünordnung
8. Sonstiges

Anlagen: Gemeinderatsbeschlüsse

Aufgestellt lt. Stadtratsbeschluß Nr. 316 vom 29.07.1997

Nabburg, den 25.06.1998
geändert lt. Beschluß Nr. 384/98
Nabburg, den 08.10.1998



Verwaltungsgemeinschaft Nabburg
- Bauamt -
Oberer Markt 16
92507 Nabburg
Tel. 09433/18-22, Fax: 18-33

Stadt Nabburg

Fischer
1. Bürgermeister

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

Anlage zum Bebauungsplan mit grünplanerischen Festsetzungen

Baugebiet „Schwarzes Marterl“

Stadt Nabburg, Landkreis Schwandorf

in der Fassung vom 25.06.1998

im Bereich der Flurstücksnummern, Gmkg. Diendorf

374 Teilfläche
326 Teilfläche
376
379 Teilfläche
375

C) HINWEISE DURCH TEXT

1. Gesetzliche Grundlagen:

- BauGB (Baugesetzbuch)
- BauNVO (Baunutzungsverordnung)
- BayBO (Bayerische Bauordnung)
- BayNatSchG (Bayerisches Naturschutzgesetz)
- Satzungen der Stadt Nabburg
in den jeweils gültigen Fassungen

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Das geplante Baugebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Stadt Nabburg weitgehend als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO dargestellt. Das Grundstück Fl.Nr. 376 ist in dieser Planung noch als Fläche für die Landwirtschaft vorgesehen. Die Ausweisung als WA-Fläche erfolgt im Parallelverfahren.

3. Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB:

Der Bebauungsplan „Schwarzes Marterl“ weist ein allgemeines Wohngebiet (WA) aus. Es hat eine Fläche von ca. 1,6 Hektar. Der Ortsrand wandert nach Osten. Das Baugebiet ist im Flächennutzungsplan bereits weitgehend als allgemeines Wohngebiet (WA) enthalten.

Die Stadt Nabburg ist zu 80 % im Besitz der Ausweisungsfläche. Es kann eine zügige und kontrollierte Bebauung gewährleistet werden. Die Zweckbestimmung des Baugebietes wird somit erreicht. Die Stadt kann mit der Ausweisung dieses Baugebietes der Nachfrage von jungen Familien nach Bauplätzen zu günstigen Preisen Rechnung tragen.

Bei der Gestaltung des Baugebietes wird großer Wert auf eine Minimierung der Flächenversiegelung gelegt. Durch die Anpflanzung von heimischen Sträuchern, Laub- bzw. Obstbäumen wird eine Durchgrünung des Baugebietes und vor allem eine Trennung zur freien Landschaft nach Osten erreicht.

4. Allgemeine Beschreibung des künftigen Baugebietes:

Das ca. 1,6 ha große geplante Gebiet liegt östlich der BAB A93 zwischen den Ortsstraßen Birkachstraße und Schwarzes Marterl. Das Gebiet wird zur Zeit ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände liegt ca. auf Höhe 370 m über NN im Osten und fällt nach Westen auf ca. Höhe 369 m über NN.

5. Erschließung

5.1 Allgemeines

Träger der Erschließung ist die Stadt Nabburg.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt mit Anbindung an die Ortsstraßen Schwarzes Marterl und Birkachstraße.

5.2 Erschließungskosten gem. §§ 127 – 135 BauGB und Kommunalabgabengesetz (KAG):

Die Erschließungskosten umfassen die Herstellung der öffentlichen Straßen mit Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung, die Herstellung der Abwasseranlage und der Wasserversorgung. Weiterhin sind die Herstellung der öffentlichen Grünbereiche und deren Bepflanzung entlang des Baches umlegungsfähige Erschließungskosten. Die realen Kosten werden nach Aufmaß ermittelt, über die jeweils gültigen Einheitspreise errechnet und auf der Grundlage des Baugesetzbuches und KAG sowie der gemeindlichen Satzungen umgelegt.

5.3 Straßen:

Die Fahrbahnen werden in ca. 5,00 m Breite ohne Gehweg ausgeführt.

Die ECKAUSRUNDUNGEN AN DEN EINMÜNDUNGEN DER STRAßEN WERDEN MIT EINEM RADIUS $R = 8$ ERSTELLT. DIE WENDEPLATTE HAT EINEN DURCHMESSER VON 18,00 m.

5.4 Straßenentwässerung:

Die Straßenentwässerung der Erschließungsstraßen wird über dem geplanten Regenwasserkanal dem Birkachbach zugeführt.

5.5 Entwässerung

Öffentliche Flächen

- Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert.
- Der Anschluß der Schmutzwasserleitung erfolgt an den bestehenden Kanal in der Straße Schwarzes Marterl.
- Die Regenwasserleitung wird in den unmittelbar vorbeifließenden Bach geführt.

Private Flächen

- Die Versiegelung der Oberflächen ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren.
- Die Rückhaltung (Retention) von Regenwasser ist durch geeignete Maßnahmen auf den Grundstücken vorzusehen (Regenwassernutzung wird empfohlen).

5.6 Energieversorgung und Beleuchtung:

Die Stromversorgung erfolgt durch Erdkabel.

Die Straßenbeleuchtung wird durch die Energieversorgung Ostbayern AG vorgenommen.

Das Baugebiet wird zusätzlich durch eine Erdgasleitung der Gasversorgung Schwandorf GmbH versorgt.

5.7 Wasserversorgung:

Die Trink- und Brauchwasserversorgung ist durch das Wasserwerk der Stadt Nabburg gewährleistet.

5.8 Müllentsorgung

Die Restmüllentsorgung ist durch die Abfallentsorgung des Landkreises Schwandorf sichergestellt.

Wertstoffe werden durch das DSD beseitigt.

6. Grünordnung:

6.1 Solarenergie

Durch die Gebäudestellung (Firstrichtung Ost-West) empfiehlt sich der Einbau von Photovoltaikanlagen und Dachkollektoren.

6.2 Über Dächer gesammeltes Regenwasser

sollte zur Entlastung der Kanalisation und der weiteren Verwendung als Gieß- oder Brauchwasser in Teichen oder Zisternen zurückgehalten werden.

6.3 Schutz des Mutterbodens:

Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen, sowie bei anderen wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten (Erdmieten von max. 1,5 m Höhe) und vor Vernichtung zu schützen.

6.4 Pflanzabstände von der Fahrbahn im Siedlungsbereich:

Bäume müssen einen seitlichen Abstand vom Fahrbahnrand von mind. 2,50 m haben. Bei Sträuchern und Bodendeckern richtet sich der seitliche Mindestabstand nach ihrer Wuchsform, jedoch mind. 50 cm.

6.5 Schutzzonen längs von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen:

Bodendecker können bis unmittelbar an die Leitungen gepflanzt werden. Bäume und Großsträucher bis 2,50 m, kleinere Sträucher bis 1,50 m.

6.6 Freiflächen:

- Ein Hausbaum auf Privatgrund ist im Plan vorgesehen. Der Standort ist variabel. Als Arten sind Laubbäume sowie Landschaftsgehölze der folgenden Artenliste zu verwenden. Diese sind nach den Gesichtspunkten des Naturhaushalts und des Artenschutzes ausgewählt. Alternativ sind Hochstamm-Obstbäume zulässig.

Arten/Qualitäten:

Acer campestre (Feldahorn),
Acer pseudoplatanus (Bergahorn),
Betula pendula (Sandbirke),
Carpinus betulus (Hainbuche),
Corylus avellana (Haselnuß),
Sambucus racemosa (Traubenholunder),
Tilia cordata (Winterlinde),
Ulmus glabra (Bergulme)

Acer platanoides (Spitzahorn),
Alnus glutinosa (Schwarzerle),
Betula pubescens (Moorbirke),
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel),
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder),
Sorbus aucuparia (Vogelbeere),
Tilia platyphyllos (Sommerlinde),
Viburnum opulus (gewöhnlicher Schneeball),

Crataegus laevigata agg. (Zweigriffeliger Weißdorn),	
Crataegus monogyna agg. (eingriffeliger Weißdorn),	
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen),	Fagus sylvatica (Rotbuche),
Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche),	Hedera helix (Efeu),
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)	Populus tremula (Zitterpappel),
Prunus avium (Vogelkirsche),	Prunus padus (Traubenkirsche),
Prunus spinosa (Schlehe),	Pyrus communis (Holzbirne),
Quercus robur (Stieleiche),	Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere),
Rhamnus frangula (Faulbaum),	Rosa canina (Heckenrose),
Rosa rubiginosa (Apfelrose),	Rubus caesius (Kratzbeere),
Rubus fruticosus agg. (Brombeere),	Rubus idaeus (Himbeere),
Salix alba (Silberweide),	Salix aurita (Öhrchenweide),
Salix caprea (Salweide),	Salix cinerea (Grauweide),
Salix fragilis (Bruchweide),	Salix purpurea (Purpurweide),
Salix triandra (Mandelweide),	Salix viminalis (Korbweide)

- Hecken tragen wesentlich zur Bereicherung des Naturhaushalts und damit zur Erhöhung der Wohnqualität bei. An der Ostseite des Baugebiets zur Fl.Nr. 377 und 379 (Teilfläche) ist verbindlich ein 2 – 3 m breiter geschlossener Grüngürtel mit den vorgenannten Pflanzenarten anzulegen (vgl. hierzu Ziffer 7.2).
- Ausdrücklich erwünscht sind Obstbaumpflanzungen. Als Wuchsformen sollten möglichst Hochstämme verwendet werden.
- Nicht zugelassen sind fremdländische Gehölze (z. B. Blaufichte, Thuje).
- Statt Rasenflächen, die einer intensiven Pflege bedürfen, sollen magere Grünflächen angelegt werden, die nur 1 – 2 mal pro Jahr gemäht werden („Blumenwiese“, höhere Artenvielfalt).
- Die Anlage von Kleinlebensräume, wie Teich- oder Feuchtflächen, Mager- und Trockenstandorte und Pflanzungen von Stauden sowie die Anbringung von Nisthilfen wird empfohlen.
- Die Verwendung von Regenwasserzisternen für Brauchwasser und zur Gartenbewässerung wird empfohlen.

6.7 Grenzabstände von Bäumen und Sträuchern oder Hecken:

Bei Grenzabständen von Bäumen und Sträuchern oder Hecken ist das Bayer. Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB), Art. 47 – 52, zu beachten.

6.8 Lichtraumprofile bei Fahrstraßen:

Die obere Begrenzung des Lichtraumprofiles ist mit 5,00 m einzuhalten.

7. Sonstiges

7.1 Befreiung:

Befreiungen von planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden nur mit Zustimmung der Stadt und der Genehmigungsbehörde erteilt, wenn die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB erfüllt sind.

7.2 Entschädigungen:

Die an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen müssen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung keine Einschränkungen hinnehmen. Die Bauwerber werden seitens der Stadt bei Kauf des Grundstückes darauf aufmerksam gemacht, daß hieraus und aus dem Betrieb des Sportplatzes mit Trainingsplatz des SV Diendorf keine Entschädigungsansprüche gegenüber der Stadt bzw. die Verursacher geltend gemacht werden können.

7.3 Allgemeine Hinweise zur Baugestaltung:

Einschließlich der bereits vorher ausgeführten Festsetzungen und Empfehlungen sollten sich die künftigen Bauwerber noch an folgenden Leitfaden orientieren:

- mit Rücksicht auf die oberpfälzer Landschaft sollten die Baukörper rechteckige Grundrisse ohne wesentliche Vor- und Rücksprünge aufweisen.
Die Fassaden sollten als sog. Lochfassaden mit rechteckigen Einzelfenstern ausgebildet werden.
- Anbauten ordnen sich dem Hauptgebäude unter.
- Ortstypische, knappe Detailausbildung an Traufe und Ortgang mit Putzanschluß an Ziegel.

D) VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 Art und Maß der baulichen Nutzung:

1.1 Füllschema:

Das Baugebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA nach § 4 BauNVO) mit max. 2 Vollgeschossen in offener Bauweise ausgewiesen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt max. 0,4,
die Geschößflächenzahl (GFZ) beträgt max. 0,8.

1.2 Baukörper:

1.2.1 offene Bauweise, pro Baukörper max. 2 Wohneinheiten je Parzelle.

1.2.2 Baukörper E + D und E + 1 lt. Regelbeispiel.

Es wird empfohlen, die Keller zum Schutz vor drückendem Wasser (Grundwasser) und vor Überschwemmungen wasserdicht auszuführen.

1.2.3 Abstandsflächen:

a) nach Art. 6 und 7 BayBO

b) Grenzbebauung beschränkt auf max. 8,00 m Länge pro Grundstücksgrenze (auch bei Einbeziehung der Garage oder Nebengebäude in das Hauptgebäudedach).

c) Vor Garagen müssen nicht eingefriedete Stellflächen mit einer Mindestdiefe von 5,00 m angelegt werden.

d) Auf den Parzellen 1, 2, 3, 13, 14, 17, 19 und 20 ist zum Bach Fl.Nr. 326 der Gmkg. Diendorf ein 3 m breiter Streifen von Gebäuden freizuhalten. Die Eigentümer dieser Grundstücke räumen der Stadt oder deren Beauftragten ein Betretungsrecht zur Reinigung und Unterhaltung des Grabens ein.

2 Wandhöhen:

2.1 Es gilt jeweils die natürliche Geländeoberfläche. Die Wandhöhe wird von dieser an der Außenwand entlang bis zur Außenkante Dachhaut gemessen.

2.2 EG + DG: Wandhöhe max. 4,80 m (max. 0,75 m Kniestock nur am Hauptgebäude)
E + 1: Wandhöhe max. 7,50 m.

Die Wandhöhe darf durch untergeordnete An- bzw. Vorbauten überschritten werden, wenn diese max. ein Drittel der Hauptgebäuelänge betragen und nicht mehr als eine weitere Geschößhöhe aufweisen, bei gleicher Dachneigung und einer mind. 1,00 m unter dem Hauptfirst liegenden Firstlinie.

2.3 Sockelhöhe 0,30 m im Mittel.

2.4 Garagen und Nebengebäude: Wandhöhe max. 3,00 m im Mittel.

3 Dächer:

3.1 Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude:

- a) Ausschließlich gleichseitige Satteldächer mit naturroter Deckung.
- b) Dachneigung: $E + D = 42^\circ - 48^\circ$, $E + 1 = 28^\circ - 35^\circ$ (Haupt- und Nebengebäude und Garagen gleiche Dachneigung).
- c) Dachaufbauten: nur bei E + D-Gebäuden: Spitz- und Schleppdachgauben mit senkrechter Außenfläche, max. 3,00 m Breite und max. 1,40 m Höhe (ohne Giebel) sind zulässig. Dachausschnitte sind nicht zulässig. Die Traufe darf unterbrochen werden.
- d) -Traufüberstand einschließlich Rinne (senkrecht gemessen): max. 60 cm
-Ortgangüberstand: max. 40 cm.

3.2 Firstrichtung Hauptgebäude:

Sind zwingend vorgeschrieben.

3.3 Firstrichtung Garagen und Nebengebäude:

Sind zwingend vorgeschrieben.

4 Äußere Gestaltung:

Die Fassaden der Baukörper sind als Putzflächen auszubilden (keine grellen Farben oder Holzverkleidungen). Eine Vermischung von Baustoffen ist unzulässig. In die Fassaden oder Dachflächen können auch Solarelemente integriert werden. Glasbausteine und Ornamentsteine sind unzulässig.

5 Stellplätze:

Auf jedem Baugrundstück müssen je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze eingeplant werden.

6 Einfriedungen:

6.1 An öffentlichen Verkehrsflächen:

- senkrechte Holzlattenzäune in Naturfarben, Gesamthöhe max. 1,00 m einschließlich mindestens 10 cm bis max. 25 cm Sockel.

6.2 An private Flächen/offene Landschaft:

- wie 6.1, jedoch ohne Sockel, Maschendraht und Hecken erlaubt.

7 Grünordnung:

7.1 Bäume auf öffentlichen Grund

Im Bereich des offenen Grabens Fl.Nr. 326 Gmkg. Diendorf werden Baum- und Strauchpflanzungen vorgenommen. Anzahl und Standort sind nicht zwingend festgelegt (Artenauswahl gemäß Artenliste).

7.2 Bepflanzung auf Privatgrund

Die der freien Landschaft zugewandten, ortsrandsbildenden Pflanzungen mit einer Tiefe von 2 – 3 m auf Privatgrund sind als verbindlich standortgebunden dargestellt. Die Heckenpflanzung muß 2 – 3reihig mit einem Pflanzabstand von 1 x 1 m erfolgen. Die Artenauswahl richtet sich nach der Artenliste auf Seite 6 und 7.

7.3 Grundstückszufahrten und Gehwege

sind nur mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen (Rasengittersteine, Betonverbundsteine, Rasenfugenpflaster oder ähnliches); des weiteren sind sie so auszubilden, daß das Oberflächenwasser der Straße nicht zugeführt werden kann.

7.4 Für nicht überbaute Flächen

der bebauten Grundstücke gilt Art. 5 BayBO.

8. Sonstiges:

Je Grundstück ist nur ein genehmigungsfreies Nebengebäude ohne Feuerungsanlagen mit einem umbauten Raum bis zu 75 cbm zugelassen.

Garagen im Untergeschoß sind nicht zulässig. Ebenfalls nicht zulässig ist die Unterkellerung von Garagen und Nebengebäuden.