
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 allgemeine Gestaltung

- Die baulichen Anlagen und Nutzungen der Grundstücke sind im Bereich des gesamten Bebauungsplanes mit dem städtebaulichen Entwicklungskonzept eines großflächig dimensionierten, verkehrsberuhigten und parkartig begrünten Ausbildungs- und Freizeitzentrums abzustimmen.
- Durch die Schaffung von Höfen soll in Analogie zu den überlieferten Siedlungsformen (Wolfin) eine abwechslungsreiche und raumbildende Gebäudeordnung geschaffen werden.
- Bei der Gebäude-, Freiflächen-, Straßen-, Wege- und Geländegestaltung sind die Übergänge und Verbindungen in die freie Landschaft zu beachten.

0.1.2 Bauweise offen

Die Wohnanlagen sind so zu gruppieren, daß sie zusammen in sich schlüssige Anlagen ergeben.

0.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

0.2.1 Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

So 1: Altenpflege: Ergänzung nur im Zusammenhang mit der best. Anlage. Mögliche Nutzungen Altenwohnen und pflege, Hobby- und Werkräume und alle damit in Zusammenhang stehenden Nutzungen.

So 2: Schulen, Kindergärten, Sport und Freizeit:
Neubauten für Schule, Kindergarten, Sporthallen, Hallenbad und Freisportanlagen.
Bei der Anlage der Neubauten ist der gemischte parkartige Charakter der Gesamtanlage zu beachten.

0.2.2 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) 1, 2, und 3

Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser mit max. 2 Geschossen und alle weiteren zulässigen Anlagen nach BBauG.

0.2.3 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) 4 und 5

Geschoßwohnungsbau mit max. 3 Geschoßen,
Tiefgaragen als Sammelgaragen und alle wei-
teren zuläßigen Anlagen nach BBauG.

0.3 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

0.3.1 Maß der baulichen Nutzung

	GRZ	GFZ
	(Höchstmaß)	(Höchstmaß)
Sondergebiete	0.2	0.4
Allg. Wohngebiet (WA 1,2 u. 5)	0.4	0.8
Allg. Wohngebiet (WA 3 u. 4)	0.4	1.2

0.3.2 Mindestgröße der Baugrundstücke

Im Allg. Wohngebieten (WA 3 u. 4) bei Wohnanlagen 1200 qm

Im Allg. Wohngebiet (WA 1, 2 u. 5)

Bei Einzelhausgrundstücken 550 qm

Bei Doppelhausgrundstücken je Haus 300 qm

Bei Reihenhausgrundstücken je Haus 250 qm

0.3.3 Der Bereich des ehemaligen Schuttplatzes kann erst nach Vorliegen detaillierten Bodenuntersuchungen für eine evtl. Bebauung freigegeben werden.

0.4 GESTALTUNG DES GELÄNDES

Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Gebäuden nicht unnötig verändert oder gestört werden, damit ein harmonisches Landschaftsbild erhalten bleibt.

Entlang der Bundesstraße 12 sind aus Gründen des Lärmschutzes die Anlage von Lärmschutzwällen vorgesehen. Angestrebt werden sollte eine Tieferlegung und Einhausung der Bundesstraße.

0.5 GESTALTUNG DER HAUPTGEBÄUDE

0.5.1 Im allg. Wohngebieten.

0.5.1.1

- a) WA 1. 2. und 5:
- Erdgeschoß (bzw. mit ausgebautem Dachgeschoß)
 - Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden
 - Wandhöhe gemessen zwischen angrenzendem Gelände bzw. Verkehrsfläche und UK Dachkonstruktion max. 4,35 m.
 - Erdgeschoß und ein Obergeschoß als Höchstgrenze
 - Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden
 - Wandhöhe gemessen zwischen OK angrenzendem Gelände bzw. Verkehrsfläche und UK Dachkonstruktion max. 5.80 m
- b) WA 3 und 4:
- Erdgeschoß und 2 Obergeschoße als Höchstgrenze
 - Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden
 - Wandhöhe gemessen zw. OK angr. Gelände bzw. Verkehrsfläche und UK Dachkonstruktion max. 8,60 m.

0.5.1.2 Sockel

Max. zulässig ist ein sichtbarer Sockel von 15 cm Höhe über angrenzende horizontale Fläche. Er darf farblich nicht abgesetzt sein.

0.5.1.3 Firstrichtung

Die Firstrichtung muß in jedem Fall parallel zur Längsseite des Gebäudes verlaufen.

0.5.1.4 Dächer

Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig. Dachneigung 25 - 37°. Ausnahme bei Dachneigung 37° auch Krüppelwalmdach

Dachüberstände:

Die Dächer sind mit einem Überstand von max 1,20 m an der Traufe und max 0,80 m am Giebel auszubilden. Bei vorspringenden Bauteilen ist der Traufüberstand auf die Vorderkante dieses Bauteils abzustimmen.

Aufzugsüberbauten über Dach sind unzulässig. Entlüftungsschächte sind unter Dach zusammenzufassen und als Kamin auszubilden.

- 0.5.1.5 Dachgaupen Zulässig ab mind. 30° Dachneigung nur bei EG und DG. Die Vorderfläche jeder Gaube darf 1,5 qm nicht überschreiten. Der Abstand zwischen den Gaupen muß mind. 2,0 m betragen. Der Abstand vom Ortsgang muß mind. 2,5 m betragen. In die Dachfläche eingeschnittene Dachterrassen oder sonstige Ausschnitte in den Dachflächen sind unzulässig.
- 0.5.1.6 Dachdeckung Dachziegel naturrot, bzw. naturrot eingefärbte Betonstein- o.ä. -deckung.
- 0.5.1.7
- Fassaden
- Als Material sind nur verputzte und hell gestrichene Wandflächen und untergeordnete Holzschalungen in senkrechter Ausführung zulässig. Schalungen sind zu überlappen. Schalungen, sowie konstruktive Holzbauteile sind nur naturbelassen oder in hellen bis mittleren Farbtönen imprägniert zulässig. Eine übertriebene, zu rustikale Putzausbildung ist nicht zulässig.
 - Allseits verglaste Wintergärten und Glasveranden sind als untergeordnete Bauteile zulässig.
 - Vordächer, Loggien, Balkone und Pergolen sind auf den Charakter der Fassade abzustimmen.
 - Kletterhilfen zur Fassadenbegrünung wie Latten und Schnurgerüste, Rankgitter und Wandspaliere sind zulässig.
 - Fenster und Türen: Glänzende Materialien oder helleloxiertes Metall sind nicht zulässig. Als Formate sind nur Quadrate oder stehende Rechtecke zulässig. Querformatige Fenster können aus diesen Formaten zusammengesetzt werden. Glasflächen sind ab 1,5 qm durch Sprossen zu unterteilen. Rolläden, Klapp- bzw. Schiebeläden sind farblich gegenüber der Fassade abzusetzen.
- 0.5.1.8 Stellplätze: je Wohnung sind 1,5 Stell- bzw. Garagenplätze nachzuweisen. Der Nachweis ist zeichnerisch darzustellen.

0.5.2 In Sondergebieten

0.5.2.1 Sondergebiete

- Erdgeschoß und 2 Obergeschoße als Höchstgrenze bzw. im südlichen Teil an der B 12, Altenpflege nur Erdgeschoßig
- Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden
- Wandhöhe gemessen von OK Gelände bzw. Verkehrsfläche und UK Dachkonstruktion max. 8,40 m bei 3 Geschoßen bzw. max. 4,0 m bei nur Erdgeschoß, bzw. 6,5 m bei zweigeschoßiger Bebauung

0.5.2.2 Sockel

Max. zulässig ist ein sichtbarer Sockel von 15 cm Höhe über angrenzende horizontale Fläche. Es darf farblich nicht abgesetzt sein.

0.5.2.3 Dächer

Die Dachformen sollen sich dem gewünschten parkartigen Charakter einordnen. Unruhige und auffällige Dachformen sind zu vermeiden.

0.5.2.4 Fassaden

- Für Außenwände sind als sichtbare Elemente Stahl/Glas und Holz/Glas in filigraner Bauweise in Kombination mit hell gestrichenen Putzflächen zulässig.
- Die Fassaden der Hauptgebäude sind durch Fenster oder andere Öffnungen zu gliedern. Haben sie eine Länge von mehr als 20 m, sind sie durch vertikale Gliederungs- und Gestaltungselemente (wie Treppenhäuser, Wintergärten, Putzbalkone, Glasveranden) auf voller Höhe der Fassaden in regelmäßigen Abständen zu gliedern.
- Balkonumwehungen sind in Material und Ausführung auf den Charakter der Fassade abzustimmen.
- Kletterhilfen zur Fassadenbegrünung wie Latten- und Schnurgerüste, Rankgitter und Wandpalisade sind zulässig.

0.5.2.5 Sonstiges

- Aufzugsüberbauten über Dach sind unzulässig.
- Entlüftungsschächte sind unter Dach zusammenzufassen und über Dach gestalterisch wie Kamine auszubilden.
- Kamine sind nur verputzt oder eingelecht zulässig.
- Werbeanlagen sind zulässig. Die Ausführung ist in die Fassadengestaltung zu integrieren.

0.5.2.6 Stellplätze

- Stellplätze sind nach Art. 55 BayBO auszuweisen. Für eine ausreichende Anzahl von Fahrradstellplätzen ist zu sorgen.

0.6 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

0.6.1 Heizungsanlagen

Aus Gründen des Umweltschutzes sollte eine umweltfreundliche Heizanlage, vorzugsweise mit Erdgas, installiert werden.

Solaranlagen dürfen nur in der Dachfläche verlaufend eingebaut werden.

0.6.2 Lärmschutz

Es wird empfohlen, Gebäude, welche näher als 40 m zur geplanten 4 spurigen Traße der B 12 liegen, hier mit Schallschutzfenstern auszustatten.

Bei der Festlegung des Abstandes zur B 12 ist ein geplanter 4 spuriger unterirdischer Ausbau zu berücksichtigen. Best. Straße = 8 m, 4 spurig = 30 m + 40 m Abstand zur neuen Straßenkante = 62 m Abstand südl. der B 12

0.7 GESTALTUNG DER GARAGEN UND NEBENGEBAUDE

0.7.1 Allgemein

Die Gestaltung der Garagen und Nebengebäude muß sich in Material und Farbe an die Gestaltung der Hauptgebäude anpassen. Es sind nur geneigte Dächer mit der im jeweiligen Gebiet festgesetzten Neigung zulässig. Die Dacheindeckungen sind mit den Hauptgebäuden abzustimmen. Garagen und Nebengebäude sollen so an die Hauptgebäude angeordnet werden, daß eine Hofbildung zustande kommt.

0.7.2 Garagen

Wandhöhe:

Ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberfläche
max. 2,50 m

Firshöhe:

Ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberfläche
max. 4,00 m

Werden Garagen an der Grenze zusammengebaut, so sind sie so zu planen, daß eine einheitliche Gestaltung zustande kommt. Ein Abschleppen des Wohngebäudedaches über eine Grenzgarage ist nicht zulässig.

Vor der Garage ist je ein Pkw-Standplatz von 5,00 m Tiefe einzuhalten.

0.7.3 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind nur als Sammelgaragen zulässig. Die Oberkante der fertig ausgebildeten Tiefgarage einschließlich Bodenaufbauten muß mit dem Niveau des angrenzenden Geländes übereinstimmen. Tiefgaragenabfahrten sind mit geneigten Dächern zu versehen.

0.7.4 Abfallbehälter

Bewegliche Abfallbehälter müssen im Nebengebäude integriert werden. Sie dürfen nicht sichtbar sein.

0.8 EINFRIEDUNGEN

0.8.1 Zulässigkeit

Im Sondergebiet sind Einfriedungen nur ausnahmsweise zulässig, z.B. Sportanlagen, Kindergarten

0.8.2 Höhe

- a) über Oberkante einer angrenzenden Verkehrsfläche
max. 0,80 m
- b) als seitliche und rückwärtige Begrenzung
max. 1,20 m über Gelände
- c) bei offenen Vorgärten in der Gebäudeflucht verlaufend
max. 1,2m über Verkehrsfläche
- d) Als Ballfangzaun max. 4,0 m Höhe

0.8.3 Zaunart

Die Zaunart ist auf die Gebäude abzustimmen. Als straßen- seitige, seitliche und rückwärtige Begrenzungen sind Holzlattenzaun und Maschendrahtzaun mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

Die Tore sind der Zaunart in Material und Konstruktion anzupassen.

(Pfeiler dürfen 1,0 m Breite nicht überschreiten und sind nur als verputztes Mauerwerk zulässig).

0.9 FREIFLÄCHEN

0.9.1 Geländegestaltung

- Das Gelände soll in seinem natürlichen Verlauf nicht unnötig verändert werden, um eine Parklandschaft zu gestalten, die sich in die Terrassenstufen der Pockinger Heide einfügt.
- Abgrabungen sind zulässig für Biotop- und Sportflächen-gestaltung. Die max. Tiefe soll bei 1,5 m unter Gelände liegen.
- Aufschüttungen sind zulässig für Schutzdämme entlang der B 12, sowie für die Grünflächen- und Sportplatzgestal-tung. In den beiden letztgenannten Fällen soll die max. Höhe bei 1,5 m über natürlichem Gelände sein, der Nei-gungswinkel soll das Verhältnis von 1 : 2,5 nicht über-schreiten.

0.9.2 Verkehrsflächen

- Die Einmündungsbereiche der bestehenden Wohnstraßen in die Jahnstraße sollen durch Aufpflasterung besonders hervorgehoben werden, um den Übergang zum Wohngebiet zu verdeutlichen.
- Bei öffentlichen und privaten Parkplätzen und bei Zu-fahrten sollen die Trag- und Deckschichten in wasser-sowie luftdurchlässiger Bauweise ausgebildet werden (z.B. Schotterterrassen, Rasenpflaster, Holzpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene oder sandstabili-sierte Decke).
- Die Verkehrsflächen für Rettungsfahrzeuge (usw.) sind darüber hinaus mit verstärkten Tragschichten auszubilden.
- Die Behindertenparkplätze können mit engfugig verlegten Plattenbeläge gestaltet werden.
- Oberflächenwasser ist zu versickern.
- Die Fuß- und Radwege im öffentlichen Grünbereich und in den Wohngebieten sind in wassergebundener Bauweise auszu-bilden. Im Straßenbereich sind die Deckschichten der Fuß- und Radwege in Natursteinpflaster oder Betonplatten oder in wassergebundener Bauweise auszubilden.
- Soweit Tiefgaragen nicht überbaut sind, sollen die Ober-kanten der Tiefgaragendecke bis 65 cm unter Gelände liegen. Die Flächen sind zu begrünen und zu bepflanzen - die Mächtigkeit der Vegetationsschicht soll mind. 65 cm betragen.

0.10 GRÜNFLÄCHEN UND BIOTOPE

0.10.1 Allgemeines

Freiflächenpläne

Für alle privaten und öffentlichen Grünflächen sind Freiflächenpläne im Maßstab 1 : 200 anzufertigen, die Bestandteil des Bauantrages sein sollen. Maßnahmen an vorhandenen Bäumen mit einem Stammdurchmesser ab 20 cm (1 m Höhe) sind zu erläutern.

Die Bepflanzung soll ausschließlich mit heimischen Bäumen und Sträuchern erfolgen.

Pflanzliste

Soweit sich aus den planlichen Festsetzungen und aus den nachfolgenden Festsetzungen im Einzelfall keine Erweiterungen oder Einschränkungen ergeben, werden folgende Pflanzen empfohlen:

Kleinkronige Bäume:

Vogelbeere, Weißdorn, Feldahorn, Hainbuche, Birne, Traubekirsche, Sauerkirsche, Apfelbaum

Großkronige Bäume:

Schwarzerle, Grauerle, Mehlbeere, Schwarzpappel, Eiche, Ulme, Bergahorn, Spitzahorn, Winterlinde, Sommerlinde, Esche, Rotbuche, Kastanie, Walnuß

Negativliste:

Nadelhölzer, Birke, Trauerweide

Kleine bis mittelgroße Sträucher:

Kornelkirsche, Pfaffenhütchen, Schneeball, Heckenkirsche, Hartriegel, Liguster, Weinrose, Hundsrose, Johannisbeere, Besenginster, Buchs, Himbeere, Seidelbast

Großsträucher:

Holunder, Felsenbirne, Hasel, Flieder, Stechpalme

Negativliste:

Schmetterlingstrauch, Forsythie, Spierstrauch, Scheinquitte, Thuje

Begrünte Architekturelemente

Die Fassaden der Haupt- und Nebengebäude können mit Spalierbäumen sowie Rank- und Kletterpflanzen begrünt werden.

Die Begrünungen sollen mit möglichst verschiedenen Arten vorgenommen werden.

Auswahl Rank- und Kletterpflanzen:

Mit Kletterhilfe: Knöterich, Hopfen, Jelängerjelier, Waldrebe

Ohne Kletterhilfe: Efeu, Wilder Wein, Blauregen, Kletterhortensie

0.10.2 Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sowie die sonstigen privaten Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Pro Parzelle bzw. je 120 qm Grünfläche sind mind. 1 Baum und ein Großstrauch zu pflanzen.

Die Standorte für Pflanzungen sind in erster Linie (entsprechend den planischen Festsetzungen) als Randbepflanzungen zwischen Grundstücksgrenze und den Straßen, Wegen, Zufahrten und Nachbargärten vorzunehmen.

Bei den Randbepflanzungen sind die Grenzabstände nach dem Bayerischen Nachbarrecht einzuhalten.

In den Innenbereichen der Gärten sollen bevorzugt Obstbäume (Hochstämme) gepflanzt werden.

Bei der Verwendung von Bodendeckern und Stauden werden folgende heimische Arten empfohlen:

Bodendecker: Goldnessel, Buschwindröschen, Waldmeister, Immergrün, Doppelsporn

Stauden:

- Frühlingsblüher: Gemswurz, Primel, Christrose, Tränendes Herz, Pfingstrose
- Frühsommerblüher: Schleierkraut, Storchenschnabel, Schafgarbe, Rittersporn, Nachtkerze, Flockenblume
- Sommerblüher: Lavendel, Margarite, Sonnenhut, Staudensonnenblume
- Herbstblüher: Herbstmargarite, Herbstaster, Fetthenne

Garagenräume: Zur gestalterischen Einbindung der Garagenräume in den Grün- und Freiflächenbereich ist an bezeichneten Standorten 1 großkroniger Baum zu pflanzen.

0.10.3 Grünflächen im Verkehrsbereich

Die vorhandenen Alleen und Baumreihen sollen erhalten bleiben und durch Anpflanzungen zu einem durchgehenden Grünzug vernetzt werden.

Qualifikation: Fertige Alleebäume, mind. STU 18/20

Arten: Spitzahorn, Stieleiche, Linden in Arten, Eberesche, Weissdorn/Rotdorn in Arten, Zierapfel, Vogelkirsche, Obstbäume in Arten und Sorten

Einmündungsbereiche

Bäume in Sichtdreiecken sind aufzuasten. Sträucher dürfen die Höhe von 0.8 m nicht überschreiten. Der Einmündungsbereich Jahnstraße/Wolfingerstraße und Bereich Kindergarten soll durch Alleebäume räumlich gefaßt werden, um die Geschwindigkeit der Verkehrsteilnehmer zu drosseln.

Baumgräben / Baumscheiben

Standorte für Straßenbäume sind so auszubilden, daß für einen Baum mind. 8 qm Vegetationsfläche gesichert sind bzw. die Mindestabstände 10 m betragen. Der Wurzelraum ist 80 cm hoch mit Oberboden zu verfüllen. Einzelbaumscheiben sind mit einem Drainagegießring zu versehen und zu bepflanzen (Rasen oder heimische Boden-decker).

Im Bereich der Parkplätze können die Baumscheiben auch mit wasser- und luftdurchlässigem Material ausgebildet werden.

Dämme

Die Lärmschutzwälle entlang der B 12 sind vor allem mit Sträuchern intensiv zu begrünen (Pflanzdichte: mind. 1 Strauch pro qm).

Im Übergang Böschungstuß-Gelände können kleinkronige Bäume gepflanzt werden.

0.10.4 Öffentliche Parkanlagen / Grünanlagen

Die Grünanlagen in den Sondergebieten (Öffentliche Einrichtungen) sind so zu bemessen, daß mind. 40 % des Baugrundstücks als reine Grünflächen angelegt werden. Die öffentlichen Grünflächen sind als geschlossene Pflanzdecken anzulegen.

Reine Sportflächen sind als Rasenflächen, die übrigen Grün- und Parkflächen als Wiesenflächen auszubilden.

Auswahl Arten für Wiesen:

Gräser: Horstrotschwengel, Goldhafer, Kammgras,
Schafschwengel

Kräuter: Schafgarbe, Wiesenflockenblume, Wiesenmargarite,
Hornklee, Bärenklau, Wiesenplatterbse, Kleine
Bibernelle, Fadenklee, Skabiosen-Flockenblume,
Ackerwitwenblume

Die Pflanzung von Bäume und Sträuchern erfolgt gemäß den
planlichen Festsetzungen als lockere Bepflanzung vor allem
entlang der Wege mit Gehölz- und Gebüschgruppen und groß-
kronigen Solitäräumen.

Dichtere Pflanzungen erfolgen entlang der Weggabelungen
und als Abgrenzung zu den Biotopen und Wohngebieten.

Qualifikation:

Bäume: Fertige Alleebäume mindestens STU
18/20

Heister- und Solitär-
gehölze: Ballenware, Höhe mind. 125 cm,
Breite mind. 80 cm

Sträucher: 2-3 mal verpflanzt, 5-7 Grund-
triebe, Höhe mind. 80 cm

Im Bereich der Kinderspielplätze sind Spielplätze und
Sandmulden zu integrieren, sowie ein Kletterbaum zu
pflanzen.

Folgende Sträucher finden dort keine Verwendung:
Liguster, Buchsbaum, Rote Heckenkirsche, Waldgeißblatt,
Gemeiner Kreuzdorn, Wolliger Schneeball, Pfaffenhütchen,
Faulbaum, Gemeiner Seidlbast, Stechpalme, Besenginster,
Gelber Blasenstrauch, Efeu.

0.10.5 Biotope

Feuchtbiotop

Bei der Gestaltung des Feuchtbiotops sollen folgende
Festsetzungen beachtet werden:

Die Bodenabdeckung erfolgt mit einer 20-30 cm mächtigen
Lehm/Tonschicht oder mit einer 0,8 mm dicken Gartenteich-
folie.

Ufer- und Böschungslinien sind unregelmäßig zu gestalten,
Flachufer (0,3-0,5 m Tiefe) und Steilufer (Neigung
1 : 0,5) sind vorzusehen.

Als Pflanzsubstrat ist ausschließlich nährstoffarmer,
lehmiger Sand zu verwenden.

Blumenwiese

Zur Erhöhung der Artenvielfalt und als Biotop für Schmetterlinge und Wiesenbrüter soll sich im Übergangsbereich zur freien Landschaft eine standortgerechte Blumenwiese entwickeln (Bereich Gymnasium). Zur Ausmagerung der Böden soll jedliche Düngung unterbleiben und die Wiese zweimal jährlich (Ende Juni und September) gemäht werden. Das Mähgut ist abzuräumen und zu kompostieren.

Nach 3 Jahren soll die Wiese nur mehr einmal jährlich gemäht werden (September)

0.10.6 Gärten

Im Bauergarten sollen Gemüsekulturen, Küchenkräuter, Heilpflanzen, Wildblumen, Beerensträucher und Nußbäume angelegt und gepflanzt werden.

Der Freiflächenplan für den Schulgarten soll in Zusammenarbeit mit den betreuenden Fachkräften und den Schulträgern erstellt werden.

Im Obstgarten sollen starkwüchsige Obstgehölze gepflanzt werden (Hochstämme). Die Pflanzung soll locker in zwei Reihen erfolgen, die Pflanzdichte darf den Kronendurchmesser nicht unterschreiten.

Die Pflanzungen im Pflanzgarten sollen als lockerer Hain erfolgen.

0.10.7 Schutz- und Pflegemaßnahmen

Bei allen Bau- und Gestaltungsmaßnahmen sind Ober- und Unterboden sorgfältig abzuheben und getrennt zu lagern. Phosphat und Nitratdünger darf in geringen Mengen nur für die Sportflächen verwendet werden.

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und Insektiziden ist im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht erlaubt.

Der Einsatz von Streusalz soll auf ein Minimum reduziert werden.

Im Bereich der Blumenwiese ist eine Kompostanlage vorzusehen.

Für die öffentlichen Grünanlagen ist ein Pflegekonzept zu erstellen.

Bei der Anlage von Biotopen wird auf staatliche Zuschüsse durch das Umweltprogramm des Freistaates Bayern hingewiesen.

Die Randbepflanzungen sollen locker sein, die Uferzonen mit einem nahezu durchgehenden Röhricht und Schilfgürtel (1-3 m Breite) durchgezogen sein.

Die Bepflanzung soll sich nach der Zonierung natürlicher Gewässer richten.

Trockenbiotop

Das Trockenbiotop ist auf reiner Kiesfläche durch Abtragung des Ober- und des Unterbodens herzustellen. Die Mächtigkeiten der Abtragungen sollen variieren (max. Tiefe 1,5 m, minimale Tiefe 0,5 m unter GOK) und insgesamt ein Gefälle von Nord nach Süd aufweisen (5-10 %). Das Trockenbiotop soll bis zum Verbuschungsstadium der natürlichen Sukzession überlassen bleiben. Lediglich der an das Feuchtbiotop grenzende Teil ist durch Pflegemaßnahmen im Pionierstadium zu erhalten.

Steinmauer

In den Lärmschutzwahl soll mit dem Gefälle des Dammes eine südexponierte Mauer aus Natursteinen integriert werden (Länge 10 m, Tiefe 0,5 m). Sie soll an den Randbereichen mit Sträuchern bepflanzt werden.

Raingesellschaften

Im Bereich vorhandener und neuanzulegender Kleinböschungen sollen Feldgehölze als Einzelbüsche, Buschgruppen und Hecken in lockerer Formation gepflanzt werden.

Qualifikation für Buschgruppen und Hecken:
Leichte Sträucher, 1-2 jährig, 40-150 cm, Pflanzabstände 0,5-1 m

Qualifikation Einzelbüsche:
Solitärsträucher, 3-4 jährig, 40-250 cm

Saumgesellschaften

Als Abschirmung zur B 12 sollen ökologisch wertvolle Saumgesellschaften mit einem mehrschichtigen horizontalen Aufbau angelegt werden

(Krautschicht, Strauchschicht, Bäume 1. Ordnung, Bäume 2. Ordnung).

Die Pflanzungen sollen mind. 10 m breit sein, sie sind dicht anzulegen.

Die Linienführung soll unregelmäßig gestaltet sein (Knicke).