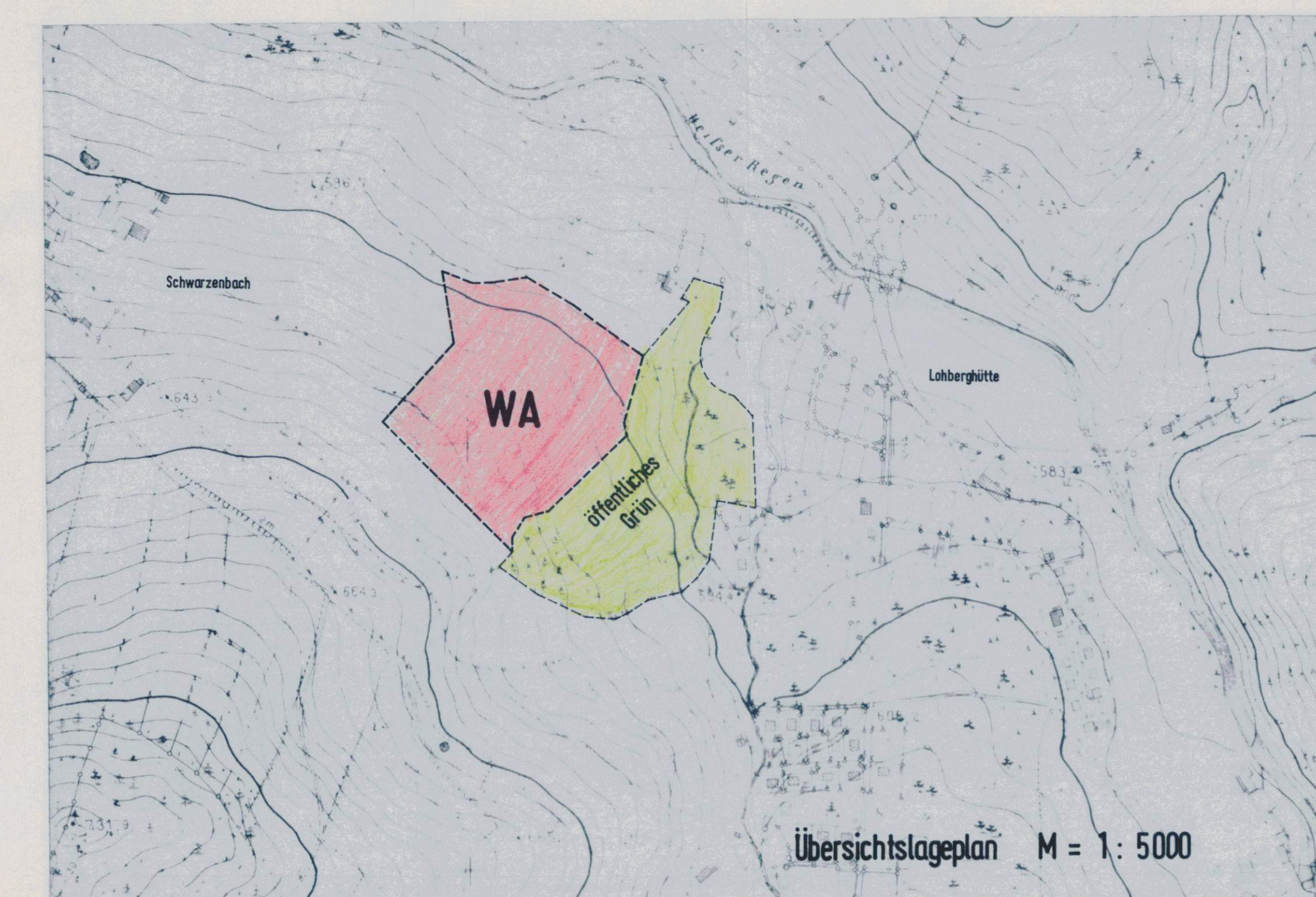




Zeichenerklärung

a. verbindliche Festsetzungen

WA

Allgemeines Wohngebiet
gemäß § 4 Bau NVO

(U+D)

geplante Wohnbebauung
mit Angabe der Firstrichtung

bestehende Grenzen

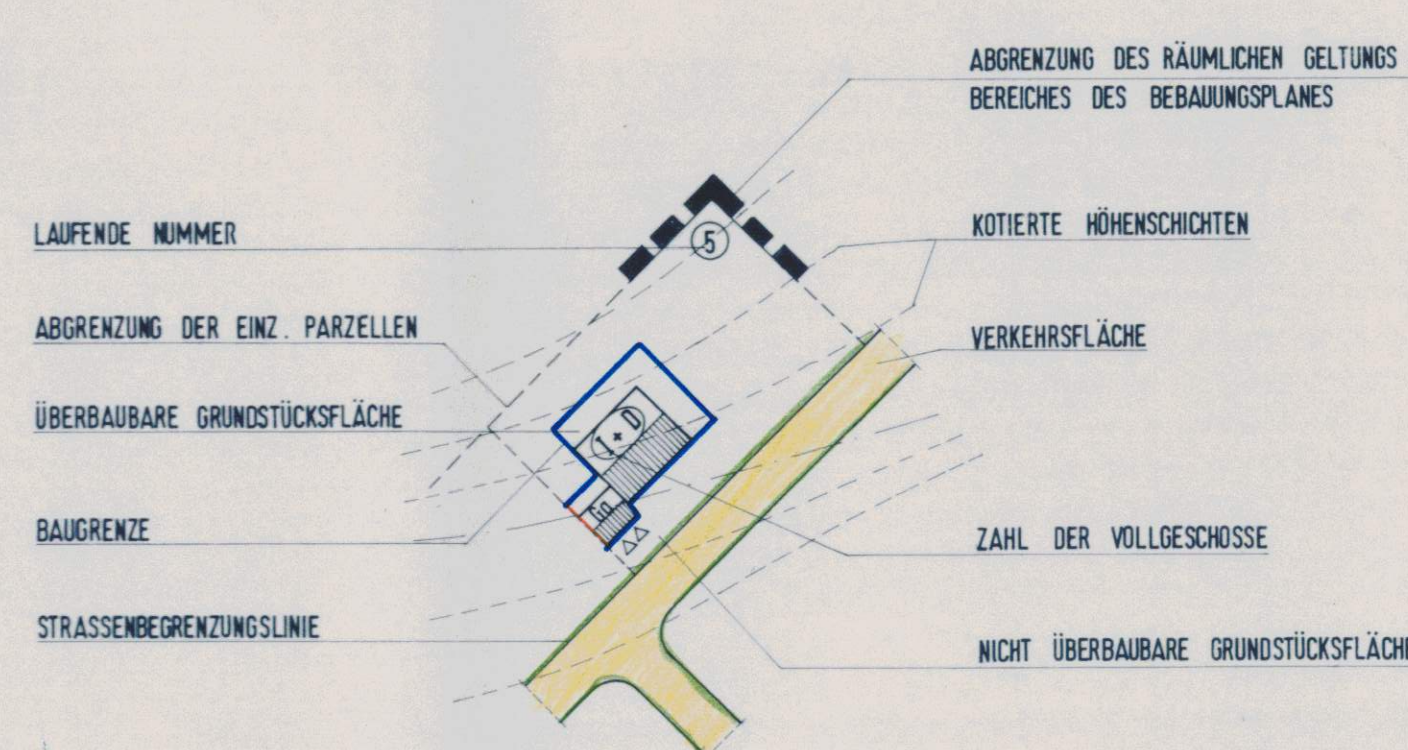
öffentliches Grün

bestehendes, öffentliches Grün

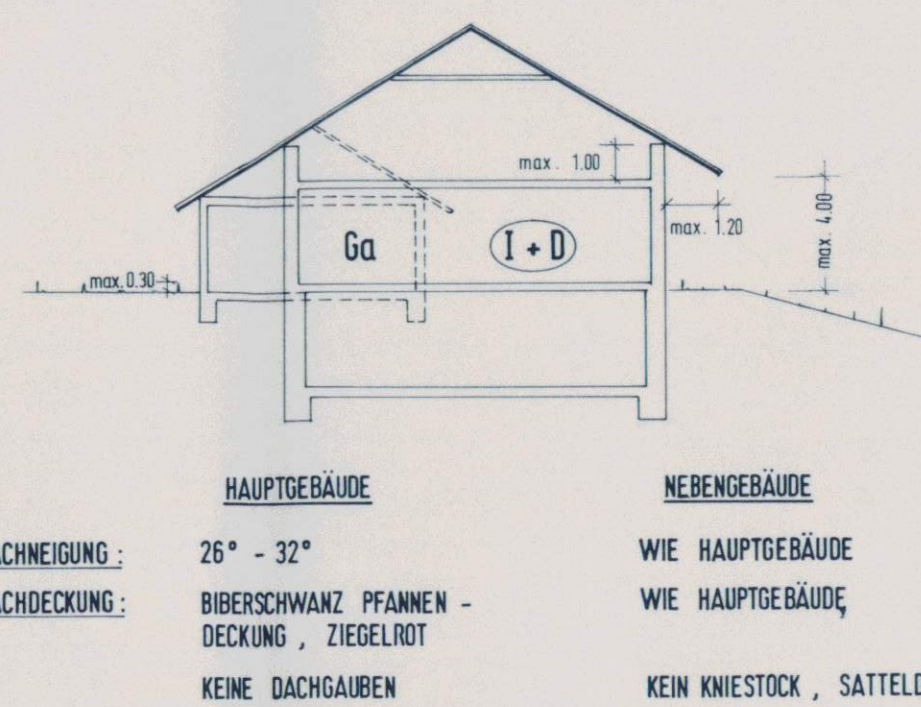
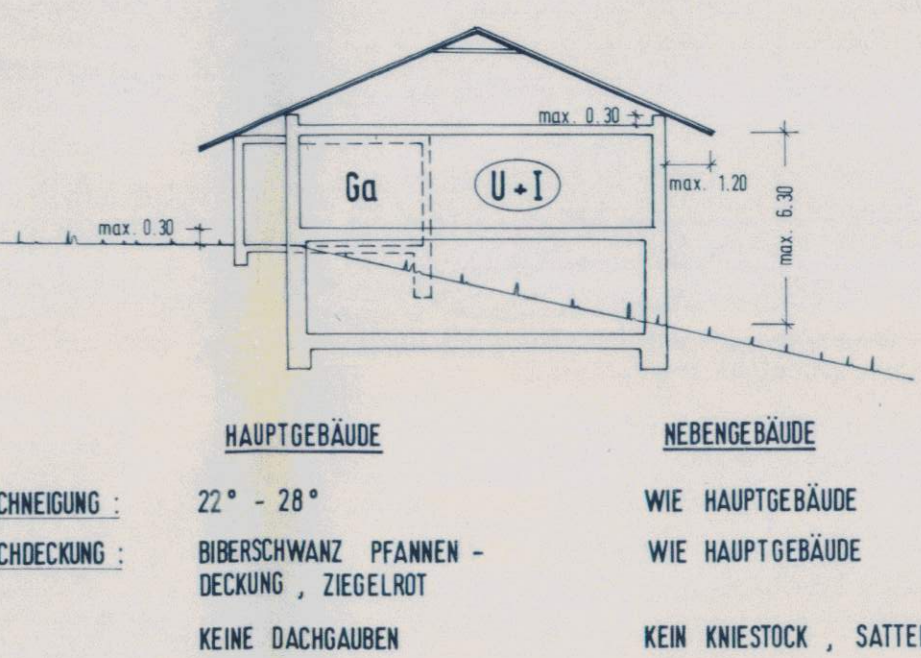
Parkstände für Personenkraftwagen

Kinderspielfeld

Transformatorstation



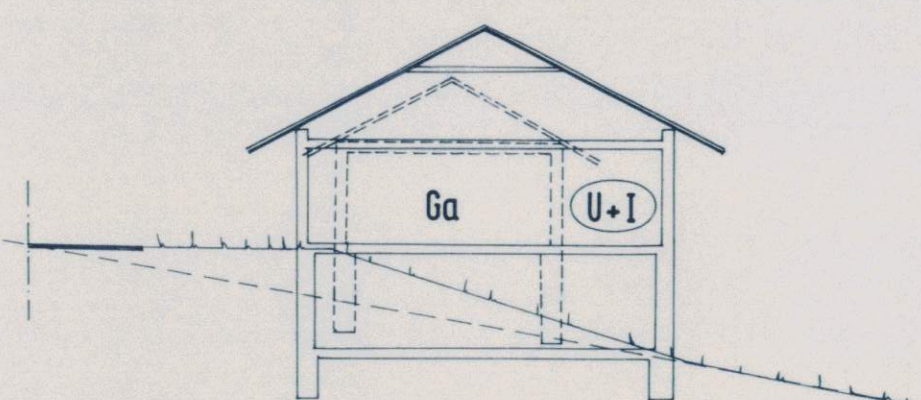
Regelbeispiele M = 1:200



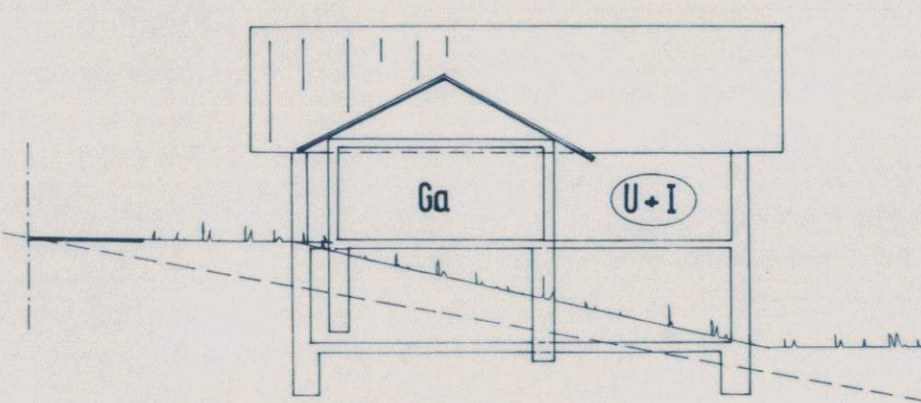
b. Hinweise

geplante Grenzen

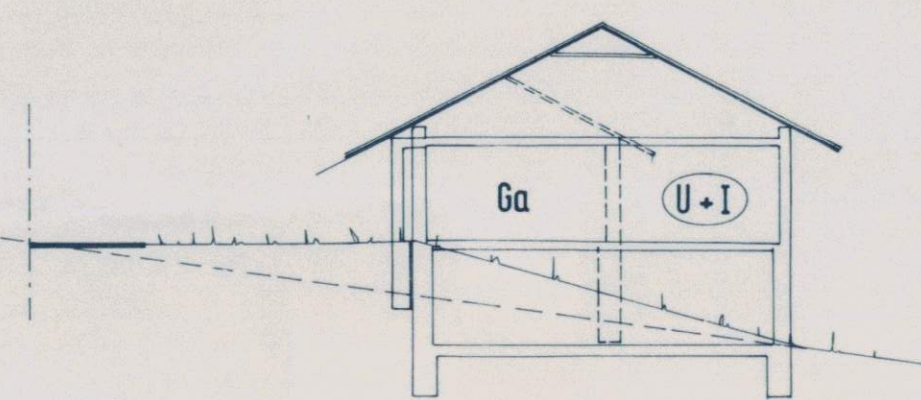
Parzellen: 1, 20, 32,



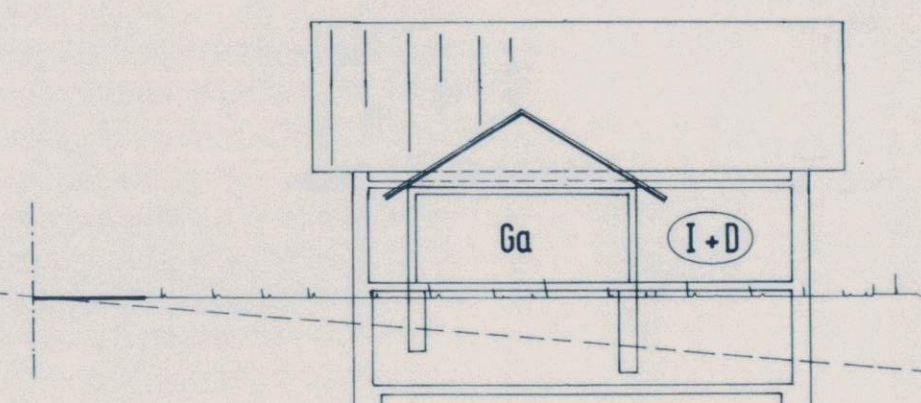
Parzelle: 2,



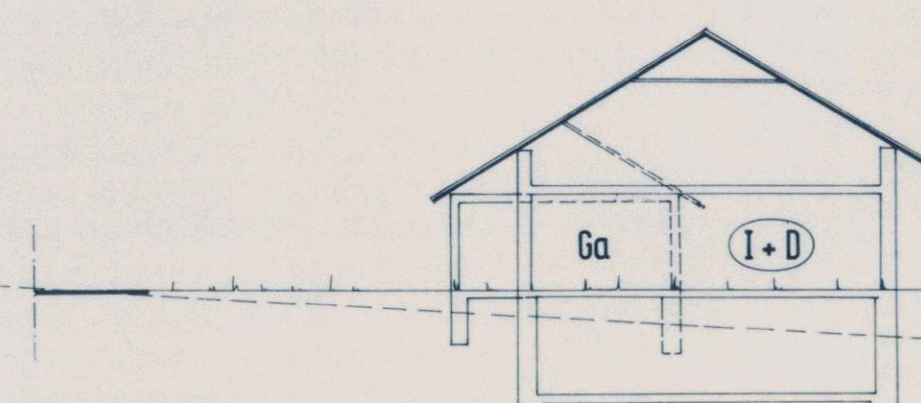
Parzelle: 3, 4, 5, 19, 33,



Parzelle: 6,



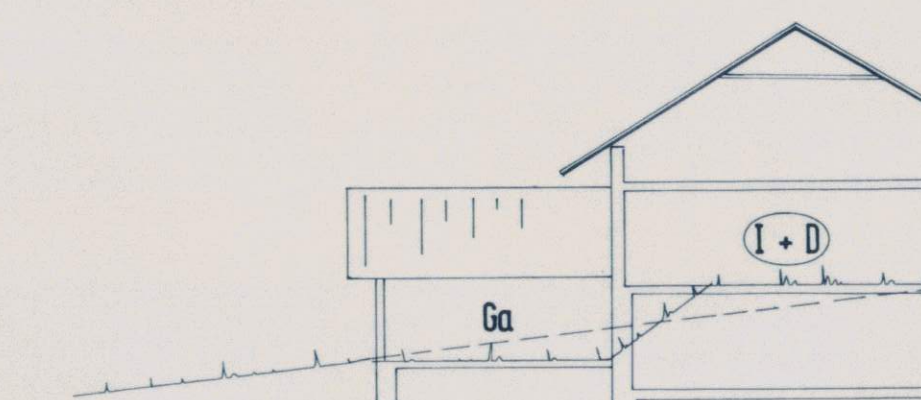
Parzellen: 7, 8,



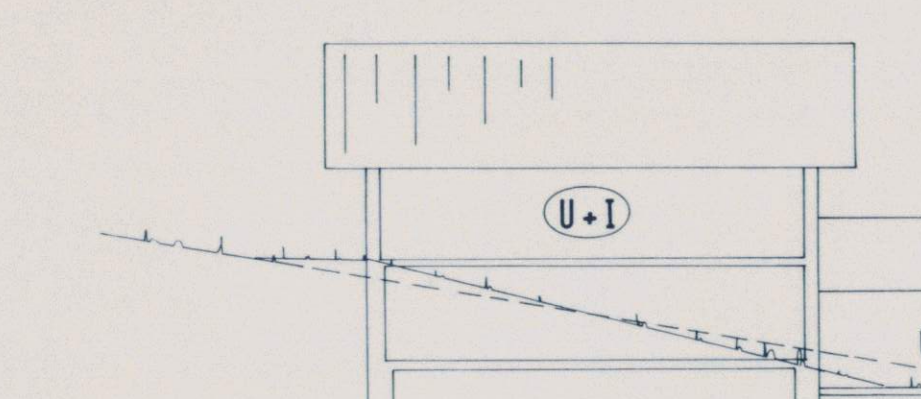
Parzelle: 9,



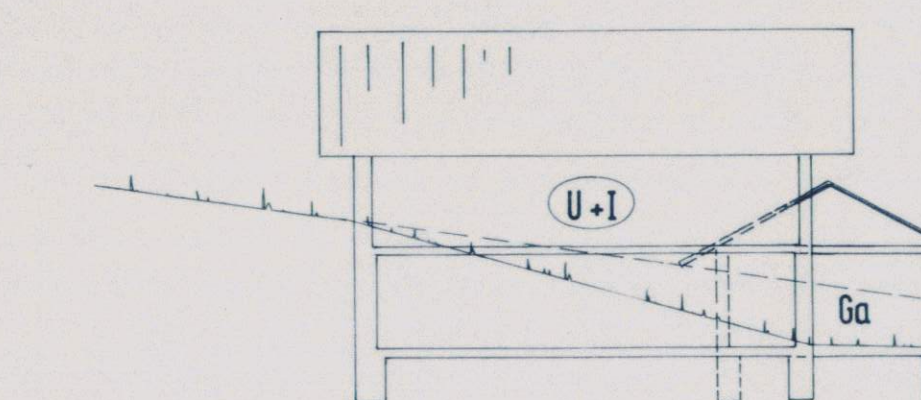
Parzelle: 10,



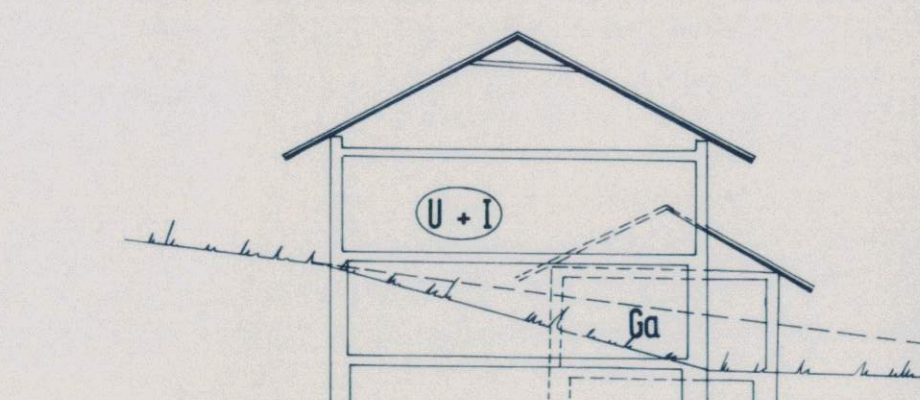
Parzelle: 11,



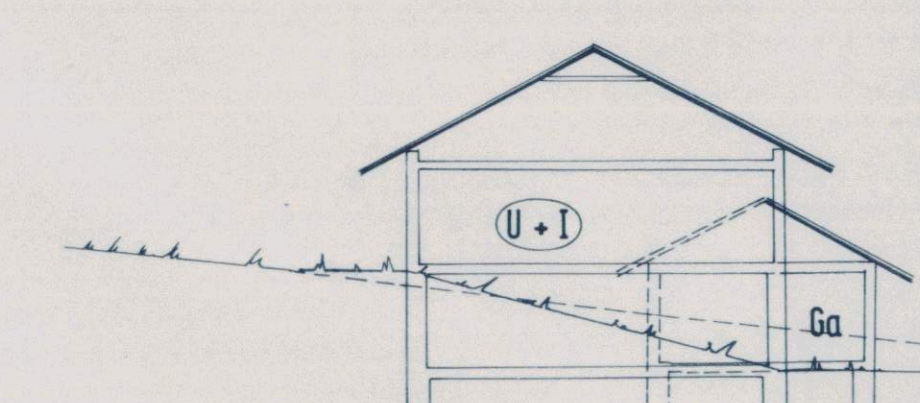
Parzellen: 12, 18, 34, 40,



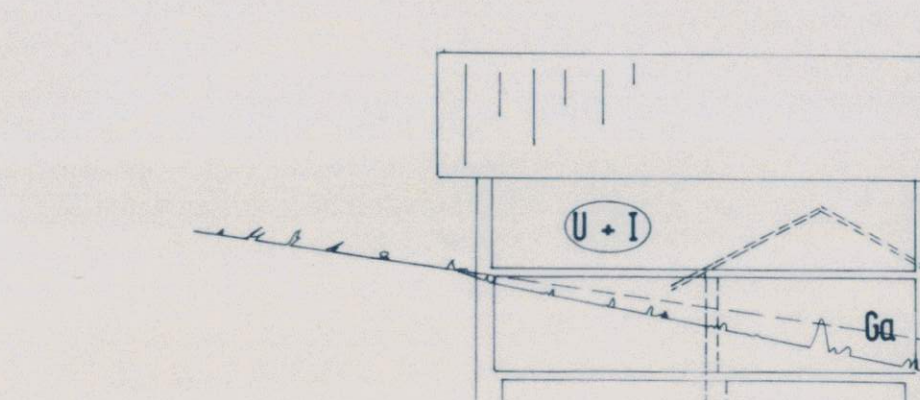
Parzellen: 14, 15, 25, 26, 28, 29, 36, 38, 39,



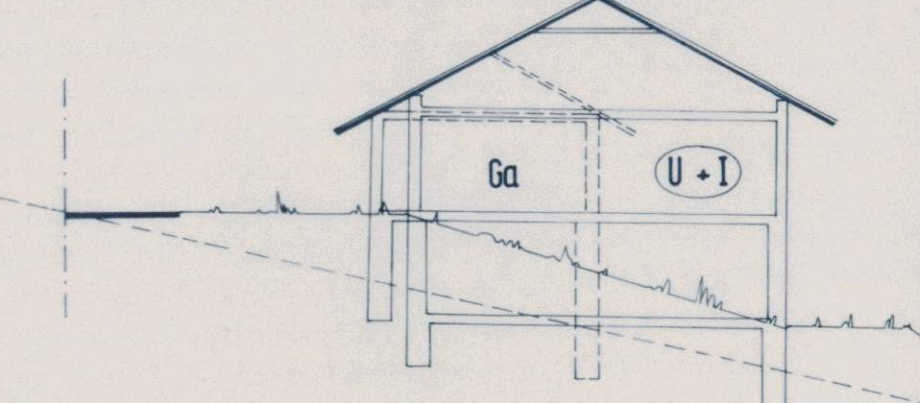
Parzellen: 13, 17,



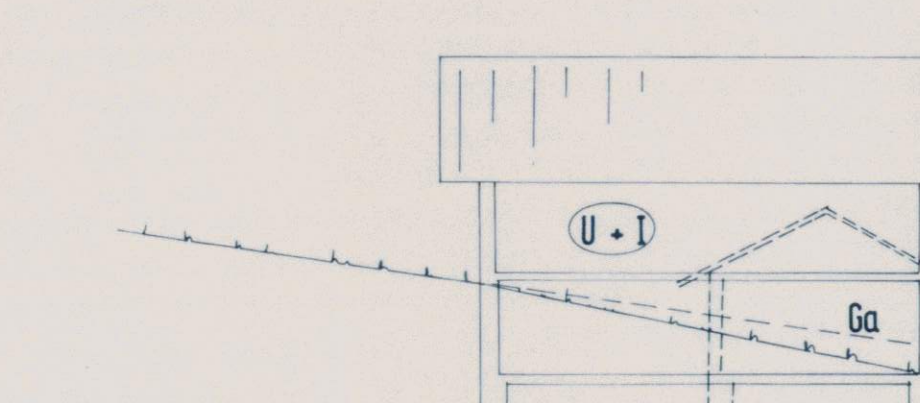
Parzellen: 21, 24,



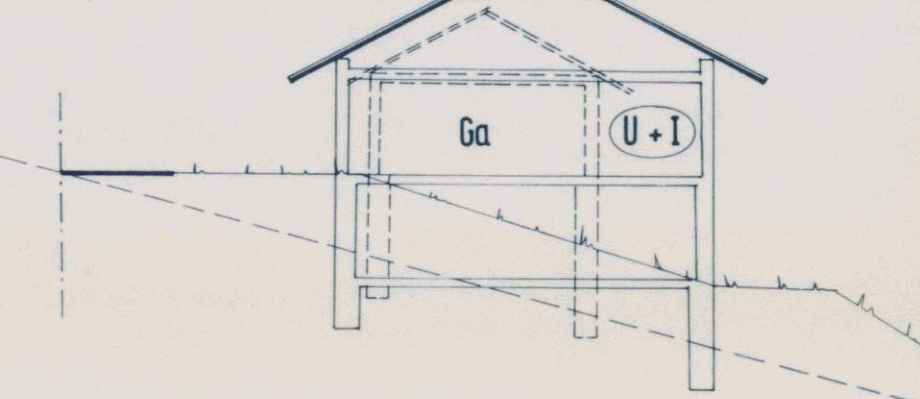
Parzellen: 22, 23,



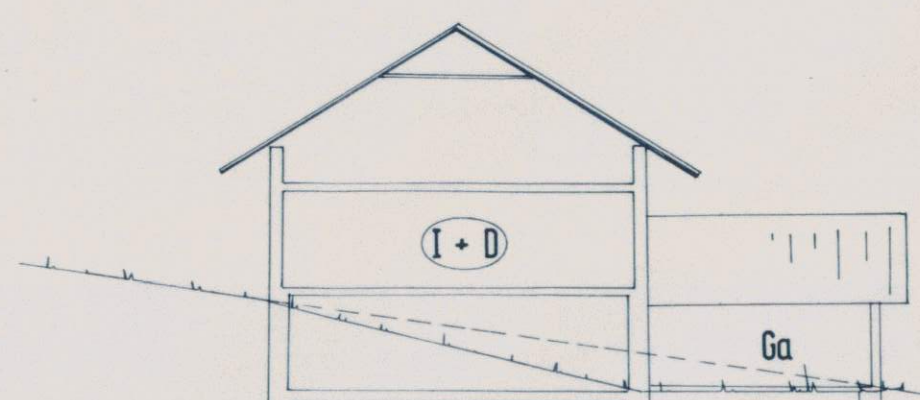
Parzellen: 27, 16,



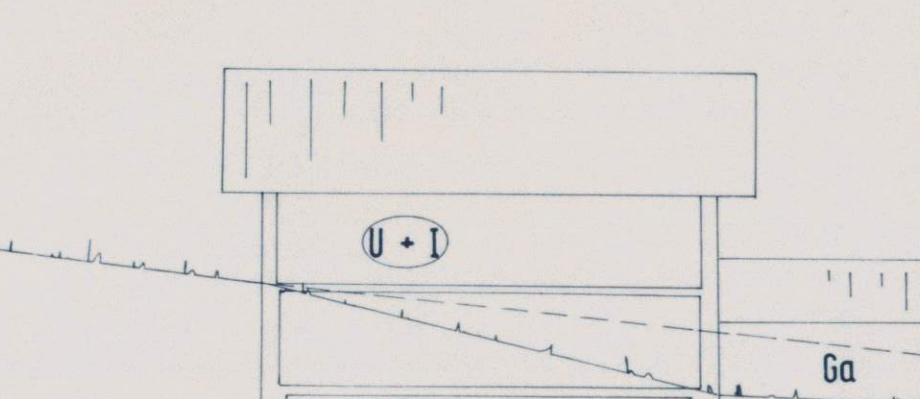
Parzelle: 31,



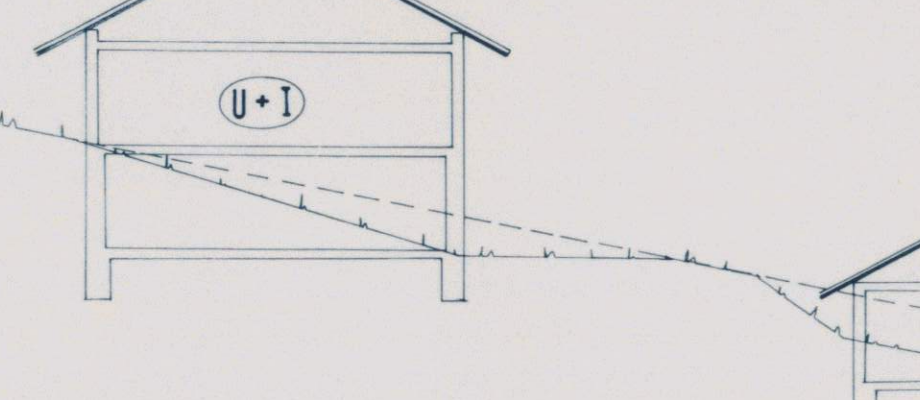
Parzelle: 35,



Parzelle: 37,



Parzelle: 41,



Bebauungsvorschriften

Textliche Festlegung

1. Nutzungsart

Das Baugebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bek. vom 15.09.1977 (GBl. I S. 1763) in offener Bauweise.

1.1 Maß der baulichen Nutzung

- $1 + D =$ Erdgeschoss + ausgebauter Dachstuhl. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3, die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,4. $U + D =$ Erdgeschoss + Erdgeschoss. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3, die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,5.
- Hauptgebäude
 - Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen sind bindend.
 - Die im Bebauungsplan festgesetzten Geschosshöhen sind zwingend.
 - Das Mindestseitenverhältnis Länge zu Breite soll allgemein 5 : 4 betragen.
 - Anbauten und Ausbauten sind zulässig, wenn sie die Gesamtform des Hauptgebäudes ein- und untergeordnet sind (höchstens 1/4 der Länge bzw. der Breite des Hauptgebäudes).
 - Sockelhöhen sind zulässig bis max. 30 cm. Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 22° und 28° (bei U+D) bzw. 26° - 30° (bei D+D) auszubilden und mit naturroten Ton- oder Ziegeldächern einzudecken (s. Regelbeispiele). Dachbänke sind nicht zulässig.
 - Die Dachüberstände an Traufe zulässig bis 100 cm, an Ortsgiebel bis zu 100 cm.
 - Als Außenputz sind Glatzputz oder Mauerputz in gedeckten Farben zulässig.
 - Die Traufhöhe darf an der Traufkante, gemessen ab natürlichem Gelände bei U+D 0,30 m und bei D+D 0,40 m nicht übersteigen.
 - Ein evtl. Kniestock darf bei U+D 0,30 m und bei D+D 1,00 m nicht übersteigen.
 - Glasbauteile sind nicht zulässig.

3. Nebengebäude Garagen

Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen mit Putz- und Farben wie Hauptgebäude. Dachform, Dachneigung und Dachdeckung sind dem Hauptgebäude anzupassen.

Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an der gemeinsamen Längsgrenze hat sich der Nachbaranlieger in Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung, Dachdeckung usw. einen bereits an der Grenze bestehenden Nebengebäude anzupassen.

Soweit nach den festgesetzten Bauformen Nebengebäude an der Grundstücksgrenze vorgesehen sind, wird hierfür gem. § 22 Abs. 4 Baunutzungsverordnung ein Grenzbaurecht festgesetzt.

Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Nebengebäuden aller Art nicht gestattet.

4. Außenwerbung

Mit Gebäuden festverbundenen Außenwerbungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder an Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeanlagen an einer Gebäudefront sind auf einer gemeinsamen Fläche von 1,00 qm zu beschränken. Bei Leuchtbildern sind grelle Farben, Farbwechselungen und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Namensschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 qm und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.

5. Einfriedungen

Einfriedungen parallel zu den Straßen sind nicht zugelassen. Die anderen Grundstücksgrenzen können mit kunststoffummanteltem Maschendraht in grüner Farbe eingezäunt werden. Diese Zäune sind mindestens auf die Hälfte der Länge beidseitig mit Gehölzen abzufrieden. Bei Einfriedungen sind keine durchgehenden Streifenfundamente über Geländeoberkante zulässig.

6. Stützwänden und Terrassierungen

Stützwänden sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m und nur aus Granitsteinen oder Natursteinen verbaut. Natursteinverbundene Mauern dürfen nicht mit Beton abgedeckt werden. Terrassierungen sind in das natürliche Gelände einzufügen.

7. Bepflanzungen

8. Einfriedung

Punkt 7 - 8 "siehe Grünordnungsplan"

9. Stromversorgung

Die Stromversorgung hat ausnahmslos durch Erdkabel zu erfolgen.

10. Solarheizungen

Solarheizungen sind erlaubt, wenn sie nicht mehr als 1/3 der Dachfläche einnehmen und sich in diese Fläche einfügen.

11. Balkone

Balkone sind vor die Fassade zu hängen, insbesondere sind unorganisch wirkende Vor- und Rücksprünge zu vermeiden. Als Geländer ist eine einfache senkrechte Verbreiterung zu wählen.

12. Fenster

Die Fenster sind als Holzfenster in stehenden Formaten auszubilden.

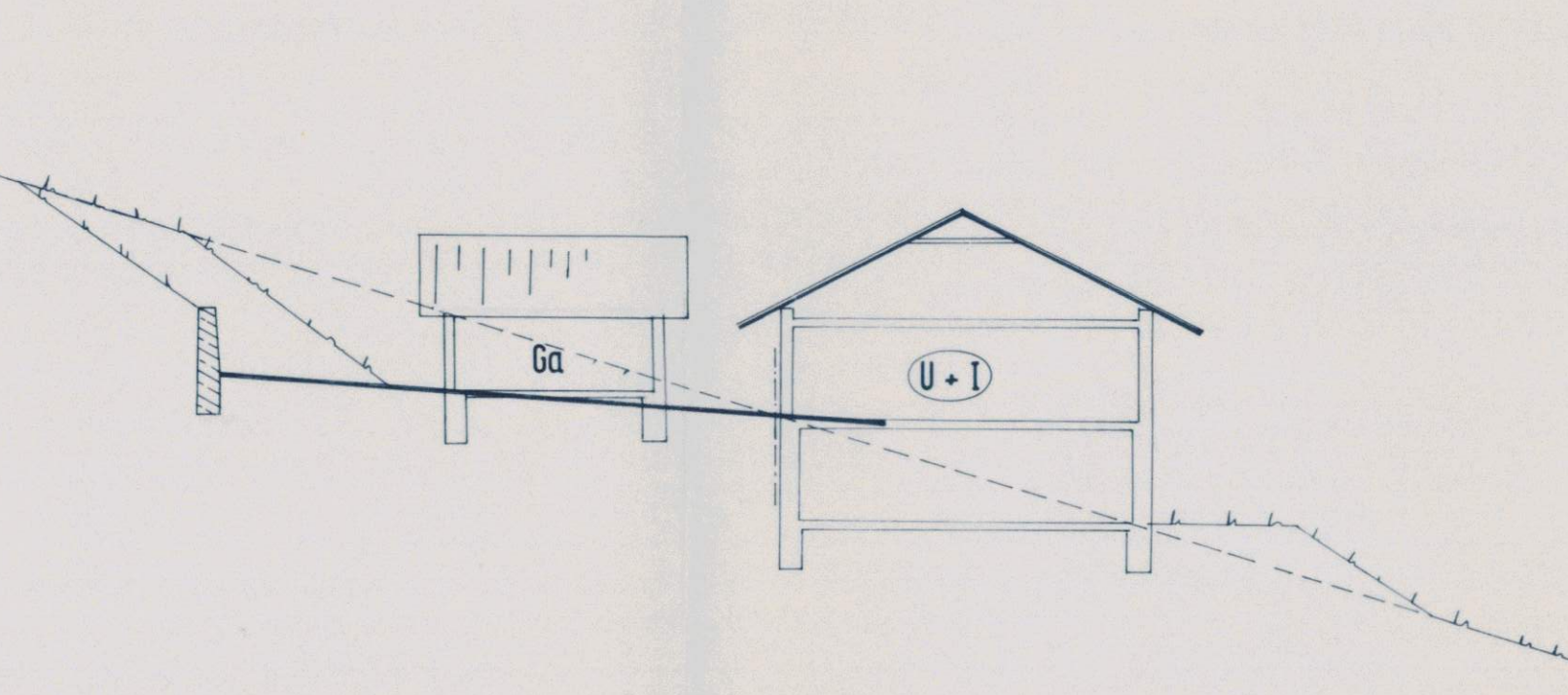
13. Garagentore

Die Garagentore sind in die Mauerleibung nicht tiefer als 12 cm zurückzusetzen, sie sind in Holz oder Holzauflage herzustellen.

14. Abstandsflächen

Die festgesetzten Baugrenzen können nur insoweit ausgenutzt werden, als sie nach Art. 6 BayBO erforderlichen baurechtlichen Regelungen eingehalten werden. Abweichend davon gilt die Festsetzung der Grenzbebauung bei Garagen.

Parzelle: 30,



Gemeinde:

LOHBERG

Lkr.: **CHAM**

BEBAUUNGSPLAN

Baugebiet:

"LOHBERG-HÜTTE WEST"

Cham, im Februar 1984

Planfertiger:

Ing. - Büro H. Döber & G. Zwick
- vormalige Döber -
843 Cham, Walthausstr. 2, 0971/2813
Nov. 1984



Lageplan M = 1:1000

Zeichenerklärung

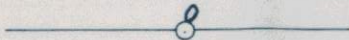
a. verbindliche Festsetzungen

WA

Allgemeines Wohngebiet
gemäß § 4 Bau NVO



geplante Wohnbebauung
mit Angabe der Firststrichung



bestehende Grenzen



öffentliches Grün



bestehendes , öffentliches Grün



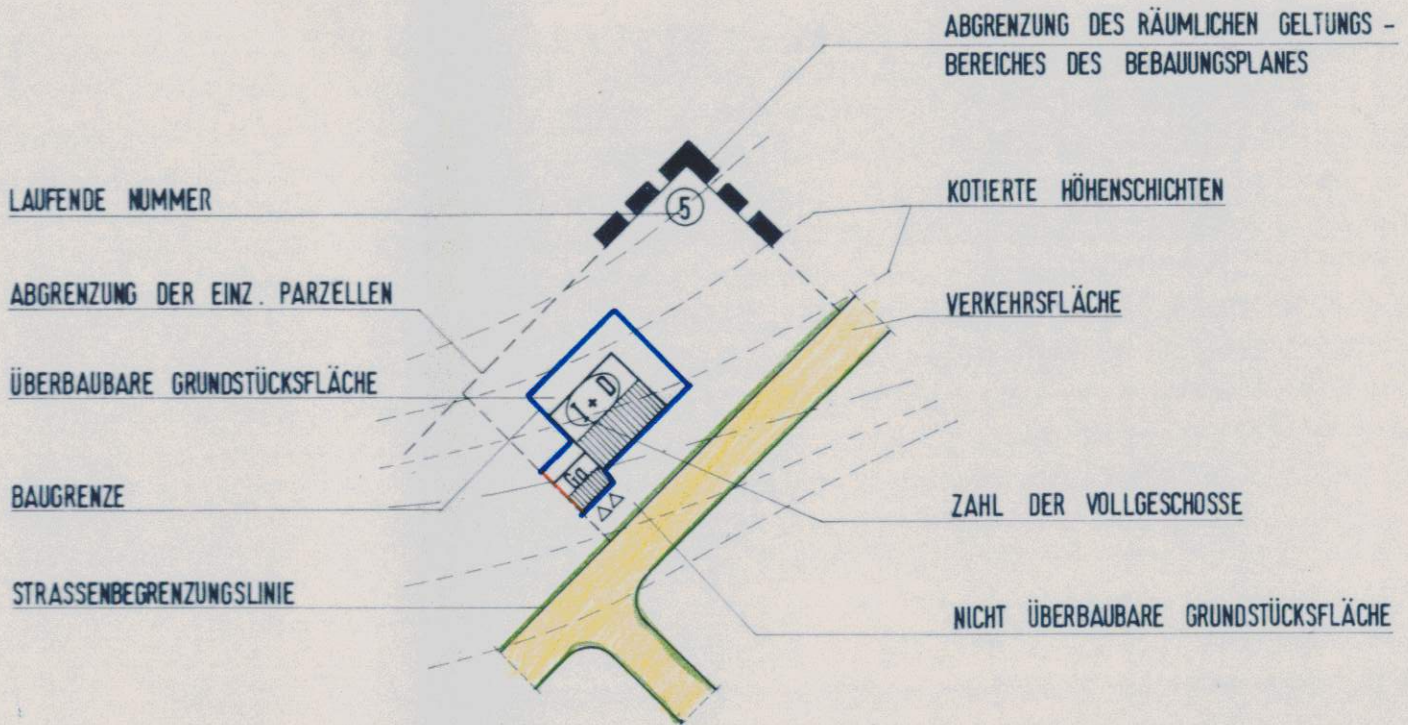
Parkstände für Personenkraftwagen



Kinderspielplatz



Transformatorstation



Bebauungsvorschriften

Textliche Festlegung

1. Nutzungsart

Das Baugebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bek. vom 15.09.1977 (GVBl I S. 1763) in offener Bauweise.

1.1 Maß der baulichen Nutzung

1 + D = Erdgeschoß + ausgebautes Dachgeschoß. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3, die Geschosßflächenzahl (GFZ) 0,4.
U + 1 = Untergeschoß + Erdgeschoß. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3, die Geschosßflächenzahl (GFZ) 0,5.

2. Hauptgebäude

- a) Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen sind bindend.
- b) Die im Bebauungsplan festgesetzten Geschosßzahlen sind zwingend.
- c) Das Mindestseitenverhältnis Länge zu Breite soll allgemein 5 : 4 betragen.
- d) Anbauten und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- und untergeordnet sind. (Höchstens 1/4 der Länge bzw. der Breite des Hauptgebäudes).
- e) Sockelhöhen sind zulässig bis max. 30 cm. Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 22° und 28° (bei U+I) bzw. 26° - 32° (bei I+D) auszubilden und mit naturroten Tondachziegeln einzudecken (s. Regelbeispiele). Dachgaben sind nicht zulässig.
Die Dachüberstände an Traufe zulässig bis 120 cm, am Ortgang bis zu 100 cm.
- f) Als Aussenputz sind Glattputz oder Rauhputz in gedeckten Farben zulässig.
- g) Die Traufhöhe darf an der Talseite, gemessen ab natürlichen Gelände bei U+I 6,30 m und bei I+D 4,00 m nicht übersteigen.
- h) Ein evtl. Kniestock darf bei U+I 0,30 m und bei I+D 1,00 m nicht übersteigen.
- i) Glasbausteinfenster sind nicht zulässig.

3. Nebengebäude Garagen

Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen mit Putzart und Farben wie Hauptgebäude. Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung sind dem Hauptgebäude anzupassen.

Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an der gemeinsamen Nachbargrenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung, Dachdeckung usw. einem bereits an der Grenze bestehenden Nebengebäude anzugleichen.

Soweit nach den festgesetzten Baulinien Nebengebäude an der Grundstücksgrenze vorgesehen sind, wird hierfür gem. §§ 22 Abs. 4 Baunutzungsverordnung ein Grenzbaurecht festgesetzt.

Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Nebengebäuden aller Art nicht gestattet.

4. Außenwerbung

Mit Gebäuden festverbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1,00 qm zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 qm und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.

5. Einfriedungen

Einfriedungen parallel zu den Straßen sind nicht zugelassen.

Die anderen Grundstücksgrenzen können mit kunststoffummanteltem Maschendraht in grüner Farbe eingezäunt werden. Diese Zäune sind mindestens auf die Hälfte der Länge beidseitig mit Gehölzen abzpflanzen. Bei Einfriedungen sind keine durchgehenden Streifenfundamente über Geländeoberkante zulässig.

6. Stützmauern und Terrassierungen

Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m und nur aus Granitsteinen oder natursteinverblendeten Mauern zulässig. Natursteinverblendete Mauern dürfen nicht mit Beton abgedeckt werden.

Terrassierungen sind in das natürliche Gelände einzufügen.

7. Bepflanzungen

8. Eingrünung

Punkt 7 - 8 "siehe Grünordnungsplan"

9. Stromversorgung

Die Stromversorgung hat ausnahmslos durch Erdkabel zu erfolgen.

10. Solarheizungen

Solarheizungen sind erlaubt, wenn sie nicht mehr als 1/3 der Dachfläche einnehmen und sich in diese Fläche einfügen.

11. Balkone

Balkone sind vor die Fassade zu hängen, insbesondere sind unorganisch wirkende Vor- und Rücksprünge zu vermeiden. Als Geländer ist eine einfache senkrechte Verbretterung zu wählen.

12. Fenster

Die Fenster sind als Holzfenster in stehenden Formaten auszubilden.

13. Garagentore

Die Garagentore sind in die Mauerleibung nicht tiefer als 12 cm zurückzusetzen, sie sind in Holz oder Holzausfachung herzustellen.

14. Abstandsflächen

Die festgesetzten Baugrenzen können nur insoweit ausgenutzt werden, als die nach Art. 6 BayBo erforderlichen bauordnungsrechtlichen Regelungen eingehalten werden. Abweichend davon gilt die Festsetzung der Grenzbebauung bei Garagen.



02.09.1983. Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes.



08.09.1983. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses.



28.11.1983
-31.12.1983. Bürgerbeteiligung gem. § 2 a Abs. 2 BBauG.



21.11.1983
-31.12.1983. 1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
gem. § 2 Abs. 5 BBauG.



17.02.1984. Billigung des Bebauungsplanes durch Gemeinde-
ratsbeschluß.



01.03.1984 Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung.



..... Öffentliche Auslegung von 12.03.1984 bis 13.04.1984
03.08.1984: Beschluß des Bebauungsplanes als Satzung.



21.09.1984 Genehmigung des Bebauungsplanes.

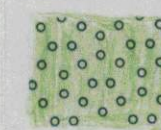


28.11.1984 Bekanntmachung des genehmigten Bebauungsplanes.

LOHBERGHÜTTE WEST GRÜNORDNUNGSPLAN



LEGENDE



Gehölzbestand (Feldgehölz)



Öffentliches Grün



Gehölzgruppe (Bäume und Sträucher)



Gehölzgruppe (Sträucher)

BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES

Das Planungsgebiet liegt an einem Nordost-Osthang im Naturraum "Hinterer Bayerischer Wald", ca. 600-700 m ü. N.N.

Die Böden bestehen aus stark lehmigem Sand und Lehm auf Glimmer- und Hornblendegneis. Sie werden derzeit als Grünland genutzt (Weide).

Im Planungsgebiet liegen drei Geländestufen mit Feldgehölzen. Zwei davon bleiben unverändert. Die dritte - und am schwächsten ausgebildete - entfällt durch die Baumaßnahmen. An zwei Stellen des Baugebietes (im Süden und Osten) tangiert Fichtenwald.

Die mittlere Häufigkeit der Windrichtung/Jahr beträgt fast zu gleichen Teilen Ost- und Westwinde. Da das Baugebiet von Osten sowohl durch die Gelände-Verhältnisse als auch durch Wald geschützt ist, dürfte der Hauptwindeinfall von Westen kommen. Die potentiell natürliche Vegetation bildet der Fichten-Tannenwald.

FESTSETZUNGEN

nach § 9 (1) 15,20,25 BBauG; Art. 91 BayBO.

I Bestandserhaltung

Die im Grünordnungsplan als Gehölzbestand eingetragenen Feldgehölze sind zu erhalten und während der Baumaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen. An das Baugebiet angrenzende Waldränder (Waldmantel) dürfen nicht verändert werden.

II Bepflanzungen

- 1.) Im öffentlichen Bereich
Zur Eingliederung des Baugebietes in die Landschaft sind die Siedlungsränder zu mindestens 80% mit Gehölzgruppen einzugrünen. Aus Gründen der Besonnung sollten dazu möglichst wenig Hochstämme 1. Ordnung gewählt werden.

zu bevorzugende Baumarten:

Betula verrucosa	- Birke
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sorbus aria	- Mehlbeere
Malus sylvestris	- Holzapfel
Pirus communis	- Holzbirne
Prunus avium	- Vogelkirsche
Populus tremula	- Zitterpappel

weitere mögliche Baumarten:

Quercus robur	- Eiche
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Fraxinus exelsior	- Esche
Alnus glutinosa	- Roterle
Pinus sylvestris	- Kiefer
Larix decidua	- Lärche

Größen: Heister $\geq 150-200$ cm oder Hochstämme

Stäucher:

Salix aurita/caprea	- Weiden
Corylus avellana	- Hasel
Sambucus racemosa/nigra	- Holunder
Rosa canina	- Hundsrose
Prunus padus	- Traubenkirsche
Ligustrum vulgare	- Liguster
Symphoricarpos racemosus	- Schneebere
Ribes alpinum	- Alpenjohannis- beere
Rubus idaeus	- Himbeere
Hubus fruticosus	- Brombeere

Größen: 2xv, $\geq 60-80$ cm

Die Gehölze sind in Gruppen von mindestens 30-50 qm Pflanzfläche bei einer Pflanzdichte von 1 Gehölz pro qm zu setzen. Breite der Pflanzung: 3-5 Reihen. Abstand der Bäume untereinander mindestens 2 m.

Die Einmündung der neuen Erschließungsstraße in die vorhandene Straße Lohberghütte - Schwarzenbach ist wegen der Sichtverhältnisse gehölzfrei zu halten.

Bodendeckende Gehölze sind nicht zulässig. Entlang der mittleren Erschließungsstraße sind auf dem öffentlichen Grünstreifen Gruppen von Sträuchern zu pflanzen. Jede Gruppe hat 3 - 10 Sträucher der vorgenannten Arten (u. Größen) zu enthalten.

2.) Im privaten Bereich

In den Privatgärten dürfen zu 2/3 Ziergehölze verwendet werden mit Ausnahme folgender Gehölze:

- ausländische Nadelbäume (z.B. Thuja)
- rot/buntlaubige Laubbäume
- balu/silbernadelige Nadelbäume
- Bäume mit besonderen Wuchsformen: säulenförmig, hängend, Kugel formen.

Als Hecken sind nur folgende Gehölze zulässig:

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Ligustrum vulgare	- Liguster

Der Nadelholzanteil im Vorgartenbereich darf 15 - 20% nicht überschreiten.

Je 300 qm Grundstücksfläche ist ein Laubbaum zu setzen. Es wird empfohlen, sich an den unter II 1.) aufgezählten Arten zu orientieren oder Obsthochstämme zu pflanzen.

Steingärten ≥ 4 qm sind nicht zulässig.

III Pflegemaßnahmen

Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen.

IV Einfriedungen

Einfriedungen parallel zu den Straßen sind nicht zugelassen. Die anderen Grundstücksgrenzen können mit kunststoffummanteltem Maschendraht in grüner Farbe eingezäunt werden. Diese Zäune sind mindestens auf die Hälfte der Länge beidseitig mit Gehölzen abzapflanzen. Bei Einfriedungen sind keine durchgehenden Streifenfundamente über Geländeoberkante zulässig.

V Stützmauern und Terrassierungen

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,00 m und nur aus Granitsteinen oder natursteinverblendeten Mauern zulässig. Natursteinverblendete Mauern dürfen nicht mit Beton abgedeckt werden.

VI Mutterboden ist auf allen in Frage kommenden Flächen abzuräumen und fachgerecht zu lagern.

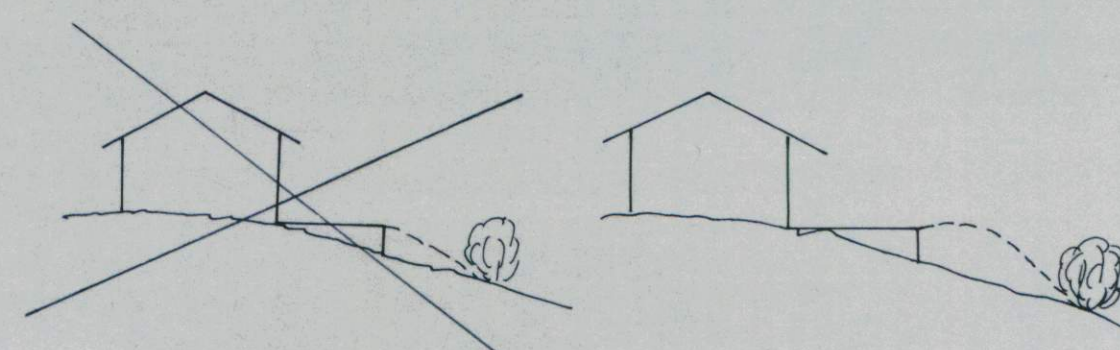
EMPFEHLUNGEN

Aus Gründen der Besonnung wird empfohlen, auch im privaten Bereich nur lockere, gruppenspezifische Bepflanzung vorzunehmen. Der Anteil einheimischer Gehölze in den Privatgärten sollte aus den unter II 1.) genannten Gehölzen gewählt werden.

Bei den öffentlichen Grünflächen ist eine mindestens 3-jährige Fertigstellungs - und Entwicklungspflege (wie auch nach DIN vorgesehen) zu empfehlen, die von Fachkräften durchzuführen ist.

Stützmauern in den Privatgärten sollten als Trockenmauern aufgeführt oder mit Granitbruchsteinen verblendet werden.

Liegen Terrassen in den Privatgärten über dem natürlichen Gelände, so sollte das angrenzende Gelände um die Terrassen so weit erhöht werden, daß diese nicht wie Bühnen über dem umgebenden Garten liegen:



Garagenzufahrten und Hauszugänge sind möglichst mit Naturstein (Granitpflaster, Granitplatten) zu befestigen.

GEMEINDE LOHBERG, LANDKREIS CHAM

GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN
LOHBERGHÜTTE WEST
M = 1:1000

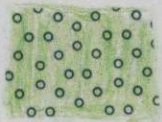
PLANFERTIGER: DIPL.ING. ANGELIKA KERN
LANDSCHAFTSARCHITEKTIN
DR. MUGGENTHALERSTR. 22
8490 CHAM

14.11.1983 Nov. 1984





LEGENDE



Gehölzbestand (Feldgehölz)



öffentliches Grün



Gehölzgruppe (Bäume und Sträucher)



Gehölzgruppe (Sträucher)

FESTSETZUNGEN

nach § 9 (1) 15,20,25 BBauG; Art. 91 BayBO.

I Bestandserhaltung

Die im Grünordnungsplan als Gehölzbestand eingetragenen Feldgehölze sind zu erhalten und während der Baumaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen. An das Baugebiet angrenzende Waldränder (Waldmantel) dürfen nicht verändert werden.

II Bepflanzungen

1.) I m ö f f e n t l i c h e n B e r e i c h

Zur Eingliederung des Baugebietes in die Landschaft sind die Siedlungsränder zu mindestens 80% mit Gehölzgruppen einzugrünen. Aus Gründen der Besonnung sollten dazu möglichst wenig Hochstämme 1. Ordnung gewählt werden.

zu bevorzugende Baumarten:

<i>Betula verrucosa</i>	- Birke
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche
<i>Sorbus aria</i>	- Mehlbeere
<i>Malus silvestris</i>	- Holzapfel
<i>Pirus communis</i>	- Holzbirne
<i>Prunus avium</i>	- Vogelkirsche
<i>Populus tremula</i>	- Zitterpappel

weitere mögliche Baumarten:

<i>Quercus robur</i>	- Eiche
<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Bergahorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	- Esche
<i>Alnus glutinosa</i>	- Roterle
<i>Pinus sylvestris</i>	- Kiefer
<i>Larix decidua</i>	- Lärche

Größen: Heister $\geq$ 150-200 cm oder Hochstämme

Stäucher:

<i>Salix aurita/caprea</i>	- Weiden
<i>Corylus avellana</i>	- Hasel
<i>Sambucus racemosa/nigra</i>	- Holunder
<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose
<i>Prunus padus</i>	- Traubenkirsche
<i>Ligustrum vulgare</i>	- Liguster
<i>Symphoricarpos racemosus</i>	- Schneebeere
<i>Ribes alpinum</i>	- Alpenjohannis- beere
<i>Rubus idaeus</i>	- Himbeere
<i>Hubus fruticosus</i>	- Brombeere

Größen: 2xv, $\geq$ 60-80 cm

Die Gehölze sind in Gruppen von mindestens 30-50 qm Pflanzfläche bei einer Pflanzdichte von 1 Gehölz pro qm zu setzen. Breite der Pflanzung: 3-5 Reihen. Abstand der Bäume untereinander mindestens 2 m.

Die Einmündung der neuen Erschließungsstraße in die vorhandene Straße Lohberghütte - Schwarzenbach ist wegen der Sichtverhältnisse gehölzfrei zu halten.

Bodendeckende Gehölze sind nicht zulässig.

Entlang der mittleren Erschließungsstraße sind auf dem öffentlichen Grünstreifen Gruppen von Sträuchern zu pflanzen. Jede Gruppe hat 3 - 10 Sträucher der vorgenannten Arten (u. Größen) zu enthalten.

2.) I m p r i v a t e n B e r e i c h

In den Privatgärten dürfen zu 2/3 Ziergehölze verwendet werden mit Ausnahme folgender Gehölze:

- ausländische Nadelbäume (z.B. Thuya)
- rot/buntlaubige Laubbäume
- balu/silbernadelige Nadelbäume
- Bäume mit besonderen Wuchsformen: säulenförmig, hängend, Kugelformen.

Als Hecken sind nur folgende Gehölze zulässig:

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Ligustrum vulgare	- Liguster

Der Nadelholzanteil im Vorgartenbereich darf 15 - 20% nicht überschreiten.

Je 300 qm Grundstücksfläche ist ein Laubbaum zu setzen. Es wird empfohlen, sich an den unter II 1.) aufgezählten Arten zu orientieren oder Obsthochstämme zu pflanzen.

Steingärten ≥ 4 qm sind nicht zulässig.

III Pflegemaßnahmen

Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen.

IV Einfriedungen

Einfriedungen parallel zu den Straßen sind nicht zugelassen. Die anderen Grundstücksgrenzen können mit kunststoffummanteltem Maschendraht in grüner Farbe eingezäunt werden. Diese Zäune sind mindestens auf die Hälfte der Länge beidseitig mit Gehölzen abzupflanzen. Bei Einfriedungen sind keine durchgehenden Streifenfundamente über Geländeoberkante zulässig.

V Stützmauern und Terrassierungen

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,00 m und nur aus Granitsteinen oder natursteinverblendeten Mauern zulässig. Natursteinverblendete Mauern dürfen nicht mit Beton abgedeckt werden.

VI Mutterboden ist auf allen in Frage kommenden Flächen abzuräumen und fachgerecht zu lagern.

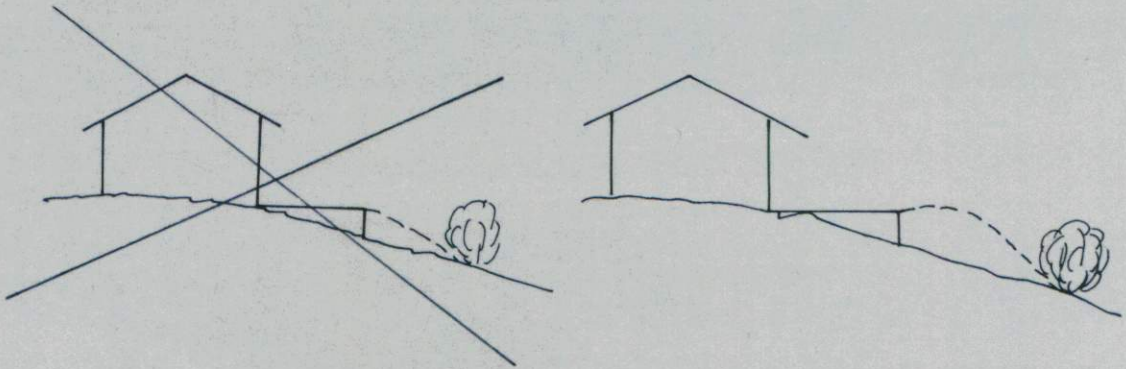
EMPFEHLUNGEN

Aus Gründen der Besonnung wird empfohlen, auch im privaten Bereich nur lockere, gruppeneise Bepflanzung vorzunehmen. Der Anteil einheimischer Gehölze in den Privatgärten sollte aus den unter II 1.) genannten Gehölzen gewählt werden.

Bei den öffentlichen Grünflächen ist eine mindestens 3-jährige Fertigstellungs - und Entwicklungspflege (wie auch nach DIN vorgesehen) zu empfehlen, die von Fachkräften durchzuführen ist.

Stützmauern in den Privatgärten sollten als Trockenmauern aufgeführt oder mit Granitbruchsteinen verblendet werden.

Liegen Terrassen in den Privatgärten über dem natürlichen Gelände, so sollte das angrenzende Gelände um die Terrassen so weit erhöht werden, daß diese nicht wie Bühnen über dem umgebenden Garten liegen:



Garagenzufahrten und Hauszugänge sind möglichst mit Naturstein (Granitpflaster, Granitplatten) zu befestigen.