

Bebauungs- und Grünordnungsplan für das Baugebiet

# WINTERÄCKER


Markt Mantel

Landkreis Neustadt an der Waldnaab  
Regierungsbezirk Oberpfalz

Planung:

Architekten  
WILHELM CANTZLER  
DETLEF THOMAS  
Prof.-Kraus-Straße 12  
92637 Weiden

Weiden, den 04 10 02

  
Wilhelm Cantzler, Architekt

Gemeinde:

Markt Mantel  
Etzenrichterstrasse 11  
92708 Mantel

Mantel, den

  
Josef Wittmann, 1. Bürgermeister

# BEGRÜNDUNG

Nach der Änderung des Flächennutzungsplanes mit Genehmigungsbescheid vom 19.12.2001, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Winteräcker“ die bauleit-planerische Konsequenz der Marktgemeinde Mantel.

Wie auch bei der Änderung des Flächennutzungsplanes begründet, ist die hohe Nachfrage nach Baugrundstücken für Eigenheime, die innerhalb der Marktgemeinde nur noch in Form von Baulücken vorhanden sind, Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kreuzäcker“, und soll diesen Bedarf nach Wohnbauflächen langfristig befriedigen.

Die äußere Erschließung des Baugebiets erfolgt über vorhandene, öffentliche Straßen der Marktgemeinde, wobei der Ebenweg entlang des Baugebietes als „Wohnstraße“ baulich angepaßt werden soll.

Die innere Erschließung erfolgt über neu zu erstellende „Wohn- und Spielstraßen“.

Die Lage des Plangebietes, angrenzend an die vorhandene Bebauung, soll die Voraussetzung für eine wirtschaftliche Erschließung der Grundstücke leisten. Wasser und Abwasser, ein Trennsystem kommt zur Ausführung, kann über vorhandene und neu zu erstellende gemeindeeigene Anlagen geleitet werden.

Die Versorgung mit Strom kann durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der E-ON Bayer AG gewährleistet werden.

Die vorhandene 20 kV Überlandleitung wird entlang der süd-westlichen Baugebietsgrenze unterirdisch verlegt.

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf folgende Flurstücke bzw. Teile davon: Flur-Nr. 1067, 1068, 1069, 1070, 1071, 1072, 1073, 1074, 1075, 1076, 1080, Gemarkung Mantel. Maßgebend für die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereich ist die Darstellung im Bebauungs- und Grünordnungsplan vom xx.xx.xxxx.

## 2. Art der baulichen Nutzung

( § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1-15 Bau NVO )

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nach § 4 Abs. 1 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet ( WA ) festgesetzt.

## 3. Maß der baulichen Nutzung

( § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16,17,19,20 BauNVO, Art. 2 Abs.5 BayBO )

Zulässiges Höchstmaß für die Bebauung:	2 Vollgeschosse ( E + D oder E + 1 )
GRZ ( Grundflächenzahl )	= 0,27 maximal
GFZ ( Geschößflächenzahl )	= 0,45 maximal
Zahl der Wohneinheiten:	maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus

## 4. Bauweise

( § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO )

Nach § 22 BauNVO wird für alle Parzellen offene Bauweise, nur Einzelhäuser festgesetzt.

## 5. Anzahl der Stellplätze

( Art. 55 Abs. 6 BayBO )

Je Wohneinheit sind auf alle Parzellen 1 Garagen bzw. Carport sowie 1 Stellplatz in der hierfür festgesetzten Fläche auf dem Baugrundstück zu erstellen.

## 6. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung gliedern sich in:

- konventionelle Verkehrsflächen ( 30 km/h Zonen )
- konventionelle Verkehrsflächen ( Spielstraßen )
- Mischverkehrsflächen ( Wohnstraßen )
- öffentliche Stellplätze im Straßenraum
- Seitenstreifen ( Fußgänger )
- Straßenbegleitende Verkehrsgrünflächen

# Bepflanzungsplan für öffentl. Grünflächen

Bezeichnung	Fläche In m2	Bepflanzung	Botanischer Name	Plan Kürzel	große Bäume	kleine Bäume	Büsche Hecken
Wohnhof 4, Nord	539	Esche Eberesche Silber-Weide Weißdorn	<i>Fraxinus excelsior</i> <i>Sorbus aucupari</i> <i>Salix alba</i> <i>Crataegus monogyna</i>	Esch Ebes Siwe Wedo	1	5 2	4
Park, Brunnen Süd	724	Korb-Weide Vogelkirsche Heckenrose Ginkgobaum Schlehdorn Weißdorn	<i>Salix viminalis</i> <i>Prunus avium</i> <i>Rosa canina</i> <i>Ginkgo biloba</i> <i>Prunus spinosa</i> <i>Crataegus monogyna</i>	Kowe Voki Hero Giba Scdo Wedo	1	14 3	3 3 3
Park, Spange Mitte	388	Stieleiche Rotbuche Kirsche Apfel Birne Zwetschge Sw. Johannisbeere R. Johannisbeere	<i>Quercus robur</i> <i>Fagus sylvatica</i> <i>Pumus ?</i> <i>Malus ?</i> <i>Pyrus ?</i> <i>Prunus domestica</i> <i>Ribes nigrum</i> <i>Ribes rubrum</i>	Stei Robu Kirs Apfe Birn Zwet Swjo Rojo	1 1	1 1 1 1	3 3
Park, Teich Nord	1.550	Rotbuche Pappel (säulenför.) Trauerweide Nußbaum Esche Stieleiche Hainbuche Birke Lärche Wacholder Flieder Vielblütiger Apfel Traubenkirsche Amberbaum	<i>Fagus sylvatica</i> <i>Populus nigra "italica"</i> <i>Salix babylonica</i> <i>Juglans regia</i> <i>Fraxinus excelsior</i> <i>Quercus robur</i> <i>Carpinus betulus</i> <i>Betula pendula</i> <i>Larx decidua</i> <i>Juniperus communis</i> <i>Syringa vulgaris</i> <i>Malus floribunda</i> <i>Prunus padus</i> <i>Liquidambar styraciflua</i>	Robu Papp Trwe Nuba Esch Stei Habu Birk Lärc Wach Flie Viap Trki Amba	1 5 1 1 1 1	3 1 1 1	3 2 2 1
Spazierweg Ost	369	Eberesche Weißdorn Zwergkirsche	<i>Sorbus aucupari</i> <i>Crataegus monogyna</i> <i>Prunus fruticosa</i>	Ebes Wedo Zwki		4	2 6
Spazierweg Nord	128	Holz-Birne Holz-Apfel	<i>Pyrus pyraister</i> <i>Malus sylvestris</i>	Hobi Hoap		2 2	
Spazierweg Mitte	262	Stieleiche Esche Apfel Birne Holunder	<i>Quercus robur</i> <i>Fraxinus excelsior</i> <i>Malus ?</i> <i>Pyrus ?</i> <i>Sambucus racemosa</i>	Stei Esch Apfe Birn Holu	1 1	2 2	2
Spazierweg West	266	Esche Sauer-Kirsche Zwetschge Heckenkirsche	<i>Fraxinus excelsior</i> <i>Prunus cerasus</i> <i>Prunus domestica</i> <i>Lonicera xylosteum</i>	Esch Saki Zwet Heki	1	2 2	2
Gartenweg, Süd 1	226	Vogelkirsche Himbeere	<i>Rubus fruticosus</i> <i>Rubus idaeus</i>	Voki Hibe			3 3
Süd 2	81	Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	Heki			3
Süd 3	187	Kratzbeere Brombeere	<i>Rubus caesius</i> <i>Rubus fruticosus</i>	Krbe Brbe			2 3
Süd 4	69	Schneebeere	<i>Symphoricarpos</i>	Scbe			3

# Bepflanzungsplan für öffentl. Grünflächen

Seite 3

Bezeichnung	Fläche in m2	Bepflanzung	Botanischer Name	Plan Kürzel	große Bäume	kleine Bäume	Büsche Hecken
Gartenweg, Nord 1	464	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Habu		2	
		Apfel	<i>Malus ?</i>	Apfe		1	
		Birne	<i>Fyrus ?</i>	Birn		1	
		Kirsche	<i>Purnus ?</i>	Kirs		1	
		Zwetschge	<i>Prunus domestica</i>	Zwet		1	
		Mirabelle	<i>Prunus ?</i>	Mira		1	
		Wildbl.&Gräser					
Gartenweg, Nord 2	189	Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	Voki			2
		Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>	Brom			2
Gartenweg, Nord 3	276	Hartriegel	<i>Cornus alba</i>	Hart			4
		Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>	Brom			4
Gartenweg, Nord 4	70	Hartriegel	<i>Cornus snguinea</i>	Hart			2
Parkplätze	126	Baum-Hasel	<i>Corylus colurna</i>	Baha		34	
sonst. Grünfl.	114	Rasenfl.					
Recyclingplatz	145	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	Willi	2		
		Vogelkirsche	<i>Rubus fruticosus</i>	Voki		3	
		Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Habu		2	
		Heckenrose	<i>Rosa canina</i>	Hero			5
		Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	Heki			4
		Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Wedo			1
		Flieder	<i>Syringa vulgaris</i>	Flie			1
		Schledorn	<i>Prunus spinosa</i>	Scdo			2

## ZUSAMMENFASSUNG

Summe der öffentlichen Grünflächen	13.296 m2
Großbäume:	40 St.
Klein- und Obstbäume ( nur Hochstämme):	177 St.
Sträucher, Ziergehölze und Hecken aus beiliegender Liste:	122 St.

## 7. Hauptgebäude ( Wohnbebauung )

### **BAUWEISE UND DACHFORM ( Siehe auch Regelquerschnitte )**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende Bauformen zulässig:

- a) Typ A: E + D Bauweise, Satteldach mit 42 – 50 Grad,
- b) Typ B: E + 1 Bauweise, Satteldach mit 12 – 22 Grad,
- c) Typ C,D,E: E + 1 Bauweise, Pulldach mit 5 – 13 Grad.

Die im Bebauungsplan dargestellten Bauformen sind für die Gebiete Typ C und D verbindlich. Für die Gebiete Typ A, B und E gilt die Bauform als sinnvoller aber unverbindlicher Vorschlag, zur Ausführung können die Bauformen a), b) und c) kommen.

### **DACHDECKUNG**

Je nach gewählter Dachform sind folgende Dachdeckungen zulässig:

- a) Die Dachdeckung muss aus kleinteiligen Dachelementen aus Ziegel ( naturrot ) oder Betonsteinen ( ziegelrot ) bestehen. ( Biberschwanz, Doppelfalz, Pfannen etc. )
- b) und c) Die Dachdeckung kann aus kleinteiligen Flachdachelementen aus Ziegel oder Betonstein bestehen ( Flachdachpfannen ), desweiteren sind Blechdeckungen und begrünte Dächer zulässig.

### **DACHÜBERSTÄNDE**

Alle Dächer sollen nach Möglichkeit ohne Dachüberstand ausgeführt werden.

Je nach gewählter Dachform sind folgende Dachüberstand zulässig:

- a) Maximaler Überstand: 20 cm an der Traufe  
20 cm am Ortgang
- b) Maximaler Überstand: 60 cm an der Traufe  
30 cm am Ortgang
- c) Maximaler Überstand: 60 cm an der Traufe  
30 cm am Ortgang

Ausnahmen bei a), b) und c) sind Eingangs- und Terrassenüberdachungen.

### **SEITENVERHÄLTNIS**

Ein Seitenverhältnis der Hauptgebäude von Länge (Traufe) zu Breite (Giebel) von 5 : 3 ist anzustreben, es darf den Wert von 5 : 4 nicht unterschreiten.

### **DACHAUFBAUTEN UND SONSTIGE DACHELEMENTE**

Hochformatige Dachgauben sind ab 42 Grad, querformatige Schleppegauben ab 45 Grad Dachneigung zulässig. Dachgauben und liegende Dachfenster müssen zum Ortgang einen Abstand von min. 2,00 m und untereinander einen Abstand von min. 1,50 m haben. Sie dürfen innerhalb einer Dachfläche nicht miteinander kombiniert werden. Die max. Ansichtsfläche darf bei hochformatigen Dachgauben und bei Schleppegauben 2,00 m<sup>2</sup>, nicht überschreiten. Sofern eine Schleppegaupe als Einzelgaupe auf einer Dachfläche liegt darf die Ansichtsfläche 5,00 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Die Summe der Breiten aller auf einer Dachfläche eingebauten Dachfenster oder Gauben darf 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten.

### **ZWERCHGIEBEL**

Die Errichtung eines Zwerchgiebel ist nur bei Satteldächern mit 42° – 50° Dachneigung und einer Frontbreite von max. 1/3 der Trauflänge zulässig. Bei asymmetrischer Anordnung muss ¼ der Trauflänge unberührt bleiben.

### **WANDHÖHE UND KNIESTOCK**

Wand- und Kniestockhöhen sind in den Regelquerschnitten festgelegt und werden ab natürlichem Gelände bis Schnittpunkt Dachhaut – Außenwand gemessen.

### **AUSSENFASSADEN**

Keramische- und Kunststoff- Flächen sind bei den Aussenfassaden nicht zulässig.

## 8. Garagen

Garagen und ihre Zufahrten sind nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen zulässig. Dachgauben und Kniestöcke sind nicht zulässig. Dachform und Dachdeckung sind dem Hauptgebäude anzugleichen. Als Ausnahme sind auch begrünte Flachdächer zulässig. Die berg- und die talseitige Wandhöhe darf im Mittel 3,00 m nicht überschreiten. Dachüberstände sind bei Garagen nicht zulässig.

Bei der Errichtung von Garagen an gemeinsamer Grenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Dachneigung, Dachdeckung und Bauhöhe der bestehenden Garage anzugleichen. Die Gebäudelänge darf hierbei max. 8,00 m betragen. Zwischen Garagentor und Verkehrsfläche ist ein Stauraum von min. 5,00 m vorzusehen. Auf der Stauraumfläche darf nur eine seitliche Einfriedung erfolgen.

Bei den Parzellen 11, 18, 27, 31, 32 sind Kellergaragen zulässig.

## 9. Stützmauern, Aufschüttungen

Aus topographischen Gründen notwendige Stützmauern sind als Natursteinmauern, Trockenmauern oder ähnlichen bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Ebenso sind Geländeauffüllungen bzw. Abgrabungen bis zu 0,50 m zulässig. An den Grundstücksgrenzen ist das Urgelände einzuhalten. Böschungen müssen min. 2,00 m vor der Grundstücksgrenze enden.

## 10. Aussenwerbung

Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1,00 m<sup>2</sup> zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben und Wechsellicht unzulässig. Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 m<sup>2</sup> und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.

## 11. Einfriedungen

Einfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben!  
Entlang der Verkehrsflächen sind Laubholzhecken und senkrechte Holzlattenzäune bis 1,00 m zulässig. In den Straßenzügen sollen einheitliche Formen und Farben verwendet werden. Zwischen den Grundstücken sind Hecken aller Art, Holzlattenzäune und Drahtzäune, jeweils bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Mauern, Zaunsockel, Rohrmatten oder andere geschlossene Wände, ebenso die Verwendung von Stacheldraht sind nicht erlaubt. Wird vor den Garagen eine Einfriedung errichtet, muß diese min. 5,00 m von der Öffentlichen Verkehrsfläche zurückliegen ( Stauraum ).

## 12. Grünordnung

### ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Die Gehölzartliste für geschlossene Strauchpflanzungen ist festgelegt ( siehe Legende ).

### ANPFLANZUNGEN IN PRIVATEN GÄRTEN

Je 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laub- oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen. Nadelbäume sind nicht zulässig. Die Pflanzung des Hausbaumes ist in der dem Einzug folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.

Zum Schutz der unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen ist von diesen ein ausreichender Abstand einzuhalten. Eventuell vorhandene Merkblätter der Versorgungsunternehmen sind zu beachten.

## 13. Sonstige Festsetzungen

### REGENWASSERABLEITUNG

Die Befestigung von Garagenvorplätzen, Stellplätzen, Einfahrten und privaten Fußwegen ist mit wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Wassergebundener Decke, breittufigem Pflaster ( Rasenfugenpflaster ), Schotterrasen oder Kies vorzunehmen.

Grundsätzlich ist die Oberflächenversiegelung durch Dimensionierung und Ausführung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Zisternen zur Nutzung des Regenwassers (Gartenbewässerung und/oder WC-Spülung) sollen zur Ausführung kommen.

Bei versickerungsfähigen Untergrund ist das Niederschlagswasser über Sicker-Schächte oder -Gräben grundsätzlich dem Untergrund zuzuführen.

### VERSORGUNGSLEITUNGEN

Die für die Stromversorgung notwendigen Leitungen, ebenso Breitband-, Telefon-, Straßenbeleuchtungskabel und dergleichen sind unterirdisch zu verlegen. Freileitungen sind unzulässig.

### NEBENANLAGEN

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bau NVO können bis zu einer Fläche von 15 m<sup>2</sup> auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden ( § 23 Abs.5 BauNVO ).

### VORBEUGENDER BRANDSCHUTZ

Der Einbau von Rauchmeldern in den Wohnhäusern wird von Seiten der Brandschutzbehörde dringend empfohlen. Siehe hierzu auch Merkblatt des Bayerischen Staatsministerium des Inneren „Alles schläft, einer wacht“.

### ANTENNEN

Antennenanlagen sind, soweit empfangstechnisch möglich, unter Dach anzubringen. Der Anschluß an das Breitbandkabel der Telekom ist vorgesehen.

### ABDICHTUNG GEGEN WASSER

Je nach der örtlich anzutreffenden Durchlässigkeit des Untergrundes und wegen der vorherrschenden Geländeneigung kann bei starken Regenfällen, langen Nässeperioden oder Schneeschmelze Schichtwasser oberflächennah auftreten. Es wird empfohlen, beim Bau von Kellern bzw. Untergeschossen, die notwendigen Vorkehrungen gegen Vernässung des Mauerwerks zu treffen.

Fortsetzung SONSTIGE FESTSETZUNGEN

**UMWELTSCHUTZ**

Die Marktgemeinde setzt sich für den Schutz des Klimas und der Umwelt ein. Thermische Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind ausdrücklich erwünscht.

Die Bauwerber sind gehalten, die Ziele der kommunalen Agenda 21 umzusetzen. Insbesondere eine Verbrauchsreduzierung durch energiesparende Bauweise ( Niedrigenergiehäuser, Passivhäuser ) ist gewünscht. Ebenso die Installation einer Gas- oder Holzheizung (Holzpelletts-Heizung). Ein Erdgasanschluß ist im Baugebiet vorgesehen.

Oberflächenwasser ist auf den privaten Grundstücken weitestmöglich zu versickern. Zum sparsamen Umgang mit Grund- und Trinkwasser ist das anfallende Dachwasser in einer Zisterne zu sammeln und zur Gartenbewässerung zu nutzen. Empfohlen wird die Verwendung des Niederschlagswassers auch zur Toilettenspülung.

**DENKMALSCHUTZ**

Sollten bei den Erdarbeiten und anderen Baumaßnahmen archiologische Funde (z.B. Keramikscherben, Steinartefakte oder Knochen) bzw. Befunde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen, Gräber) zutage kommen, so besteht die gesetzliche Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG. Danach müssen entsprechende Beobachtungen unverzüglich dem:

bayer. Landesamt für Denkmalpflege  
Außenstelle Regensburg  
Keplerstraße 1  
93047 Regensburg

Telefon: 0941 – 53153

oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Neustadt a.d. Waldnaab bekannt gemacht werden.

Ende der SONSTIGEN UND TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

# Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung In der Bauleitplanung

für den Bebauungs- und Grünordnungsplan für das  
Baugebiet „Winteräcker“ im Markt Mantel

Landkreis Neustadt an der Waldnaab  
Regierungsbezirk Oberpfalz

Planung:

Weiden, den

04.10.02

Architekten  
WILHELM CANTZLER  
DETLEF THOMAS  
Prof.-Kraus-Straße 12  
92637 Weiden




---

Wilhelm Cantzler, Architekt

Gemeinde:

Mantel, den

Markt Mantel  
Etzenrichterstraße 11  
92708 Mantel



---

Josef Willmann, 1. Bürgermeister

## 1.0 Beschreibung des Vorhabens

Das Baugebiet „Winteracker“ liegt am nördlichen Ortsrand der Marktgemeinde Mantel. Es wird durch den Ebenweg, die ehemals geplante Trasse der „NEW 21 neu“ und die bisher vorhandene Ortsbebauung begrenzt. Es hat eine Gesamtfläche von 7,48 ha.

Die Topographie des Gebietes kann als Berg beschrieben werden, dessen Gipfel ( 417 m ü. NN ) sich im süd-östlichen Bereich findet. Er fällt relativ gleichmäßig in nord-westliche bis nord-östliche Richtung und läuft in einem fast ebenen Bereich im Norden aus. In den steilsten Bereichen hat der Hang ein Gefälle von ca. 10 %.

Bis auf ein kleines Grundstück ( 56 m<sup>2</sup> ) mit einer Trafostation der E.ON Bayern AG wird das gesamte Plangebiet ausschließlich landwirtschaftlich ( Intensivwirtschaft ) genutzt.

Auf dem gesamten Plangebiet steht kein Baum oder Busch. Die einzige kleine Ausnahme findet sich bei dem E.ON-Grundstück und einer nahegelegenen Böschung. Dort wachsen ein paar Haselnuß-, Holunder- und ähnliche Stauden. Beide Bereiche sind von der Planung nicht betroffen.

Biotop-, Waldflächen oder andere Schutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

## **1.1 Prüfung ob ein Ausgleichspflichtiger Eingriff vorliegt**

Nach der vereinfachten Vorgehensweise, mit Hilfe der Checkliste aus dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.

Der Markt Mantel strebt aber die Einführung eines Ökokontos an, das im Zuge der derzeitigen Planung angelegt werden soll.

Datum: 4.11.2002  
 Projekt: CTP 329 "Bebauungsplan Winteräcker"  
 Bauherr: Markt Mantel, vertreten durch Herrn Bürgermeister Wittmann  
 Verfahrensstand: Genehmigungsfähige Version

## Vereinfachten Vorgehensweise, Checkliste

- |     |  |  |
|-----|--|--|
| 0.  | <b>Planungsvoraussetzungen</b><br>Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan<br>Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt  | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein                                 |
| 1.0 | <b>Vorhabenstyp</b>  |  |
| 1.1 | <b>Art der Baulichen Nutzung</b><br>Es handelt sich bei dem Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach §3 BauNVO)<br>oder um ein allgemeines Wohngebiet (nach §4 BauNVO)  | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein<br><i>Art des Vorhabens: WA</i> |
| 1.2 | <b>Maß der Baulichen Nutzung</b><br>Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,30 sei oder die neu überbaute/ver-<br>siegelte Fläche wird weniger als 40 % des Plangebietes betragen.  | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein                                 |
| 2.0 | <b>Schutzgutarten und Lebensräume</b>  |  |
| 2.1 | Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Land-<br>schaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie<br>• Flächen aus Listen 1b und 1c ( siehe Anhang )<br>• Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG<br>• Gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten oder Waldflächen<br>werden nicht betroffen                                | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein                                 |
| 2.2 | Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebens-<br>raumverbesserung (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) vorgesehen  | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein<br><i>Art des Maßnahmen:</i>    |
| 3.0 | <b>Schutzgut Boden</b><br>Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Listen 2 und 3a)<br>begrenzt   | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein<br><i>Art des Maßnahmen:</i>    |
| 4.0 | <b>Schutzgut Wasser</b>  |  |
| 4.1 | Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.<br>ERLÄUTERUNG: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.   | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein                                 |
| 4.2 | Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten ( Hangschichtwasser )<br>und regelmäßig überschwemmte Bereiche ( Auenschutz ) bleiben unberührt  | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein                                 |
| 4.3 | Im Baugebiet sind geeignete Schutzmaßnahmen zum Schutz des Wassers<br>vorgesehen.<br>ERLÄUTERUNG: Eine möglichst flächige Versickerung, z.B. durch begrünte<br>Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen<br>und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.  | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein<br><i>Art des Maßnahmen:</i>    |
| 5.0 | <b>Schutzgut Luft / Klima</b><br>Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige<br>Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.<br>ERLÄUTERUNG: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch<br>ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet beeinträchtigt.  | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein                                 |
| 6.0 | <b>Schutzgut Luft / Klima</b>  |  |
| 6.1 | Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an  | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein                                 |
| 6.2 | Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die<br>naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche<br>ERLÄUTERUNG: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare<br>Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. Landschaftsprägende<br>Elemente ( z.B. Kuppe mit Kapelle o. ä. ) maßgebliche Erholungsräume werden<br>berücksichtigt | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein                                 |
| 6.3 | Einbindung in die Landschaft:<br>Für die Landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen<br>( z.B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl.z.B. Liste 4 )   | <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein<br><i>Art des Maßnahmen:</i>    |

Datum:	28.3.2002	7.5.2002	5.11.2002
Projekt:	CTP 329 "Bebauungsplan Winteräcker"		
Bauherr:	Markt Mantel, vertreten durch Herrn Bürgermeister Wittmann		
Verfahrensstand:	Genehmigungsfähige Version		

## Zusammenstellung der versiegelten Flächen

Beschreibung, Bemerkungen	Fläche	%
Gesamtfläche des Baugebietes:	74.834 m <sup>2</sup>	100,00%
Gesamtsumme öffentlicher Grünflächen im Baugebiet: ( Siehe Zusammenstellung der öffentlichen Grünflächen )	13.296 m <sup>2</sup>	17,77%
Gesamtsumme der für die Verkehrserschließung notwendiger Flächen ( inkl. Gehwege, Parkplätze und Recyclingplatz ) ( 2400 m <sup>2</sup> entfallen auf den bereits vorhandenen Ebenweg )	10.097 m <sup>2</sup>	13,49%
Gesamtfläche der privaten Grundstücke im Bauge- biet ( 73 Parzellen )	51.276 m <sup>2</sup>	68,52%
Durchschnittliche Grundstücksgröße: ( max. 893 m <sup>2</sup> , min. 530 m <sup>2</sup> )	702 m <sup>2</sup>	0,94%
voraussicht. versiegelte Flächen auf den Grundstücken ( Wohnhaus 9x13m + Garage 6x6m = 153 m <sup>2</sup> x73 ) ( Einfahrten & Terrassen mit versickerfähigen Belag )	11.169 m <sup>2</sup>	14,93%
<b>Gesamtsumme der versiegelten Flächen ( Verkehrsflächen + Gebäude )</b>	<b>21.266 m<sup>2</sup></b>	<b>28,42%</b>

Die Abwasserableitung im Baugebiet wird als Trennsystem angelegt.

Um die Einleitung von Regenwasser zu reduzieren werden folgende Festsetzungen getroffen:

- \* Grundstückszufahrten und Gehwege müssen mit wasserdurchlässigen Belägen angelegt werden
- \* Bei versickerungsfähigen Untergrund ist das Niederschlagswasser über Sickerschächte oder Gräben grundsätzlich dem Untergrund zuzuführen.
- \* Zisternen zur Nutzung des Regenwassers ( Gartenbewässerung und/oder WC-Spülung ) sollen zur Ausführung kommen.

Datum:	21.7.2002
Projekt:	CTP 329 "Bebauungsplan Winteräcker"
Bauherr:	Markt Mantel, vertreten durch Herrn Bürgermeister Wittmann
Verfahrensstand:	2. Beteiligung der Fachdienststellen und Träger öffentlicher Belange

Bepflanzungsplan für öffentl. Grünflächen								Seite 1
Bezeichnung und Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Bepflanzung	Botanischer Name	Plan Kürzel	große Bäume	kleine Bäume	Büsche Hecken	
Begrenzung Nord-West	940	Rotbuche Winterlinde Feldahorn Bergahorn Heckenrose	<i>Fagus sylvatica</i> <i>Tilia cordata</i> <i>Acer campestre</i> <i>Acer pseudoplatanus</i> <i>Rosa canina</i>	Robu Wili Feah Beah Hero	4 2	8 8	6	
Begrenzung Nord-Ost	2.762	Stieleiche Spitzahorn Esche Hainbuche Eberesche Sal-Weide Haselnuß Schlehdorn Vogelkirsche	<i>Quercus robur</i> <i>Acer platanoides</i> <i>Fraxinus excelsior</i> <i>Carpinus betulus</i> <i>Sorbus aucupari</i> <i>Salix caprea</i> <i>Corylus avellana</i> <i>Prunus spinosa</i> <i>Prunus avium</i>	Ste Spah Esch Habu Ebes Sawe Hanu Scdo Voki	2 2 2	6 6 6	6 4 4	
Begrenzung Süd-Ost	900	Esche Spitzahorn Sauer-Kirsche Feldahorn Bergahorn Haselnuß Heckenrose Schwarz. Holunder	<i>Fraxinus excelsior</i> <i>Acer platanoides</i> <i>Prunus cerasus</i> <i>Acer campestre</i> <i>Acer pseudoplatanus</i> <i>Corylus avellana</i> <i>Rosa canina</i> <i>Sambucus nigra</i>	Esch Spah Saki Feah Beah Hanu Hero Holu	2 2	2 2 2 3	4 2	
Begrenzung Süd-West	715	Esche Stieleiche Vogelkirsche Birke Heckenrose	<i>Fraxinus excelsior</i> <i>Quercus robur</i> <i>Prunus avium</i> <i>Betula pubescens</i> <i>Rosa canina</i>	Esch Ste Voki Birk Hero	2 1	4 11	4	
Wohnhof 1, Süd	755	Stieleiche Sauer-Kirsche Kornelkirsche Kirsche Kirschlorbeer Vogelkirsche	<i>Quercus robur</i> <i>Prunus cerasus</i> <i>cornus mas</i> <i>Prunus cerasivera</i> <i>Prunus laurocerasus</i> <i>Prunus avium</i>	Ste Saki Koki Kirs Kilo Voki	1	5 1 2	2 1	
Wohnhof 2, Ost	532	Blauglockenbaum Purpur-Weide Bergahorn Feldahorn Schlehdorn Heckenrose	<i>Paulownia tomentosa</i> <i>Salix purpurea</i> <i>Acer pseudoplatanus</i> <i>Acer campestre</i> <i>Prunus spinosa</i> <i>Rosa canina</i>	Bigl Puwe Beah Feah Scdo Hero	1	5 1 1	2 1	
Wohnhof 3, Nord-Ost	519	Apfel Kirsche Birne Zwetschge Quitte Schwarz Holunder	<i>Malus ?</i> <i>Prunus cerasivera</i> <i>Fyrus ?</i> <i>Prunus domestica</i> <i>Cydonia oblonga</i> <i>Sambucus nigra</i>	Apfe Kirs Birn Zwet Quit Holu		2 2 2 2	2 1	

Datum:	27.3.2002	berab.:07.05.02	berab.:15.07.02	5.11.2002
Projekt:	CTP 329 "Bebauungsplan Winteräcker"			
Bauherr:	Markt Mantel, vertreten durch Herrn Bürgermeister Wittmann			
Verfahrensstand:	Genehmigungsfähige Version			

## Zusammenstellung der öffentl. Grünflächen & Bäume

Lage der Grünfläche, Bezeichnung	Fläche in m2	Bäume	
		groß	klein
Begrenzung Nord-West, Grünstreifen am Ebenweg	940	6	16
Begrenzung Nord-Ost, Grünstreifen zur ehemalg geplanten NEW 21	2.762	5	17
Begrenzung Süd-Ost, Grünstreifen Verlängerung Ossangerweg	900	4	9
Begrenzung zur Vorh. Bebauung und Schulgrundstück	715	3	15
Wohnhof 1, Süd	755	1	8
Wohnhof 2, Ost	532	1	6
Wohnhof 3, Nord-Ost	519	1	6
Wohnhof 4, Nord	539	1	6
Park, Brunnen Süd	724		17
Park, Spange Mitte	388	2	4
Park, Teich Nord	1.550	4	16
Spazierweg Ost ( zum Begrenzungsgrün Nord-Ost )	369		4
Spazierweg Nord ( zum Begrenzungsgrün Nord-Ost )	128		
Spazierweg Mitte ( zum Recyclingplatz )	262	2	4
Spazierweg West ( zum Recyclingplatz )	266	1	4
Gartenweg, Süd 1	226		
Gartenweg, Süd 2	81		
Gartenweg, Süd 3	187		
Gartenweg, Süd 4	69		
Gartenweg, Nord 1	464		7
Gartenweg, Nord 2	189		
Gartenweg, Nord 3	276		
Gartenweg, Nord 4	70		
Straßenbegleitendes Grün, Kleinflächen bei Parkplätzen	126		34
Straßenbegleitendes Grün, Kleinflächen bei Kreuzung von Grünfl.	114		
Grünflächen beim Recyclingplatz	145	2	5

Nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aber angrenzend

Ortsrandbegrünung nach Änderung des Flächennutzungsplanes, auf der Fläche der ehemalg geplanten NEW 21 neu, im Bereich des Baugebietes	4.990		
--	-------	--	--

Gesamtsumme öffentlicher Grünflächen:	13.296	m2
Große Bäume ( Pflichtbepflanzung )	33	Stück
Klein Bäume ( Pflichtbepflanzung )	178	Stück

Datum: 4.11.2002  
Projekt: CTP 329 "Bebauungsplan Winteräcker"  
Bauherr: Markt Mantel, vertreten durch Herrn Bürgermeister Wittmann  
Verfahrensstand: Genehmigungsfähige Version

## Liste der empf. Grünpflanzen für priv. Gärten

Pro Grundstück ist min. ein Hausbaum spätestens in der dem Einzug folgenden Pflanzperiode zu pflanzen.  
Pro 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist min. 1 Baum in der dem Einzug folgenden Pflanzperiode zu pflanzen.  
Pro 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist min. 1 Strauch in der dem Einzug folgenden Pflanzperiode zu pflanzen.

### Hausbaum ( min. 1 x pro Grundstück )

Groß- und Kleinbäume bodenständiger Art,

Esche  
Spitzahorn  
Stieleiche  
Winterlinde  
Buche

### Baumplanung ( min. 1 x pro 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche )

Kleinbäume bodenständiger Art

Hainbuche  
Birke  
Feldahorn  
Eberesche  
Weide  
Wildkirsche  
Bergahorn

sowie Obstbäume als Hochstämme

Apfel  
Birne  
Kirsche  
Pflaume

### Strauchplanung ( min. 1 x pro 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche )

Standortgerechte Sträucher, Ziergehölze und Hecken

Hartriegel  
Haselnuß  
Weißdorn  
Heckenrose  
Holunder  
Vogelkirsche  
Schlehndorn

## INHALT:

- 1.0 Beschreibung des Vorhabens
- 1.1 Prüfung ob ein Ausgleichspflichtiger Eingriff vorliegt
- 2.0 Vereinfachte Vorgehensweise ( Checkliste )
- 3.1 Zusammenstellung der versiegelten Flächen
- 3.2 Zusammenstellung der öffentlichen Grünflächen
- 3.3 Bepflanzungsplan für öffentliche Grünflächen ( 3 Seiten )
- 3.4 Liste der empfohlenen Grünpflanzen für private Gärten

## Bebauungs- und Grünordnungsplan

### Winteräcker

Markt Mantel

Landkreis Neustadt a. d. Waldnaab

Reg. Bez.: Oberpfalz

Der Marktgemeinderat hat mit Sitzung vom 09.11.2000 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.11.2000 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB zum Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes i. d. Fassung vom 21.01.2002 mit öffentlicher Darlegung und Anhörung hat von 05.02.2002 bis 05.03.2002 stattgefunden.

Die Fachstellenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes i. d. Fassung vom 21.01.2002 hat in der Zeit vom 28.01.2002 bis 28.02.2002 stattgefunden.

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 30.07.2002 den Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes i. d. Fassung vom 19.07.2002 gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes i. d. Fassung vom 19.07.2002 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.08.2002 bis 16.09.2002 im Rathaus des Marktes ausgelegt.

Der Markt Mantel hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 05.11.2002 den Bebauungs- und Grünordnungsplan i. d. Fassung vom 04.10.2002 unter Berücksichtigung des in der Sitzung vom 01.10.2002 gefassten Beschlusses gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am 22.11.2002 ortsüblich bekannt gemacht und ist somit gem. § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

Mantel, 25.11.2002



Wittmann  
1. Bürgermeister