

STADT CHAM LANDKREIS CHAM

VERBINDLICHER BAULEITPLAN - BEBAUUNGSPLAN -

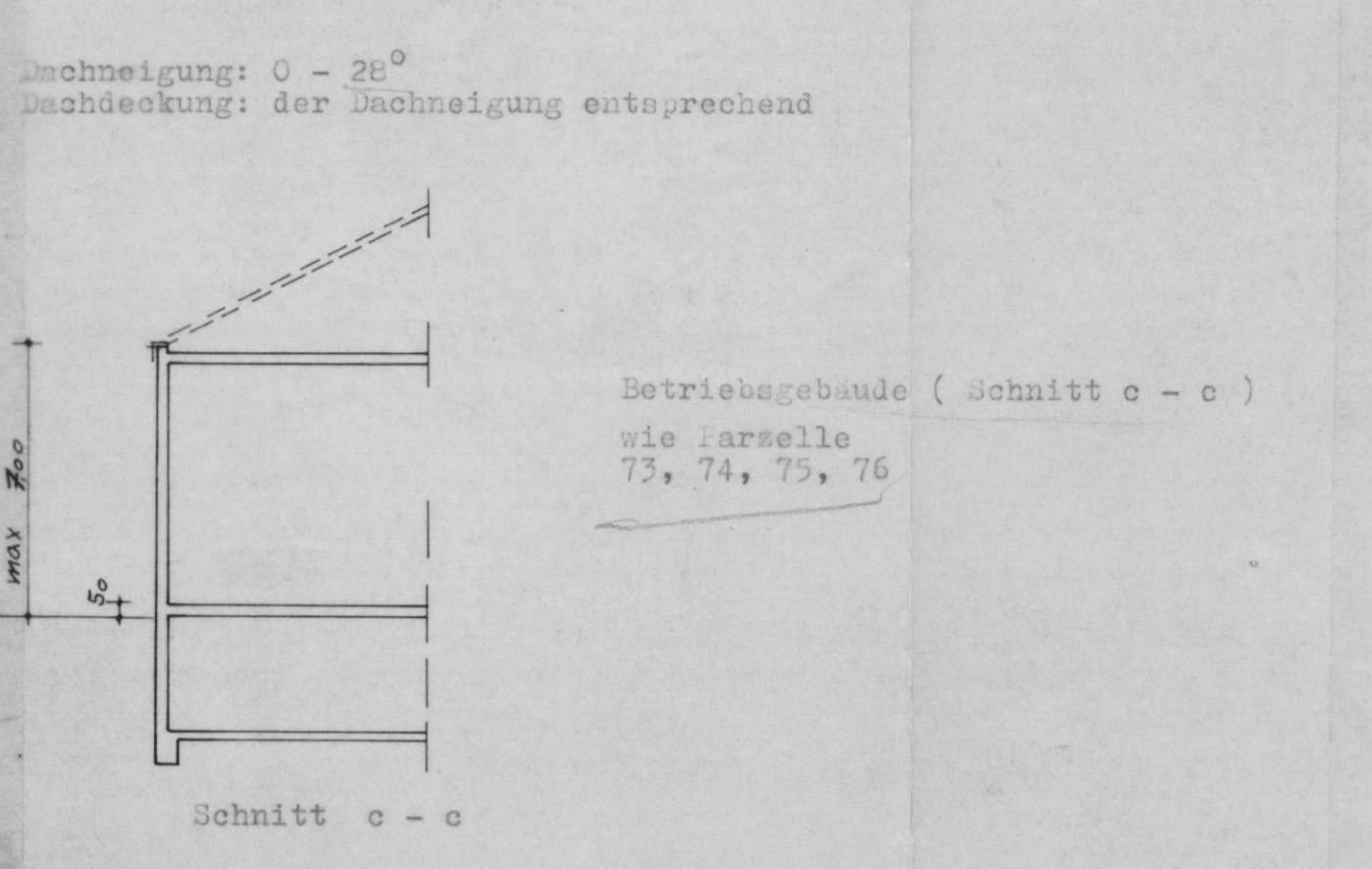
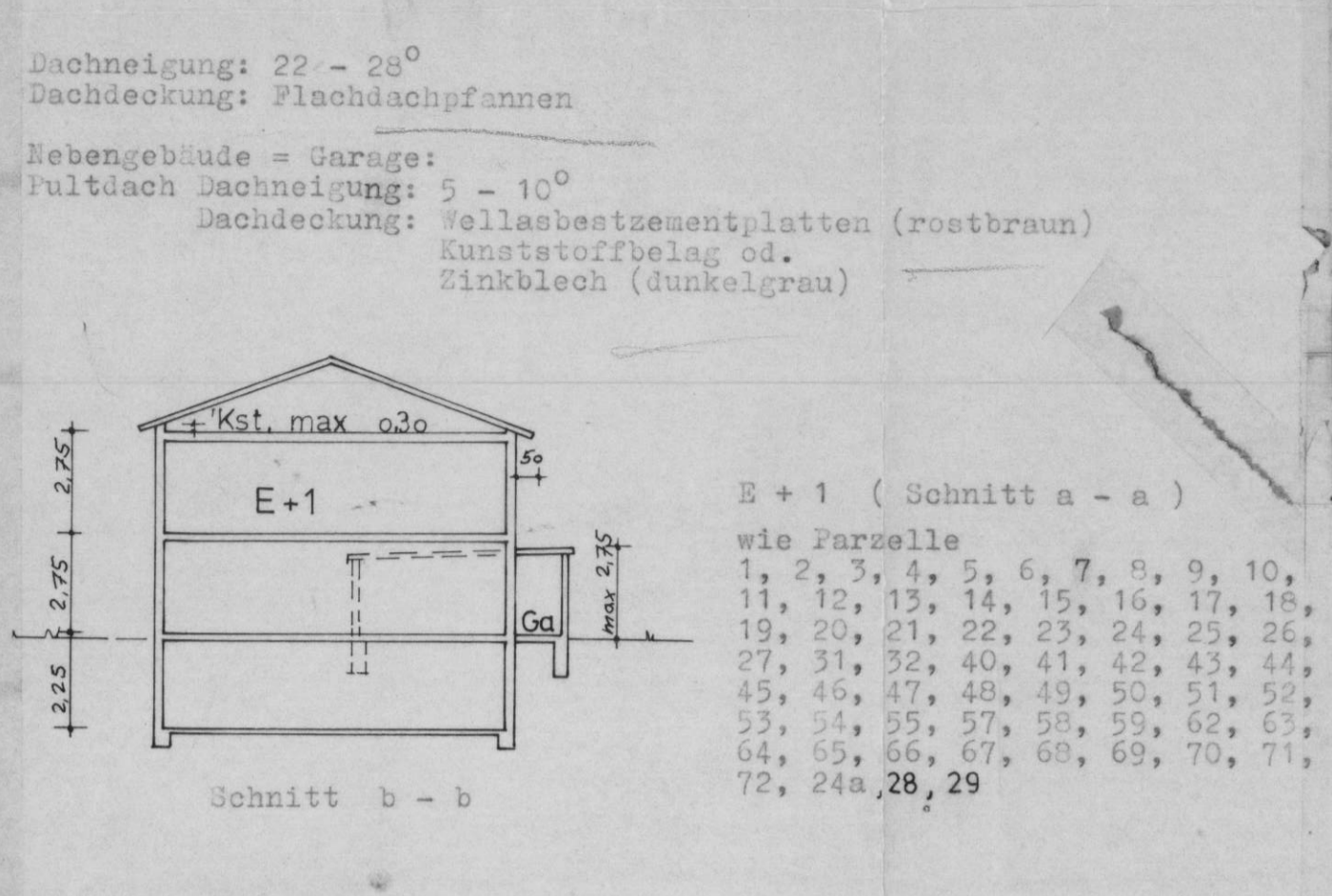
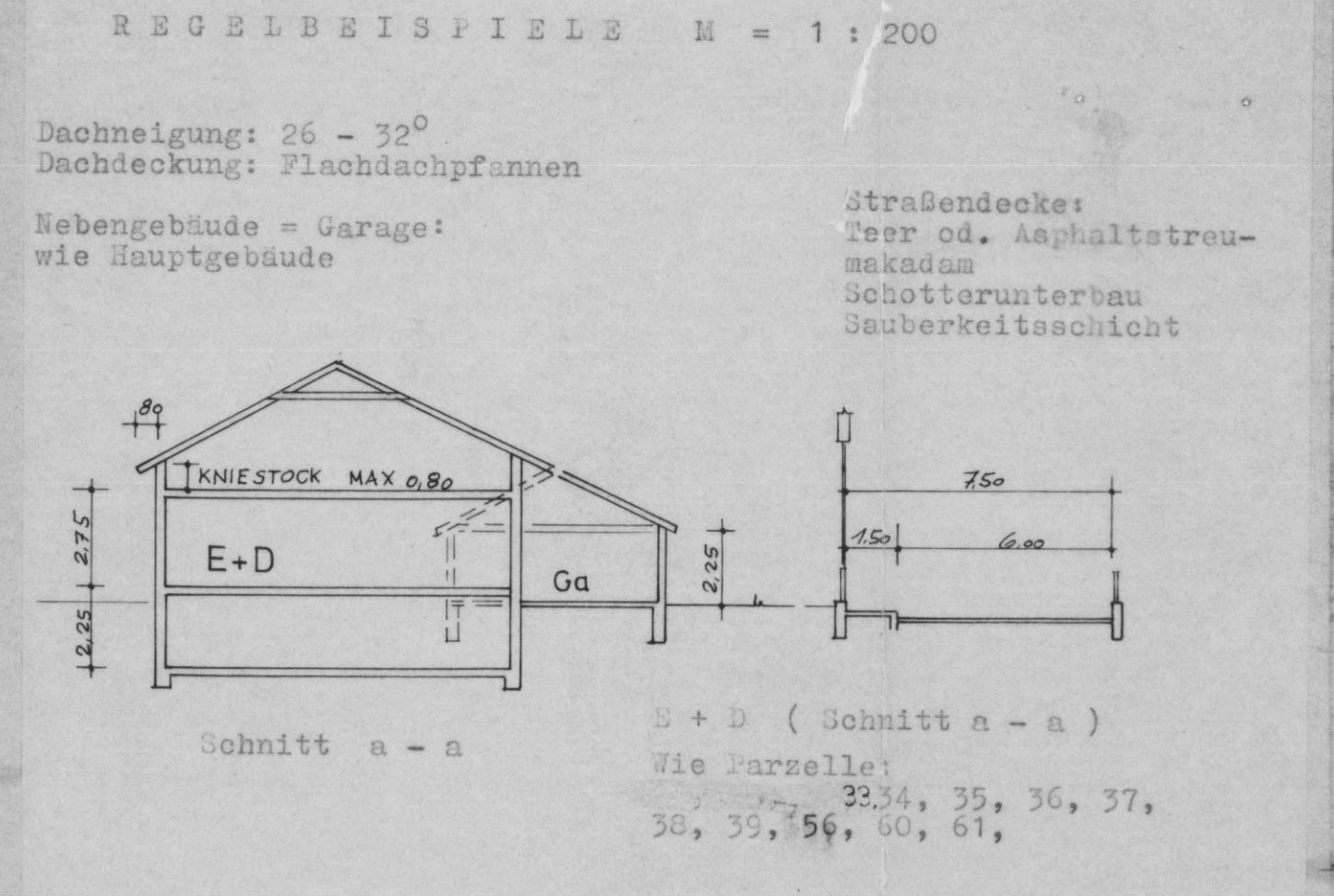
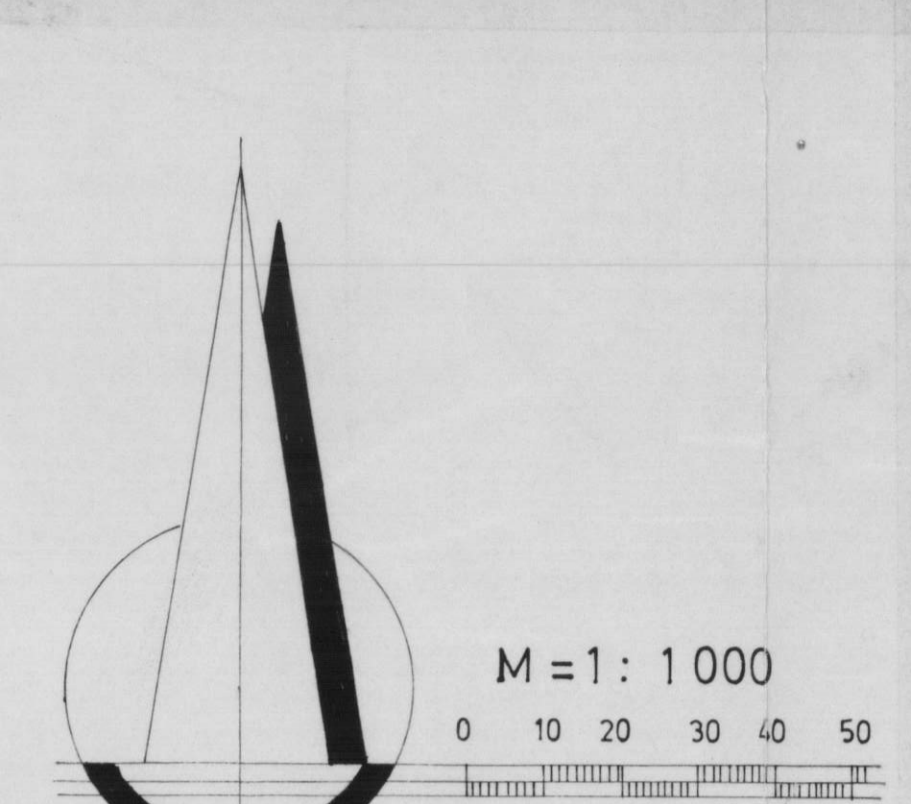
FÜR DAS BAUGEBIET

"ALTENMARKT - AM MÖNCHSWEIHER"



Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen

vorh. gepl.	allgem. Verkehrsflächen einseh. Straßenbegrenzungslinie		
	Strassenbreite (6,5 m, 6,0 m)		
	Flächen für Stellplätze		
Baulinie rot	Baugrenze blau	bestehende Bäume	neu geplante Bäume
456	Flurstücknummer		
	Parkanlage öffentlich		
	Kirche		
	Kindergarten		
	Höhenlinien		
	geplante Gebäude mit Firstrichtung		
	bestehende Wohngebäude		
	bestehende Nebengebäude		
	Grundstücksgrenze		
	Vorschlag für die Grundstücksteilung		
	20 KV - Leitung bestehend mit Schutzblech		
	110 KV - Leitung bestehend		
	unterschiedliche Nutzung (Grenze)		
	Wasserleitung DN 600 St bestehend mit Schutzblech + Steuerkabel		
	Flächen für Gemeinbedarf		



REGELBEISPIELE M = 1:100

Parzellengrößen (ca - Maße)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
1130 qm	21	2930 qm	41	980 qm	61	1100 qm															
900	23	1790	42	1890	62	4320															
830	24	740	44	1050	64	1080															
700	25	740	45	1320	65	1320															
620	25	1290	46	685	66	1020															
550	26	880	47	570	67	780															
440	26	1090	48	815	68	700															
390	28	660	49	700	69	750															
370	31	650	50	1170	70	750															
900	31	650	51	1150	71	830															
920	32	500	52	1700	72	920															
930	33	675	53	920	73	920															
1030	34	450	54	720	74	14400															
790	36	400	55	665	75	28160															
1930	36	420	56	1320	76	4460															
800	37	680	57	770	77	1700															
740	38	720	58	1130	78	4630															
2550	39	690	59	870	79	11680															
420	40	560	60	1500																	

- ### BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN
- A) GEBÄUDEBESTAND GE + GE(NB)
- 1) **Nutzungsart:** Das Baugebiet ist als Gewerbegebiet mit Nutzungsbegrenzung im Sinne des § 8 Bauutzungsverordnung vom 15.09.1977 (BzBl. I S. 1757) festgesetzt. Die Bebauung erfolgt in offener Bauweise. In den mit GE (NB) gekennzeichneten Flächen sind die gewerblichen Anlagen in Bezug auf Schallschutz, Rauch, Geruch usw. so zu gestalten, daß keine Belästigung für das angrenzende WA - Gebiet entsteht. Das äquivalente Dauerschallpegel (Lärmpegel) darf nicht mehr als 60 dB(A) bei 25 dB(A) bei Nacht betragen. Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung - hinsichtlich 2,022 u.023 - ergibt sich aus den Festsetzungen in der Planzeichnung.
- Bei einer Bebauung mit einem Vollgeschoss vertritt sich die **Wohngrenzlinie** entsprechend den in § 17 der Bauutzungsverordnung angegebenen Werte. Die zulässige Höhe der Unterbauung der das Baugebiet durchquerenden Mittelspannungsleitung ist in einzelnen Fällen in Anlehnung mit der GMA festzusetzen.
- 2) **Gebäudeform:**
- a) **Wohn- und Bürogebäude:** Die Firstrichtungen der Wohn- u. Bürogebäude sind parallel zu den Straßenschneisen anzuordnen u. die Gebäude an die Baugrenzen zu stellen. Abweichungen hiervon können von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Cham ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dabei gesichert ist, daß in den einzelnen straßenräumigen eine einheitliche Firstrichtung gewahrt bleibt. Das Mindestverhältnis Länge zu Breite soll allgemein 5 : 4 betragen. Anbauten und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- u. untergeordnet sind. (höchst. 1/4 der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes). Sockelhöhe max. 30 cm. Satteldach mit Dachneigung 20-28°. Dachüberstände bis max. 50 cm u. an Ortsgang max. 15 cm. Außenputz: Glatt- od. Rauputz in gedeckten Farben. Jeder Betrieb ist verpflichtet, auf seinem Grundstück ausreichende Kfz-Abstellplätze für Betriebspersonal u. Kundschaft vorzusehen.
- b) **Nebengebäude (Garagen):** Die Garagen sind in Dachform, -deckung u. -neigung dem Hauptgebäude anzupassen. Putz u. -farbe wie Hauptgebäude, ggf. auch verklebtes Vollziegelmauerwerk gestrichen. Wenn die Garagen nicht in direkter Verbindung mit dem Hauptgebäude, so muß der Abstand zwischen dem Hauptgebäude u. der Garage mind. 3,0 m betragen.
- c) **Betriebsgebäude:** Dachneigung von 0 - max. 20°. Deckung (der Dachneigung entsprechend), von 6-20° bis unter a) beschriebenen, von 0-5° Taggedächeldeckung. Die Traufhöhe darf (auch an der Fassade) gemessen ab natürlichem Gelände 7,0 m nicht übersteigen. Zweifelsbestimmungen sind nicht zugelassen.
- 3) **Außenwerbung:** Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig, wenn sie je Betrieb insgesamt 3,0 qm Fläche nicht überschreiten. sog. Namensschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,6 qm u. eine Ausladung von 0,6 m nicht überschreiten. Bei Leuchtbildern sind Größengrenzen u. Technische nicht zulässig. Nicht gestattet sind Reklamafolien o. Schriften aller Art auf den Dachflächen der Gebäude.
- 4) **Einfriedigungen:** Für die straßenseitige, seitliche u. rückwärtige Einfriedigung sind nur verr. od. kunststoffbeschichtete Maschendrahtzäune in grauen od. grünen Farbtönen, mit innenliegenden Eisensäulen, max. 1,50 m einseh. eines max. 20 cm hohen Betonsockels zulässig. Hinterplanken ist vorgeschrieben.
- 5) **Stromversorgung:** Die Stromversorgung des Baugebietes - mit Ausnahme der Mittel- u. Hochspannungsleitungen - erfolgt durch Erdkabel.
- 6) **Wasserversorgung:** Innerhalb des beidseitigen Schutzstreifens von 6,0 m in Wasserleitungsschutzbereich mit Steuerkabel ist die Errichtung von Fontänen verboten.
- 7) **Eingrünung:** Zur Eingrünung des Baugebietes ist je 300 qm Grundstücksfläche mind. ein größerer Baum zu pflanzen. In Frage kommen Buchen, Ahorn, Eichen, Linden, Lärche u. Art der Befestigung ist in den Bauplänen festzulegen. Bei den einzelnen Bauplänen hätte dann die Kreisbauabteilung auf die Einhaltung dieser Bestimmungen zu achten u. in den einzelnen Fällen den Fachberater zu suchen.
- 8) **Abstandsflächen:** Die Gebäudeabstände innerhalb der bebaubaren Flächen richten sich nach Art. 6 + 7 BayBO i. d. Fassung vom 27.082 (BzBl. I S. 419, per. 5. 2002).
- B. MISCHEBIEBT MI
- 1) **Nutzungsart:** Das mit -MI- gekennzeichnete Gebiet ist als Mischgebiet im Sinne des § 6 Bauutzungsverordnung vom 15.9.1977 (BzBl. I. S. 1757) festgesetzt. Die Bauvorschriften -allgemeines Wohngebiet Ziffer.2 mit 9- gelten auch in MI - Gebiet.
- C. ALLG. WOHNGBIET WA + MD
- 1) **Nutzungsart:** Das Baugebiet ist "allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 der Bauutzungsverordnung u. "Wohngebiet" im Sinne des § 5 BauV vom 15.9.77 (BzBl. I S. 1757) in offener Bauweise.
- 2) **Hauptgebäude:** Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen sind bindend u. die Geschosshöhen sind Höchstgrenzen. Das Mindestverhältnis Länge zur Breite soll allgemein 5:4 betragen. Anbauten u. Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- u. untergeordnet sind (höchst. 1/4 der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes). Dachneigung sind nicht zulässig. Sockelhöhen zulässig bis zu 50 cm; Dachneigung u. Dachdeckung gem. Regelbeispiel. Dachüberstände an Traufen zulässig bis zu 30 cm; an Ortsgang bis zu 30 cm; Außenputz als Glatt- od. Rauputz in gedeckten Farben. Die Traufhöhe darf an der Fassade, gemessen ab natürl. Gelände 6,0 m, bzw. 4,0 m nicht überschreiten. Kniestock: 1,50 m max 30 cm, 2,00 m max 80 cm.
- 3) **Nebengebäude (Garagen):** Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude nur an die im Bebauungsplan festgesetzten Stellen, mit Putz u. -farben wie Hauptgebäude. Dachform u. Dachdeckung gem. Regelbeispiel. Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbauseite in Bezug auf die Dachneigung u. Dachdeckung etc. einmütig mit dem Festgesetzten Baugrenzen bestehenden Nebengebäude anzuschließen. Soweit nach den festgesetzten Baugrenzen bestehenden Nebengebäude an Grundstücksgrenze vorgesehen sind, wird hierfür gem. § 22 Abs. 4 BauV ein Grenzbaurecht festgesetzt.

4) **Außenwerbung:** Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften od. am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudeseite sind auf eine gemeinsame Fläche von 1,0 qm zu beschränken. Bei Leuchtbildern sind große Farben, Farbschilder u. Leuchtbildern unzulässig. Sogenannte Namensschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 qm u. eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.

5) **Einfriedigungen:** Zulässig sind Einfriedigungen mit Ausnahme von Mauern, sonst geschlossenen Wänden u. Korbstrahlenhöhen, 1,20 m hoch einseh. Sockelwobei die Sockelhöhe nicht mehr als 1/4 der Gesamthöhe der Einfriedigung betragen darf. Räume müssen vor den Säulen durchgehend angebracht sein. In den einzelnen Straßenschneisen ist einheitliches Einfriedigungsmaterial zu verwenden (Holz). Anstriche in gedeckten Farben, ebenfalls einheitlich in den einzelnen Straßenschneisen.

6) **Terrassierung:** Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschungen dem natürlichen Gelände eingefügt werden, sowie Trockenmauern bis 60 cm Höhe mit Befestigung.

7) **Bepflanzungen:** Die Vorgärten sind als Ziergärten anzulegen u. zu pflegen. Eingrünung der Grundstücke, wie im Bebauungsplan festgelegt, hat zu erfolgen.

8) **Stromversorgung:** Die Stromversorgung des Baugebietes - mit Ausnahme der Mittel- u. Hochspannungsleitungen - erfolgt durch Erdkabel.

9) **Abstandsflächen:** Die Abstandsflächen - abtand Hauptgebäude/ seitlicher Grenz- haben mind. 4,0 m zu betragen, soweit sich nicht aus der Festsetzung des Festlegung der Baugrenzen größere Abstände ergeben. (Art. 6+7 BayBO in der Fassung vom 27.8.02).

In Wasserleitungsschutzbereich mit Steuerkabel dürfen innerhalb des beidseitigen Schutzstreifens von 6,0 m keine Festen Bauwerke errichtet werden.

Der Ordnungsplan vom 06.04.1982 u. der Gestaltungsplan vom 27.01.1982 i. F. 2. sind Bestandteile dieses Bebauungsplanes.

Berechnung des Lärmpegels nach Vornorm zur DIN 18 005 zum Bebauungsplan

Einwirkung: B 85

Geringster Gebäudebestand zur Achse der B 85 = 40 m.

Art der baulichen Nutzung = WA (allgemeines Wohngebiet) + MI (Mischgebiet)

Zulässiger Dauerschallpegel in dB(A) tags, 40 dB(A) nacht, 40 dB(A) nachts.

Nach der Verkehrszählung vom Jahre 1978 wurden 7804 Kfz in 24 Stunden gezählt. (Angabe des Straßenbauamtes Regenbrunn), davon ca. 12 % LKW = Anteil.

Nach 2. 1. 1a ist ein stärkerer LKW-Anteil erst ab 20% zu würdigen. Bei einer bis zum Jahre 2000 zu erwartenden Steigerung wären ca. 1,14 in Ansatz zu bringen.

weitere Zunahme durch 3 16 neu 7 864 x 1,14 = ca. 8 964 22/24 ca. 1 036 22/24 ca. 10 000 22/24

Dauerschallpegel bei ungehinderter Schallverbreitung in 25 m Abstand von der Fahrbahnachse:

Tag	Nacht
59	52
Tag (560 Fz/h)	4
Nacht (40 Fz/h)	52
Zuschlagskoeffizientenstraße	63
	56
Abminderung in 40 m Abstand (soweit möglich)	-
Abminderung in 100 m Abstand (soweit möglich)	-
	57 dB(A)
	50 dB(A)

Deshalb sind streckenweise Schallschutzmaßnahmen (Wall) vorzusehen. Streckenweise ist der vorhandene Straßeneinschnitt der B 85 neu zur Abminderung des Schalls zu erweitern. Der Schallschutzplan vom 12.11.1979 ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Planfertiger:

Cham, den 15.12.1977	gezeichnet: 20.07.1979
	gezeichnet: 23.02.1981
	Parz. 77 errgamt: 09.05.1982
	gezeichnet: 05.10.1983

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 20.02.1978 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.07.1979 ertülich bekanntgemacht. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a, Abs. 2 BausG hat am 10.07.1979 stattgefunden.

Stadt Cham:

(Siegel)

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.12.1977 wurde mit Stadtratsbeschluss vom 31.01.1980 gebilligt und mit der Begründung gemäß § 2 a, Abs. 6 BausG in der Zeit vom 18.02.1980 bis 18.03.1980 öffentlich ausgelegt.

Stadt Cham:

(Siegel)

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.02.1981 wurde mit Stadtratsbeschluss vom 09.04.1981 gebilligt und mit der Begründung gemäß § 2 a, Abs. 6 BausG in der Zeit vom 15.05.1981 bis 15.06.1981 öffentlich ausgelegt.

Stadt Cham:

(Siegel)

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.10.1983 wurde mit Stadtratsbeschluss vom 20.10.1983 gebilligt und mit der Begründung gemäß § 2 a, Abs. 6 BausG in der Zeit vom 08.11.1983 bis 08.12.1983 öffentlich ausgelegt.

Stadt Cham:

(Siegel)

Die Stadt Cham hat mit Beschluss des Stadtrates vom 19.12.1983 den Bebauungsplan gemäß § 10 BausG in der Fassung vom 19.12.1983 als Satzung beschlossen.

Stadt Cham:

(Siegel)

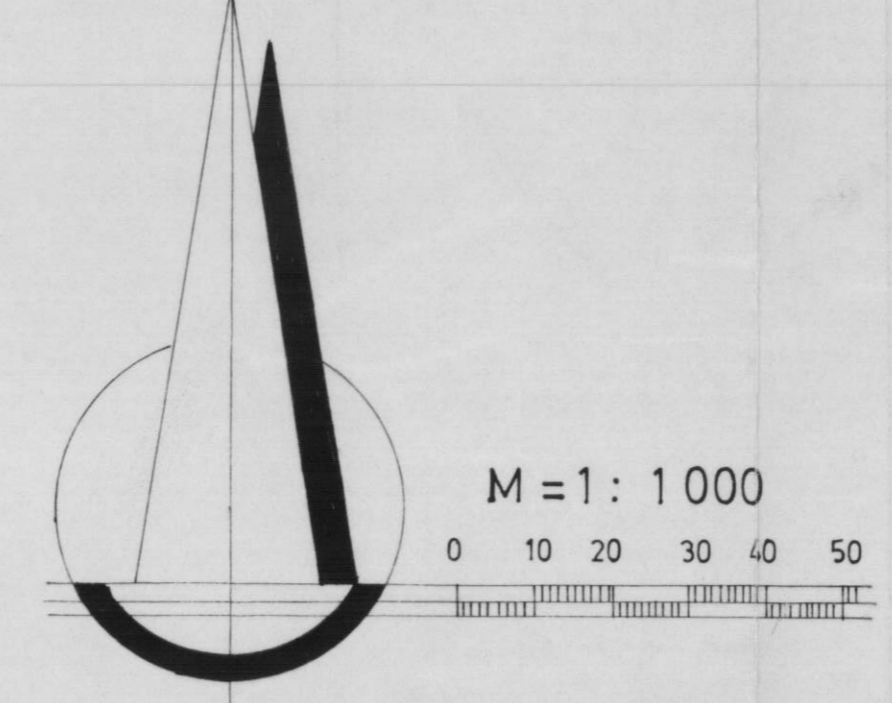
Die Regierung hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 19.12.1983 Nr. 123/1983/44/83 gemäß § 11 BausG genehmigt.

Die Genehmigung wurde am 19.12.1983 gemäß § 12 BausG ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Stadtbauamt Cham zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 a, sowie des § 155 a BausG ist hingewiesen worden.

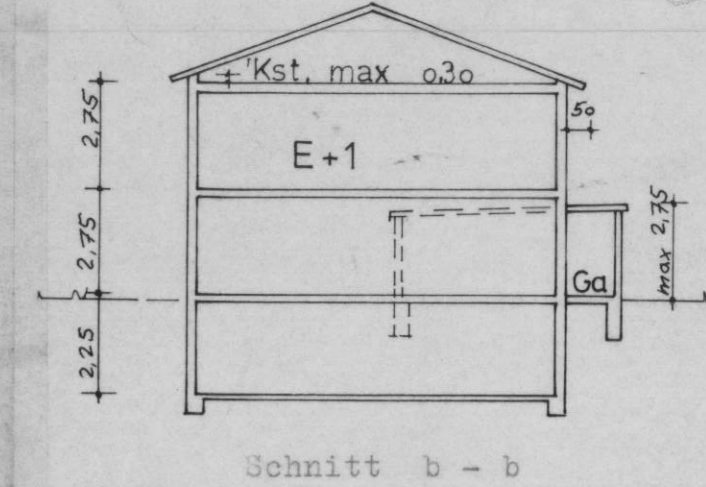
Stadt Cham, den 19.12.1983

Stadtbauamt Cham

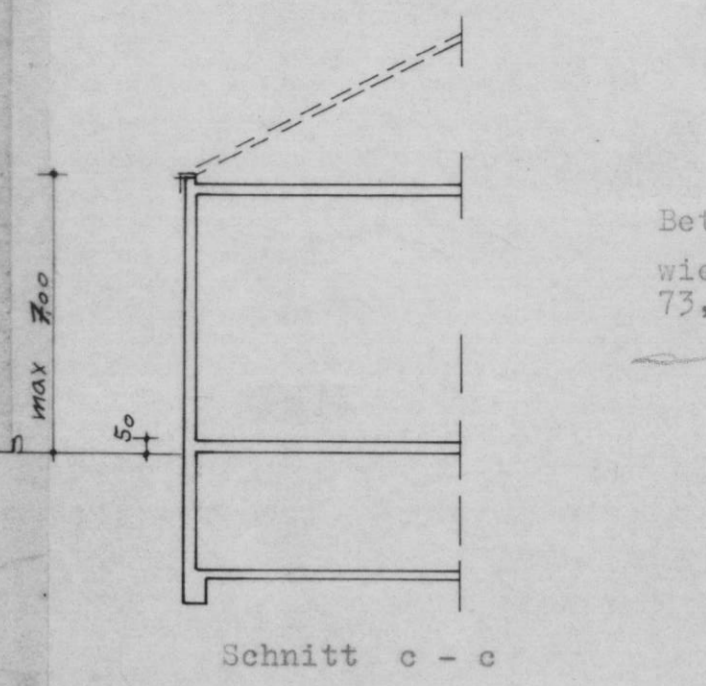
Verbindlicher Bauleitplan - Bebauungsplan - für das Baugebiet ALTENMARKT "AM MÖNCHSWEIHER"



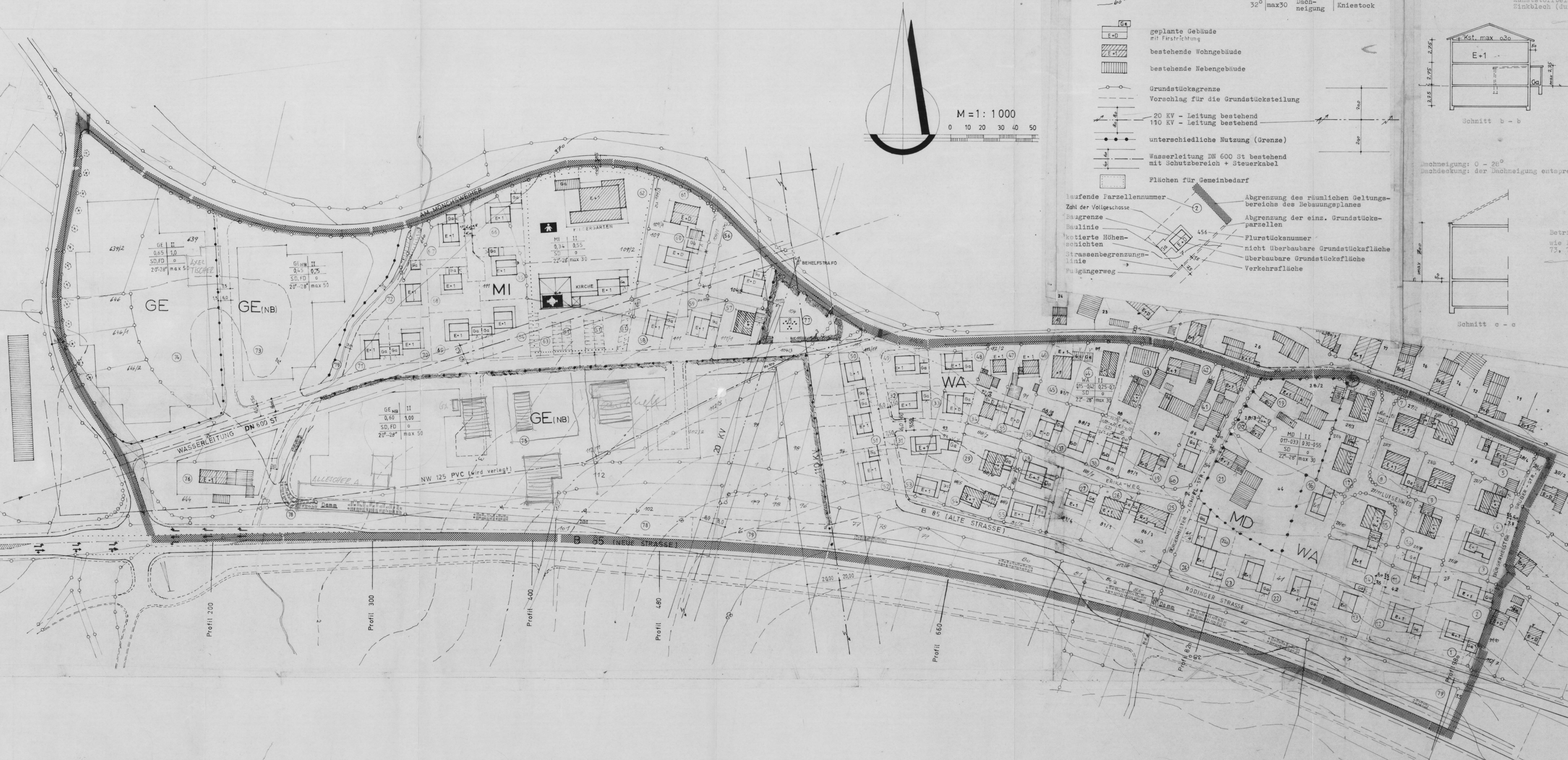
- geplante Gebäude mit Firstrichtung
- bestehende Wohngebäude
- bestehende Nebengebäude
- Grundstücksgrenze
- Vorschlag für die Grundstücksteilung
- 20 KV - Leitung bestehend
- 110 KV - Leitung bestehend
- unterschiedliche Nutzung (Grenze)
- Wasserleitung DN 600 St bestehend mit Schutzbereich + Steuerkabel
- Flächen für Gemeinbedarf



Dachneigung: 0 - 28°
Dachdeckung: der Dachneigung entspr.



- laufende Parzellennummer
- Zahl der Vollgeschosse
- Baugrenze
- Baulinie
- kotierte Höhen-schichten
- Strassenbegrenzungslinie
- Fußgängerweg
- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Abgrenzung der einz. Grundstücksparzellen
- Flurstücksnummer
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- überbaubare Grundstücksfläche
- Verkehrsfläche



Profil 200

Profil 300

Profil 400

Profil 480

Profil 560

GE II
0,65 1,0
SD, FD 0
20°-28° max 50

GE(NB) II
0,45 0,75
SD, FD 0
20°-28° max 50

MI II
0,34 0,55
SD 0
22-28 max 30

GE(NB) II
0,60 1,00
SD, FD 0
20°-28° max 50

MD II
0,17-0,33 0,30-0,55
SD 0
22°-28° max 30

WASSERLEITUNG DN 600 ST

ALLESCHE A

NW 125 PVC (wird verlegt)

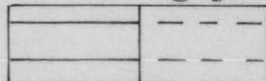
B 85 (ALTE STRASSE)

RODINGER STRASSE

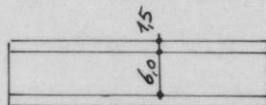
BURGERMEISTER

Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen

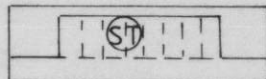
vorh. gepl.



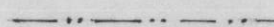
allgem. Verkehrsflächen einschl. Straßenbegrenzungslinie



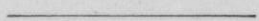
Strassenbreite (4,0 m, 5,5 m, 6,0 m)



Flächen für Stellplätze



Baulinie rot



Baugrenze blau



bestehende Bäume



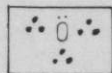
neu geplante Bäume

456

Flurstücksnummer



Schutzwall mit Anpflanzung



Parkanlage
öffentlich



freiwachsende Hecke
2- bzw 3-zeilig



Kirche



Kindergarten

WA	I
----	---

Bauliche Nutzung	Zahl der Vollgeschoße
------------------	-----------------------

0,30	0,50
------	------

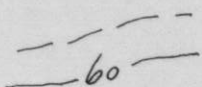
Grundflächenz.	Geschoßflächenzahl
----------------	--------------------

SD	o
----	---

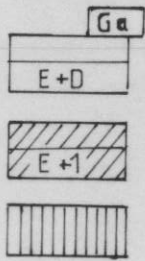
Dachform	Bauweise
----------	----------

32°	max30
-----	-------

Dachneigung	Kniestock
-------------	-----------



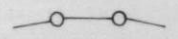
Höhenlinien



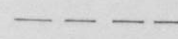
geplante Gebäude
mit Firstrichtung

bestehende Wohngebäude

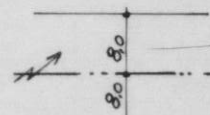
bestehende Nebengebäude



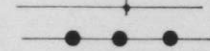
Grundstücksgrenze



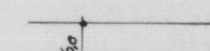
Vorschlag für die Grundstücksteilung



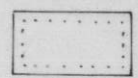
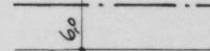
20 KV - Leitung bestehend
110 KV - Leitung bestehend



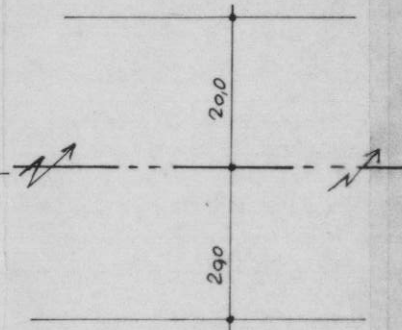
unterschiedliche Nutzung (Grenze)



Wasserleitung DN 600 St bestehend
mit Schutzbereich + Steuerkabel



Flächen für Gemeinbedarf



laufende Parzellennummer

Zahl der Vollgeschosse

Baugrenze

Baulinie

kotierte Höhen-
schichten

Strassenbegrenzungs-
linie

Fußgängerweg

Abgrenzung des räumlichen Geltungs-
bereichs des Bebauungsplanes

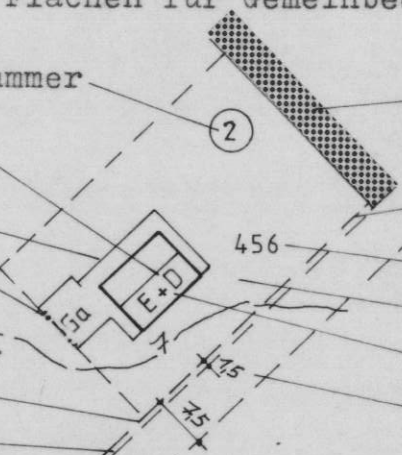
Abgrenzung der einz. Grundstücks-
parzellen

Flurstücksnummer

nicht überbaubare Grundstücksfläche

überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsfläche



A) GEWERBEGEBIET GE + GE(NB)

1; Nutzungsart:

Das Baugebiet ist als Gewerbegebiet und als Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung im Sinne des § 8 Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 (BGBl. I S 1757) festgesetzt. Die Bebauung erfolgt in offener Bauweise. In den mit GE (NB) gekennzeichneten Flächen sind die gewerblichen Anlagen in bezug auf Schallschutz, Rauch, Geruch usw. so zu gestalten, daß keine Belästigung für das angrenzende WA - Gebiet entsteht. Der äquivalente Dauerschallspiegel (Lärmpegel) darf nicht mehr als 60 dB(A) bei Tag und 45 dB(A) bei Nacht betragen.

Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung - hinsichtlich Z, GRZ u. GPZ - ergibt sich aus den Festsetzungen in der Planzeichnung.

Bei einer Bebauung mit einem Vollgeschoß verringert sich die höchstzulässige Geschoßflächenzahl entsprechend den im § 17 der Baunutzungsverordnung angegebenen Werte.

Die zulässige Höhe der Unterbauung der das Baugebiet durchquerenden Mittelspannungsleitung ist in jedem Einzelfall im Benehmen mit der OBAG festzusetzen.

2; Gebäudeform:

a) Wohn- und Bürogebäude

Die Firstrichtungen der Wohn- u. Bürogebäude sind parallel zu den Erschließungsstrassen anzuordnen u. die Gebäude an die Baugrenzen zu stellen. Abweichungen hiervon können von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Cham ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dabei gesichert ist, daß in den einzelnen Straßenzügen eine einheitliche Firstrichtung gewahrt bleibt. Das Mindestverhältnis Länge zu Breite soll allgemein 5 : 4 betragen. Anbauten und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- u. untergeordnet sind. (höchst. 1/4 der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes). Sockelhöhe max. 50 cm. Satteldach mit Dachneigung 20-28°, DACHÜBERSTÄNDE bis max. 50 cm u. am Ortgang max. 15 cm. Außenputz: Glatt- od. Rauhputz in gedeckten Farben. Jeder Betrieb ist verpflichtet, auf seinem Grundstück ausreichende Kfz - Abstellplätze für Betriebspersonal u. Kundschaft vorzusehen.

b) Nebengebäude (Garagen)

Die Garagen sind in Dachform, -deckung u. -neigung dem Hauptgebäude anzupassen. Putzart u. -farbe wie Hauptgebäude, ggf. auch verschlammtes Vollziegelmauerwerk gestrichen. Stehen die Garagen nicht in direkter Verbindung mit dem Hauptgebäude, so muß der Abstand zwischen dem Hauptgebäude u. der Garage mind. 3,0 m betragen.

c) Betriebsgebäude

Dachneigung von 0 - max. 28°, Deckung (der Dachneigung entsprechend), von 6 - 28° wie unter a) beschrieben, von 0 - 5° Pappdacheindeckung. Die Traufhöhe darf (auch an der Talseite) gemessen ab natürlichem Gelände 7,0 m nicht übersteigen. Graue Wellasbestzementplatten sind nicht zugelassen.

3; Außenwerbung:

Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig, wenn sie je Betrieb insgesamt 3,0 qm Fläche nicht überschreiten. Sog. Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,6 qm u. eine Ausladung von 0,6 m nicht überschreiten. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen u. Wechsellicht nicht zulässig. Nicht gestattet sind Reklameflächen o. Schriften aller Art auf den Dachflächen der Gebäude.

4; Einfriedungen:

Für die strassenseitige, seitliche u. rückwärtige Einfriedung sind nur verz. od. kunststoffbeschichtete Maschendrahtzäune in grauen od. grünen Farbtönen, mit innenliegenden Eisensäulen, max. 1,50 m einschl. eines max. 20 cm hohen Betonsockels zulässig. Hinterpflanzung ist vorgeschrieben.

5; Stromversorgung:

Die Stromversorgung des Baugebietes - mit Ausnahme der Mittel - u. Hochspannungsleitungen - erfolgt durch Erdkabel.

6; Wasserversorgung:

Innerhalb des beidseitigen Schutzstreifens von 6,0 m im Wasserleitungsschutzbereich mit Steuerkabel ist die Errichtung von festen Bauwerken verboten.

7; Eingrünung:

Zur Eingrünung des Baugebietes ist je 300 qm Grundstücksfläche mind. ein größerer Baum zu pflanzen. In Frage kommen Buchen, Ahorn, Eichen, Linden, Lage u. Art der Bepflanzung ist in den Bauplänen festzulegen. Bei den einzelnen Bauplänen hätte dann die Kreisbauabteilung auf die Einhaltung dieser Bestimmung zu achten u. in den einzelnen Fällen den Fachberater zuzuziehen.

8; Abstandsflächen:

Die Gebäudeabstände innerhalb der bebaubaren Flächen regeln sich nach Art. 6 + 7 BayBO i. d. Neufassung vom 2,7,1982 (GvBl S 419, ber. S 1032)

1) Nutzungsart:

Das mit -MI- gekennzeichnete Gebiet ist als Mischgebiet im Sinne des § 6 Baunutzungsverordnung vom 15.9.1977 (BGBl. I. S. 1757) festgesetzt.

Die Bebauungsvorschriften -Allgemeines Wohngebiet Ziffer.2 mit 9- gelten auch im MI - Gebiet.

C. ALLG. WOHNGBIET WA + MD

1) Nutzungsart:

Das Baugebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung u. "Dorfgebiet" im Sinne des § 5 BauNV vom 15.9.77 (BGBl. S 1757) in offener Bauweise.

2) Hauptgebäude:

Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen sind bindend u. die Geschößzahlen sind Höchstgrenzen. Das Mindestverhältnis-Länge zur Breite-soll allgem. 5:4 betragen. Anbauten u. Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- u. untergeordnet sind (höchst. 1/4 der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes). Dachgauben sind nicht zulässig. Sockelhöhen zulässig bis zu 50 cm; Dachneigung u. Dachdeckung gem. Regelbeispiel. Dachüberstände an Traufen zulässig bis zu 50 cm, bzw. 80 cm; am Ortgang bis zu 30 cm. Außenputz als Glatt- od. Rauputz in gedeckten Farben. Die Traufhöhe darf an der Talseite, gemessen ab natürl. Gelände 6,0 m, bzw. 4,0 m nicht überschreiten. Kniestock: E+1 max 30 cm, E+D max 80 cm.

3) Nebengebäude: (Garagen)

Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude nur an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen, mit Putzart u. -farben wie Hauptgebäude! Dachform u. Dacheindeckung gem. Regelbeispiel. Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Dachneigung u. Dachdeckung etc. einem bereits an dieser Grenze bestehenden Nebengebäude anzugleichen. Soweit nach den festgesetzten Baulinien Nebengebäude an der Grundstücksgrenze vorgesehen sind, wird hierfür gem. § 22 Abs. 4 BauNVO ein Grenzbaurecht festgesetzt.

4) Außenwerbung:

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

5) Einfriedungen:

Zulässig sind Einfriedungen, mit Ausnahme von Mauern, sonst geschlossenen Wänden u. Rohrmatten, höchst. 1,20 m hoch einsch. Sockel, wobei die Sockelhöhe nicht mehr als 1/4 der Gesamthöhe der Einfriedung betragen darf, Zäune müssen vor den Säulen durchgehend angebracht sein. In den einzelnen Straßenzügen ist einheitliches Einfriedungsmaterial zu verwenden (Holz). Anstriche in gedeckten Farben, ebenfalls einheitlich in den einzelnen Straßenzügen.

6) Terrassen:

Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschungen dem natürlichen Gelände eingefügt werden, sowie Trockenmauern bis 60 cm Höhe mit Bepflanzung.

7) Bepflanzungen:

Die Vorgärten sind als Ziergärten anzulegen u. zu pflegen. Eingrünung der Grundstücke, wie im Bebauungsplan festgelegt, hat zu erfolgen.

8) Stromversorgung:

Die Stromversorgung des Baugebietes - mit Ausnahme der Mittel- u. Hochspannungsleitungen - erfolgt durch Erdkabel.

9) Abstandsflächen:

Die Abstandsflächen - Abstand Hauptgebäude/seitlicher Grenzen - haben mind. 4,0 m zu betragen, soweit sich nicht aus der Festsetzung bzw. Festlegung der Baugrenzen größere Abstände ergeben. (Art. 6+7 BayBO in der Neufassung vom 2.7.82.)

Im Wasserleitungsschutzbereich mit Steuerkabel dürfen innerhalb des beidseitigen Schutzstreifens von 6,0 m keine festen Bauwerke errichtet werden.

Planfertiger:

Cham, den 15.12.1977

geändert: 20.07.1979

geändert: 23.02.1981

Parz.77 ergänzt : 05.05.1982

geändert: 05.10.1983

K. Th. Zimmermann

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 20.02.1978 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 07.07.1979 ortsüblich bekanntgemacht. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a, Abs. 2 BBauG hat am 10.07.1979 stattgefunden.

Cham, den 20.02.1978.

Stadt Cham:

K. Th. Zimmermann

Zimmermann

1. Bürgermeister

(Siegel)

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.12.1977 wurde mit Stadtratsbeschluß vom 31.01.1980 gebilligt und mit der Begründung gemäß § 2 a, Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 18.02.1980 bis 18.03.1980 öffentlich ausgelegt.

Cham, den 31.01.1980

Stadt Cham:

K. Th. Zimmermann

Zimmermann

1. Bürgermeister

(Siegel)

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.02.1981 wurde mit Stadtratsbeschluß vom 09.04.1981 gebilligt und mit der Begründung gemäß § 2 a, Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 15.05.1981 bis 15.06.1981 öffentlich ausgelegt.

Cham, den 09.04.1981

Stadt Cham:

K. Th. Zimmermann

Zimmermann

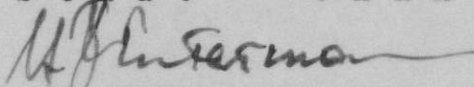
1. Bürgermeister

(Siegel)

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.10.1983 wurde mit Stadtratsbeschuß vom 20.10.1983 gebilligt und mit der Begründung gemäß § 2 a, Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 08.11.1983 bis 08.12.1983 öffentlich ausgelegt.

Cham, den 20.10.1983

Stadt Cham:



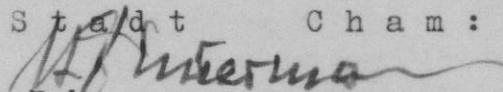
Zimmermann
1. Bürgermeister

(Siegel)

Die Stadt Cham hat mit Beschluß des Stadtrates vom ...15.12.1983... den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG in der Fassung vom5.10.1983..... als Satzung beschlossen.

Cham, den ...15.12.1983

Stadt Cham:



Zimmermann
1. Bürgermeister

(Siegel)

Die Regierung hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom .19.4.84..... Nr.: 220-1191 CHA 4/87/84 gemäß § 11 BBauG genehmigt.

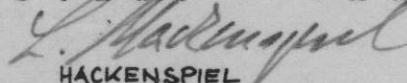
Die Genehmigung wurde am ...10.5.84..... gemäß § 12 BBauG ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Stadtbauamt Cham zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 c, sowie des § 155 a BBauG ist hingewiesen worden.

Cham, den ...10.5.84.....

Stadt Cham:



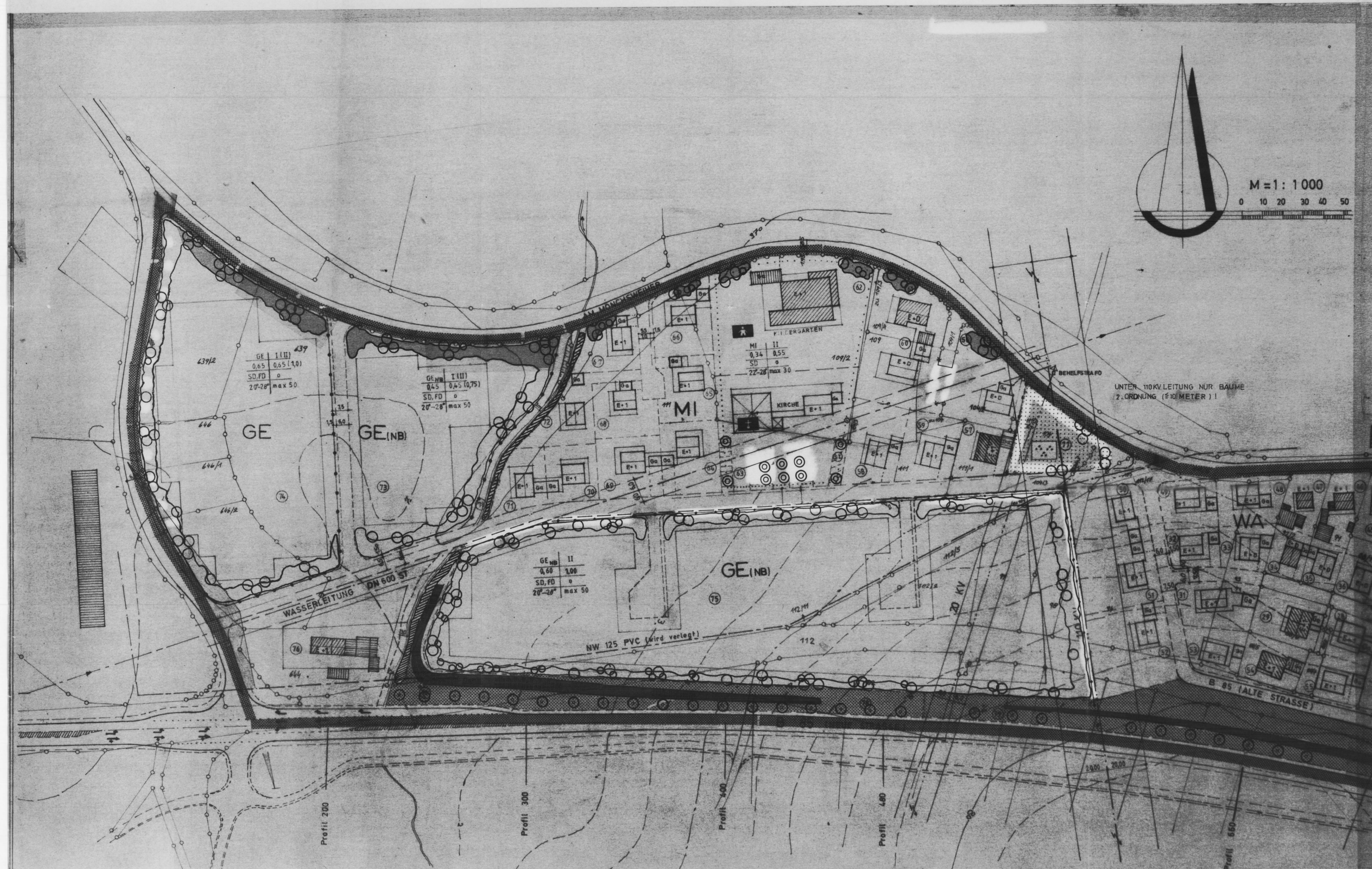
HACKENSPIEL
1. Bürgermeister

(Siegel)

Verbindlicher Bauleitplan - Bebauungsplan - für das Baugebiet

ALTENMARKT "AM MÖNCHSWEIHER"

GRÜNDORNDUNGSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN "ALTENMARKT - AM MÜNCHENSWIEHER"



- LEGENDE:**
- Öffentliches Grün
 - Wallbepflanzung (1c)
 - Parkartige Bepflanzung (1d)
 - Naturnahe Gehölzgruppen (1a)
 - Bachbegleitende Bepflanzung (2a)
 - Sichtschutzpflanzung Gewerbegebiete (2b)
 - Allee (1b)
 - Solitäräume Kirchenvorplatz (1e)

FESTSETZUNGEN

Nach §9 (1) 15, 20, 25, BauG, Art. 107 BayBO, § 14 BauVO

I Bestandserhaltung
Der das Baugelände durchquerende wasserführende Graben ist zu erhalten.

II Bepflanzung

1.) Im öffentlichen Bereich
a) Gehölzgruppen zur Ortsrandbegrünung und als Übergang zur freien Landschaft der Regenaus im Norden des Baugebietes entlang der Straße "Am Münchenswieher".

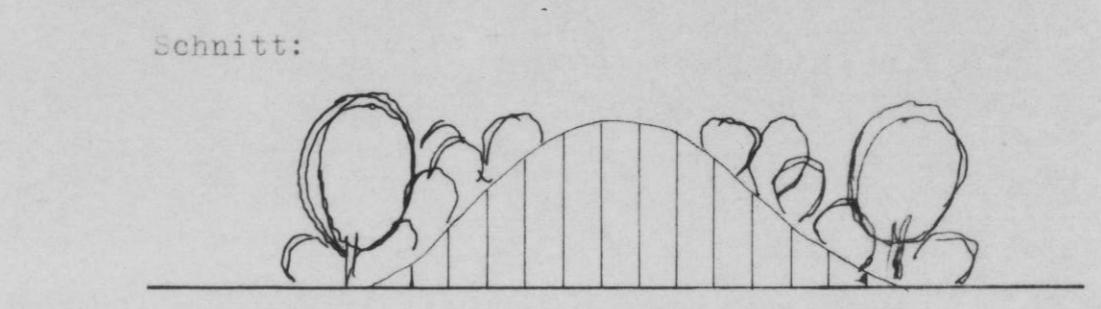
- Arten:**
Bäume:
Populus nigra/tremula - Schwarzpappel
Fraxinus exc. - Litterpappel
Ulmus alabra - Esche
Salix alba - Baumweide
Alnus glut. - Schwarzzerle
Sorbus auc. - Eberesche
Frunus avium/ser. - Vogelkirsche
Größen: 2xv., ≥ 60/80cm
- Sträucher:**
Viburnum opulus - wasserschneeball
Frunus pad. - stinkende Traubenkirsche
Salix in Arten - Strauchweiden
Ligustrum vulg. - Liguster
Lonicera xyl. - Heckenkirsche
Sambucus nigra/rac. - Hollunder
Rhamnus frangula - Faulbaum
Cornus sang. - Hartriegel
Buonymus eur. - Pfaffenkappchen
Größen: 2xv., = 60/80cm

Jede Gruppe hat aus mindestens drei Hochstämmen und einer Unterpflanzung aus mindestens zehn Sträuchern zu bestehen;
Breite der Pflanzung: ≥ 3 Reihen
Liese Bepflanzung ist im westlich anschließenden Gewerbegebiet fortzuführen; dabei sind die Gruppen von Hochstämmen jedoch mit durchgehenden Strauchpflanzungen zu verbinden.
Pflanzdichte: 1 Gehölz/qm

Unter 110KV LEITUNG NUR BÄUME 2. ORDNUNG (50/METER)!

b) Allee entlang der B85 südlich des geplanten Lärmschutzwalls
Arten:
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Größen: Solitär ≥ Stu 12/14cm m.B.
Abstand: 10m

c) Begrünung des Lärmschutzwalls zur Einfügung der künstlichen Geländeform in die Landschaft.
Bepflanzung des Walkkörpers nur mit Sträuchern, um Überhöhung zu verhindern, Heister am Wallfuß zur Verdeckung des Walls.



Arten:
Sträucher für die südliche wallseite:
Lonicera xyl. - Heckenkirsche
Symphoricarpus rac. - Schneebeere
Rosa canina/multifl. - Wildrosen
Sträucher für die nördliche wallseite:
Lonicera xyl. - Heckenkirsche
Ligustrum vulg. - Liguster
Frunus spin. - Schlehe
Crataegus mon. - Weißdorn
Viburnum lant. - Hollunder
Sambucus nigra/rac. - Hartriegel
Cornus sang. - Alpenjohannisbeere
Ribes alp. - Pfaffenkappchen
Buonymus eur. - Wildrosen
Rosa car/mult. - Feldahorn
Größen: 2xv., ≥ 60/80cm
Heister: Acer camp. - Vogelkirsche
Frunus avium/ser. - Feldahorn
Ulmus carp. - reidulme
Sorbus auc. - Eberesche
Größen: 2xv., ≥ 125/150cm
Pflanzdichte: 1 Gehölz/qm

d) Parkanlage unter 110 KV-Leitung
Parkartige Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen und einfachen Ziersträuchern;
wegen der beiden 2-Leitungen sind nur Bäume 2. Ordnung (≤ 10cm) - und diese nur unter der 110 KV-Leitung - möglich.

- Arten:**
Bäume:
Frunus avium/ser. - Vogelkirsche
Sorbus in Arten - Eberesche
Acer camp. - Feldahorn
Ulmus carp. - reidulme
Größen: u, 3-4xv, 2-12-14 m.B. oder StB 3-4xv, ≥ 200-250 m.B.
- Sträucher:**
wie unter 1a) u. 1c). Ausnahmen sind Gehölze, die in MAB Nr. 21 vom 22.07.76 aufgeführt sind (giftige Gehölze).
Außerdem:
Spirea arg. - Spirea
weigella - weigelle
philadelphus - falscher Jasmin
Corylus av. - Hasel
kolkwitzia am. - Kolkwitzie
Zierformen von: Ribes - Johannisbeere
Viburnum - Schneeball
Lonicera - Heckenkirsche

e) Platzgestaltung vor der Kirche mit Hochstämmen; Beschattung der Stellflächen.
Arten:
Acer pseudopl. - Bergahorn
Tilia cord. - Winterlinde
Aesculus hipp. - Rosskastanie
Quercus robur. - Stieleiche
Größen: Solitäre, ≥ Stu 16/20 m.B.

2.) Im privaten Bereich
a) Bachbegleitende Bepflanzung entlang der Ostseite des Grabens zur ästhetischen und ökologischen Bereicherung.
Arten:
wie unter 1a); bei den Büumen können statt Hochstämmen auch Heister ≥ 125/150cm verwendet werden.

b) Abpflanzung der Gewerbegebiete
Bei einem Abstand der Baugrenzen ≤ 10m ist die Bepflanzung mindestens dreifach, ≥ 10m mindestens fünfmal anzulegen; Pflanzdichte: 1 Gehölz/qm
Arten:
wie unter 1a), 1c) und 1d); außerdem:
Acer pseudopl. - Bergahorn
Quercus rob. - Stieleiche
Tilia cord. - Winterlinde
Carpinus bet. - Hainbuche

Dabei ist ein Anteil an Ziergehölzen gegenüber einheimischen Gehölzen von maximal 1/2 zulässig. Die Ziergehölze sind an der Innenseite der GE-Gebiete anzurorden. Je 200qm Pflanzfläche ist mindestens ein Hochstamm zu setzen.
Die Bepflanzungen in den Gewerbegebieten sind nicht nur an der Grundstücksgrenze anzurorden, sondern sollten sich auch zwischen den jeweiligen Gebäuden fortsetzen.

c) Privates Grün um Wohnbauung
von den in Privatgärten gepflanzten Gehölzen sind 2/3 Ziergehölze zulässig mit Ausnahme folgender Gehölze:
Nieser in Arten (= Fichten) ausländische Koniferen (Hochstämme) rot-/buntlaubige Hochstämme.
Als Hecken sind nur folgende Gehölze zulässig:
Acer camp. - Feldahorn
Carpinus bet. - Hainbuche
Ligustrum vulg. - Liguster

in Wohnbauung ist mindestens ein Gehölz 1. Ordnung zu pflanzen.
Die Gehölzarten sind den unter 1a), 1c), 1d) aufgeführten zu entnehmen.

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

IV Einfriedungen und Nebenanlagen
Es gelten die Bestimmungen des Bet. Planes.

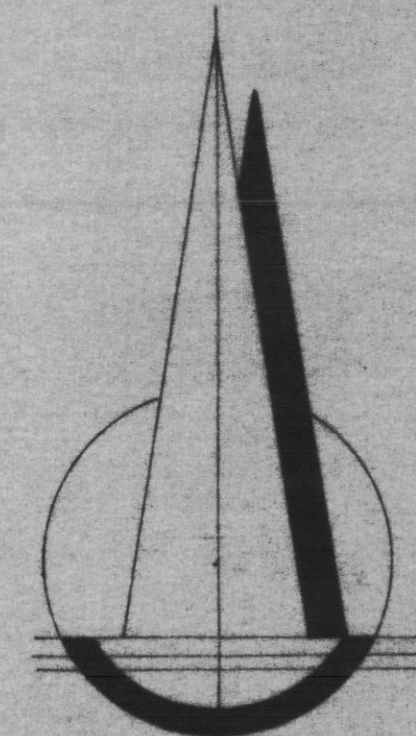
V Sport- und Spieleinrichtungen
Auf dem als Park ausgewiesenen Grundstück sind Spielmöglichkeiten für Kinder vorzusehen. Unter der 110KV Leitung können Spielgeräte aufgestellt werden.

EMPFEHLUNGEN
1.) Für folgende Maßnahmen sollten Gestaltungspläne von Landschaftsarchitekten erstellt werden:
Vorplatz der Kirche, Park, Bepflanzung in den GE-Gebieten, öffentliches Grün.

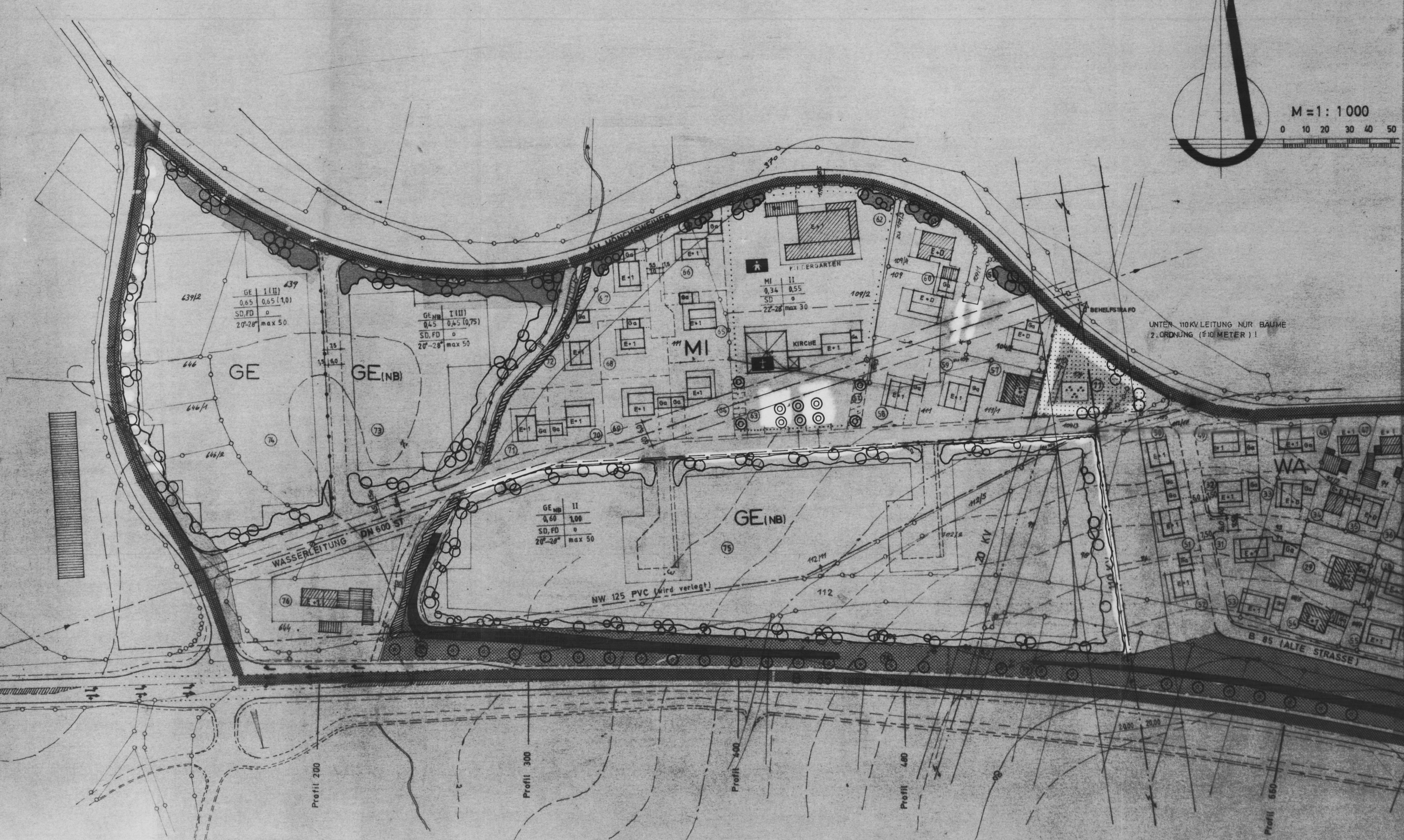
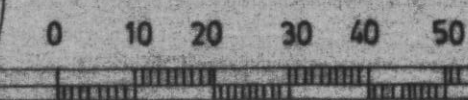
2.) In den Privatgärten sollten lockere, gruppenweise Pflanzungen vorgenommen werden, die einen Übergang von der Flächengrünung zum Hügelrand herstellen; demnach sollte der Anteil einheimischer Gehölze aus den unter 1a) angeführten Gehölzen gewählt werden.
3.) Bei den öffentlichen Grünflächen sowie bei den Pflanzungen im Gewerbegebiet ist auf ein mindestens 3-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungsphase zu achten (wie nach LK vorgesehen), welche von Fachkräften durchzuführen ist. wegen der angrenzenden Flußufer sollten in Pflanz- und Rasenflächen keine reinen Stickstoffdünger und keine mineralischen Volldünger verwendet werden.

AUFTRAGGEBER : STADT CHAM
PLANFERTIGER :
FREIE ARBEITSGEMEINSCHAFT
ARCHITEKT B. LEISCHIK
LANDSCHAFTSARCHITEKTIN A. KERN
UNTERE REGENSTRASSE 48 D-8400 CHAM

GEFERTIGT AM 6. APRIL 1982
GEÄNDERT AM 10.5.1982



M = 1 : 1000



UNTER 110KV LEITUNG NUR BÄUME 2. ORDNUNG (≤ 10 METER) !!

LEGENDE:



Öffentliches Grün



Wallbepflanzung (1c)



Parkartige Bepflanzung (1d)



Naturnahe Gehölzgruppen (1a)



Bachbegleitende Bepflanzung (2a)



Sichtschutzpflanzung Gewerbegebiete (2b)



Allee (1b)



Solitärbäume Kirchenvorplatz (1e)

FESTSETZUNGEN

Nach §9 (1) 15,20,25, BBauG, Art. 107 BayBO, § 14 BauNVO

I Bestandserhaltung

Der das Baugebiet durchquerende wasserführende Graben ist zu erhalten.

II Bepflanzung

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

- a) Gehölzgruppen zur Ortsrandbegrünung und als Übergang zur freien Landschaft der Regenaue im Norden des Bebauungsgebiets entlang der Straße "Am Mönchsweiher".

Arten:

Bäume:

Populus nigra/tremula	- Schwarzpappel Zitterpappel
Fraxinus exc.	- Esche
Ulmus glabra	- Bergulme
Salix alba	- Baumweide
Alnus glut.	- <u>Schwarz</u> erle
Sorbus auc.	- Eberesche
Prunus avium/ser.	- Vogelkirsche

Größen: Solitärhochstämme \geq Stü 12-14cm, m.B.

Sträucher:

Viburnum opulus	- Wasserschneeball
Prunus pad.	- stinkende Trauben- kirsche

Salix in Arten	- Strauchweiden
Ligustrum vulg.	- Liguster
Lonicera xyl.	- Heckenkirsche
Sambucus nigra/rac.	- Hollunder
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Cornus sang.	- Hartriegel
Euonymus eur.	- Pfaffenkäppchen
Größen: 2xv., = 60/80cm	

Jede Gruppe hat aus mindestens drei Hochstämmen und einer Unterpflanzung aus mindestens zehn Sträuchern zu bestehen;

Breite der Pflanzung: ≥ 3 Reihen

Diese Bepflanzung ist im westlich anschließenden Gewerbegebiet fortzuführen; dabei sind die Gruppen von Hochstämmen jedoch mit durchgehenden Strauchpflanzungen zu verbinden.

Pflanzdichte: 1 Gehölz/qm

b) Allee entlang der B85 südlich des geplanten Lärmschutzwalls

Arten:

Acer pseudoplatanus - Bergahorn

Größen: Solitär \geq Stü 12/14cm m.B.

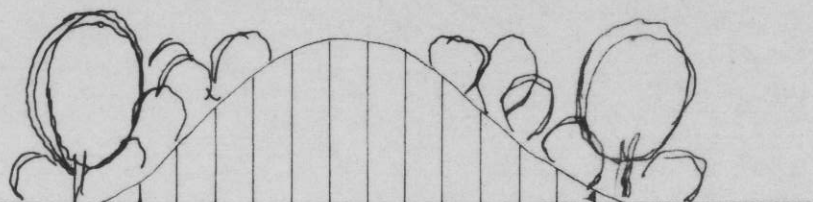
Abstand: 10m

c) Begrünung des Lärmschutzwalls zur Einfügung der künstlichen Geländeform in die Landschaft.

Bepflanzung des Wallkörpers nur mit Sträuchern, um Überhöhung zu verhindern,

Heister am Wallfuß zur Verdeckung des Walls.

Schnitt:



Arten:

Sträucher für die südliche Wallseite:

- | | |
|-----------------------------|-----------------|
| <i>Lonicera xyl.</i> | - Heckenkirsche |
| <i>Symphoricarpus rac.</i> | - Schneebeere |
| <i>Rosa canina/multifl.</i> | - Wildrosen |

Sträucher für die nördliche Wallseite:

- | | |
|----------------------------|-----------------------|
| <i>Lonicera xyl.</i> | - Heckenkirsche |
| <i>Symphoricarpus rac.</i> | - Schneebeere |
| <i>Ligustrum vulg.</i> | - Liguster |
| <i>Prunus spin.</i> | - Schlehe |
| <i>Crataegus mon.</i> | - Weißdorn |
| <i>Viburnum lant.</i> | - wolliger Schneeball |
| <i>Sambucus nigra/rac.</i> | - Hollunder |
| <i>Cornus sang.</i> | - Hartriegel |
| <i>Ribes alp.</i> | - Alpenjohannisbeere |
| <i>Euonymus eur.</i> | - Pfaffenkäppchen |
| <i>Rosa can/mult.</i> | - Wildrosen |

Größen: 2xv., $\geq 60/80\text{cm}$

- | | |
|----------------------------|----------------|
| Heister: <i>Acer camp.</i> | - Feldahorn |
| <i>Prunus avium/ser.</i> | - Vogelkirsche |
| <i>Ulmus carp.</i> | - Feidulme |
| <i>Sorbus auc.</i> | - Eberesche |

Größen: 2xv., $\geq 125/150\text{cm}$

Pflanzdichte: 1 Gehölz/qm

d) Parkanlage unter 110 KV-Leitung

Parkartige Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen und einfachen Ziersträuchern;

Wegen der beiden E-Leitungen sind nur Bäume 2. Ordnung ($\leq 10m$) - und diese nur unter der 110 KV-Leitung - möglich.

Arten:

Bäume:

- | | |
|-------------------|----------------|
| Prunus avium/ser. | - Vogelkirsche |
| Sorbus in Arten | - Eberesche |
| Acer camp. | - Feldahorn |
| Ulmus carp. | - Feldulme |

Größen: H, 3-4xv, $\geq 12-14$ m.B. oder STB 3-4xv, $\geq 200-250$ m.B.

Sträucher:

Wie unter 1a) u. 1c). Auszunehmen sind Gehölze, die in MABI Nr. 21 vom 22.07.76 aufgeführt sind (giftige Gehölze).

Außerdem:

- | | |
|-----------------------|-------------------|
| Spirea arg. | - Spirea |
| Weigelia | - weigelia |
| Philadelphus | - falscher Jasmin |
| Corylus av. | - Hasel |
| kolkwitzia am. | - Kolkwitzie |
| Zierformen von: Ribes | - Johannisbeere |
| Viburnum | - Schneeball |
| Lonicera | - Heckenkirsche |

e) Platzgestaltung vor der Kirche mit Hochstämmen; beschattung der Stellflächen.

Arten:

- | | |
|----------------|---------------|
| Acer pseudopl. | - Bergahorn |
| Tilia cord. | - Winterlinde |
| Aesculus hipp. | - Roßkastanie |
| Quercus robur. | - Stieleiche |

Größen: Solitärs, \geq Stu 18/20 m.B.

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

- a) Bachbegleitende Bepflanzung entlang der Ostseite des Grabens zur ästhetischen und ökologischen Bereicherung.

Arten:

Wie unter 1a); bei den Bäumen können statt Hochstämmen auch Heister $\geq 125/150\text{cm}$ verwendet werden.

- b) Abpflanzung der Gewerbegebiete

Bei einem Abstand der Baugrenzen $\leq 10\text{m}$ ist die Bepflanzung mindestens dreireihig, $\geq 10\text{m}$ mindestens fünfreihig anzulegen; Pflanzdichte: 1 Gehölz/qm

Arten:

Wie unter 1a), 1c) und 1d);

außerdem:

Acer pseudopl.	- Bergahorn
Quercus rob.	- Stieleiche
Tilia cord.	- Winterlinde
Carpinus bet.	- Hainbuche

Dabei ist ein Anteil an Ziergehölzen gegenüber einheimischen Gehölzen von maximal 1:2 zulässig. Die Ziergehölze sind an der Innenseite der GE-Gebiete anzuordnen. Je 200qm Pflanzfläche ist mindestens ein Hochstamm zu setzen.

Die Bepflanzungen in den Gewerbegebieten sind nicht nur an der Grundstücksgrenze anzuordnen, sondern sollten sich auch zwischen den jeweiligen Gebäuden fortsetzen.

- c) Privates Grün um Wohnbebauung

Von den in Privatgärten gepflanzten Gehölzen sind 2/3 Ziergehölze zulässig mit Ausnahme folgender Gehölze:

Picea in Arten (= Fichten)
ausländische Koniferen (Hochstämme)
rot-/buntlaubige Hochstämme.

Als Hecken sind nur folgende Gehölze zulässig:

Acer camp.	- Feldahorn
Carpinus bet.	- Hainbuche
Ligustrum vulg.	- Liguster

in jedem Garten ist mindestens ein Gehölz 1. Ordnung zu pflanzen.

Die Gehölzarten sind den unter 1a), 1c), 1d) aufgeführten zu entnehmen.

III Pflegemaßnahmen

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

IV Einfriedungen und Nebenanlagen

Es gelten die Bestimmungen des Beb.Planes.

V Sport - und Spieleinrichtungen

Auf dem als Park ausgewiesenen Grundstück sind Spielmöglichkeiten für Kinder vorzusehen. Unter der 110KV Leitung können Spielgeräte aufgestellt werden.

EMPFEHLUNGEN

- 1.) Für folgende Maßnahmen sollten Gestaltungspläne von Landschaftsarchitekten erstellt werden: Vorplatz der Kirche, Park, Bepflanzung in den GE-Gebieten, öffentliches Grün.

2.) In den Privatgärten sollten lockere, gruppenweise Pflanzungen vorgenommen werden, die einen Übergang von der Flußniederung zum Hügelland herstellen; deshalb sollte der Anteil einheimischer Gehölze aus den unter 1a) angeführten Gehölzen gewählt werden.

3.) Bei den öffentlichen Grünflächen sowie bei den Pflanzungen im Gewerbegebiet ist auf ein mindestens 3-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zu dringen (wie nach DIN vorgesehen), welche von Fachkräften durchzuführen ist.

Wegen der angrenzenden Flußbaue sollten in Pflanz- und Rasenflächen keine reinen Stickstoffdünger und keine mineralischen Volldünger verwendet werden.