

Grünordnungsplan zum Bebauungsplan AM 135 "An der Stauffenbergstraße"

i.d.F. vom 18.09.2019



Geltungsbereich ca. 9,29 ha



A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Grünflächen und Flächen für Landwirtschaft

	1.1 Private Grünfläche		1.2 Fläche für Landwirtschaft
	1.1.1 Parkanlage		1.3 Öffentliche Grünfläche
	1.1.2 Spielplatz		1.4 Dachbegrünung
	1.1.3 Eingrünung		
	1.1.4 Freifläche zum Aufenthalt		

2. Flächen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zum Ausgleich

	Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Entwicklungsziel: naturnahes Feldgehölz mit standortgerechten Laubgehölzarten)
---	---

3. Für die Grünordnung im Baugebiet bedeutende Vegetationsstrukturen

	Fassadenbegrünung
	zu erhaltende Laubbäume (Einzelbäume, Baumgruppen)
	zu pflanzende Laubbäume I. und II. Wuchsordnung mit einem Stammumfang von min. 18-20 cm
	Laubbäume, Beurteilung gemäß Baumschutzverordnung der Stadt Amberg
	Lage Ersatzbaum gemäß Baumschutzverordnung der Stadt Amberg

4. Nebenanlagen

	Flächen für Nebenanlagen. Nebenanlagen sind an mind. 2 Seiten über Rankpflanzen zu begrünen.
---	--

5. Grenzen

	10.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan AM 135 "An der Stauffenbergstraße"
---	--

B. Festsetzungen durch Text

1. Grünplanerische Festsetzungen

- 1.1 Freiflächengestaltungspläne sind zum Nachweis der Gestaltung des Baugrundstückes gemäß Art. 7 BayBO mit jedem Bauantrag einzureichen.
- 1.2 Oberirdische Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen, z. B. mit Schotterrasen, Rasengittersteinen oder Rasenfugenpflaster, zu befestigen und mit Bäumen zu gliedern. Für je 10 Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum, Hochstamm, Stammumfang mindestens 18-20 cm,

- 1.3 Auf unbelasteten Flächen ist das Regenwasser von Dächern und versiegelten Oberflächen zu sammeln und über Sickerungsanlagen direkt in den Untergrund zu leiten.
- 1.4 Einfriedungen sind in Form von Zäunen jeglicher Art in die freie Landschaft bis zu einer Höhe von 1,60 m und im Innenbereich bis zu 1,20 m zulässig. Sockel sind nur entlang der Straßenkante zulässig.
- 1.5 Stützmauern sind nur an Tiefgaragenzufahrten und Garagen im technisch benötigten Maß zulässig.
- 1.6 Der dargestellte Baumbestand ist zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und vor Beeinträchtigungen, insbesondere Einschränkung seiner Lebensbedingungen, mechanischen Beschädigungen ober- und unterirdischer Baumteile, Abgrabungen und Aufschüttungen im Wurzelbereich, Bodenverdichtung, Bodenverunreinigung und -versiegelung sowie vor Zerstörungen zu schützen. Notwendige Eingriffe zur Weiterentwicklung des Baumbestandes oder zur Wiederherstellung der Verkehrssicherheit sind mit der Stadt Amberg, Sachgebiet Grünplanung und Landespflege, abzustimmen.
Ersatzpflanzungen für Eingriffe in zu erhaltende / geschützte Bäume, unabhängig von ihrem Stammumfang. Für den Fall der Bestandsminderung sind angemessene Ersatzpflanzungen zu leisten. Pflanzenart, Anzahl, Mindestgröße und Pflanzfristen werden im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde bestimmt. Die zu erhaltenden und bereits gepflanzten Bäume sind bei Baumaßnahmen (insbesondere beim Bau der Tiefgarage und des Regenrückhaltebeckens) DIN- und richtliniengerecht zu schützen (DIN 18920, Richtlinie zur Anlage von Straßen - Teil Landschaftsgestaltung, RAS-LP4). Insbesondere wird dringend empfohlen, den Wurzelbereich abzuzäunen und freizuhalten, freiliegende Wurzeln nachzuschneiden und täglich zu wässern sowie einen Wurzelvorhang auszubilden.
- 1.7 Bei der Pflanzenwahl ist auf die Verwendung von standortgerechten und vorwiegend heimischen Gehölzarten zu achten. Dies gilt in erster Linie für die raumprägende und gerüstbildende Bepflanzung (Bäume, Hecken). Die Pflanzenauswahl der Broschüre der Stadt Amberg "Bäume und Sträucher zur Begrünung von Baugebieten Heimische und andere Arten", zu beziehen beim Referat für Stadtentwicklung und Bauen, ist dabei zu beachten.
- 1.8 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der zu befestigenden Flächen für Zugänge, Zufahrten und Stellplätze sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Schotterflächen sind auf max. 10% der Gartenflächen zulässig.
- 1.9 In der Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage sind Bodeneingriffe mit Ausnahme der Ausstiege der Tiefgarage sowie zur Verlegung, Wartung etc. von Ver- und Entsorgungsleitungen unzulässig. Maßnahmen zur Gestaltung der Parkanlage werden nicht als Bodeneingriff im herkömmlichen Sinn eingestuft. Der Wurzelbereich von bestehenden Bäumen darf bei sämtlichen Arbeiten nicht abgegraben werden. In diesem Bereich ist eine Fläche von etwa 300 m² als Spielbereich für Kinder und Kleinkinder mit der Baugenehmigung Parzelle 10 zu errichten und dauerhaft zu unterhalten. Zur Erfüllung dieses Zweckes werden folgende Spielgeräte festgesetzt:
Kleinkinderschaukel, Kleinkinderrutsche, Sandkasten, Wipptier und 2 Sitzgelegenheiten mit unmittelbarem Bezug. Die DIN EN 1176 : 2016 ist einzuhalten.
Zwingend benötigte Feuerwehraufstellflächen dürfen im benötigten Maß angelegt und befestigt werden.
- 1.10 In der Grünfläche "Zweckbestimmung Eingrünung" sind neben dem Schutz von Bäumen (Nr. B 1.6) auch Strauchbestände zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Der Wurzelbereich der Sträucher darf bei sämtlichen Arbeiten nicht abgegraben werden.
- 1.11 Die private Grünfläche mit "Zweckbindung Spielplatz" dient mit den ~730 m² dem Zweck der Spielplatznutzung für Kinder und Jugendliche und ist mit der Umnutzung/ Sanierung/ Neubau der Gebäude Parzelle 5 zu errichten und dauerhaft zu unterhalten. Zur Erfüllung dieses Zweckes werden folgende Geräte zur Ausstattung festgesetzt: Hangrutsche, Sandkasten, Multispielanlage (mind. ein Turm mit Dach), Wippe, Schaukel und eine Sitzgruppe. Die DIN EN 1176 : 2016 ist einzuhalten.
- 1.12 Eine Dachbegrünung (Planzeichen 1.4) auf den dreigeschossigen Gebäudeteilen der Parzellen 4, 6 und 7 sowie dem Hauptgebäude Parzelle 1 ist mindestens extensiv mit geeignetem Substrat und mindestens durch Sprossenansaat herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.
- 1.13 Eine Fassadenbegrünung der Süd- und Ostfassade der Parkgarage. Die Eingrünung ist flächendeckend herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzliste: Efeu, Wilder Wein, Hopfen Clematis, Winden

- 1.14 Die privaten Grünflächen (Planzeichen 1.1.4) sind mit Pflanzenbewuchs anzulegen und dienen dem Aufenthalt im Freien. Somit dürfen bauliche Anlagen und Einrichtungen nur von untergeordneter Bedeutung sein (maximal 15% der jeweiligen zusammenhängenden Grünfläche), damit der Charakter als Grünfläche gewahrt wird. Die Errichtung von Nebenanlagen sowie von Garagen, Carports und Stellplätzen ist unzulässig. Zäune sind nur als Einfriedung an der Grundstücksgrenze zulässig. Sichtschutzelemente mit einer Länge von bis zu 3m ab Gebäudekante sind zulässig.
- 1.15 Der Bereich der Tiefgarage ist mit einer Überdeckung von mindestens 60 cm zu versehen, dabei ist mindestens 40 cm durchwurzelbares Substrat über der Isolierung aufzubringen. Die Fläche ist in ihrer Art wieder nach dem parkartigen Bestand anzulegen und mit Rasen und Wegen anzulegen. Ebenfalls in diesem Bereich ist der etwa 300 qm große Kleinkinderspielplatz zu errichten.

2. Umweltschutzfachliche Festsetzungen

- 2.1 Vorkehrungen zur Vermeidung von Vogelschlag sind bei Neubauten bei einer zusammenhängenden nicht gegliederten Glasfläche ab 5 qm vorzusehen (z. B. durch mindestens 5 cm starke nicht reflektierende Elemente).
An diesen Fassaden sind Vorkehrungen wie die Verwendung von speziellen Vogelschutzgläsern, reflexionsarmen, transluzenten, gemusterten, matierten Gläsern oder wirksamen Vorbauten (Lamellen, Jalousien) zu treffen. Auf die Empfehlungen der Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Schweizerischen Vogelwarte (Schmid, Waldenburger u. Heynen, 2008) wird hingewiesen.
- 2.2 Zuordnung der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB:
Gemäß Umweltbericht zum Bebauungsplan AM 135 ergeben sich aus dem Bestandsrecht folgende nicht abgerechnete/ umgesetzte Ausgleichsflächen:
Innerhalb des Geltungsbereiches: Ausgleichsfläche von 350 qm auf der Fl.Nr. 1309 Gemarkung Amberg
Außerhalb des Geltungsbereiches: Ausgleichsfläche von 2.861qm auf der Fl.Nr. 234/9, Gemarkung Gailoh
Gesondert betrachtet werden die Eingriffe auf den öffentlichen Verkehrsflächen, es wird eine Ausgleichsfläche von 698 qm auf der Fl.Nr. 234/9, Gemarkung Gailoh zugeordnet.
Aus dem Bebauungsplan AM 135 ergibt sich nach der Bilanzierung aus dem Umweltbericht der Bedarf an folgenden zusätzlichen Ausgleichsflächen:
Innerhalb des Geltungsbereiches: Ausgleichsfläche von 150qm auf der Fl.Nr 1306/5 Gemarkung Amberg
Außerhalb des Geltungsbereiches: Ausgleichsfläche von 1.380qm auf der Fl.Nr. 873/4 Gemarkung Trasselberg
Gesondert betrachtet werden die Eingriffe auf den öffentlichen Verkehrsflächen, es wird eine Ausgleichsfläche von 1.050 qm, davon 985 qm Fl.Nr. 1301 und 165qm Fl.Nr 1306/5 beides Gemarkung Amberg zugeordnet.
- Entwicklungsziel der Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches ist die Schaffung eines Feldgehölzes, außerhalb des Geltungsbereiches die Anlage einer Heidelandschaft und einer Hecke.
Hinweis: die Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches sind im Umweltbericht graphisch dargestellt.
- 2.3 Künstliche Mauerseglerquartiere und Dohlenquartiere sind bei Neubauten und Sanierungen nach Vorgabe der Unteren Naturschutzbehörde zu schaffen. Es sind jeweils zwei bis drei Mauersegler- und Dohlenquartiere pro Gebäude (insgesamt fünf) anzubringen.
- 2.4 Künstliche Fledermausquartiere sind nach Vorgabe der Unteren Naturschutzbehörde bei Neubauten und Sanierungen zu schaffen (zwei Quartiere pro Gebäude).
- 2.5 Überprüfung abzubrechender Gebäude auf Tiervorkommen und gegebenenfalls deren Umsiedlung, um populationsrelevante Verluste von Fledermausarten oder Mauerseglern lassen sich vermeiden.
Die Umsiedlung muß rechtzeitig mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und durchgeführt werden.

3. Wasserrechtliche Festsetzungen

3.1 Die Anlagen und Auflagen der Tektur des Wasserrechtsbescheides sind umzusetzen

B. Hinweise und Empfehlungen

Der Bebauungsplan AM 135 ist im Hintergrund zum GOP abgebildet

Im Zuge der Stilllegung des Bundeswehrkrankenhauses wurde von der Gesellschaft für Entwicklung, Beschaffung u. Betrieb mbH (g.e.b.b.) der Altlastenverdacht untersucht (Gutachten von 02.01.2006). Entsprechend der bodenschutzrechtlichen Bestimmungen sind im Zuge der Baumaßnahmen entsprechende Schritte bzgl. Entsorgung (Schlacke) oder weitergehende Untersuchungen (Tanks) einzuleiten. Eine frühzeitige Einbindung der Bodenschutzbehörde wird empfohlen.

2457

Flurstücksnummer

~~450~~

Höhenlinien (Bezugsjahr 2013)



Bestandsbäume im Grüngürtel