



ANLAGE ZUM BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

Allgemeines Wohngebiet

Bauabschnitt II „SÜNDERBÜHL“ im Ortsteil Witzlhof

der Gemeinde Poppenricht, im Landkreis Amberg - Sulzbach

Das Gebiet umfasst die Flurstücksnummern, Gemarkung Trasslberg
Fl. Nrn. 832 (teilweise), 822/1 (teilweise)

Es wird wie folgt umgrenzt:

Nördlich: Flur Nrn. :811, 822/1

Südlich: Flur Nr. 832 (teilweise)

Östlich: Flur Nr. 831/9 /10 /11 /12/ 13 /15 /16 /45

Westlich: Flur Nr. 375, 377, 832/1

C) HINWEISE DURCH TEXT

1) Gesetzliche Grundlagen:

- BauGB (Baugesetzbuch)
- BauNVO (Baunutzungsverordnung)
- BayBO (Bayerische Bauordnung)
- BayNatG (Bayer. Naturschutzgesetz)
- Satzung der Gemeinde Poppenricht
in den jeweils gültigen Fassungen



2) Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Das geplante allgemeine Wohngebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan - Landschaftsplan der Gemeinde Poppenricht enthalten. Die Grundzüge der Flächennutzungsplanung sind in dem seit 27.07.2004 rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan enthalten. Im geltenden Flächennutzungsplan ist die Fläche des allgemeinen Wohngebiet bereits ausgewiesen und wurde bereits dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Sünderbühl im Parallelverfahren ergänzt und geändert, so daß eine sinnvolle Umsetzung der Planung möglich wurde.

3) Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB:

Mit der Ausweisung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes soll der Nachfrage von Wohnraum nach geeigneten Flächen in der Gemeinde Poppenricht Rechnung getragen werden. Das jüngst umgesetzte Wohngebiet „Sonnenseite“ in der Gemeinde Poppenricht ist bereits veräußert. Ebenso ist der 1.Abschnitt des Bebauungsplanes Sünderbühl komplett erschlossen und veräußert.

Derzeitig dienen die vorgesehenen Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung. Die Lage des Gebietes in unmittelbarer Nähe zur bestehenden Wohnbebauung in Trasslberg, sowie der Wohnbebauung der gewachsenen Siedlung in der Luitpoldhöhe eignen sich hervorragend für eine Wohnnutzung. Das bestehende Wohnumfeld erfährt durch die Neuausweisung des Gebietes eine Aufwertung. Die inzwischen sich gut entwickelte Nahversorgung im nahegelegenen Misch- und Gewerbegebiet Witzlhof begünstigt zusätzlich die Umsetzung der Maßnahme.

Aufgrund des nach wie vor anhaltenden Bedarfs an attraktiven Baugrundstücken in der Gemeinde Poppenricht konnte der 1.Bauabschnitt vollkommen realisiert werden. Die Gemeinde Poppenricht möchte mit der vorgesehenen Gebietserweiterung die im Flächennutzungsplan hierfür vorgesehenen Flächen erschließen, sowie dem nach wie vor bestehenden Bedarf an Flächen im angemessenen Maß mit 15 Bauparzellen nachkommen.



4.) Umweltprüfung, Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB

Auf den beigegeführten Umweltbericht wird verwiesen

5) Allgemeine Beschreibung des künftigen Wohngebietes:

Die ca. 1,2 ha große geplante Ausweisung des Wohngebietes schließt westlich an das inzwischen bestehende Wohngebiet Sünderbühl der Ortschaft Trasslberg an. Von der Sulzbacher Straße ist die Straßenerschließung zum Glaser der geplanten Wohngebietserweiterung vorhanden. Zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Anschlusses „zum Glaser“ an die Staatsstraße wurde die Einmündung zur Sicherheitsverbesserung baulich durch einen Verkehrsspiegel ausgestattet.

Das Gebiet wird zur Zeit ausschließlich landwirtschaftlich genutzt.

6) Überregionale Planungen (Regionalplan)

In der Begründung des ersten Bauabschnittes wurden bereits die überregionalen Planungen im Flächennutzungsplan berücksichtigt. Überregionale Planungen, insbesondere die Umgehungstrassenvarianten Nord der Stadt Amberg liegen in ausreichender Entfernung des geplanten Gebietes. Unabhängig von der Wahl der vorgeschlagenen Trassenvarianten, was in einem eigenständigen Planfeststellungsverfahren zu klären ist, haben diese keinen planerischen Einfluß auf die Ausweisung des Wohngebietes, da sie im ausreichenden Abstand von der Ausweisung liegen. Eventuell angedachte Lärmschutzmaßnahmen sind je nach Erfordernis durch den zukünftigen Straßenbaulastträger der Straßenbaumaßnahme zu veranlassen. Im genehmigten Flächennutzungsplan sowie dem Bebauungsplan Sünderbühl wurden die überregionalen Planungen bereits abgestimmt und berücksichtigt.

7) Erschließung:

7.1 Allgemeines:

Träger der öffentlichen Erschließung ist die Gemeinde Poppenricht, welche gemäß Erschließungsvertrag einen Bauträger mit der Leistungserbringung und Veräußerung der Grundstücke beauftragt.



7.2 Erschließung §§ 127 - 135 BauGB:

Straßen:

Die Erschließungskosten umfassen die Herstellung der Erschließungsstraßen, Wege und Parkplätze innerhalb des im Geltungsbereich liegenden Anlagen. Die im Geltungsbereich erforderliche Verlängerung der Zufahrt zum Glaser ist bereits bis auf ein kurzes Reststück als Ausbau mit einer Asphaltdecke erfolgt. Dieses muß über den Erschließungsträger zur Herstellung übernommen werden. Die Straßen im verkehrsberuhigten Baugebiet erfolgen nach einer Mindestbreite von 4m und einem Mehrzweckstreifen von 2m, welcher auch für den Begegnungsverkehr für größere Fahrzeuge benutzt werden kann. Zudem dient der Mehrzweckstreifen auch für die Leitungstrassen der Ver- und Entsorgung. Im ersten Bauabschnitt wurde die Erschließung so ausgelegt, daß diese nachfolgende Erschließungserweiterung in Ostrichtung möglich ist. Hierdurch können zur Vermeidung von aufwendigen Wendepunkten mit hohem Platzbedarf nun Ringstraßen ohne Wendehämmer hergestellt werden.

7.3 Wasserversorgung, Stromversorgung, Gasversorgung, Telekom:

Eine Versorgung mit Wasser-, Strom-, und Telekom ist über die bestehende Zufahrtsstraße zum Glaser vorhanden, bzw. muß durch Leitungen ergänzt werden. Eine Gasversorgung erfolgt bereits und ist in Abstimmung mit den Stadtwerken Amberg zu erweitern. Eine Wasserversorgung erfolgt durch den Netzbetreiber, der Gemeinde Poppenricht, welche als Wassergast von den Stadtwerken Amberg das Wasser in Witzlhof bezieht. Die Stromversorgung erfolgt durch die e-on. Im ersten Bauabschnitt wurde eine Trafostation im Bereich der Regenrückhaltung vorgesehen, welche für das gesamte Gebiet ausgelegt wurde. Die Telekom versorgt diesen Einzugsbereich. Vorgeschrieben wird grundsätzlich eine Versorgung durch erdverlegte Leitungen.



7.4 Entwässerung:

Die Entwässerung des geplanten Baugebietes hat im Trennsystem zu erfolgen. Das historisch vorhandene Entwässerungssystem im Gebiet der Richard-Herter-Straße und zum Glaser erfolgte bereits im Trennsystem. Frühere Überlegungen berücksichtigten eine Umstellung des historischen Trennsystems auf ein Mischsystem, wofür gem. Wasserrechtsbescheid vom 02.10.2000 eine Ableitung der Regenwässer besteht. Zur Hangwasserableitung war demnach vorgesehen, die bestehende Schmutzwasserleitung auszutauschen und zum Mischwasserkanal aufzuweiten. Nachdem die Gemeinde ihre bestehenden Schmutzwasserkanäle untersuchen lies, ergab sich im Ergebnis, daß der Schmutzwasserkanal zum Glaser keiner wesentlichen Sanierung bedarf und hydraulisch ausreichend bemessen ist. Somit kann diese Schmutzwasserleitung erhalten werden.

Für die Ableitung der Regenwässer aus dem geplanten Baugebiet in das bestehende Entwässerungssystem sind keine nachteiligen hydraulische Belastungen zu erwarten, da das geplante Wohngebiet über eine Regenrückhaltung gepuffert wird und ein geringer Grad der Oberflächenversiegelung festgesetzt ist. Für die Baugebietserweiterung ist bereits eine ausreichende Rückhaltung durch Herstellung eines Erdbeckens im ersten Abschnitt vorgesehen worden.

Zur Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen werden zudem folgende Maßnahmen in der Bauleitplanung berücksichtigt:

- Die Versiegelung der Oberflächen wird auf ein Mindestmaß zu reduziert.
- Eine private Regenwassernutzung in Form von Brauchwasserzisternen ist ausdrücklich erwünscht.
- Das Regenwasser wird in einem öffentlichen Rückhalteteich gepuffert.
- Das Schmutzwasser ist dem Schmutzwasserkanal des vorhandenen Ablaufkanals zuzuleiten und wird über die Ortskanalisation der Verbandskläranlage Amberg - Kümmersbruck in Theuern zugeführt.

7.5 Abfallentsorgung:

Die Müllentsorgung ist durch die Abfallentsorgung des Landkreises Amberg-Sulzbach sichergestellt. Die vorgesehene Ringstraße erlaubt eine sichere Zufahrtsmöglichkeit der Großfahrzeuge ohne Rückwärtsfahrten.



7.6 Hochwasserableitung:

Gleichzeitig zur Kanaluntersuchung hat die Gemeinde Poppenricht ein Hochwasserschutzkonzept erstellen lassen. Im Ergebnis des Konzeptes von 2005 steht neben einer größeren Rückhaltung eine Aufweitung der bestehenden Regen- und Hangwasserableitung. Demnach war es bei einem Straßenausbau zum Glaser im 1. Bauabschnitt erforderlich das vorhandene Grabensystem auf Flur Nr. 822/1 in Richtung Norden auf Flur Nr. 811 zu verlegen. Um einer Möglichen Überflutung im nördlichen Bereich des geplanten WA-Gebiets vorzubeugen ist bei den Parzellen 1 + 8 eine Geländeaufschüttung vorgesehen. Ebenso werden in diesem Bereich die Gebäude 15 cm über der Geländeaufschüttung errichtet. Der im Hochwasserschutzkonzept von Dezember 2005 errechnete Abfluss aus dem westlichen Taleinzug von 4 m³/s verteilt sich zufolge westlich und nördlich des geplanten Baugebietes auf landwirtschaftliche Nutzflächen.^[N1]

Auf Grund der Geländeauffüllungen der Parzellen 1 + 8 verlorene Retentionsraum wird durch die Aufweitung des vorhandenen Grabens um 350 m² nördlich der Straße „Zum Glaser“ in Richtung Norden (Fl. Nr. 811) ausgeglichen.

8) Grünordnung:

8.1 Allgemeines:

Der Grünordnungsplan einschließlich Textteil ist Bestandteil dieses Verfahrens.

9) Sonstiges:

9.1 Befreiung:

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

9.2 Entschädigungen:

Die an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen müssen keine Einschränkungen hinnehmen. Durch die Landwirtschaft entstehen innerhalb bestimmter Zeiten kurzzeitig Belastungen, durch übliche landwirtschaftliche Arbeiten, welche sich auf die an-



grenzenden Baugrundstücke auswirken können. Die Bauwerber werden seitens der Gemeinde bei Bauanträgen darauf aufmerksam gemacht, daß hieraus keine Entschädigungsansprüche gegenüber der Gemeinde bzw. dem Verursacher geltend gemacht werden können.

Weiterhin ist durch geeignete Maßnahmen (Mulden und Gräben) sicherzustellen, daß von den höher liegenden Grundstücken vom Vorhabensgebiet in unterliegende Grundstücke ablaufendes Oberflächenwasser schadlos abgeleitet wird. Ebenso können die jeweiligen Bauwerber keinen Entschädigungsanspruch gegen Straßenbaulastträger, sowie in ausreichender Entfernung liegenden Gewerbegebietflächen wegen ortstypischen, den gesetzlichen Richtlinien unterschreitenden Lärm und ausgehenden Immissionen geltend machen.

9.3 Landwirtschaftliche Flächen

Durch die Erschließung und Veräußerung der Baugrundstücke im ersten Abschnitt, sowie durch die Erweiterung entsteht zunächst auf dem Restgrundstück Fl. Nr. 831 bzw. Fl. Nr. 832 ein gefangenes Grundstück. Im textlichen Teil des ersten Abschnittes wurde daher auf eine Zufahrtsermöglichung im Bauabschnitt II hingewiesen. Zur Umsetzung dieses Bauabschnittes ist daher eine 6.00m breite Zufahrtsermöglichung im südlichem Bereich, sowie die Herstellung eines anliegenden Pflegeweges als Abgrenzung zum Baugebiet in Fortsetzung des ersten Bauabschnittes herzustellen.

9.4 Allgemeine Hinweise zur Baugestaltung:

Im Bebauungsplan wird die überbaubare Fläche als Höchstmaß nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgelegt und der Abstand zu den Grundstücksgrenzen über die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 der Bayer. Bauordnung (BayBO) sowie den Baugrenzen bestimmt. Private Grünflächen entlang der Grundstücksflächen dürfen als Abstandsflächen von den jeweiligen Grundstücksbesitzer benutzt werden. Soweit anderslautende Vorschriften, wie für Feuerwehrezufahrten, notwendige Erschließungen, Immissionen oder die Zuordnung zu den Schutzzonen von Versorgungsleitungen andere (größere) Abstände erfordern, sind diese zu berücksichtigen.



D) VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1.0) *Art und Maß der baulichen Nutzung*

1.1) Als Art der baulichen Nutzung wird nach § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Es gliedert sich in

- Bauflächen in offener Bauweise
- öffentliche Verkehrsflächen
- öffentliche Grünflächen
- Flächen für die Ver- und Entsorgung

1.2) Als Maß der baulichen Nutzung werden festgesetzt:

Nach § 16 BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ) **0,35**

Geschoßflächenzahl (GFZ) **0,7**

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze auf 2 festgesetzt. Pro Bauparzelle sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

Eine Grenzbebauung ist für Garagen und Nebengebäude zulässig.

2.0) *Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsfläche*

2.1 Die Bauweise ist als offen vorzusehen. Für die nicht überbaubaren Flächen gilt Art. 7 BayBO (Bayerische Bauordnung; Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke).

Auf dem der Straße abgewandten Teil der Bauparzellen werden außerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Flächen zusätzlich noch Treibhäuser und Gartenlauben bis zu einer Grundfläche von max. 8 m² und Pergolen bis 12 m² gestattet.

Es wird je Bauparzelle, außer dem Nebengebäude (Garage), nur ein zusätzliches Gebäude gestattet. Das Ortsbild darf dadurch nicht gestört werden. Wandhöhe und Breite wie in § 6, Nebengebäude, beschrieben.



2.2 Für die Abstandsflächen der Gebäude gelten Art. 6 der BayBO soweit sich nicht durch die notwendige Erschließung, die Feuerwehrezufahrten und die erforderliche Bepflanzung (Ortseingrünung, Grünordnung) und grunddienstbarlich gesicherte Leitungsrechte (z.B. Kanalleitung) andere (größere) Abstände ergeben.

3.0) **Garagen und Stellplätze**

Vor den Garagen ist ein Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 5m freizuhalten. Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen dürfen nur im notwendigen Umfang befestigt werden. Hierfür sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden z.B. Rastengittersteine, Natur- und Betonsteinpflaster mit Rasenfugen, wassergebundene Decken, Schotterrasen oder Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen. Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so sollte beiderseits der Grenze ein zumindest 0,5m breiter Grün- bzw. Pflanzstreifen zwischen den Einfahrten vorgesehen werden. Ausgenommen sind Terrassenflächen mit max. 20 m². Geländeänderungen aufgrund von Garagenzufahrten sind auf den jeweilig zugeordneten Grundstück selbst herzustellen.

Vorgeschrieben sind mindestens 2 Stellplätze pro Wohneinheit auf dem Baugrundstück oder rechtlich gesichert. Die Garagenzufahrtsfläche wird hierfür angerechnet.



5.0) **Bauliche Gestaltung der Gebäude**

5.1 Aufgrund der topographischen Hanglage ist im Genehmigungsverfahren ein Geländeschnitt mit der Darstellung des natürlichen und des geplanten Geländeverlaufs darzustellen. Die Hauptgebäudeeinordnung hat so zu erfolgen, daß die zukünftige Erdgeschoss-Fußboden-Oberkannte das natürliche Gelände, gemessen an den geplanten Gebäudeecken im Mittel nicht mehr als 50cm übersteigt. Abweichend hierzu soll als Mindestgebäudehöhe jedoch die Höhe der zur Erschließungsstraße ungünstigst liegenden Seite (bergseitig) die Höhe der Erdgeschoss-Fußboden-Oberkannte nicht unterschreiten.

Um im Hochwasserfall eine Überflutung der Parzellen 1 und 8 zu vermeiden wird für diese Parzellen eine Erdgeschosshöhe festgelegt:

Parzelle 1: 389,40 m ü. NN

Parzelle 8: 389,25 m ü. NN

Außerdem müssen Kellerlichtschächte und Zugänge bis zu diesen Höhenkoten gegen Oberflächenwasserzutritt geschützt sein.

Des Weiteren sind die Bereiche dieser Parzellen nördlich des Gebäudes 15cm tiefer anzulegen:

Parzelle 1: 389,25 m ü. NN

Parzelle 8: 389,10 m ü. NN

5.2 Für die bauliche Gestaltung der Gebäude gilt Art. 8 BayBO.

5.3 Fassaden

Die Fassaden der Baukörper sind als Putzflächen (keine grellen Farben) oder Holzflächen auszubilden. In die Fassaden oder Dachflächen können auch Solarelemente integriert werden. Glasbausteine und Ornamentsteine sind unzulässig.

5.4 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind zulässig.



5.5 Dächer,

Die Firstrichtungen der Gebäude sind Ost-West-Richtung als auch in Nord-Süd-Richtung immer parallel zur Grundstücksgrenze zulässig. Im Hinblick auf eine Solar-nutzung, auch einer eventuell späteren Nachrüstung von Solaranlagen wird eine südliche Orientierung der Dächer ausdrücklich empfohlen.

zulässig sind nachfolgende Dachformen insbesondere bei:

Hauptgebäude:

Satteldach, Dachneigung 25-48° mit maximal 1,25m Kn iestock ab OK Rohdecke bis Schnittpunkt Dachhaut.

Walmdach mit Dachsonderformen im toskanischen Baustiel, Dachneigung 25-48°
Pulldach mit versetzten Geschoßebenen, Dachneigung bis zu 25°, mit integrierter-Terrasse, Balkon und Vorbauten

Nebengebäude

Zugelassen ist die gleiche Ausbildung wie bei den Hauptgebäuden.

Zusätzlich sind Pulldächer mit bis zu 10° Dachneigung zulässig.

In allen Fällen wird die Ausführung als begrünte Dächer zugelassen und aus ökologischer Sicht besonders empfohlen.

Als Farbe für die Dacheindeckung ist naturrot, braun, anthrazit oder metallgrau zu-lässig.

Garagen und Nebengebäude sind auch außerhalb der festgesetzten Baufenster möglich.

Zulässig sind auch Ausführungen als bepflanztes Gründach.



5.6 Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhen werden in zwei Teilbereiche aufgeteilt

a) Bereich für zwei zulässige Vollgeschosse (Planzeichen der Nutzungsschablone: II)

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 6,50 Meter gemessen an ausgemittelten natürlichen Gelände zwischen den Gebäudekanten bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bei Flachbauten die maximale Wandhöhe (Oberkante Attika)

b) Bereich für ein zulässiges Vollgeschoss plus Dachgeschoss (Planzeichen der Nutzungsschablone I+DG)

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 4,75 Meter gemessen an ausgemittelten natürlichen Gelände zwischen den Gebäudekanten bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bei Flachbauten die maximale Wandhöhe (Oberkante Attika)

5.7 Einfriedungen

Einfriedungen sollen nur an den im Bebauungsplan vorgeschlagenen Grenzen errichtet werden. Ihre Höhe darf an den Straßenseiten, Sichtfeldern und Straßeneinmündungen nicht mehr als 1,10m einschließlich Zaunsockel betragen. Zaunsockel an den Straßen sind bis maximal 30 cm zulässig. Der Verlauf der Zäune ist dem Gelände anzupassen. Als Einfriedungen entlang der Straßenseiten ist Holz und Metallzäune zulässig. Bei Vorgärten und rückwärtigen Grundstücksgrenzen (zum Siedlungsrand hin) wird empfohlen, auf Einfriedungen ganz zu verzichten werden. Als Einfriedung zum Straßenrand hin sind auch Bepflanzungen aus freiwachsenden Hecken möglich. Stützmauern auf dem Grundstück bis zu 1m Höhe und Straßenseitig in mehr als 1m Abstand zur Grundstücksgrenze sind zulässig.

6. im übrigen gilt die BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.



E) GRÜNORDNUNGSPLAN

1. Erfordernis der Grünplanung

Durch das Inkrafttreten der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung, ist die Gemeinde gehalten, die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Es ist nachzuweisen, auf welche Art den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung getragen wird. Hierzu sind besonders grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Baugebiets geeignet. Zur Minimierung eines eventuellen Ausgleiches sind diese unumgänglich.

Gegebenenfalls ist der gesamte bzw. zusätzliche Ausgleichsbedarf (eventuell außerhalb des Baugebietes) zu ermitteln. Dieses Vorgehen ist in § 8a BNatSchG geregelt.

Siehe hierzu auch den Umweltbericht mit Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

2. Einbindung

Die Ortsrandeingrünung im Süden bzw. Westen des Baugebiets bindet den Siedlungsteil in die umgebende Landschaft ein.

3. Schaffung von Maßstäblichkeit

Durch die angestrebte flächensparende und damit dichte Bebauung kommt der Grünordnung eine erhöhte Bedeutung zu, um für die Bewohner des Quartiers einen noch akzeptablen Maßstab hinsichtlich Bebauung, Versiegelung etc. zu schaffen. Dementsprechend wurde Wert darauf gelegt, im Straßenbereich, wo möglich, Grünstreifen auszubilden, um die Übergänge zu Zäunen und Privatpflanzungen weicher zu gestalten.

Straßenbegleitgrün soll, abgesehen von der kleinklimatischen Wirkung, mit den unterschiedlichen Straßenquerschnitten vor allem den „Straßenraum“ mit guter Orientierbarkeit schaffen.



4. Bepflanzung

öffentliche Flächen:

Folgende Bepflanzungen sind nach den Darstellungen des Bebauungsplanes auf öffentlichem Grund durchzuführen:

Bepflanzung des Straßenraumes mit Bäumen

Eine Einengung des Straßenraumes in der Erschließungsplanung erfolgt bis zu einer Durchfahrtsbreite der vorgesehenen Asphaltfahrbahn durch Herstellung von befahrbaren längsgerichteten Baumscheiben in der Größenordnung von ca. 1,5m x 3.0m.

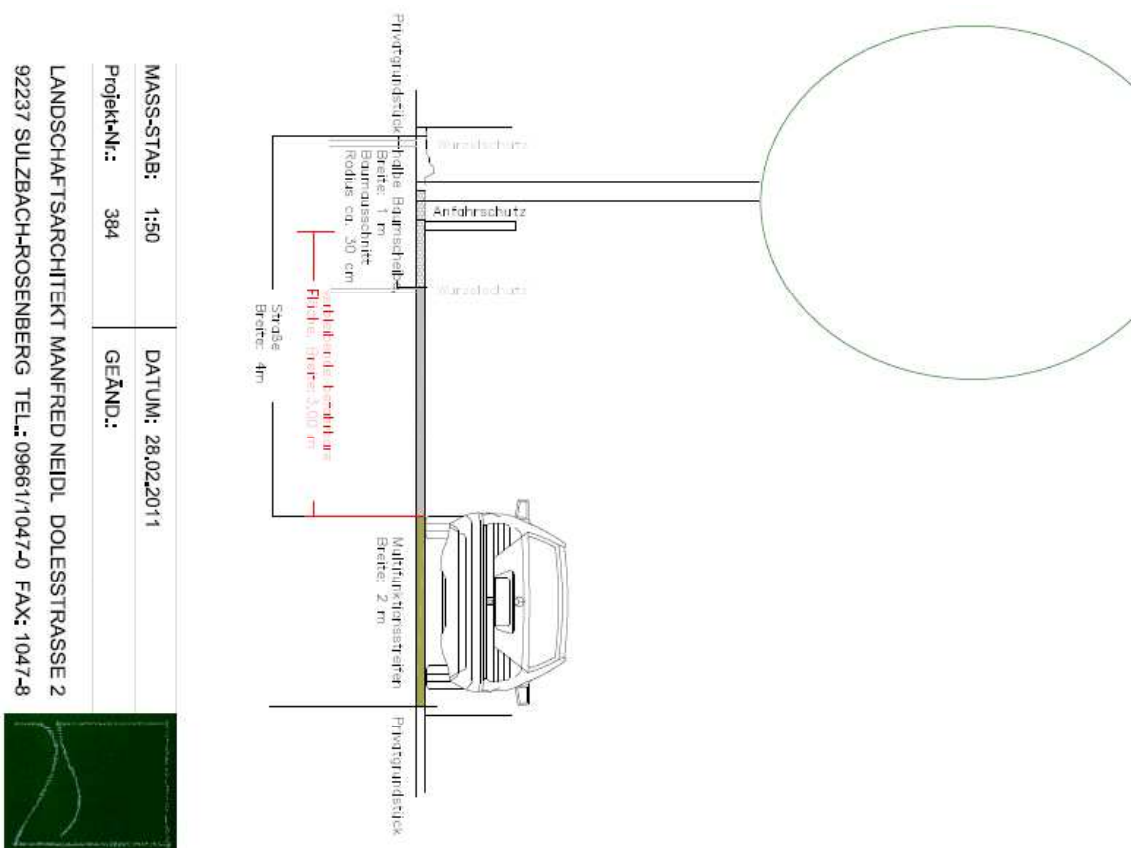


Abb.: Regelquerschnitt mit Einengung des Straßenraumes



Bepflanzung des Südrands des Baugebietes

Anlage von Pflanzinseln im Westen des Baugebiets

Die öffentlichen Grünflächen sind Bestandteil der Verkehrsanlage. Unterhaltungspflichtig ist die Gemeinde Poppenricht. Zu verwenden sind Pflanzen lt. untenstehender Artenliste. Für die öffentlichen Gehölzpflanzungen sind Arten gemäß der Artenliste zu verwenden. Die Bäume sind mind. in der Größe 3xv., STU 14-16 zu pflanzen, die Sträucher in 2xv. 60/100.

private Flächen:

Private Gärten und Vorgärten sind mit heimischen Sträuchern, Hecken, Laubbäumen und Stauden lt. unten stehender 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. Bei den anfallenden Pflege- und Instandhaltungsarbeiten ist nach Möglichkeit auf den Einsatz von Schädlings- und Unkrautbekämpfungs- sowie synthetischer Düngemittel zu verzichten. Auf die Beachtung der gültigen Pflanzenschutzgesetze wird hingewiesen.

In den Privatgärten ist auf je 200 m² Gartenfläche ein heimischer Laubbaum lt. Artenliste zu pflanzen. Mindestens ein Baum ist als Hausbaum an der Straßenseite des Gebäudes zu pflanzen. Bei mehr als 30 m² fensterloser Fassadenflächen ist eine Fassadenbegrünung zum Schutz der Fassade vor Verwitterung und zur Unterstützung der Durchgrünung des Baugebiets anzubringen. Es können alle Arten von Kletterpflanzen verwendet werden. Bei Schlingern und Rankern sind geeignete Kletterhilfen vorzusehen.

Pflanzabstände:

Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen einzuhalten. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind geeignete Schutzmaßnahmen auf Kosten des Verursachers in Abstimmung mit den Leitungsträgern durchzuführen.

Von der bestehenden Gasleitung ist mit Bäumen ein Abstand von 4 m einzuhalten.

Sträucher und Flachwurzler können bis 2 m an die Leitung gepflanzt werden.



Artenliste:

Bäume:

- Obstbäume als Hochstamm mind. St.U. 10/12 cm

- Großbäume als Hochstämme mind. St. U. 14/16 cm

Acer platanoides	Spitzahorn	Tilia cordata	Winterlinde
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Quercus petraea	Traubeneiche	Ulmus glabra	Bergulme
Quercus robur	Stieleiche		

- Kleinbäume

Acer campestre	Feldahorn	Pyrus communis	Wildbirne
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Prunus avium	Wildkirsche		

Sträucher:

Cornus sanguinea	Hartriegel	Rosa canina	Hundsrose
Corylus avellana	Hasel	Rosa rubiginosa	Weinrose
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn	Rubus caesius	Kratzbeere
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	Rubus fruticosus	Brombeere
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Rubus idaeus	Himbeere
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Salix caprea	Salweide
Prunus spinosa	Schlehe	Sambucus nigra	Schw. Holunder
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	Sambucus racemosa	Traubenholunder
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Rosa arvensis	Kriechende Rose		

- Pflanzgröße: mind. Str. 2xv. 60/100

Nicht gepflanzt werden dürfen exotische Pflanzenformen wie:

- Hänge-, Trauer- oder Pyramidenformen,
- Thujen- und Koniferenhecken
- Buntlaubige Gehölze (wie bläulich-, rot-, gelb- oder weißlaubige)

Die extensive Begrünung von Dachflächen auf Neben- und Kleingebäuden ist ausdrücklich zugelassen und erwünscht!



5. Oberboden

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

6. Grundwasser/Regenwasser

Das von den Dachflächen gesammelte Regenwasser soll zur Erneuerung des Grundwassers auf den Freiflächen versickert werden. Sickermulden an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen sowie Regenwasserzisternen zur Brauchwassernutzung mit Überlaufversicherung werden empfohlen.

7. 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 ist deshalb ausdrücklich zugelassen und erwünscht.

8. Geländeänderungen

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 1,00 m bezogen auf das natürliche Gelände zulässig.

Dem Bauantrag ist auch in Fällen des Genehmigungsverfahren ein Geländeschnitt mit Darstellung des natürlichen und geplanten Geländeverlaufs beizugeben.

Als Bezugspunkt ist die nächstgelegene Straßenoberkante darzustellen.

Die entstehenden Böschungen sind in das natürliche Gelände einzufügen und zu bepflanzen. Der Böschungswinkel darf eine maximale Neigung von 1:2 aufweisen. Stützmauern bis zu einer Höhe von 100 cm sind zulässig und sind mit einer Vorpflanzung zu versehen..



Böschungswurzel und 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.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind weitestgehend zu vermeiden. Die Böschungen sind in das natürliche Gelände einzufügen und zu bepflanzen.

9. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die externen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen auf einer Teilfläche der FlurNr. 981, Gemarkung Traßberg.

Die Fläche wird derzeit als Grünland genutzt. Die dingliche Sicherung der Fläche für den notwendigen Ausgleich ist im Erschließungsvertrag Bauträger/Gemeinde zu fixieren.

Weitere Details sind im Umweltbericht dargestellt.

Aufgestellt: Amberg, den 01.02.2011

Geändert: Amberg, den 18.08.2011

Endfassung Amberg, den 28.09.2011

INGENIEURGESELLSCHAFT mbH

DIETRICH + RUBENBAUER

MARIENSTRASSE 20, 92224 AMBERG

TEL. 09621/4881-0; FAX. 09621/488118

E-MAIL: info@idr-amberg.de, internet: www.idr-amberg.de



LANDSCHAFTSARCHITEKT

MANFRED NEIDL, DIPL.-ING (FH)

DOLESSTR. 2

92237 SULZBACH-ROSENBERG

TEL 09661/1047-0, FAX 09661/1047-8

E-MAIL: info@neidl.de, internet: www.neidl.de

