

MARKT KALLMÜNZ

BEBAUUNGS - UND GRÜNORDNUNGSPLAN „AMBERGER STRASSE“ IN KALLMÜNZ

IM BEREICH DER FLURNUMMER 1489/3, 1490, 1490/1,
1490/2,1490/3 und 1490/4 (NACH § 9 BauGB)

WA Gebiet
2. Änderung



Landkreis:	REGENSBURG
Regierungsbezirk:	OBERPfalz
Gemarkung:	Kallmünz
Verfahrensträger:	Markt Kallmünz Keltenweg 1 93183 Kallmünz Tel.: (09473) 9401-0 Fax: (09473) 9401-19 Mail: vg.kallmuenz@vg-kallmuenz.de
Planung:	Zissler Architektur GmbH Ebenpaint 9 93170 Bernhardswald Tel: 09407/90700 Fax: 09407/3529 Mail: info@zissler-architektur.com
Bernhardswald, den	10.03.2020
Geändert:	18.06.2021

1.	BEGRÜNDUNG ZUR AUFSTELLUNG EINES BEBAUUNGSPLANES FÜR DAS WA GEBIET GEMÄß §9 BAUGB AN DER AMBERGER STRASSE IN KALLMÜNZ	3
1.1.	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN, LAGE UND TOPOGRAPHIE.....	3
1.2.	BESCHLEUNIGTES VERFAHREN DURCH NACHVERDICHUNG NACH §13A BAUGB	3
1.3.	GELTUNGSBEREICH	4
1.4.	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANS	4
1.5.	SCHALLSCHUTZ	5
1.6.	VERKEHR	5
2.	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE	6
2.1	FESTSETZUNG DURCH TEXT FÜR BEBAUUNG.....	6
2.1.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 BAUGB - § 1 MIT 15 BAUNVO).....	6
2.1.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	6
2.1.3	BAUWEISE.....	7
2.1.4	EINFRIEDUNG	7
2.1.5	WEGE- BELÄGE- INNERE ERSCHLIEßUNG	8
2.1.6	ERSCHLIEßUNG.....	8
2.1.7	ENTWÄSSERUNG	8
2.1.8	WASSERVERSORGUNG.....	8
2.1.9	TELEKOM	9
2.1.10	ELEKTRIZITÄTSVERSORGUNG	9
2.1.11	SCHALLSCHUTZ.....	9
2.2	HINWEISE DURCH TEXT FÜR BEBAUUNG.....	10
2.2.1	BAUGRUNDVERHÄLTNISSE	10
2.2.3	ELEKTROVERSORGUNG.....	11
2.2.4	BODENDENKMÄLER.....	11
2.2.5	ALTLASTEN	11
2.2.6	ENERGIEEINSPARUNG	11
3.	FESTSETZUNG DURCH TEXT FÜR GRÜNORDNUNG.....	12
3.1.	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	12
3.2.	PRIVATES VERKEHRSBEGLEITGRÜN	12
3.3.	GRÜNORDNUNG – ARTENLISTEN UND PFLANZQUALITÄTEN	12
3.4.	GRÜNORDNUNG – SONSTIGE FESTSETZUNGEN.....	14
3.5.	AUSGLEICHSFLÄCHEN	14
4.	HINWEISE DURCH TEXT FÜR GRÜNORDNUNG.....	15
4.1.	BODENSCHUTZ.....	15
4.2.	FASSADENBEGRÜNUNG.....	15
4.3.	VORSCHLAG FÜR FREIWILLIGE ARTENSCHUTZMAßNAHMEN DURCH DEN BAUHERRN	16
5.	BEGRÜNDUNG ZUR GRÜNORDNUNG	17
5.1.	EINFRIEDUNG	17
5.2.	STELLPLÄTZE UND PARKPLATZ; VERSIEGELUNG	17
5.3.	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN.....	18
5.4.	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN / NICHT ÜBERFAHRBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN.....	18
5.5.	PFLEGE DER GEHÖLZPFLANZUNGEN.....	18
5.6.	FLÄCHEN FÜR SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT - AUSGLEICHSFLÄCHEN	19
6.	BELANGE DES UMWELTSCHUTZES	19

1. Begründung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das WA Gebiet gemäß §9 BauGB an der Amberger Strasse in Kallmünz

1.1. Planungsrechtliche Voraussetzungen, Lage und Topographie

Der Geltungsbereich der 2. Änderung wird auf das WA-Gebiet (siehe 1.Änderung der Bauleitplanung vom 25.01.2017) begrenzt und neu festgelegt. Das Plangebiet des Bebauungsplanes (Geltungsbereich) mit einer Größe von 14.534 m² liegt am nordwestlichen Ortsrand von Kallmünz an der Staatsstraße 2165 und wird derzeit zum größten Teil landwirtschaftlich genutzt. Die Grundstücke befinden sich ca. 200 m westlich des Flusslaufes der Vils und weisen eine Hangneigung von Südwesten nach Nordosten zum Fluss hinauf. Von der Staatsstraße aus gesehen, befindet sich hinter den zu beplanenden Flächen ein Wohnbaugebiet (Alte Dinauer Straße).

Die Grundstücke sind im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan bzw. durch das Deckblatt mit der letzten Änderung als WA Gebiet ausgewiesen.

Dieses WA Gebiet mit einer Teilfläche vom gesamten Plangebiet von 3.461 m² soll zur sinnvollen Nachverdichtung und wegen ressourcenschonenden Umgangs mit Baulandfläche von vier Wohneinheiten auf fünf Wohneinheiten umgeplant werden.

1.2. Beschleunigtes Verfahren durch Nachverdichtung nach §13a BauGB

Das beschleunigte Verfahren wird aufgrund der nachfolgend aufgeführten Voraussetzungen der 2. Änderung zum Bebauungsplan angewandt.

Die gesetzliche Regelung enthält insbesondere folgende tatbestandliche Voraussetzungen:

- Flächen schließen sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an
- Beschränkungen auf Flächen, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird
- Die zulässige Grundfläche beträgt im Sinne des §19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m²
- Die Ausschlusskriterien nach §13a Abs. 1 sind nicht gegeben.
- Durch die Nachverdichtung wird auf die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum abgezielt

Die Umweltbelange sind materiell-rechtlich weiter zu prüfen, lediglich der Umweltbericht als formalisiertes Verfahren kann wegfallen.

Im beschleunigten Verfahren wird der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß §13 Abs. 2 BauGB gegeben.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3

Abs. 2 Nr. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach Abs. 5 Satz 3 und §10 Abs. 4, abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewandt.

Im beschleunigten Verfahren wird die naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 13a Abs.2 Nr. 4 BauGB) in den Fällen der Bebauungspläne mit einer festgesetzten Grundfläche von weniger als 20.000 m² (§13a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) ebenso nicht angewandt. In diesen Fällen gelten die voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4).

Bebauungsplan „Amberger Straße“ 2.Änderung

- Der Bebauungsplan „Amberger Straße“ schließt an das vorhandene Wohnbaugebiet an
- Im Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt 1,4 ha und damit weniger als 20.000 m²
- Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Somit ist das beschleunigte Verfahren nach § 13b i.V.m. 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB für die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes möglich.

1.3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die neuen Flurnummern 1489/3, 1490/ 1490/1, 1490/2, 1490/3, 1490/4 mit der Gemarkung Kallmünz, welche dem WA-Gebiet mit der vorgesehenen Nachverdichtung zugehörig sind.

1.4. Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Das Plangebiet, das für die 2.Änderung des Bebauungsplanes bearbeitet wird ist derzeit ebenfalls als Wohnbauland ausgewiesen. Ziel ist es nun durch eine Nachverdichtung von 4 auf 5 Parzellen den ressourcenschonenden Umgang von ausgewiesenem Bauland zu fördern.

Die 2.Änderung berücksichtigt auch die neue Parzellierung des WA-Gebietes, welche mit dem im Kraft treten des rechtswirksamen Bebauungsplans noch nicht existent war. Die Parzelle 1490 teilt sich nun auf in die Parzellen 1490, 1490/1, 1490/2, 1490/3 und 1490/4.

1.5. Schallschutz

Für die Beurteilung des vorliegenden Untersuchungsgebietes sind neben den schallschutz- technischen Aspekten auch städtebauliche Gesichtspunkte zu berücksichtigen. Der Belang des Schallschutzes ist bei der, in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen.

Wo die Grenze für eine noch zumutbare Lärmbelastung liegt, hängt von den Umständen des Einzelfalles ab. Dabei sind vor allem der Gebietscharakter und die tatsächlich vorhandene Vorbelastung zu berücksichtigen. Dies bedeutet, dass die Orientierungswerte lediglich als Anhalt für eine Beurteilung von Lärmimmissionen dienen, und dass von ihnen sowohl nach oben als auch nach unten abgewichen werden kann.

In vorbelasteten Bereichen sind die Orientierungswerte oft nicht einzuhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (bauliche und passive Schallschutzmaßnahmen, geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissdarstellung) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden. Im vorliegenden Fall sind zum Schutz von Haupträumen auf den Parzellen 1 bis 5 im allgemeinen Wohngebiet bauliche und passive Schallschutzmaßnahmen notwendig, wobei diese an Fassaden mit Überschreitungen der Orientierungswerte aus Beiblatt 1 der DIN 18005-1:2002-07 erforderlich werden.

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.

1.6. Verkehr

Die verkehrliche Anbindung ist durch den Bau einer Linksabbiegespur von der Staatsstraße sowie durch die Anlage eines Geh- und Radwegs samt Fußgängerüberweg gewährleistet.

Das WA-Gebiet (2.Änderung) ist durch die Zufahrt (über das SO_E) erschlossen und dinglich gesichert.

2. Textliche Festsetzungen und Hinweise

2.1 **Festsetzung durch Text für Bebauung**

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB).

Ausgeschlossen werden innerhalb des Geltungsbereiches Vergnügungsstätten jeglicher Art.

2.1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 BauGB - § 1 mit 15 BauNVO)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als WA-Gebiet festgesetzt.

Die vorliegende 2.Änderung des Bebauungsplanes „Amberger Straße“ ersetzt den ursprünglichen Planteil WA des Bebauungsplanes „Amberger Straße“ 1.Änderung.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Nutzungsart „WA –Allgemeines Wohngebiet“

Zahl der Vollgeschosse: II

Maß der baulichen Nutzung beträgt als Höchstgrenze:

GRZ (zul. Grundflächenzahl) = 0,3

GFZ (zul. Geschossflächenzahl) = 0.6

Einfamilienhaus: mit max. 2 WE

Dachform: Satteldach (SD)
Flachdach (FD)

Die jeweilige Dachform muss sich bei den Wohngebäuden, die aneinandergebaut sind, an das jeweils zuerst errichtete Wohngebäude orientieren (PI und PII; PIII und PIV).

Der Erstbauende gibt dabei die Dachform und auch die Dachneigung vor.

Dachneigung: Zugelassene Dachneigungen variieren bei Ausbildung der Vollgeschosse.

E+D
SD: 35 – 48 Grad

E+I
SD: 35 – 48 Grad

Die Dachneigung des zuerst errichteten Gebäude gibt die Dachneigung für den Zweitbauenden an der Grundstücksgrenze vor. Abweichungen von 3° sind bei den Baukörpern zueinander möglich.

Wandhöhen:

SD:	Traufhöhe	4,00 m
	Firsthöhe	9,10 m
FD:		6,50 m

Wandhöhen werden je Parzelle vom +/- 0,00 FFB aus gemessen. Zusätzlich sind die jeweiligen NN Höhen FFB EG je Parzelle festgesetzt, welche in den Schnitten (BePlan-Planteil) ersichtlich sind. Höhenangaben über NN mit ± 50 cm.

Parzelle I NN Höhe:	347,75 NN = $\pm 0,00$ FFB EG
Parzelle II NN Höhe:	347,10 NN = $\pm 0,00$ FFB EG
Parzelle III NN Höhe:	347,50 NN = $\pm 0,00$ FFB EG
Parzelle IV NN Höhe:	347,75 NN = $\pm 0,00$ FFB EG
Parzelle V NN Höhe:	347,80 NN = $\pm 0,00$ FFB EG

Dachdeckung: Flachdachpfannen, Biberschwanzziegel

Dachüberstände: bei Ortgang max. 0,30 m
bei Traufe max. 0,50 m

Dachgaupen: Giebel und Schleppgaupen zulässig
je 3,50 m Trauflänge ist eine Gaupe zulässig.
Die Ansichtsfläche einer Giebelgaupe darf max. 2,50 m², die einer Schleppgaupe max. 3,00 m² betragen.
Negative Dachgaupen (Einschnitte in die Dachfläche) sind unzulässig.

Zwerchgiebel: Zulässig, wenn sie gegenüber dem Hauptkörper deutlich untergeordnet sind und max. 1/3 der Hauslänge betragen.

2.1.3 Bauweise

Bauweise „WA Gebiet“
Offene Bauweise nach Baunutzungsverordnung § 22 Abs. 2 BauNVO.

2.1.4 Einfriedung

Im WA sind entlang der Grundstücksgrenzen Einfriedungen zulässig. Straßenseitige Einfriedungen werden mit einer maximalen Höhe von 1,30 m festgesetzt. Hierbei sind offene Zaunkonstruktionen im Sinne von

Maschendrahtzaun, Doppelstabmatten, Hanichelzäune, etc. zu errichten. Zwischen den Privatgärten sind ebenfalls max. 1,30 m hohe Zäune zulässig.

Vor Garagenzufahrten sind Einfriedungen nur zulässig, wenn diese mindestens 5 m von der Grenze der öffentlichen Fläche zurückliegen (Stauraum).

Ein Sockel ist nicht zulässig. Der Mindestabstand des Zauns vom Boden beträgt 15 cm. Durchgehende Betonsockel oder Kantensteine sind zur Gewährleistung von Wanderbewegungen der Kleinlebewesen nicht zulässig.

Die Einfriedung öffentlicher Grünflächen ist nicht zulässig.

2.1.5 Wege- Beläge- Innere Erschließung

Sämtliche Parkplätze sind mit einem luft- und wasserdurchlässigen Belag auszubilden (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, Drainageasphalt etc.) – soweit nicht geologische, schalltechnische oder andere Gegebenheiten dies verhindern - und müssen zum Zweck der Niederschlagsversickerung mit Gefälle zu den angrenzenden Grünflächen angelegt werden.

2.1.6 Erschließung

Die Erschließung erfolgt durch Staatstr. 2165 mittels einer Linksabbiegespur. Entlang der Staatsstraße 2165 werden ein Geh- und Radweg sowie ein Fußgängerübergang über die selbige angelegt.

2.1.7 Entwässerung

Ein Entwässerungsplan muss bei der Eingabeplanung mit eingereicht werden. Eine Reduzierung des Abflusses ist durch eine Minimierung der Bodenversiegelung herbeizuführen. Das Niederschlags- und Drainagewasser ist komplett vom Schmutzwasserkanal fernzuhalten. Der direkte Abfluss in die Vils ist durch geeignete Maßnahmen auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.

2.1.8 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Netz des Zweckverbandes der Wasserversorgungsgruppe.

2.1.9 Telekom

Das Telekommunikationsnetz für den Geltungsbereich erfolgt durch die Telekom Deutschland.

2.1.10 Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung mit Strom ist durch den Netzbetreiber EON gesichert.

2.1.11 Schallschutz

1. An der Bebauung auf folgenden Parzellen dürfen an den nachfolgend angegebenen Gebäudeseiten keine Fenster von folgenden Räumen angeordnet werden:

Flurstück	Fassade	Etage	Räume
1409/1	Nord-Ost	E+D	Schlafräume, Kinderzimmer, Aufenthaltsräume
1409/1	Süd-Ost	E+D	Schlafzimmer, Kinderzimmer, Aufenthaltsräume
1409/2	Nord-Ost	E+D	Schlafräume, Kinderzimmer, Aufenthaltsräume
1409/2	Süd-Ost	E	Schlafräume, Kinderzimmer
1409/2	Süd-Ost	D	Schlafräume, Kinderzimmer
1409/3	Nord-Ost	E+D	Aufenthaltsräume, Schlafräume, Kinderzimmer
1409/3	Süd-Ost	E	Schlafräume, Kinderzimmer
1409/3	Süd-Ost	D	Aufenthaltsräume, Schlafräume, Kinderzimmer
1409/4	Nord-Ost	E+D	Schlafräume, Kinderzimmer, Aufenthaltsräume
1409/4	Süd-Ost	D	Aufenthaltsräume, Schlafräume, Kinderzimmer
1409	Nord-Ost	E+D	Aufenthaltsräume, Schlafräume, Kinderzimmer
1409	Nord-West	E+D	Aufenthaltsräume, Schlafräume, Kinderzimmer
1409	Süd-Ost	E+D	Aufenthaltsräume, Schlafräume, Kinderzimmer

Legende:

E: Erdgeschoß, D: Dachgeschoß als Vollgeschoß

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

Geschoß	Höhe in Meter (m)
E	0,0 m – 2,8 m
E+I, E+D	2,9 m – 6,0 m

2. Die Höhe der Fußboden-Oberkanten im Erdgeschoß der Bebauung auf den nachfolgend angegebenen Parzellen dürfen folgende Höhen in Meter über Normalhöhennull (Bezeichnung der Bezugsfläche für das Nullniveau der Höhen über dem Meeresspiegel im Deutschen Haupthöhennetz 1992) nicht überschreiten:

Parzelle	Höhe
1	347,75
2	347,10
3	347,50
4	347,75
5	347,80

3. Abweichend von 1. gilt:

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 $L_p, in = 30 \text{ dB(A)}$ während der Nachtzeit nicht zu überschreiten.

Der Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm ist entsprechend DIN 4109-1:2018-01 zuführen.

4. 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.

2.2 Hinweise durch Text für Bebauung

2.2.1 Baugrundverhältnisse

Durch die Hanglage und nicht bekannten evtl. unterirdisch liegenden Wasserläufe wird als Bestandteil der Eingabepanung ein Bodengutachten dringend empfohlen.

2.2.3 Elektroversorgung

Die 20 KV Leitung, die oberirdisch verläuft, wurde entfernt und am Rande des Geltungsbereiches des Baugebietes unterirdisch neu verlegt.

2.2.4 Bodendenkmäler

Angaben über Bodendenkmäler liegen im Bereich des Baugebietes nicht vor.

Generell ist bei Auffinden von Bodendenkmälern gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG des bayerischen Landesamts für Denkmalpflege bzw. das Landratsamt Regensburg zu beteiligen.

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist nach Art. 8 Abs. 1 DSchG verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind 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.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind nach Art. 8 Abs. 2 DSchG 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.

Für die Baudenkmäler wird auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. DSchG hingewiesen.

2.2.5 Altlasten

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes der Gemeinde sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 08. Juni 2020 aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Regensburg zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

2.2.6 Energieeinsparung

Die Marktgemeinde regt die Ausführung energieeinsparender Bauweisen an.

3. Festsetzung durch Text für Grünordnung

Nachfolgende Festsetzungen dienen zur Minimierung der Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild:

3.1. Private Grünflächen

Die im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzte Hecke im WA gem. Planzeichnung ist zu schützen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Während der sind Vorsorgemaßnahmen zum Schutz der Gehölze nach DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsdecken bei Baumaßnahmen), u. a. im Kronentraufbereich zu ergreifen. Im Bereich der Kronentraufe sind Veränderungen der Geländehöhe in Form von Abgrabungen oder Aufschüttungen unzulässig.

Im WA sind die nicht überbauten Flächen der Grundstücke gärtnerisch zu begrünen, artentsprechend zu pflegen und zu unterhalten.

Im WA sind pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum 2. oder 3. Ordnung, (Mindestgröße: Hochstamm mit Stammumfang 16 - 18 cm) alternativ ein Obstbaum zu pflanzen.

3.2. Privates Verkehrsbegleitgrün

Auf dem privaten Verkehrsbegleitgrün des WA sind parallel zur Staatsstraße entsprechend Planzeichnung Bäume 1. Ordnung gemäß Artenliste im Abstand zueinander von max. 15 m zu pflanzen.

Auf der Fläche des privaten Verkehrsbegleitgrün ist gem. Planzeichnung eine mind. 2-reihige Hecke aus standortheimischen Gehölzen zu pflanzen. Der Pflanzabstand von Gehölzen für Heckenpflanzungen darf in der Reihe max. 1,50 m betragen, der Abstand zwischen den Reihen max. 1,00 m.

Der Abstand der Bepflanzung zum Straßenrand der St 2165 darf 8 m nicht unterschreiten.

3.3. Grünordnung – Artenlisten und Pflanzqualitäten

Für die festgesetzten Straßenbäume entlang der privaten Stichstraße bzw. der Grundstücksgrenzen hin zur Straße mit frei zu wählenden Pflanzstandort sind geeignete industriefeste und salztolerante Arten gem. GALK-Straßenbaumliste zu verwenden. (Baumliste der ständigen Gartenamtsleiterkonferenz beim deutschen Städtetag)

http://www.galk.de/arbeitskreise/ak_stadtbaeume/webprojekte/sbliste/

Für die im Plan dargestellten Gehölzpflanzungen an den Grundstücksgrenzen sind nur heimische Gehölzarten gem. folgender Pflanzlisten zugelassen.

a) Heimische Bäume

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Juglans regia	Walnuss
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme
Ulmus glabra	Berg-Ulme

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aria agg.	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere

b) Heimische Sträucher für die Randeingrünung

Sträucher

Amelanchier ovalis	Felsenbirne	Rosa rubiginosa	Apfel-Rose
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze	Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rubus fruticosus agg.	Brombeere
Corylus avellana	Haselnuss	Rubus idaeus	Himbeere
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn	Salix aurita	Öhrchen-Weide
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	Salix caprea	Sal-Weide
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Salix cinerea	Grau-Weide
Ligustrum vulgare	Gewöhnliche Liguster	Salix purpurea	Purpur-Weide
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Salix triandra	Mandel-Weide
Prunus spinosa	Schlehe	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere	Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Rosa arvensis	Kriechende Rose	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Rosa canina	Hecken-/Hunds-Rose		

Für die festgesetzten Pflanzungen sind autochthone Gehölze mit Herkunftsnachweis zu verwenden, der die Mindeststandards der Zertifizierung gebietseigener Gehölze in Bayern gem. dem Schreiben des Staatsministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 14.08.2013; Az.: L3-7372.5-1/3 erfüllt.

Folgende Pflanzqualitäten sind für festgesetzte Pflanzungen auf öffentlichen und privaten Grünflächen mindestens einzuhalten.

Pflanzqualitäten	Heckenpflanzungen	Einzelgehölze im Freiland
<i>Bäume</i> 1. und 2. Ordnung	<ul style="list-style-type: none"> • Heister, 2 x verpflanzt • Höhe min. 150 - 175 cm 	<ul style="list-style-type: none"> • Hochstamm oder Stammbusch • 3 x verpflanzt mit Ballen • Stammumfang min. 16-18 cm
<i>Bäume 3. Ordnung</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Heister, 2 x verpflanzt • Höhe min. 125 - 150 cm 	<ul style="list-style-type: none"> • Hochstamm oder Stammbusch • 3 x verpflanzt mit Ballen, StU 14 – 16 cm
<i>Obstbaum</i>		<ul style="list-style-type: none"> • Hochstamm, StU10-12 cm
<i>Sträucher</i>	<ul style="list-style-type: none"> • 2 x verpflanzte Str. 4 Tr. • Höhe min. 60-100 cm 	

Für die Ansaat der öffentlichen Grünfläche zwischen Erschließungsstraße und Staatsstraße sowie für die entstehende Böschung Richtung Staatsstraße ist eine trockenheitsverträgliche, kräuterreiche Ansaat aus regionaler Herkunft zu verwenden.

3.4. Grünordnung – Sonstige Festsetzungen

Zeitpunkt der Pflanz- und Saatarbeiten

Pflanz- und Saatarbeiten im öffentlichen Grün müssen spätestens 2 Vegetationsperioden nach Fertigstellung der Erschließungsflächen hergestellt werden, spätestens im darauffolgenden Herbst. Festgesetzte Pflanzarbeiten im privaten Grün haben spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung zu erfolgen, spätestens im darauffolgenden Herbst.

Die Pflanzungen sind naturnah zu gestalten. Die zu pflanzenden Bäume, Sträucher und sonstigen Vegetationsflächen müssen fachgerecht gepflegt und auf die Dauer des Eingriffs erhalten werden.

Ausfallende oder abstrebende Gehölze sind in der kommenden Pflanzperiode in der entsprechenden Qualität zu ersetzen.

3.5. Ausgleichsflächen

Für den Eingriff durch das Sondergebiet sind ca. 5.300 m² Flächen für Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft als Ausgleichsflächen nachzuweisen.

Für den Eingriff durch das Wohngebiet sind ca. 1.038 m² Flächen für Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft als Ausgleichsflächen nachzuweisen. Die Ausgleichsflächen wurden bereits bei der ursprünglichen Aufstellung und dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans festgelegt und inzwischen ausgeglichen. Eine neue Ausgleichsfläche ist nicht notwendig, da Art und Maß

der baulichen Nutzung keine Änderung gegenüber der ursprünglichen Planung aufweisen.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des bereits rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes.

4. Hinweise durch Text für Grünordnung

4.1. Bodenschutz

Oberboden ist vor Beginn von baulichen Maßnahmen zu sichern und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Er ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und einer Wiederverwendung in oder außerhalb des Gewerbegebietes zuzuführen. Die Bodenmieten zur Zwischenlagerung sind mit einer Zwischenbegrünung in ihrem fruchtbaren Zustand zu erhalten.

Bei Oberbodenarbeiten sollen die Richtlinien der DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbaues“, DIN 18915 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“ beachtet werden.

Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant, bzw. erforderlich ist.

Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. BauGB).

Bei Auffüllungen ist nur Material zu verwenden, das die Zuordnungswerte Z 1.1 einhält.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen im Baugebiet oder auf den Ausgleichsflächen dennoch Auffälligkeiten bezüglich Bodenverunreinigungen auftreten, sind umgehend das Landratsamt und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu informieren, um das weitere Vorgehen abzustimmen.

4.2. Fassadenbegrünung

Es wird empfohlen, die Fassaden von Hallen und Gebäuden an entsprechend großen Stellen durch geeignete Maßnahmen zu begrünen.

z.B. Fassadenbegrünung mit Kletterpflanzen (z.B. durch Efeu, Wilder Wein, Waldrebe oder Wilder Hopfen)

4.3. Vorschlag für freiwillige Artenschutzmaßnahmen durch den Bauherrn

Als freiwillige Maßnahme werden den jeweiligen Bauherren empfohlen:

- 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. (Beachte hierzu die Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ des Bayerischen Landesamts für Umweltschutz von 2010.)
- Aufhängen von Vogel- und Fledermauskästen zur Stützung des Bestands von Gebäude bewohnenden Vogel- und Fledermausarten sollen die Bauherren an den Gebäuden einzelne handelsübliche Fledermaus- und Vogelnisthilfen einbauen oder anbringen (die Anzahl ist nach oben offen). Damit kann der allgemeine Quartiermangel für diese Tiergruppen an modernen Gebäuden verringert werden.

4.4. Randliche Eingrünung von Grundstückspartellen

Eine Hinterpflanzung der Einfriedung ist gestattet und gewünscht. Es wird auf den Art. 47 ABGBG zum Grenzabstand von Pflanzen hingewiesen sowie auf den Grünordnungsplan hinsichtlich der Pflanzarten.

Diese sind als geschnittene Hecke bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

5. Begründung zur Grünordnung

Die Grünordnungsplanung mit Ausgleichsflächenplanung ist im bereits rechtskräftigen Bebauungsplan integriert und besitzt gemäß Art. 4 Abs. 2 und 3 BayNatSchG dieselbe Rechtswirkung wie der Bebauungsplan.

Mit den Festsetzungen von „Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gemäß § 9 (1) 20 BauGB sollen die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und für das Landschaftsbild vermindert und ausgeglichen werden.

Wesentliche Aussagen zur grünordnerischen Bestandsaufnahme sind im Umweltbericht im Rahmen der jeweiligen Schutzgüter enthalten.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden unter dem Punkt „Anwendung der Eingriffsregelung“ näher beschrieben.

5.1. Einfriedung

Die Art der Einfriedung wirkt sich auf den Straßenraum als öffentlichen Raum aus. Die Einfriedungen sollen transparent und einfach gestaltet sein. Zäune sind daher nur um die beiden Privatparzellen des Allgemeinden Wohngebiets zulässig. Auf Sockel bei Zäunen ist aus ökologischen Gründen ganz zu verzichten, um die Durchgängigkeit für Kleinlebewesen zu gewährleisten.

Für alle gebauten Einfriedungen gilt:

- Mauern sind nicht zulässig.
- Sockel sind zur Gewährleistung von Wanderbewegungen der Kleinlebewesen nicht zulässig.
- Einfriedungen dürfen die Höhe von 1,30 m straßenseitig nicht überschreiten,
- Einfriedungen dürfen die Höhe von 1,20 m (zwischen den Grundstücken nicht überschreiten

Es wird empfohlen, möglichst auf Stützmauern zu verzichten.

Ebene Baufläche sollten durch die Anlage von Böschungen erreicht werden.

5.2. Stellplätze und Parkplatz; Versiegelung

Der Versiegelungsgrad im Baugebiet soll möglichst geringgehalten werden. Die angegebenen Verkehrsflächen sollen so gering versiegelt werden, sondern wie unter funktionalen Gesichtspunkten möglich versickerungsfähig gestaltet werden (wasserdurchlässiges Pflaster, Rasenfugenpflaster, Kiessplittdecke, wassergebundene Decke, Rasengittersteine etc.).

Die Minimierung der Versiegelung dient der Reduzierung des abzuleitenden Niederschlags.

5.3. Öffentliche Grünflächen

Die bestehende Hecke auf der Straßenböschung zur Staatsstraße bildet vom Vilstal kommend eine Ortsrandeingrünung des Marktes Kallmünz. Die Hecke muss allerdings für den Bau des Fußweges gerodet werden. Es ist daher erforderlich, mit dem Baugebiet einen neuen wirksamen Grünraum nach Osten zu schaffen.

Als öffentliche Grünfläche ist daher die Fläche zwischen der inneren Erschließung bzw. den Privatgärten und der Staatsstraße festgesetzt. Die Tiefe der Grünfläche beträgt mindestens 9 m, an den meisten Stellen sogar mehr.

Zur Eingrünung ist die Pflanzung einer Baumreihe aus Bäumen 1. Ordnung im Abstand von 8 m zum Straßenrand mit einem Pflanzabstand von 15 m zwischen den Bäumen vorgesehen.

Außerdem ist zur Bildung eines neuen Ortsrandes zwischen den Bäumen die Pflanzung einer neuen Hecke an der Oberkante der Böschung vorgehsehen. Dabei ist zu beachten, dass die geplante Pflanzung einen Abstand zum Straßenrand der St 2165 von mindestens 8 m nicht unterschreiten darf.

Die verbleibende offene Grünfläche und die Böschungen zur Straße sind mit einer kräuterreichen Ansaat aus regionalem Saatgut zu begrünen.

5.4. Private Grünflächen / Nicht überfahrbare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen bzgl. der privaten Grünflächen sind erforderlich, um die Durchgrünung des Baugebiets zu sichern.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Plangebiets sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden.

Die bestehende Baumhecke auf der Böschung zu den südwestlich angrenzenden Nachbarn ist im Bereich des WA zum Erhalt festgesetzt, ebenso ist ein Eingriff in den Wurzelraum oder ein Abgraben im Kronenbereich zum langfristigen Erhalt der Hecke nicht zulässig.

Die übrige randliche Eingrünung ist durch den frei zu wählendem Standort von festgesetzten Bäumen 1. Ordnung sichergestellt.

5.5. Pflege der Gehölzpflanzungen

Die festgesetzten zu pflanzenden Gehölzen im Straßenbereich auf den Privatgrundstücken und die festgesetzten Eingrünungen auf den Privatgrundstücken sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben, und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und artgerecht zu entwickeln sind.

5.6. Flächen für Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft - Ausgleichsflächen

Die notwendigen Ausgleichsflächen, wurden im Zuge der 1.Änderung festgelegt und mit der Errichtung des Lebensmittelmarktes im angrenzenden Sondergebiet Einkauf bereits angelegt bzw. kompensiert.

6. Belange des Umweltschutzes

Der Umweltbericht stellt einen gesonderten Teil der Begründung dar und berücksichtigt verfügbare umweltbezogene Informationen zum Planungsbereich. Er dokumentiert bekannte und prognostizierte Umweltauswirkungen.

Die Festsetzung einer naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche dient der Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan.

Die Schutzbelange gesetzlich besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten nach § 44 und § 45 BNatSchG wurden als artenschutzrechtlicher Fachbeitrag im Rahmen des Umweltberichts überprüft.

Im Planungsraum konnten keine planungsrelevanten Arten festgestellt werden.

Bernhardswald, den 10.03.2020
Geändert: 18.06.2021

.....
Zissler (Landschaftsarchitekt Univ.)