

B E B A U U N G S P L A N

SCHACHET - WEIHERFELD

STADT : HAUZENBERG
LANDKREIS : PASSAU
REG. - BEZIRK : NIEDERBAYERN

E N D A U S F E R T I G U N G

BESTANDAUFNahme 01/89
PLANAUSARBEITUNG 08/93
GEÄNDERT _____
GEÄNDERT _____
GEÄNDERT _____
GEÄNDERT _____
PLANAUSGANG 30.05.1994

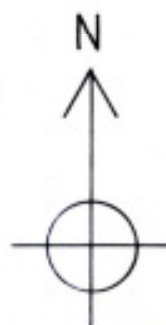
M A S S T A B

BEBAUUNGSPLAN

1 / 1000

ÜBERSICHTSPLAN

1 / 5000



ARCHITEKT DIPL. ING
A. FESSL + P. TELLO

KUSSERSTR. 29 TEL. 08586/2055
94051 HAUZENBERG



PLANUNTERLAGEN

AMTLICHE FLURKARTEN DES VERMESSUNGSAMTES PASSAU IM MASSTAB 1/1000 UND 1/5000. STAND DER VERMESSUNG TEILWEISE 1960 BZW. 1981. NACH ANGABE DES VERMESSUNGSAMTES ZUR GENAUEN MASSENTNAHME NICHT GEEIGNET. HÖHENSCHICHTLINIEN SIND VERGRÖßERT AUS DER AMTLICHEN BAYERISCHEN HÖENFLURKARTE VOM MASSTAB 1/5000 AUF DEN MASSTAB 1/1000. ZWISCHENHÖHENSCHICHTLINIEN SIND ZEICHNERISCH INTERPOLIERT, BZW. DURCH EIGENE AUFNAHMEN ERGÄNZT. ZUR HÖHENTENTNAHME FÜR INGENIEURTECHNISCHE ZWECKE NUR BEDINGT GEEIGNET. DIE ERGÄNZUNG DES BAUBESTANDES, DER TOPOGRAPHISCHEN GEGEBENHEITEN, SOWIE DER VER- UND ENTSORGUNGSTECHNISCHEN EINRICHTUNGEN ERFOLGTE IM MAI 1991 (KEINE AMTLICHE VERMESSUNGSGENAUIGKEIT). FÜR NACHTRICHTLICH ÜBERNOMMENE PLANUNGEN UND GEGEBENHEITEN KANN KEINE GEWÄHR ÜBERNOMMEN WERDEN.

V E R F A H R E N S V E R M E R K E

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stützen sich auf die §§ 2,3,4,9,10,11,12 und 30 BauGB vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253), geändert durch G vom 25.07.1988 (BGBl. I S.1093), Einigungsvertrag vom 31.08.1990 (BGBl. II S.885/1122), Art. 11 § 8 Zweites VermögensrechtsänderungsG vom 14.07.1992 (BGBl. I S.1257) und Art. 12 G zur Entlastung der Rechtspflege vom 11.01.1993 (BGBl. I S.50), die Baunutzungsverordnung §§ 1,4,6,12 - 25 vom 31.01.1990 (BStBL. I S.127), sowie auf die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58)

1. Aufstellungsbeschluß

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 06.05.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Schachet-Weiherfeld" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde am 03.06.1991 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 04.06.1991 bis 14.06.1991 stattgefunden.

3. Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 + 2 BauGB in der Zeit vom 11.10.1993 bis 15.11.1993 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 01.10.1993 ortsüblich bekannt gemacht, und darauf hingewiesen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

4. Satzung

Die Stadt Hauzenberg hat mit Beschluß des Stadtrates vom 11.04.1994 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und Art 91 Abs. 3 als Satzung beschlossen.

5. Anzeige des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan "Schachet-Weiherfeld" wurde dem Landratsamt Passau nach § 11 Abs. 3 BauGB am 20.5.94 angezeigt.
Das Landratsamt Passau teilte mit Schreiben vom 04.7.94 mit, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.

6. Inkrafttreten

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde am 1.8.94 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Schachet-Weiherfeld" mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Hauzenberg, Bauamt, zu jedermanns Einsicht bereit gehalten, und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft (§ 12 BauGB). Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 und 4 des BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen. Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes mit Ausnahme der Vorschriften über die Genehmigung bzw. Anzeige und die Bekanntmachung ist unbeachtlich, wenn die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes gegenüber der Stadt Hauzenberg geltend gemacht ist. (§ 214 und § 215 BauGB).
Nach § 3 Abs. 3 BauGB wird bestimmt, daß Bedenken und Anregungen nach bereits erfolgter Auslegung nur zu den ergänzten oder geänderten Teilen vorgebracht werden können.

Hauzenberg, den 2.8.94

[Signature]
2. Bürgermeister



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichen VO)
(Die Numerierung erfolgt in der Reihenfolge der Planzeichen VO)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1. Wohnbauflächen

1.1.3.  Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)


1.2.2.  Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Detaillierte Festlegungen in der Nutzungsschablone im Bebauungsplan (Zeichnerischer Teil)

2.1.  Beispiel Höchstzulässige Geschoßflächenzahl = 0,6

2.5.  Beispiel Höchstzulässige Grundflächenzahl = 0,3

2.7.1.  Beispiel Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse
(Siehe dazu auch textliche Festsetzungen unter Ziffer 0.7)

2.7.2.  Beispiel ein Vollgeschoß und Dachgeschoß (DG darf Vollgeschoß sein)

3. BAUWEISE


3.1.  Offene Bauweise

3.2.  Geschlossene Bauweise

3.5.  Baugrenze

6. VERKEHRSFLÄCHEN


6.1.  Straßenverkehrsfläche

6.1.1.  Gepflasterte Straßenverkehrsfläche

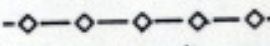
6.1.2.  Gepflasterter Wohnhof


6.2.  Straßenbegrenzungslinie

6.3. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

6.3.1.  Beschränkt befahrbarer Fußweg


8. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN


8.1.  Hauptabwasserleitung

8.2.  Oberirdische Elektroleitung mit Schutzzone, Mast und Leistungswert

9. GRÜNFLÄCHEN


9.1. Private Grünflächen

9.1.1.  Private Grünflächen/Nutzgarten

9.1.2.  Private Grünflächen als Eingrünung der Baubereiche

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

9.2. Öffentliche Grünflächen

9.2.1.  Öffentliche Grünflächen als Eingrünung der Baubereiche


9.2.2.  Straßenbegleitende Verkehrsgrünflächen


13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

13.2.1.1. Pflanzungen

- a)  Bäume
- b)  Sträucher
- c)  Straßenbegleitende Bäume
- d)  Baumgruppen


15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.3.  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

15.3.1.  Stellplätze


15.3.2.  Gemeinschaftsstellplätze entlang der Straße

15.3.3.  Garagen

15.13.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

16. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

16.1.  Einzuhaltende Firstrichtung

16.2.  Firstrichtung kann frei gewählt werden

16.3. **SD** Satteldach


16.4. Art der baulichen Nutzung Nutzungsschablone

Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse

16.5. **St 2132** Bestehende Staatsstraße 2132


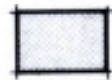



16.6.  Geplante neue Grundstücksgrenzen

16.7.  Entfallende Grundstücksgrenzen

16.8.  Sichtdreieck : Innerhalb dieser Flächen darf die Sicht ab 0,80 m Höhe über der Straßenoberkante durch nichts behindert werden.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

17. KARTENZEICHEN DER BAYERISCHEN FLURKARTEN

- 17.1.  Bestehende Flurgrundstücksgrenzen mit Grenzsteinen
- 17.2.  Bestehende Gebäude
- 17.3.  Böschungen (Doppelstrich = Böschungskrone)
- 17.4.  Höhenlinien
- 17.6.  Flurstücksnummern

T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N



0.1. BAUWEISE

- 0.1.1. Zulässig offene und geschlossene Bauweise (Siehe Nutzungsschablone)

0.2. BAUGRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

- 0.2.1. Grundstücksgröße mind. 400 m².

0.3. FIRSTRICHTUNGEN

- 0.3.1.  Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich bei den entsprechend gekennzeichneten Gebäuden.
- 0.3.2.  Die Firstrichtung ist frei wählbar bei den entsprechend gekennzeichneten Gebäuden.

0.4. EINFRIEDUNGEN

- 0.4.1. Art und Ausführung : Als Abrenzung zur Straße sind zulässig Holzlattenzäune mit senkrechten Latten; Lattenbreite max. 6 cm, Lattenabstand mind. 4 cm. Die notwendigen Steher dürfen nur aus Holz oder Winkleisen sein. Dabei sind diese Steher niedriger als der Zaun zu halten. Pfeiler irgendwelcher Art sind nicht erlaubt (z.B. Granitpfeiler, Betonpfeiler, Fertigbetonpfeiler, etc.)
Der Zaun ist mit Sträuchern zu hinterpflanzen.
Zwischen den Grundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig. Die notwendigen Stützen dürfen nur aus Rundrohr oder Winkelstahl erfolgen.
- Höhe des Zaunes : Straßenseitig max. 0,90 m
Abgrenzung zwischen den Grundstücken max. 1,10 m
- Vorgärten : Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

- 0.4.2. Sockel irgendwelcher Art sind nicht erlaubt

- 0.4.3. Wenn möglich, sollte jedoch auf das Umzäunen der Grundstücke verzichtet werden, statt dessen sollte die Einfriedung mit Büschen und Sträuchern erfolgen.

0.5. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

- 0.5.1. Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldach oder Pultdach auszuführen, und dem Hauptgebäude durch die gleiche Dachdeckung wie das Hauptgebäude anzupassen. Bei entsprechender Gestaltung können die Garagen auch mit Flachdach ausgeführt, und als begehbbare Terrasse genutzt werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.5.2. Traufhöhe der Garagen und Nebengebäude max. 2,75 m.
- 0.5.3. Kellergaragen sind unzulässig.
- 0.5.4. Bei Hanglage sind Garagen im Untergeschoß zulässig.
- 0.5.5. Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mind. 5 m, zur Straße hin nicht eingezäunt, freigehalten werden.
- 0.5.6. Die Zufahrt zu den Garagen und die Wege zum Gebäude dürfen nicht geteert oder vollkommen oberflächenversiegelt werden. Statt dessen sind durchlässig gestaltete Oberflächen mit humus- oder rasenverfugten Pflastern, Rasengittersteine oder Schotterrasen bzw. Verbundpflaster einzubauen.
- 0.5.7. Bei an den Grundstücksgrenzen zusammengebauten Garagen sind diese in Höhe, Dachform und Dachneigung einheitlich zu gestalten.
Dachkehlen sind unzulässig.

0.6. GELÄNDEVERHÄLTNISSE

- 0.6.1. Das Gelände darf in seinem natürlichem Verlauf durch die Errichtung von Gebäuden nicht unnötig verändert oder gestört werden.
- 0.6.2. Nicht zulässig sind Geländeanschlüßungen oder Abgrabungen um z.B. bei einem Hanggelände statt einem Hanghaus eine ebenerdige Bebauung zu erreichen.
- 0.6.3. Mit den Bauanträgen sind Grundstück-Nivellements einzureichen, welche den genauen Verlauf des vorherigen und nachherigen Geländeverlaufes zeigen.

0.7. GEBÄUDE

0.7.1. Festsetzungen

0.7.1.1. Zulässig bei I + DG

a) Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß

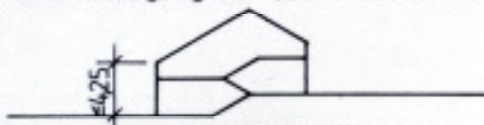
Bei ebenem Gelände



- Dachform : Satteldach 22° - 35°
Krüppelwalmdach unzulässig
- Dachdeckung : Ziegel naturrot
- Dachgauben : Zulässig max. 2 Stück pro Seite mit einer max. Vorderfläche von je 1,50 m². Abstand vom Ortgang mind. 2,0 m
Zwerggiebel sind zulässig.
- Kniestock : Zulässig max. 1,20 m bis OK Pfette
- Traufhöhe : max. 4,25 m
- Sockelhöhe : Umlaufend max. 0,20 m.

b) Höhenversetzte Geschosse

Bei Geländeneigung bis 1,50 m auf die Haustiefe



- Dachform : Satteldach 22° - 35°
Krüppelwalmdach unzulässig
- Dachdeckung : Ziegel naturrot
- Dachgauben : Zulässig max. 2 Stück pro Seite mit einer max. Vorderfläche von je 1,50 m². Abstand vom Ortgang mind. 2,0 m
Zwerggiebel sind zulässig.
- Kniestock : Zulässig max. 1,20 m bis OK Pfette
- Traufhöhe : max. 4,25 m
- Sockelhöhe : Umlaufend max. 0,20 m.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

c) Mit Untergeschoß

Bei Geländeneigung von mehr als 1,50 m auf die Haustiefe



- Dachform : Versetzte Pultdächer
oder Satteldach (First muß im mittleren Drittel des Gebäudes sein).
- Dachdeckung : Ziegel naturrot
- Dachgauben : Zulässig max. 2 Stück pro Seite mit einer max. Vorderfläche von je $1,50 \text{ m}^2$. Abstand vom Ortgang mind. 2,0 m
Zwerggiebel sind zulässig.
- Kniestock : Zulässig max. 1,20 m bis OK Pfette
- Traufhöhe : max. 4,25 m
- Sockelhöhe : Umlaufend max. 0,20 m.

0.7.1.2. Zulässig bei II (Maximal 2 Vollgeschosse):

a) Untergeschoß und Erdgeschoß

(Bei Geländeneigung von mehr als 1,50 m auf die Haustiefe)

Ausbau des Dachgeschosses ist zulässig



- Dachform : Satteldach $22^\circ - 35^\circ$
Krüppelwalmdach ist unzulässig
- Dachdeckung : Ziegel naturrot
- Dachgauben : Zulässig max. 2 Stück pro Seite mit einer max. Vorderfläche von je $1,50 \text{ m}^2$. Abstand vom Ortgang mind. 2,00 m.
Zwerggiebel sind zulässig.
- Kniestock : Zulässig max. 0,50 m bis OK Pfette
- Traufhöhe : talseits : max. 6,40 m
bergseits : max. 3,55 m
- Sockelhöhe : Umlaufend max. 0,20

b) Höhenversetzte Geschosse

Geländeneigung weniger als 1,50 m auf die Haustiefe

Ausbau des Dachgeschosses ist zulässig



- Dachform : Satteldach $22^\circ - 35^\circ$
Krüppelwalm ist unzulässig
- Dachdeckung : Ziegel naturrot
- Dachgauben : Zulässig max. 2 Stück pro Seite mit einer max. Vorderfläche von je $1,50 \text{ m}^2$. Abstand vom Ortgang mind. 2,00 m.
Zwerggiebel sind zulässig
- Kniestock : zulässig bergseits : max. 1,20 m bis OK Pfette
talseits : max. 0,50 m bis OK Pfette
- Bei Satteldach ist der First im mittleren Drittel der Hausbreite zulässig.
- Traufhöhe : talseits max. 6,40 m
bergseits max. 4,20 m
- Sockelhöhe : Umlaufend max. 0,20 m.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

c) Erdgeschoß und Obergeschoß

Bei ebenem Gelände

Ausbau des Dachgeschosses ist zulässig



- Dachform : Satteldach 22° - 35°
Krüppelwalmdach unzulässig
- Dachdeckung : Ziegel naturrot
- Dachgauben : unzulässig
Zwerggiebel sind zulässig
- Kniestock : Zulässig konstruktiver Kniestock bis max. 0,50 m
- Traufhöhe : max. 6,40 m
- Sockelhöhe : Umlaufend max. 0,20 m.

d) Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoss

Bei ebenem Gelände



- Dachform : Satteldach 22° - 35°
Krüppelwalmdach unzulässig
- Dachdeckung : Ziegel naturrot
- Dachgauben : Zulässig max. 2 Stück pro Seite mit einer max. Vorderfläche von je 1,50 m². Abstand vom Ortgang mind. 2,0 m
Zwerggiebel sind zulässig.
- Kniestock : Zulässig max. 1,20 m bis OK Pfette
- Traufhöhe : max. 4,25 m
- Sockelhöhe : Umlaufend max. 0,20 m.

0.7.2. Gestaltung der baulichen Anlagen

0.7.2.1. Die Gebäude sind von der Wahl der Materialien (Holz, Putz, Paneele) und von der Architektursprache (ruhige, einfache Baukörper) so zu gestalten, daß sie sich harmonisch in die Landschaft einfügen. Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig. Sie sollen jedoch unaufdringlich und zurückhaltend gestaltet, und dem Baukörper untergeordnet angepaßt sein.

0.7.2.2. Die Proportionen der Gebäude (außer bei Reihenhäusern) sind so zu wählen, daß sich das Verhältnis von Länge zu Breite mindestens 1,2 : 1 verhält.

0.7.2.3. An Giebelseiten sind bei Satteldächern Vor- oder Rücksprünge zu vermeiden. (Außer bei versetzten Pultdächern)

0.7.2.4. Nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Art. 91 Abs. 3 BayBO wird festgelegt, daß bei den geplanten Gebäuden, welche näher als 70 m zur St 2132 liegen, Schallschutzfenster der Schallschutzklasse IV (40 - 44 dB) der VDI-Richtlinie 2719 - "Schalldämmung von Fenstern" eingebaut werden müssen.

Desweiteren müssen alle Fenster von Schlafräumen auf den von der Staatsstraße abgewandten Seiten liegen.

0.7.2.5. Nicht störendes Gewerbe

Auf den Parzellen 2, 3 und 4 sind nur nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 6 Abs. 2 Ziff. 4 BauNVO zulässig.

0.7.3. Bauberatung

Um eine qualifizierte und einheitliche Bebauung dieses Baugebietes zu erhalten, sind die Vorentwurfpläne der Gebäude vor dem Einreichen der Bauanträge einem vom städtischen Bauamt zu bestimmenden Architekten zur verbindlichen Bauberatung vorzulegen, und mit diesem abzustimmen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.8. BEBAUUNG UND BEPFLANZUNG IN DER NÄHE VON LEITUNGEN UND ERDKABELN

Bei Annäherung von Gebäuden an bestehende Hochspannungs-Freileitungen oder Erdkabeln ist der Sicherheitsabstand der Gebäude von diesen Leitungen vor dem Einreichen der Bauanträge mit der OBAG abzuklären.

Sofern Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln und Leiterseilen bei größtmöglicher Durchschwingung freizuhalten.

Läßt sich der Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit der OBAG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden.

Bei Annäherung ist eine Verständigung der OBAG ebenfalls erforderlich.

Auch bei Erdbewegungen, Errichten von Stützmauern usw. im Leitungsbereich ist eine Verständigung bzw. Abstandsermittlung notwendig.

0.9. GRÜNORDNUNG

0.9.1. Öffentliche Grünflächen

0.9.1.1. Öffentliche flächendeckende Grünflächen

Die öffentlichen flächendeckenden Grünflächen sind mit Baum- und Strauchpflanzungen einzugrünen.

Pflanzenauswahl siehe Punkt 0.10.

0.9.1.2. Öffentliche Grünflächen als straßenbegleitendes Verkehrsgrün

Entlang der Planstraße A ist ein 2,50 m breiter Pflanzstreifen vorzusehen. Dieser Pflanzstreifen soll hintergrünt werden, und mit Solitärbäumen, wie im Plan dargestellt, bepflanzt werden. In diesem Bereich befindet sich abwechselnd zur Grünfläche ein gepflasterter öffentlicher Stellplatz (siehe Plan). An der gegenüberliegenden Seite befindet sich ein verkehrsbegleitender Grünstreifen mit 1,00 m Breite.

Pflanzenauswahl siehe Punkt 0.10.

0.9.1.3. Pflanzungen in Sichtdreiecken

Bäume in Sichtdreiecken sind nach den gültigen Verkehrsvorschriften aufzuasten. Sträucher und Bodendecker dürfen die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

0.9.2. Private Grünflächen

0.9.2.1. Private Grünflächen innerhalb der festgelegten Baugrenzen (nicht dargestellt)

Die nicht von Gebäuden überbauten, und nicht für Zufahrten, Stellplätze und Zugänge befestigten Flächen sind mit Bäumen, Ansaaten und Sträuchern zu begrünen.

0.9.2.2. Private flächendeckende Grünflächen

Die privaten flächendeckenden Grünflächen sind mit Baum- und Strauchpflanzungen einzugrünen.

Pflanzenauswahl siehe Punkt 0.10.

0.9.3. Allgemeine Grünordnerische Festsetzungen

0.9.3.1. Schutz des Oberbodens

Bei allen baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, daß er jederzeit wieder verwendet werden kann. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten, Höhe max. 1,50 m, zu lagern. Die Oberflächen der Mieten sind mit leguminösen Mischungen anzusäen.

0.9.3.2. Sicherstellung des Pflanzraumes

Die Mutterbodenüberdeckung soll bei Rasen 25 cm, bei Strauchpflanzungen 40 - 60 cm und bei Bäumen 110 cm betragen.

0.9.3.3. Unbebaute Grundstücke

Die vorerst unbebauten Grundstücke sind so zu pflegen, daß sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.9.3.4. Topographische Veränderungen

Veränderungen des Geländes durch Aufschüttungen oder Abtragungen sind unzulässig. Durch Baumaßnahmen hervorgerufene kleinere Veränderungen der Topographie sind im unmittelbaren Gebäudebereich abzufangen oder so zu planieren, daß die heutige Geländegestalt gewahrt bleibt.

0.9.3.5. Die unter 0.10.1. - 0.10.3. ausgewiesenen Einzelbäume und Strauchpflanzungen sind vom zuständigen Eigentümer zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume müssen auf Kosten des Eigentümers nachgepflanzt werden.

0.9.3.6. Die Bepflanzung der Privatgärten hat spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigstellung der Gebäude zu erfolgen.

Die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen und der straßenbegleitenden Verkehrsgrünflächen hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Verkehrsflächen zu erfolgen. Ebenso die Gemeinschaftsstellplätze und die öffentlichen Parkflächen.

0.9.3.7. Pro 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 Großbaum zu pflanzen.

0.10. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

0.10.1. Neuzupflanzende Solitäräume

Folgende Solitäräume sind zulässig für Alleebepflanzung und straßenbegleitende Baumbepflanzung (Standort siehe Plan)

- | | |
|------------------------|-------------------------|
| 1. Acer Pseudoplatanus | - Bergahorn |
| 2. Sorbus Intermedia | - Schwedische Mehlbeere |
| 3. Quercus Robur | - Stieleiche |

Pflanzqualifikation : Solitäräume 3-4 x V., m.B., STU 20 - 25 cm

0.10.2. Neuzupflanzende flächendeckende Grünflächen (öffentliche und privat)

Folgende Bäume und Sträucher sind zulässig :

A. Bäume

- | | |
|-----------------------------|-----------------|
| 1. Fagus Sylvatica | - Rotbuche |
| 2. Acer Pseudoplatanus | - Bergahorn |
| 3. Fraxinus Excelsior | - Esche |
| 4. Carpinus Betulus | - Hainbuche |
| 5. Sorbus Aucuparia | - Eberesche |
| 6. Betula Pendula | - Gemeine Birke |
| 7. Quercus Robur | - Stieleiche |
| 8. Alle heimischen Obstäume | |

B. Sträucher

- | | |
|--------------------------|----------------------|
| 1. Amelanchier Lamarckii | - Felsenbirne |
| 2. Cornus Sanguinea | - Hartriegel |
| 3. Cornus Mas | - Kornelkirsche |
| 4. Corylus Avellana | - Hasel |
| 5. Ligustrum Vulgare | - Gemeiner Liguster |
| 6. Rosa Carina | - Hunds-Rose |
| 7. Salix Caprea | - Sal-Weide |
| 8. Euonymus europaeus | - Pfaffenhütchen |
| 9. Viburnum Lanatana | - Wollig. Schneeball |
| 10. Lonicera Xylosteum | - Heckenkirsche |
| 11. Crataegus Monogyna | - Weißdorn |

Mindestpflanzqualifikation :

Bäume : 3 x v., STU 16 - 18 cm

Sträucher : 2 x v., o.B., 80 - 175 cm. Je nach Art, 1 Pflanze pro 2,0 m² Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.10.3. Pflanzungen in privaten Gärten

Folgende Bäume und Sträucher sind zulässig :

A. Bäume

- | | |
|---------------------------------|-----------------|
| 1. Alle ortstypischen Obstbäume | |
| 2. Fagus Sylvatica | - Rotbuche |
| 3. Betula Pendula | - Gemeine Birke |
| 4. Quercus Robur | - Stieleiche |
| 5. Acer Pseudoplatanus | - Bergahorn |
| 6. Fraxinus Excelsior | - Esche |
| 7. Carpinus Betulus | - Hainbuche |
| 8. Sorbus Aucuparia | - Eberesche |

B. Sträucher

- | | |
|--------------------------|-------------------------|
| 1. Amelanchier Lamarckii | - Felsenbirne |
| 2. Cornus Sanguinea | - Hartriegel |
| 3. Corylus Avellana | - Hasel |
| 4. Viburnum Lanatana | - Wollig. Schneeball |
| 5. Cornus Mas | - Kornelkirsche |
| 6. Lonicera Xylosteum | - Gemeine Heckenkirsche |
| 7. Eutzia Grazillis | - Maiblumenstrauch |
| 8. Spiraea Vanhouttei | - Spierstrauch |
| 9. Ribes Alpinum | - Alpenjohannisbeere |
| 10. Syringa Vulgare | - Edelflieder |
| 11. Crataegus Monogyna | - Weißdorn |

Pflanzqualifikation :

Bäume : 3 x v., STU 16 - 18 cm

Sträucher : 2 x v., o.B. 80 - 175 cm

0.10.4. Negativliste für die Bepflanzung

Nicht zulässig : Eibe, Lebensbaum

Weitere Pflanzarten sind aus MABl 21/1976 zu entnehmen