

B Verbindliche Festsetzung durch Text

1. Art der Nutzung

Das Bauland wird als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist das Gebiet als Wald- und Grünfläche dargestellt. Deshalb ist eine Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes im Parallelverfahren erforderlich.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl

Maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ 0,34

2.2 Geschossflächenzahl

Maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ 0,68

für die Parzellen 14 bis 19 und 21 bis 29: GFZ 1,02

2.3 Wandhöhe von Hauptgebäuden (Einzel- Doppel- und Reihenhäuser)

Die Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche (Verlauf des natürlichen Geländes vor dem Beginn der Baumaßnahme) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Zulässig sind bei den Parzellen 1 bis 12 jeweils talseitig bei Bautypen E und E+D max. 5,00 m, bei Bautyp E+1 max. 6,50 m und bei Bautyp U+E+D max. 8,00m.

Bei den Parzellen 13 bis 57 sind jeweils talseitig bei den Bautypen E und E+D max. 5,75 m, bei Bautyp E+1 max. 7,25 m und beim Bautyp U+E+D max. 8,75m zugelassen.

2.4 Geländeänderungen

Aufschüttungen, Terrassierungen oder Abgrabungen sind bis max. 1,50 m zulässig. Als Bezugspunkt gilt das natürliche Gelände.

2.5 Baugrenzen

Eine Bebauung der Grundstücke ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Baugrenze zu den öffentlichen Flächen (Straßenverkehrsflächen, Flächen für Umwelt- und Naturschutz sowie Flächen für Immissionsschutz) beträgt 5,00 m und für die privaten Flächen (dargestellte Bauparzellen) 3,00 m. Für die Parzellen 13, 21 und 25 ist zudem eine Baugrenze nach Westen von 10,00 m einzuhalten (Baumfallgrenze). Im Bereich der Parzelle 13 verläuft die Baugrenze auf der Westseite zum Teil mit 3 m und zum Teil mit einem 10 m Abstand. Die Verbindung dazwischen verläuft schräg.

Garagen, Carports und Nebengebäude sind unter Berücksichtigung der jeweils gültigen Abstandsflächenregelung der Bayerischen Bauordnung auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Zu öffentlichen Flächen gilt jedoch stets ein Mindestabstand von 3,00 m; hiervon aus genommen sind bauliche Anlagen mit einer Höhe von max. 2m und einer Fläche von max. 2m².

2.6 Anzahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse beträgt

für die Parzellen 14 bis 19 und 21 bis 29: III.

für die übrigen Parzellen: II.

2.5 Anzahl der Wohneinheiten

Die maximale Anzahl an Wohneinheiten beträgt:

für die Parzellen 2, 3, 4 und 6: max. 4 Wohnungen

für alle übrigen Parzellen: max. 2 Wohnungen

3. Dächer der Hauptgebäude

3.1 Dachformen

- a) bei Ausführung E+D (max. Wandhöhe 5,00m bzw. 5,75m) nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 48° zulässig. (siehe zulässige Bautypen B-Plan)
- b) bei Ausführung E+1 (max. Wandhöhe 6,50m bzw. 7,25m) versetzte Pultdächer, Pultdächer, Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer mit einer Dachneigung von max. 25° zulässig. Flachdächer mit Begrünung sind zulässig.
- c) bei Ausführung U+E+D (max. Wandhöhe 8,00m bzw. 8,75m) versetzte Pultdächer, Pultdächer, Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer mit einer Dachneigung von max. 25° zulässig.

Dachüberstände an der Traufe sind bis maximal 60cm, am Ortgang bis max. 30cm möglich.

3.2 Dachdeckung

Die Dachdeckung hat mit roten, erdfarbenen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln oder –steinen zu erfolgen. Beschichtete Metalldacheindeckungen sind zulässig. Anders farbige Dachdeckungen sind nicht zulässig. Begrünte Flachdächer sind zugelassen.

3.3 Dachaufbauten

- a) Dachgauben sind als Satteldach- oder Schleppgauben mit einer maximalen Frontfläche von 2,0m² (ohne Giebelfläche bei Satteldachgauben) bei Einzel- Doppel- und Reihenhäusern oder Haugruppen in den mittleren zwei Vierteln der Dachfläche möglich.
- b) Zwerchgiebel sind in den mittleren zwei Vierteln der Gebäudeseite möglich.

3.4 Hauptfirstrichtungen

Die Hauptfirstrichtung muss parallel zu mindestens einer Parzellengrenze ausgerichtet sein. Bei Zeltdächern und Flachdächern ist die Trauflinie mindestens parallel zu einer Parzellengrenze auszurichten.

4. Garagen und Nebenanlagen

4.1 Wandhöhen

Die maximale Wandhöhe beträgt:

für die Parzellen 13 bis 21 und 25 bis 29: im Mittel max. 3,00 m über Oberkante Straßenkante der Erschließungsstraße, ausgehend senkrecht von der Gebäudemitte zur Straße.

für alle übrigen Parzellen: im Mittel max. 3,00 m über dem natürlichen Gelände

Die Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche (Verlauf des natürlichen Geländes vor dem Beginn der Baumaßnahme) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

4.2 Dachform/ -neigung

Die Dachform- und Neigung ist entsprechend dem Hauptgebäude auszuführen. Zusätzlich sind Pultdächer bis max. 5° Dachneigung und Flachdächer (auch begrünt) unabhängig von der Form des Hauptgebäudedaches zulässig.

4.3 Stellplätze

Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze (überdacht i.F.v. Carport oder Garage oder nicht überdacht auf versickerungsfähigen Oberflächen Belag) nachzuweisen. Die Größe der Stellplätze bemisst sich nach § 4 Abs. 1 GaStellV.

5. Gestaltung:

5.1 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur an den im Bebauungsplan vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen zulässig. Ihre Höhe darf nicht mehr als 1,30m einschließlich Zaunsockel betragen.

Zaunsockel sind nur entlang der Straßen bis zu einer Höhe von 20 cm zulässig. Der Verlauf der Zäune ist dem Gelände anzupassen.

Als Einfriedungen sind ausschließlich Holz- und Metallzäune zulässig. Sie dürfen nicht blickdicht sein. Zulässig sind Gabionenwände innerhalb der Baugrenzen als Sichtschutzwände an Terrassen und als gestalterische Elemente. Zwischen den Grundstücken sind auch Maschendrahtzäune zugelassen.

5.2 Stützmauern

Zulässig sind Betonmauern und Steine, sowie Trockenmauern bis max. 1,30 m Höhe. Zu Grundstücksgrenzen ist ein Abstand von 2 m einzuhalten. Als Bezugspunkt ist das natürliche Gelände anzunehmen.

5.3 Erschließungsanlagen

Beläge: Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen. Brauchwassernutzung mit Überlaufversickerung wird empfohlen.

5.7 Versiegelungen

Fußwege, wenig befahrene Fahrspuren und Stellplätze sind nur im unbedingt notwendigen Umfang zu befestigen. Hierfür sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden (z.B. Rasengittersteine, Natur- und Betonsteinpflaster mit Rasenfugen, wassergebundene Decken, Schotterrasen oder Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen).

6. Verbindliche Festsetzungen zum Immissionsschutz

In der Satzung zum Bebauungsplan sind Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von abstrakten und konkreten Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 und Abs. 9 BauNVO bzw. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zu treffen. Im vorliegenden Fall bieten sich konkrete Festsetzungen zu baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen an.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

1. Entlang der im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzeinrichtung ist zur Bundesstraße 299 hin eine entsprechend der Richtlinie „ZTV und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen - ZTV-Lsw 06“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen einseitig hochabsorbierende aktive Lärmschutzeinrichtung mit den im Planteil festgesetzten Mindesthöhen über Normalhöhennull (Bezeichnung der Bezugsfläche für das Nullniveau der Höhen über dem Meeresspiegel im Deutschen Haupthöhennetz 1992) mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von mindestens $R_w = 25$ dB zu errichten.
2. Die Lage der Mittelachse der Oberkante der aktiven Lärmschutzeinrichtung darf gegenüber der im Planteil eingetragenen Lage um maximal 0,75 Meter nach Norden verschoben werden.
3. Die Höhe der Fußboden-Oberkanten im Erdgeschoß der Bebauung auf dem Parzellen 1 bis 12 dürfen folgende Höhen in Meter über Normalhöhennull (Bezeichnung der Bezugsfläche für das Nullniveau der Höhen über dem Meeresspiegel im Deutschen Haupthöhennetz 1992) nicht überschreiten:

<i>Parzelle</i>	<i>Höhe</i>	<i>Parzelle</i>	<i>Höhe</i>	<i>Parzelle</i>	<i>Höhe</i>
1	542,00	5	538,20	9	539,20
2	541,10	6	537,20	10	540,95
3	540,30	7	538,50	11	540,65
4	539,00	8	539,10	12	539,85

4. Eine Aufnahme der Wohnnutzung auf den Parzellen 1 bis 12, 57 und auf der östlichen Hälfte der Parzelle 20 darf erst nach erfolgter Fertigstellung der Lärmschutzeinrichtung auf voller Länge entlang der nördlichen Grenze des Umgriffes des Plangebietes erfolgen.
5. An der Bebauung auf folgenden Parzellen dürfen an den nachfolgend angegebenen Gebäudeseiten keine Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern angeordnet werden:

<i>Parzelle</i>	<i>Gebäudeseite (Himmelsrichtung)</i>	<i>Geschoß</i>
1, 2	Nord	II
3, 4, 6	Nord, Ost	II

Die Geschossigkeit (bezogen auf die EFOK = Fußbodenoberkante des Erdgeschosses) gilt dabei wie folgt:

<i>Geschoß</i>	<i>Höhe in Meter (m)</i>
I	0,0 m – 2,8 m
II	2,9 m – 6,0 m

Soweit die Orientierung der Schlafräume und Kinderzimmer auch durch die Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht realisierbar ist, ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, z. B. etwa Schallschutzfenster in Verbindung mit zentralen oder dezentralen Lüftungsanlagen, Doppelfassaden, sicherzustellen, dass eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, bei gewährleisteter Belüftbarkeit der Räume einen Innenraumpegel von $L_{p,in} = 30$ dB(A) während der Nachtzeit nicht zu überschreiten. Der Nachweis der Wirksamkeit der Schallschutzmaßnahmen ist mit dem Antrag auf Genehmigungsfreistellung bzw. mit dem Antrag auf Baugenehmigung vorzulegen. Der Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm hat entsprechend der VDI Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen vom August 1987 zu erfolgen.

Der Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm ist mit dem Antrag auf Genehmigungsfreistellung bzw. mit dem Antrag auf Baugenehmigung unaufgefordert vorzulegen.

6. Von den Festsetzungen unter Nr. 4 kann abgewichen werden wenn mit dem Antrag auf Genehmigungsfreistellung bzw. mit dem Antrag auf Baugenehmigung nachgewiesen wird, dass an mindestens zwei Gebäudeseiten die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden. Die vorstehenden Festsetzungen gelten analog.
7. Genannte Vorschriften und Normen sind bei der Firma Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt. Während der Öffnungszeiten können sie auch bei der Verwaltung eingesehen werden.

7. Allgemeine verbindliche Festsetzungen

Im Übrigen gilt die Bayerische Bauordnung i. d. jeweils gültigen Fassung.

8. Grünordnung

8.1 Naturschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

8.1.1 Bestehende Hecken innerhalb des Geltungsbereiches des Bauleitplans die durch die Neuparzellierung privatisiert werden, sind entsprechend Art. 1 Satz 5 BayNatSchG, zu erhalten und dinglich zu sichern.

8.1.2 Lärmschutzmaßnahmen (Wall/Wand) sind fachgerecht zu begrünen. Der nach Außen wirksame Bereich ist mit einer mindestens 3-reihigen Gehölzpflanzung im versetzten Pflanzverband, Abstand 1,50 m mit Gehölzen der Auswahllisten 8.4.3, 8.4.2 und 8.4.1 einzugrünen.

Die Bepflanzungsmaßnahme ist in einem detaillierten Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

8.2 Öffentliches Grün

Die Empfehlung für Baumpflanzungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. – FLL (www.fll.de) gelten als Mindeststandard für vegetationstechnische Maßnahmen. Durch Planzeichen festgesetzte Baumpflanzungen sind mit Bäumen 1. Ordnung entsprechend der Auswahlliste 8.4.1 oder 8.4.2 im Mindestabstand von 15 m zu pflanzen.

Die Mischung mehrerer Arten ist möglich. In zusammenhängenden Baumreihen soll die gleiche Art verwendet werden.

8.3 Privates Grün

Je Bauparzelle sind die planlich festgesetzten, standortgerechten heimischen Laubbäume oder Obst-Hochstämme nach Auswahlliste 8.4.2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Standortanpassungen innerhalb der Parzelle sind bei Beibehaltung der Anzahl und Berücksichtigung der Pflanz- und Grenzabstände zulässig.

Je angefangene 100m² Parzellengröße ist zudem ein Wildgehölz, mindestens zwei verschiedene Arten aus der Auswahlliste 8.4.3, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Standort ist frei wählbar. Empfohlen wird eine gemeinsame, mit dem Nachbarn abgestimmte Grenzbeplanzung.

Mindestqualität Gehölze BdB, STR 80-100.

Mindestqualität Laubbaum BdB, HEI Cont/20 L oder MB 200-250, Obstbaum BdB, H2XV STU 8-10.

Die Umsetzung der Grünordnerischen Festsetzungen ist bis spätestens zwei Jahre nach Bezug fertig zu stellen.

8.4 Auswahllisten Pflanzenverwendung

8.4.1 Große Laubbäume für den öffentlichen Raum

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior-	Gemeine Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

8.4.2 Kleine bis mittelgroße Laubbäume

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus mahaleb</i>	Steinweichsel
<i>Pyrus communis</i>	Gemeine Birne
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere

8.4.3 Gehölze für frei wachsende Hecken

<i>Berberis vulgaris</i>	Gewöhnliche Berberitze
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder

C Textliche Hinweise / Begründung

1. Gesetzliche Grundlagen:

BauGB (Baugesetzbuch)

BauNVO (Baunutzungsverordnung)

BayBO (Bayerische Bauordnung)

BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz)

BayNatSchG (Bayer. Naturschutzgesetz)

GaStellV (Garagen- und Stellplatzverordnung)

Satzungen der Gemeinde Ursensollen

2. Allgemeine Beschreibung des Allgemeinen Wohngebietes:

Der Gemeinderat der Gemeinde Ursensollen hat am 10.03.2015 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungs- und Grünordnungsplan für das Gebiet „Rängberg“ aufzustellen. Die Fläche wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Im Rahmen Ihrer Planungshoheit hat die Gemeinde Ursensollen aus städtebaulichen Gründen auf den Fl. Nrn. 530/1, 530/2, 530/3, 530/4 private Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, festgesetzt. Die bestehenden Vegetationsstrukturen und die extensive Nutzung auf den betreffenden Flurstücken sollen erhalten werden. Neben der Stärkung des ländlich geprägten Ortsbildes soll eine Grünzäsur zum neuen Baugebiet bestehen bleiben. Durch die vorhandenen, typisch ländlich geprägten Eigenschaften, sollen die Wohnqualität nachhaltig verbessert und die ökologische Vernetzung und Biodiversität gestärkt werden. Im geltenden Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist das Gebiet nicht als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Deshalb wurde beschlossen den Flächennutzungs- und Landschaftsplan im Parallelverfahren zu ändern.

Der Geltungsbereich ist von folgenden Flurnummern bzw. Teilflächen der Gemarkung Ursensollen umgrenzt:

im Westen: die östliche Grundstücksgrenze der Fl.-Nrn. 701, 699, 560, 558, 556 und Teilflächen der Flurnummern 561, 559 und 577;

im Süden: die nördliche Grundstücksgrenze der Fl.-Nr. 539 und eine Teilfläche. 577;

im Osten: die westliche Grundstücksgrenze der Fl.-Nrn. 529/8, 529, 528/8, 528/13, 527/4 und 527;

im Norden: die südliche Grundstücksgrenze der Fl.-Nrn. 702, 707 und 632;

und umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Ursensollen:

Fl.-Nr. 530, 530/1, 530/2, 530/3, 530/4, 533, 533/1, 534, 561/1, 561/2, 561/3, 708, 709 und eine Teilfläche der 541, und 561.

Das Gebiet hat eine Fläche von ca. 5,75 ha.

Das geplante Gebiet wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt.

3. Planungsrechtliche Voraussetzung:

Das Gebiet ist im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Ursensollen nicht als Allgemeines Wohngebiet (WA) enthalten. Eine Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes ist deshalb erforderlich und wird im Parallelverfahren durchgeführt.

4. Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB:

4.1 Vorbemerkungen

Zielsetzung der Gemeinde Ursensollen ist es ihre Wohnfunktion weiter zu stärken.

Im Hauptort besteht eine sehr große Nachfrage nach Bauplätzen.

In den bestehenden rechtskräftigen Baugebieten und dem Hauptort Ursensollen sind noch sehr viele Bauparzellen nicht bebaut. Gleiches gilt für die anderen Ortsteile. Die noch nicht bebauten Parzellen sind jedoch nicht in Besitz der Gemeinde Ursensollen. Die Baugrundstücke wurden bereits verkauft oder im Zuge der Ausweisung von Baugebieten von den betroffenen Landwirten für ihre Nachkommen zurückbehalten. Die in Privatbesitz befindlichen Parzellen sind durch die Gemeinde wegen fehlender Abgabebereitschaft der Eigentümer nicht zu erwerben. Lediglich im Bereich des Baugebietes „Am Buchberg“ in Hausen und im Innenbereich von Oberleinsiedl sind 5 Parzellen im Besitz der Gemeinde. Auf zwei Parzellen davon sind bereits Bautätigkeiten geplant oder aktuell in Bau. Somit stehen der Gemeinde im gesamten Gemeindegebiet nur noch 3 Bauparzellen zur Verfügung. Die entsprechende Aufstellung mit Lageplan liegt der Begründung als Anhang 1 bei.

Dem gegenüber stehen 64 dokumentierte Anfragen von Bauwerbern, die Interesse an einem Baugrundstück für Einfamilienwohnhaus- oder Doppelhausbebauung haben. Um eine weitere Entwicklung der Gemeinde zu erreichen und der starken Nachfrage gerecht zu werden, beschloss der Gemeinderat der Gemeinde Ursensollen die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Rängberg“ als Allgemeines Wohngebiet. Im Rahmen Ihrer Planungshoheit hat die Gemeinde Ursensollen zudem aus städtebaulichen Gründen auf den Fl. Nrn. 530/1, 530/2, 530/3, 530/4 private Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, festgesetzt. Die bestehenden Vegetationsstrukturen und die extensive Nutzung auf den betreffenden Flurstücken sollen erhalten werden. Neben der Stärkung des ländlich geprägten Ortsbildes soll eine Grünzäsur zum neuen Baugebiet bestehen bleiben. Durch die vorhandenen, typisch ländlich geprägten Eigenschaften, sollen die Wohnqualität nachhaltig verbessert und die ökologische Vernetzung und Biodiversität gestärkt werden.

Bedarfsermittlung:

Die Hauptentwicklung der Gemeinde Ursensollen wird künftig, wie auch bisher, im Hauptort Ursensollen stattfinden. Auch in Hohenkernath wurden in den letzten Jahren Zuwächse der

Bevölkerung durch Schaffung von Wohnraum erreicht. Im Hauptort Ursensollen sind laut statistischen Erhebungen der Gemeinde die Bevölkerungszahlen von 2008 bis 2015 um ca. 5,78% gestiegen. Die Bevölkerungszahlen stiegen von 1384 Einwohnern auf 1464 Einwohner 2015. Im Gesamtgemeindegebiet verringerte sich die Einwohnerzahl im gleichen Zeitraum um knapp ein Prozent und lag 2015 bei 3791 Einwohnern. Da sich die Gemeinde durch Schaffung von Arbeitsplätzen weiterentwickeln möchte, und auch muss, ist ein Wachstum in den nächsten 10 Jahren von 1% jährlich vorgesehen. Dies begründet sich auch durch die extrem hohe Nachfrage. Ein weiterer starker Anstieg von 5,8% ist nicht prognostiziert.

Bei einem Wachstum von 1% jährlich würde im Jahr 2025 eine Bevölkerungszahl von ca. 1620 Einwohnern im Hauptort erreicht werden. Dies entspricht einem Zuwachs von 153 Einwohnern. Bei einer Belegung von 3 Personen pro Bauparzelle ergibt das einen Bedarf von 51 Parzellen. Bei einem 4-Personenhaushalt entspricht dies immer noch einem Bedarf von 38 Parzellen.

Bewertung:

Der Gemeinde Ursensollen stehen nur noch sehr wenige Bauplätze, und diese nur in den Ortschaften Hausen und Oberleinsiedl, zur Verfügung. Dem gegenüber steht eine sehr hohe Nachfrage nach Bauland. Um die städtebaulichen Voraussetzungen für eine Bebauung zu schaffen ist die parallele Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung vorgesehen.

Die Fläche ist zudem verfügbar und soll schnellst möglich erschlossen werden.

Es ist schon jetzt erkennbar dass die ausgewiesenen 57 Bauparzellen die Nachfrage nicht vollständig decken werden. Zudem ergibt die Bedarfsermittlung auf einen 10-Jahreszeitraum ca. 51 erforderliche Neubauparzellen. Die ausgewiesenen 57 Parzellen decken die bisher bestehende Nachfrage nicht und überschreiten den Bedarf von 51 Parzellen nur geringfügig. Die Schaffung und Ausweisung dieses Baugebietes ist deshalb zur weiteren Entwicklung zwingend notwendig.

4.2 Erfordernis der Planung

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die sehr hohe Nachfrage nach Bauflächenflächen in Ursensollen mit der damit verbundenen Verfügbarkeit der Fläche. Zudem ist die Erschließung möglich und eine schnelle Umsetzung der Bebauung vorgesehen.

5. Begründung zur Grünordnung

„Aus der Verantwortung des Menschen für die natürlichen Lebensgrundlagen, auch für künftige Generationen, sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen.....“ (Art.1 BayNatSchG).

Schädliche Umwelteinwirkungen sind auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gering zu halten (Auszug § 2 Abs.1 u. 2 BNatSchG).

Der Grünordnungsplan hat nach Art. 4 BayNatSchG die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu verwirklichen.

Durch einen möglichst niedrigen Versiegelungsgrad (GRZ 0,34) im Baugebiet und durch die Festsetzungen von Erhaltungs- und Pflanzgeboten sowie den Hinweisen zur umweltbewussten Freiraumgestaltung sollen die Zielformulierungen der Naturschutz- und Landschaftspflege erreicht werden, wie z.B.:

- Bessere Einbindung des Baugebietes und Minimierung der Eingriffe in die Landschaft (begrünte Lärmschutzanlagen, Baumreihe).
- Weitmöglichster Erhalt der Lebensräume und der Wander- und Ausbreitungstendenz für Flora und Fauna (Erhalt und Sicherung vorh. Hecken).
- Herstellen von allgemeinen, ökologischen und ästhetischen Wirkungen von Grünflächen (Pflanzgebote).

6. Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung

6.1 Prüfung, ob ein ausgleichspflichtiger Eingriff vorliegt und Bestimmung der vorhandenen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes:

§ 21 Abs. 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund des Verfahrens nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Das Baugebiet liegt exponiert am westlichen Ortsrand von Ursensollen, der nördlicher Teil auf flach kuppiertem, strukturarmen Gelände, unweit der im NO vorbei führenden B299.

Der überwiegende Anteil des Baugebietes liegt in südexponierter Hanglage die durch Heckenstrukturen gegliedert und im Westen von einem Waldstück begrenzt ist.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ursensollen ist das Areal als Wald- und Grünfläche ausgewiesen und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Änderung des FNP erfolgt im Parallelverfahren.

6.2 Ableitung der Beeinträchtigungsintensität und Kompensationserfordernis:

Gemäß Abb:2 „ Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ ist das Gebiet in vier Bereiche zu gliedern (siehe Plan zum naturschutzrechtlichen Kompensationsbedarf, Nr. 374/10).

a) Nördlicher Bereich, Eingriffsfläche **ca. 12 810 m²**

Die Bedeutung der Fläche für die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie für das Landschaftsbild ist als gering anzunehmen.

Für das geplante Wohngebiet (WA) ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von **0,34** vorgesehen. Die Einstufung erfolgt in **Kategorie I** (= Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild).

Die als WA festgesetzte Fläche entspricht damit **Typ B I** (Flächen mit niedrigen bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad).

Durch festgesetzte Maßnahmen für Natur und Landschaft (Vermeidungsmaßnahmen) wird der Ausgleichsfaktor mit **0,2** bewertet. Der Ausgleichsbedarf umfasst **ca. 2 560 m²**.

b) Der Bereich am südexponierten Hang umfasst eine Eingriffsfläche von **ca. 12 600 m²**.

Die Bedeutung der Fläche für die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie für das Landschaftsbild ist als mittel anzunehmen.

Die Einstufung erfolgt in **Kategorie II** (= Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild).

Für das geplante Wohngebiet (WA) ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von **0,34** vorgesehen.

Die als WA festgesetzte Fläche entspricht damit **Typ B II** (Flächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad).

Durch festgesetzte Maßnahmen für Natur und Landschaft (Vermeidungsmaßnahmen, Heckenerhalt) wird der Ausgleichsfaktor mit **0,7** bewertet. Der Ausgleichsbedarf umfasst **ca. 8 820 m²**.

c) Der südliche Teil des Baugebietes umfasst **ca. 20 400 m²**.

Die Bedeutung der Fläche für die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie für das Landschaftsbild ist als gering anzunehmen.

Für das geplante Wohngebiet (WA) ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von **0,34** vorgesehen. Die Einstufung erfolgt in **Kategorie I** (= Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild).

Die als WA festgesetzte Fläche entspricht damit **Typ B I** (Flächen mit niedrigen bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad).

Durch festgesetzte Maßnahmen für Natur und Landschaft (Pflanzgebote) wird der Ausgleichsfaktor mit **0,4** bewertet. Der Ausgleichsbedarf umfasst **ca. 8 160 m²**.

6.3 Umfang und Umsetzung der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen:

Gemäß vorstehender Erläuterung umfasst die Eingriffsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes **ca. 45 810 m²**.

Die Kompensationsmaßnahmen, Summe der unterschiedlichen Kategorienbewertung, umfassen **ca. 19 540 m²**.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen soll auf Fl. Nr.1474 Gemarkung Wolfsfeld erfolgen.

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde, hat eine Größe von **ca. 53 025 m²** und ist bewaldet.

Der ehemalige Rechtlerwald Ehringsfeld- Bründlberg weist überwiegend einen licht geschlossenen, auf Teilflächen lückigen, ca. 130-140 Jahre alten (2,8 ha), im Altdurchforstungsbereich einen ca. 45-65 Jahre alten (2,7 ha) Kiefern-Reinbestand auf. Der schlecht geformte Kiefernbestand ist mit etwas Buche und Fichte im Unter- und Zwischenstand durchsetzt, stellenweise Buchen- und Fichtennaturverjüngung auflaufend, Bestand stark vergrast.

Die geplante forstliche Nutzung in den älteren Bestandsflächen sieht eine horstweise Nutzung, gezäunte Kleinflächen mit Laubholzpflanzung (Laubholzanteil 20%) und starkes Umlichten der zwischenständigen Buchen vor um Naturverjüngung anzuregen. In den Altdurchforstungsbereichen ist lediglich eine Auslesedurchforstung, Pflegenuzung und das Umlichten der Buchen vorgesehen.

Das durch Bestand und geplanter forstlicher Nutzung definierte Ausgangsniveau lässt nach Umsetzung der nachfolgend genannten und im Plan „Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen Pl. Nr. 374/13 “ festgelegten ökologischen Verbesserungsmaßnahmen einen Aufwertungsfaktor von 0,5 zu. D.h. 5,3 ha Waldbestand auf Fl. Nr. 1474 Gemarkung Wolfsfeld können zu 2,65 ha naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen umstrukturiert werden.

Die ökologischen Verbesserungen in Pflege- und Verjüngungsbeständen einschließlich Umbau- und Unterbaumaßnahmen umfassen:

- a) Vorrangige Entnahme von Fichten, komplette Eliminierung der Fichtennaturverjüngung.
- b) Erweiterung der Auflichtung des lückigen Kiefernbestandes v.a. in flachgründigen Bereichen.
- c) Verstärkung des Laubholzanteils, langfristig 70 %.
- d) Einbringen habitatverbessernder Strukturelemente, Steinriegel, Totholzhaufen, liegende Totholzstämme.
- c) Stehendes Totholz und Altbäume belassen.
- d) Anbringen von Fledermauskästen, Nistkästen und Bruthilfen für Vögel.

7. Begründung zum Immissionsschutz

Auf das Bebauungsplangebiet wirken die Verkehrslärmimmissionen der Bundesstraße 299 ein. Im Süden in ca. 1 km Abstand verläuft die Autobahn A6 Sulzbach-Rosenberg – Amberg West, südöstlich befindet sich die Ausfahrt Amberg West. Im Osten verläuft im Abstand von ca. 1,2 km die Kreisstraße AS 4, entfernungsbedingt von untergeordneter Relevanz.

Im Westen des geplanten Bebauungsgebietes befindet sich das Sportzentrum der DJK Ursensollen mit 3 Faustballplätzen, 4 Fußballplätzen, einem Beach Volleyballfeld, 2 Tennisplätzen und 2 Eisstockschießbahnen und ca. 65 relevanten PKW-Stellplätzen. Südöstlich angrenzend befindet sich ein privater Tennisplatz.

Aus den Sportlärmimmissionen sind entsprechend der schalltechnischen Untersuchung 539_2 des Ingenieurbüros abConsultants GmbH keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten. Die an die Sportanlagen heranrückende Wohnbebauung stellt daher keine zusätzliche Einschränkung für die Sportanlagen dar.

Aufgrund der Verkehrslärmeinwirkungen ergeben sich innerhalb des Bebauungsplangebietes Überschreitungen der städtebaulichen Orientierungswerte aus dem Beiblatt 1 der DIN 18005-1:2002-07 um bis zu 10 dB(A) tagsüber (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und 14 dB(A) nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr).

Die um 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV, welche im vorliegenden Fall nicht einschlägig ist, jedoch als Indiz für das Vorliegen schädlicher Umwelteinwirkungen herangezogen werden kann) werden noch um bis zu 6 dB(A) tagsüber und 10 dB(A) nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschritten.

Um die Überschreitungen der städtebaulichen Orientierungswerte aus dem Beiblatt 1 der DIN 18005-1:2002-07 durch die Lärmimmissionen aus Bundesstraße und Autobahn zu minimieren, ist eine aktive Lärmschutzeinrichtung entlang des nördlichen Umgriffes mit einer Höhe von $H = 9,0$ m über Geländeoberkante im Osten, $H = 8,0$ m über Geländeoberkante im mittleren Bereich bis $H = 6,0$ m über Geländeoberkante im Westen erforderlich. Im westlichen Verlauf überschreitet die Wand den Umgriff um 5 m. Die Ansichtsfläche einer Lärmschutzwand dieser Ausprägung beträgt 1601 m². Hierfür kann entsprechend der schalltechnischen Untersuchung 539_2 des Ingenieurbüros abConsultants GmbH eine überschlägige Kostenschätzung von € 560.000 angesetzt werden.

Um die Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV durch die Lärmimmissionen aus Bundesstraße und Autobahn zu minimieren, ist eine aktive Lärmschutzeinrichtung (Lärmschutzwand oder Kombination von beidem) entlang des nördlichen Umgriffes mit einer Höhe von $H = 9,0$ m über Geländeoberkante im Osten, $H = 7,0$ m und 6,5 m über Geländeoberkante im mittleren Bereich bis $H = 6,0$ m über Geländeoberkante im Westen erforderlich. Die Ansichtsfläche einer Lärmschutzwand dieser Ausprägung beträgt 1477 m². Hierfür kann entsprechend der schalltechnischen Untersuchung 539_2 des Ingenieurbüros abConsultants GmbH eine überschlägige Kostenschätzung von € 489.000 angesetzt werden.

Aufgrund der Überschreitungen, die sich innerhalb des Bebauungspangebietes ohne einen aktiven Lärmschutz ergeben würden und der vorstehend beschriebenen Höhen eines aktiven Lärmschutzes wurde ein Lärmschutzkonzept erarbeitet, welches eine Kombination aus wirtschaftlich- und städtebaulich vertretbaren aktiven mit baulichen und passiven Schallschutzmaßnahmen vorsieht.

Unter baulichen Schallschutzmaßnahmen ist die Orientierung von Aufenthalts- und Schlafräumen dergestalt zu verstehen, dass notwendig offenbare Fenster von der lärmbeaufschlagten Seite des Gebäudes weg angeordnet werden.

Passive Schallschutzmaßnahmen bedeuten Lärminderung auf Empfängerseite, so dass z. B. in Aufenthalts- bzw. Schlafräumen ausreichend niedrige Innenpegel erreicht werden können.

Das Erdgeschoß und der Außenwohnbereich sollen dabei so geschützt werden, dass die Orientierungswerte aus Beiblatt 1 der DIN 18005-1:2002-07 für den Tagzeitraum eingehalten bzw.

unterschriften werden. Nachts sollen die Orientierungswerte aus Beiblatt 1 der DIN 18005-1:2002-07 im Erdgeschoß in den abgeschirmten bzw. verkehrslärmabgewandten Bereichen eingehalten werden. In exponierten Bereichen mit Ausnahme der, der Erschließungsstraße zugewandten Fassaden, sollen Überschreitungen auf ein bis zwei dB begrenzt werden.

In den Obergeschoßen sollen die um 4 dB höheren Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung tagsüber nicht überschritten werden. Nachts sollen Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung für die Nachtzeit (49 dB(A)) an mindestens zwei Fassaden nicht überschritten werden um eine ausreichende Orientierbarkeit der Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern zu ermöglichen.

Unter den o. a. Voraussetzungen haben die Berechnungen eine aktive Lärmschutzeinrichtung (Lärmschutzwand) mit einer Höhe von 3,0 m bis maximal 4,50 m über Geländeoberkante ergeben. Die Ansichtsfläche einer Lärmschutzwand dieser Ausprägung beträgt 1477 m². Hierfür kann entsprechend der schalltechnischen Untersuchung 539_2 des Ingenieurbüros abConsultants GmbH eine überschlägige Kostenschätzung von € 151.500 angesetzt werden.

Mit dem beschriebenen Konzept ergeben sich nur noch Überschreitungen in den Obergeschossen der Nordfassaden und den Obergeschoßen von drei Ostfassaden der Gebäude auf den fünf nördlichen Parzellen. Da die Überschreitungen an den Nord- und teilweise an den Ostfassaden vorliegen und sich auf die Obergeschoße beschränken, ist eine Grundrissorientierung in der Regel ohne größeren Aufwand zu bewerkstelligen.

Für erforderliche Passive Schallschutzmaßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass bei üblicher Ausführung keine zusätzliche Kosten entstehen, da bei üblichen Grundrissen z. B. Fenster der Schallschutzklasse II der VDI 2719, „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ vom August 1987 ausreichend sind. Bei fachgerechtem Einbau erreichen aktuelle isolierverglaste Fenster bereits die Schallschutzfensterklasse III (Die Schalldämmung von Fenstern der Schallschutzklasse III der VDI 2719 ist höher als die Schalldämmung von Fenstern der Schallschutzklasse II der VDI 2719) der vorgenannten VDI-Richtlinie.

Tagsüber werden mit Ausnahme lärmzugewandten Fassaden in den Obergeschoßen der fünf nördlichen Parzellen auch die Orientierungswerte aus dem Beiblatt 1 der DIN 18005-1:2002-07 eingehalten bzw. unterschritten.

Aus Sicht der Gemeinde ist diese Lösung mit Einhaltung der Grenzwerte der DIN 18005-1:2002-07 im Erdgeschoss- und Außenbereich und der 16. BImSchV im Obergeschoss unter Berücksichtigung der städtebaulichen Gründe, Gestaltung des Ortsbildes, Kosten der Lärmschutzeinrichtung und Schutz der künftigen Bewohner umsetzbar. Das Anwenden der um 4 dB höheren Grenzwerte der 16. BImSchV im Obergeschoss ist aus Sicht der Gemeinde zumutbar, da auch im Obergeschoss durch eine durchdachte Grundrissplanung die Bewohner in den schützenswerten Räumen berücksichtigt werden. Ein Unterschreiten der zulässigen Innenraumpegel ist auch hier möglich.

8 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Im gegenständlichen Bauleitplanverfahren ist wie bei allen Eingriffsvorhaben zu prüfen, in wieweit bei den europarechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie, europäische Vogelarten) sowie den nur nach nationalem Recht streng geschützten Arten Verbotstatbestände im Sinne von § 44 Abs. 1 i.V.m Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden.

Die saP wurde von der Gemeinde Ursensollen an Herrn Bernhard Moos, Dipl. Biologe, beauftragt und liegt als Anlagennummer 07 bei.

9. Erschließung

9.1 Verkehr:

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt in der Haupteerschließungsstraße, die zum Sportplatz führt. Diese wird auf der Südseite mit einem Mehrzweckstreifen ausgebildet der mit einer Bepflanzung als Baumreihe gestaltet wird. Danach schließt eine Fahrbahn mit der Breite von 5,00 m an. Der nördliche Teil der Bebauung wird mit einer Ringstraße erschlossen. Die Korridorbreite beträgt hier 7,00 m. Der südliche Teil der Bebauung wird mit einer öffentlichen Verkehrsfläche mit einer Breite von ebenfalls 7,00m ausgebildet. Diese führt geschwungen von Nord nach Süd durch die zum Teil starke Hanglage und bindet im Südosten an die Straße „Butzenwinkel“ an. Im Bereich der Parzellen 36,37,38 und 42 ist ein öffentlicher Korridor mit einer Breite von max. 5,0 m als mögliche Verbindungsstrasse oder Geh- und Radwegverbindung eingeplant. Im Westen, Südosten und im Anbinde Bereich zur Straße „Am Südhang“ sind jeweils Gehwegverbindungen vorgesehen. Die Ortsstraße „Straße zum Hussittenloch“ im Norden, die zum Teil entlang der Bundesstraße B 299 verläuft und asphaltiert ist, wird in den B-Plan integriert. Hier dient sie zum Teil als Wartungsstrasse der südlich davon geplanten Lärmschutzkonstruktion.

9.2 Kanäle:

Das geplante Gebiet kann ordentlich an die gemeindliche Abwasseranlage angeschlossen werden. Das anfallende Oberflächenwasser wird über einen neu zu erstellenden Regenwasserkanal, der zur südlich des Baugebietes gelegenen Regenrückhalte- und Absetzbecken geführt wird, geleitet. Dort wird das Wasser den bestehenden Becken zugeführt. Die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen sind im Zuge der weiteren Planungen zu beantragen.

Das Oberflächenwasser der Parzellen sollte, wenn möglich, über die belebte Bodenzone versickert werden. Die entsprechenden Regelwerke und Vorschriften sind dabei zu beachten. Dritte dürfen durch die Versickerung nicht beeinträchtigt werden.

Das anfallende Schmutzwasser gelangt ebenfalls über einen vorgesehenen Schmutzwasserkanal zum südlichen Punkt des Baugebietes und wird dort weiterführend dem bestehenden Mischwasserkanal zugeführt. Dieser leitet das Schmutzwasser zur Kläranlage Heimhof.

9.3 Wasserversorgung

Der Anschluss an die bestehende örtliche Wasserversorgung ist jederzeit möglich. Der Anschluss erfolgt über das bestehende Ortsnetz. Laut Kenntnis der Gemeinde ist die Löschwasserversorgung durch das bestehende Leitungsnetz mit den vorhandenen Betriebsdrücken gesichert. Die Festlegung der Standorte für Hydranten erfolgt in Abstimmung mit dem Zweckverband zur Wasserversorgung.

9.4 Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über Erdverkabelung durch die Bayernwerk AG.

9.5 Müllentsorgung

Diese ist sichergestellt durch die Abfallentsorgung des Landkreises Amberg- Sulzbach. Sämtliche Straßen sind für die Befahrung mit 4-achsigen Müllfahrzeugen ausgelegt. Bei Parzellen mit langen privaten Zufahrten ist die Mülltonne zur öffentlichen Verkehrsfläche zur Abholung zu verbringen.

9.6 Schutzzonen

Bei Baumpflanzungen ist eine Abstandszone von 2,50 m radial 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.

9.7 Denkmalschutz/ Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege

Grundsätzlich unterliegen Bodendenkmäler die bei der Verwirklichung des Gebietes zu Tage kommen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und müssen entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.

9.8 Oberflächenwasser

Die Anlage von Zisternen zur Regenwassernutzung ist zulässig. 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.

9.9 Telekommunikation

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

10. Hinweise Grünordnung

10.1 Freiraumgestaltung

Geländeprofilierung:

Vorbild der Geländegestaltung sollte der natürliche Geländeverlauf sein. Notwendige Geländeanpassungen sind durch bepflanzte Böschungen oder durch eine Kombination aus Stützmauern und Böschungen zu regulieren. Die Trockenbauweise mit Schotterfundament sollte bevorzugt werden.

Einfriedungen:

Bei Vorgärten und rückwärtigen Grundstücksgrenzen (zur freien Landschaft) wird empfohlen, auf bauliche Einfriedungen ganz zu verzichten. Es wird jedoch die Pflanzung von freiwachsenden Hecken empfohlen.

10.2 Begrünung

Die Auswahl der Pflanzung sollte sich überwiegend auf heimische und standortgerechte Arten stützen. Pflanzliche Sonderformen sollten nur akzentuierend verwendet werden. Neben den regionaltypischen, robusten Obstgehölzen, die in Bauform als Hochstamm verwendet werden sollten, wird empfohlen, den Schwerpunkt der Pflanzenverwendung auf standortheimische und bewährte Arten entsprechend der Auswahllisten zu legen.

11. Sonstiges

11.1 Befreiungen

Befreiungen von Festsetzungen werden nur mit Zustimmung der Gemeinde oder 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.

11.2 Land- und Forstwirtschaft

Die an den Geltungsbereich angrenzenden landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen müssen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung keine Einschränkungen hinnehmen. Das betrifft auch die Ausbringung von Gülle und Jauche.

11.3 Firstrichtung

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 ressourcenschonenden und emissionsenkenden Maßnahmen vorzusehen. PV-Anlagen sind grundsätzlich zugelassen.

Aufgestellt: 25.10.2016

Renner + Hartmann Consult GmbH

Ingenieurbüro für Bau- und Umwelttechnik

Marienstraße 6

92224 Amberg

Reinhold Galli

LandschaftsArchitekt + Stadtplaner

Max-Reger-Str. 17

92286 Rieden