Gemeinde Freudenberg

Landkreis Amberg-Sulzbach

BEBAUUNGSPLAN

nach § 13b Baugesetzbuch

„ETSDORF SÜD“

mit integrierter Grünordnung

Aufgestellt lt. Gemeinderatsbeschluß
vom 06.08.2019

Vorentwurf vom 06.08.2019

UMWELT + TIEFBAU INGENIEURE AMBERG GMBH
ERZHERZOG-KARL-STRASSE 6
92224 AMBERG
TEL 09621 4881 - 0
FAX 09621 4881 - 18
INFO@UTA-ING.DE
WWW.UTA-ING.DE
UTA INGENIEURE GMBH

Bebauungsplan „ETSDORF SÜD“
mit integrierter Grünordnung

Gemeinde Freudenberg
Landkreis Amberg-Sulzbach

Inhaltsverzeichnis

A) PLANZEICHNUNG

Bebauungsplan M = 1 : 500
Übersichtsplan M = 1 : 10.000
Schemaschnitte M = 1 : 500
Systemschnitte o.M

B) VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

C) HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

D) VERFAHRENSVERMERKE

E) TEXTLICHE HINWEISE / BEGRÜNDUNG

1) Gesetzliche Grundlagen
2) Zweck der Planung
3) Allgemeine Beschreibung
4) Planungsrechtliche Voraussetzungen
5) Ziel und Begründung
6) Erschließung
7) Schutzgüter
8) Sonstiges

F) VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1) Art der Nutzung
2) Maß der baulichen Nutzung
3) Dächer der Hauptgebäude
4) Garagen und Nebenanlagen
5) Gestaltung
6) Allgemeine verbindliche Festsetzungen
7) Grünordnung
8) Hinweise Grünordnung durch Text

UMWELT + TIEFBAU INGENIEURE AMBERG GMBH

ERZHERZOG-KARL-STRASSE 6
92224 AMBERG

TEL 09621 4881 - 0
FAX 09621 4881 - 18

INFO@UTA-ING.DE
WWW.UTA-ING.DE

UTA INGENIEURE GMBH

ANLAGE ZUM BEBAUUNGSPLAN „ETSDORF SÜD“
IN ETSDORF, GEMEINDE FREUDENBERG
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

Allgemeines Wohngebiet
„ETSDORF SÜD“ in Freudenberg
Gemeinde Freudenberg, Landkreis Amberg-Sulzbach

Das Gebiet umfasst die Flurstücksnummern, Gemarkung Etsdorf
WA (allgemeines Wohngebiet):
Fl. Nr.: 393/T

Es wird wie folgt umgrenzt:
Nördlich Fl. Nr.: 395(AS29), 394/1, 78
Südlich Fl. Nr.: 395(AS29), 392
Östlich Fl. Nr.: 395 (AS29), 394/1
Westlich Fl. Nr.: 393/T

E) TEXTLICHE HINWEISE/BEGRÜNDUNG

1. Gesetzliche Grundlagen

- BauGB (Baugesetzbuch)
- BauNVO (Baunutzungsverordnung)
- BayBO (Bayerische Bauordnung)
- BnatSchG (Bundesnaturschutzgesetz)
- BayNatG (Bayer. Naturschutzgesetz)
- Satzungen der Gemeinde Freudenberg

2. Zweck der Planung

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindliche Bauleitplanung) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen in dem bezeichneten Gebiet. Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche, auch während der Planaufstellung.

3. Allgemeine Beschreibung

Das geplante Gebiet hat eine Fläche von ca. 0,895 ha und liegt im Süden von Etsdorf. Im Westen grenzt das Baugebiet an die bestehende Kreisstraße AS 29 und im Norden an die bestehende Bebauung von Etsdorf an. Die Flächen im Osten, Süden und die Fläche des geplanten Baugebiets werden intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen wird von der Gemeinde durchgeführt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 13b BauGB geregelt.
Da die Voraussetzungen für ein vereinfachtes, beschleunigtes Verfahren für die Ausweisung des Baugebiets „Etsdorf Süd“ aufgrund der direkten Anbindung an die bestehende Siedlung sowie einer max. überbaubaren Grundfläche durch das neue Baugebiet unter 10.000 m² gegeben sind, hat die Gemeinde Freudenberg in der Sitzung des Gemeinderates vom 06.08.2019 die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13b BauGB mit integrierter Grünordnung für das Allgemeine Wohngebiet „Etsdorf Süd“ beschlossen.

4. Planungsrechtliche Voraussetzung

Das Gebiet des geplanten Bebauungsplans ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Freudenberg nicht enthalten. Eine Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes ist erforderlich und wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan durchgeführt.

5. Ziel und Begründung

5.1 Vorbemerkungen

Der Bebauungsplan soll „[…] eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten […] (und) dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“ (§ 1 Abs. 5 BauGB)

Ziel der Gemeinde Freudenberg ist es, bei der vorliegenden Bebauungsplanung ihren Wohnraum weiter zu stärken, welcher die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigt. Auf einer Fläche von 0,895 ha (gesamter Geltungsbereich) sollen insgesamt 10 Grundstücke mit einer Größe von ca. 625 – 830 m² für Einzel- und Doppelhäuser entstehen.
Im Gemeindebereich von Freudenberg besteht eine enorme Nachfrage nach Wohnbauflächen. Die kurzfristige Umsetzung des Baugebietes Etsdorf Süd ist notwendig, um der intensiven Nachfrage der Bauwilligen entgegen zu wirken.
Nach Auskunft des Einwohnermeldeamtes ist der allgemeine Abwärtstrend des vorherrschend negativen demographischen Wandels im Landkreis Amberg-Sulzbach besonders in der Gemeinde Freudenberg nicht gegeben.

Die zuletzt ausgewiesenen Wohnbauflächen in Aschach sind größten Teils veräußert. Aktuell stehen in der Gemeinde Freudenberg keine weiteren freien Bauparzellen zur Verfügung. Baulücken werden mit Hinweis auf den Eigenbedarf (Kinder, Verwandte usw.) oft nicht veräußert und stehen so für Neuansiedlungen nicht zur Verfügung.

Die Fläche des geplanten Baugebietes geht vom Eigentümer an die Gemeinde Freudenberg über. Für die Ausweisung des Gebietes Etsdorf Süd besteht Interesse der Gemeinde insbesondere für Ortsansässige die Fläche zu erschließen, um der Landflucht entgegen zu wirken. Der Bedarf an Wohnraum kann zeitnah gedeckt werden. Langfristig sind jedoch weitere Bauflächen für einen Zuwachs an Einwohnern erforderlich.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und eine wirtschaftliche Ausnutzung der Wohnbauflächen zu erreichen, beschloss der Gemeinderat die Aufstellung des verbindlichen Bauleitplanes für das Gebiet Etsdorf Süd.

6. Erschließung

6.1 Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt im Westen der geplanten Bebauung mittels Anbindung an die Kreisstraße AS29. Über eine Erschließungsstraße (öffentliche Verkehrsfläche) mit der Breite von 5,50 m und im Kurvenbereich von 6,50 m wird das Baugebiet an das gemeindliche Straßennetz angebunden. Eine Wendemöglichkeit ist am Ende der Erschließungsstraße vorgesehen, durch einen Wendehammer mit Ø 6,00 m. Dieser ist mit einem 3-achsigen Müllsammelfahrzeuge durch Wenden in drei Zügen befahrbar.
Die Fußgängeranbindung an das geplante Baugebiet erfolgt östlich entlang der Höglinger Straße und schließt an den bestehenden Gehweg an.
Die vorhandene Zufahrt zum Flurstück 394/1 bleibt bestehend und wird angeglichen.

6.2 Stellplätze

Öffentliche Stellplätze sind nicht vorgesehen.

6.3 Kanäle

Das geplante Gebiet kann ordentlich an die gemeindliche Entwässerung angeschlossen werden. Das anfallende Mischwasser wird über eine neue Freispiegelleitung an den Mischwasserkanal in der Höglinger Str. angeschlossen. Die Entwässerung von

den Parzellen 9 und 10 muss ggf. durch Abwasserhebeanlagen in den Mischwasserkanal erfolgen.
Das Oberflächenwasser der Parzellen sollte, wenn möglich, über die belebte Bodenzone versickert werden.
Südlich des Baugebiets leitet die Hangwassermulde mit einer Gesamtbreite von 5,00 m, das anfallende Hangwasser nach Westen in den bestehenden Graben ab.

Die entsprechenden Regelwerke und Vorschriften sind dabei zu beachten.

6.4 Wasserversorgung
Anschluss an die bestehende örtliche Wasserversorgung ist jederzeit möglich. Der Anschluss erfolgt über das bestehende Ortsnetz.

6.5 Energieversorgung
Die Stromversorgung erfolgt über Erdverkabelung durch die Bayernwerk AG.

6.6 Müllentsorgung
Diese ist sichergestellt durch die Abfallentsorgung des Landkreises Amberg-Sulzbach.

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

7. Schutzgüter
7.1 Schutzgut Boden
Die Fläche des Geltungsbereiches wird intensiv landwirtschaftlich genutzt.
Es sind keine besonders leistungsfähige oder schutzwürdige Bodenflächen anzunehmen.

„Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen und abseits des Baustellenbetriebes getrennt zu lagern. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Der DIN 19731 sind qualitätserhaltende Hinweise zum Umgang mit dem Bodenmaterial zu entnehmen. Oberboden- und kulturfähiges Unterbodenmaterial soll möglichst auf dem Grundstück für die Anlage von Vegetationsflächen wiederverwendet werden. Hierzu wird die DIN 18915 Kapitel 7 zur Anwendung empfohlen. Überschüssiges Oberbodenmaterial, das nicht am Entstehungsort sinnvoll wiederverwendet werden konnte, kann unter Beachtung des § 12 BBodSchV und der DIN 19731 ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen verwertet werden. Flächen, die als Grünfläche vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Um zusätzlich mögliche Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nach Möglichkeit nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.“

7.2 Schutzgut Wasser

Zum Grundwasserstand oder Hangschichtenwasser im Geltungsbereich liegen keine Daten vor. Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes oder in einem Überschwemmungsgebiet.

Oberirdische Gewässer werden von der Bauleitplanung nicht tangiert. Zum Schutz vor Hangwasser ist im südlichen Bereich ein Hangwassergraben vorgesehen, die das anfallende Oberflächenwasser in den vorhanden Graben entlang der AS29 leitet.

7.3 Schutzgut Klima / Luft

Regionale Klimadaten

Ø Lufttemperatur / Jahr 7–8° C

Ø Niederschlagsmenge 650–750 mm/a

Das Baugebiet fällt nach Süden ab und weißt keine Bedenken zu Klima und Luft auf.

7.4 Schutzgut Pflanzen / Tiere

Die Fläche des Geltungsbereichs wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Auswirkungen auf die Tierwelt sowie der Artenschutz sind nicht zu erwarten.

7.5 Schutzgut Mensch (Erholung / Immissionen)

Die landwirtschaftliche Fläche grenzt an die Bebauung von Etsdorf an und hat keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Durch die Erweiterung der Bebauung ist nicht von erhöhten Immissionen auszugehen.

7.6 Schutzgut Landschaft

Die südliche Ortsrandeingrünung auf privaten Grund ist festgesetzt. Der Hangwassergraben befindet sich auf öffentlichem Grund und wird zudem bepflanzt. Damit wird die Bebauung optisch abgeschirmt und fügt sich dem Landschaftsbild. Zur Pflege der Hangwassermulde mit Bepflanzung ist das Geh- und Fahrtrecht gesichert. Am westlichen Rand von Etsdorf ist keine Ortsrandeingrünung vorhanden und soll im Baugebiet "Etsdorf Süd" fortgeführt werden. Nach Norden grenzt das Baugebiet an die bestehende Bebauung, somit wird hier von einer Eingrünung abgesehen. Im Westen grenzt das Baugebiet an die bestehende Bepflanzung entlang der AS29.

7.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter gem. Denkmalliste des Bayer. LA für Denkmalpflege sind im Gebiet nicht betroffen.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterlegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den

Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o.g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

7.8 Wechselwirkungen
Durch Wirkungsgefüge stehen die Schutzgüter in Verbindung. So ist die Leistungsfähigkeit von Schutzgut Boden nicht ohne das Schutzgut Wasser zu betrachten. Diese bilden durch Wechselwirkung den nötigen Lebensraum für Schutzgut Pflanzen und Tiere.

8. Sonstiges

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

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

8.2 Landwirtschaftliche Emissionen

Bei der Bewirtschaftung nach guter landwirtschaftlicher und fachlicher Praxis Emissionen (Staub, Lärm, abgeschleuderte Teile, Steine …) auftreten können, die von den Bewohnern hinzunehmen sind.

Bei der Bepflanzung ist zu beachten, dass der Abstand je nach Pflanze so gewählt wird, dass eine Durchwurzelung und auch größerer Schattenwurf auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen möglichst vermieden wird.

8.3 Außenwerbung und Reklame

Wechsellicht und grelle Farben sind nicht zulässig, Wechsellicht liegt vor, wenn sich der Betriebszustand der jeweiligen Beleuchtungsanlagen in weniger als 10 Minuten ändert.

8.4 Firstrichtung

Die Firstrichtung ist parallel zu mindestens einer Parzellengrenze festgesetzt.

Eine zukunftsorientierte Firstausrichtung ist anzustreben, da so effektiv Sonnenenergie für Warmwasser bzw. Photovoltaik-Technik genutzt werden kann. Es empfiehlt sich weiter, den Einbau von Leerrohren für eine nachträgliche Auf- und Umrüstung für ressourcenschonende und emissionssenkende Maßnahmen vorzusehen.

F) Verbindliche Festsetzung durch Text

1. Art der Nutzung

Das Bauland wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Deshalb ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern.

Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte ist 1 Wohneinheit zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Abs. 1-3; BauNVO

2.1.1 Maximal zulässige Grundflächenzahl

GRZ 0,35

2.1.2 Maximal zulässige Geschoßflächenzahl

GFZ 0,70

2.1.3 Höhe von Hauptgebäuden

Bei Bautypen WA I (EG+1OG); WA II (EG+DG); WA III (EG+1OG) max. 9,50 m und bei Bautyp WA IV (EG) max. 6,40 m.

2.1.4 Maximale Firsthöhe in m ü. NN.

Parzelle Nr. 1	429,20	Parzelle Nr. 6	427,80
Parzelle Nr. 2	428,30	Parzelle Nr. 7	427,40
Parzelle Nr. 3	428,10	Parzelle Nr. 8	427,40
Parzelle Nr. 4	424,90	Parzelle Nr. 9	423,70
Parzelle Nr. 5	428,00	Parzelle Nr. 10	426,30

Die Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (Art. 6, Abs. 4, Satz 2 BayBO).

2.2

Eine Bebauung der Grundstücke ist für Haupt- und Nebengebäude nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Für die Abstandsflächenregelung ist Art. 6 der BayBO anzuwenden, auch wenn die Abstandsflächenregelung nach der BayBO geringere Grenzabstände ergeben würde. Ausgenommen sind Verfahrensfreie Bauvorhaben gemäß Art. 57 der BayBo.

3. Dächer der Hauptgebäude

3.1 Dachformen

a) bei Ausführung WA I (EG+1OG, max. Firsthöhe 9,50 m) nur Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 15 ˚ bis 25 ˚ zulässig. Dachüberstände an der Traufe sind bis maximal 60 cm, am Ortgang bis max. 30 cm möglich.

b) bei Ausführung WA II (EG+DG, max. Firsthöhe 9,50 m) nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 ˚ bis 45 ˚und mit einem Kniestock von 1,00 m zulässig. Dachüberstände an der Traufe sind bis maximal 60 cm, am Ortgang bis max. 30 cm möglich.

c) bei Ausführung WA III (EG+1OG, max. Firsthöhe 9,50 m) nur Pultdächer mit einer Dachneigung von 10 ˚ bis 20 ˚ zulässig. Die Traufe ist im Süden (Straße) und der First im Norden der Parzelle anzuordnen. Dachüberstände an der Traufe sind bis maximal 60 cm, am Ortgang bis max. 30 cm möglich.

d) bei Ausführung WA IV (EG, max. Firsthöhe 6,40 m) nur Walmdächer mit einer Dachneigung von 15 ˚ bis 25 ˚zulässig. Dachüberstände sind bis maximal 60 cm möglich.

3.2 Dachdeckung

Die Dachdeckung hat mit roten, braunen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln oder – steinen zu erfolgen. Beschichtete Metalldacheindeckungen in den genannten Farben sind als Beplankung der Seitenflächen bzw. Giebelflächen bei Dachgauben zulässig.

Andersfarbige oder glänzende Dachdeckungen sind nicht zulässig, mit folgenden Ausnahmen: Warmwasser- und Photovoltaik-Kollektoren sind zulässig

3.3 Dachaufbauten

3.3.1 Dachgauben sind als Satteldach- oder Schleppgauben möglich.

Dachgauben sind zulässig - bei Einzelhäusern in den mittleren zwei Vierteln der Dachfläche

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

3.4 Hauptfirstrichtungen

Die Hauptfirstrichtung muss parallel zu mindestens einer Parzellengrenze ausgerichtet sein.

Bei Parzelle 3 und 7 hat die parallele Ausrichtung an die westliche – oder nördliche Parzellengrenze zu erfolgen.

Bei Parzelle 4 hat die parallele Ausrichtung an die südliche – oder östliche Parzellengrenze zu erfolgen.

Bei Parzelle 8 hat die parallele Ausrichtung an die nördlich – oder östliche Parzellengrenze zu erfolgen.

Bei „WA III“ auf den Parzellen 5, 6 und 7 ist die Hauptfirstrichtung parallel zur Straße auszurichten.

Mögliche Firstrichtig der jeweiligen Parzelle ist in „A) Planzeichnung“ ersichtlich.

4. Garagen und Nebenanlagen

4.1 Wandhöhen

Die Wandhöhe an der Traufseite, gemessen gemäß Art. 6, Abs. 4, S. 2 und 3 BayBO, darf im Mittel nicht mehr als 3,00 m betragen.

Grundsätzlich sind Garagen nach Art. 6, Abs. 9 Nr. 1 BayBO zugelassen.
Für die Bemessung der Garagenwandhöhen wird als Bezugspunkt die Oberkante Fertigfußboden der Garage angesetzt.

4.2 Dachneigung
Die Dachform der Garagen ist an die Dachform des Hauptgebäudes anzugleichen.
Außerdem sind Flachdächer ausschließlich mit extensiver Dachbegrünung zugelassen.

4.3 Garagen, Nebengebäude
Garagen und Nebengebäude sind nach Art. 6 der BayBO zu bewerten.
Bei Parzelle 7, 8, 9 und 10 muss die Außenwand der Garage auf der festgesetzten Baulinie liegen. Die Zufahrten bei den Parzellen 7, 8, 9 und 10 zu den Garagen dürfen nicht eingefriedet werden.

4.4 Stellplätze
Anzahl und Anordnung von Stellplätzen regelt die gemeindliche Satzung.

5. Gestaltung
5.1 Einfriedungen
Siehe Festsetzungen Grünordnung Punkt 7

5. 2 Aufschüttungen/Abgrabungen
Aufschüttungen und Abgrabungen sind weitestgehend zu vermeiden und maximal bis zu einer Höhe von 0,75 m bezogen auf das natürliche Gelände zulässig.
Zulässig sind bepflanzte Terrassierungen, wenn die Böschungen dem natürlichen Gelände eingefügt werden, Betonmauern und Steine, sowie Trockenmauern bis max. 0,75 m Höhe.

5.3 Schutzzonen

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

5.4 Geh- und Fahrtrecht

Südlich der Hangwassermulde ist das Flurstück 392, Gemarkung Etsdorf mit einem Geh- und Fahrtrecht für Pflegearbeiten zu belasten.

5.5 Luft- und Wärmepumpen

Luft- und Wärmepumpen sind in Einhausungen im Außenbereich oder im Inneren der Gebäude zu errichten.

6. Allgemeine verbindliche Festsetzungen

im Übrigen gilt die Bayerische Bauordnung.

7. Grünordnung

7.1 Oberboden

Der belebte Oberboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen.

7.2 Oberflächenwasser

Die Anlage von Zisternen zur Regenwassernutzung wird empfohlen. Damit Rückwirkungen auf das Trinkwasser der öffentlichen und häuslichen Trinkwasserversorgung ausgeschlossen werden können, möchten wir vorsorglich darauf hinweisen, dass gem. § 17 Abs. 6 TrinkwV keinerlei feste Verbindung zwischen Trink- und Betriebswasserinstallation vorhanden sein darf. Diese Anlagen sind gem. § 13 Abs. 4

TrinkwV seitens des Betreibers bei der zuständigen Behörde (i. d. R. Gesundheitsamt) anzuzeigen.

7.3 Versiegelung

Fußwege, wenig befahrene Fahrspuren und Stellplätze sind nur im unbedingt notwendigen Umfang zu befestigen. Hierfür sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden oder versickerungsfähige Fugen von mind. 3 mm herzustellen (z. B. Rasengittersteine, Natur- und Betonsteinpflaster mit Rasenfugen, wassergebundene Decken, Schotterrasen oder Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen). Ausgenommen sind Terrassenflächen mit max. 20 m².

7.4 Einfriedungen

Als Einfriedung zum Straßenrand sind senkrechte Metallzäune und Holzlattenzäune mit einer Höhe von max. 1,20 m erlaubt. Bei Vorgärten kann und soll auf Einfriedungen jedoch ganz verzichtet werden. Maschendrahtzäune sind entlang der Straße nicht zulässig.

Zaunsockel sind nur entlang der Straßen bis zu einer Höhe von 10 cm zulässig. Der Verlauf der Zäune ist dem Gelände anzupassen. Zwischen den Grundstücken sind auch Maschendrahtzäune bis 1,20 m Höhe über Geländeoberkante zugelassen. Es wird jedoch die Pflanzung von freiwachsenden Hecken empfohlen. Dies sollten 2-3reihige Hecken sein, Pflanzabstand 1,50 x 1,50 m. Zu pflanzen sind mind. 50 % heimische Gehölze (s. beil. Artenliste), Ziergeh. bis zu einem Anteil von max. 50 %.

7.5 Gestaltung des Geländes

Grundsätzlich ist das natürliche Landschaftsrelief ist zu erhalten. Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf nicht verändert werden.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind weitestgehend zu vermeiden und maximal bis zu einer Höhe von 0,75 m bezogen auf das natürliche Gelände zulässig.

Hiervon ausgenommen sind Parzelle 9 und 10. Die neue Straßenoberkante bei den Parzellen 9 und 10 ist ca. 1,50 - 3,50 m höher als das vorhandene Gelände. Die Oberkante von Fertigfußboden im Erdgeschoss der Parzellen 9 und 10 soll auf die-

sem Niveau liegen. Die Böschung vom geplanten Gelände zum bestehenden Geländeverlauf soll über die Hausbreite ausgeführt werden. Die Böschung soll zu den unbebauten Parzellengrenzen auf das bestehende Geländeniveau abflachen
Der Böschungswinkel darf eine maximale Neigung von 1:2 aufweisen.
Die entstehenden Böschungen sind in das natürliche Gelände einzufügen und zu bepflanzen. Stützmauern aus Naturstein mit Vorpflanzung bis zu einer Höhe von 1,00 m sind zulässig. Böschungswurzel bzw. Mauer muss einen Abstand von mindestens 1,00 m zur Grundstücksgrenze einhalten.
Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser auf das Nachbargrundstück abgeleitet wird.
Dem Bauantrag ist auch in Fällen des Genehmigungsfreistellungsverfahrens ein Geländeschnitt mit Darstellung des natürlichen und geplanten Geländeverlaufs beizugeben. Als Bezugspunkt ist die nächstgelegene Straßenoberkante darzustellen.

7.6 Garagenflachdachbegrünung
Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu versehen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen.

7.7 Bepflanzungen
öffentliche Fläche
Die Ortsrandeingrünung am südlichen Rand des Baugebietes ist wie im Plan dargestellt die Hangwassermulde auf Öffentlichem Grund zur Einbindung in das Landschaftsbild zu erstellen.
Es sind hier einzelne Bäume vorzusehen. Je 15 m Ortsrand ist ein heimischer Baum zu pflanzen. Zu verwenden sind Arten gemäß untenstehender Artenliste.

private Fläche

Die Ortsrandeingrünung am südlichen Rand des Baugebietes ist wie im Plan dargestellt eine Ortsrandeingrünung auf Privatem Grund zur Einbindung in das Landschaftsbild zu erstellen.

Es ist hier eine lockere Gehölzpflanzung vorzusehen. Je 20 m Ortsrand/Grundstücksgrenze sind dabei mindestens 30 heimische Sträucher zu pflanzen. Zu verwenden sind Arten gemäß untenstehender Artenliste.

Private Gärten und Vorgärten sind mit heimischen Sträuchern und Hecken, Laubbäumen und Stauden lt. Artenliste zu bepflanzen. Ein Anteil von Ziergehölzen bis 50 % ist zulässig. Die Flächen sind gärtnerisch und je nach Anlage möglichst naturnah und extensiv zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. In den Privatgärten ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum mindestens 2. Ordnung s. Artenliste oder ein Obstbaum, Hochstamm, zu pflanzen. Diese Bäume sind ggf. zusätzlich zu den lt. Festsetzung für die Ortsrandeingrünung zu pflanzenden vorzusehen. Mindestens ein Baum ist als Hausbaum auf dem Grundstück zu pflanzen.

Gehölzarten für Anpflanzungen

Die Verwendung von buntlaubigen Formen von Laubgehölzen, von Hänge- und Trauerformen, sowie von nicht heimischen oder blau- oder gelbgefärbten Nadelgehölzen (z.B. Thuja, Scheinzypresse, Blaufichte) ist im Geltungsbereich ausdrücklich ausgeschlossen.

Die Pflanzenarten der folgenden Listen sind bei Pflanzmaßnahmen in Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, sowie bei Pflanzgebot nach § 178 BauGB zu verwenden. Auf diesen Flächen dürfen keine anderen (standortfremden) Arten verwendet werden.

Der Anteil der Pflanzen einer Art darf zwanzig von Hundert (20 %) nicht übersteigen.

Bäume sind mindestens in der Qualität Hochstamm, 3xv, m.B. 14-16 cm Stammumfang zu pflanzen. Sträucher sind mindestens in der Qualität verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60/100 cm Höhe zu pflanzen.

7.8 Pflanzen und Artenliste

Liste 1: Großbaumarten (Bäume 1. Ordnung)

● Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	● Quercus robur	Stiel-Eiche
● Acer platanoides	Spitz-Ahorn	● Tilia cordata	Winter-Linde
● Fraxinus excelsior	Esche	● Juglans regia	Walnuss

Liste 2: Mittelgroße Bäume (Bäume2. Ordnung)

● Acer campestre	Feld-Ahorn	● Prunus avium	Vogelkirsche
● Betula pendula	Birke	● Pyrus communis	Holzbirne
● Carpinus betulus	Hainbuche	● Sorbus aucuparia	Eberesche
● Malus sylvestris	Holzapfel		

Liste 3: Sträucher

● Cornus sanguinea	Hartriegel	● Rosa canina	Hundsrose
● Coryllus avellana	Hasel	● Rosa rubiginosa	Weinrose
● Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	● Rubus caesius	Kratzbeere
● Ligustrum vulgare	Liguster	● Rubus fruticosus	Brombeere
● Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	● Rubus idaeus	Himbeere
● Prunus spinosa	Schlehe	● Salix caprea	Salweide
● Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	● Sambucus nigra	Holunder
● Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere	● Viburnum lantana	W. Schneeb.
● Rosa arvensis	Kriechende Rose	● Viburnum opulus	G. Schneeb.

8. Hinweise Grünordnung durch Text

8.1 Niederschlagswasser

Anfallende Niederschlagswässer sind, soweit möglich, auf dem Grundstück durch geeignete Maßnahmen der Wiederverwendung/Versickerung zuzuführen.

8.2 Grundwasser

Grundwasseranschnitte sowie die Behinderung seiner Bewegung ist zu vermeiden.

8.3 Barrierefreiheit

Wo immer möglich, ist auf Barrieren wie Mauern, Sockeln und Treppen zu verzichten.

8.4 Organische Abfälle

Organische Abfälle aus dem Garten sollen möglichst auf dem eigenen Grundstück kompostiert und das gewonnene Humusmaterial wieder dem Kreislauf der Bodenbildung zugeführt werden. Die Anlage von Kompoststellen auf jeder Grundstücksparzelle wird deshalb ausdrücklich erwünscht.

8.5 Pflege und Instandhaltung

Bei den anfallenden Pflege- und Instandhaltungsarbeiten ist nach Möglichkeit auf den Einsatz von Schädlings- und Unkrautbekämpfungsmitteln sowie synthetischer Düngemittel zu verzichten. Auf die Beachtung der gültigen Pflanzenschutzgesetze wird hingewiesen.

8.6 Fassadenbegrünung

Bei Gebäuden bzw. Garagen mit größeren geschlossenen, fensterlosen Fassaden wird empfohlen, diese mit hochwüchsigen, dauerhaften Klettergehölzen zu begrünen.

8.7 Grünbereiche

Statt Rasenflächen mit intensiver Pflege sollte zumindest in Teilbereichen extensive Wiesenbereiche mit 2-3maliger Mahd pro Jahr geschaffen werden, um die Artenvielfalt zu erhöhen.

8.8 Kleinstlebensräume

Es wird empfohlen, Kleinstlebensräume wie Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse, Mager- und Trockenstandorte, Trockenmauern, Teich- und Feuchtflächen sowie Staudenpflanzungen anzulegen.

8.9 Umwelt- und Ressourcenschutz

Es wird sich ausdrücklich für den Einsatz moderner, alternativer Heiztechniken ausgesprochen. Zudem sei auf die Möglichkeit der Verwendung von Regenwasser im Haushalt, vor allem für Toilettenspülung und Waschmaschine, hingewiesen. Durch den geringen Kalkgehalt des Regenwassers kann bei der Dosierung von Waschmitteln so auf bis zu 50 % der üblichen Menge verzichtet werden.

8.10 Anbringung von handelsüblichen Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse

An den Gebäuden sollen zur Stützung des Bestands von Gebäude bewohnenden Vogel- und Fledermausarten handelsübliche Fledermaus- und Vogelnisthilfen eingebaut oder angebracht werden. Damit kann der allgemeine Quartiermangel für diese Tiergruppen an modernen Gebäuden verringert werden.

8.11 Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten

Werden Gebäude mit großen Fenstern oder Glasfronten errichtet, sollten Vorkehrungen getroffen werden, die einen häufigen Anflug von Vögeln weitgehend vermeiden können. Hierzu zählen zum Beispiel das Anbringen von Vorhängen, Verwendung von nach außen verspiegeltem Glas, Aufstellen von Grünpflanzen hinter den Scheiben, Bemalen der Scheiben mit einem sogenannten Birdpen und anderes (s. a. Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz von 2010).

Aufgestellt, 06. August 2019

Umwelt + Tiefbau Ingenieure Amberg GmbH
Erzherzog-Karl-Str. 6
92224 Amberg