

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan : „Hitzenau-Ost III“

Gemeinde : Kirchdorf am Inn

Landkreis : Rottal-Inn

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. d. Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl 1997, Teil 1 Nr. 61 S. 2141, ber. 1998 S.137)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F. v. 04. August 1997, ber. 1998 S.270, geä. durch § 7 des Gesetzes vom 27.12.1999 (GVBl s. 532)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23. Januar 1990 mit Ergänzung vom 22. April 1993
- Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. v. 18. Dezember 1990
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

Bestandteile des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan sind

1. Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
2. Textteil mit Begründung und Textlichen Festsetzungen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet
zulässige Bebauung gemäß § 4 BauNVO
Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind unzulässig.

MI Mischgebiet
zulässige Bebauung gemäß § 6 BauNVO

Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO zulässigen und gemäß Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB

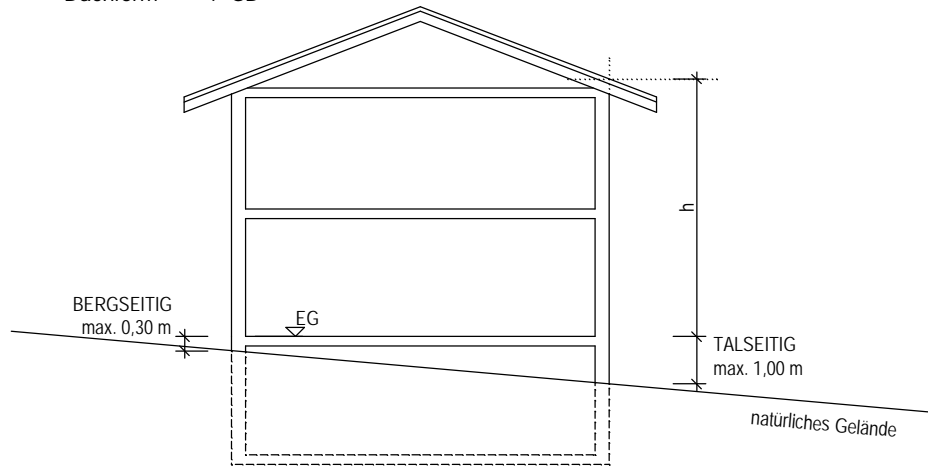
- 1.2.1 Grundflächenzahl als Höchstgrenze
GRZ = 0,25 im WA
GRZ = 0,35 im MI
soweit sich aus der durch die Baugrenzen definierten überbaubaren Grundfläche keine geringeren Werte ergeben.
Durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen kann die zulässige Grundfläche bis zu 50 v.H. überschritten werden.
- 1.2.2 Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze
GFZ = 0,40 im WA bei Grundstücken über 600 m²
GFZ = 0,45 im WA bei Grundstücken unter 600 m²
GFZ = 0,45 im MI
soweit sich aus der überbaubaren Grundfläche und der GRZ keine geringeren Werte ergeben.
Aufenthaltsräume im DG und der zu ihnen gehörigen Treppenräume, einschli. ihrer Umfassungswände sind gem. § 20 Abs. 3 BauNVO bei der Geschoßfläche mit einzurechnen.
- 1.2.3 Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze
II zwei Vollgeschoße
I+D EG und DG, wobei das DG ein Vollgeschoss sein darf
- 1.2.4 Haustypen Zugelassen sind :
Einzelhäuser mit max. zwei Wohnungen, und
Doppelhäuser mit max. einer Wohnung je Doppelhaushälfte,
auf den im Plan gekennzeichneten Grundstücken
- 1.2.5 Bauweise offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO
- 1.2.6 Als maximale Gebäudehöhen werden festgelegt
Wandhöhe :
h = max. 6,10 m bei Satteldach mit 2 Vollgeschossen
h = max. 4,50 m bei Satteldach mit erdgeschoßiger Bebauung
und ausgebauten Dachgeschoß

h = max. 5,50 m bei Pultdach am unteren Traufpunkt
h = max. 8,00 m bei Pultdach am oberen Firstpunkt

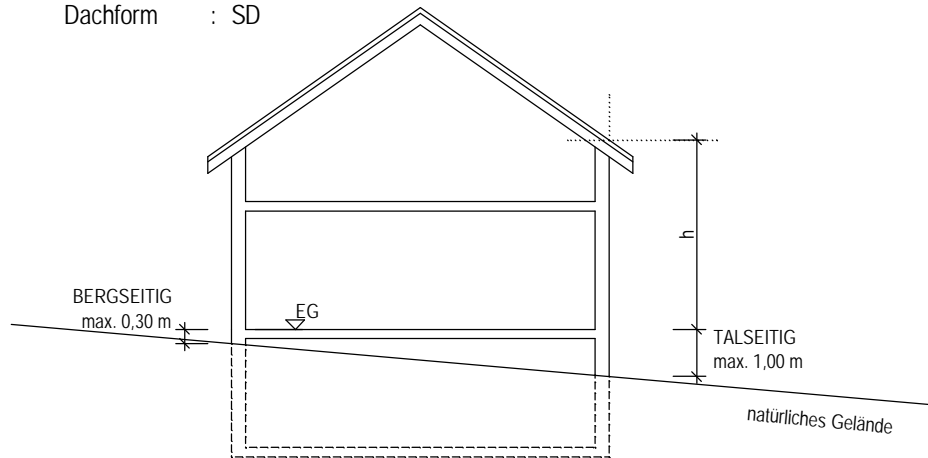
Kniestock bei zwei Vollgeschossen unzulässig.
Konstruktiv zulässig max. 0,30 von OK. Rohdecke bis OK. Pfette gemessen.
- Als oberer Punkt gilt der Schnittpunkt Oberkante geneigtes Dach mit der Außenwand.
Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante EG-Fußboden
- 1.2.7 Höhenlage
Die Höhenlage der Gebäude wird bestimmt durch die Festsetzung der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens über natürlichem Gelände :
talseits : max. 1,00 m
bergseits : max. 0,30 m
- 1.2.8 Gelände
Abgrabungen und Aufschüttungen zum natürlichen Geländeverlauf sind bis max. 0,50 m zulässig.
Der natürliche Geländeverlauf ist im Baugenehmigungsverfahren prüfbar nachzuweisen.

Schemaskizze zu 1.2.6 und 1.2.7

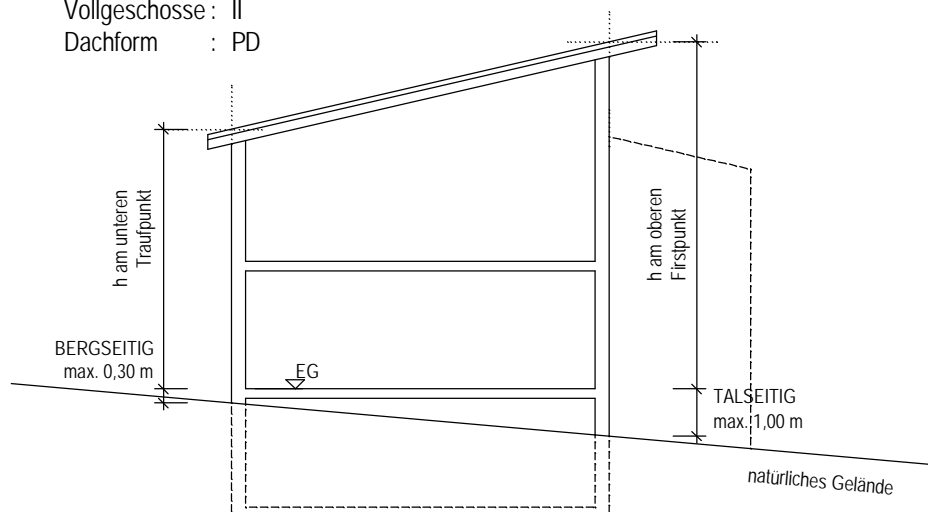
Vollgeschosse : II
Dachform : SD



Vollgeschosse : I+D
Dachform : SD



Vollgeschosse : II
Dachform : PD



2. Festsetzungen zur baulichen Gestaltung gemäß Art. 91 BayBO Abs. 3

2.1 Gebäude

Dachform	Satteldach gleichseitig geneigt Pultdach <u>Ausnahmsweise zulässig :</u> Asymmetrische Dachneigung bei Solarenergienutzung
Dachneigung	20 - 35° bei Satteldächern 10 - 15° bei Pultdächern <u>Die Dachneigung ist anzugleichen bei :</u> a) Doppelhaus an das früher beantragte Doppelhaus b) Aneinander gebaute Garagen an die jeweils früher beantragte Garage
Firstrichtung	Die einzuhaltende Hauptfirstrichtung verläuft parallel zum Zeichen für „Vorgeschriebene Hauptfirstrichtung“ Die Firstrichtung muß zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes verlaufen
Gebäudeproportion	Die Baukörper müssen deutlich langgestreckt und rechteckig sein. Seitenverhältnis mindestens : Breite / Länge = 1 / 1,33
Dachdeckung	Harte Dachdeckungsmaterialien, Gründach Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind den Dachflächen und der Dachneigung anzupassen.
Dachgauben	zulässig ab 30° Dachneigung, als stehende Giebelgaube. Abstand vom Giebel mind. 2,50 m. Die Summe der Einzelgaubenbreiten darf max. 1/4 der Hauptdachlänge nicht überschreiten. Die Ansichtsfläche der Gaube darf 1,5 m ² nicht überschreiten.

2.2 Garagen und Nebenanlagen

Die Garagenzufahrt muß mind. 5,00 m tief und darf max. 6,50 m breit sein und darf an der Erschließungsseite nicht abgezäunt oder abgeschlossen werden.

Die Garagen sind nur über die planlich festgelegten Einfahrtsbereiche zu erschließen.

Garagen sind nur auf den hierfür festgelegten Flächen zulässig.

Zusammengebaute Grenzgaragen sind in Höhe und Gestaltung mit der Nachbargarage abzustimmen. Das Dach ist so anzulegen, daß der First in einer Höhe über beide Garagengebäude durchläuft.
Das Material und die Form der Dachdeckung ist gleichartig auszuführen.

Doppelparker sind unzulässig.

Grenzgaragen sind nur zulässig, wenn sie dem Art. 7 Abs. 4 BayBO entsprechen.

Sogenannte Kellergaragen mit Abfahrtsrampen sind unzulässig.

2.3 Stellplätze

Pro Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen.

Stellplätze sind nur auf den hierfür vorgesehenen Flächen zulässig und nur über die planlich festgelegten Einfahrtsbereiche zu erschließen.

Die Befestigung der Stellplätze, Garagenzufahrten und sonstigen befestigten Flächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen, z.B. mit :

- a) Granitpflaster (klein/Großstein) mit Rasenfuge
- b) granitähnliches Betonverbundpflaster
- c) Rasengittersteine
- b) wassergebundene Decke (Riesel, Schotterrasen)

2.4 Einfriedungen

Es besteht kein Zwang Einfriedungen zu erstellen.
Besonders im Vorgartenbereich ist es ausdrücklich erwünscht auf Einfriedungen zu verzichten.

Straßenseitig sind Grundstückseinfriedungen bis zu einer Gesamthöhe von 1,0 m zulässig.

Im Einmündungsbereich von öffentlichen Straßen, Wegen oder Plätzen sind Einfriedungen und Hinterpflanzungen von Zäunen bis zu einer Höhe von max. 0,8 m zulässig.

Entlang der Grundstücksgrenzen, die entlang von öffentlichen Straßen, Gehwegen und Mehrzweckstreifen verlaufen, ist ein 50 cm breiter Streifen von Einfriedungen frei zu halten.
Dieser Streifen wird von der Gemeinde als Schotterrasen erstellt.

2.5 Maste

Telefonmaste und ähnliche Maste dürfen aus gestalterischen Gründen nicht errichtet werden.

2.6 Immissionsschutz gemäß § 9, Abs.1, Nr. 24 BauGB

Die an das Grundstück der bestehenden Dorfgastwirtschaft auf Fl.Nr. 699/22 grenzenden Baugrundstücke Parzelle 124, 125 und 126, bedürfen erhöhter Schallschutzanforderungen.

Die auf den Bauparzellen Nr. 124 und 125 zu errichtenden Gebäude sind an der Nordseite, die auf Bauparzelle Nr. 126 an der Westseite, mit Schallschutzfenster bzw. -türen der Schallschutzklasse 2, mit lärmgedämmten Lüftungsöffnungen auszuführen.

Aufenthaltsräume sind auf die lärmabgewandten Seiten zu orientieren.

Garagen bzw. Nebenanlagen sind hier aus Schallschutzgründen mit den Wohngebäuden zu verbinden.
Anstelle der Garagen bzw. Nebenanlagen können auch Mauern in Garagenhöhe errichtet werden.

3. Hinweise

3.1 Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten zutage tretende archäologische Funde und Befunde sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen und bis zu fünf Arbeitstage unberührt an Ort und Stelle zu belassen.

3.2 Unfallverhütungsvorschriften

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes wird gebeten die E.on Eggenfelden zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden

3.3 Landwirtschaftliche Immissionen

In unmittelbarer Umgebung muß mit, von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen, wie z.B. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, gerechnet werden. Im Rahmen der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung sind diese Immissionen, insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend, an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, zu dulden.

3.4 Müllbeseitigung

Die Bereitstellung der Müllbehälter der Baugrundstücke Parzelle 122-125 kann nicht am jeweiligen Baugrundstück selbst, sondern hat außerhalb, unmittelbar an der Haupteerschließungsstraße auf dafür vorgesehene Plätze, zu erfolgen.

3.5 Ökologische Maßnahmen

3.5.1 Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser entsprechend § 1a Wasserhaushaltsgesetz sollen die Bauwerber auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen werden.

Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien, wie z.B. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen usw., sowie durch Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken, mittels Regenwassersammelbehälter, erreicht.

3.5.2 Unter dem Gesichtspunkt der größtmöglichen Energieeinsparung bzw. einer rationellen Energienutzung in privaten Haushalten werden die Bauherren angehalten, soweit als möglich Konzepte wie z.B. aktive und passive Solarenergienutzung, Abwärmenutzung bzw. Wärmerückgewinnung, in der Eigenheimplanung zu berücksichtigen.

4. Grünordnung

4.1 Erhaltung und Schutz des vorhandenen Baumbestandes

Die durch Planzeichen festgesetzten Gehölze sind zu erhalten.

4.2 Schutz und Pflege des Gehölzbestandes

Der durch Planzeichen festgelegte Gehölzbestand und die Neupflanzungen sind zu pflegen und vor Beschädigungen zu schützen.

Es gilt die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen u. Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

4.3 Abstandszonen zu Erdkabeln

Bei Baumpflanzungen ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Die Planung des Kabelnetzes und die Einhaltung geeigneter Schutzmaßnahmen in der Nähe von Bäumen hat unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan / Grünordnungsplan festgelegten Baumstandorte zu erfolgen.

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

4.4 Pflanzung in Sichtdreiecken

Im Einmündungsbereich von Straßen ist im Bereich der Sichtdreiecke jede Bebauung, Stapelung, Bepflanzung und sonstige Sichtbehinderung auf eine Höhe von max. 0,80 m zu begrenzen. Einzelbäume sind bis 2,50 m Höhe aufzuasten.

4.5 Bepflanzung an Straßen und Plätzen

Für die Bepflanzung an Straßen und Plätzen auf öffentlichem Grund sind nachfolgend aufgeführte Gehölze entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen zu verwenden:

4.5.1 Groß- und mittelkronige Bäume:

Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Acer platanoides 'Emerald Queen'	- Kegelförmiger Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche
Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Tilia cordata	- Winter-Linde

4.5.2 Kleinkronige Bäume:

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Corylus colurna	- Baum-Hasel
Crataegus lavalleyi 'Carrierei'	- Apfeldorn
Prunus avium 'Plena'	- Gefülltblühende Vogel-Kirsche

Pyrus calleryana 'Chanticleer'	- Stadt-Birne
Sorbus aria 'Magnifica'	- Mehlbeere
Sorbus intermedia	- Schwedische Mehlbeere

4.5.3 Mindestpflanzgröße :

Alle Gehölze haben der Güteklasse A des Bundes deutscher Baumschulen zu entsprechen.

Großkronige Bäume :

3xv, mB, STU 14 - 16, Kronenansatz in mind. 4,50 m Höhe oder in 2,50 m Höhe.

In letzterem Fall sind die Bäume im Laufe des Wachstums auf 4,50 m Lichtraumprofil aufzuasten.

Kleinkronige Bäume :

3xv, mB, STU 14 - 16, Kronenansatz in mind. 4,50 m Höhe oder in 2,50 m Höhe.

In letzterem Fall sind die Bäume im Laufe des Wachstums auf 4,50 m Lichtraumprofil aufzuasten.

4.6 Bepflanzung der Kinderspielplätze

Für die Bepflanzung der Kinderspielplätze und ihrer näheren Umgebung sind nachfolgend aufgeführte Gehölze entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen zu verwenden:

4.6.1 Groß- und mittelkronige Bäume:

Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Aesculus carnea 'Briotii'	- Scharlach-Kastanie
Aesculus hippocastanum	- Ross-Kastanie
Aesculus hippocastanum 'Baumannii'	- Gefülltblühende Ross-Kastanie
Fagus sylvatica	- Rot-Buche
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche
Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Salix alba	- Silber-Weide
Tilia cordata	- Winter-Linde

4.6.2 Kleinkronige Bäume:

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Pyrus pyraeaster	- Holz-Birne
Sorbus aucuparia	- Eberesche

Obstbäume als Hochstamm in Arten und Sorten

4.6.3 Sträucher:

Corylus avellana	- Haselstrauch
Crataegus monogyna	- Eingriffeliger Weiß-Dorn
Crataegus oxyacantha	- Weiß-Dorn
Ligustrum vulgare 'Atrovirens'	- Rainweide, Liguster
Prunus spinosa	- Schlehe, Schwarzdorn
Rosa canina	- Hunds-Rose

Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Amelanchier canadensis	- Felsenbirne
Amelanchier ovalis	- Felsenbirne
Aronia melanocarpa	- Apfelbeere
Cornus mas	- Kornelkirsche
Deutzia in Arten und Sorten	- Deutzie
Kerria in Arten und Sorten	- Ranunkelstrauch
Mespilus germanica	- Mispel
Philadelphus in Arten und Sorten	- Pfeifenstrauch
Rubus in Arten und Sorten	- Himbeeren, Brombeeren
Salix caprea	- Sal-Weide
Salix aurita	- Ohrchen-Weide
Salix repens ssp. Rosmarinifolia	- Rosmarin-Weide
Salix viminalis	- Korb-Weide
Syringa in Arten und Sorten	- Flieder
Beerenobststräucher	

Die Negativliste ist zu beachten.

4.6.4 Mindestpflanzgröße:

Alle Gehölze haben der Güteklasse A des Bundes deutscher Baumschulen zu entsprechen.

Hochstämme :	
Großkronige Bäume :	3xv, mB, STU 12 - 14
Kleinkronige Bäume :	2xv, mB, STU 10 - 12
Stammbüsche :	3xv, 250 - 300
Heister :	2xv, 200 - 250
Sträucher :	2xv, 60 - 100
Obstbaum-Hochstämme :	Stammumfang von mindestens 7 cm

4.7 Gestaltung, Bepflanzung und Ansaat der öffentlichen Grünflächen entlang der Gräben und Mulden außerhalb der Ortsrandeingrünung (nicht entlang der Straßen)

In den öffentlichen Grünflächen entlang der Gräben und Mulden soll Oberboden (Humus) nur an den Baumstandorten und im Bereich von Gehölzpflanzungen verwendet werden. Die Bereiche ohne Bepflanzung, also Gräben, Mulden, Säume und Wiesen sollen keinen Oberboden erhalten. Der anstehende Unterboden oder Kies sind als Substrat ausreichend, denn diese Flächen sollen möglichst nährstoffarm sein.

Die Gräben und Mulden sind möglichst unregelmäßig und vielgestaltig auszuformen. Dort, wo genug Raum vorhanden ist, sind Mäander oder Schlenker des Gerinnes in der Mulde anzustreben. Aufweitungen und Einschnürungen sind erwünscht, ebenso der Einbau von Felsen oder Baumstümpfen an geeigneten Stellen.

Als Felsen sind mit abnehmender Eignung Innsteine, Quarzkonglomerat, Nagelfluh oder Granit zu verwenden. Falls verschiedene Gesteine gewählt werden sollten, so ist in einem abgeschlossenen Bereich jeweils nur eine Gesteinsart zu verwenden.

Anzustreben ist die Verwendung von Innsteinen im gesamten Gebiet des BP / GOP.

Für die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen entlang der Gräben und Mulden sind nachfolgend aufgeführte Gehölze entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen zu verwenden :

4.7.1 Groß- und mittelkronige Bäume

Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Fagus sylvatica	- Rot-Buche
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche
Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Tilia cordata	- Winter-Linde

4.7.2 Kleinkronige Bäume

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Betula pendula	- Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Pyrus pyraeaster	- Holz-Birne
Sorbus aucuparia	- Eberesche

Obstbäume als Hochstamm in Arten und Sorten

4.7.3 Sträucher

Corylus avellana	- Haselstrauch
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Amelanchier ovalis	- Felsenbirne
Aronia melanocarpa	- Apfelbeere
Cornus mas	- Kornelkirsche
Ligustrum vulgare 'Lodense'	- Zwerg-Liguster
Mespilus germanica	- Mispel
Salix caprea	- Sal-Weide
Salix aurita	- Öhrchen-Weide
Salix repens ssp. Rosmarinifolia	- Rosmarin-Weide
Salix viminalis	- Korb-Weide
Beerenobststräucher	

Zusätzlich zu den im Plan festgesetzten Einzelbäumen sollen an den Böschungen der Mulden und Gräben einzelne Sträucher aus oben stehender Liste gepflanzt werden.

4.7.4 Mindestpflanzgröße

Alle Gehölze haben der Güteklasse A des Bundes deutscher Baumschulen zu entsprechen.

Hochstämme :	
Großkronige Bäume :	3xv, mB, STU 12 - 14
Kleinkronige Bäume :	2xv, mB, STU 10 - 12
Stammbüsche :	3xv, 250 - 300
Heister :	2xv, 200 - 250
Sträucher :	2xv, 60 - 100
Obstbaum-Hochstämme :	Stammumfang von mindestens 7 cm

4.7.5 Ansaaten

Die Ansaat hat mit einer standortgemäßen Wiesenmischung mit einer Menge von 3 - 5 g / m² zu erfolgen.

Die Aussaatmischung darf keine Leguminosen enthalten und nur einen Anteil an ausläufertreibenden Gräsern von maximal 30%. Alternativ kommt die Ansaat von autochthonem Saatgut in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in Frage.

Entwicklungsziel sind magere, arten- und blütenreiche Säume.

Die Ansaat soll ohne Leguminosen und mit einem geringen Anteil an Ausläufer treibenden Gräsern erfolgen. Zum Beispiel:

7 % Anthoxanthum odoratum	5 % Trisetum flavescens
40 % Arrhenatherum elatior	1 % Achillea millefolium
5 % Cynosurus cristatus	5 % Daucus carota
25 % Festuca pratensis	10 % Plantago lanceolata
2 % Poa pratensis	

4.7.6 Pflege

Grundsätzlich gilt :

Auf jegliche Agrochemikalien ist zu verzichten.

Die angesäten Bereiche sind, je nach Aufwuchs, in den ersten Jahren mehrmals pro Jahr zu mähen. Nach Erreichen einer gewissen Magerkeit und Artenvielfalt sind sie ein- bis zweimal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist jeweils abzutransportieren und ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Pflege der Bäume und Sträucher soll ihrem natürlichen Wuchs entsprechend erfolgen.

Über einen Zeitraum von fünf Jahren nach Bepflanzung und Ansaat der Flächen ist deren Pflege mit einer ökologischen Bauleitung durch ein qualifiziertes Planungsbüro zu begleiten.

4.8 Gestaltung, Bepflanzung und Ansaat der Grünflächen am Ortsrand

In den öffentlichen Grünflächen am Ortsrand soll Oberboden (Humus) nur an den Baumstandorten und im Bereich von Gehölzpflanzungen verwendet werden. Die Bereiche ohne Bepflanzung, also Gräben, Mulden, Weiher, Säume und Wiesen sollen keinen Oberboden erhalten. Der anstehende Unterboden oder Kies ist als Substrat ausreichend, denn diese Flächen sollen möglichst nährstoffarm sein.

Die Gräben und Mulden sind möglichst unregelmäßig und vielgestaltig auszuformen. Dort, wo genug Raum vorhanden ist, sind Mäander oder Schlenker des Gerinnes in der Mulde anzustreben. Aufweitungen und Einschnürungen sind erwünscht, ebenso der Einbau von Felsen oder Baumstümpfen an geeigneten Stellen.

Als Felsen sind mit abnehmender Eignung Innsteine, Quarzkonglomerat, Nagelfluh oder Granit zu verwenden. Falls verschiedene Gesteine gewählt werden sollten, so ist in einem abgeschlossenen Bereich jeweils nur eine Gesteinsart zu verwenden.

Anzustreben ist die Verwendung von Innsteinen im gesamten Gebiet des BP / GOP.

Weiher sollen flache Ufer haben, jedoch eine Mindestdiefe von 1,50 m.

Für die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen am Ortsrand sind nachfolgend aufgeführte Gehölze entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen zu verwenden:

4.8.1 Groß- und mittelkronige Bäume

<i>Alnus glutinosa</i>	- Schwarz-Erle
<i>Fagus sylvatica</i>	- Rot-Buche
<i>Fraxinus excelsior</i>	- Gemeine Esche
<i>Prunus avium</i>	- Vogel-Kirsche
<i>Quercus robur</i>	- Stiel-Eiche
<i>Salix alba</i>	- Silber-Weide
<i>Tilia cordata</i>	- Winter-Linde

4.8.2 Kleinkronige Bäume

<i>Acer campestre</i>	- Feld-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	- Birke
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche

Obstbäume als Hochstamm in Arten und Sorten

4.8.3 Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	- Haselstrauch
<i>Crataegus monogyna</i>	- Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus oxyacantha</i>	- Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	- Rainweide , Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	- Schwarzdorn, Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	- Kreuzdorn
<i>Rhamnus frangula</i>	- Faulbaum
<i>Rosa arvensis</i>	- Kriechende Rose
<i>Salix caprea</i>	- Sal-Weide
<i>Salix aurita</i>	- Öhrchen-Weide
<i>Salix repens</i> ssp. <i>Rosmarinifolia</i>	- Rosmarin-Weide
<i>Salix viminalis</i>	- Korb-Weide
<i>Viburnum lantana</i>	- Wolliger Schneeball

4.8.4 Mindestpflanzgröße

Alle Gehölze haben der Güteklasse A des Bundes deutscher Baumschulen zu entsprechen.

Hochstämme :	
Großkronige Bäume :	2xv, mB, STU 10 - 12
Kleinkronige Bäume :	2xv, mB, STU 10 - 12
Stambüsche :	3xv, 250 - 300
Heister :	2xv, 200 - 250
Sträucher :	2xv, 60 - 100
Obstbaum-Hochstämme :	Stammumfang von mindestens 7 cm

In die Hecken und Gebüsche sind mindestens 10 % Heister der vorgenannten Baumarten zu mischen.

Zusätzlich zu den im Plan festgesetzten Einzelbäumen, Hecken und Gebüschten sollen an den Böschungen der Mulden und Gräben einzelne Sträucher aus oben stehender Liste gepflanzt werden.

4.8.5 Ansaaten

Die Ansaat hat mit einer standortgemäßen Wiesenmischung mit einer Menge von 3 bis 5 g / m² zu erfolgen.

Die Aussaatmischung darf keine Leguminosen enthalten und nur einen Anteil an ausläufertreibenden Gräsern von maximal 30%. Alternativ kommt die Ansaat von autochthonem Saatgut in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in Frage.

Entwicklungsziel sind magere, arten- und blütenreiche Wiesen und Säume.

Die Ansaat soll ohne Leguminosen und mit einem geringen Anteil an Ausläufer treibenden Gräsern erfolgen. Zum Beispiel:

7 % Anthoxanthum odoratum	5 % Trisetum flavescens
40 % Arrhenatherum elatior	1 % Achillea millefolium
5 % Cynosurus cristatus	5 % Daucus carota
25 % Festuca pratensis	10 % Plantago lanceolata
2 % Poa pratensis	

4.8.6 Pflege

Für alle Bereiche gilt :

Auf jegliche Agrochemikalien ist zu verzichten.

Über einen Zeitraum von fünf Jahren nach Bepflanzung und Ansaat der Flächen ist deren Pflege mit einer ökologischen Bauleitung durch ein qualifiziertes Planungsbüro zu begleiten.

Wiesen :

Die angesäten Wiesen sind, je nach Aufwuchs, in den ersten Jahren mehrmals pro Jahr zu mähen.

Nach Erreichen einer gewissen Magerkeit und Artenvielfalt sind sie ein- bis zweimal pro Jahr zu mähen.

Das Mähgut ist jeweils abzutransportieren und ordnungsgemäß zu entsorgen.

Grünweg :

Der Grünweg ist, je nach Aufwuchs, in den ersten Jahren mehrmals pro Jahr zu mähen. Nach Erreichen einer gewissen Magerkeit und Artenvielfalt sind sie mindestens ein- bis zweimal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist jeweils abzutransportieren und ordnungsgemäß zu entsorgen.

Hecken und Gebüsche :

Falls zum Schutz der Pflanzungen Wildschutzzäune errichtet werden sollten, sollen diese nach ca. 5 Jahren entfernt werden.

Entlang der Hecken und Gebüsche sollen sich bis zu 5 m breite magere, artenreiche Säume entwickeln. Diese sollen abschnittsweise alle ein bis fünf Jahre gemäht werden.

Die abschnittsweise Heckenplenterung soll in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde frühestens nach 15 Jahren erfolgen.

Einzelbäume, Baumgruppen, Obstbäume :

Die Pflege der Bäume soll dem natürlichen Wuchs der Bäume entsprechend erfolgen.

4.9 Gestaltung privater Grünflächen

Jedem Bauwerber wird von der Gemeinde die Broschüre der Gemeinde Kirchdorf mit Gestaltungshinweisen für den Bau von Häusern und die Anlage von Privatgärten ausgehändigt.

Je Parzelle ist mind. ein Laubbaum nachzuweisen. Hochstämmige Obstbäume sowie die durch Planzeichen festgesetzte Pflanzung von Bäumen in der Parzelle sind auf die Festsetzung aus Satz 1 anzurechnen. Zäune sollen mindestens auf 1/3 ihrer Länge mit Sträuchern bepflanzt werden.

Die Negativliste ist zu beachten.

4.10 Negativliste

Nachfolgend aufgeführte Gehölze dürfen nicht gepflanzt werden :

Einfassungshecken aus

- Chamaecyparis - Scheinzypresse
- Picea - Fichte
- Thuja - Lebensbaum

Nadelgehölze, ausgenommen Pinus sylvestris (Wald-Kiefer) und Abies alba (Weiß-Tanne), soweit sie eine Höhe von mehr als 1,50 m erreichen.

Die Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 21.06.1976 über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen (LUMBI Nr. 7 / 8 vom 27.06.1976), bzw. deren neueste Fassung ist zu beachten.

4.11 Zeitpunkt der Pflanzungen

Die Pflanzungen im öffentlichen Bereich müssen unabhängig vom Stand der Bebauung des Wohngebietes spätestens ein Jahr nach der Fertigstellung der Straßen und Wege erfolgen.

Die Pflanzungen im privaten Bereich müssen in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Bauarbeiten (Bezugsfertigkeit der Gebäude) erfolgen.

5. Textliche Hinweise zur Grünordnung

5.1 Pflegevorgabe für öffentliche und private Grünflächen

Keine Anwendung von Herbiziden und Pestiziden auf öffentlichen und privaten Grünflächen.

5.2 Unterschreitung des Grenzabstandes

Bei durch Planzeichen festgesetzten Bäumen gilt der nach AGBGB gesetzlich festgelegte Grenzabstand für Bäume nicht.

5.3 Sicherstellung des Oberbodens und des Pflanzraumes

Für Abtrag, Lagerung und Einbau von Oberboden gilt die DIN 18 915 „Bodenarbeiten für vegetations-technische Zwecke“.

Oberbodenbedarf

Pflanzgruben

Pflanzgruben bei Straßenbäumen sind in nachfolgenden Größen auszuheben und mit Oberboden, bzw. Oberboden-Kies-Gemisch, zu verfüllen :

	Grubendurchmesser	Grubentiefe
Großkronige Bäume	2,00 m	0,60 m
Kleinkronige Bäume	1,50 m	0,50 m

Vegetationsflächen

Gehölz-, Stauden- und Rasenflächen sind mit Oberboden in nachfolgenden Stärken einzudecken :

Gehölzflächen	0,40 m
Staudenflächen	0,30 m
Rasenflächen	0,20 m
Extensiv gepflegte Wiesen	0,00 m bis 0,10 m

5.4 Oberflächenwasser

Das auf Privatgrundstücken anfallende Oberflächenwasser (von Dachflächen und versiegelten Flächen) soll wie folgt behandelt werden :

Rückgewinnung als Brauchwasser, z. B. in Zisternen und Regentonnen zur Gartenbewässerung.

Versickerung an Ort und Stelle (abhängig von der Bodenbeschaffenheit), z. B. im Gartenteich, Feuchtbiotop.

Zuführung des Regenwassers in die öffentlichen Gräben und Mulden.

6. Bauberatung

Die Gemeinde Kirchdorf beabsichtigt die Bauherrn bei der Planung der einzelnen Vorhaben im Sinne der städtebaulichen und ortsgestalterischen Ziele des Bebauungsplanes mit einer Bauberatung zu unterstützen.

Durch diese Bauberatung soll die Übereinstimmung der Planung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere die Abstimmung des Bauvorhabens mit dem Konzept zur Ableitung von Regenwasser, sowie die Sicherung einer einwandfreien Baugestaltung im Sinne des Art. 3 Abs. 1, Satz 3 u. Art. 11 BayBO, schon vor Einreichen des Baugesuchs erreicht werden.

Bad Birnbach, 23.06.2003
24.11.2003
17.05.2004