

A. Satzung

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) hat der Markt Oberzell folgende Satzung beschlossen:

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN ERWEITERUNG WA „ZIERINGER FELD“ ERLAU

§1 Geltungsbereich

Eine Teilfläche der Flurnummer 1231 der Gemarkung Ederlsdorf bildet die Erweiterungsfläche dieser Satzung. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M = 1 : 1000 vom 26.11.2018 (Anlage 1). Der Lageplan und seine textlichen Festsetzungen sind Bestandteil dieser Satzung.

§2 Zulässigkeit der Vorhaben

- (1) Innerhalb der in §1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§29 BauGB) nach §30 Abs. 1 BauGB.
- (2) Der Geltungsbereich ist als allgemeines Wohngebiet nach §8 BauNVO ausgewiesen.

§3 Textliche Festsetzungen

Vgl. Punkt 3 Textliche Festsetzungen (Seite 7)

§4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Oberzell, den

(Siegel)

Josef Würzinger, 1. Bürgermeister

B. Begründung

1. Planung

1.1. Anlass der Änderung

Das Baugebiet dient der erforderlichen Deckung des Wohnraumbedarfs. Durch die Erweiterung des Baugebietes „Zieringer Feld“ werden neue Bauparzellen ausgewiesen, die auf Grund der Lage vor allem für Familien mit Kindern geeignet ist. Im Gemeindegebiet Oberzell sind nur noch Restgrundstücke zum Erwerb für Bauinteressenten vorhanden. Diese liegen jedoch wesentlich tiefer als das gegenständliche Wohngebiet und kommen daher aufgrund des größeren Überschwemmungsrisikos nicht für Wohnbebauung in Frage.

Die Höhe der OK FFB muss wegen der Lage in der Nähe des Hochwasserbereiches auf 294,50 mÜNN festgesetzt werden.

Die Grundstücksgrößen sollen zwischen 600 m² und 850 m² liegen.

Die Bebauung soll dem Bauwerber so viele Freiheiten wie möglich eröffnen. Es soll eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern möglich sein. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes orientieren sich an denen des östlich angrenzenden Baugebietes.

1.2. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet nicht als Wohnbaugebiet ausgewiesen. In der Sitzung vom 19.03.2018 hat der Gemeinderat die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen, so dass der Planungsbereich als WA ausgewiesen werden kann.

1.3. Beschreibung des Planungsgebietes

1.3.1. Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im östlichen Teil des Ortsbereichs Erlau.

Im Osten und Westen grenzt das Planungsgebiet an die bestehende Bebauung an, ebenso im Norden an die örtliche Kirche, sowie getrennt durch das Bahngleis der früheren Linie Passau – Oberzell an weitere Bebauung. Im Süden schließt das Planungsgebiet an eine landwirtschaftliche Nutzfläche an.

1.3.2. Ausdehnung des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,35 ha und besitzt eine durchschnittliche Breite (Nord – Süd) von 50 m und eine durchschnittliche Länge (Ost – West) von 67 m. Das Gebiet umfasst Teilflächen folgender Flurstücksnummern: 1231 und 1231/16.

1.3.3. Topographie

Das Planungsgebiet ist topographisch z.T. stärker bewegt und z.T. relativ eben.

1.3.4. Umgebende Bebauung

Das Planungsgebiet schließt im Norden, Westen und Osten an die bestehende Bebauung von Erlau an. Im Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Außerdem befindet sich westlich der Parkplatz der Sumida Corporation, der ausschließlich tagsüber genutzt wird und der Öffentlichkeit nicht zur Verfügung steht. Die Erweiterung kann somit in die bestehende Bebauung von Erlau eingebunden werden.

1.4. Planungsziele

1.4.1. Bereitstellung von Wohnbauand

Auf die Befriedigung des Wohnraumbedarfs wurde unter Punkt 1.3 bereits eingegangen. Durch die geschützte Lage am Ortsrand und das zum Großteil wenig bewegte Gelände ist das Baugebiet als sehr gut zu vermarkten einzustufen.

1.4.2. Kinder- und familienfreundliches Bauen

Die Möglichkeit, die wichtigen Einrichtungen wie Nahversorgung, Kirche und Ortszentrum zu Fuß zu erreichen, lässt eine hohe Nutzungsqualität der Bauparzellen für junge Familien erwarten. Der nächstgelegene Spielplatz befindet sich in der Gartenstraße, direkt an der Donau und ist in ca. 10 Minuten zu Fuß zu erreichen.

1.4.3. Ökologische Belange

Im Rahmen der Erschließung und der Bebauung des Planungsgebietes sollen die ökologischen Aspekte berücksichtigt werden. Hierzu sollen entsprechende Festsetzungen getroffen werden. Durch die Festlegung eines Grünordnungsplanes soll dem ökologischen Aspekt Rechnung getragen werden.

1.5. Städtebauliches Konzept

1.5.1. Planungsidee

Das Planungsgebiet soll sich entsprechend in die vorhandene ländliche Umgebung einpassen. Hierzu ist es nach Ansicht des Planers wichtig darauf zu achten, dass keine zu dichte Bebauung des Planungsgebietes entsteht. Diese nimmt auch Einfluss auf die Größe der Bauparzellen.

1.5.2. Erschließungssystem

Im Vorentwurf wurde vom Planer die Erschließung mittels der Verlängerung der Stichstraße des Bauabschnittes 1 „Zieringer Feld“ vorgeschlagen. Die bestehende Wendemöglichkeit soll dabei unverändert bleiben und in den neuen Bauabschnitt miteingebunden werden.

Die Erschließungsstraße ist mit einer Breite von 5,00 m geplant.

Die Ableitung von Regen- und Schmutzwasser erfolgt im Trennsystem(s. Anlage 2: Bauentwurf Trennsystem).

1.5.3. Baustruktur

Es ist bei der Überplanung des Gebietes darauf zu achten, dass der ländliche Charakter des gesamten Siedlungsgebietes erhalten bleibt. Dabei ist besonders darauf zu achten, dass eine zu dichte Bebauung vermieden wird. Im gesamten Planungsgebiet ist die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zugelassen. Die Bebauung ist als offene Bebauung vorgesehen.

1.5.4. Immissionsschutz

Die Bewirtschaftung der an das geplante Baugebiet angrenzenden Flächen muss weiterhin uneingeschränkt möglich sein. Es muss mit von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen, wie z.B. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch am Wochenende, Feiertagen und zu Nachtzeiten gerechnet werden. Diese sind aufgrund des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

Da aufgrund der B388 die Orientierungspegel der DIN 18005 erreicht sind, müssen die Schlafräume zur straßenabgewandten Seite orientiert werden.

1.6. **Grünordnerisches Konzept**

1.6.1. Planungsziel

Ziel der grünordnerischen Festsetzungen ist,

- eine möglichst hohe gestalterische Qualität und ein attraktives Wohnumfeld zu gewährleisten
- eine harmonische Einbindung des Planungsgebietes in die Landschaft und zur bestehenden zu ermöglichen und
- die negativen Einwirkungen auf den Naturhaushalt möglichst gering zu halten.

1.6.2. Gliederndes Grünsystem

Die Abgrenzung des Planungsbereiches zu der angrenzenden Bebauung im Westen soll durch eine Eingrünung des Planungsgebietes erfolgen. Diese ist zum Parkplatz der Sumida (Flur-Nr. 1237/9) mit 5 m Breite auszuführen, zum Kirchengrundstück (Flur-Nr. 1234) hin mit lediglich 3 m, da auf dieser Flurnummer grenzulaufend bereits eine breite Hecke besteht.

1.6.3. Private Freiflächen

Für den räumlichen Eindruck, aber auch für die ökologische Wertigkeit ist die Gestaltung der privaten Freiflächen, die den größten Teil des Baugebiets ausmachen, von großer Bedeutung. Daher will die Gemeinde Obernzell durch die „Textlichen Hinweise“ zur Gestaltung und Bepflanzung von Grünflächen, aber auch zur Behandlung von Niederschlagswässern den Bauwilligen konkrete Anregungen an die Hand geben.

Auf eine Festsetzung der grünordnerischen Vorgaben für den privaten Bereich will die Gemeinde weitgehend verzichten, da sich das Umweltbewusstsein erfahrungsgemäß nicht durch Ge- und Verbote erzwingen lässt.

Die Einhaltung derartiger Festsetzungen kann, wie sich in der Praxis zeigt, kaum überprüft und durchgesetzt werden. Daher appelliert die Gemeinde Obernzell an die Eigenverantwortung der Bauwilligen.

2. Zeichenerklärung

2.1. Erläuterung der Gitterspinne

WA	II
0,3	0,6
o	SD, PD WD, FD
WH = 6,5 bzw. 7,5 m	2 WE

WA	→ Art der baulichen Nutzung
II	→ Zahl der Vollgeschosse
0,3	→ Grundflächenzahl GRZ
0,6	→ Geschossflächenzahl GFZ
o	→ offene Bauweise
SD, PD, WD, FD	→ Dachform
WH = 6,5 bzw. 7,5 m	→ Wandhöhe
2 WE	→ Wohneinheiten

2.2. Art der baulichen Nutzung (§1 Abs. 3 BauNVO)



 **2.2.1. WA** Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

2.3. Maß der baulichen Nutzung (§16 - 21 BauNVO)

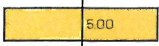

Folgende Werte gelten, soweit sich aus den sonstigen Festsetzungen keine geringeren Werte ergeben:

- 2.3.1. **GRZ 0,3** Grundflächenzahl 0,3 als Höchstgrenze (§17/19 BauNVO)
- 2.3.2. **GFZ 0,6** Geschossflächenzahl 0,6 als Höchstgrenze (§17/19 BauNVO)
- 2.3.3. **II** als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse
- 2.3.4. Hangbauweise ist anzuwenden, wenn die Geländeneigung bezogen auf die Hauslänge mehr als 1,50 m beträgt.









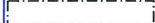

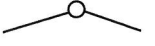
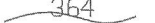

2.4. Bauweise (§22 BauNVO)

- 2.4.1. **o** offene Bauweise
- 2.4.2.  **ED** Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- ~~2.4.3.  Baugrenze (§23 Abs. 3 BauNVO)~~

2.5. Verkehrsflächen (§9 Abs. 3 Nr. 11 BauGB)

- 2.5.1.  Wohnstraße mit Gehweg und Maßzahl
- 2.5.2.  Garagenzufahrten

2.6. Sonstige Zeichen

- 2.6.1.  Grenze des Geltungsbereichs der 1. Änderung
- 2.6.2.  Grenze Geltungsbereich WA „Kaiserfeld“
- 2.6.3.  Parzellennummer
- 2.6.4.  Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- 2.6.5.  Hochwasserlinie HQ₁₀₀
- 2.6.6.  Hochwasserlinie HW_{extrem}
- 2.6.7.  Ortsrandeingrünung ausschließlich gem. Pflanzliste
- 2.6.8.  Bestehende Hecken auf Grundstück der Kirche
- 2.6.9.  Bebaubare Grundstücksflächen
- 2.6.10.  Anzupflanzende Bäume ausschließlich gem. Pflanzliste
- 2.6.11.  Bestehende Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- 2.6.12. 220/1 Bestehende Flurnummer
- 2.6.13.  Höhenlinien
- 2.6.14.  Nordpfeil

3. Textliche Festsetzungen

3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung durch Text

3.1.1. Art der baulichen Nutzung:	allgemeines Wohngebiet WA	
3.1.2. Maß der baulichen Nutzung:	Grundflächenzahl:	0,3
	Geschossflächenzahl:	0,6
	hangseitige Wandhöhe:	6,5 m
	Firsthöhe bei Pultdächern:	7,5 m
	bebaubare Fläche lt. den Baugrenzen	

3.2. Baugrenzen und Abstandsflächen

3.2.1. Die Abstandsflächen gemäß Artikel 6 BayBO sind einzuhalten. Ausnahmen gemäß II.1.2 sind zulässig. Garagen, welche die Anforderungen des Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO einhalten, können auch mit einem Mindestabstand von 1,50 m zur Grundstücksgrenze errichtet werden, wenn an dieser Stelle auf dem angrenzenden Nachbargrundstück nicht bereits eine Grenzgarage errichtet wurde oder errichtet werden soll.

3.2.2. Garagen an gemeinsamer Grundstücksgrenze

Für an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze zu errichtende Garagen gilt:

- Beide benachbarten Garagen werden als Grenzbebauung erstellt.
- Der nachbauende hat sich am bereits vorhandenen Bestand zu orientieren.
- Festsetzung II.2.2 ist zu beachten.

3.3. Festsetzungen nach Artikel 91 BayBO

3.3.1 Hauptgebäude

3.3.1.1 Dachform

- Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung.
- Walm- und Zeltdächer
- Krüppelwalmdächer mit beidseitig gleicher Dachneigung. Die Höhe des Krüppelwalmes darf max. 1/3 der Giebelhöhe betragen.
- Pultdächer sind zulässig wie folgt: Pultdächer und versetzte Pultdächer.
Der Versatz zwischen den Dachflächen darf max. 1,60 m betragen, gemessen von der Oberkante Dachhaut des tieferliegenden Daches bis zum Schnittpunkt Wand/Dachhaut des höherliegenden Daches. Der Versatz ist mit Fenstern zu untergliedern.

3.3.1.2 Dachneigung

Satteldach und Krüppelwalmdach 28° - 36°.

Walm- und Zeltdächer 18° - 22°

Pultdächer 7° bis 12°.

3.3.1.3 Dachdeckung

Die Dachdeckung ist mit Dachziegeln in den Farben Rot, Braun oder Grau auszuführen. Für Pultdächer ist eine Blechdeckung zulässig. Die Blechdeckung darf nur bis 50 m² Dachfläche ohne zusätzliche Reinigungsmaßnahmen des Niederschlagswassers errichtet werden. Blecheindeckungen über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die nach Art. 41f BayWG der Bauart nach zugelassen sind.

3.3.1.4 Wandhöhe

Die Wandhöhe an der hangseitigen Traufseite beträgt max. 6,50m. Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante Urgelände bis Schnittpunkt Wand/Dachhaut. Bei Pultdächern darf die Firsthöhe max. 7,50 m betragen.

3.3.1.5 Dachaufbauten

Dachgauben sind zulässig ab einer Dachneigung des Hauptdaches von 30° bei max. 2,5 m² Vorderansichtsfläche und einem Abstand von mind. 2,5 m zu den Ortsgängen. Pro Dachseite sind max. 2 Gauben zulässig. Die Gauben sind in Dachform und Dachneigung an das Hauptdach anzupassen. Zwerchgiebel sind zulässig bis zu max. 1/3 der Gebäudelänge. Die Zwerchgiebel sind als untergeordnete Bauteile in Bezug zum Hauptgebäude zu erstellen. Die Dachneigung ist der des Hauptdaches anzupassen. Pro Hauptdachseite ist ein Zwerchgiebel zulässig.

3.3.1.6 Sockelhöhe

Die Sockelhöhe bei farblich abgesetztem Sockel beträgt max. 0,40 m und ist dem Geländeverlauf anzupassen.

3.3.1.7 Erneuerbare Energien

Die Verwendung von erneuerbaren Energien wird empfohlen. Hierfür wird der Einbau von Solaranlagen, Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen mit Flächenkollektoren o.ä. dem Bauwerber empfohlen. Werden erneuerbare Energien nicht sofort berücksichtigt, sollten, so weit möglich, entsprechende Anschlussleitungen berücksichtigt werden. Hierzu wird den Bauwerbern ein entsprechendes Informationsblatt zur Nutzung von erneuerbaren Energien von der Gemeinde übergeben.

3.3.1.8 Außenwandgestaltung

Stark strukturierte bzw. unruhig wirkende Oberflächengestaltungen sowie grelle Farbgebungen sind unzulässig.

3.3.1.9 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Im gesamten Planungsgebiet sind pro Einzelhaus max. 2 Wohneinheiten zulässig.

3.3.1.10 Höhenlage der Gebäude

Auf Grund der Lage des Planungsgebietes nahe der Hochwasserlinie ist die OK FFB Erdgeschoss auf eine Höhe von mind. 294,50 mÜNN festgesetzt.

3.3.2 Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung, Form und Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen. Garagen, die an bereits bestehende Garagen angebaut werden, sind in Ihrer Form und Gestaltung auf diese abzustimmen.

Ist eine grenznahe Garage an eine gemeinsamen Grenze errichtet, so muss auch die zweite Garage grenznah oder mit mindestens 3m Abstand zur Grenze errichtet werden.

Ausnahmsweise ist die Ausbildung von Flachdächern zulässig, wenn die Dachflächen begrünt werden. Solaranlagen sind gemäß II.2.1.7 zulässig.

3.4. Sonstige Festsetzungen

3.4.1. Private Stellplätze

Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden. Vor jeder Garage ist ein Stauplatz von mind. 5,0 m vorzusehen, dies gilt auch für offene Garagen (Carports).

Es sind 2 Stellplätze bei 1 Wohneinheit pro Einzelhaus nachzuweisen.

Bei mehr als einer Wohneinheit pro Einzelhaus sind 2 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.

3.4.2. Geländemodellierung auf privaten Flächen

3.4.2.1. Urgelände

Das bestehende Gelände ist soweit möglich in seinem ursprünglichen Zustand zu belassen.

3.4.2.2. Abgrabungen und Auffüllungen

Im gesamten Baugebiet sind Abgrabungen und Auffüllungen bis 0,50 m unter bzw. über OK Urgelände zulässig.

Zur Angleichung des Geländes an die Erschließungsstraßen im Grundstückszufahrtsbereich sind größere Abgrabungen und Auffüllungen zulässig. Böschungen dürfen max. im Verhältnis von 1 : 2 (Höhe : Breite) ausgebildet werden.

3.4.2.3. Grenzüberschreitende Geländemodellierungen

Grenzüberschreitende Geländemodellierungen sind unter den Grundstückseigentümern nachbarschaftlich abzustimmen.

3.4.2.4. Stützelemente

Stützelemente sind zulässig, wenn deren sichtbare Länge 10,0 m und deren sichtbare Höhe 1,00 m nicht überschreitet. Die Stützelemente sind als trockenverlegtes Natursteinmauerwerk, als Gabionenwände oder als vollflächig begrünzte Betonstützwände auszuführen.

3.4.2.5. Hochwasserschutz

Der Hochwasserabfluss sowie die Höhe des Wasserstandes dürfen weder durch Gebäude noch Geländebewegungen nachteilig beeinflusst werden. Die Bauvorhaben müssen so errichtet werden, dass im Falle eines HQ100 Hochwassers keine baulichen Schäden zu erwarten sind. Dies ist jeweils für die Genehmigung zu prüfen. Der Wasserspiegel des Hochwassers 2013 lag bei 294,70 mÜNN.

3.4.3. Ver- und Entsorgungsleitungen

Vorbemerkung: Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch in der geplanten Installationstrasse und den öffentlichen Straßenflächen zu verlegen.

3.4.3.1. Stromversorgung

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude sind mittels Erdkabeln durchzuführen. Die Trassenführung ist so zu wählen, dass die festgesetzten Baumpflanzungen realisiert werden können. Auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen wird hingewiesen. Der Beginn der Bauarbeiten ist mit dem zuständigen Energieversorger abzustimmen.

3.4.3.2. Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Anfallendes Oberflächenwasser soll in Zisternen gesammelt und zur Gartenbewässerung verwendet werden.

3.4.3.3. Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Planungsgebietes wird zentral geregelt. Die Bauwerber sollen bei der Realisierung Ihrer Bauvorhaben auf den sorgsamen Umgang mit dem Allgemeingut Trinkwasser achten. Der Einbau entsprechender Spareinrichtungen wird empfohlen.

3.4.4. Wasserdurchlässige Beläge

Die Versiegelung von Flächen ist auf ein Minimum zu reduzieren. Für Garagenzufahrten, Stellplätze und Wege ist ein wasserdurchlässiger Belag zu verwenden.

3.4.5. Immissionen durch B388

Auf Grund der Lage des Planungsgebietes in der Nähe der B388 sind die Schlafräume auf der straßenabgewandten Seite des Gebäudes zu errichten.

3.4.6. Zeitpunkt der Pflanzungen

Die Pflanzungen auf privaten Flächen haben spätestens in der auf die Baufertigstellung (Bezugsfertigkeit des Gebäudes) folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

3.4.7. Allgemeine Hinweise

- 3.4.7.1. Die Bewirtschaftung der an das geplante Baugebiet angrenzenden Flächen muss weiterhin uneingeschränkt möglich sein. Es muss mit von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen, wie z.B. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch am Wochenende, Feiertagen und zu Nachtzeiten gerechnet werden. Diese sind aufgrund des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.
- 3.4.7.2. Sollten bei der Bauausführung grundwasserführende Schichten berührt werden, sind im Einzelfall entsprechende Vorkehrungen zu treffen. Die Verantwortung für diese Vorkehrungen liegt im Bereich der Bauherren. Ist eine Grundwasserabsenkung erforderlich, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Das Einleiten von Grundwasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht gestattet.
- 3.4.7.3. Sollten bei der Bauausführung Bodendenkmäler zu Tage treten, so ist dies umgehend beim bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und Fundorte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- 3.4.7.4. Den Bauwerbern wird die Regenwassernutzung mittels Zisternen und Wasserspeichern zur Gartenbewässerung angeraten. Eine weiterreichende Regenwassernutzung (Grauwasser) wird empfohlen. Sofern eine Versickerung des Oberflächenwassers mittels Sickerschacht möglich ist, wird diese den Bauwerbern empfohlen um das Kanalnetz zu entlasten.
- 3.4.7.5. Die Mülltonnen der neu zu erschließenden Parzellen müssen am Vortag der Abholung zum Wendehammer bei Kirchweg Hausnummer 8 gebracht werden.
- 3.4.7.6. Die Beheizung mit Öl soll vermieden werden.

3.5. Grünordnung

3.5.1. Bepflanzung

Auf jedem Baugrundstück ist ein standortgerechter Laubbaum je 200 m² Grundstücksfläche zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind mit anzurechnen.

Pflanzungen im Einmündungsbereich von Straßen sind nach den gültigen Verkehrsvorschriften so anzulegen und zu pflegen, dass keine Sichthindernisse entstehen. Bäume sind aufzuasten, Sträucher dürfen die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

Bei der Durchführung von Gehölzpflanzungen sind die entsprechenden Abstandsvorschriften von Fernmeldeamt, Energieversorgungsunternehmen, Nachbarrecht, Straßenbauamt usw. zu beachten.

Entlang landwirtschaftlicher Nutzflächen ist für Gehölze die eine Höhe von 2,00 m überschreiten, ein Pflanzabstand von 4,00 m einzuhalten.

Entlang von Erdkabeln ist ein Abstand für die Baumpflanzung von 2,5 m einzuhalten oder entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

3.5.2. Pflanzgebot

Bei den im Plan als zu pflanzend dargestellten Bäumen und Gehölzflächen besteht die Verpflichtung, diese gemäß Pflanzliste zu pflanzen um eine Durchgrünung des Baugebietes und die Einbindung in die Landschaft zu gewährleisten. Die Pflanzungen müssen spätestens 1 Jahr nach Beginn der Nutzung der Gebäude durchgeführt sein; sie sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall von Pflanzungen ist entsprechend der grünordnerischen Festsetzungen nachzupflanzen.

3.5.3. Artenliste 1

Bäume für Privatgärten, die durch Planzeichen festgesetzt sind
Hochstamm, 3xv. mDb, STU 18-20 cm

Acer campestre – Feldahorn
Amelanchier lamarckii – Felsenbirne
Crataegus carrierei – Apfeldorn
Prunus avium 'Plena' - Gefüllte Vogelkirsche
Sorbus aria – Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Vogelbeere
Obstbäume i. S.

3.5.4. Artenliste 2

freiwachsende Hecken

Bäume und Sträucher der potentiell natürlichen Vegetation des Hainsimsen-Buchenwaldes (Ostbayern-Rasse)

Bäume:

Heister 1xv.oB, 80-100 cm, Heister 2xv.oB., 100-125 cm

Heister 3xv.mB., 175-200 cm

Acer platanoides – Spitzahorn

Betula pendula – Birke

Fagus silvatica – Buche

Quercus petraea – Traibeneiche

Sorbus aucuparia – Vogelbeere

Sträucher:

2xv.oB. 60-100 cm

Amelanchier ovalis – gewöhnliche Felsenbirne

Corylus avellana Haselnuss

Cornus mas – Kornelkirsche

Cornus sanguinea – Hartriegel

Ligustrum vulgare – Liguster

Lonicera xylosteum – Heckenkirsche

Prunus spinosa – Schlehe

Rosa canina – Hundsrose

Rubus idaeus – Himbeere

Rubus fruticosus – Brombeere

Sambucus nigra – Schwarzer Holunder

Viburnum lantana – wolliger Schneeball

Viburnum opulus – gemeiner Schneeball

Für die freiwachsenden Hecken in den privaten Gärten sind bis zu 30 % Ziergehölze zulässig, Nadelgehölze sind unzulässig.

3.5.5. Schutz des Oberbodens

Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er zu jeder Zeit verwendungsfähig ist. Oberbodenlager sind oberflächlich mit einer Decksaat zu versehen.