

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Fichtheimer Straße“, Niederhöcking

1. Planungsanlaß

Die örtliche Nachfrage nach Wohnbauflächen, insbesondere nach relativ preisgünstigen Einfamilienhausgrundstücken in verkehrsgünstiger Lage und landschaftlich reizvoller Umgebung, veranlaßt die Stadt Landau, ein Baukonzept im Bereich der Fichtheimer Straße in Niederhöcking zu erstellen.

2. Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im südöstlichen Bereich der Ortschaft Niederhöcking, Stadt Landau. Die Baustruktur der Umgebung ist durch unterschiedliche Gebäudetypen, Firstrichtungen und Dachneigungen gekennzeichnet. Es überwiegen Gebäude mit 2 Vollgeschossen. Charakteristisch für den Ort sind die markanten Drei- und Vierseithöfe der landwirtschaftlichen Anwesen.

3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wird parallel zum Aufstellungsverfahren geändert. Der Stadtrat hat in diesem Zusammenhang am 09.12.1999 den Beschluß gefaßt, für das Plangebiet eine Änderung durch Deckblatt Nr. 18 herbeizuführen.

4. Umfang des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Grundstücke:
Fl.-Nr. 129/7, 129, Teilbereiche von 129/3, 138 sowie 139 der Gemeinde Höcking

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes von ca 26.500 m² gliedert sich wie folgt:

a) Nettobaufläche mit 28 Parzellen	20.300 m ²
b) Gemeinschaftsgrün	1.500 m ²
c) öffentliche Verkehrsflächen zur Erschließung	4.700 m ²

5. Erschließung / Verkehrssituation

Die Straßenverkehrsanbindung des geplanten Baugebietes erfolgt im Süden über die Fichtheimer Straße.

Die innere Erschließung erfolgt über eine beidseitig bebaute Wohnstraße, die von Süden nach Norden an die bestehende Straße „Zum Gassfeld“ zur Ortsmitte hin anbindet. Die Wohnhöfe mit Wendemöglichkeit werden über Wohnwege erschlossen, die jeweils in die durchgehende Wohnstraße münden.

6. Planungskonzept, Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Entwurfskonzept des Bebauungsplanes nimmt im Rahmen des Allgemeinen Wohngebietes (WA) traditionelle ländliche Bauformen und Raumbildungen auf, insbesondere die in Niederhöcking vorgefundenen Hofbildungen werden weitergeführt.

Ziel ist es, den dörflichen Siedlungscharakter des bestehenden Ortes zu erhalten. Eine bewegte Straßenführung führt im Zusammenspiel mit sorgfältig platzierten Gebäuden zu gefaßten Straßenräumen und ortstypischen Hofbildungen.

Die Grundstücksgrößen liegen zwischen 580 und 920 m². Der Anteil von öffentlichen Flächen (Straßen, Gegwege, Wohnhöfe, Grünflächen, Kinderspielplatz) liegt bei 23,4 % der Gesamtfläche.

Die Festsetzungen erlauben Einzelhäuser in offener Bauweise bis zu 2 Vollgeschossen. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die GRZ (0,3) und die GFZ (0,6) begrenzt. Die Zahl der Wohnungen je Parzelle ist auf 2 begrenzt. Doppelhäuser sind grundsätzlich bei einer traufständigen Baukörperstellung zulässig.

7. Grünordnung

Die Belange der Grünordnung sind durch die entsprechenden Festsetzungen und Empfehlungen berücksichtigt, welche der inneren Gestaltung und der besonderen Ortsrandlage des Baugebietes Rechnung tragen.

Eine ausgeprägte Ortsrandbegrünung im Osten soll einerseits fließende Übergänge vom Dorfbereich zur Landschaft herstellen, andererseits als Pufferzone zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen dienen.

Ein Fußweg, der von der Ortsmitte kommend, über Kinderspielplatz quer durch die Ortserweiterung zum Ortsrand verläuft, soll eine selbstständige Verbindung von der Dorfmitte zur freien Flur schaffen.

Diese Maßnahmen stellen zusammen mit den straßenbegleitenden Grünstreifen im Norden und Süden wertvolle Ausgleichsflächen dar, welche die Ortserweiterung fassen und in die Landschaft einfügen.

8. Erschließungsanlagen

- 8.1 Wasserversorgung Die Wasserversorgung erfolgt über den Wasserzweckverband Niederhöcking.
- 8.2 Abwasserbeseitigung Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die Stadtwerke Landau.
- 8.3 Elektrizitätsversorgung Niederhöcking wird durch die OBAG (Ostbayerische Energieversorgung AG) mit Energie versorgt.
- 8.4 Straßen und Wege
- 8.4.1 Wohnstraße Die Erschließungsstraße soll in Form einer Wohnstraße mit einer Gesamtbreite von 7,25 m ausgebaut werden. Der Straßenquerschnitt ist in folgende Bereiche gegliedert:
- a) Fahrbahn (4,50 m) mit Asphaltdecke, einschließlich Entwässerungsrinne
 - b) Mehrzweckstreifen (2,0 m) als niveaugleicher Bereich für Gästestellplätze und Bepflanzung, sowie für Begegnungsverkehr LKW/LKW
 - c) Öffentlicher Grünstreifen (0,75 m) auf der gegenüberliegenden Straßenseite, der für Versorgungsleitungen, sowie bei Begegnungsverkehr genutzt werden kann.
- 8.4.2 Wohnwege Für die Erschließung der Wohnhöfe sind Wohnwege mit einer Gesamtbreite von 5,00 m vorgesehen. Der Straßenquerschnitt ist in folgende Bereiche gegliedert:
- a) Fahrbahn (3,50 m) mit heller Asphaltdecke, einschließlich Entwässerungsrinne
 - b) Öffentliche Grünstreifen (je 0,75 m) auf beiden Seiten der Fahrbahn, die für Versorgungsleitungen, sowie bei Begegnungsverkehr genutzt werden können.
- 8.4.3 Wohnhöfe Die Wohnhöfe dienen der Erschließung der Wohnhäuser, sollen aber so gestaltet werden, daß sie zum Verweilen einladen. Vorgesehen ist eine Fläche von mindestens 18,0 m x 18,0 m, damit ein Be-

fahren durch Müllfahrzeuge möglich ist. Als Befestigung ist eine Asphaltdecke oder ein großfugiges Pflaster vorgesehen. Mittig sollte ein größerer Bereich unversiegelt bleiben, um die Pflanzung von Hofbäumen zu ermöglichen.

8.4.4 Gehwege

Als fußläufige Verbindung zwischen Ortsmitte und Ortsrand ist zudem ein Gehweg (3,0 m) vorgesehen, der mittig durch die Ortserweiterung führt und zugleich die fahrverkehrsfreie Anbindung des zentral gelegenen Kinderspielplatzes ist.

Ziel ist es, durch eine weiche Linienführung mit offenen Übergängen zu den Vorgärten und durch das Heranrücken der Gebäude an die Wohnstraße einerseits eine Verkehrsberuhigung zu gewährleisten und andererseits eine Verzahnung Wohnstraße - Vorgärten zu schaffen.

8.4.5 Garagenzufahrten, Stellplätze

Je Einzelhaus sind zwei Stellplätze in Form einer Doppelgarage oder eines Carports zu errichten. Bei 2 Wohneinheiten auf einem Grundstück sind 1,5 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen.

gebilligt mit Beschluß des
Stadtrates vom 13.11.2000
Landau a. d. Isar, den



Dieter Asael
Dipl.Ing. (FH) Architekt
mit A. Brey und H. Eckmeier
Härtlstraße 6
94405 Landau / Isar



Dr. Steininger
1. Bürgermeister

A) Textliche Festsetzungen

1.) Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung § 4 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet WA

1.2 Maß der Baulichen Nutzung §§ 16 - 20 BauNVO

Grundflächenzahl GRZ 0,3

Geschoßflächenzahl GFZ 0,6

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze II

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Parzelle 2 Wohnungen

1.3 Bauweise §§ 22 - 23 BauNVO

offen

2.) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 91 BayBO)

2.1 Gebäudeform und Gestaltung des Hauptbaukörper

2.1.1 Der Hauptbaukörper ist im Grundriss als Rechteck auszubilden. Vor- und Rücksprünge sind mit Ausnahme der abgesetzten Anbauten nicht zulässig. Für den Hauptbaukörper ist ein Längen - Breiten - Verhältnis von mindestens 1,3 : 1 einzuhalten.

2.1.2 Die Oberkante des Fußbodens im Gartengeschoss (OK F) darf talseitig max. 0,3 m über dem natürlichen Gelände liegen. (siehe Regelquerschnitte)

2.1.3 Die farbige Absetzung eines Sockels ist nicht zulässig.

2.1.4 Die Hauptbaukörper sind als Bautyp A oder Bautyp B auszuführen.

Bautyp A ist auszuführen bei Hauptbaukörpern mit Gebäudestellung quer zum Hang, also auf den 16 Parzellen mit den Nummern:
1, 4, 6, 7, 8, 9, 11, 13, 14, 17, 21, 22, 23, 24, 25, 28

Bautyp B ist auszuführen bei Hauptbaukörpern mit Gebäudestellung längs zum Hang, also auf den 12 Parzellen mit den Nummern:
2, 3, 5, 10, 12, 15, 16, 18, 19, 20, 26, 27

2.1.5 Anbauten

Anbauten an den Hauptbaukörper sind bündig mit einer Pultdachkonstruktion auszuführen. Das Abschleppen des Hauptdaches ist unzulässig. Haupt- und Nebenbaukörper müssen deutlich abgesetzt sein.

- a) traufseitige Anbauten: Dachneigung max. 28°, First am Hauptbaukörper
Bei einem traufseitigen Anbau an den Hauptbaukörper an einer zwingenden Baulinie muß die Länge des Anbaus mindestens die Hälfte der Länge des Hauptbaukörpers betragen. Die Baulinien gelten für den Hauptbaukörper und seine Anbauten mit Ausnahme der Garage.
- b) giebelseitige Anbauten bzw. Garagenanbauten: Dachneigung bis 18°, First am Hauptbaukörper
Bei einem giebelseitigen Anbau an den Hauptbaukörper muß der Anbau über die gesamte Breite des Hauptbaukörpers erfolgen.

2.2. Dachgestaltung

a) zuletzt ausgebildetes Geschoss ist ein Vollgeschoss

Dachneigung	bei Satteldach	18° - 28°
	bei Pultdach	12° - 20°

Die Traufhöhe ist talseitig zu messen, ausgehend von der OK F des Gartengeschosses bis zur OK Dachhaut in der Schnittlinie der Außenwandflucht. Die zulässigen OK F für das Gartengeschoss sind den beiliegenden Regelquerschnitten zu entnehmen.

Traufhöhe	max. 6,50 m
Dachgauben	unzulässig

Dachüberstand	Ortgang und Traufe bei Satteldach bei Pultdach	0,80 m - 1,20 max 1,20 m
Dachdeckung	bei Satteldach bei Pultdach	Ziegel, natur- bzw. ziegelrot, auch Blechdeckung

b) zuletzt ausgebildetes Geschoss ist ein Dachgeschoss mit Kniestock

Dachneigung	bei Satteldach bei Pultdach	35° - 48° 12° - 20°
Traufhöhe		max. 6,50 m
Dachgauben	Zulässig sind Schleppgauben, Satteldachgauben sowie mit der Außenwand bündige Zwerchgauben. Die Fensterfläche der einzelnen Gaube darf max. 1,0 m ² betragen. Pro Dachseite können max. 2 Dachgauben errichtet werden. Zwerchgauben werden dabei nicht eingerechnet.	
Dachüberstand	Ortgang und Traufe bei Satteldach bei Pultdach	max. 0,50 m max. 1,20 m
Dachdeckung	bei Satteldach bei Pultdach	Ziegel, natur- bzw. ziegelrot, auch Blechdeckung

2.3 Garagen und Stellplätze

Je Einzelhaus sind 2 Stellplätze in Form einer Doppelgarage oder eines Carports zu errichten. Bei zwei Wohneinheiten auf einem Grundstück sind 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit zu errichten. Bei einer Stauraumtiefe von weniger als 5,0 m vor den Garagen ist ein elektrischer Toröffner einzubauen. Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

Die max. Traufhöhe für freistehende Garagen(Nebengebäude) beträgt 3,00 m und ist talseitig zu messen. (siehe Textliche Festsetzungen 2.2 a)

2.4 Einfriedungen / Sonstiges

Zur straßenseitige Begrenzung der Bauparzellen sind zulässig:
Holzzäune mit senkrechten Latten

Zur seitlichen und rückwärtigen Begrenzung der Bauparzellen sind zulässig:
Holzzäune mit senkrechten Latten oder eine Einfriedung mit korrosions-
geschütztem Maschendrahtzaun. Hinterpflanzung durch standorttypische
Sträucher.

max. Höhe von Zäunen: 1,20 m. Sockel sind unzulässig

Einfriedungen zu den als Wohnhöfen ausgebildeten Wendemöglichkeiten
am Ende der Wohnwege nicht zulässig.

Im Bereich von Vorgärten sollten möglichst keine Einfriedungen vorgesehen
werden, um ein großzügiges Gestaltungsbild zu erreichen. Eine zur Straße hin
offene, pflanzliche Gestaltung der Vorgärten wäre wünschenswert.

2.5 Oberflächenwassernutzung

Unverschmutztes Niederschlagswasser und Drainagewasser ist, entweder als
Brauchwasser wieder zu verwenden oder dem Grundwasser wieder zuzuführen.
Dazu sind unterirdische Sammelbehälter mit mind. 6,00 m³ Fassungsvermögen
auf den jeweiligen Bauparzellen zu errichten. Die privaten Regenwasserzisternen
sind ohne Bodendecke auszuführen.

3.) Allgemeine Festsetzungen

3.1 Bodenversiegelung

Zufahrten und Stellplätze:

Die Bodenversiegelung ist möglichst gering zu halten, die Verwendung von
naturnahen Baustoffen ist anzustreben. Zulässig sind z. B. Pflaster, Rasen-
gittersteine, Schotterrasen oder wassergebundene Kiesdecken. Die Befestigung
mit einem Pflasterbelag muß großfugig mit Schotter-Oberboden-Verfüllung
erfolgen. Die Versiegelung mit Asphalt ist nicht zulässig.

3.2 Gelände

Die topographischen Geländebeziehungen weisen Neigungen von
ca. 10% bis ca. 15% auf.

Das Gelände ist weitgehendst in seiner jetzigen Gestalt zu belassen, die Gebäude sind entsprechend anzupassen.

Das natürliche Gelände kann gemäß der beiliegenden Gebäuderegelschnitte auf der Gartenseite mit einer Stützmauer abgefangen werden. Talseitige Aufschüttungen sind nicht zulässig, Abgrabungen sind zulässig, wenn dadurch ein ebenerdiger Austritt erreicht wird. (siehe Regelquerschnitte)

3.3 Bodendenkmäler

Beim Auffinden von Bodendenkmälern im Rahmen der Erschließungsarbeiten für das Baugebiet ist das Landratsamt Dingolfing-Landau, Untere Denkmalschutzbehörde, oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Landshut, unverzüglich zu verständigen (Art. 8 DSchG).

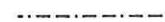
B) Planerische Festsetzungen

1 Gebäude

1.1 Baulinie



1.2 Baugrenze

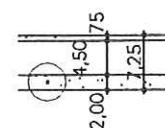


1.3 Firstrichtung des Hauptbaukörpers
mit empfohlener Stellung der Garage als Anbau

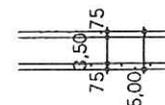


2 Verkehrsflächen

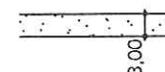
2.1 Wohnstraße a) Grünstreifen 0,75 m Schotterrasen
b) Fahrbahn 4,50 m Asphaltdecke
c) Mehrzweckstreifen 2,00 m Schotterrasen



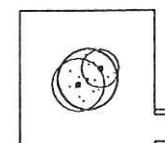
2.2 Wohnweg a) Grünstreifen 0,75 m Schotterrasen
b) Fahrbahn 3,50 m Asphaltdecke
c) Grünstreifen 0,75 m Schotterrasen



2.3 Gehweg
wassergebundene Kiesdecke



2.4 Wohnhof
Pflaster oder Asphaltdecke, Baumscheibe mittig
Wendemöglichkeit 18 m x 18 m

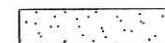


3 Grünflächen

3.1 vorhandener Gehölzbestand



3.2 öffentliche Grünfläche



3.3 Kinderspielplatz



3.4 Pflanzgebot im öffentlichen und privaten Bereich
Bäume mit Standortbindung
siehe textl. Festsetzungen der Grünordnung 1.1



3.5 Pflanzgebot im privaten Bereich, Bäume ohne Standortbindung
je 200 qm Grundstücksfläche 1 Baum
siehe textl. Festsetzungen der Grünordnung 2.1



3.6 Pflanzgebot im privaten Bereich zum Aufbau eines Ortsrandes,
siehe textl. Festsetzungen der Grünordnung 2.2
Streifen (b=4,00 m) zu mind. 50 % der Länge bepflanzt



3.7 zu pflanzende Sträucher
Planzgebot ohne exakte Standortbindung



C) Maßnahmen zur Grünordnung

1. Aufgabenstellung/ rechtlicher Rahmen

Im Vorgriff auf die ab 2001 geltende Eingriffsregelung in der Bebauungsplanung wurde die gepl. Maßnahme entsprechend dem vom Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, München herausgegebenen Leitfaden - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (1. Auflage Sept.99) untersucht und abgewogen.

In der Übergangszeit bis zum 31.12.2000 ist den Gemeinden durch Art. 1 Abs. 1 AGBauROG das Recht gegeben, sich von der Anwendung freizustellen, sofern den Belangen des Naturschutzes auf andere Weise Rechnung getragen werden kann.

Erster wesentlicher Schritt ist die Vermeidung des Eingriffs. Unvermeidbare Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Aufgrund der landschaftlichen Situation und einer Planung, die auf wirksame Vermeidung zielt, besteht nach der Checkliste im vorgenannten Leitfaden die Möglichkeit zu einer vereinfachten Vorgehensweise, die hier Anwendung finden kann. Demnach ergibt sich kein weiterer Ausgleichbedarf.

2. Ausgangssituation

2.1 Derzeitige Nutzungen

Die für das geplante Wohngebiet beanspruchte Fläche wird derzeit im wesentlichen ackerbaulich genutzt. Der Großteil von Grundstück Nr. 139/7 (im südwestlichen Teilbereich des Gebiets an der Kreisstraße gelegen) wird als Lagerfläche genutzt.

2.2 Naturräumliche Einordnung

Das Planungsgebiet gehört der naturräumlichen Einheit 060 Isar- Inn-Hügelland und dabei speziell der Untereinheit 060.02 Kammerner Hügelland an.

Es handelt sich dabei um ein bewegtes und stärker mit Löß bedecktes Hügelland zwischen Isar- und Vilstal. In die Flanken haben sich Täler eingegraben. In den Tälern treten stellenweise schwere Lehm Böden auf, die örtlich Vernässungserscheinungen (Staunässeböden) zeigen.

Die nährstoffreichen, tiefgründigen Braunerden aus Lößlehm an den Hängen bilden im naturräumlichen Feingefüge einen Gegensatz zu den lößfreien Hängen, an denen sandig- kiesige Böden und Braunerden mittlerer bis geringer Sättigung auftreten.

Aufgrund der nährstoffreicheren Böden ist in dieser Untereinheit der Wald zugunsten des Ackers stärker zurückgedrängt.

Das Klima ist ziemlich kontinental mit vielfach strengen Wintern und mäßig heißen, gewitterreichen Sommern und einer Neigung zu Spätfrost. Die jährlichen Niederschläge liegen bei 700 - 800 mm.

Die potentiell natürliche Vegetation, als diejenige Vegetation, die sich nach Aufhören der menschl. Nutzung langfristig einstellen würde, ist hier nach Seibert (1968) der Eichen- Hainbuchen- Wald und zwar der reine Labkraut-Eichen- Hainbuchenwald (Galio- Carpinetum typicum)- Südbayernrasse. Typische Baumarten sind demnach insbesondere Eiche, Buche, Hainbuche, Winterlinde, Esche, Vogelkirsche, Feldahorn Eberesche, Birke. An Sträuchern sind v.a. Hasel, Hartriegel, Schlehe, Liguster , Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Wolliger Schneeball und Ackerrose zu nennen.

2.3 Vorhandene Vegetation

Direkt im geplanten Baugebiet gelegen sind nur ein paar wenige Gehölze (Eschen, Weiden, Hasel, Holunder usw.). Sie kommen fast nur in der sog. Lagerfläche vor und sind im wesentlichen durch Sukzession entstanden. Angrenzend bzw. randlich sind einige gepflanzte Gehölze v.a. Obst bzw. Ziersträucher in den bestehenden Gartengrundstücken bzw. z.T. entlang der Kreisstraße vorhanden.

Neben den Ackerflächen sind im Bereich der Lagerfläche bzw. an den randlichen Böschungen Grasfluren in mehr oder minder artenarme , nährstoffreicher Ausbildung anzutreffen.

2.4 Umgebende wertvolle Strukturen

In der Nähe des Baugebietes sind ein paar wertvollere Gehölzstrukturen/ kartierte Biotope nach Biotopkartierung Bayern vorhanden. Es handelt sich dabei um die Biotope Nr. 34, 35.01, 31.05 und 29.01 (Waldflächen, Feldgehölze)

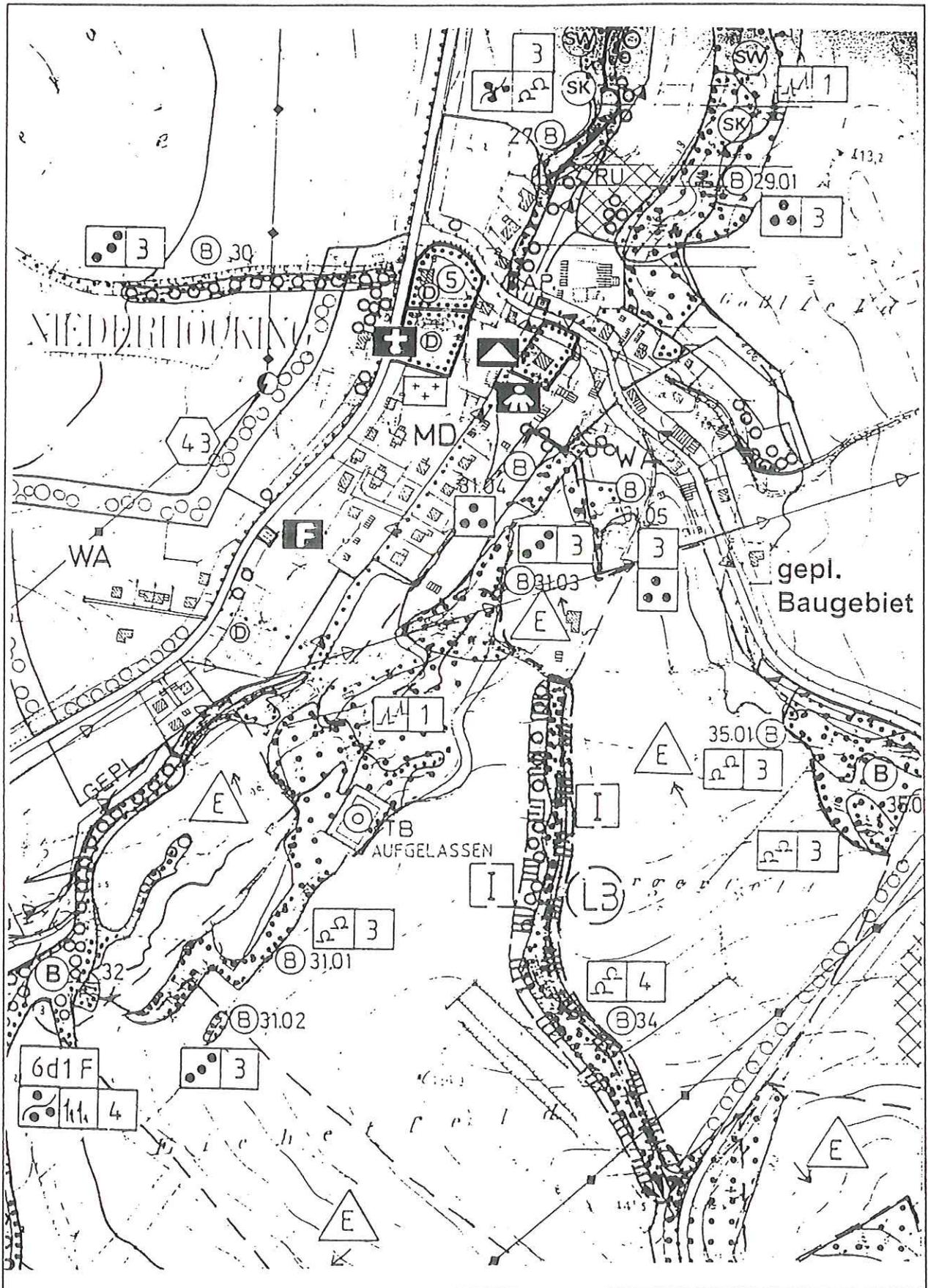
2.5 Landschaftsplanerische Ziele

Das **Arten- und Biotopschutzprogramm** des Landkreises Dingolfing-Landau beschreibt für diesen Bereich folgende Ziele:

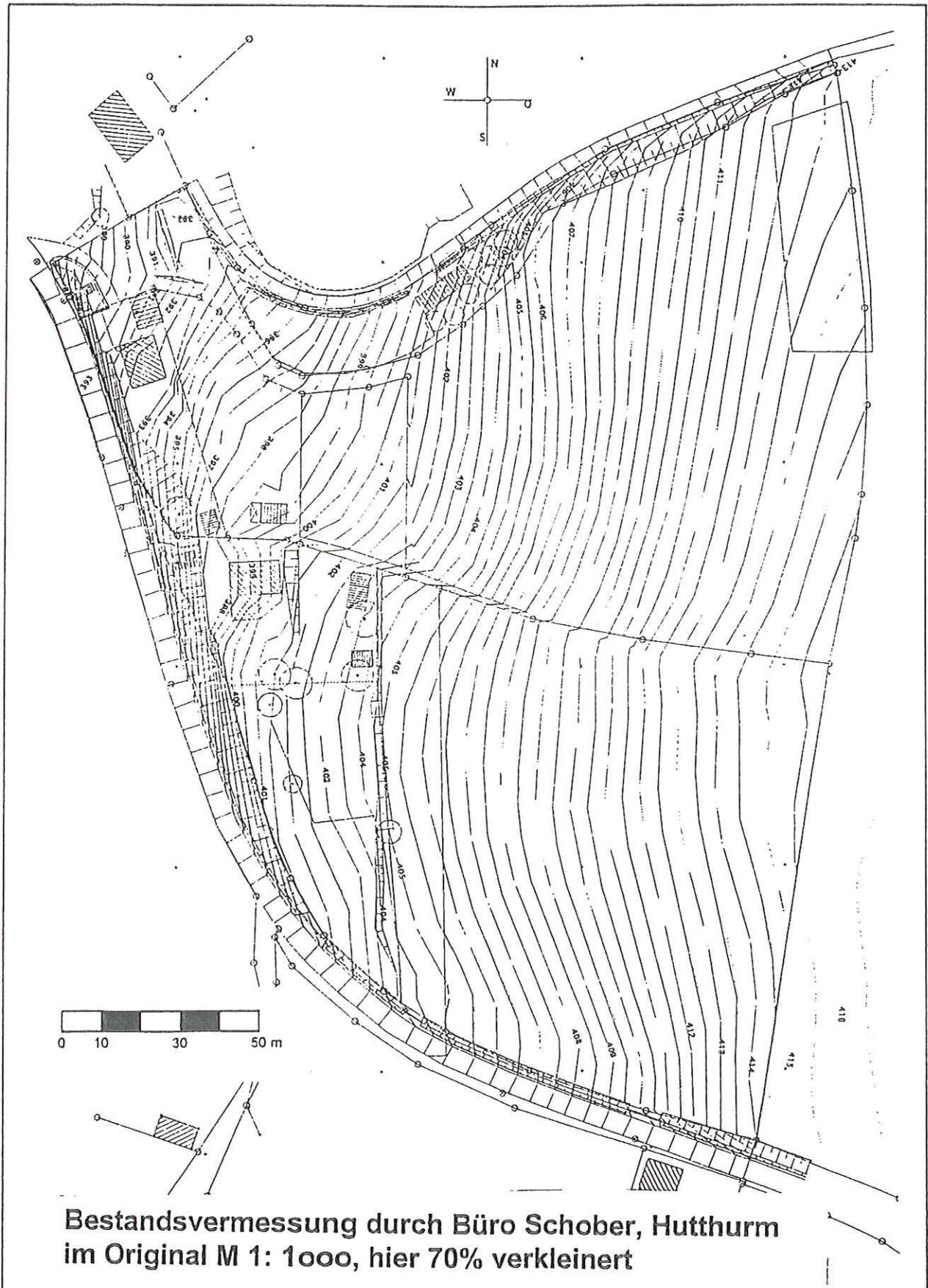
- Neuanlage und Entwicklung von Hecken, Feldgehölzen, struktureichen Waldrändern, Säumen und Kleinstrukturen im vorwiegend intensiv ackerbaulich genutztem Hügelland
- Erhalt der vorh. Waldreste im Tertiär
- Entwicklung der Bachtäler im Tertiären Hügelland zu naturnahen Vernetzungsstrukturen entlang der Bäche und Gräben (hier v.a. entl. dem Ammerbach)

Im bisherigen Stand des **Landschafts- und Flächennutzungsplans** der Stadt Landau gibt es hierzu keine spezifischen oder weiteren Aussagen

Ausschnitt aus dem Landschaftsplan- Vorentwurf



Bestandssituation lt. Vermessung



Zusammenstellung der wesentlichen Ziele und Gesichtspunkte von Seiten der Grünordnung

1. **Grundsätzliches**
möglichst weitgehende Vermeidung von Eingriffen in die Landschaft bei der Einfügung des neuen Baugebiets in die Landschaft (Ortseingangssituation, Straßenraumgestaltung, Grünflächen im Gebiet, Wasserhaushalt usw.) und Stärkung des Verbunds mit bestehenden wertvollen Strukturen
2. Erhöhung des **Wohnwertes** im Baugebiet durch rahmende Eingrünung, ansprechende öffentliche Straßenraumgestaltung in Verbindung mit den privaten Haus- und Gartengestaltungen
Schaffung von Treffpunkten, Aufenthalts- und Spielbereichen für Jung und Alt
3. Gewisses Maß an **Durchgrünung** über öffentliches Grün (Straßenbegleitgrün und Pflanzungen am Ortsrand/ entlang der Kreisstraße, bzw. in Verbindung mit dem Kinderspielplatz und den Fußwegen bzw. Straßenräumen)
4. Ansprechende **Gestaltung der Straßenräume** im Baugebiet durch straßenbegleitende Mehrzweck-/ Grünstreifen (Schotterrasen) mit Pflanzung von Laubbäumen; Kombination unterschiedlicher Raumbildungen; Bepflanzung mit klein- oder großkronigen Laubbäumen
5. Aufbau eines abwechslungsreichen **Ortsrandes und Ortseinganges** über öffentliches und privates Grün
z.B. Baumreihe entlang der DGF 25/ Ortseingang, Pflanzgebot am Ortsrand für private Flächen mit Heckenabschnitten und öffentlicher Grünstreifen mit flächigen Aufweitungen zu Obstwiesen und Feldgehölz.
6. Verwendung **einheimischer Gehölze** (v.a. auf öffentliche Flächen bzw. am Ortsrand)
Im Inneren und in den Gärten Verwendung von in die Region passenden Ziergehölzen
Anlage von extensiven Wiesenflächen bzw. von Schotterrasenflächen bei sonstigem Straßenbegleitgrün.
7. **Geringhalten der Bodenversiegelung** (Geringhalten der asphaltierten Fahrbahnen; Beschränkung der Stellplätze/ Stellflächen auf versickerungsfähige Materialien, z.B. Pflaster, wassergebundene Decken, usw.); Empfehlung zur Regenwassernutzung

Textliche Festsetzungen der Grünordnung

1. Für öffentliche Flächen

1.1 Pflanzgebote

An den Rändern des Baugebietes sind **Grünflächen** als Ausgleich, zur Ortsrandgestaltung/ Einbindung in die Landschaft **mit abwechslungsreicher Bepflanzung** in Form von Heckenabschnitten, Einzelgehölzen, Baumgruppen, Obstbäumen und Wiesenabschnitten durch die Stadt anzulegen.

Entlang der Ostgrenze des Baugebiets ist zur Verbesserung des Übergangs in die Landschaft ein **mind. 3 m breiter öffentlicher Streifen** anzulegen, der einerseits als Fußweg oder Pflweg (Kies-/ Grünweg) zu nutzen ist und andererseits das Baugebiet gegenüber Einschwemmungen aus den angrenzenden Flur schützt (z. B. durch versickerungsfähige Ausbildung mit Mulden).

Zur Gestaltung der **Straßenräume** sind vor allem heimische Laubbäume (groß-und kleinkronige Arten) im gepl. Mehrzweckstreifen, entlang der Kreisstraße und entlang der Fußwege zu pflanzen.

Im Inneren des Baugebiets ist ein Kinderspielplatz eingeplant, der vor allem randlich mit Strauchgruppen (v.a. Arten wie Haseln, Weiden; oder sonstige ungiftige Arten) und einzelnen heim. Bäumen bzw. Obstgehölzen und Wiesenansaat zu begrünen ist.

2. Speziell für private Flächen/ Einzelgrundstücke

2.1 Mindestbepflanzung

Auf den nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfähigkeit der Gebäude an geeigneter Stelle je 200 m² Grundstücksgesamtfläche mind. 1 Baum (siehe Liste zu 3.1 in der Anlage zur Begründung) zu pflanzen und zu erhalten.

Von den geforderten Baumpflanzungen sollte ein Baum pro Grundstück im Vorgarten/ straßennahen Bereich gepflanzt werden .

2.2 Ortsrandbegrünung- Pflanzgebot im 4 m- Streifen

Speziell bei den Grundstücken an der Ostgrenze des Baugebiets ist zur Verbesserung der Einbindung in die Landschaft und zur Vernetzung ein Ortsrand aus heimischen Bäumen und Sträuchern und Obstgehölzen in abwechslungsreicher Gestaltung auf den privaten Grundstücken in einem mind. 4 Meter breitem Streifen anzulegen. Es sind dabei mindestens 50 % der

Länge mit Hecken / Gehölzen zu bepflanzen. Am Ortsrand dürfen nur heimische Gehölze bzw. Obstbäume(siehe Liste zu 3.1.1 bis 3.1.3 in der Anlage zur Begründung) verwendet werden.
Siehe dazu Erläuterung in Anlage G1 und 2).

3. Gehölzpflanzungen (gültig für öffentliche und private Flächen)

weitere Ausführungen hierzu siehe Empfehlungen im Anhang zur Begründung

- 3.1** Die Begrünung im Geltungsbereich (öffentliche und private Flächen) ist mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern bzw. in die Region passenden Ziersträuchern durchzuführen.
Insbesondere sind dazu Arten aus der Empfehlungsliste zu 3.1 im Anhang zur Begründung zu verwenden.

3.2 Mindestpflanzgrößen/ Pflanzabstände

Einzelbäume:	Hochstämme 3- 4 x verpflanzt, Stammumfang 10 - 12 cm
Obstbäume:	Hochstämme (regionale Sorten)
Gemischte Gehölzpflanzungen:	Sträucher 60-100 cm Heister 100-150 cm
Pflanzabstände für gemischte Gehölzpflanzungen/ Hecken	max. 1,50 m in der Reihe und 1,00 m zwischen den Reihen

Empfehlungen von Seiten der Grünordnung und Erläuterungen zu den Festsetzungen

Empfehlungen von Seiten der Grünordnung zur Freiflächengestaltung

A) Allgemeines zur Gartengestaltung

Haus und Garten bilden eine Einheit. Eine gelungene Gartengestaltung bindet das Haus ein und verleiht ihm Freundlichkeit. Insbesondere die Vorgärten, Hausbäume und Einfriedungen prägen einen Ort, einen Straßenraum entscheidend mit. Sie machen eine Straße farbiger, interessanter und vielfältiger.

Landschaftsgerechte Bauweisen binden das Gebäude in den Geländeverlauf ein. Hohe Sockel sind zu vermeiden. Diese lassen den Baukörper gestelzt erscheinen und verhindern harmonische Übergänge zwischen Erdgeschoß, Terrasse und Garten. Sogenannte „Maulwurfshügelterrassen“ (Terrassen mit steilen, aufgeschütteten Böschungen) sollten vermieden werden, vielmehr soll auf einen möglichst ebenerdigen oder flachen und harmonischen Anschluß Wert gelegt werden.

In dem vorliegenden Gelände ist ganz besonderer Wert auf eine harmonische Einbindung ohne große Erdbewegungen und gute Abstimmung mit den Nachbargrundstücken zu legen.

Freundliche und offen gestaltete Vorgärten sind für den Besucher einladend und wirken auch positiv in den Straßenraum hinein.

Die Bepflanzung sollte hier locker und abwechslungsreich angeordnet sein und Einblick/ Blickpunkte schaffen statt geschlossene Riegel. Eine Kombination von Hausbaum, winterharten Blütenstauden, einigen Ziersträuchern und Kletterpflanzen im Eingangsbereich (z. B. Weinstock an sonniger Hauswand) schafft eine freundliche Atmosphäre.

Auf eine unauffällige Unterbringung der Abfalltonne ist zu achten.

Falls in der Garage der Platz nicht ausreicht, wäre eine Integration im Zaun oder ein Platz hinter Sträuchern denkbar.

Siehe dazu auch Beispiel/ Vorschlag zu einer Gartengestaltung in **Anlage G 7**, die wichtige Elemente der Freiraumgestaltung aufzeigt.

B) Einfriedungen

Zäune bilden den Übergang zwischen öffentlichen Straßenraum und privatem Garten. Sie sind äußerst raumwirksam und bestimmen das optische Erscheinungsbild der Straße.

Ein einheitlicher, freundlicher und ruhiger Gesamteindruck wird durch die Errichtung von Holzzäunen mit senkrechter Lattung (Höhe z. B. 1,00 bis 1,20 m; Ausbildung als gehobelte Lattung oder halbrunden Hölzern mit verschiedenen Möglichkeiten der Randausbildung ohne Sockel) erreicht. Auf eine Abgrenzung mit einem Sockel sollte - insbesondere bei höhengleichem Anschluß verzichtet werden.

Der Verlauf der Zäune sollte dem Gelände folgen. Besonders freundlich wirkt es, wenn die Zäune von der Fahrbahn abgerückt sind und dazwischen ein Rasen oder Pflanzstreifen angelegt ist. So werden wohlthuende und „weiche“ Übergänge geschaffen..

Bei einer Hinterpflanzung mit Sträuchern können als Abgrenzung zu den Nachbarsgrundstücken bzw. zum Ortsrand auch Maschendrahtzäune verwendet werden. Wichtig ist dabei die Kombination mit der Bepflanzung.

Auf den nachfolgenden Seiten sind zur Veranschaulichung Skizzen eingefügt. Anregungen zur Ausbildung der empfohlenen Holzlattenzäune sind in den Zaunbeispielen **Anlage G 6** zu finden.

C) Befestigte Flächen

Geh- und Fahrbereiche bzw. Sitzplätze müssen nicht immer komplett versiegelt werden. Pflasterflächen und wassergebundene Decken lassen Wasser versickern und sehen noch dazu interessanter aus. Wichtig ist dabei auch, daß die befestigten Flächen auf das wirklich nötige Maß beschränkt werden. Für Zugänge und Sitzplätze eignen sich die in der Region typischen Materialien wie Pflaster aus Granit, Klinker oder auch Beton. Bei Garageneinfahrten, Stellplätzen reichen meist wassergebundene Decken, Fahrspuren im Rasen oder Pflaster mit Rasenfuge aus.

Stoßen bei benachbarten Grundstücken die Zufahrten aneinander, wäre eine einheitliche Gestaltung des Belages beider Zufahrten anzuraten. Eine Absprache mit dem Nachbarn ist zweckmäßig und lohnenswert.

Insbesondere bei Doppelgaragen mit größeren Vorplätzen sollte die Fläche durch Baumpflanzung und Grüninseln gegliedert und aufgewertet werden.

D) Bepflanzung

Heimische Gehölze und Pflanzen mit langer Tradition in den Gärten passen am besten in unsere Gegend und sind am robustesten.

Pfaffenhütchen, Hartriegel, Schneeball, Feldahorn, Haseln, Hainbuche oder Wildrosen wären hier zum Beispiel zu nennen.

Eingebürgerte Ziersträucher wie Flieder, Felsenbirne Weigelie, Maiblumenstrauch, Pfeifenstrauch, Strauchrosen und Buchs passen gut ins Ortsbild und bilden reizvolle Blütenaspekte.

Obstbäume als Hoch- oder Halbstämme verwendet sind vielseitig einsetzbar in größeren oder kleineren Gärten, ob als Hausbaum oder als wichtiger Schattenspender im Garten. Sie sind zu allen Jahreszeiten schön anzusehen und bringen noch dazu Ertrag.

Eine Liste geeigneter Arten ist in **Anlage G 3** (=Liste zu den Festsetzungen zur Grünordnung 3.1 zu finden).

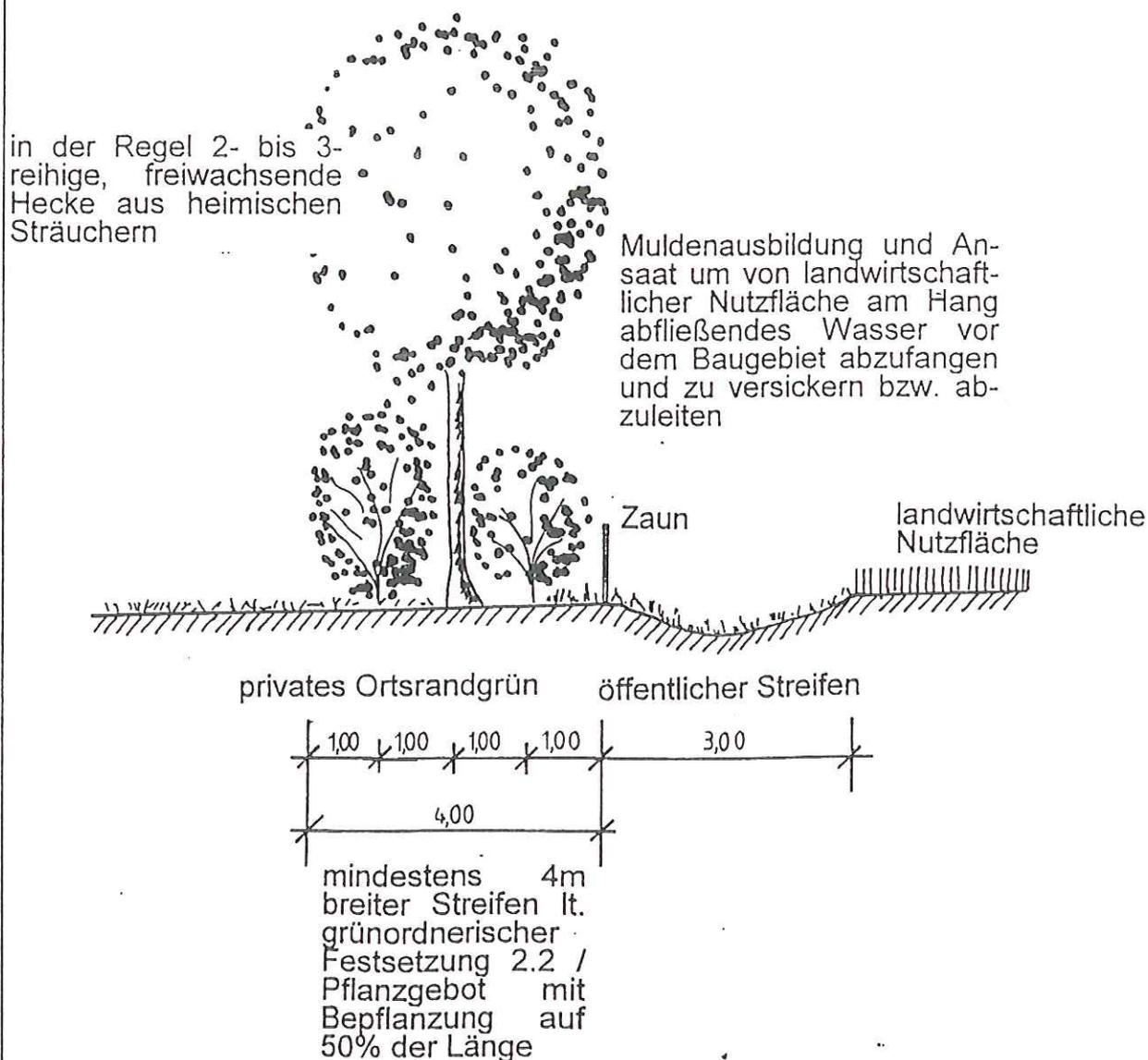
Blühende winterharte Gartenstauden wie Margeriten, Rittersporn, Lavendel, Salbei, Aster, Phlox, Pfingstrosen für sonnige Bereiche oder Waldgeißbart, Astilben, Frauenmantel, Immergrün usw. bilden zusammen mit Zwiebelpflanzen eine große Bereicherung durch Farbe, Struktur und Duft.

Kletterpflanzen beleben und schmücken Fassaden von Wohngebäuden und Garagen.

Anlage G 1

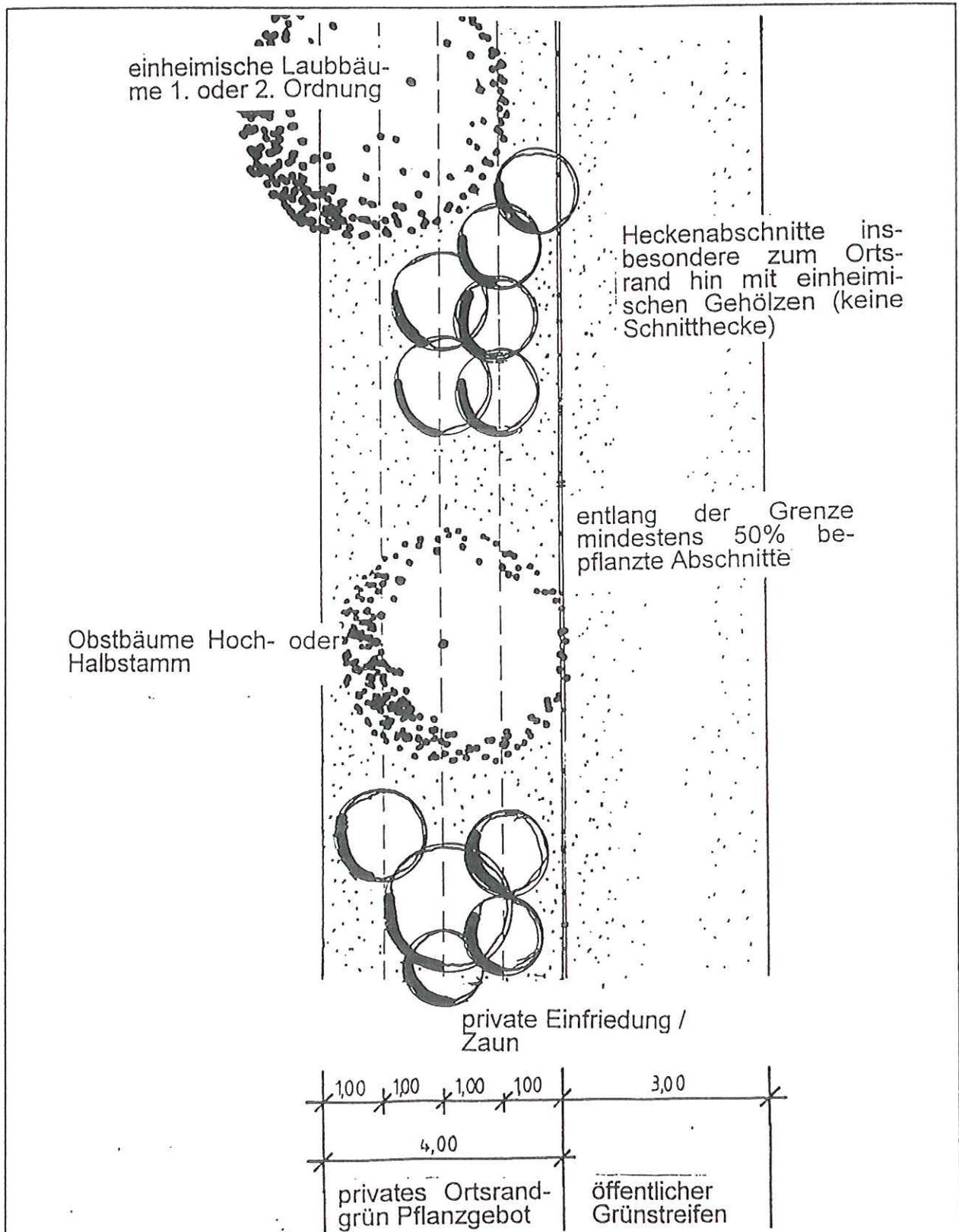
zu Festsetzung unter 2.2 - Ortsrandbegrünung auf privaten Flächen
- und zu 1.1 für öffentlichen Streifen - Hier: Schnitt

Schnitt - Ortsrand öffentlicher und privater Streifen



Anlage G 2

zu Festsetzung unter 2.2 - Ortsrandbegrünung auf privaten Flächen
- und zu 1.1 für öffentlichen Streifen - Hier: Grundriss



Anlage G 3

Zur Festsetzung unter

3. Gehölzarten

(gültig für öffentliche und private Flächen)

- 3.1 Die Begrünung im Geltungsbereich (öffentliche und private Flächen) ist mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern bzw. im Inneren des Baugebiets auch mit in die Region passenden Ziersträuchern durchzuführen.

Insbesondere sind dazu zu verwenden und besonders geeignet:

3.1.1 Einzelbäume/ Großbäume (i. d. Regel heimische Laubbäume)

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

3.1.2 Kleinkronige Bäume

Obstbäume, mindestens Halbstämme (in Privatgärten),
besser Hochstämmen in ortsüblichen, robusten Sorten

und heimische Laubbäume 2. Ordnung wie

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Betula pendula	Sandbirke
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

3.1.3 Heimische Sträucher (vor allem am Ortsrand und bei Ausgleichsmaßnahmen zu verwenden)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen

Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose und andere Wildrosen
Salix caprea	Salweide bzw. andere heim. Arten
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

3.1.4 Ziersträucher (insbesondere für Vorgärten und im Inneren des Baugebiets geeignet)

geeignete Arten z. B.:

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Daphne mezereum	Seidelbast
Deutzia magnifica	Maiblumenstrauch
Forsythia intermedia in Sorten	Goldglöckchen
Philadelphus in Sorten	Pfeifenstrauch
Syringia vulgaris u. Veredelungen	Flieder
Ribes alpinum in Sorten	Zierjohannisbeere
Strauchrosen in Sorten	Strauchrosen
Viburnum in Sorten	Schneeball
Spiraea in Sorten	Spierstrauch
Buxus sempervirens	Buchs
Weigelia in Sorten	Weigelia

3.2 Negativliste

In Vorgärten sowie an Grenzen der Grundstücke zur Straße bzw. zur Landschaft sind nicht zugelassen fremdartige Gehölze wie z.B.:
Blaufichte, Lebensbaum, Scheinzypresse, Blutberberitze.

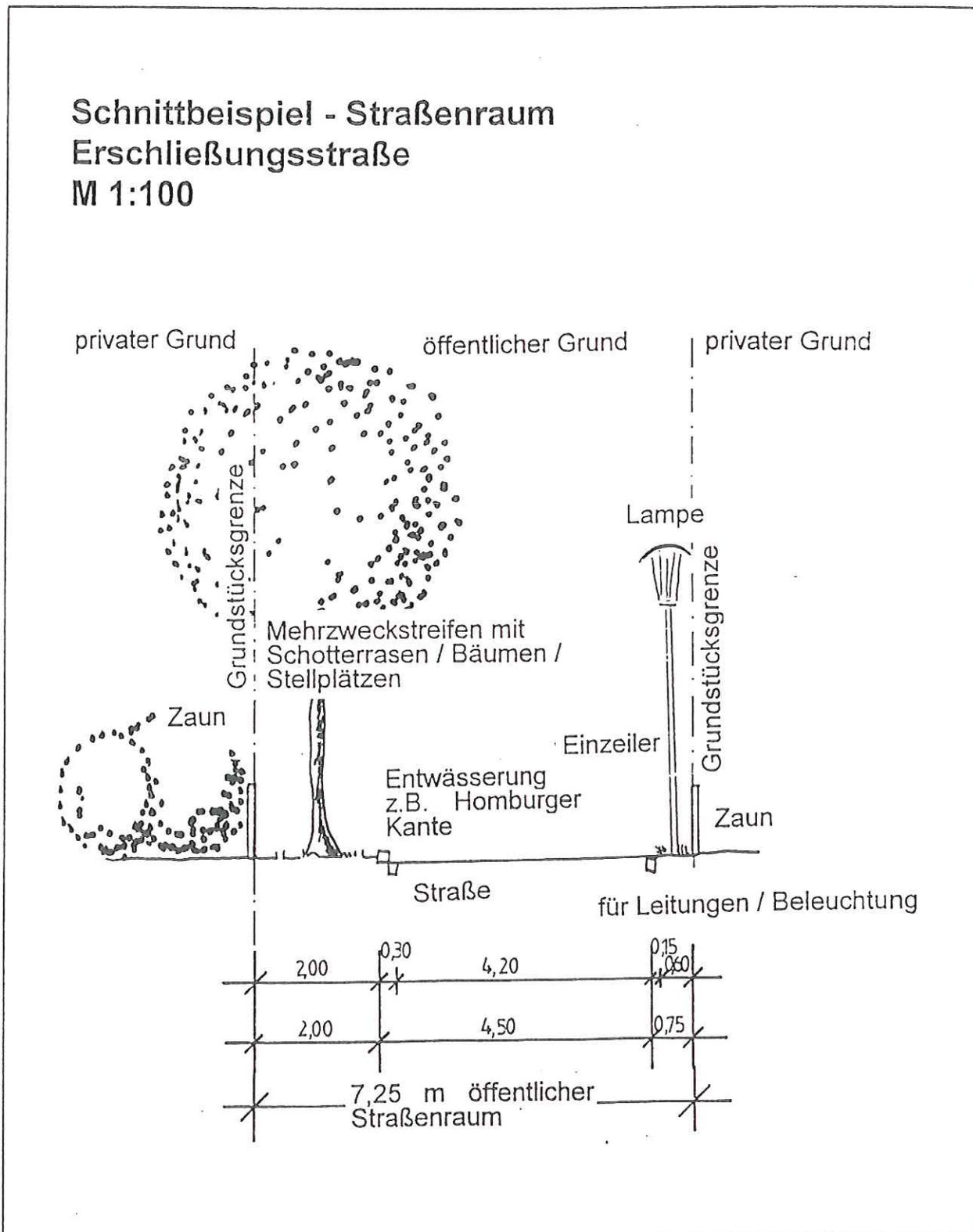
Auch sonst sollen möglichst keine fremdländischen Gehölze wie die Mehrzahl der Nadelgehölze, Hängeformen und bunt- bzw. rotlaubige Arten von Laubgehölzen - insbesondere in den Vorgärten und entlang der Straßen verwendet werden.

3.3 Geschnittene Hecken

Auf privaten Grundflächen sind geschnittene Hecken nur zwischen zwei Baugrundstücken, nicht aber zur Straße hin bzw. zur Landschaft zulässig.
Es sollen vor allem heimische Arten verwendet werden, wie z.B.:
Feldahorn, Hainbuche, Weißdorn, Liguster.

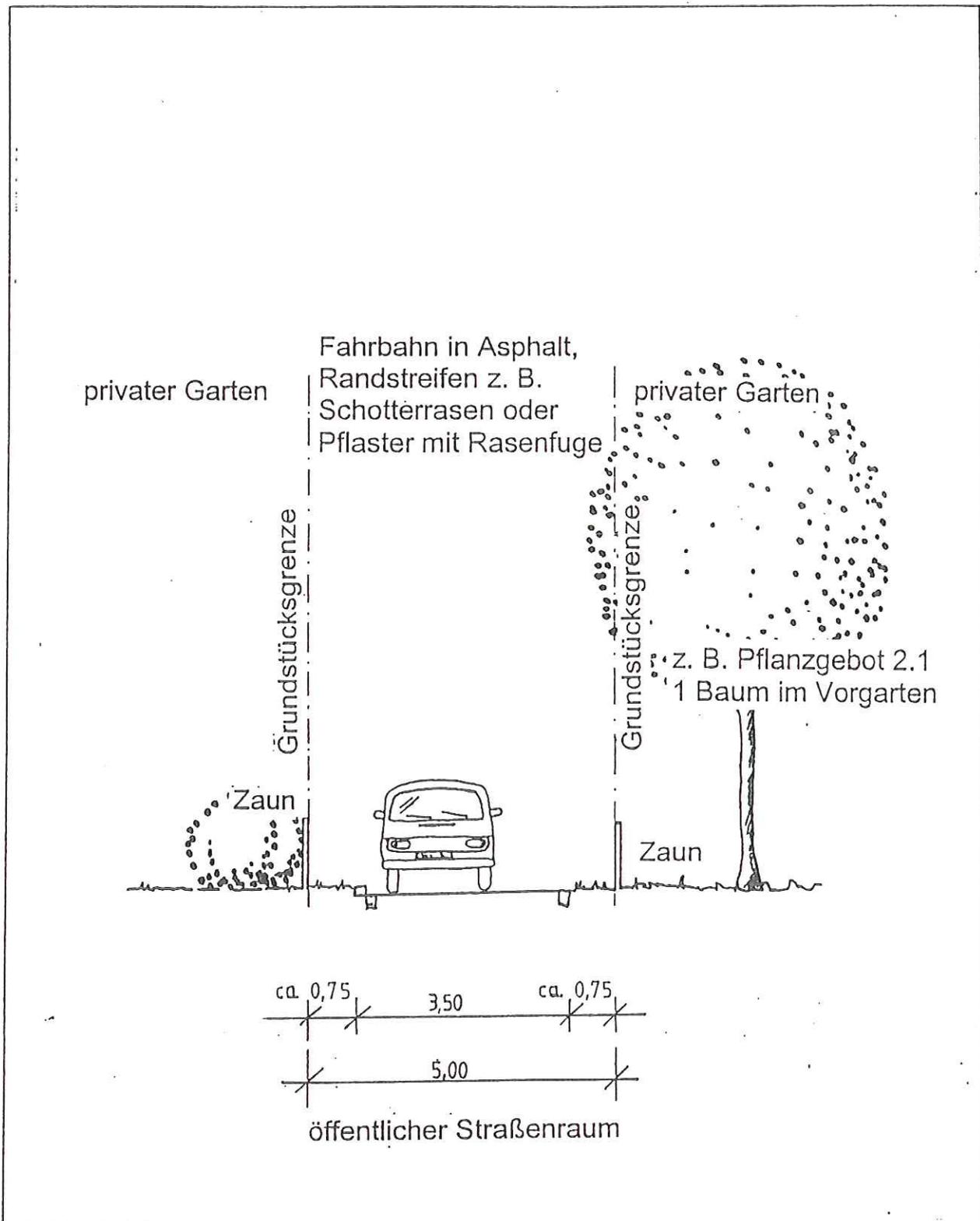
Anlage G 4

Schnittbeispiel Straßenraumgestaltung mit Mehrzweckstreifen und Begrünung entlang der Haupterschließung



Anlage G 5

Schnittbeispiel Straßenraumgestaltung -Straße im Nordosten

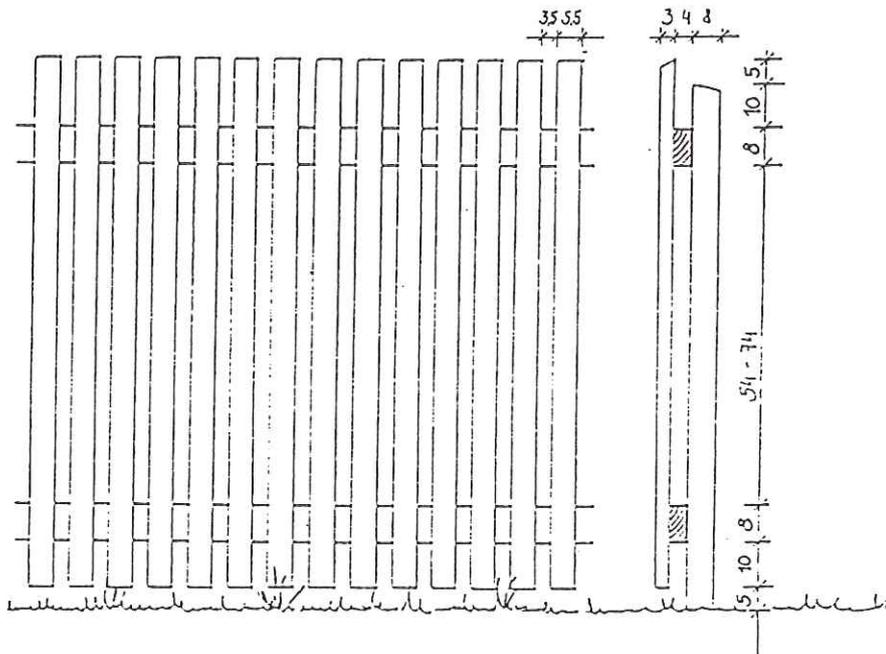


Anlage G 6

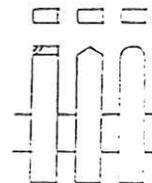
Gestaltungsvorschlag für Einfriedungen - Beispiele

Holzzäune mit senkrechten Hölzern

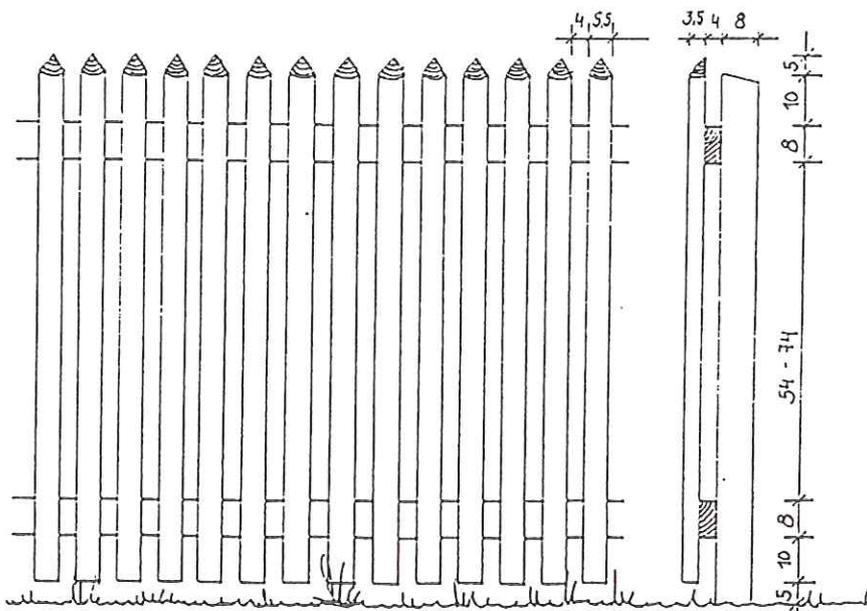
1. Profillattenzaun - Höhe ca. 100- 120 cm



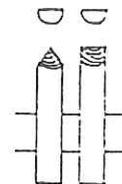
Beispiele für mögliche Ausbildung der Enden:



2. Staketenzaun (halbrunde Hölzer) - Höhe ca. 100- 120 cm



Beispiele für mögliche Ausbildung der Enden:



Anlage G 7

Gestaltungsvorschlag für die Privatgrundstücke - Beispiel

