

MARKT BAD ENDORF

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN

36

M 1/1000

"HEMHOF-NORD II"

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

FERTIGSTELLUNGSDATEN : ENTWURF 24.10.2000
15.12.2000
19.02.2001
10.12.2001
11.01.2002
06.05.2002

PLANUNG:

ARCHITEKTURBÜRO
LUDWIG LABONTE
DIPL. ING. ARCHITEKT
HOCHPLATTENSTRASSE 20
83026 ROSENHEIM
TEL: 08031/61639-0

GRÜNORDNUNG:

GARTENGESTALTUNG /
LANDSCHAFTSARCHITEKT
RUPERT SCHELLE
HIRNSBERG 34
83093 BAD ENDORF
TEL: 08053/518



2. Ausfertigung

5.000 Verfahrensvermerke

5.100 Aufstellungsbeschluß

am 06.03.2001

5.200 Vorgezogene Bürgerbeteiligung
§ 3 Abs. 1 BauGB

vom 27.03.2001 bis 25.04.2001

5.300 Beteiligung der Träger öffent-
licher Belange
§ 4 Abs. 1 BauGB

vom 28.03.2001 bis 28.04.2001

5.400 1. Öffentliche Auslegung
§ 3 Abs. 2 BauGB

vom 22.02.2002 bis 22.03.2002

5.401 2. Öffentliche Auslegung
§ 3 Abs. 2 BauGB

vom 18.06.2002 bis 18.07.2002

5.500 Satzungsbeschluß
§ 10 Abs. 1 BauGB

am 30.07.2002

5.600 Die Genehmigung des Bebauungsplanes gilt als erteilt

Schreiben des LRA Rosenheim Nr. IV/R-3 610 1/3 C 9-036/000 vom 18.11.2002
§ 10 Abs. 2 i.V.m. § 6 Abs. 4 BauGB

ausgefertigt:


25.11.2002, Bürgermeister



(Siegel)

5.700 Bekanntmachung
§ 10 Abs. 3 BauGB

am 19.12.2002

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB, sowie § 44 Abs. 3 und 4 BauGB ist hingewiesen worden.


19.12.2002, Bürgermeister



(Siegel)

Parzellengrößen gesamt

inkl. privaten Grünflächen und privaten Verkehrsflächen

PARZELLE 1	806 m²
PARZELLE 2	521 m²
PARZELLE 3	520 m²
PARZELLE 4	709 m²
PARZELLE 5	994 m²
PARZELLE 6	648 m² (inkl. 71 m² Zirkelr)
PARZELLE 7	667 m²
PARZELLE 8	697 m²
PARZELLE 9	658 m²
PARZELLE 10	963 m²
PARZELLE 11	704 m²
PARZELLE 14	590 m²
PARZELLE 15	831 m²
PARZELLE 16	983 m²
PARZELLE 17	902 m²
PARZELLE 18	902 m²

GESAMT: 12.227 m²

Der Markt Bad Endorf erläßt auf Grund

- der §§ 2 (1) und § 2 (4), 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90)
- des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- des § 8a Abs. 1 BmVStG in Verbindung mit § 34 Abs. 4 BauGB

in der jeweils letztgültigen Fassung, diesen Bebauungsplan als **Satzung**.

1000 **Festsetzung durch Planzeichen**

----- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Art und Maß der baulichen Nutzung

WA

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Baugrenze

110 z.B. maximal zulässige Grundfläche in m² je Hauptgebäude und innerhalb der Baugrenzen

1+0V

zulässig 2 Vollgeschosse, wobei der Kniestock max. 2,40 m hoch sein darf (einschließlich Pfette) gemessen ab OK Rohdecke über dem EG. Die max. traufseitige Wandhöhe der Hauptgebäude darf 5,70 m betragen ab OK fertiges Gelände bis OK Dachhaut.

↔ Firststrichung

Garagen und Stellplätze

GA Garagen

ST

mögliche Stellplätze mit wasserdurchlässigem Belag, z.B. Rasengitter, wassergebundene Decke, Natursteinpflaster ...

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie



öffentliche Verkehrsfläche (Fahrbahn, straßenbegleitender, befahrbarer Schotterrasenstreifen bzw. Grünstreifen) mit Maßangabe



Garageneinfahrtsbereich



Fuß- und Radweg

Grünordnung



Gehölz zu erhalten



Gehölz zu entfernen



Baum I. Wuchsklasse zu pflanzen: Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Mindestpflanzgröße: H (Hochstamm) 3 x verpfl. m. B., 20-25 cm Stammumfang



Baum I. Wuchsklasse zu pflanzen: Eiche (*Quercus robur*)
Mindestpflanzgröße: H (Hochstamm) 3 x verpfl. m. B., 20-25 cm Stammumfang



Baum I. Wuchsklasse zu pflanzen: Linde (*Tilia cordata*)
Mindestpflanzgröße: H (Hochstamm) 3 x verpfl. m. B., 20-25 cm Stammumfang



Baum II. Wuchsklasse zu pflanzen (entsprechend Artenliste)
Mindestpflanzgröße: H (Hochstamm), STBU (Stammbusch)
3 x verpfl.; 16/18 cm Stammumfang



Baum III. Wuchsklasse zu pflanzen (entsprechend Artenliste)
Mindestpflanzgröße: H (Hochstamm), 3x verpfl.; 12-14 cm Stammumfang



Obstbaum zu pflanzen (entsprechend Artenliste)
Mindestpflanzgröße: H (Hochstamm) 2 x verpfl.; 10/12 cm Stammumfang



Baum zu erhalten



Gehölz (Bäume und Sträucher) zu pflanzen (entsprechend Artenliste)
Mindestpflanzgrößen: HEI (Heister) 2 x verpfl., 100/150 cm
STR (Strauch) 2 x verpfl., 60/100 cm



öffentliche Fläche mit Rasenfugensteinen



Öffentliche Grünfläche (Wiese bzw. Randbereiche)



Private Grünfläche mit besonderen Pflanzauflagen mit Grundbucheintrag.



Private Grünfläche mit besonderen Pflanzauflagen ohne Grundbucheintrag.

2.300 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

2.310 Im Planbereich gilt die offene Bauweise.

2.320 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen festgesetzt

2.330 Das Maß der baulichen Nutzung darf auch dann nicht überschritten werden, wenn dies nach den in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen möglich wäre. In diesem Fall gewähren die Baugrenzen nur einen Spektrum hinsichtlich der Lage des Gebäudes im Grundstück.

Die Oberkante des fertigen Fußbodens Erdgeschoß wird mit max. 0,35 m über der Mitte der jeweiligen Erschließungsstraße im Schnittpunkt mit der jeweiligen Gebäudemitte.

2.340 Überschreitungen der Baugrenzen von Gebäudeteilen (z.B. Erker oder Balkone) in geringfügigem Ausmaß sind bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m zulässig.

2.350 Das Verhältnis der Breite zur Länge der Hauptgebäude sollte mind. 1,0 zu 1,2 betragen.

2.400 Gestaltung

2.410 sämtliche Wohngebäude sind mit Satteldächern zu versehen; Dachneigung 24° - 28°. Dachgauben und Quergiebel sind zulässig.

2.420 Abschlüppungen über Hauseingang, Balkon, Freisitz und Erker sind erlaubt. Dachschneitfe sind unzulässig. Liegende Dachfenster sind bis zu einer Einzelgröße von 1,00 m² zulässig.

2.430 Als Dachdeckung sind Dachziegel oder Betondachsteine in roter, rotbrauner oder dunkelbrauner engobierter Farbe zu verwenden.

2.440 Abfallbehälter müssen in die baulichen Anlagen integriert werden. Im Vorgartenbereich aufgestellte Müllboxen sind nicht zulässig.

2.450 Dem natürlichen Geländeverlauf widersprechende größere Geländeaufschüttungen bzw. -abgrabungen sind unzulässig. Stützmauern sind nicht zulässig. Ausnahme: Im direkten Anschluß an Gebäuden.

2.460 Die Stromverleerkästen dürfen im Straßenraum nicht frei aufgestellt werden, sondern müssen an der Grundstücksgrenze im Zaun integriert werden.

2.500 Garagen und Stellplätze

2.510 Garagen dürfen nur auf der hierfür bezeichneten Fläche, sowie innerhalb der überbaubaren Grundflächen errichtet werden. Die Garagen sind mit einem Satteldach zu versehen (Neigung wie Hauptgebäude), wenn sie nicht im Hauptgebäude integriert sind.

Aus gestalterischen Gründen (Dachvorsprung) dürfen Garagen, die einseitig an der Grundstücksgrenze festgesetzt sind, nur mit einem Grenzabstand von 0,60 m errichtet werden. Diesbezüglich wird eine von Art. 6 BayBO abweichende Abstandsfläche bzw. eine besondere Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Beidseitig festgesetzte Grenzgaragen sind profilgleich herzustellen. Maximal zulässige traufseitige Höhe der Garagegebäude = 3,00 m

2.520 Der Abstand der Garagenvorderrante muß von der Straßenbegrenzungslinie min. 5,00 m



Private Verkehrsfläche. Es sind nur wasser- und luftdurchlässige Beläge (entsprechend dem Punkt 2.530) zulässig.



Bachlauf

Sonstiges



offene Vorgartenbereiche, die straßenseitig nicht eingezäunt werden dürfen.



vorhandene Wasserleitung zu verlegen



vorhandene Entwässerungsleitung zu verlegen (Lage nicht genau bekannt)



110 kV Leitung mit Baubeschränkungszone. Pläne für Bauwerke und Freiflächengestaltungspläne müssen der DB-Energie zur Überprüfung der Sicherheitsbelange vorgelegt werden.

2.000 F e s t s e t z u n g d u r c h T e x t

2.100 Art der baulichen Nutzung

2.110 Der gesamte Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

2.120 Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind entsprechend des § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht erbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig, wenn sie jeweils dem Nutzungszweck des Hauptgebäudes untergeordnet sind, sich in das Ortsbild einfügen und mit mind. 5 m Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen und außerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit besonderen Pflanzauflagen errichtet werden. Hierbei sind pro Bauparzelle eingeschollte Nebengebäude in Holzkonstruktion (z.B. Gerätehäuschen) mit Sattel- oder Pultdach, Dachneigung 15°-24°, Dacheindeckung wie Hauptgebäude, mit einer max. Grundfläche von 12 m² und max. traufseitiger Wandhöhe von 2,50 m zulässig.

2.200 Maß der baulichen Nutzung

2.210 Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Angabe

- der maximal überbaubaren Grundfläche
- der maximal zulässigen Vollgeschosse
- der maximalen Kniestockhöhe
- der maximalen zulässigen traufseitigen Wandhöhe

2.220 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten) bis zu 100% überschritten werden.

2.230 In Ausnahmefällen (§ 16 Abs. 6 BauNVO) kann eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche durch Balkone (nicht Loggien) bis zu maximal 10 % zugelassen werden.

2.530 Die Garagenvorplätze, Einfahrten und Stellplätze sind offenzubalten und deren Oberfläche mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen, z.B.

- wassergebundene Decken mit Kalksplit
- Schotterrasen
- Granit- und Betonsteinpflaster mit Rostentungen

2.600 Einfriedungen

2.610 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur senkrechte Latenzäune mit einer Höhe von 0,8 m erlaubt. Türen im Zaunverlauf sind nur aus Holz zulässig. Die Latzen müssen vor den Zaunstäulen durchlaufen. Die Säulen sind 10 cm niedriger zu halten als die Oberkante des Zaunes. Bei allen Parzellen außer 1, 2, 3 und 5 müssen, wenn nicht anders festgesetzt, die Zäune jeweils entlang der öffentlichen Straßen um 0,5 m zurück gesetzt werden. Als Farbansatz sind Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz zu verwenden (keine Ölfarbe oder ähnliches)

2.620 Zwischen einzelnen Privatgrundstücken kann als Material für Zäune verzinkter oder mit PVC grün überzogener Maschendraht in handelsüblicher Form mit verzinkten Rohrstützen verwendet werden, Höhe maximal 80 cm.

2.700 Grünordnung

2.710 Bindungen für die Erhaltung von Gehölzbeständen

2.711 Flurgehölz

Das Flurgehölz (Fl.-Nr. 469) ist im Bereich der öffentlichen Grünfläche und im Bereich der privaten Grünfläche mit besonderen Pflanzauflagen zu erhalten. Es darf durch Bauarbeiten nicht beeinträchtigt werden. Im übrigen Bereich der Parzelle 14 wird empfohlen, das vorhandene Flurgehölz in die Gartengestaltung einzubeziehen und so weit wie möglich zu erhalten.

2.712 Einzelbaum Fl.-Nr. 476/1

Der Baum an der Zufahrt zu dem Grundstück Fl.-Nr. 476/2 darf durch die Bauarbeiten nicht beeinträchtigt werden. Einzuhalten sind die einschlägige DIN 18920 und die Empfehlungen der 'Richtlinie für die Anlage von Straßen' (RAS), Teil Landschaftsgestaltung (RASLG) 1986, Abschnitt 4, "Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Bausstellen. "Sollte er trotz dem so schwer geschädigt werden, daß er entfernt werden muß, ist er durch Neupflanzung zu ersetzen. Mindestpflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 40-45 cm.

2.720 Bindungen für Bepflanzung

2.721 Bepflanzung

Anzahl und Standort (bzw. Fläche) für Baum- und Strauchpflanzungen sind durch Plan-darstellung festgesetzt. Abweichungen bis max. 1,5 m sind zulässig. Der Pflanzabstand innerhalb gemischter Gehölzpflanzungen beträgt max. 1,5 m. Es ist mindestens zweireihig zu pflanzen. Die entsprechend den Festsetzungen dieses Grünordnungsplanes gepflanzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausfälle sind nachzu-pflanzen. Sie sollen sich frei entwickeln können. Das Überwachsen von Zweigen, Ästen und Wurzeln über Eigentums Grenzen innerhalb des Geltungsbereichs ist hinzunehmen. Das Licht-raumprofil der öffentlichen Verkehrsflächen ist bis zu einer Höhe von 4,50 freizubehalten durch Pflanzung von Allee-Bäumen mit entsprechender Stammhöhe, oder rechtzeitiges Ausasten.

2.722 Bepflanzung mit Klettergehölzen

Mindestens 15% der Wandflächen der Gebäude sind mit Klettergehölzen oder Spaliere zu begrünen.

2.723 Artenliste

Die folgende Auswahlliste wurde in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation, d.h. die Vegetation, die sich nach Ausbleiben menschlicher Eingriffe einstellen würde (Buchenwald und seine Ersatzgesellschaften), zusammengestellt. Für die durch Pflanzstellung festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen ist diese Artenliste verbindlich. Für alle weiteren Pflanzungen hat sie empfehlenden Charakter.

Baumarten I. Wuchsklasse:		Baumarten II. Wuchsklasse:	
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	<i>Juglans regia</i>	Walnuß
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn		
Baumarten III. Wuchsklasse:			
<i>Amelanchier lamarckii</i>	Felsenbirne		
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche		
Obstbäume:			
Für die durch diesen Grünordnungsplan festgesetzten Standorte sind starkwüchsige Apfel- und Birnsorten als Hochstämme zu pflanzen. Eine gute Auswahl empfehlenswerter heimischer Obstsorten findet sich in der Obstsortenliste des Landkreises Rosenheim (Kreisfachberater für Gartenbau).			
Straucharten:			
<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze	<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche	<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel	<i>Rosa arvensis</i>	Feldrose
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Euonymus europaeus</i>	Pflaumenhülchen	<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche	<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehdorn		

Es sollte darauf geachtet werden, die mit * gekennzeichneten giftigen bzw. giftverdächtigen Arten nicht in der Nähe von Kinderspielleistungen zu pflanzen.

Kletterpflanzen:

Neben für Spaliere geeigneten Obstsorten, wie Birne, Aprikose und Wein sind folgende heimische Arten bevorzugt zu verwenden:

<i>Hedera helix</i> *	Efeu
<i>Lonicera caprifolium</i> *	Jelängerjeliher
<i>Flammula ulmaria</i>	Waldrebe

2.730 Entwässerung

Das Niederschlagswasser von befestigten Flächen und Dachflächen ist oberflächlich zu versickern. Es darf nicht unmittelbar in Sickerschächte eingeleitet werden, sondern ist über Grasmulden, Gräben oder Teiche zu versickern. (Diese Festsetzungen dienen dem Eingriffsausgleich gem. § 8a Abs. 1 BmVtSchG in Verbindung mit § 34 Abs. 4 BauGB). Erst nach ausreichender Fielstrecke (mind. 8 m) können Versickerungsanlagen, wie Sickerschächte und Sickerbohlen als Notüberlauf vorgesehen werden.

2.740 Gewässer

Der bisher verrohrte Bachlauf ist im Bereich der öffentlichen Grünflächen zu öffnen und naturnah zu gestalten.

2.750 Folgeplanungen

Qualifizierte Freilächengestaltungspläne als Voraussetzung (Teil des Bauntrages) der Erteilung der Baugenehmigung sind erforderlich. Die Gestaltung der privaten Freilächen ist detailliert darzustellen (z. B. Gehölzpflanzungen, Bäume, Zäune, Höhenrelief, Schnitt) entsprechend dem Merkblatt 'Freilächengestaltungspläne im Baugenehmigungsverfahren' der Regierung von Oberbayern. Insbesondere ist der erforderliche Anteil naturnaher Flächen und Elemente, einschließlich der geplanten Pflegemaßnahmen, nachzuweisen, da sie dem Eingriffsausgleich gem. § 8a Abs. 1 BmVtSchG in Verbindung mit § 34 Abs. 4 BauGB dienen.

2.760 Eingriffsregelung

gem. § 8a Abs. 1 BmVtSchG in Verbindung mit § 34 Abs. 4 BauGB
Es kommt das Vorgehen nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung (1999) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) zur Anwendung. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nach Möglichkeit minimiert. Vermeidungsmaßnahmen, wie z.B. Öffnen eines verrohrten Bachlaufes; wasserdurchlässige Bäume; naturnah gestaltete Versickerung von Niederschlagswasser, rechtefertigen den Ansatz eines Ausgleichsfaktors von 0,3. Als Ausgleichsfläche werden insgesamt 4.130 qm benötigt. Öffentliche Grünfläche (1403 qm) und private Grünflächen mit Pflanzanlagen (gesichert durch Grundbucheintrag, 769 qm) werden als Ausgleichsfläche angerechnet. Zum vollständigen Ausgleich des Eingriffs und zur Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sind außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes 1958 m² Ausgleichsflächen (gesichert durch Ankauf oder Grundbucheintrag) erforderlich und werden auf dem Grundstück Fl. Nr. 958 der Gemarkung Mauerkirchen nachgewiesen.

2.761 Ausgleichsflächen (Private Grünfläche mit Pflanzgebot und öffentliche Grünfläche)

Um als Ausgleichsflächen (gem. § 8a Abs. 1 BmVtSchG) anerkannt zu werden, ist diese Zweckbestimmung für die privaten Grünflächen mit Pflanzgebot durch Eintrag als Grunddienstbarkeit ins Grundbuch zu sichern. Im Bereich der Ausgleichsflächen dürfen nur standortgemäße heimische Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Ein Gehölzschnitt ist nicht zulässig. (Ausnahmen: Anlagen der DB Energie AG, Freihalten von Sichtdreiecken und Lichtraumprofil öffentlicher Verkehrsflächen, Verkehrssicherungspflicht) Maßnahmen zur Boden-Melioration (z.B. Umpflügen, Dränung, Torfzusatz etc.) und Düngung sind zu unterlassen. Unkrautvernichtungs-, Pflanzenschutz- und Düngemittel dürfen nicht eingesetzt werden. Die Wiesenflächen sind langfristig zum zweischürigen Mahenrasen zu entwickeln. Der Bachlauf im Bereich der öffentlichen Grünfläche ist naturnah zu

Kleiterrasse

2.724 Negativliste

Alle nachgenannten Gehölze und Wuchsformen wirken sich durch ihren fremdartigen und/oder den ländliche Ortsrand störenden Charakter so negativ auf das Orts- und Landschaftsbild aus, dass ihre Verwendung zu vermeiden ist.

- Trauer- und Hängelbäume
von Laub- und Nadelgehölzen:
- z. B. Trauerbuche, Hängezypresse
- Säulen- oder pyramidenförmige Gehölze:
- z. B. Thuja, Scheinzypressen
- Gehölze mit farbigem Ausrieb:
- z. B. Blutahorn
- Gehölze mit weissbunter Blattofärbung:
- z. B. Eschen-Ahorn
- Gehölze mit roter bzw. gelber Blattofärbung:
- z. B. Jap. Schlitz-Ahorn, Gold-Ulme
- Gehölze mit blauer Blattofärbung:
- z. B. Blau-Fichte (Blau-Tanne)
- Geschliffene Hecken

2.725 Grünelemente im Bereich von Sichtdreiecken

Im Bereich von Sichtdreiecken ist der Höhenwuchs von Pflanzen auf 0,8 m zu begrenzen. Es dürfen hochstämmige, für ein freies Lichtraumprofil aufgenoste Bäume gepflanzt werden.

2.726 Grünelemente im Bereich von befestigten Flächen

Baumgräben, Baumscheiben oder anderwertige Standorte für Straßenbäume und Bäume in befestigten Flächen sind so auszubilden, daß jedem Baum min. 8 m² Vegetationsfläche gesichert sind. Als Wurzelraum müssen min. 100 cm geeigneter Boden (60 cm Unterboden, 40 cm Oberboden) zur Verfügung stehen. Nur in Ausnahmefällen können die Baumscheiben mit wasserund luftdurchlässigem Oberflächenmaterial ausgebildet werden.

2.727 Grünelemente im Bereich von Leitungsstrassen

Im Bereich der 110 kV Bahnstromleitung (30 m breite Schutzzone beidseitig der Leitungsmitte) ist die Wuchshöhe der Gehölze durch Schnitt auf max. 3,50 m zu begrenzen. (Festgeschrieben durch Eintrag als Grunddienstbarkeit nach Maße der DB AG.)

2.728 Fristsetzung

Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes folgenden Pflanzperiode (Herbst/Frühjahr) durchzuführen. Die Fertigstellung der Freiflächen ist schriftlich anzuzeigen (Art. 79 Abs. 4 BayBO). Etwasige Ausfälle sind spätestens in der nächsten, auf die Pflanzung folgenden Herbst-Pflanzperiode nachzupflanzen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Nachpflanzung zu ersetzen.

gestalten und zu pflegen. Der ruhige im Bereich der orientierten Brunnene ist mit wasser- gebundener Decke zu erstellen.

3.000 Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenze
- x— aufzubauende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze

471 z.B. Flurnummer



bestehende Hauptgebäude



bestehende Nebengebäude



Baumbestand außerhalb des Geltungsbereiches



Freiwachsende Hecken außerhalb des Geltungsbereiches



empfohlene Fortführung der Baumpflanzung entlang der KR RD 27

In die Baupläne sind die Festsetzungen der Grünordnung des Bebauungsplanes einzuverarbeiten.

Es wird darauf hingewiesen, daß eine Meldepflicht für Bodendenkmäler nach Art. 8 DschG besteht.

Es wird darauf hingewiesen, daß in unmittelbarer Nähe zur Bahnstromleitung mit Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische und magnetische Felder empfindliche Geräte zu rechnen ist. Die Grenzwerte für elektrische Feldstärke und magnetische Fluiddichte lt. BinschG werden bei weitem nicht erreicht.

Auf mögliche Emissionen aus der angrenzenden Landwirtschaft (Lärm + Geruch) wird hingewiesen.

4.000 Begründung

Begründung siehe Anlage

Dieser Bebauungsplan wurde auf Grundlage eines digitalen Lageplan gefertigt. Stand: Nov. 1997

Für die damit verbundenen Unstimmigkeiten wird nicht gehalten. Zur Maßnahme nur bedingt geeignet.

Kleferrose

2.724 Negativliste

Alle nachgenannten Gehölze und Wuchsformen wirken sich durch ihren fremdartigen und/oder den ländliche Ortsrand störenden Charakter so negativ auf das Orts- und Landschaftsbild aus, dass ihre Verwendung zu vermeiden ist.

- Trauer- und Hängeformen von Laub- und Nadelgehölzen:**
- z. B. Trauerbuche, Hängezypresse
- Säulen- oder pyramidenförmige Gehölze:**
- z. B. Thuja, Scheinzypressen
- Gehölze mit farbigem Ausrieb:**
- z. B. Blutahorn
- Gehölze mit weisschwarzer Blattofärbung:**
- z. B. Eschen-Ahorn
- Gehölze mit roter bzw. gelber Blattofärbung:**
- z. B. Jap. Schlitz-Ahorn, Gold-Ulme
- Gehölze mit blauer Blattofärbung:**
- z. B. Blau-Fichte (Blau-Tanne)
- Geschnittene Hecken**

2.725 Grünelemente im Bereich von Sichtdreiecken

Im Bereich von Sichtdreiecken ist der Höhenwuchs von Pflanzen auf 0,8 m zu begrenzen. Es dürfen hochstämmige, für ein freies Lichtraumprofil aufgesteete Bäume gepflanzt werden.

2.726 Grünelemente im Bereich von befestigten Flächen

Baumgrüben, Baumscheiben oder anderwertige Standorte für Straßenbäume und Bäume in befestigten Flächen sind so auszubilden, daß jedem Baum min. 8 m² Vegetationsfläche gesichert sind. Als Wurzelraum müssen min. 100 cm geeigneter Boden (60 cm Unterboden, 40 cm Oberboden) zur Verfügung stehen. Nur in Ausnahmefällen können die Baumscheiben mit wasserund luftdurchlässigem Oberflächenmaterial ausgebildet werden.

2.727 Grünelemente im Bereich von Leitungsstrassen

Im Bereich der 110 kV Bahnstromleitung (30 m breite Schutzzone beidseitig der Leitungsmitte) ist die Wuchshöhe der Gehölze durch Schnitt auf max. 3,50 m zu begrenzen. (Festgeschrieben durch Eintrag als Grundsatzbestimmung nach Maßstäben der DB AG.)

2.728 Frisetzulung

Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes folgenden Pflanzperiode (Herbst/Frühjahr) durchzuführen. Die Fertigstellung der Freiflächen ist schriftlich anzuzeigen (Art. 79 Abs. 4 BayBO). Elwige Ausfälle sind spätestens in der nächsten, auf die Pflanzung folgenden Herbst-Pflanzperiode nachzupflanzen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Nachpflanzung zu ersetzen.

gestalten und zu pflegen, der Fußweg im Bereich der orientierten Grünfläche ist mit wasser- gebundener Decke zu erstellen.

3.000 Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenze
- aufzubauende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze

4.71 z.B. Flurnummer



In die Baupläne sind die Festsetzungen der Grünordnung des Bebauungsplanes einzuverarbeiten.

Es wird darauf hingewiesen, daß eine Meldepflicht für Bodendenkmäler nach Art. 8 OdschG besteht.

Es wird darauf hingewiesen, daß in unmittelbarer Nähe zur Bahnstromleitung mit Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische und magnetische Felder empfindliche Geräte zu rechnen ist. Die Grenzwerte für elektrische Feldstärke und magnetische Fluiddichte lt. BImSchG werden bei weitem nicht erreicht.

Auf mögliche Emissionen aus der angrenzenden Landwirtschaft (Lärm + Geruch) wird hingewiesen.

4.000 Begründung

Begründung siehe Anlage

Dieser Bebauungsplan wurde auf Grundlage eines digitalen Lageplans gefertigt. Stand: Nov. 1997

Für die damit verbundenen Unstimmigkeiten wird nicht gehalten. Zur Maßnahme nur bedingt geeignet.