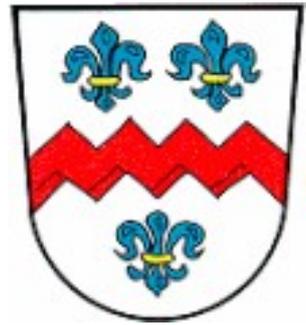


Bebauungsplan
mit integriertem
Grünordnungsplan
Entwurf



Asamhöhe 1

Begründung

einschließlich Umweltabschätzung und Zusammenfassender
Erklärung

Herausgeber

Gemeinde Ensdorf

Bearbeitung

Büro Stadt und Raum, Amberg

unter Mitwirkung von

Bauverwaltung Ensdorf

INHALT

Entwurf	1
1 Verfahrensablauf und Grundlagen	5
1.1 Verfahrensablauf.....	5
1.2 Verfahrenswahl.....	5
1.3 Grundlagen des Bebauungsplans	6
2 Anlass und Erfordernis der Planung	6
3 Ziele und Zwecke der Planung	6
4 Städtebauliche Konzeption	6
5 Rahmenbedingungen der Planung	8
5.1 Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung	8
5.1.1 Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan	8
5.1.2 Fachplanungsrecht.....	11
5.1.3 Plangebiet.....	12
5.1.4 Lage im Ort.....	12
5.1.5 Siedlungsstruktur / Stadt- und Landschaftsbild	12
5.1.6 Erschließung.....	12
6 Begründung der Festsetzungen	13
Räumlicher Geltungsbereich	13
Art der baulichen Nutzung.....	13
Maß der baulichen Nutzung	13
Bauweise / Anzahl der Wohneinheiten	14
Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen.....	14
Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	14
Mindest- und Höchstmaße von Baugrundstücken	14
Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Carports	14
Verkehrsflächen	14
Flächen für die Ver- und Entsorgung, Führung von Versorgungsleitungen.....	14
Baugestalterische Festsetzungen	15
Pflanzliste	16
Leitungs- bzw. Baumschutzabstände.....	20

Bodendenkmäler.....	20
Bodenuntersuchungen.....	20
Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung von Gefährdungen von geschützten Tierarten	20
7 Flächen- und Kostenangaben	20
7.1 Flächenbilanzierung.....	20
7.2 Städtebauliche Kalkulation.....	20
Anlagen	

1 VERFAHRENSABLAUF UND GRUNDLAGEN

1.1 Verfahrensablauf

21.11.2019	Aufstellungsbeschluss
13.12.2021	Ortsübliche Bekanntmachung
20.05.2021	Beschluss zur öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung
	Ortsübliche Bekanntmachung
	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
	Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
	Satzungsbeschluss
	Genehmigung
	Ausfertigung
	Bekanntmachung
	Wirksamkeit

1.2 Verfahrenswahl

Das Bauleitplanverfahren wird für die Neuaufstellung nach § 13 b BauGB durchgeführt. Die Anforderungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen nach der Vorprüfung vor:

- Anschluss an den bestehenden Ortsrand,
- Festsetzung von weniger als 10.000 m² Grundfläche,
- es wird keine Zulässigkeit eines Vorhabens nach UVPG oder Landesrecht einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet,
- es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines Erhaltungsziels oder Schutzzwecks eines Natura- 2000 Gebiets, Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landschaftspflege vor,
- es liegen keine Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter vor.

Es kann bei diesem Bebauungsplan auf den Ausgleich der erfolgten Eingriffe verzichtet werden.

Aufgrund der Lage am Rande des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes finden die Belange von Natur, Landschaft und der Wasserwirtschaft in den integrierten grünordnerischen Festsetzungen, Festsetzungen zum Wasserhaushalt und dem Grünordnungsplan Berücksichtigung.

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt.

1.3 Grundlagen des Bebauungsplans

Grundlagen der Bebauungsplanaufstellung sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), das Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG), das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der jeweils aktuellen Fassung.

Parallel zur städtebaulichen Planung wird nach den Vorschriften des Bayerischen Naturschutzgesetzes ein Landschaftsplan aufgestellt, der integrativer Bestandteil des Bebauungsplanes ist. Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

2 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

In der Gemeinde Ensdorf gibt es weiterhin einen großen Bedarf an Bauplätzen für Einfamilienhäuser und zunehmend für barrierefreie Wohnungen.

3 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Das Baugebiet ist aufgrund seiner Standortfaktoren für die Wohnnutzung sehr gut geeignet und soll der örtlichen Nachfrage nach Baugrundstücken für den Wohnungsbau dienen. Abgeleitet aus den Vorstellungen der Gemeinde Ensdorf und der demographischen Trendentwicklung sollen Einfamilienhäuser im Gebiet entstehen. Damit soll sowohl die Nachfrage junger Familien aus dem Ort als auch der Bedarf für Senioren mit dem Wunsch nach einem kleineren, aber eigenständigen Wohngebäude abgedeckt und eine (weiterhin) gute Auslastung der Betreuungs- und Versorgungsangebote für alle Alters- und Bedarfsgruppen sichergestellt werden.

Anderweitige Planungsalternativen bestehen nicht aufgrund

- der gesamträumlichen Situation in Ensdorf, die Gemeinde Ensdorf ist durch das Landschaftsschutzgebiet ID LSG-00125.01, Köferinger Tal, Köferinger Heide, Hirschwald und Vilstal südlich von Amberg und durch das Überschwemmungsgebiet an der Vils im Bereich der Gemeinde Ensdorf baulich stark eingeschränkt.
- anderweitiger fehlender Flächenverfügbarkeit; Es stehen keine alternativen Flächenausweisungen im Anschluss an die Siedlungseinheiten zu Verfügung.

Der Wohnflächenbedarf ist im Verfahren hinreichend dargelegt.

4 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Die topographische Lage des Baugebietes, die südwestliche Hangsituation, der Erschließungs- und Baubestand der Umgebung sowie die geschützten Heckenbestandteile bestimmen die städtebauliche Struktur und Ausprägung der Erweiterung.

Zum Aufstellungsbeschluss lagen zwei Planungsvarianten vor. Die Beteiligung der Eigentümer Fl.Nrn. 230 (*), 230/17 (*), 230/18 (*), 230/19 (*), erfolgte am 13.11.2019. Da keine Einigung Einzelner zur Flächenverfügbarkeit / Arrondierung erzielt werden konnte musste die Variante B entfallen.

5 RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG

5.1 Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung

Zielvorgaben aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013):

Die Gemeinde Ensdorf liegt im Allgemeinen ländlichen Raum im direkten Anschluss an den „ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen“ Kümmersbruck, Amberg und Sulzbach-Rosenberg.

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Kommunen den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die beabsichtigte Bauleitplanung sind insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 relevant:

- Der demografische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und Siedlungsentwicklung, zu Beachten (LEP 1.2.1 Z),
- die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben (LEP 1.2.6 G),
- die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (LEP 3.1 G),
- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsfolgen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1 G),
- in den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2 Z),
- eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur soll vermieden werden (LEP 3.3 G),
- neue Siedlungsflächen sind möglichst in Verbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (...) (LEP 3.3 Z).

Ziele und Grundsätze aus dem Regionalplan Oberpfalz Nord (6)

Laut den Zielen des Regionalplans Oberpfalz Nord (6) bildet die Gemeinde Ensdorf nach der Zielkarte 2 zusammen mit der Gemeinde Ebermannsdorf und dem Kleinzentrum Rieden einen Nahbereich mit entsprechenden Ausstattungsmerkmalen nach dem Regionalplan.

Bezüglich der Wohngebietsausweisungen wird der Nahbereich in dem Regionalplan auf die Eigenentwicklung beschränkt. Damit muss sich die Entwicklung neuer Bauflächen an dem örtlichen Bedarf orientieren.

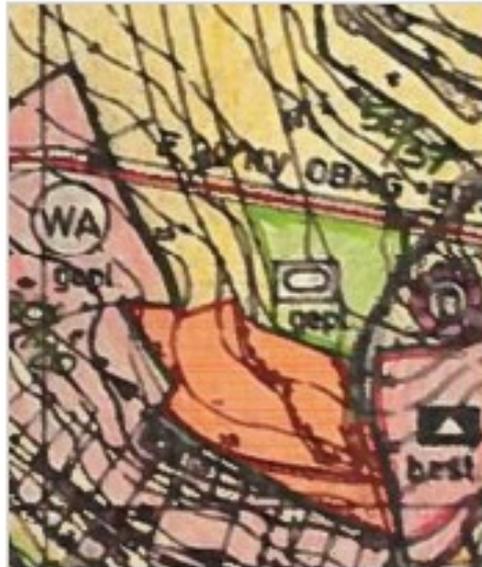
Die Bedarfsermittlung für die Wohnbauflächen liegt als Anlage der Begründung bei.

5.1.1 Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

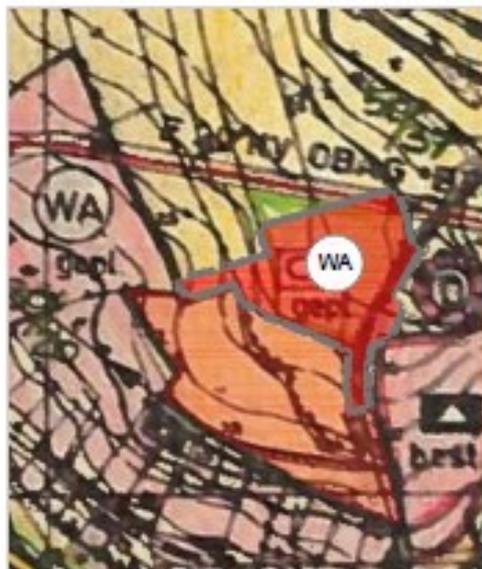
Im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist der Planungsbereich als öffentlicher

Sportplatz und in einem kleinen Bereich als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

FNP aktuell



FNP Änderung

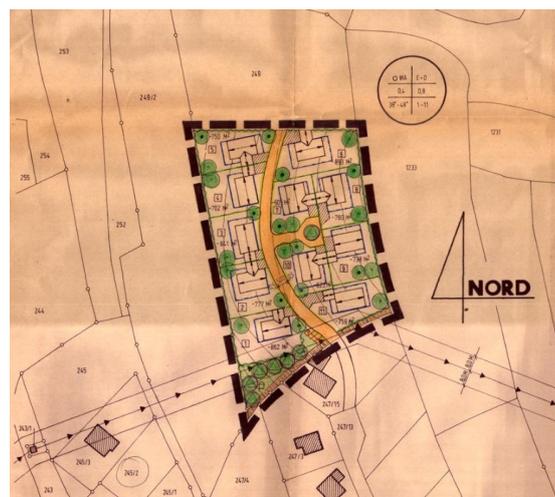
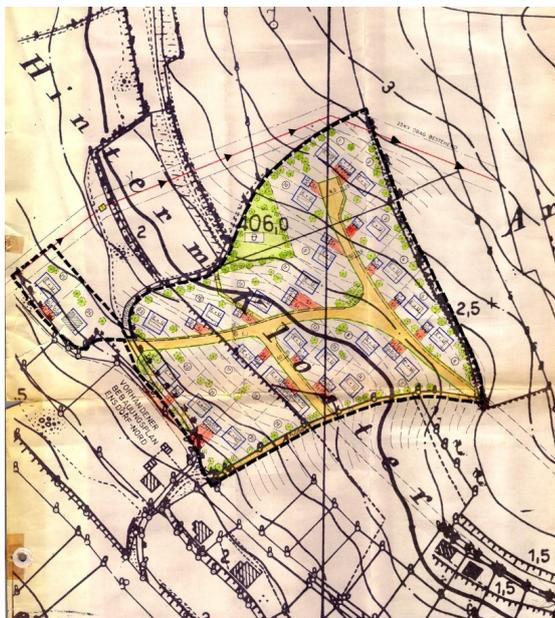
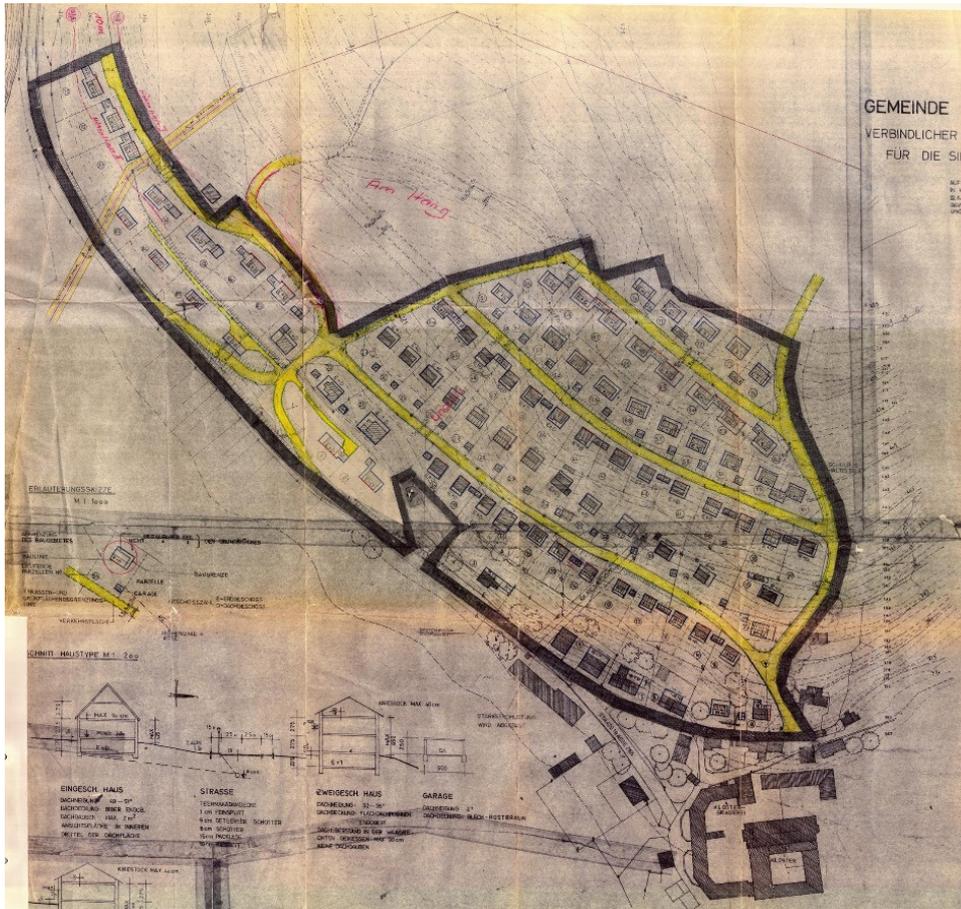


Kartengrundlage: Entnommen aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Ensdorf

Abbildung: Wirksamer Flächennutzungs- und Landschaftsplan und Änderung, Stand 20.05.2021

Nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Direkt angrenzend befinden sich die Darstellungen der Allgemeinen Wohngebiete für die Bebauungspläne Ens Dorf Nord (1969); Hinterm Kloster (1973) und Hinterm Kloster II (1994).



Abbildungen: Wirksame Bebauungspläne im Anschluss an das Planungsgebiet (Quelle: LRA Amberg-Sulzbach)

5.1.2 Fachplanungsrecht

Regionalplan Oberpfalz Nord BI Natur und Landschaft

Landschaftliches Vorbehaltsgebiet

Der Planungsbereich liegt am Rande eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes. Vorbehaltsgebiete stellen ausgewählte Räume dar, die aufgrund Art. 18 Abs. 2 Nr. 3 BayLPG im Regionalplan ausgewiesen werden, und in denen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt.

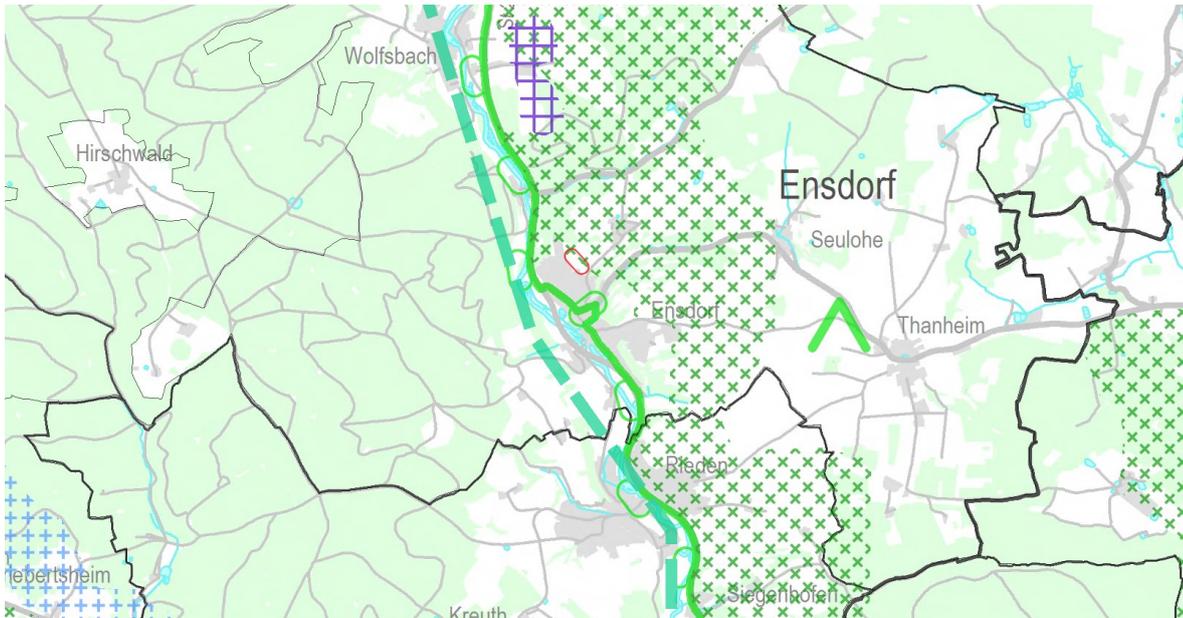


Abbildung: Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Bereich Ensdorf mit Planungsgebiet (roter Punkt)

Durch die Randlage des geplanten Baugebietes sind Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der natürlichen Grundlagen nicht zu erwarten. Die Einbindung des Baugebietes in die Landschaft wird durch den integrierten Landschaftsplan und die grünordnerischen Festsetzungen Rechnung getragen.

Regionalplan Oberpfalz Nord BII Siedlungswesen

Bei Sanierungsmaßnahmen und der Planung neuer Siedlungsgebiete soll auf gewachsene Ortsbilder und charakteristische Siedlungsformen besondere Rücksicht genommen und an die baulichen Qualitäten der in der Region vertretenen traditionellen Hauslandschaften angeknüpft werden. Diesem Belang soll durch Festsetzungen zum Bebauungsplan Rechnung getragen werden.

Biotop

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich kartierte Biotop. Die Biotop sind in das Planungskonzept integriert und werden durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen auf Dauer geschützt.

Es handelt sich hierbei um folgende Biotop, die teilweise im Geltungsbereich zu liegen kommen:

- Biotop Nr. 6637-0023-028, Gesetzesgrundlage 6d1-Fläche, Teilflächengenaue Erfassung, Erhebungsdatum 17.09.1991.

- Biotop Nr. 6637-0023-027, Gesetzesgrundlage 6d1-Fläche, Teilflächengenaue Erfassung, Erhebungsdatum 17.09.1991.
- Biotop Nr. 6637-0023-026, Gesetzesgrundlage 6d1-Fläche, Teilflächengenaue Erfassung, Erhebungsdatum 17.09.1991.
- Biotop Nr. 6637-0023-025, Gesetzesgrundlage 6d1-Fläche, Teilflächengenaue Erfassung, Erhebungsdatum 17.09.1991.

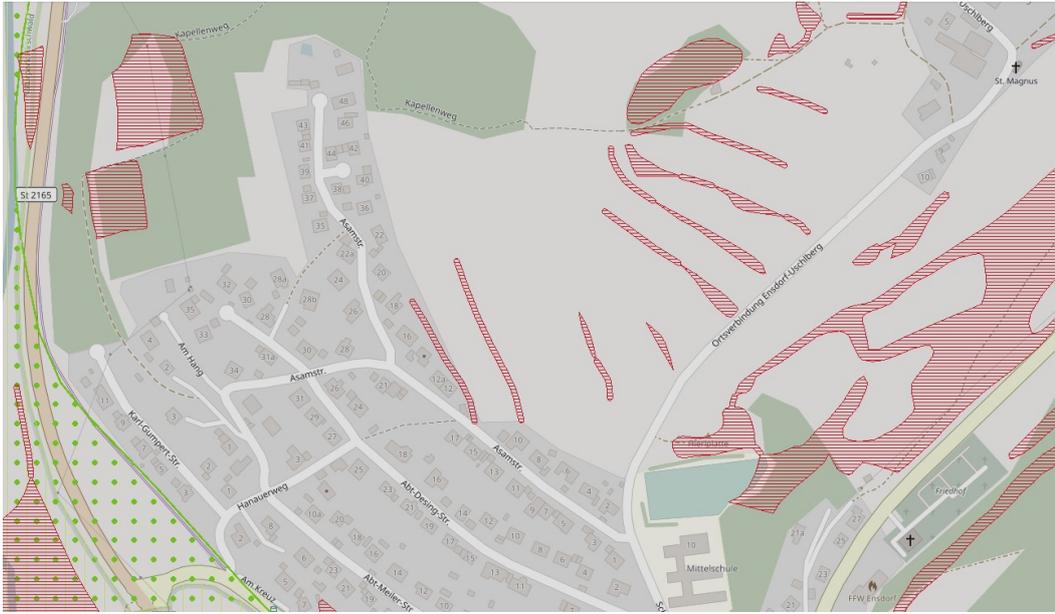


Abbildung: Kartierte Biotope, Ensdorf, LRA Amberg-Sulzbach

Weitere Bindungen aus dem LEP, dem Regionalplan und aus dem Fachplanungsrecht bestehen nicht.

5.1.3 Plangebiet

Umgrenzt ist die Planungsfläche im Norden von landwirtschaftlichen Nutzflächen. Im Südwesten besteht eine Wohnbebauung und im Südosten verläuft die Gemeindeverbindungsstraße Ensdorf – Uschlberg.

5.1.4 Lage im Ort

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Ortsteil von Ensdorf.

5.1.5 Siedlungsstruktur / Stadt- und Landschaftsbild

Prägend ist die bereits vorhandene Bebauung im Anschluss an das geplante Baugebiet. im Wohngebiet.

5.1.6 Erschließung

Äußere Erschließung: Die Gemeindeverbindungsstraße ist endgültig fertig gestellt. Jedoch muss der Entwässerungsgraben, der das Oberflächenwasser von Richtung Uschlberg ableitet, umgeschlossen und mit einer Rückhaltung ergänzt werden, um den bestehenden Mischwasserkanal in der Gemeindeverbindungsstraße zu entlasten.

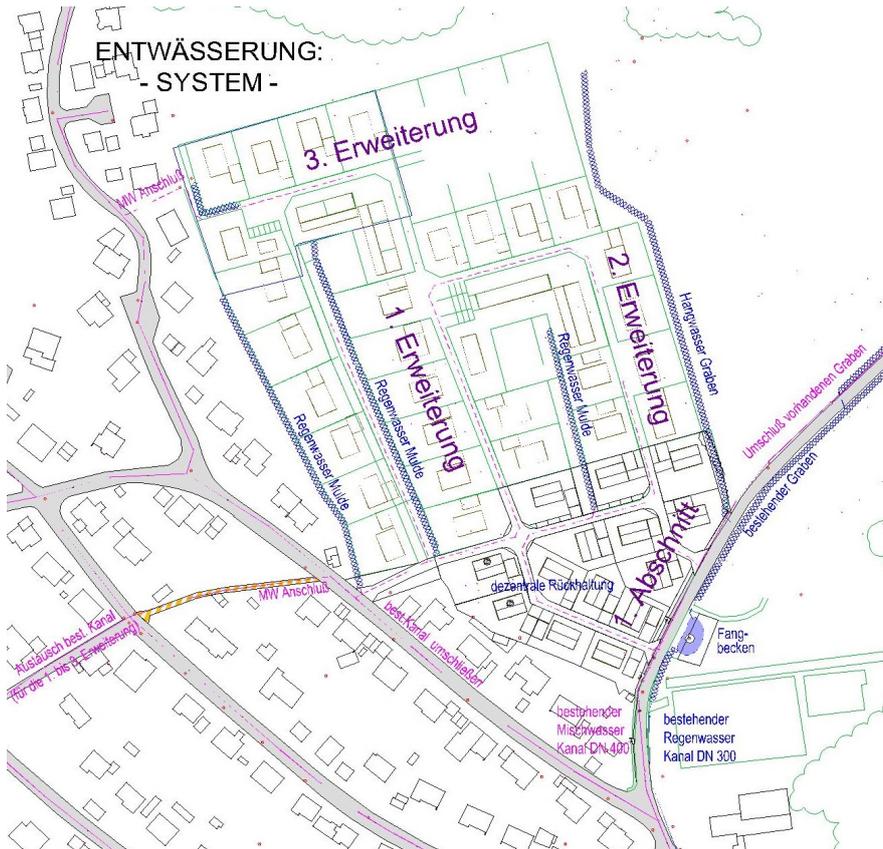


Abbildung: Entwässerungssystem Asamhöhe

Innere Erschließung: Es erfolgt eine Straßenführung, die neben der Erschließung der Parzellen die Unterbringung aller notwendigen Versorgungsleitungen und öffentliche Parkplätze ermöglicht.

6 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

A – PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich mit den Flurnummern, teilweise (*), alle Gemarkung Ens Dorf 248(*), 1234 (*), 1235 (*), 1236 (*), 1237 (*), 727 (*), 728/2 (*) ist geeignet, den städtebaulichen Entwurf umzusetzen.

Art der baulichen Nutzung

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 und WA2 entstehen Wohngebäude mit der Höchstgrenze zwei Vollgeschosse und mit Satteldächern, Walmdächern.

Maß der baulichen Nutzung

Der zukünftigen Nutzung angepasst werden im Baugebiet entsprechende Nutzungszahlen festgesetzt.

Bauweise / Anzahl der Wohneinheiten

Festgesetzt ist die offene Bauweise um die Riegelbildung zu vermeiden.

Gebäudestellung

Bei der Anordnung der Gebäude soll eine gegenseitige Verschattung weitgehend vermieden werden, so dass solare Gewinne nutzbar sind.

Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen

Es können Haustypen im Gebiet realisiert werden, deren Höhenentwicklung festgesetzt wird, um das Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen. Die Art der Festsetzung und die Definition der höhenmäßigen Einordnung ist ausreichend, um Gebäude mit den entsprechenden Vollgeschossen realisieren zu können.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß für die zulässige Bebauung ist für den durchschnittlichen Wohnraumbedarf angemessen. Der Anteil der Flächenversiegelung durch Bebauung auf den Parzellen wird durch das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl und Kappungsgrenze nach § 19 (4) BauNVO) und die städtebauliche Anordnung der Gebäude bzw. Nebengebäude begrenzt, um die privaten Rückhaltungen in dem Baugebiet realisieren zu können. Detaillierte Informationen sind in dem Entwässerungskonzept in der Anlage 2 enthalten.

Mindest- und Höchstmaße von Baugrundstücken

Die Mindest- und Höchstmaße ergeben sich durch die vorgeschlagene Parzellierung.

Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Carports

Die Standorte von Nebenanlagen, Stellplätzen, Carports und Garagen sind so festgelegt, dass eine flächensparende Bauweise mit allen erforderlichen baulichen Anlagen funktional und gestalterisch sichergestellt wird.

Verkehrsflächen

Die ausreichende Dimensionierung der Fahrstreifen und der Wendemöglichkeiten sind berücksichtigt. Um die öffentliche Retention zu reduzieren, sind die festgesetzten Abflussbeiwerte und der Befestigungsgrad einzuhalten.

Flächen für die Ver- und Entsorgung, Führung von Versorgungsleitungen

Im Planungsbereich sind entsprechende Flächen für die Versorgungsträger eingeplant.

B – FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG UND ZUR WASSERWIRTSCHAFT

Öffentliche Grünflächen in den Bereichen Entwässerungsgraben / Retentionsbecken

Öffentliche Grünflächen sind entsprechend festgesetzt um die Gestaltung und den dauerhaften Erhalt der öffentlichen Grünflächen zu erhalten und Beeinträchtigungen der Wasserwirtschaft zu vermeiden.

Private Grünflächen

Die Festsetzungen sind geeignet, die Bepflanzung und Gestaltung der privaten Grünflächen herzustellen und dauerhaft zu sichern.

Versiegelte und unbebaute private Flächen

Um die private Flächenversiegelung zu reduzieren, sind die festgesetzten Abflussbeiwerte und der Befestigungsgrad auf den Baugrundstücken einzuhalten.

Private dezentrale Rückhaltung

Die Retention auf den Privatflächen ist durch den festgesetzten Abflussbeiwert und den Versiegelungsgrad festgesetzt. In der Anlage 3 der Begründung ist ein Beispiel für die Ermittlung der abflusswirksamen Flächen abgebildet.

Leitungsverlegung

Die Festsetzung dient der Sicherung eines qualitativ hochwertigen Ortsbildes.

C – ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Baugestalterische Festsetzungen

Abstandsflächen

Die Berechnung der notwendigen Abstandsflächen erfolgt im Plangebiet nach den Vorgaben der BayBO. Eine maßvoll verdichtete Bebauung wird durch Baugrenzen- und Höhenfestsetzung sichergestellt.

Dächer

Dachflächen mit bis zu ca. 48 Prozent Dachneigung und Süd-West bis Süd-Ost-Ausrichtung werden in der Regel den Anforderungen an eine aktive Sonnenenergienutzung durch die Anordnung von Solarthermie und Photovoltaikerelementen auf dem Dach gerecht. Damit sind bei dem überwiegenden Teil der zukünftigen Gebäude im Gebiet Dachflächen für eine aktive Nutzung von Solarenergie geeignet. Die maximal festgesetzten Firsthöhen verhindern die gegenseitige Verschattung von potentiellen Solaranlagen.

Fassaden

Hinweis: Die Entwicklung energetisch günstiger Gebäudeformen, also ein günstiges Verhältnis von Gebäudehüllfläche zu beheizbarem Gebäudevolumen (A/V-Verhältnis) beinhaltet ein großes Reduktionspotential. Daher ist der Verzicht auf Dachgauben (stattdessen Vollgeschosse und flachere Dächer), Erker, Nischen und Winkel in der wärmedämmenden Gebäudehülle sinnvoll. Weitere Möglichkeiten zur Reduktion des Energieverbrauchs liegen in der Orientierung nach Süden / Westen der Gebäude in Verbindung mit einer großflächigen Verglasung in diese Richtungen und kleinen Fenstern nach Norden.

Hinweis: Zur Beeinflussung der Wärmeentwicklung wird auf einem Drittel der Fassadenfläche für Haupt- und Nebengebäude eine Begrünung empfohlen.

Einfriedungen

Die Materialauswahl der Einfriedungen dient dazu ein angemessenes Ortsbild zu den öffentlichen Flächen hin zu gewährleisten und die Durchgängigkeit für kleinere Tiere zu gewährleisten.

Stützmauern; Aufschüttungen; Abgrabungen

Die Veränderung des natürlichen Geländes soll aus Rücksicht vor dem Bodenschutz, nachbarlicher Belange und zur Bewahrung des Ortsbildes abweichend von der BayBO festgesetzt werden.

1. Wärmepumpen Klimaanlagen / vergleichbare Anlagen

Um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten sind die zulässigen Schalleistungen für Luftwärmepumpen, Klimaanlagen und vergleichbare Anlagen festgesetzt. In der Anlage 4 der Begründung finden die Bauwerber den Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz, Stand 05.03.2020.

D – HINWEISE

Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien

Für den Einsatz erneuerbarer Energien erfolgen zwischen dem Bauwerber und der Gemeinde Ens Dorf Regelungen im Kaufvertrag.

Pflanzliste

Pflanzen-Artenliste für Pflanzungen in öffentlichen und privaten Grünflächen. Vorrangig sollten heimische und klimarobuste Arten verwendet werden. Zusätzlich aufgeführt sind eingebürgerte Arten, die einen ökologischen Wert als Nahrungs- und Brutgehölz für Vögel und als Bienenweide besitzen.

A. Großkronige Bäume:

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
Juglans regia	-	Walnuss
Quercus robur	-	Stieleiche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Tilia x intermedia 'Pallida'	-	Kaiserlinde

B. Mittel- und kleinkronige Bäume:

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Carpinus betulus 'Fastigiata'	-	Pyramiden-Hainbuche
Corylus colurna	-	Baumhasel
Crataegus 'Carrierei'	-	Apfeldorn
Crataegus coccinea	-	Scharlachdorn
Crataegus crus-galli	-	Hahnendorn
Crataegus laevigata	-	Zweiggriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	-	Eingriffeliger Weißdorn

Crataegus prunifolia	-	Pflaumenblättriger Weißdorn
Fraxinus ornus	-	Blumenesche
Malus communis	-	Garten-Apfel
Malus silvestris	-	Holzapfel
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus avium 'Plena'	-	Gefülltblühende Vogelkirsche
Prunus cerasifera	-	Kirschpflaume
Prunus domestica	-	Zwetschge
Prunus mahaleb	-	Steinweichsel
Prunus padus	-	Gemeine Traubenkirsche
Pyrus calleryana	-	Stadtbirne
Pyrus communis	-	Gartenbirne
Pyrus pyrastrer	-	Wildbirne
Quercus robur 'Fastigiata'	-	Säuleneiche
+ Robinia pseudoacacia 'Monophylla'	-	Straßenakazie
Sorbus aria 'Magnifica'	-	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	-	gem. Eberesche, Vogelbeerbaum
Sorbus aucuparia var. edulis	-	Eßbare Eberesche
Sorbus domestica	-	Speierling
Sorbus intermedia	-	Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis	-	Elsbeerbaum
+ Taxus baccata	-	Gewöhnliche Eibe

C. Sträucher (über 2 m Höhe)

Acer campestre	-	Feldahorn
Amelanchier ovalis	-	Felsenbirne
Amelanchier lamarckii	-	Kupferfelsenbirne
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuß
Cotoneaster, in hohen Arten wie	-	Felsenmispel
Crataegus, in Arten wie Abs. B.	-	Dorn
+ Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides	-	Sanddorn
+ Ligustrum vulgare	-	Liguster
+ Ligustrum vulgare 'Atrovirens'	-	Wintergrüner Liguster
+ Lonicera xylosteum	-	Gemeine Heckenkirsche
+ Lycium barbarum	-	Gewöhnlicher Bocksdorn
Prunus, in Arten wie Abs. B.	-	Kirsche, Zwetschge
Prunus spinosa	-	Schlehe
Pyracantha in Arten u. Sorten	-	Feuerdorn
Ribes aureum	-	Goldjohannisbeere
Ribes divaricatum	-	Amerik. Wildstachelbeere
Ribes sanguineum	-	Blutjohannisbeere
+ Rhamnus catharticus	-	Kreuzdorn
Rosa, in Arten wie: R. canina	-	Hundsrose
R. glauca (R. rubrifolia)	-	Blaue Hechtrose
R. multiflora	-	Vielblütige Rose
R. rubiginosa	-	Schottische Zaunrose
R. rugosa	-	Apfelrose
Salix, in Arten wie S. caprea mas	-	Kätzchenweide

S. purpurea	-	Purpurweide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Syringa in Arten u. Sorten	-	Flieder
+ Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
+ Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

D. Sträucher (unter 2 m Höhe)

Aronia melanocarpa	-	Apfelbeere
Berberis, niedrige Arten	-	Berberitze
Cornus stolonifera 'Kelsey'	-	Niedriger Hartriegel
Cotoneaster, niedrige Arten	-	Felsenmispel
+ Cytisus scoparius	-	Besenginster
+ Genista tinctoria	-	Färberginster
+ Ligustrum obtusifolium		
var. regelianum	-	Niedriger Liguster
+ Ligustrum vulgare 'Lodense'	-	Zwergliguster
Potentilla, in Arten u. Sorten	-	Fünffingerstrauch
Ribes alpinum	-	Alpenjohannisbeere
Ribes nigrum	-	Schwarze Johannisbeere
Ribes uva-crispa	-	Stachelbeere
Rosa, in niedrigen Arten wie:	-	Allgemeine Strauchrose
R. arvensis	-	Feldrose
R. pimpinellifolia (R. spinosissima)	-	Bibernellrose
Rubus fruticosus	-	Brombeere
Spiraea in Arten u. Sorten	-	Spierstrauch
+ Symphoricarpos, in Arten u. Sorten	-	Schneebeere

E. Gehölzarten für freiwachsende Sichtschutzhecken - Ortsrandeingrünung

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuß
+ Ligustrum vulgare	-	Liguster
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hundsrose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
+ Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
+ Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

F. Kletter- und Schlingpflanzen

zur Begrünung von Fassaden, Rankgerüsten und Zäunen

Selbstklimmend:

+ Hedera helix	-	Efeu
Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'	-	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	-	Wilder Wein

Rankhilfe erforderlich:

	Aristolochia macrophylla	-	Pfeifenwinde
+	Clematis, starkwüchsige Arten	-	Waldrebe
	Humulus lupulus	-	Hopfen
	Lonicera, in Arten	-	Geißblatt
	Polygonum aubertii	-	Knöterich
	Rosa, in Sorten	-	Kletterrosen
+	Wisteria sinensis	-	Blauregen

G. Trockenheitsresistente Pflanzen für extensive Dachbegrünung

Sedum, Arten wie

	S. acre	-	Scharfer Mauerpfeffer
	S. album	-	Weißer Mauerpfeffer
	S. reflexum	-	Felsenmauerpfeffer

Kräuter / Stauden, Arten wie

	Allium schoenoprasum	-	Schnittlauch
	Dianthus carthusianorum	-	Karthäusernelke
	Hieracium pilosella	-	Kleines Habichtkraut
	Potentilla verna	-	Frühlingsfingerkraut
	Petrorhagia saxifraga	-	Felsennelke

Gräser, Arten wie

	Agrostis tenuis	-	Rotes Straußgras
	Festuca ovina	-	Schafschwingel
	Festuca rubra	-	Rotschwingel

Ansonsten sind die gültigen FLL-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschafts-entwicklung Landschaftsbau e.V.) für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen zu beachten.

H. Empfehlenswerte Qualität und Größen für die vorgenannten Pflanzen:

Bäume / Hochstämme und Stammbüsche

mind. 3-4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18-20 / 20-25 cm

Solitärsträucher

3 x verpflanzt mit Ballen, Höhe 150 / 175 / 200 cm

Sträucher

verpflanzt, Höhe 60-100 / 100-150 cm

Bodendeckende Gehölze

3-9 Stück pro m², mit Topfballen ab 11 cm, Höhe / Breite 20-30 cm

Leitungs- bzw. Baumschutzabstände

Die Festsetzung dient der Sicherstellung von Leitungsabständen, die regelmäßig durch die Versorgungsträger gefordert werden.

Bodendenkmäler

Im Planungsgebiet besteht der Hinweis auf die Meldepflicht von Boden-Beobachtungen und Funde.

Bodenuntersuchungen

Neben den Bodenuntersuchungen durch die Gemeinde Ensdorf ergeht der Hinweis an die privaten Bauherrn objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung von Gefährdungen von geschützten Tierarten

Der Hinweis auf die zeitlich befristete Rodungszeit dient dem Artenschutz.

7 FLÄCHEN- UND KOSTENANGABEN

7.1 Flächenbilanzierung

Flächen	
	ha
Baugebiete	
Allgemeines Wohngebiet	0,86
Grün	
öffentliche Grünflächen	0,17
Verkehr	
geplante Verkehrsfläche	0,20
Vorhandene Verkehrsfläche	0,20
Summe	1,43

Stellplatznachweis	
erforderliche Stellplätze	
geplante Stellplätze (privat)	28
geplante Stellplätze (öffentlich)	8

Bauparzellen	14
---------------------	-----------

7.2 Städtebauliche Kalkulation

Es sind bodenordnende Maßnahmen auf der Grundlage des Bebauungsplans erforderlich. Die Kosten umfassen die innere Erschließung, öffentliche Stellplätze, den Mischwasserkanal und Begrünungsmaßnahmen im öffentlichen Verkehrsraum.

Aufgestellt am <Datum>

STADT UND RAUM

– Amberg –

Gemeinde Ensdorf

ANLAGEN

- Anlage 1 Bedarfsermittlung Wohnbaufläche 05/2021
- Anlage 2 Entwässerungskonzept 05/2021
- Anlage 3 Beispiel für die Ermittlung der abflußwirksamen Flächen 05/2021
- Anlage 4 Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz, Stand 05.03.2020.
- Anlage 5 Bodenaufschlüsse 01/2021