

# LAGEPLAN M 1:1000



## ZEICHENERKLÄRUNG

### a. Planzeichen als Festsetzung

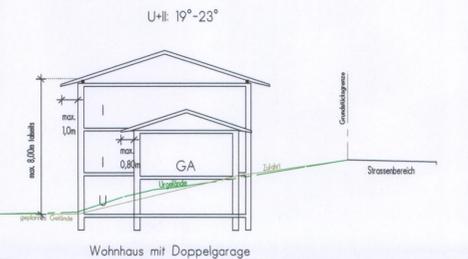
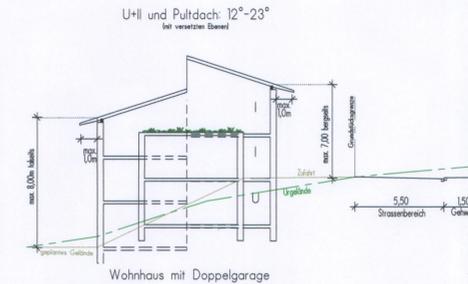
- Dorfgebiete (§5 BauNVO 1990)
- Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO 1990)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Deckblatt 1
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßenverkehrsflächen öffentlich
- Multifunktionsstreifen öffentlich versickerungsfähig
- Regenrückhaltebecken
- Grünstreifen privat mit Baum- und Strauchpflanzungen
- Bäume öffentlich
- Weg geplant öffentlich versickerungsfähig
- versickerungsfähige Oberflächengestaltung
- 1 = Art der Nutzung  
2 = zul. Zahl der Vollgeschosse als Höchstwerte  
3 = Dachform: SD=Satteldach/ WD=Walmdach/  
PD=Pultdach  
4 = Dachneigung  
5 = Bauweise: o = offene Bauweise  
6 = max. zulässige GRZ
- Pflasterfläche öffentlich versickerungsfähig
- private Baugrubeneingrünung
- öffentliches Grün
- Spielplatz
- Sichtdreieck
- 1,00m breiter Pflanzstreifen bei an der Grundstücksgrenze zusammenliegenden Garagenzufahrten

### b. Planzeichen als Hinweise

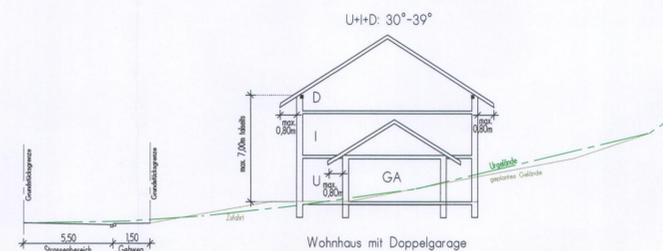
- Flurstücksnummer
- bestehende Grenzen
- geplante Grenzen
- Höhengichtlinien
- geplante Wohnbebauung mit Garage und Garagenzufahrt  
Firstrichtung kann bis zu 90° gedreht werden
- bestehende Hauptgebäude
- bestehende Nebengebäude
- Bäume privat (empfohlener Standort)
- Büsche privat (empfohlener Standort)
- Parzellennummer
- Wasserleitung geplant
- best. SW-Kanalleitung
- mit Leitungsrecht zu belastende Flächen
- mögliches Bodendenkmal

## REGELBEISPIELE M 1:200

- |  |   |
|--|---|
| <b>Hauptgebäude</b>  | <b>Nebengebäude</b>   |
| Dachform: Satteldach, Walmdach, Pultdach   | wie Hauptgebäude  |
| Dachneigung: Dachneigung sind entsprechend der Geschözzahl festgesetzt:<br>U+D: 30°-39°<br>U+H: 19°-23°<br>Pultdach: 12°-23° | wie Hauptgebäude<br>bzw. bei der Errichtung an gemeinsamer Grenze hat sich der Nachbarbauende in Bezug auf Bauhöhe, Dachneigung & Dachdeckung an das an der Grenze bestehende Gebäude anzugleichen. |



- |   |   |
|---|---|
| <b>Hauptgebäude</b>   | <b>Nebengebäude</b>   |
| Dachgäuben sind ab einer Dachneigung von größer 30° zulässig, sie dürfen nur mit Satteldach bzw. Schlepplach ausgebildet werden. Gäuben dürfen nur im inneren Drittel der Dachfläche errichtet werden. Versetzte Ebenen sind zugelassen. Extensiv begrünte Dächer und Fassaden sind zulässig. | keine Dachgäuben zulässig<br>Corporis zulässig<br>extensiv begrünte Dächer zulässig<br>Fassadenbegrünung zulässig |



Gemäß des § 10 Abs. 1 und § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern hat der Gemeinderat Zandt zur Änderung des Bebauungsplans „Schlossergasse“ in Harrling folgende Satzung beschlossen:

### Satzung

§ 1

Der Bebauungsplan „Schlossergasse“ in Harrling wird durch das Deckblatt Nr. 1 in der abgeänderten Fassung vom 23.02.2010 geändert. Der Geltungsbereich der Änderung ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung des Deckblattes samt textlichen Teil.

§ 2

Die Änderung des Bebauungsplanes tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

11. März 2010  
Zandt, den.....

Gemeinde Zandt  
Klement  
Erster Bürgermeister



## Verfahrensvermerke:

1. Änderungsbeschluss  
Der Gemeinderat Zandt hat in der Sitzung am 10.12.2009 beschlossen, den Bebauungsplan „Schlossergasse“ in Harrling durch das Deckblatt Nr. 1 i.d.F. vom 10.12.2009 im vereinfachten Verfahren (§13 BauGB) zu ändern.

Zandt, den 23.02.2010

Klement, 1. Bürgermeister

2. Beteiligung der Öffentlichkeit  
Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Auslegung des Deckblattentwurfes Nr. 1 i.d.F. vom 10.12.2009 hat in der Zeit vom 20.01.2010 bis 22.02.2010 stattgefunden. Auf die öffentliche Auslegung wurde durch Aushang und Bekanntmachung in der Tageszeitung am 12.01.2010 hingewiesen.

Zandt, den 23.02.2010

Klement, 1. Bürgermeister

3. Satzungsbeschluss  
Die Gemeinderat Zandt hat in der Gemeinderatssitzung am 23.02.2010 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 1 in der abgeänderten Fassung vom 23.02.2010 als Satzung beschlossen.

Zandt, den 11.03.2010

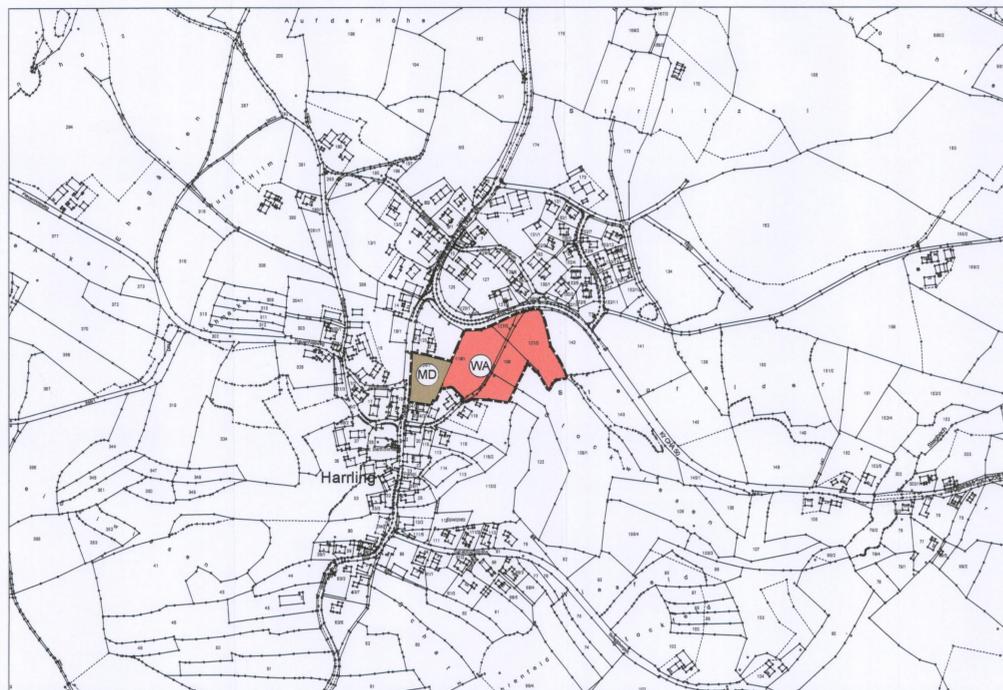
Klement, 1. Bürgermeister

4. Inkrafttreten  
Die als Satzung beschlossene Änderung des Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 1 wurde am 11.03.2010 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der abgeänderte Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus in Zandt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über dessen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.  
Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft. Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1 – 13 BauGB durchgeführt wurde.  
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Zandt, den 11.03.2010

Klement, 1. Bürgermeister

# ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5000



Sg-50  
B.Ur. 39.02.02.I  
Bestandskraft:  
11.03.2010

Gemeinde  
Zandt

# DECKBLATT 1

## zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Schlossergasse“

Planfertiger: Dipl.-Ing. Univ. Gerd Schierer  
Hans-Eder-Straße 28  
93413 Cham

Aufgestellt: Zandt, den 10.12.2009  
Geändert: Zandt, den 23.02.2010

Gerd Schierer  
Dipl. Ing. Univ., SFI - EWE

# LAGEPLAN M 1:1000



MD	U+I+D U+II
SD/WD	U+I+D: 30°-39° U+II: 19°-23°
PD	12°-23°
o	0,35

WA	U+I+D U+II
SD/WD	U+I+D: 30°-39° U+II: 19°-23°
PD	12°-23°
o	0,35



Birkenweg

St. Bartholomäus

Dorfstr.

Kr CHA 50

WA

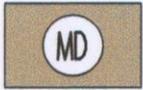
R

Schwimmbad

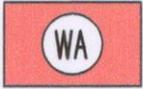
GZ

# ZEICHENERKLÄRUNG

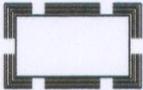
## a. Planzeichen als Festsetzung



Dorfgebiete (§5 BauNVO 1990)



Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO 1990)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Deckblatt 1



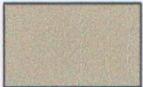
Baugrenze



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



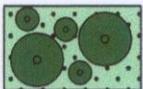
Straßenverkehrsflächen öffentlich



Multifunktionsstreifen öffentlich versickerungsfähig



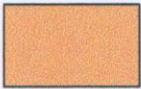
Regenrückhaltebecken



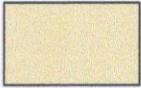
Grünstreifen privat mit Baum- und Strauchpflanzungen



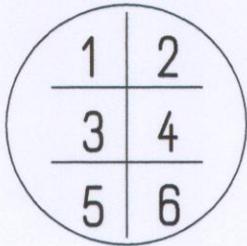
Bäume öffentlich



Weg geplant öffentlich versickerungsfähig



versickerungsfähige Oberflächengestaltung



1 = Art der Nutzung

2 = zul. Zahl der Vollgeschosse als Höchstwerte

3 = Dachform: SD=Satteldach/ WD=Walmdach/

PD=Pulldach

4 = Dachneigung

5 = Bauweise: o = offene Bauweise

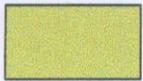
6 = max. zulässige GRZ



Pflasterfläche öffentlich versickerungsfähig



private Baugebietseingrünung



öffentliches Grün



Spielplatz



Sichtdreieck



1,00m breiter Pflanzstreifen bei an der Grundstücksgrenze zusammenliegenden Garagenzufahrten

## b. Planzeichen als Hinweise

123

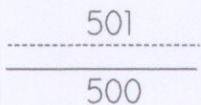
Flurstücksnummer



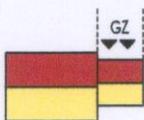
bestehende Grenzen



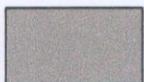
geplante Grenzen



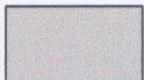
Höhenschichtlinien



geplante Wohnbebauung mit Garage und Garagenzufahrt  
Firstrichtung kann bis zu 90° gedreht werden



bestehende Hauptgebäude



bestehende Nebengebäude



Bäume privat (empfohlener Standort)



Büsche privat (empfohlener Standort)



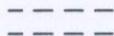
Parzellennummer



Wasserleitung geplant



best. SW-Kanalleitung



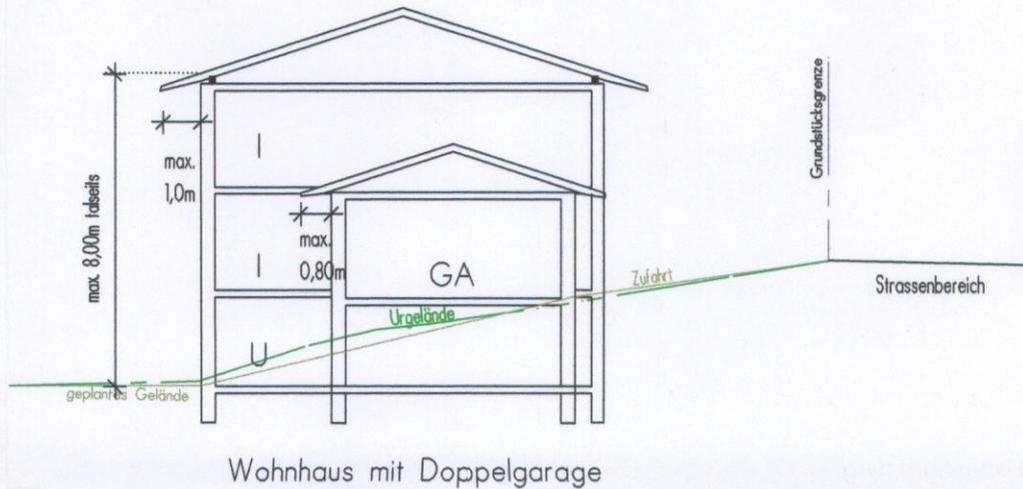
mit Leitungsrecht zu belastende Flächen



mögliches Bodendenkmal



U+II: 19°-23°



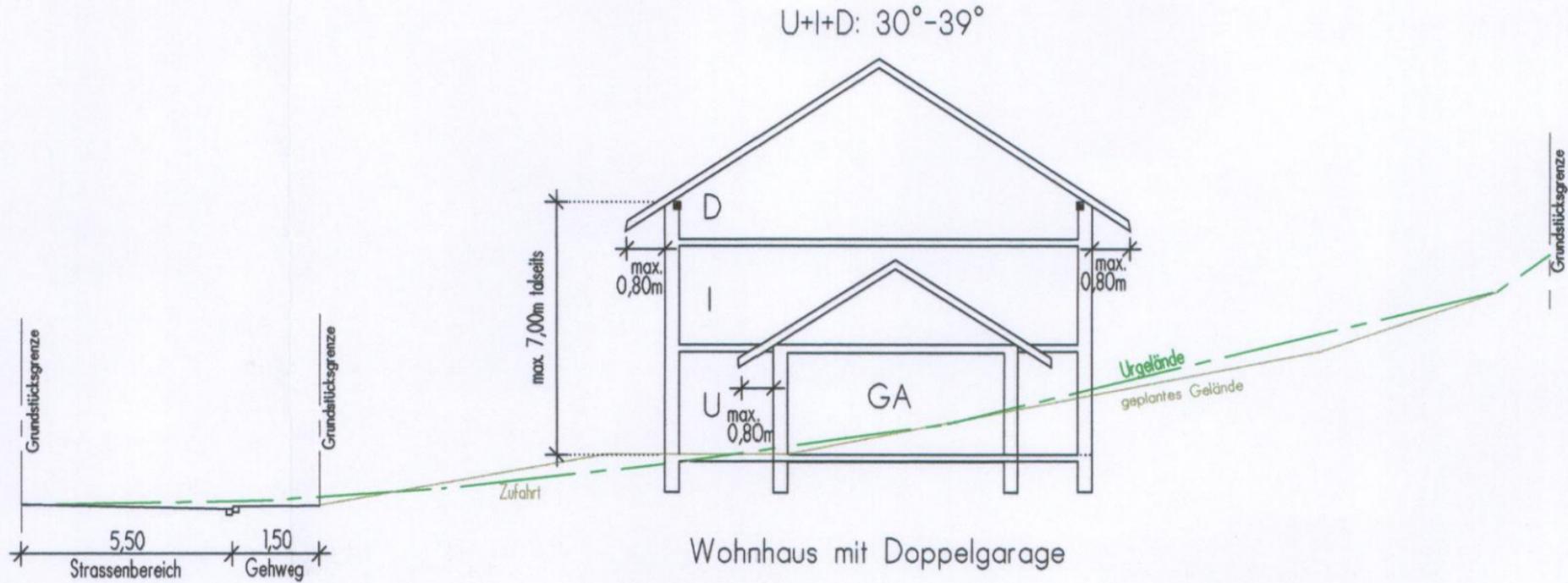
Wohnhaus mit Doppelgarage

### Hauptgebäude

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von größer 30° zulässig, sie dürfen nur mit Satteldach bzw. Schleppdach ausgebildet werden. Gauben dürfen nur im inneren Drittel der Dachfläche errichtet werden. Versetzte Ebenen sind zugelassen. Extensiv begrünte Dächer und Fassaden sind zulässig.

### Nebengebäude

keine Dachgauben zulässig  
Carports zulässig  
extensiv begrünte Dächer zulässig  
Fassadenbegrünung zulässig



## Verfahrensvermerke:

### 1. Änderungsbeschluss

Der Gemeinderat Zandt hat in der Sitzung am 10.12.2009 beschlossen, den Bebauungsplan „Schlossergasse“ in Harrling durch das Deckblatt Nr 1 i.d.F. vom 10.12.2009 im vereinfachten Verfahren (§13 BauGB) zu ändern.

Zandt, den 23.02.2010



.....  
Klement, 1. Bürgermeister

### 2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Auslegung des Deckblattentwurfes Nr. 1 i.d.F. vom 10.12.2009 hat in der Zeit vom 20.01.2010 bis 22.02.2010 stattgefunden. Auf die öffentliche Auslegung wurde durch Aushang und Bekanntmachung in der Tageszeitung am 12.01.2010 hingewiesen.

Zandt, den 23.02.2010



.....  
Klement, 1. Bürgermeister

### 3. Satzungsbeschluss

Die Gemeinderat Zandt hat in der Gemeinderatssitzung am 23.02.2010 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 1 in der abgeänderten Fassung vom 23.02.2010 als Satzung beschlossen.

Zandt, den 11.03.2010



.....  
Klement, 1. Bürgermeister

### 4. Inkrafttreten

Die als Satzung beschlossene Änderung des Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 1 wurde am 11.03.2010 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der abgeänderte Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus in Zandt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über dessen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft.

Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1 – 13 BauGB durchgeführt wurde.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Zandt, den 11.03.2010



.....  
Klement, 1. Bürgermeister

Gemäß des § 10 Abs. 1 und § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern hat der Gemeinderat Zandt zur Änderung des Bebauungsplans „Schlossergasse“ in Harrling folgende Satzung beschlossen:

### Satzung

#### § 1

Der Bebauungsplan „Schlossergasse“ in Harrling wird durch das Deckblatt Nr. 1 in der abgeänderten Fassung vom 23.02.2010 geändert. Der Geltungsbereich der Änderung ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung des Deckblattes samt textlichen Teil.

#### § 2

Die Änderung des Bebauungsplanes tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

11. März 2010

Zandt, den.....

Gemeinde Zandt

*K. Klement*

Klement  
Erster Bürgermeister





## **Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB & Art. 81 BayBO 2008**

### **1. Art und Maß der Nutzung**

#### **1.1 Art der Nutzung**

Das Baugebiet ist „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 und „Dorfgebiet“ (MD) im Sinne des § 5 der Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntgabe vom 23.01.1990, BGBl I S. 132.

Für alle Hauptgebäude und die Garagen und Nebengebäude der Parzellen 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 und 12 gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO 1990. Garagen und Nebengebäude an der Grenze dürfen eine mittlere Wandhöhe von 3,00 m nicht überschreiten.

Das Bebauungsplangebiet „Schlossergasse“ weist von Westen nach Osten einen starken Höhenunterschied auf. Auf Grund des hängigen Geländes lässt sich eine mittlere Wandhöhe von max. 3,00 m bei Grenzgaragen nicht auf allen Parzellen verwirklichen.

Für Garagen und Nebengebäude der Parzellen 1, 2, 3, 13, 14 und 15 wird eine „abweichende Bauweise“ festgesetzt, wonach eine Grenzbebauung mit einer mittleren Wandhöhe von max. 4,25 m zulässig ist. Liegt keine Grenzbebauung vor, regeln sich die Abstände nach Art. 6 BayBO 2008.

Alternativ können die Garagen der Parzellen 1, 2 und 3 an der Dorfstraße angeordnet werden.

#### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die max. zulässige Geschossezahl ist U + I + D, wobei das Dachgeschoss ein Vollgeschoss sein kann, und U + II.

Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,35.

### **2. Hauptgebäude**

- a) Die Wandhöhe gemessen von der Geländeoberfläche an der Talseite darf bei U+I+D 7,00 m und bei U+ II 8,00 m nicht übersteigen (Art. 6, Abs. 4 Satz 2 BayBO 2008, Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut). Die Wandhöhe an der Bergseite darf bei U+II mit versetzten Ebenen 7,00 m nicht überschreiten.
- b) Anbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- oder untergeordnet sind, und symmetrisch angeordnet sind. (Höchstens 1/3 der Länge bzw. der Breite des Hauptgebäudes).
- c) Die Dächer sind als Sattel-, oder Walmdächer mit einer Neigung zwischen 30° und 39° bei U+I+D auszubilden und zwischen 19° und 23° bei U + II. Pultdächer sind mit einer Neigung zwischen 12° und 23° zulässig. Flachdächer sind in Kombination mit Pultdächern zulässig.
- d) Die Dächer sind mit Dachsteinen in rot, braun oder grau einzudecken, bei Pultdächern ist auch Titanblech zugelassen. Extensiv begrünte Dächer sind zulässig.
- e) Die Dachüberstände an Traufe sind zulässig bis max. 1,00 m am Ortgang bis max. 0,80 m (bei Balkonüberdachung max. 1,60 m), mindestens jedoch 0,50 m.
- f) Bei einer Dachneigung ab 30° sind bei Sattel- und Walmdächern Gauben zugelassen. Die Gesamtlänge der Gauben darf max. 1/4 der Trauflänge entsprechen. Es werden auch „Zwerchgiebel“ mit einer max. Breite von 1/3 der Gebäudelänge zugelassen, diese



müssen mittig vom Gebäude angeordnet werden. Bei Pultdächern sind Dachgauben nicht zulässig.

- g) Als Außenputz sind Glatt- oder Rauhputz in gedeckten Farben zulässig. Es kann auch Holz als Fassadenmaterial verwendet werden.
- h) Erker an der Gebäudeecken sind nicht erlaubt.
- i) Pro Wohngebäude sind maximal vier Wohneinheiten zugelassen.
- j) Das Hauptgebäude ist als klarer, rechteckiger Baukörper auszubilden. Nur bei Zwerchgiebeln und Wintergärten sind Vorsprünge erlaubt.

### **3. Nebengebäude, Garagen**

- a) Nebengebäude (z.B. Garagen, Geräteschuppen) sind in Dachneigung, Dachdeckung und Dachform (außer extensiv begrünter Dächer) auf das Hauptgebäude abzustimmen.
- b) Bei der Errichtung von Nebengebäuden (GA) an gemeinsamer Grenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf Bauhöhe, Dachneigung, Dachdeckung und Dachform an das an dieser Grenze bestehende Gebäude anzugleichen. Diese Regelung hat Vorrang vor dem 1. Satz.
- c) Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pflanzstreifen zwischen den Einfahrten von insgesamt 1,00 m Breite anzulegen.
- d) Der Dachüberstand an der Traufe darf 0,80 m und am Ortsgang 0,30 m nicht übersteigen.
- e) Für alle Hauptgebäude und die Garagen und Nebengebäude der Parzellen 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 und 12 gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO 1990. Garagen und Nebengebäude an der Grenze dürfen eine mittlere Wandhöhe von 3,00 m nicht überschreiten.
- f) Für Garagen und Nebengebäude der Parzellen 1, 2, 3, 13, 14 und 15 wird eine „abweichende Bauweise“ festgesetzt, wonach eine Grenzbebauung mit einer mittleren Wandhöhe von max. 4,25 m zulässig ist. Liegt keine Grenzbebauung vor, regeln sich die Abstände nach Art. 6 BayBO 2008.
- g) Es sind auch Carports mit einer Eindeckung aus Trapezblech und extensiv begrünte Flachdächer, und Garagen mit begrünten Flachdächer zugelassen; bei Satteldach und Walmdach wie Hauptgebäude.
- h) Die Zufahrt zu den Garagen, alle Stell- und Lagerflächen, sind versickerungsfähig auszubauen. Es darf kein Niederschlagswasser von befestigten Flächen auf dem Grundstück auf eine öffentliche Verkehrsfläche gelangen.
- i) Die Tiefe der Garagenzufahrten muss mindestens 5,00 m betragen.
- j) Auf dem Baugrundstück sind bei Gebäuden mit 1 Wohnung mind. 2 Stellplätze, bei Gebäuden mit 2 Wohnungen mind. 3 Stellplätze, bei Nutzung nach § 13 BauNVO (freiberuflich) je 30 m<sup>2</sup> Nutzfläche 1 Stellplatz zu errichten.  
Für Mehrfamilienhäuser gilt folgende Regelung:
  - 1 Stellplatz je Wohneinheit < 50 m<sup>2</sup>
  - 1,5 Stellplätze je Wohneinheit 50-90 m<sup>2</sup>
  - 2 Stellplätze je Wohneinheit > 90 m<sup>2</sup>zusätzlich jeweils 1 Stellplatz für Besucher je 3 Wohnungen.

### **4. Einfriedungen**

Bei der vorderen, der Straße zugewandten Grundstücksgrenze sind nur senkrechte Holzlatten- und Hanichelzäune in einer max. Höhe von 1,00 m bzw. freie Vorgartenflächen zulässig. Maschendrahtzäune sind nicht zulässig.

Bei seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind neben Holzlatten- und Hanichelzäunen auch grau Maschendrahtzäune bis zu einer max. Höhe von 1,20 m zugelassen.



Bei Einfriedungen sind nur Punktfundamente zulässig.  
Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von 10 cm einzuhalten.  
Vor den Garagenzufahrten (an der Straßenseite) sind keine Tore gestattet.

### **5. Stützmauern und Terrassierungen**

Die Errichtung von Stützmauern sowie Geländeterrassierungen sind nur im Bereich von Garagenzufahrten bzw. innerhalb des Grundstücks in einem Mindestabstand von 3 m zur Grenze zulässig und müssen so angelegt werden, dass sie mit Sträuchern oder zumindest mit Kletterpflanzen begrünt werden können bzw. sind als Trockenmauer bzw. Bruchsteinmauer aus Naturstein (es sind keine Betonringe und -palisaden zugelassen) auszuführen, die bepflanzt werden müssen. Die max. Höhe beträgt 1,25 m. Unbedingt erforderliche Auffüllungen und Abgrabungen müssen zum natürlichen Geländeverlauf hin weiträumig einplaniert werden (Auffüllungen und Abgrabungen dürfen nur bis max. 1,25 m Höhe durchgeführt werden). Nachbargrundstücke dürfen durch Auffüllungen nicht negativ beeinträchtigt werden.

Bei Grenzgaragen dürfen Stützmauern an der Grenze mit einer maximalen Höhe von 1,25 m errichtet werden, die ebenfalls aus Naturstein, zumindest eine Verblendung aus Naturstein an der sichtbaren Seite, ausgeführt werden müssen. Auch hier sind keine Betonringe und -palisaden zugelassen.

### **6. Stromversorgung**

Die Stromversorgung hat ausnahmslos durch Erdkabel zu erfolgen.

### **7. Solarheizungen, Photovoltaikanlagen**

Solarheizungen und Photovoltaikanlagen sind in der Dachfläche zulässig.

### **8. Schutz des Grundwassers**

- a) Befestigte Flächen sind so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser soweit es der Untergrund zulässt, versickert werden kann. Die Zufahrt zu den Garagen, alle Stell- und Lagerflächen sind versickerungsfähig auszubauen, ausgenommen davon sind Flächen, wo gesetzliche Vorschriften es erfordern.
- b) Anfallendes Niederschlagswasser ist im Hinblick auf eine gesicherte Grundwasserneubildung und eine Reduzierung von Hochwassergefahren in Zisternen aufzufangen oder einer Versickerung auf den privaten Gartenflächen zuzuführen.

### **9. Begrünung der privaten Gartenflächen**

Die Bepflanzung der Gärten und der privaten Vorflächen (Grünflächen zwischen Gebäude und Straße) muss landschaftsgerecht mit einheimischen Gehölzen erfolgen.

Je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen, davon mindestens ein Baum im Bereich der Vorfläche an der Straße (Artenauswahl wie unter 12. Eingrünung des Baugebietes).

Schnithecken sind unzulässig, sowohl am Baugebietsrand als auch zwischen Grundstücken und strassenseits.



## 10. Eingrünung des Baugebietes, Privat

Im Südosten ist zur Ortsrandeingrünung und zur landschaftlichen Einbindung ein 6 m breiter abschirmender und gliedernder Grünstreifen mit Baum- und Strauchpflanzungen zwischen WA und landwirtschaftlichen Flächen festgesetzt. Dies betrifft die Parzellen 13, 14 und 15. Alle weiteren Parzellen müssen zur freien Landschaft hin also nach Norden, Osten und Westen durch eine freiwachsende Hecke (keine Schnitthecke) aus heimischen Laubbäumen und Sträuchern eingegrünt werden (Breite ca. 3,5-4,0 m).

Pflanzvorschlag siehe Schema I für 6 m breiten Pflanzstreifen im Südosten des Baugebietes.  
Pflanzvorschlag siehe Schema II für 3,5 - 4,0 m breiten Pflanzstreifen zur Baugebieteingrünung nach Norden, Osten und Westen.

### 10.1 Vorschlagsliste zur Artenauswahl

#### Wildobstgehölze:

Eßbare Eberesche	Sorbus aucuparia "Edulis"
Mispel	Mespilus germanica
Haselnuß	Corylus avellana
Apfelbeere	Aronia
Kornelkirsche	Cornus mas
Felsenbirne	Amelanchier canadensis
Schlehen	Prunus spinosa
Wildrosen	
Holzbirne	Pyrus communis

#### Heimische Laubgehölze

##### Bäume

Esche	Fraxinus exelsior
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Sommereiche	Quercus robur
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Bergulme	Ulmus glabra
Traubenkirsche	Prunus padus
Linde	Tilia cordata
Alle Obst- und Nußbäume	

##### Sträucher

Haselnuß	Corylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum u. tatarica
Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe	Prunus spinosa
Schneeball	Viburnum opulus u.

Pfaffenkämpchen	lantana
Alpenjohannisbeere	Euonymus europaeus
Holunder	Ribes alpinum
	Sambucus nigra und racemosa
Strauchweiden	Salix aurita, caprea
Liguster	Ligustrum vulgare

#### Obstbäume:

Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, veredelte Walnuß, Apfelquitte, Birnenquitte, Mirabelle, Reneclaudie, Pfirsich, Esskastanie, Sauerkirsche

#### Obststräucher:

Johannisbeere rot/ schwarz/ weiß  
Stachelbeere rot/ grün, Himbeere  
Jostabeere, Brombeere

#### Ziersträucher:

Pfeifenstrauch, Braut- und Prachtspiere,  
Sommerflieder  
Strauchrosen, Kolkwitzie, Deutzie,  
Ranunkelstrauch, Flieder,  
Weigelia, Zaubernuß, Duftsneeball,  
Blutjohannisbeere, Schneebeere

#### Kletterpflanzen

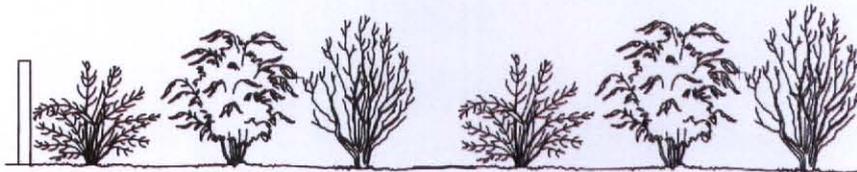
Kiwi (Actinidia chinensis), Efeu (Hedera helix), Wein (Parthenocissus)



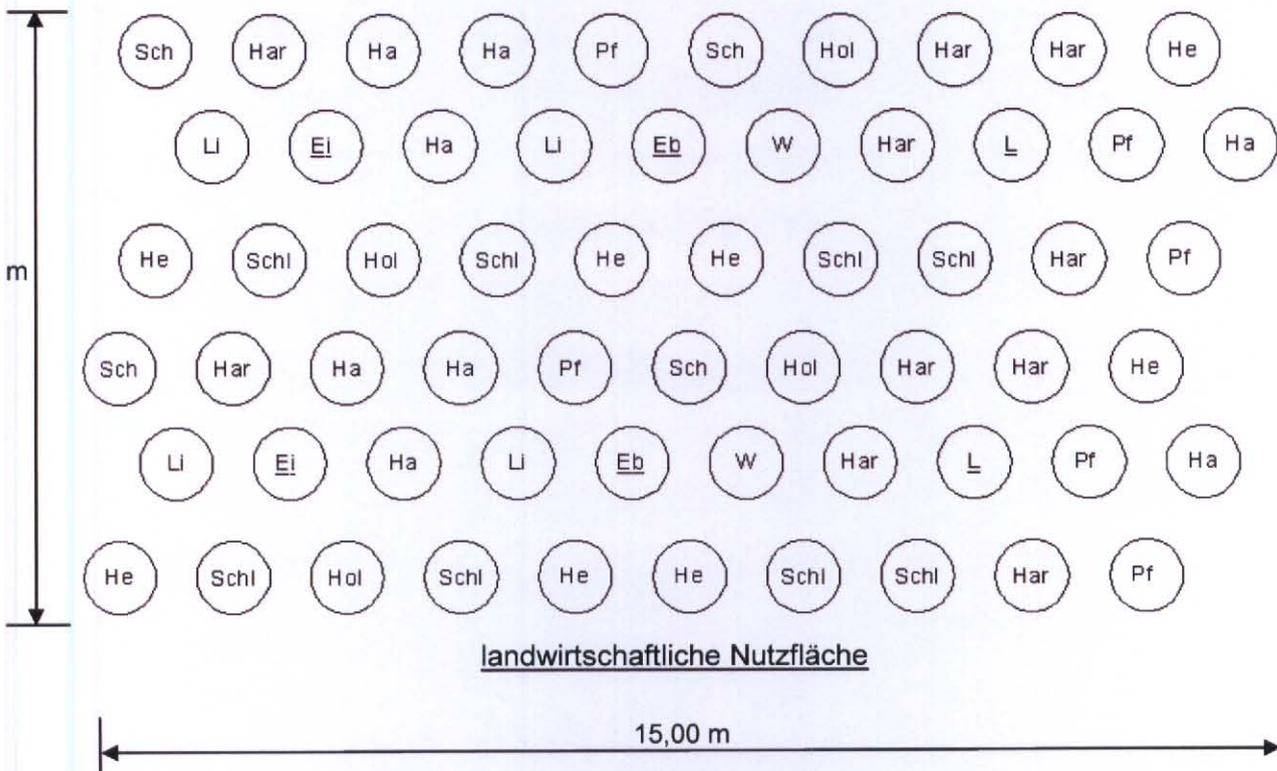
Folgende landschaftsfremde Arten dürfen nicht verwendet werden:

- a) Gehölze mit auffälliger Laub- oder Nadelfärbung, wie zum Beispiel Blutbuche, Bluthasel, Blutpflaume, Blutberberitze, Blaufichte (*Picea pungens glauca*) sowie alle gelbnadeligen Wacholder-, Scheinzypressen- oder Eibenarten.
- b) Alle Gehölze mit unnatürlichen, hängenden oder pyramidal aufrechten Wuchsformen, wie zum Beispiel Trauerweide, Trauerbirke, Trauerbuche, Säuleneiche, Pyramidenpappel, ebenso alle Arten der Scheinzypresse (*Chamaecyparis*), des Lebensbaumes (*Thuja*) und der Säuleneiben (*Taxus baccata*) sowie der Essigbaum (*Rhus typhina*).

Schema I: Vorschlag 6,00 m breiter Pflanzstreifen zur Abgrenzung des Baugebietes im Südosten hin zur freien Landschaft (Darstellung ohne Bäume)



Gartenseite

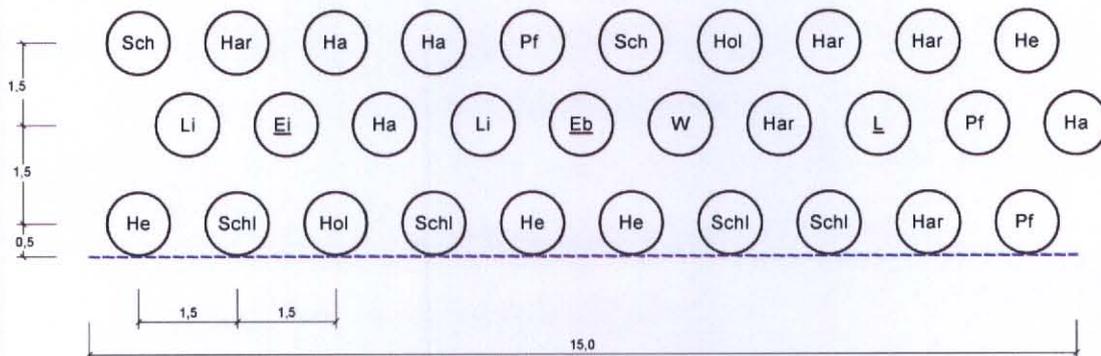




Schema II: Vorschlag freiwachsende Hecke zur Eingrünung des Baugebietes  
(Darstellung ohne Bäume)



Gartenseite



landwirtschaftliche Nutzfläche

Wahlmöglichkeiten: Anstelle von Ei, Eb, L: Obsthochstämme

**Artenliste**

L = Winterlinde

Ei = Stieleiche

Eb = Eberesche

Ha = Hasel

Hol = Holunder

He = Heckenrose

Sch = Wollig, Schneeball

PF = Pfaffenhütchen

Li = Liguster

W = Salweide

Har = Hartriegel

Schl = Schlehe



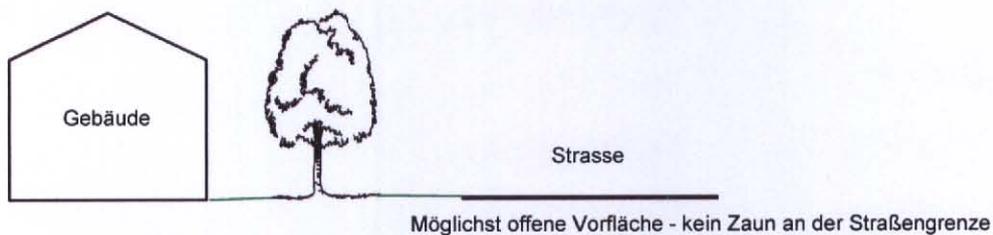
## **Textliche Hinweise**

### **1. Bepflanzung der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze**

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sollen freiwachsende Hecken angelegt werden (keine Schmithecken), wobei keine Thujen und Scheinzypressen verwendet werden dürfen (Artenauswahl wie unter 10.1), d.h. es sind auch Ziergehölze zugelassen. Für die Berankung der Wände und Mauern sind geeignet: Alle Selbstklimmer wie Efeu und Parthenocissus-Arten (z.B. Wilder Wein), alle geeigneten Schling- und Rankpflanzen mit entsprechender Rankhilfe sowie besondere Obstspaliere.

### **2. Gebäude und Zaunflucht**

Mind. 1 großkroniger Laubbaum



### **3. Begrünung von Fassaden und Dächern**

Die Fassaden und Dächer der Haupt- und Nebengebäude sollten begrünt werden.

### **4. Schutz des Mutterbodens § 202 BauGB**

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Er ist in ganzer Stärke abzuheben und in Mieten mit 3,0 m Basisbreite und 1,5 m max. Höhe bzw. flächig mit max. 1,0 m Höhe zu lagern und vor Verdichtung zu schützen. Die Oberfläche der Mutterbodenlager sind bis zur Wiederverwendung mit einer Gründüngungsmischung einzusäen.



## **5. Beleuchtung**

Zur Errichtung der Außenbeleuchtung sollen nur insektenfreundliche Beleuchtungssysteme (z.B. Natrium-Hochdrucklampen, Natrium-Niederdrucklampen) verwendet werden.

## **6. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

### **6.1 Schutz von Stromerkabeln**

Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Stromerkabeln einzuhalten ist. Ist das nicht möglich, sind im Einvernehmen mit den Stadtwerken geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen“ hingewiesen.

### **6.2 Schutz von Ferngasleitungen und dazugehörige Anlagen**

Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen nur im Abstand von 2,0 m rechts und links der Leitungssachse nach örtlicher Einweisung durch den zuständigen Beauftragten der e.on ruhrgas AG gepflanzt werden.

## **7. Planunterlagen**

Flurkarte M = 1:1000, zur genauen Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den Plänen noch dem Text abgeleitet werden.

Aufgestellt am: 10.12.2009

Geändert am: 23.02.2010

Ing.-Büro Gerd Schierer  
Hans-Eder-Straße 28  
93413 Cham

Gerd Schierer

Gemeinde Zandt

Klement  
1. Bürgermeister