

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

Baugebiet M O H L F E L D - 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 BBauG

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Baugebiet *Mühlfeld*

Dieses Baugebiet wird als WA ausgewiesen.

1.1.2 Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die offene bzw. in Teilbereichen die geschlossene Bauweise einzuhalten.

1.1.3 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl : Höchstgrundflächenzahl WA 0.4
 Geschossflächenzahl : Höchstgeschossflächenzahl WA 1.2

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. 107 BayBo (äußere Gestaltung der baulichen Anlagen)

1.2.1 E + D

Dachformen : Satteldach 25° - 33° (entspr. 3.1)
 Kniestock : höchstens 135 cm bis OK Fußfette
 Dachgaupen : >30° Dachneigung zulässig als Sattelgaupen. Ansichtsfläche kleiner als 2.0 qm.
 Addierte Breite kleiner als 1/3 der Dachlänge.
 Traufhöhe : talwärts gemessen ab gewachsenen Boden nicht über 4.00 m
 bergwärts nach Geländegegebenheit
 Ortsgang : Überstand 50 - 150 cm
 Traufe : Überstand 50 - 150 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 Sattelgaupen. Ansichtsfläche kleiner als 2,0 qm. Addierte Breite kleiner als 1/3 der Dachlänge.
 Traufhöhe : talseits gemessen ab gewachsenen Boden nicht über 4,90 m bergseits nach Geländegegebenheit
 Ortsgang : Überstand 50 - 150 cm
 Traufe : Überstand 50 - 150 cm
 Sockelhöhe : nicht über 0,50 m

1.2.3 E + I + D

- Dachformen : Satteldach 25° - 33° (entspr. 3.3)
 Kniestock : höchstens 80 cm bis OK Fußpfette
 Dachgaupen : >30° Dachneigung zulässig als Sattelgaupen. Ansichtsfläche kleiner als 2,0 qm. Addierte Breite kleiner als 1/3 der Dachlänge.
 Traufhöhe : talseits gemessen ab gewachsenen Boden nicht über 4,90 m bergseits nach Geländegegebenheit
 Ortsgang : Überstand 50 - 150 cm
 Traufe : Überstand 50 - 150 cm
 Sockelhöhe : nicht über 0,50 m

- 1.2.4 Dacheindeckungen : Dachplatten (Beton oder Ziegel)

- 1.2.5 Dachfarbe : Ziegelrot

- 1.2.6 Garagen und Nebengebäude : Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude in Ausführung und Dachneigung anzupassen. Traufhöhe an der Zufahrtsseite nicht über 2,75 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.

- 1.2.7 Wahl des Gebäudetyps : U+E+D ist bei mehr als 1,5 m Höhenunterschied auf die Haustiefe zu wählen.

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 DULDUNGSPFLICHTEN

- 1.4.1 Duldungspflicht : Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zugesichert.
Die Anlieger im Baugebiet haben folgende zeitweilige Einschränkungen in Kauf zu nehmen:
- A) Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist, Jauche und Gülle, sowie beim Einsatz von Pflanzschutzmitteln.
 - B) Staubimmissionen beim Ausbringen von Handelsdüngern und bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung.
 - C) Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und den Fuhrwerksverkehr.

1.5 UMWELTSCHUTZ

- 1.5.1 Solarenergie : der Einbau von Sonnenkollektoren oder Solarzellen in den nach Süden orientierten Dachflächen wird empfohlen.

1.6 SCHALLSCHUTZ

- 1.6.1 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.

1.7 BESONDERE FESTSETZUNGEN

- 1.7.1 Schutzzonen entlang der Ferngasleitung : Gebäude jeglicher Art einsch. 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.

TEXTLICHE - FESTSETZUNGEN

1.7.1

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.

1.7.2 Schutzzonen entlang der 20-kV-Leitung

: beiderseits der 20-kV-Freileitungssachse ist eine 10.0 m breite Sicherheitszone von jegliche Bebauung freizuhalten.

Zu allen Bauanträgen für Maßnahmen auf Grundstücken, die an die Schutzstreifen grenzen, ist eine schriftliche Stellungnahme der OBAG einzuholen.

Die Bezirksstelle der OBAG in Grafenau, ist zu allen Vorhaben in diesem Bereich, wie Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern, Aufstellen von besteigbaren Spielgeräten, Errichtung von Stützmauern, Bau von Schwimmbädern usw., rechtzeitig zu informieren.

Sicherheitsvorkehrungen


: allgemein ist zu beachten, daß Arbeiten im Bereich von Freileitungen mit erhöhter Vorsicht auszuführen sind. Eine Annäherung auf weniger als 3.0 m an die Leiterseile ist mit Lebensgefahr verbunden.


PLANLICHE - FESTSETZUNGEN


2. Art der baulichen Nutzung

2.1 **WA** allgemeine Wohngebiete

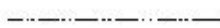
3. Maß der baulichen Nutzung

3.1  Gebäude mit Satteldach, Erdgeschoss +
ausgebautes Dachgeschoss

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

3.3  Gebäude mit Satteldach, Erdgeschoss +
Obergeschoss + ausgebautes Dachgeschoss

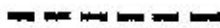
4. Baugrenzen



Baulinie




Baugrenze




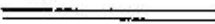
Grenze des Geltungsbereiches


5. Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf

5.1  Flächen oder Baugrundstücke für den Gemeinbedarf

6. Verkehrsflächen

6.1  Straßenverkehrsflächen (mit Angabe der Ausbaubreite)


6.2  Öffentliche Fußwege mit beschränktem Fahrrecht

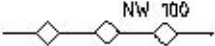
6.3  Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrs-
flächen

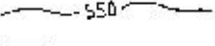
6.4  Spielplatz

7. Planliche Hinweiszeichen

7.1  Flurstücksgrenzen mit Grenzsteinen

7.2  Grundstücksnummern

7.3  Bestehende Versorgungsleitungen (Wasservers. mit NW Angaben)








7.5  Höhenlinien mit Höhenangaben

7.6  Garagen

7.7  Parkplatz

7.8  Garagenzufahrt

PLANLICHE - FESTSETZUNGEN

- 7.9  Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (neu zu vermessen)
- 7.9.1  Vorhandene Wohngebäude mit eingezeichneter Firstrichtung
- 7.9.2  Vorhandene Nebengebäude mit eingezeichneter Firstrichtung
- 7.9.3  Vorgartenzone (genaue Angaben siehe Grünordnung!)
- 7.9.4  Flächen mit Pflanzgebot (genaue Angaben siehe Grünordnung!)
- 7.9.5  Straßenbegleitgrün/Grünstreifen zwischen den Grundstücken
-  Pflanzstreifen

Strasse

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

GRÜNPLANERISCHE - FESTSETZUNGEN

Inhalt:

8.	Allgemeine Festsetzungen	8
8.1	Freiflächengestaltungsplan	8
8.2	Geländemodellierung, Abgrabungen und Aufschüttungen	8
8.3	Behandlung des Mutterbodens	8
8.4	Oberflächenentwässerung	8
8.5	Bepflanzung	9
9.	Besondere Festsetzungen	10
9.1	Geländeausformung	10
	- Böschungen	10
	- Geländehöhe - Höhenlinien	10
9.2	Erhaltung und Pflanzung von Gehölzen	10
9.3	Öffentliche Erschließungsflächen	11
	- Straßenraum	11
	- Platz - Wendeplatz	11
	- Parkplatz	12
9.4	Öffentliche Flächen für besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	12
	- Gangerl	12
	- öffentliche Grünflächen	12
	- Auenzone - Ausgleich/Ersatz	13
9.5	Private Gartenflächen	13
	- Gartenzone	13
	- Ortsrandzone	13
	- Vorgartenzone	14

8. 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 "Mühifeld".

Rechtliche Grundlagen sind

- >§ 6 Bundesnaturschutzgesetz,
- >Artikel 3 Bayerisches Naturschutzgesetz,
- >1 und 9 Baugesetzbuch,
- >Artikel 91 Bayerische Bauordnung
- >Artikel 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern.

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

8.1 Freiflächengestaltungsplan - Landschaftspflegerischer Begleitplan

Für die öffentlichen und privaten Einzelbauvorhaben (Kindergarten/Reihenhausanlagen Nr. 26-33 + 38-43) sind Freiflächengestaltungspläne bzw. Landschaftspflegerische Begleitpläne vorzulegen. Mit diesen Plänen ist nachzuweisen, daß den Festsetzungen des Grünordnungsplanes Rechnung getragen wird, vor allem in Bezug auf

- >Geländehöhen und -ausformung,
- >Flächenanteil versiegelnder Bodenbeläge,
- >umweltschonende Ableitung, Rückhalt oder Versickerung von Regenwasser,
- >Einriedung,
- >Bepflanzung.

8.2 Geländemodellierung, Abgrabungen und Aufschüttungen

Alle 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.

8.3 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.

8.4 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.

8.5 Bepflanzung

8.5.1 Zulässige Gehölzarten - Pflanzliste <<---->> wird noch überarbeitet und ergänzt!

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

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

Klettergehölze sind uneingeschränkt zulässig.

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

Tanne	Abies alba
Fichte	Picea abies
Lärche	Larix decidua
Kiefer	Pinus silvestris
Eibe	Taxus baccata

Zulässig sind außerdem alle heimischen Obstarten und alle Arten von

Johannisbeere	Ribes
heimische Wildrosen	Rosa spec.
Walnuß	Juglans

8.5.2 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.

9. Besondere Festsetzungen

9.1 Festsetzungen zur Geländeausformung

9.1.1 Lage einer neuen Böschung mit maximal 1,00 Meter Höhe bei Aufschüttungen und Abgrabungen und Erhaltung bestehender Böschungen und Ranken

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.

Die bestehenden Böschungen und Ranken sind einschließlich ihres Bewuchses zu erhalten und zu pflegen. Der Bestand bleibt einer natürlichen Entwicklung unterworfen. Pflegemaßnahmen sind auf eine jährliche Herbstmahd zu beschränken.

9.1.2 vorgeschriebene Geländehöhen

Geländehöhe - Höhenlinien

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

9.2 Festsetzungen zur Erhaltung und Pflanzung von Gehölzen

9.2.1 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.

9.2.2 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.

9.3 Festsetzungen für öffentliche Erschließungsflächen

9.3.1 Öffentlicher Straßenraum oder Anger mit übergeordneter Sammelstraße

Strassenraum

Strassenbreite - festgesetzte Maße Fahrbahnbreiten werden wie folgt festgesetzt:

Sammelstrassen: 5,50 m

Anliegerstrassen: 4,75 m

Seitenstiche: 4,00 m (3,00 m am Anger)

Fußwege sind mit Grünstreifen getrennt von der Straße zu führen.

Gelände

Aufkantung, z.B. in Form von Hochborden oder Kantensteinen, sind nicht zulässig. Die befestigten und unbefestigten Flächen (Asphalt/Pflaster - Wiese/Schotterrasen) sind höhengleich aneinander zu fügen.

Befestigung

Straßenbegleitgrün ist als unbefestigte Wiese oder als befestigter Schotterrasen herzustellen. Zur Befestigung von Parkplätzen und Zufahrten sind neben Schotterrasen nur Pflaster mit Grasfugen 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.

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.

Beluchtung

Die Straßenbeleuchtung ist mit Standleuchten auszuführen, z.B. Typ "Castor".

9.3.2 Öffentlicher Platz für die Anliegererschließung

Platz - Wendepplatz: Es gilt 9.3.1.

Dem Bauentwurf für die Anliegererschließung ist das Mischprinzip nach EAE 85 Ziffer 5.1.2 zugrunde zu legen.

9.3.3 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.

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

9.4.1 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.

9.4.2 Öffentliche Grünflächen

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

Kinderspiel

Spieleinrichtungen für Kinder aller Altersgruppen sind dezentral und über die Grünflächen verteilt bereitzustellen.

Regenrückhalt

Es sind Regenrückhalteanlagen in Form von Wiesenmulden und Gumpen zu gestalten. Dafür notwendige Geländemodellierungen sind flachwellig auszuführen und sollen Aufschüttungen bzw. Abgrabungen von 0,50 m nicht überschreiten.

Fuß-/Radwege

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

9.4.3 Auenzone Ausgleich und Ersatz - Naturnahe Fließgewässergestaltung - Regenrückhalt

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

Biotop Kinderspiel Naherholung

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 Naherholung möglich ist.

Regenrückhalt

Es sind Regenrückhalteanlagen in Form von Wiesenmulden und Gumpen zu gestalten. Dafür notwendige Geländemodellierungen sind flachwellig auszuführen und sollen Aufschüttungen bzw. Abgrabungen von 0,50 m nicht überschreiten.

Fuß-/Radwege

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

9.5 Private Gartenflächen

9.5.1 Gartenzone

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

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 naturclassen 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. Baufläche Anlagen zur Geländeabstufung sind nur im Bereich innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen zulässig.

9.5.2 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 8.2 und 9.1 zulässig.

9.5.3 Vorgartenzone ohne Einfriedung

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

Sie werden begrenzt

- > von der Grundstücksgrenze 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 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.

9.5.4 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

Bodenversiegele 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 Igel, 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.