

Bebauungsplan Klause-Ludwigsheide



Grünordnerische Festsetzungen

<u>Vorhabensträger:</u>	Gemeinde Bodenwöhr Schwandorfer Str. 20 92439 Bodenwöhr
<u>Auftraggeber:</u>	MJK Projektentwicklung GmbH & Co KG Kirchweg 1 92439 Bodenwöhr
<u>Bearbeitung:</u>	Planungsbüro FRANZ REMBOLD Freier Landschaftsarchitekt Windpaissing 8 92507 Nabburg
Sachbearbeiter:	B. Eng. Matthias Rembold

16.06.2016

FRANZ REMBOLD

Freier Landschaftsarchitekt



Inhaltsverzeichnis:

1. Ziele der Grünordnungsplanung	2
2. Grünordnerische Festsetzungen.....	3
3. Begründung der grünordnerischen Festsetzungen im Baugebiet.....	7
4. Erläuterung des Begrünungskonzepts	8

1. Ziele der Grünordnungsplanung

Ziel des Grünordnungsplans muss es zunächst sein, das zur Ausweisung geplante Baugebiet mit seinen unterschiedlichen Arten der baulichen Nutzung gut in die landschaftliche Situation einzupassen.

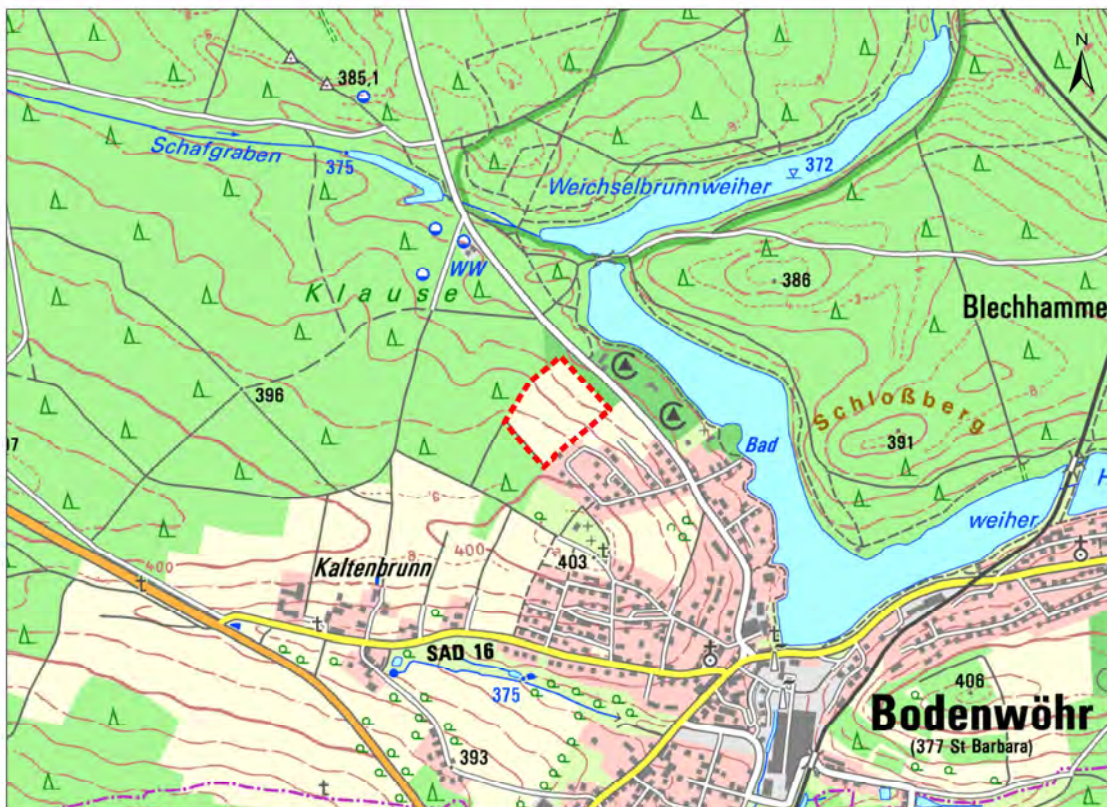
Grünordnerisch wirksame und notwendige Strukturen werden deshalb in den Randbereichen des Baugebiets festgesetzt.

Darüber hinaus müssen auch in den geplanten Baugebietsteilen selbst grünordnerisch wirksame Strukturen in ausreichendem Maße vorgesehen werden. Hier spielen neben gestalterischen Gründen auch ökologische Aspekte eine Rolle. Ausreichend bemessene Grünzonen tragen außerdem erheblich zu einer hohen Attraktivität des Baugebiets bei.

Vielfältig strukturierte Grünzonen können schließlich mittel- bis langfristig wenigstens bedingt eine Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere erlangen.

Auch aus klimatischen, lufthygienischen, bodenschützerischen und hydrologischen Erwägungen ist es erforderlich, in genügendem Maße unbebaute und ökologisch wirksame Teilflächen im gesamten Baugebiet vorzusehen.

Abbildung 1: Übersicht über die Lage des geplanten Baugebietes



2. Grünordnerische Festsetzungen

Bodenschutz

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in max. 2,0 m hohen Mieten zwischenzulagern.

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. Im Baugebiet gilt dies insbesondere für die Grünflächen in den Randbereichen des Baugrundstückes sowie die sonstigen Grünflächen, im Bereich derer eine Veränderung des Geländeneiveaus nicht erforderlich ist.

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

Verringerung der Flächenversiegelung / Gewässerschutz

Verkehrsflächen und sonstige befestigte Flächen sind mit Ausnahme der Straßen, Wege und aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen; empfohlen werden Rasengittersteine, Pflasterbeläge mit offenen, mindestens 2 cm breiten Fugen, wassergebundene Decken oder Schotterrasen, darüber hinaus sog. „Öko-Pflaster“ (z.B. Eskoo-Vanoton, Uni-Ökosteine, Tegula-Drain, Ferre-na-Drain, GeoSton, DrainSton u.a.) mit geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit. Private Zufahrten und Zugänge sind so auszuführen, dass Oberflächenwasser nicht den öffentlichen Straßen zugeführt wird.

Vorgesehene PKW-Stellplätze sind ausschließlich mit maximal teilversiegelnden Belägen zu befestigen.

Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen

Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,0 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.

Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt über Baumstandorte der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu beachten.

Pflanzabstände von Fahrbahnen im Planungsgebiet / Vorschriften der Freihaltung von Sichtdreiecken zur Gewährleistung der Überschaubarkeit

Bäume müssen einen seitlichen Abstand vom Fahrbahnrand von mindestens 1,50 m haben. Bei Sträuchern beträgt der seitliche Mindestabstand 1,0 m. Von dieser Bestimmung ausgenommen sind Bäume und Sträucher im Bereich der Verkehrsgrünflächen an den öffentlichen und privaten Erschließungsstraßen. Die Vorschriften der Freihaltung von Sichtdreiecken zur Überschaubarkeit des Straßenraums im Bereich von Einmündungen sind auch bei den nicht

planlich festgesetzten Pflanzmaßnahmen zu berücksichtigen. Bäume mit einem Kronenansatz von mehr als 2,8 m sind im öffentlichen Straßenraum ausnahmsweise auch innerhalb der Sichtfelder zulässig.

Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken gelten die gesetzlichen Regelungen des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47-50, soweit nicht mit den Grundstücksnachbarn gesonderte Regelungen schriftlich getroffen werden.

Eingrünungsmaßnahmen

Als Eingrünung zum bestehenden Campingplatz hin ist eine Hecke festgesetzt. Hierzu ist ausschließlich eine Auswahl aus folgende heimischen, standortgerechte Arten in der Pflanzqualität 2 x v. 60 - 100 zu verwenden:

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Haselnuß (*Corylus avellana*)
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Gemeiner Liguster (*Ligustru vulgare*)
Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Hunds-Rose (*Rosa Canina*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

Zu 5 % können folgende Gehölze der 1. und 2. Wuchsordnung in der Qualität Hei 2 x v.o.B. 100 – 150 eingestreut werden:

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)

Die Hecke ist gemäß den planlichen Festsetzungen durch geeignete Pflegemaßnahmen durch die Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten.

Pflanzung von Einzelbäumen an der Erschließungsstraße

Entlang der geplanten Straße werden 19 Einzelbäume zur Durchgrünung des Baugebietes entsprechend den planlichen Festsetzungen gepflanzt. Zu verwenden sind Stiel-Eichen (*Quercus robur*), in der Pflanzqualität H 3 x v. m.dB. StU 16-18.

Es wird empfohlen, die öffentlichen Streifen entlang der Erschließungsstraßen, soweit sie nicht als Parkstreifen vorgesehen sind, mit einer extensiven Wiesenmischung einzusäen und extensiv zu unterhalten.

Die Grünstreifen in einer Breite von 0,6 m sollten ebenfalls als möglichst extensive Wiesenstreifen angelegt und unterhalten werden.

Begrünung und Gestaltung von Stellplätzen für PKW

Stellplätze sind in Gruppen von maximal 10 Stellplätzen pro Reihe anzulegen und mit einem Grünstreifen zu trennen.

Pro 10 PKW-Stellplätze ist mindestens ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Diese können bei dem Pflanzgebot eines Baumes pro 300 m² Grundstücksfläche (gilt für private Flächen) angerechnet werden.

Private Grünflächen

Auf den privaten Flächen ist pro 300 m² Grundstücksfläche ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Planlich oder anderweitig textlich festgesetzte Baumpflanzungen können hierbei angerechnet werden. Die planlich dargestellten Baumstandorte auf privaten Flächen werden empfohlen, sind jedoch nicht bindend.

Die Ausführung hat dabei spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen.

Gehölz-Auswahlliste, Pflanzqualitäten

Bei den planlich festgesetzten Pflanzmaßnahmen, sind ausschließlich folgende Gehölzarten zu verwenden (die Verwendung wird auch in allen sonstigen Bereichen empfohlen):

Bäume 1. Wuchsordnung:		Bäume 2. Wuchsordnung:	
<i>Name wissenschaftlich</i>	Name deutsch	<i>Name wissenschaftlich</i>	Name deutsch
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wildbirne
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke	<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Malus sylvestris</i>	Wild-Apfel		
Sträucher / Bäume 3. Ordnung:			
<i>Name wissenschaftlich</i>	Name deutsch	<i>Name wissenschaftlich</i>	Name deutsch
<i>Berberis vulgaris</i>	Gemeine Berberitze	<i>Prunus mahaleb</i>	Steinweichsel
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche		

Als Mindestanforderung an die Pflanzqualität gelten für Einzelbäume H 3 x v. m.B. StU 14-16 und für die Straßenbäume H 3 x v. m.dB. StU 16-18. Für Heckenpflanzungen gilt bei Baumarten Hei 2 x v.o.B. 100 – 150 und bei Sträuchern Str. 2 x v. 60 – 100.

Abweichungen von der obigen Gehölzauswahlliste sind zulässig zur Fassadenbegrünung, bei bodendeckenden Gehölzen sowie bei allen nicht planlich dargestellten, privaten Grünflächen bis zu einem Anteil von 40 %.

Nicht verwendet werden dürfen:

- alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze sowie alle Nadelgehölze in Schnitthecken
- alle Gehölze mit gelben, roten oder zweifarbigen Laubtönen

Insbesondere innerhalb von Sichtdreiecken und im Bereich der Verkehrsgrünflächen sind niederwüchsige Strauch-(zucht-)formen zulässig, wie:

- *Ligustrum vulgare* 'Lodense' - Zwergliguster
- *Lonicera xylosteum* 'Clavey's Dwarf' - Niedrige Heckenkirsche
- *Ribes alpinum* 'Schmidt' - Alpen-Johannisbeere oder
- Bodendeckerrosen

Auf die großflächige Verwendung monotoner Bodendeckerpflanzungen sollte verzichtet werden.

3. Begründung der grünordnerischen Festsetzungen im Baugebiet

Neben den traditionellen Ansprüchen an eine hohe Umweltqualität wie Schutz von Arten und Lebensräumen, Luftreinhaltung etc. gewinnt heute der Schutz der Ressourcen Boden und Wasser, auch angesichts sich verschärfender Hochwasserereignisse, u.a. bedingt durch übermäßige Versiegelung, zunehmend an Bedeutung.

Trotz der zweifelsfrei erheblichen Beanspruchung der Ressource Boden bei der Ausweisung des geplanten Wohngebiets gilt es dennoch, den Gedanken des Bodenschutzes umzusetzen. Hierzu gehört zunächst einmal der Schutz vor Vernichtung bzw. Vergeudung von Oberboden.

Wo keine baulichen Maßnahmen durchgeführt werden, kann der natürliche Bodenaufbau erhalten werden. Gerade auf solchen Flächen sind auch Beeinträchtigungen wie Verdichtungen und Verunreinigungen des Bodens zu vermeiden.

Im geplanten Baugebiet trifft dies insbesondere auf die Gartenflächen zu.

Ein wesentlicher Aspekt bei der Grünordnungsplanung ist die Begrenzung der Flächenversiegelung. Dies ist nicht nur aus entwässerungstechnischer Sicht und aus Gründen des Bodenschutzes erforderlich, sondern u.a. auch im Hinblick auf den Wasserhaushalt, Grundwasserschutz, Siedlungsklima usw.

Zahlreiche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts wie

- Verlust von Vegetationsstandorten und der Lebensbedingungen der Tierwelt
- Unterbindung des Wasserversickerung mit der Folge eines höheren und schnelleren Abflusses in die Kanalisation bzw. die Vorfluter und damit Belastung der Kläranlagen und Gewässer sowie häufigere und stärkere Hochwässer
- fehlende bzw. reduzierte Grundwasserneubildung
- geringere Verdunstung und warm-trockenes Stadtklima

sind die Folgen einer übermäßigen Versiegelung.

Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, z.B. im Bereich von Stellplätzen und sonstigen nicht oder schwach belasteten Flächen, gewährleistet die Wasserversickerung an Ort und Stelle, und dient somit der Wasserrückhaltung. Ziel muss es sein, möglichst das gesamte anfallende Oberflächenwasser, wenigstens der Freiflächen, auf dem Baugrundstück zurückzuhalten und zu versickern, soweit dies der Untergrund im Baugebiet zulässt.

Der Wasserrückhaltung dienen außerdem auf den privaten Parzellen zu errichtende Zisternen.

Durch die Festsetzung von Schutzzonen zu unter- und oberirdischen Ver- und Entsorgungstrassen sowie von Abständen zum Fahrbahnrand soll dafür Sorge getragen werden, dass Gehölzpflanzungen nicht in Konkurrenz zu technischen Einrichtungen stehen und deshalb später wieder beseitigt werden müssen.

Die Einhaltung von Grenzabständen zu Nachbargrundstücken dient in erster Linie der Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte.

Sofern im Einzelfall bestehende Gehölze erhalten werden sollen, wären entsprechende Vorkehrungen zum Schutz der Gehölze vor Beschädigungen nach DIN 18920 zu treffen.

Das im Zuge der Baugebietsausweisung entstehende Grün erfüllt eine Reihe stadtbau- gestalterisch - ästhetischer sowie ökologischer Funktionen:

- Sicherung eines ortsgestalterisch und allgemein wohlfahrtswirksamen Grünflächenanteils innerhalb des Baugebiets
- visuelle Einbindung des Baugebiets
- Abschirmung gegenüber störungsempfindlichen Nutzungsformen und Strukturen
- Verbesserung des Mikroklimas
- evtl. Rückhalte- und Versickerungsfläche für auf den Baugrundstücken anfallendes Oberflächenwasser (gilt insbesondere für Privatflächen)
- Beitrag zur Lärminderung, Staub- und Schadstofffilterung etc.
- Lebensraumfunktion für Pflanzen und Tiere
- Verminderung des Barriereeffekts hinsichtlich des Ausbreitungs- und Wanderungsvermögens von Pflanzen und Tieren

4. Erläuterung des Begrünungskonzepts

Mit dem Gebot der Pflanzung eines Baums pro 300 m² privater Grundstücksfläche soll ein erheblicher Beitrag zum Erreichen der oben beschriebenen grünordnerischen Zielsetzungen geleistet werden.

Gleiches gilt für das Gebot, Stellplätze in Gruppen anzulegen, durch einen Grünstreifen zu trennen und mit Bäumen zu bepflanzen.

Die Pflanzung von Bäumen auf den öffentlichen Streifen entlang der Erschließungsstraße ist ebenfalls ein wesentliches Element des grünordnerischen Konzepts, wobei heimische und standortgerechte Arten zu verwenden sind. Um den öffentlichen Straßenraum zu beleben, sollte auf die Verwendung monotoner Bodendecker im Bereich des Verkehrsbegleitgrüns verzichtet werden.

Um eine Abgrenzung zwischen dem bestehenden Campingplatz und dem neuen allgemeinen Wohngebiet zu schaffen, ist eine Heckenpflanzung vorgesehen.

Planlich dargestellte und Pflanzgebote in den Randbereichen des Baugebiets sind ausschließlich mit heimischen Arten durchzuführen, die in der Regel robuster und im Hinblick auf die Lebensraumqualität günstiger zu beurteilen sind, was insbesondere in den Randbereichen zur freien Landschaft von Bedeutung ist.

Ansonsten können beispielsweise in Grünflächen im Bereich der Gebäude auch robuste Ziersträucher verwendet werden.

Abweichungen sind darüber hinaus v.a. im Bereich der freizuhaltenden Sichtfelder oder der sonstigen Verkehrsgrünflächen zulässig, wobei aber auf die großflächige Verwendung monotoner Bodendecker verzichtet werden sollte. Durch die Festsetzung von Mindestpflanzqualitäten sowie die Maßgabe, dass die Begrünung der privaten Flächen spätestens in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Vegetationsperiode ausgeführt werden muss, soll sichergestellt werden, dass die gestalterischen, ökologischen und bioklimatischen Wirkungen der Grünzonen möglichst bald zur Geltung kommen.