

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

Baugebiet M O H L F E L D II - Großarmschlag

Stadt G r a f e n a u

Landkreis Freyung/Grafenau

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

Festsetzungen nach § 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung1.1.1 Baugebiet *Mühlfeld II*

Dieses Baugebiet wird als WA (§ 4 BauNVO) ausgewiesen.

1.1.2 Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise einzuhalten.

1.1.3 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl : Höchstgrundflächenzahl WA 0.3
 Geschossflächenzahl : Höchstgeschossflächenzahl WA 1.0

1.1.4 Firstrichtung

Die unbedingt einzuhaltende Firstrichtung ist als Mittelstrich der eingezeichneten Wohngebäude bzw. Betriebsgebäude (Zeichen 3.1, 3.2 und 3.3) angegeben.

Festsetzungen nach Art. 98 BayBo (äußere Gestaltung der baulichen Anlagen)

1.2.1 E + D

Dachformen : Satteldach 25° - 33° (entspr. 3.1)
 Kniestock : höchstens 120 cm bis OK Fußpfette
 Dachgaupen : >30° Dachneigung zulässig als Sattelgaupen. Ansichtsfläche kleiner als 2.0 qm. Addierte Breite kleiner als 1/3 der Dachlänge.
 Wandhöhe : talseits gemessen ab gewachsenen Boden nicht über 4.00 m bergseits nach Geländegegebenheit
 Ortgang : Überstand 50 - 120 cm
 Traufe : Überstand 50 - 120 cm
 Sockelhöhe : nicht über 0.50 m

TEXTLICHE - FESTSETZUNGEN

1.2.2 U + E + D

- Dachformen : Satteldach 25° - 33° (entspr. 3.2)
 Kniestock : höchstens 80 cm bis OK Fußpfette
 Dachgaupen : >30° Dachneigung zulässig als Sattelgau-
 pen. Ansichtsfläche kleiner als 2.0 qm.
 Addierte Breite kleiner als 1/3 der Dachlänge.
 Wandhöhe : talwärts gemessen ab gewachsenen Boden
 nicht über 6.90 m
 bergwärts nach Geländegegebenheit
 Ortgang : Überstand 50 - 120 cm
 Traufe : Überstand 50 - 120 cm
 Sockelhöhe : nicht über 0.50 m

1.2.3 E + U

- Dachformen : Satteldach 25° - 33° (entspr. 3.3)
 Kniestock : unzulässig
 Dachgaupen : unzulässig
 Wandhöhe : bergwärts 3.20 m über OK Straße
 Ortgang : Überstand 50 - 120 cm
 Traufe : Überstand 50 - 120 cm
 Sockelhöhe : nicht über 50 cm

- 1.2.4 Dacheindeckungen : Dachpfannen (Beton oder Ziegel)

- 1.2.5 Dachfarbe : Ziegelrot

- 1.2.6 Garagen und Nebengebäude für 1.2.1 und für 1.2.2 : Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude in Ausführung und Dachneigung anzufügen. Wandhöhe an der Zufahrtsseite nicht über 3.00 m. Die anderen Traufhöhen ergeben sich aus dem Gelände. Werden 2 Garagen an der gemeinsamen Grenze errichtet, so sind diese in Bauausführung und Dachneigung aufeinander abzustimmen. Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein mind. Abstand von 6 m einzuhalten. Die Zufahrten benachbarter Garagen sind höhengleich und mit dem gleichen Belag zu gestalten.
 für 1.2.3 Bei den Grundstücken 18, 19 und 20 sind keine Einzelgaragen zulässig. Diese sind im Hausgrundriss zu integrieren.

- 1.2.7 Wahl des Gebäudetypes : U+E+D oder E+U ist bei mehr als 1.5 m Höhenunterschied auf die Haustiefe zu wählen.

- 1.2.8 die gesetzlichen Abstandsflächen (Art. 6 u. 7 BayBo) sind einzuhalten

1.3 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 1.3.1 Müllbehälter : Bei allen Gebäuden müssen die Müllbehälter in die Einfriedung eingebaut werden, oder im Baulichen Zusammenhang mit dem Haupt- und Nebengebäuden (Garagen) errichtet werden. Einzelstehende Abfallboxen sind unzulässig.

TEXTLICHE - FESTSETZUNGEN

1.4 SCHALLSCHUTZ

- 1.4.1 Schlafräume : Die Schlaf und Ruheräume von Gebäuden entlang der im Westen an das Baugebiet angrenzenden Gemeindeverbindungsstraße sind in den von der Straße abgewandten Gebäudeteilen anzuordnen oder es sind an den Westseiten der künftigen Gebäude Schallschutzfenster einzubauen.

1.5 BESONDERE FESTSETZUNGEN

- 1.5.1 Schutzzonen entlang der Ferngasleitung : Gebäude jeglicher Art einschl. Garagen, Unterstellhallen, Treppen usw. dürfen nur außerhalb des Schutzstreifens errichtet werden.

Die Errichtung von Gebäuden außerhalb des Leitungsschutzstreifens und die Gestaltung der Außenanlagen dürfen keine Niveauänderungen innerhalb des Schutzstreifens nach sich ziehen.

Straßenbaumaßnahmen innerhalb des Schutzstreifens sind rechtzeitig mit der FGN abzusprechen. Hierzu wird darauf hingewiesen, daß Erdabtragungen innerhalb des Schutzstreifens nicht zulässig und Erdanschüttungen nur in sehr begrenztem Ausmaß möglich sind.

Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen bis zu einem Abstand von 2.0 m von der Gasfernleitung gepflanzt werden. Ein je 2.0 m breiter Streifen rechts und links der Leitung ist sichtbar zu halten. Die Schutzstreifen der Gasfernleitungen müssen für die regelmäßigen Kontrollen und Streckenbegehungen jederzeit zugänglich und für den Fall von Leitungsreparaturen mit Fahrzeugen befahrbar sein. Parallel zur Ferngasleitung verlaufende Kanal-, Wasser-, Stromleitungen sind in einem Mindestabstand von 2,00 m zur Ferngasleitung zu verlegen.

Zu allen Bauanträgen für Maßnahmen auf Grundstücken, die an die Schutzstreifen grenzen, ist eine schriftliche Stellungnahme einzuholen. Die Einfriedung der Grundstücke ist mit der FGN abzustimmen.

TEXTLICHE - FESTSETZUNGEN

- 1.5.2 Beim Grundstück Nr. 21 ist eine Aufschüttung zum Wendeplatz hin vorzunehmen, sodaß die Vorgartenzone höhengleich mit dem Wendeplatz ist.
- 1.5.3 Beim Grundstück Nr. 5 ist eine Aufschüttung der vorh. Mulde vorzunehmen, sodaß ein fast ebenes Grundstück entsteht. Die dadurch entstehende Mulde wird bei den Erschließungsmaßnahmen entwässert.

TEXTLICHE - HINWEISE

- 1.6.1 Solarenergie : der Einbau von Sonnenkollektoren oder Solarzellen in den nach Süden orientierten Dachflächen wird empfohlen.
- 1.6.2 Baugrund : Die Grundstücke Nr. 9 und 10 liegen in einem aufgeschüttetem Bereich. Vor Baubeginn ist eine Baugrunduntersuchung anzuraten.
- 1.6.3 Im übrigen bitten wir Sie, die Bauwilligen auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hinzuweisen. Nähere Auskünfte erteilt das OBAG-Regionalzentrum Freyung, Regensburgerstr. 33 94036 Passau Tel. (0851) 95170. Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes bitten wir Sie, das OBAG-Regionalzentrum Freyung zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

PLANLICHE - FESTSETZUNGEN

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 **WA** allgemeine Wohngebiete

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1  Gebäude mit Satteldach, Erdgeschoss +
ausgebautes Dachgeschoss

3.2  Gebäude mit Satteldach, Untergeschoss + Erd-
geschoss + ausgebautes Dachgeschoss

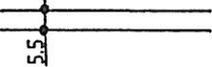
3.3  Gebäude mit Satteldach, Untergeschoss + Erd-
geschoss

4. Baugrenzen

 (BLAU)
Baugrenze = grenze zwischen der bebaubaren und der
nicht bebaubaren Grundstücksfläche


Grenze des Geltungsbereiches

5. Verkehrsflächen

5.1  Straßenverkehrsflächen (mit Angabe der Ausbaubreite)

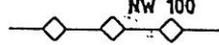
5.2  Öffentliche Fußwege mit beschränktem Fahrtrecht

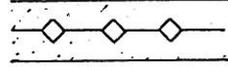
5.3  Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrs-
flächen

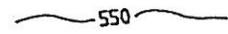
6. Planliche Hinweiszeichen

6.1  Flurstücksgrenzen mit Grenzsteinen

6.2  Grundstücksnummern

6.3  Bestehende Versorgungsleitungen (Wasservers. mit NW Angaben)

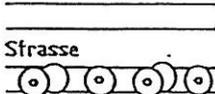
6.4  Bestehende Ferngasleitungstrasse mit Schutzzone 4 m
beiderseitig der Leitungssachse

6.5  Höhenlinien mit Höhenangaben

6.6  Garagen. Gehört der Vorplatz vor den Garagen zum
Grundstück, so besteht eine Duldungspflicht für
öffentliche Ver- u. Entsorgungsleitungen.

6.7 **P** Parkplatz vor der Garage

PLANLICHE - FESTSETZUNGEN

- 6.8.1  Vorgartenzone (genaue Angaben siehe Grünordnung!)
mit Einfriedung
- 6.8.2  Vorgartenzone (genaue Angaben siehe Grünordnung!)
ohne Einfriedung
- 6.8.3  Flächen mit Pflanzgebot (genaue Angaben siehe Grünordnung!)
- 6.8.4  Straßenbegleitgrün/Grünstreifen zwischen den Grundstücken
Pflanzstreifen

Die öffentlichen Flächen des Straßenbegleitgrüns, sowie die Grün und Pflanzstreifen, sind auch als Fußweg, Versorgung der rückwertigen Grundstücksflächen, sowie als Flächen für Leitungstrassen vorgesehen.

PLANLICHE - HINWEISE

- 6.9.1  Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten
baulichen Entwicklung (neu zu vermessen)
- 6.9.2  Vorhandene Wohngebäude mit eingezeichneter Firstrichtung
- 6.9.3  Vorhandene Nebengebäude mit eingezeichneter Firstrichtung

Stadt Grafenau
**Festsetzungen zum
Bebauungs- und Grünordnungsplan
für das Wohngebiet**

Großarmschlag – Mühlfeld II

Planungsträger:

Stadt Grafenau
Bürgermeister Helmut Peter
Rathausgasse 1

94418 Grafenau

Stand: 16.10.1996

Planverfasser:

Rudolf Ressel
Dipl. Ing. FH Architekt
Freyunger Straße 22 a

94481 Grafenau

Hubert Ammer und Uwe Schmidt
Landschaftsarchitekten
Fischerweg 5

94557 Niederalteich

Telefon 09901 / 5400
Telefax 09901 / 5599

Inhalt:

1. Allgemeine Festsetzungen	
1.1 Pos. 1.1 ersatzlos gestrichen	
1.2 Geländemodellierung, Abgrabungen und Aufschüttungen	3
1.3 Behandlung des Mutterbodens	3
1.4 Oberflächenentwässerung	4
1.5 Bepflanzung	5
2. Besondere Festsetzungen	
2.1 Geländeausformung	6
- Böschungen	
- Geländehöhe - Höhenlinien	
2.2 Erhaltung und Pflanzung von Gehölzen	6
2.3 Öffentliche Erschließungsflächen	7
- Straßenraum	
- Platz - Wendepplatz	
- Parkplatz	
2.4 Öffentliche Flächen für besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	9
- Gangerl	
- öffentliche Grünflächen	
- Auenzone - Ausgleich/Ersatz	
2.5 Private Gartenflächen	10
- Gartenzone	
- Ortsrandzone	
- Vorgartenzone	
3. Hinweise	
3.1 Empfohlenen Gehölzarten - Pflanzliste	15

1. Allgemeine Festsetzungen

Der Grünordnungsplan ist gemäß Artikel 3 Absatz 2 Bayerisches Naturschutzgesetz Bestandteil des Bebauungsplans. Grünordnungsplan und Bebauungsplan bilden gemeinsam den verbindlichen Bauleitplan für das Wohngebiet "Mühlfeld II".

Rechtliche Grundlagen sind

- > § 6 Bundesnaturschutzgesetz,
- > Artikel 3 Bayerisches Naturschutzgesetz,
- > §§ 1 und 9 Baugesetzbuch.
- > Artikel 98 Bayerische Bauordnung
- > Artikel 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern.

Die Stadt Grafenau setzt für den Geltungsbereich des Grünordnungsplanes folgende Rahmenbedingungen fest.

1.1 Pos. 1.1 ersatzlos gestrichen

1.2 Geländemodellierung, Abgrabungen und Aufschüttungen

Erdmassen, die in Folge der Ersterschließung und als Baugrubenaushub anfallen, sind im Gelände so einzuplanieren, daß die festgesetzten Geländehöhen erreicht werden (einschließlich Humusandeckung). Abweichungen von den festgesetzten Höhenlinien sind bis zu $\pm 0,25$ m zulässig. Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu beseitigen bzw. einer Wiedernutzung zuzuführen.

1.3 Behandlung des Mutterbodens

Der belebte Mutterboden (Humus) ist vor Beginn von Baumaßnahmen, Abgrabungen oder Aufschüttungen abzutragen. Er ist in locker aufgeschütteten Mieten von maximal 1,50 Meter Höhe zwischenzulagern und vor Verdichtungen zu schützen. Bei Lagerung von mehr als 6 Monaten Dauer ist eine Zwischenbegrünung vorzunehmen. Nach Möglichkeit ist er innerhalb des Baugebiets wiedereinzubauen. Überschüssiger Mutterboden ist anderweitig zu verwerten, z.B. auf landwirtschaftlichen Flächen.

1.4 Oberflächenentwässerung

Auf **öffentlichen Flächen** ist Sorge zu tragen, daß Regenwasser nicht schneller abläuft als vom Ackergelände vor der Bebauung. Abflussverzögerungen sind z.B. mit geeigneten Geländeausformungen in Grünflächen und Straßenräumen sicherzustellen.

Auf **privaten Grundstücken** sind weitere geeignete Vorkehrungen zum Wasserrückhalt zu treffen, z.B. Anlage von Zisternen, wasserdurchlässige Beläge, bewachsene Bodenoberflächen und, soweit vom natürlichen Untergrund her möglich, Anlagen zur Versickerung.

1.5 Bepflanzung

1.5.1 Pflege und Entwicklung festgesetzter Pflanzungen

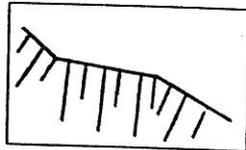
Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind pfleglich heranzuziehen und in ihrer natürlichen Entwicklung zu fördern. Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch gleichartige und gleichwertige zu ersetzen.

2. Besondere Festsetzungen

2.1 Festsetzungen zur Geländeausformung

2.1.1 Lage einer neuen Böschung mit maximal 1,00 Meter Höhe bei Aufschüttungen und Abgrabungen und

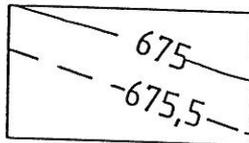
BÖSCHUNGEN



Böschungen dürfen nur im festgesetzten Bereich entstehen und sind als durchgehend geschlossene Geländeelemente mit natürlichem Neigungswinkel zu gestalten. Der Höhenunterschied zwischen Böschungsfuß und Böschungsoberkante ist auf maximal 1,00 Meter beschränkt.

2.1.2 vorgeschriebene Geländehöhen

GELÄNDEHÖHE - HÖHENLINIEN - ALT



Die Geländehöhen (einschließlich Humusandekung und Bodenbelag) sind entsprechend den festgesetzten Höhenlinien (Meter über NN) herzustellen. Abweichungen sind in Ausnahmefällen bis zu $\pm 0,25$ m zulässig. Diese Vorschrift gilt nicht für Gebäudeteile.

2.2 Festsetzungen zur Erhaltung und Pflanzung von Gehölzen

2.2.1 Vorgeschriebene Lage zur Pflanzung eines großkronigen Baumes

GROSSKRONIGER BAUM, Z.B. LINDE, EICHE, AHORN



An der festgesetzten Stelle ist ein standortheimischer Baum zu pflanzen. Von der Pflanzstelle kann bis zu 3 Metern abgewichen werden.

2.2.2 Vorgeschriebene Lage zur Pflanzung eines kleinkronigen Baumes oder Strauches

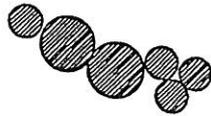
STRAUCH, OBSTBAUM, KLEINKRONIGER BAUM



Festgesetzt ist die Pflanzung eines standortheimischen Baumes oder Strauches. Hierzu zählen gleichwertig Obst- und Nußbäume. Von der Pflanzstelle kann bis zu 5 Metern abgewichen werden.

2.2.3 Bestehende Bäume und Sträucher

BESTEHENDE BÄUME UND STRÄUCHER



Bestehende Bäume und Sträucher sind vor Beginn der Erschließungsarbeiten gegen Beschädigung und Überfeuchten der Wurzelbereiche (d.h. alle Flächen innerhalb der Kronentraufe = Lotfußpunkte der äußeren Zweigspitzen) zu sichern.

Es sind die RAS-LG4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4 = Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) zu beachten.

2.3 Festsetzungen für öffentliche Erschließungsflächen

2.3.1 Öffentlicher Straßenraum oder Anger mit übergeordneter Sammelstraße

STRASSENRAUM

Strassenbreite - festgesetzte Maße
Fahrbahnbreiten werden wie folgt festgesetzt:

Sammelstrassen:	5.00 m
Anliegerstrassen:	4.00 m
Seitenstiche :	3.50 m

Fußwege sind mit Grünstreifen getrennt von der Straße zu führen.

Gelände	Aufkantungen, z.B. in Form von Hochborden oder Kantensteinen, sind nicht zulässig. Ausgenommen sind begründete Fälle in denen Aufkantungen zur Wasserführung unverzichtbar sind. Die befestigten und unbefestigten Flächen (Asphalt/Pflaster - Wiese/Schotterrasen) sind höhengleich aneinander zu fügen.
Böschungen	Böschungen sind zulässig bis zu einer Höhe von $\pm 0,5m$
Befestigung	Straßenbegleitgrün ist als unbefestigte Wiese oder als befestigter Schotterrasen herzustellen. Zur Befestigung von Parkplätzen und Zufahrten sind neben Schotterrasen nur Pflaster mit Grasfügen und quadratischen/rechteckigen Steinen zulässig.
Leitungen	Leitungen für Kanalisation, Wasser, Gas, Elektrizität, Telefon usw. sind mindestens im Abstand von 2,50 m zu festgesetzten Baumstandorten zu legen. Ausnahmen von dieser Regelung sind dann möglich, wenn Mantelrohre für Leitungen verlegt werden.
	STRASSENRAUM
Wasserrückhalt	Für den Straßenraum und seine unmittelbaren Anlieger sind rückhaltende Anlagen für Regenwasser einzurichten, z.B. Sammelmulden, Zisternen.
Zufahrten	Direkt nebeneinanderliegende Zufahrten sind in gleicher Weise zu gestalten und höhengleich aneinanderzufügen.
Beleuchtung	Die Straßenbeleuchtung ist mit Standleuchten auszuführen, z.B. Typ "Castor".

2.3.2 Öffentlicher Platz für die Anliegererschließung

Platz

Platz - Wendeplatz: Es gilt 2.3.1.
Dem Bauentwurf für die Anliegererschließung ist das Mischprinzip nach EAE 85 Ziffer 5.1.2 zuzugrundelegen.

2.3.3 Flächen für öffentliche/private Parkplätze

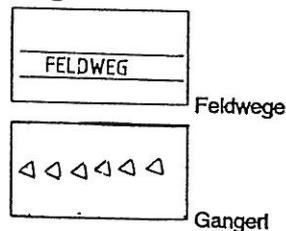
Die Parkplätze sind mit großkronigen Bäumen im Abstand von maximal 15 m zu bepflanzen. Für die Pflanzungen sind Baumscheiben von mindestens 2,50 m mal 5 m freizuhalten.

Die Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten.

2.4 Festsetzungen zu öffentlichen Flächen für besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

2.4.1 Gangerl: Fußweg und Wasserrinnen

Wege



Fußwege sind mit einer wassergebundenen Decke anzulegen. Zulässig sind auch Pflaster mit mindestens 1 cm breiten Fugen. Die Wegbreite soll 1,50 m nicht überschreiten. Die Wege sind möglichst als schmale Gangerl oder Pfade zu gestalten.

Wasserrinnen

Neben den Fußwegen sind Rinnen zur Ableitung von Regenwasser anzulegen. Sie können auch als gestalterische Kombination, z.B. Fußweg mit mittiger Rinne, ausgebildet sein. Die Rinnen sind mit einer groben, rauhen und fugenreichen Oberfläche zu gestalten, um verzögerten Wasserabfluß zu gewährleisten.

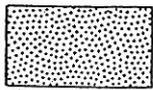
Böschungen

Böschungen sind neben den Wegen und Rinnen bis zu einer Höhe von 1,00 Meter zulässig.

Säume

Neben Fußweg und Wasserrinne verbleibende Flächen sind als naturnahe Grünflächen zu gestalten und zu entwickeln. Pflegemaßnahmen sind auf zweimaliges Mähen pro Jahr zu beschränken. Jegliche Düngung oder chemische Behandlung von Vegetation und Boden ist untersagt.

2.4.2 Öffentliche Grünflächen Ausgleich und Ersatz - Naturnahe Fließgewässergestaltung - Regenrückhalt



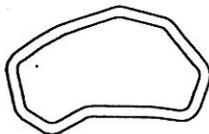
Öffentliche Grünflächen sind so zu gestalten, daß folgende Funktionen gewährleistet sind:

Im festgesetzten Bereich sind kleinflächig wechselnde Standortbedingungen für Mager-, Trocken- und Feuchtbiotop zu entwickeln.

*Biotop
Kinderspiel
Naheholung*

Sie sollen ein räumlich geschlossenes Gefüge bilden, das mit den naturgeprägten Flächen der umgebenden Kulturlandschaft verknüpft ist. Die Flächen sind so zu gestalten, daß Kinderspielen, sportliche Tätigkeiten und andere Naheholung möglich ist.

Regenrückhalt



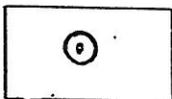
Es sind Regenrückhalteanlagen in Form von Wisenmulden und Gumpen zu gestalten. Dafür notwendige Geländemodellierungen sind flachwellig auszuführen und sollen Aufschüttungen bzw. Abgrabungen von 1,00 m nicht überschreiten.

Fuß-/Radwege

Die Breite von Fuß-/Radwegen ist auf maximal 3 m zu beschränken.

2.5 Private Gartenflächen

2.5.1 Gartenzone



Einfriedung

Im festgesetzten Bereich ist pro Grundstück mindestens ein kleinkroniger Baum oder Obst-/Nußbaum zu pflanzen.

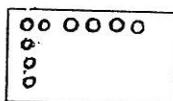
Zu öffentlichen Flächen hin ist ein Holzzaun mit senkrechten Zaunelementen (z.B. Holzlattenzaun) zu errichten: Höhe mindestens 1m - maximal 1,40 m.

Sockel sind nur als Punktfundamente zulässig. Um die Kleintierwanderung, z.B. des Igels, zu gewährleisten, soll der Zaun 10 cm Abstand zum Boden einhalten. Aus Gründen des Umweltschutzes soll der Zaun naturbelassen bleiben. Die Verwendung von sogenannten Holzschutzmitteln ist untersagt. Zwischen den Grundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig. Gartenmauern und Stützmauern sind unzulässig.

Geländesprünge

Geländesprünge sind nur zwischen privaten Grundstücken im Bereich der Parzellengrenze zulässig. Bauliche Anlagen zur Geländeabstufung sind nur im Bereich innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen zulässig.

2.5.2 Ortsrandzone



Abgrenzung der Ortsrandzonen:
Neben der zeichnerischen Festsetzung gilt folgende Bestimmung zur Grenze der Ortsrandzonen.

Sie werden begrenzt

- > von der Grundstücksgrenze zu öffentlichen Grünflächen hin,
- > der der öffentlichen Grünfläche oder Gangerl zugewandten Hauswand und
- > deren Fluchten zur Nachbargrenze hin.

Bepflanzung

Pro Grundstück ist mindestens 1 kleinkroniger Baum, möglichst ein Obstbaum, zu pflanzen. In Grundstücken mit freistehenden Einzelhäusern ist mindestens 1 Baum pro 100 m² Ortsrandzone in rasterartiger Anordnung zu pflanzen.

Abgrabung

Abgrabungen sind nicht zulässig; ausgenommen sind Gartenteiche bis maximal 20 m².

Bodenbelag

Bodenversiegelnde Beläge sind nur im Bereich der zugelassenen Bauzonen (siehe Baugrenzen und Nebengebäude im Bebauungsplan!) statthaft.

Einfriedung

Zu öffentlichen Flächen hin ist ein Holzzaun mit senkrechten Zaunelementen (z.B. Holzlattenzaun) zu errichten: Höhe mindestens 1m - maximal 1,40 m.

Sockel sind nur als Punktfundamente zulässig. Um die Kleintierwanderung, z.B. des Igels, zu gewährleisten, soll der Zaun 10 cm Abstand zum Boden einhalten. Aus Gründen des Umweltschutzes soll der Zaun naturbelassen bleiben. Die Verwendung von sogenannten Holzschutzmitteln ist untersagt. Zwischen den Grundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig.

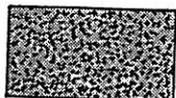
**Gartenmauern
Stützmauern**

Gartenmauern und Stützmauern sind nicht statthaft.

Geländesprünge

Geländeabstufungen und Terrassierungen sind im Rahmen der Vorschriften nach Ziffer 1.2 und 2.1 zulässig.

2.5.3 Vorgartenzone ohne Einfriedung



Abgrenzung der Vorgartenzonen:
Neben der zeichnerischen Festsetzung gilt folgende Bestimmung zur Grenze der Vorgartenzonen.

Sie werden begrenzt

- von der Grundstücksgrenze im Straßenraum,
- von der der Straße zugewandten Hauswand und
- deren Fluchten zur Nachbargrenze hin

Grundsätzlich gilt die zeichnerische Festsetzung, von der geringfügige Abweichungen im Einvernehmen mit der Stadt und der Genehmigungsbehörde zulässig sind, wenn Vorsprünge der Einfriedungen in den Straßenraum ausgeschlossen bleiben.

Bodenbeläge

Bodenversiegelnde Beläge sind nur für Zugänge und Zufahrten statthaft und auf ein zweckgebundenes Maß zu beschränken.

Die Breite von Zufahrten darf 3 m nicht überschreiten. Zugänge sind auf 1,50 m Breite zu beschränken.

Gemeinsame Zufahrten zu benachbarten Garagen sollen 5 m Breite nicht überschreiten.

**Geländesprünge
Stützmauern**

Geländesprünge sollen vermieden werden. Parallel zur Straße verlaufende Böschungen und Stützmauern sind nicht gestattet. Stützmauern sind nur im baulichen Zusammenhang mit einem Gebäude zulässig und dürfen die Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.

Einfriedung

Einfriedungen im Bereich der Vorgartenzonen sind nicht zulässig.

Auf der Gartenseite der Vorgartenzone ist ein Holzzaun mit senkrechten Zaunelementen (z.B. Holzlattenzaun) zu errichten: Höhe mindestens 1m - maximal 1,40 m.

Sockel sind nur als Punktfundamente zulässig.

Um die Kleintierwanderung, z.B. des Igels, zu gewährleisten, soll der Zaun 10 cm Abstand zum Boden einhalten.

Aus Gründen des Umweltschutzes soll der Zaun naturbelassen bleiben. Die Verwendung von sogenannten Holzschutzmitteln ist untersagt.

Gartenmauer

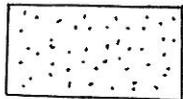
Im Bereich geschlossener Bebauung (siehe Bebauungsplan!) sind statt des Holzzauns Gartenmauern am Rand der Gartenseite der Vorgartenzone zulässig.

Nebengebäude

Nebengebäude und sonstige bauliche Anlagen im Sinne des § 14 (1) und (2) BauNVO sind in den Vorgartenzonen unzulässig.

Bepflanzung

Pro Grundstück ist mindestens 1 Gehölz im Bereich der Vorgartenzone zu pflanzen. Unzulässig sind geschlossene Heckenpflanzungen.

2.5.4 Vorgartenzone mit Einfriedung

Abgrenzung der Vorgartenzonen:

Neben der zeichnerischen Festsetzung gilt folgende Bestimmung zur Grenze der Vorgartenzonen.

Sie werden begrenzt

- > von der Grundstücksgrenze zum Straßenraum,
- > der der Straße zugewandten Hauswand und
- > deren Fluchten zur Nachbargrenze hin.

Grundsätzlich gilt die zeichnerische Festsetzung, von der geringfügige Abweichungen im Einvernehmen mit der Stadt und der Genehmigungsbehörde zulässig sind, wenn Vorsprünge der Einfriedungen in den Straßenraum ausgeschlossen bleiben.

- Bodenbeläge**
- Bodenversiegelnde Beläge sind nur für Zugänge und Zufahrten statthaft und auf ein zweckgebundenes Maß zu beschränken.
Die Breite von Zufahrten darf 3 m nicht überschreiten. Zugänge sind auf 1,50 m Breite zu beschränken.
Gemeinsame Zufahrten zu benachbarten Garagen sollen 5 m Breite nicht überschreiten.
- Geländeneigung
Regenwasser**
- Das Gartengelände ist so anzulegen, daß Regenwasser oberirdisch zu den öffentlichen Ableitungsanlagen gelangen kann.
- Geländesprünge
Stützmauern**
- Geländesprünge sollen vermieden werden. Parallel zur Straße verlaufende Böschungen und Stützmauern sind nicht gestattet. Stützmauern sind nur im baulichen Zusammenhang mit einem Gebäude zulässig und dürfen die Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.
- Einfriedung**
- Einfriedungen im Bereich der Vorgartenzonen sind zulässig.
Zur Straße hin ist ein Holzzaun mit senkrechten Zaunelementen (z.B. Holzlattenzaun) zu errichten: Höhe mindestens 1m - maximal 1,40 m.
Sockel sind nur als Punktfundamente zulässig.
Um die Kleintierwanderung, z.B. des Igels, zu gewährleisten, soll der Zaun 10 cm Abstand zum Boden einhalten.
Aus Gründen des Umweltschutzes soll der Zaun naturbelassen bleiben. Die Verwendung von sogenannten Holzschutzmitteln ist untersagt.
- Gartenmauer**
- Im Bereich geschlossener Bebauung (siehe Bebauungsplan!) sind statt des Holzzauns Gartenmauern am Rand der Gartenseite der Vorgartenzone zulässig.
- Nebengebäude**
- Nebengebäude und sonstige bauliche Anlagen im Sinne des § 14 (1) und (2) BauNVO sind in den Vorgartenzonen unzulässig.
- Bepflanzung**
- Pro Grundstück ist mindestens 1 Gehölz im Bereich der Vorgartenzone zu pflanzen. Unzulässig sind geschlossene Heckenpflanzungen.

3. Hinweise

3.1. Empfohlene Gehölzarten - Pflanzliste

Für Gehölzpflanzungen sind nur **standortheimische Arten** und ihre Zuchtformen aus der folgenden Liste zulässig:

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn.....	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Grauerle.....	Alnus inkarnat
Kastanie.....	Aesculus hippocastanum
Berberitze.....	Berberis vulgaris
Birke.....	Betula pendula
Hainbuche.....	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Haselnuß.....	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Seidelbast.....	Daphne mezereum
Pfaffenhütchen.....	Euonymus europaeus
Buche.....	Fagus silvatica
Esche.....	Fraxinus excelsior
Ginster	Genista germanica
Efeu.....	Hedera helix
Liguster	Ligustrum vulgare
Waldgeißblatt.....	Lonicera periclymenum
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Holzapfel.....	Malus silvestris
Schwarzpappel	Populus nigra
Zitterpappel.....	Populus tremula
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Schledorn.....	Prunus spinosa
Kulturbirne	Pyrus communis
Traubeneiche.....	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Kreuzdorn	Rhamnus carthartica
Faulbaum.....	Rhamnus frangula
Hundsrose.....	Rosa canina
Alpen-Heckenrose	Rosa pendulina
Brombeere	Rubus fruticosus
Himbeere	Rubus idaeus
Ohrweide.....	Salix aurita
Salweide	Salix caprea
Grauweide.....	Salix cinerea
Schwarzer Holler.....	Sambucus nigra
Roter Holler.....	Sambucus racemosa
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere.....	Sorbus aucuparia
Winterlinde.....	Tilia cordata
Sommerlinde.....	Tilia platyphyllos
Bergulme.....	Ulmus glabra
Feldulme	Ulmus minor
Schneeball	Viburnum lantana
wolliger Schneeball.....	Viburnum opulus

Klettergehölze sind uneingeschränkt zulässig.

Folgende Arten sind **zusätzlich zulässig**, dürfen aber höchstens 5 % der Gesamtzahl an Gehölzen erreichen:

TanneAbies alba
FichtePicea abies
LärcheLarix decidua
Kiefer.....Pinus silvestris
Eibe.....Taxus baccata

Zulässig sind außerdem alle **heimischen Obstarten** und alle Arten von

Johannisbeere.....Ribes
heimische WildrosenRosa spec.
Walnuß.....Juglans