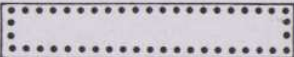



## A) FESTSETZUNGEN

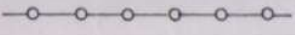
Die Numerierung 1-26 ergibt sich gem. §9 Abs.1 BauGB. Maßgeblich ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung v. 27.1.90

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

- 1.0            **SO**            Sondergebiet (gem. § 11 BauNVO)
- Das Sondergebiet dient ausschließlich zur Unterbringung von folgenden Nutzungen
- Einzel- und Großhandel mit Glas einschließlich, in untergeordnetem Maße, Randsortimente
  - gebietsgeschützter Textilverkauf mit max. 350m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
  - Einzelhandel mit Lebensmitteln mit max. 760m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- 1.1            **MI**            Mischgebiet (gem. § 6 BauNVO) erg. gem. Beschl. v. 29.07.97
- 1.2            **MD**            Dorfgebiet (gem. § 9 BauNVO)
- 1.3             Flächen für den Gemeinbedarf
- 1.4            Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs.1 BauNVO sind im Rahmen des § 23 Abs.5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.
- 1.5             Abgrenzung von Gebieten unterschiedlicher Art der Nutzung

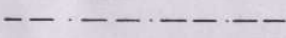
Maß der baulichen Nutzung

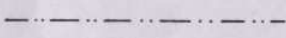
- 1.6            Das zulässige Maß der Nutzung ist bestimmt durch die maximal zulässige Größe der Grundfläche und die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse oder, sofern im Plan festgesetzt, die zulässige Höhe der baulichen Anlagen.
- 1.6.1            **GR 100**            maximal zulässige Größe der Grundfläche der baulichen Anlage (z.B. 100 m<sup>2</sup>) innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder, sofern angegeben, pro Hauptbaukörper.
- 1.6.2            **II**            Zahl der zulässigen Geschosse als Höchstwert (z.B. 2 Vollgeschosse), hangseitig
- 1.6.3            **D**            Dachgeschoß
- 1.6.4            **W8**            maximal zulässige Wandhöhe über der von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegten Geländeoberfläche (z.B. 8 m)
- 1.7            Bei bereits bebauten Grundstücken oder Grundstücksteilen ist, falls im Plan nichts anderes bestimmt ist, der Bestand der Bebauung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes maßgebend für das zulässige Maß der Nutzung. Anbauten und Erweiterungen in geringfügigem Ausmaß sind zulässig, sofern dadurch die gemäß diesem Plan höchstzulässige Grundfläche (GR) nicht überschritten wird.
- 1.8             Abgrenzung von Bauflächen unterschiedlichen Maßes der Nutzung

## 2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise und Stellung baulicher Anlagen

### Überbaubare Grundstücksflächen

2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.  
Ein Vortreten von Gebäudeteilen (z.B. Balkone) über die Baugrenzen ist gemäß § 23 Abs.3 BauNVO in geringfügigem Ausmaß zulässig.  
Darüber hinausgehende Abweichungen sind nur im Zusammenhang mit energiewirtschaftlichen Maßnahmen (z.B. Wintergärten) nach Absprache mit der Genehmigungsbehörde bzw. im Rahmen einer Bauberatung zugelassen.

2.1.1  Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

2.1.2  Baulinien gem. § 23 Abs. 2 BauNVO

2.3 Abweichungen von den gem. Art. 6 BayBO erforderlichen Abstandsflächen sind bei bereits bebauten Grundstücken bis zum jeweils zum Zeitpunkt der Genehmigung des Bebauungsplans vorhandenen Umfang zulässig.

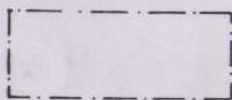
### Bauweise

2.4 Die Anordnung der Baukörper auf den Baugrundstücken ergibt sich aus den Festsetzungen der Baugrenzen und Baulinien (Ziff. 2.1.1 und 2.1.2) und, sofern im Plan angegeben, durch die Festsetzung der besonderen Bauweise.

2.4.1 **b** Besondere Bauweise gem. § 22 Abs.4 BauNVO: in Haupt- und Verbindungsbaukörper gegliederte Bauweise.

2.4.1.1 Als Hauptbaukörper gelten Gebäude mit einem Grundriß in Form eines länglichen Rechtecks und durchgehendem Satteldach, deren Grundfläche 500 m<sup>2</sup> nicht übersteigen darf.

Maximal 2 Hauptbaukörper können in einem Winkel von ca. 90 ° zueinander angeordnet werden.



erg. gem. Beschl. v. 29.07.97

In Ausnahme hierzu sind auf den mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Bauflächen auch Baukörper mit quadratischen Grundrissen und Zeltdächern zugelassen, deren maximale Grundfläche 625 m<sup>2</sup> nicht überschreiten darf. In diesem Bereich ist die bauliche Verbindung mit einem zweiten Hauptbaukörper nicht zulässig.



Anbauten an quadratische Sonderbauten bzw. Hauptbaukörper, sofern durch Baugrenzen ermöglicht, sind nur eingeschossig mit an den Hauptbaukörper ange-setztem Pultdach und nur auf der mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Fläche zulässig.

2.4.1.2 Die Verbindungsbaukörper müssen baulich eindeutig von den Hauptbaukörpern zu unterscheiden sein und dürfen nur Verkehrsflächen aufnehmen. Sie sind nur im EG und/oder 1.OG zulässig.



Im Bereich der mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Fläche ist ein Verbindungsbaukörper anzuordnen.






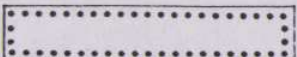
3. entfällt

4. Flächen für Stellplätze und Garagen

4.1 Die Unterbringung von Einzel-Stellplätzen und Garagen ist im MI und MD zulässig.

4.2  Flächen für Sammel-Stellplätze

5. Flächen für den Gemeinbedarf

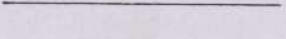
5.1  Flächen für den Gemeinbedarf

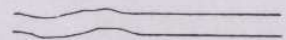
5.1.1 **FESTPLATZ** Festplatz. Die Nutzung des Festplatzes ist auf den Zeitraum von 7°-22° zu beschränken. S. hierzu auch Begründung Abschnitt C) ART UND MASS DER NUTZUNG, Art der Nutzung.

6. - 10. entfällt Eine Überflutung des Festplatzes bei einem hundertjährigen Abflußereignis ist möglich.

erg. gem. Beschl. v. 29.07.97

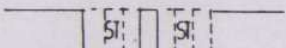
11. Verkehrsflächen / Erschließung

11.1  Straßenverkehrsfläche

11.2  Fuß- und Radwege

11.3  Straßenbegrenzungslinie

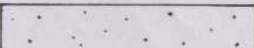
11.4 **P** öffentlicher Parkplatz

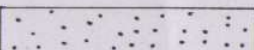
11.5  öffentliche Stellplätze

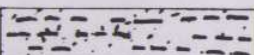
(FESTS2:ARN51)

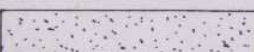
12. - 14. entfällt

15. Öffentliche und private Grünflächen

15.1  öffentlicher Festplatz

15.2  ökologische Vorrangflächen

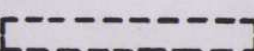
15.3  private Grünflächen

15.4  gliedernde Grünflächen

s. hierzu auch B) HINWEISE Ziff. 3, Begründung Abschnitt G) AUSWIRKUNGEN UND VERWIRKLICHUNG DER PLANUNG und Anlage zur Begründung

16. - 20. entfällt


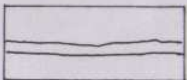
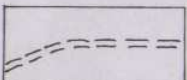
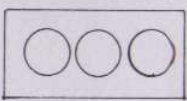
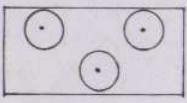
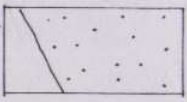
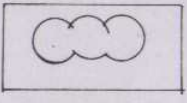
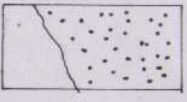
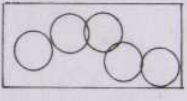

21. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit

21.1  mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Freistaates Bayern zu belastende Flächen. Die genaue Lage dieser Flächen auf den Baugrundstücken wird im Rahmen der Objektplanungen festgelegt.

22. - 24. entfällt

## 25. Bindungen für Bepflanzungen

Festsetzungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

- |       |   |  |
|-------|---|--|
| 25.1  |    | Bäume, vorhanden und zu erhalten   |
| 25.2  |    | Bachlauf und Gerinne, Ufersaum;<br>vorhanden und zu erhalten   |
| 25.3  |    | Bachlauf und Gerinne, Ufersaum;<br>muß verlegt werden [s. auch B) HINWEISE Ziff. 11]   |
| 25.4  |    | Erschließungsstraße Zellertalstraße;<br>straßenbegleitende Baumallee - Pflanzschema A<br>s.a. B) Hinweise, Ziff. 9.1,<br>sowie Begründung E) Grünordnung, Ziff. 2.1                |
| 25.5  |    | südlicher Ortsrand mit Streuobstwiesen - Pflanz-<br>schema B<br>s.a. Begründung E) Grünordnung, Ziff. 2.2  |
| 25.6  |    | Festplatz mit Mager-/Schotterrasen - Pflanz-<br>schema C<br>s.a. B) Hinweise, Ziff. 9.2<br>sowie Begründung E) Grünordnung, Ziff. 2.3  |
| 25.7  |   | Eingrünung der Parkplätze mit dichter, leistungs-<br>fähiger Bepflanzung - Pflanzschema D<br>s.a. B) Hinweise, Ziff. 9.3<br>sowie Begründung E) Grünordnung, Ziff. 2.4             |
| 25.8  |  | Flächige Feuchtwiesen;<br>ökologische Vorrangfläche - Pflanzschema E<br>s.a. B) Hinweise, Ziff. 9.4<br>sowie Begründung E) Grünordnung, Ziff. 2.5                                  |
| 25.9  |  | bachbegleitende Bepflanzung - Pflanzschema F<br>s.a. B) Hinweise, Ziff. 9.2<br>sowie Begründung E) Grünordnung, Ziff. 2.6  |
| 25.10 |  | Wasserflächen mit wechselfeuchten Zonen -<br>Pflanzschema G<br>s.a. B) Hinweise, Ziff. 9.4 sowie auch Ziff. 11<br>sowie Begründung E) Grünordnung, Ziff. 2.7                       |
| 25.11 |   | Parkplatzbeläge:<br>Parkplätze in öffentlichen und privaten Bereichen<br>sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen<br>(wassergebund. Beläge, Schotterrasen, Rasenpflaster) |
| 25.12 |   | Parkplatzbepflanzung:<br>Neben der Eingrünung der Parkplätze ist je 4 Stell-<br>plätze 1 Großbaum heimischer Art zu pflanzen.  |
| 25.13 |   | Private Innenhöfe:<br>Neben der Erschließung sind Innenhöfe intensiv zu<br>begrünen, Freiflächengestaltungspläne sind zu<br>erstellen.   |



25.14


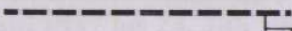
Oberflächenwasser:  
Oberflächen- und Dachwässer sind auf dem privaten Grundstück gefiltert zu versickern.

25.15


Gestaltungspläne:  
Zu jedem Bauvorhaben ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen; Erschließungsflächen, Stellflächen, Versickerungsflächen, Grün- und Pflanzflächen sind darzustellen.  
Der Freiflächengestaltungsplan ist mit dem Bauantrag behördlich genehmigen zu lassen.

26. entfällt

27. Geltungsbereich

27.1  Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes  
27.2  Räumlicher Geltungsbereich Deckblatt Nr. 2  
erg. gem. Beschl. v. 29.07.97

28. Vermaßung

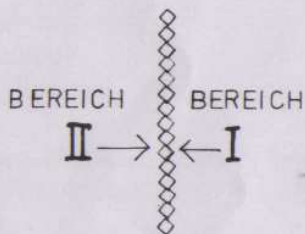
28.1  Vermaßung in Metern, z.B. 2,50 m

29. Bauliche Gestaltung

In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden gemäß Art. 91 BayBO Festsetzungen zur baulichen Gestaltung getroffen.

29.1 Art der baulichen Gestaltung / Grundsätze

Die Baugebiete sind gemäß nebenstehendem Planzeichen in zwei Bereiche mit unterschiedlichen Gestaltungsmerkmalen gegliedert:



**Bereich I** umfaßt einen Teil des alten, gewachsenen Ortskerns nördlich und südlich der Zellertalstraße, **Bereich II** die nach 1945 neu entstandenen gewerblichen Betriebsflächen und die geplanten Erweiterungsflächen.

29.1.1

**Bereich I:**

Das gewachsene Erscheinungsbild ist zu erhalten. Sofern im Plan nichts anderes festgesetzt ist und ortsplanerische Belange nicht entgegenstehen, orientiert sich die Höhenentwicklung der Gebäude, die Anordnung und Form der Baukörper, die Gestaltung des Daches und der Fassaden am Bestand.

Veränderungen an bestehenden baulichen Anlagen sind nicht zulässig, sofern sie das Ortsbild, den gewachsenen Ortsrand oder die Sichtbeziehungen zur Kirche beeinträchtigen. Ausnahmen sind nur in begründeten Einzelfällen im Einvernehmen mit der Genehmigungsbehörde und in Abstimmung mit dem beratenden Planungsbüro zulässig.

Landwirtschaftliche Betriebs- und Nebengebäude sind in der ortsüblichen, von den funktionalen Bedingungen geprägten Bauweise, insbesondere bei Umnutzungen, zu erhalten (z.B. holzverschaltete Scheunenwände und ein geringer Anteil verputzter Flächen).

Landwirtschaftliche Betriebs- und Nebengebäude sind in der ortsüblichen, von den funktionalen Bedingungen geprägten Bauweise, insbesondere bei Umnutzungen, zu erhalten (z.B. Holzverschalte Scheunenwände und ein geringer Anteil verputzter Flächen).

Die Gestaltungselemente des nördlichen Bayerischen Waldes bzw. des alten Ortskerns von Arnbruck sind grundsätzlich zu verwenden:

- längsgerichtete, rechteckige Baukörperform
- deutliche bauliche und gestalterische Trennung von Haupt- (Wohn-) und Nebengebäuden durch Größe, Proportion und Material
- Lochfassaden mit überwiegendem Anteil geschlossener Flächen
- Holzfenster mit Sprossung
- flachgeneigtes Satteldach
- räumliche Trennung der Hofstellen von der umgebenden Landschaft in Form von Streuobstwiesen und hochstämmigen Bäumen

29.1.2

#### Bereich II:

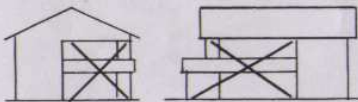
Die in diesem Bereich liegenden bzw. geplanten Geschäfts- und Industriebauten sollen sich in die bestehenden dörflichen Strukturen einfügen. Die Festsetzungen für diesen Bereich orientieren sich an diesem Ziel.

### 29.2 Baukörperform und -gestaltung

29.2.1

#### Bereich I:

Bei Um-, Aus- oder Ersatzbauten orientieren sich die Baukörper in Form und Gestaltung am Bestand. Die Baukörper sind so zu gestalten, daß der ruhige und geschlossene Eindruck erhalten bleibt.



Unorganische Vor- und Rücksprünge, Loggien und eingeschnittene Balkone, Abschrägungen, Auskragungen etc. sind unzulässig.

29.2.2

#### Bereich II:

Die Neubauten in diesem Bereich sind entsprechend den Ziff. 2.4.1, 2.4.1.1 und 2.4.1.2 auszuführen. Die Gliederung in Haupt-, Neben- und Verbindungsbaukörper muß jeweils deutlich erkennbar sein.

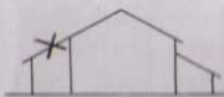
Die Baukörper sind so zu gestalten, daß die Funktion der Gebäude auch an Konstruktion und Gestaltung der Außenfassaden ablesbar ist.

### 29.3 Gestaltung des Daches:



Ungleiche Neigungswinkel der Dachflächenhälften sind nicht zulässig. Der First liegt in der Mitte des Hauptbaukörpers.

Als Dacheindeckung sind rote Ziegel, Blech oder Holzschindeln festgesetzt. Graue, anthrazitfarbene oder schwarze Wellplatten sind auch für Nebengebäude nicht zugelassen.



Anbauten (Garagen, Freisitze, Nebengebäude, Vordächer und dergl.) sind durch Absetzen der Dachfläche vom Hauptgebäude deutlich zu trennen.



### 29.3.1

#### Bereich I:

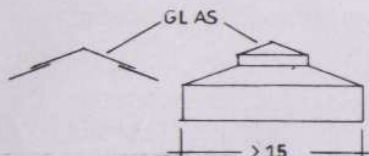
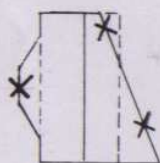
Dachform, Dachneigung und Dachüberstände bei bestehenden Gebäuden richten sich nach dem derzeit vorhandenen Baubestand.

Bei Wiederaufbau oder Umbau ist eine Dachform möglichst gleicher Art wie die bisherige anzustreben. Die Dachneigung ist hierbei nach Absprache mit der Genehmigungsbehörde mit einem Spielraum von maximal  $\pm 2^\circ$  einzuhalten.

Bei untergeordneten Nebengebäuden, Garagen und Anbauten hat sich die Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude bzw. dem Bestand anzupassen.

Bei den flachgeneigten Dächern sind Dachgauben ebenso wie Dacheinschnitte unzulässig.

### 29.3.2



#### Bereich II:

Im gesamten Bereich sind für Hauptgebäude ausschließlich Satteldächer mit mittigem First zugelassen; die Dachflächen sind rechteckig auszubilden. Bei den Sonderbauten gem. Ziff. 2.4.1.1 sind als Ausnahme Zeltdächer möglich.

Für Neubauten mit Satteldächern wird eine Dachneigung von  $28^\circ - 35^\circ$ , für Zeltdächer von  $15^\circ - 25^\circ$  festgesetzt.

erg. gem. Beschl. v. 29.07.97

Flachdächer sind unzulässig.

Allgemein sind Dachaufbauten nur in Ausnahmefällen und nach Absprache mit der Genehmigungsbehörde zulässig.

Bei quadratischen Sonderbauten ist ab einer Gebäudebreite von über 15 m die Dachfläche durch Dachaufbauten zu gliedern.

erg. gem. Beschl. v. 29.07.97

Anbauten an quadratische Sonderbauten sind nur eingeschossig und mit an den Hauptbaukörper angesetztem Pultdach zulässig (s. auch Ziff. 2.4.1.1).

Dachaufbauten zur Belichtung und Belüftung sind zulässig; sie müssen parallel mit der Firstrichtung angeordnet sein.

Als Dachüberstand wird die Horizontale von Außenkante Umfassungsmauer bis Außenkante Dachdeckung gemessen. Der Ortgangüberstand beträgt max. 1,00 m  
der Traufüberstand beträgt max. 1,20 m.

Sofern bei Neu- und Umbauten Balkone angebracht werden, kann der Dachüberstand maximal die Breite des Balkons betragen.

Solaranlagen (Sonnenkollektoren etc.) sind zulässig, wenn sie nach Form, Werkstoff und Farbe in Einklang mit der Gestaltung des Gebäudes stehen (z.B. bei Verbindungsbauten).

## 29.4 Fassadengestaltung

### 29.4.1

#### Bereich I:

Bei Umbauten und Wiederaufbau ist auf eine ortstypische

**Bereich I:**

Bei Umbauten und Wiederaufbau ist auf eine ortstypische Fassadengestaltung zu achten.

Die Fenster- und Türöffnungen müssen zu einer harmonischen Gliederung der Fassade beitragen. Fenster sind als stehende Rechtecke auszubilden und durch konstruktive Sprossen harmonisch zu unterteilen.



Viele unterschiedliche Fenster- und Türformate sowie großformatige Scheibenfenster sind zu vermeiden. Ausnahmen, die sich aus der Funktion des Gebäudes ergeben, sind nur in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde zulässig.

Die Fenster sind als Holzfenster auszubilden (max. Breite 1,20 m). Tore (Garagentore etc.) sollen nach außen mit senkrechten Holzverschalungen versehen werden.

Als Material für die Fassaden sind verputztes Mauerwerk und/oder Naturholz zulässig. Die Wände sind in ortsüblicher Weise zu verputzen und zu streichen.

Holzverkleidungen sind nur mit stehender Verbretterung zulässig. Die Holzteile dürfen nur mit hellen bis mittelbraunen Farbtönen oder Imprägniermitteln behandelt werden.

Nicht zugelassen sind:

- Zier- und stark strukturierte Putze
- Wandverkleidungen aus Keramik, Kunst- oder Natursteinplatten u.ä.
- grell wirkende Farbanstriche
- außenliegende Rolladenkästen
- Wandmalereien
- Markisen
- Kamine an Außenwänden

**Bereich II:**

Zur Gestaltung der Gebäude sowie der Außenflächen sind folgende Materialien zulässig:

- verputzte und gestrichene Mauerflächen
- Naturstein
- Glas
- Holz in hellen bis mittelbraunen Farbtönen (Lasur/Imprägniermittel/Farbe)
- mattgestrichenes und mattbeschichtetes Metall

Nicht zugelassen sind:

- grellfarbige und/oder glänzende Materialien
- Waschbeton
- künstlich strukturierte Betonoberflächen
- Kunststoffolien, Gummihäute oder ähnlich wirkende Baustoffe
- Faserzementplatten oder gleichartige, zementgebundene Fassadenverkleidungen
- Grelle Anstriche, Signal- und Leuchtfarben

Kamine, Silos und ähnliche bauliche Anlagen sind in den Baukörper einzubeziehen. Ausnahmen können gestattet werden, wenn ein harmonisches Einfügen in die Gesamtsituation durch geeignete Maßnahmen erreicht wird.



Bei den Neubauten ist auf eine ausgewogene Fassadengliederung und -gestaltung zu achten. Die Fenster- und Türöffnungen müssen zu einer harmonischen und ausgewogenen Gliederung der Fassaden beitragen. Fenster und Türen sind als stehende Formate und auf jeden Fall in Holz oder Metall mit senkrechter oder waagrechter Sprossung auszubilden.

## 29.5 Werbeanlagen

Nicht zugelassen sind Werbeanlagen auf dem Dach, an den Einfriedungen, aufgeständerte Schriften, außerdem Werbeanlagen in Form laufender Schriften, sich bewegendes Werbeanlagen, Fahnen jeder Art sowie beleuchtete Werbeanlagen, die in die freie Landschaft wirken.

### 29.5.1

#### Bereich I

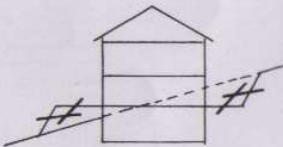
Werbeanlagen für bestehende Gebäude (Wirtshauschilder etc.) richten sich nach ortstypischen Vorbildern. Diese haben sich harmonisch in die Fassaden einzufügen. Es ist nur eine Werbeanlage je Gebäude zulässig, die mit dem Gebäude fest verbunden ist. (Ausnahmen sind nur in Absprache mit der Genehmigungsbehörde erlaubt.)

### 29.5.2

#### Bereich II

Werbeanlagen für Neubauten haben sich einer gefälligen Fassadengliederung anzupassen und unterzuordnen. Es ist nur eine Werbeanlage je Gebäude zulässig, die mit dem Gebäude fest verbunden ist. Die Werbeanlage darf nicht größer als  $3 \text{ m}^2$  sein. Die Oberkante der Attika bzw. der Traufe darf auf keinen Fall überschritten werden.

## 29.6 Geländemodulation Bereich I und II:



Notwendige Geländeaufschüttungen und -abgrabungen sind auf das geringste Maß zu beschränken (max. 0,5 m) und als flache Anböschungen auszubilden. Darüber hinausgehende Hangeinebnungen, z.B. zur Aufschüttung von Terrassen und Abgrabung eines Eingangs sind grundsätzlich unzulässig. Solche Hangeinebnungen sind in besonders begründeten Fällen nur zulässig, wenn in Abstimmung mit der Kreisverwaltungsbehörde Maßnahmen nachgewiesen werden, durch die ein natürlich wirkender Geländeverlauf wiederhergestellt wird.

## 29.7 Einfriedungen

### 29.7.1

#### Bereich I:

Einfriedungen sind in ortsüblicher Weise mit senkrechter Lattung auszuführen. Die Zäune sind so zu gestalten, daß ein gefälliges und einheitliches Bild gewährleistet ist. Die Höhe der Zäune sollte 1,20 m über Straßenoberkante nicht über- und 0,90 m nicht unterschreiten. Es sollte naturbelassenes Holz verwendet werden. Betonsockel sind zu vermeiden.

Nicht zugelassen sind:

- künstlich profilierte Latten und Jägerzäune
- die Errichtung durchgehender Mauern

Die Errichtung von Stützmauern ist nur in besonders begründeten Einzelfällen im Einvernehmen mit der

Nicht zugelassen sind:

- künstlich profilierte Latten und Jägerzäune
- die Errichtung durchgehender Mauern

Die Errichtung von Stützmauern ist nur in besonders begründeten Einzelfällen im Einvernehmen mit der Kreisverwaltungsbehörde zulässig. Sie sind in Naturstein, Mauerwerk oder gespitztem bzw. gestocktem Beton auszuführen und mit Rankgewächsen zu begrünen.

29.7.2

#### Bereich II:

In diesem Bereich sollte auf Einfriedungen generell verzichtet werden.

11.



Das durch Auffüllen des Park- und Festplatzes verdrängte Retentionsvolumen von ca. 400 m<sup>3</sup> (Gutachten EBB v. 13.12.93) wird im Bereich der mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Fläche im Rahmen der Erdarbeiten zur Umsetzung der Freiflächen- und Grünordnungsplanung wieder hergestellt. Die Objektplanung des dabei vorgesehenen Gewässerausbaus und der Verlegung des Arnbrucker Baches erfolgt in enger Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt.

12.

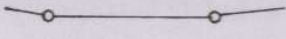

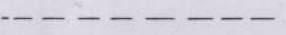
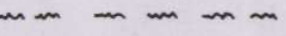

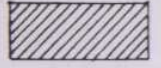
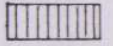
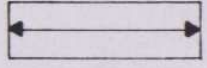

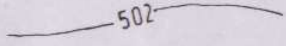
Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist die OBAG zu verständigen. Bei Baum- und Strauchpflanzungen im Bereich von Erdkabeln sind, in Abstimmung mit der OBAG, die notwendigen Abstände einzuhalten bzw. geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

#### C) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

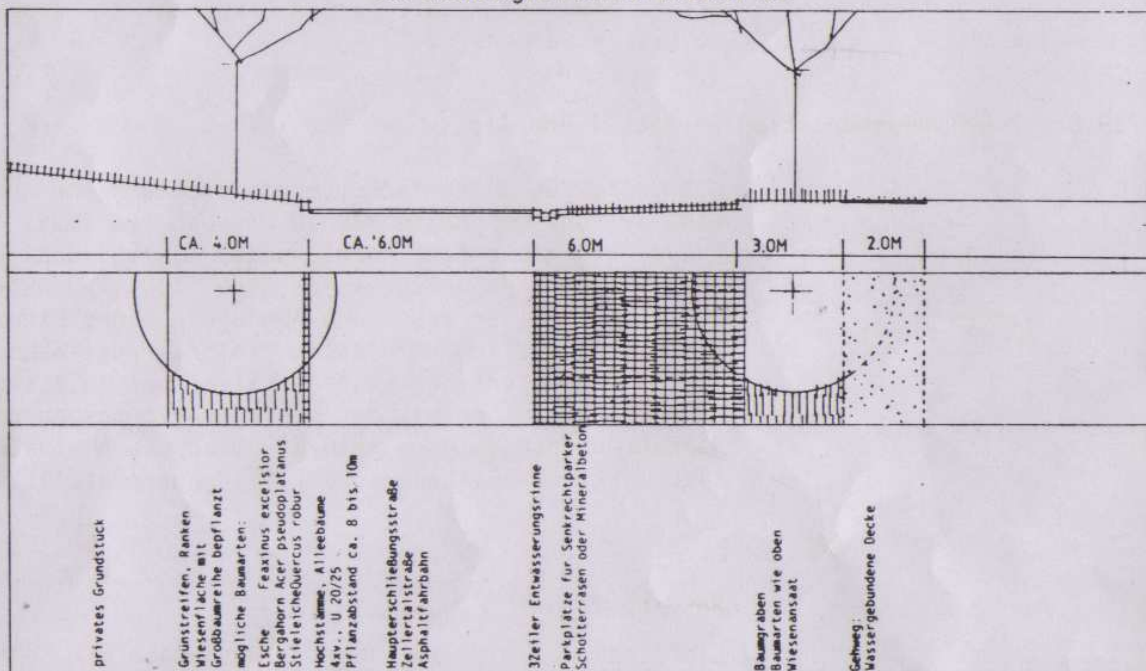
—□—□—□—□—□—□ 20-kV-Kabel mit Trafo (Stand gem. Schr. v. OBAG v. 15.07.1991)



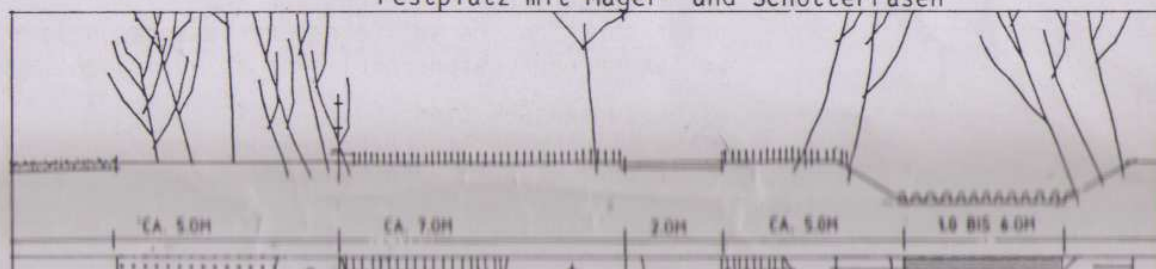
B) HINWEISE

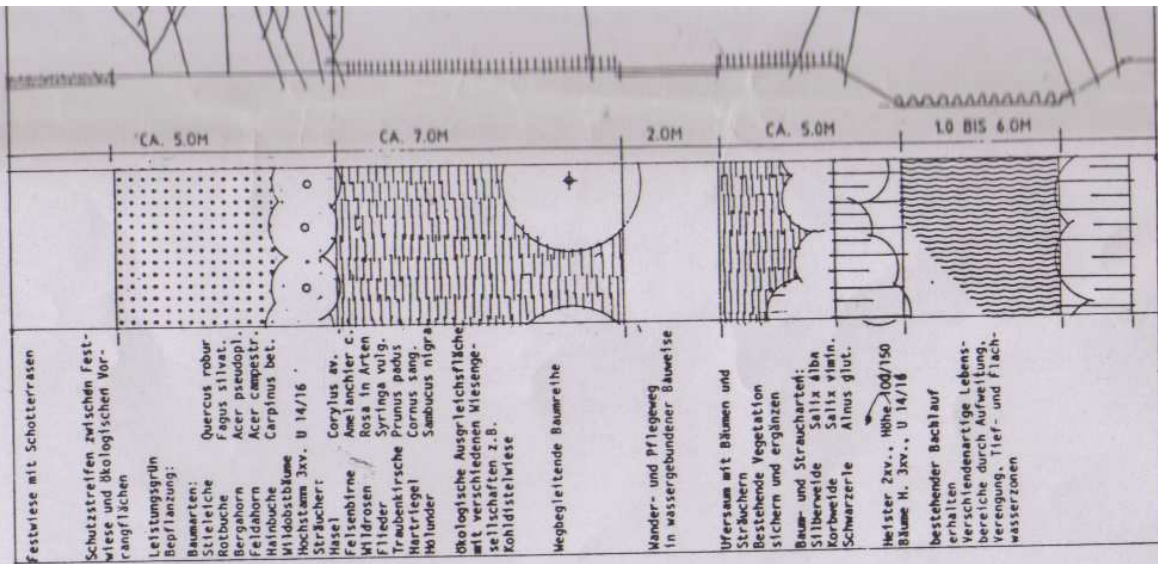
1.  bestehende Grundstücksgrenze
2.  aufzuhebende Grundstücksgrenze
3.  vorgeschlagene Grundstücksgrenze  
 vorgeschlagene Abgrenzung öffentliches Grün  
 (s. auch Anlage zur Begründung)
4.  102/2  
Flurnummer
5.  bestehende Hauptgebäude
6.  bestehende Nebengebäude
7.  vorgeschlagene Bebauung
8.  abzubrechendes Gebäude
9.  502  
Höhenlinien
10. Pflanzschemata zu den grünordnerischen Festsetzungen  
 (s. auch Begründung S. 8 - 14):

10.1 Pflanzschema A: Erschließungsstraße Zellertalstraße  
 Straßenbegleitende Baumallee

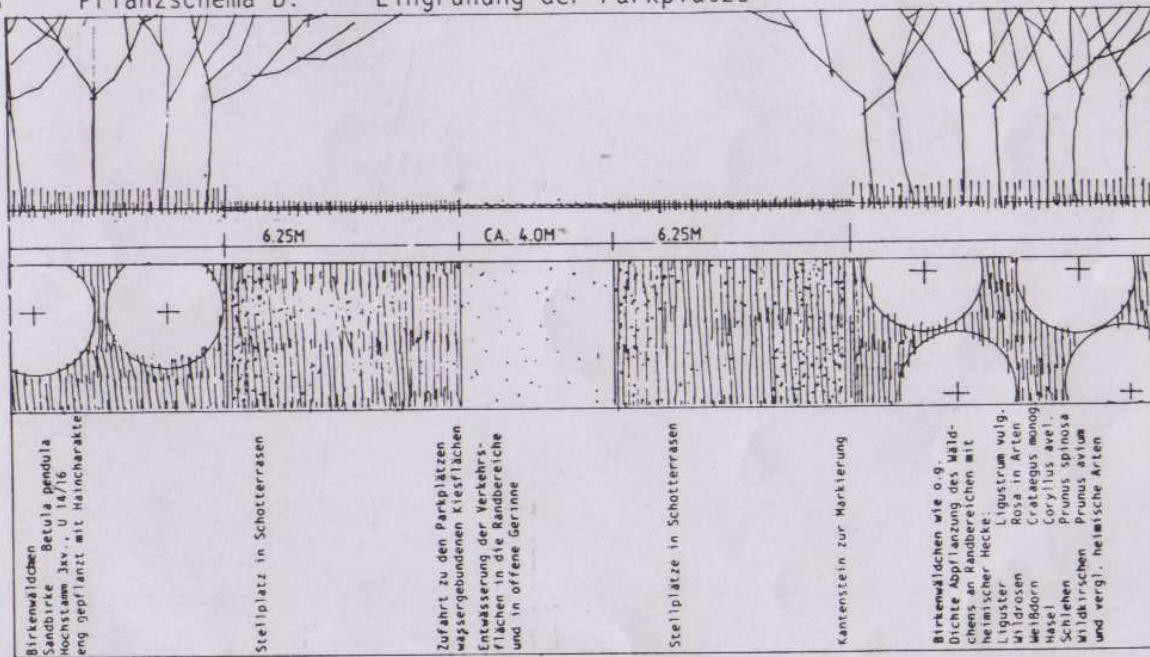


10.2 Pflanzschema C + F: bachbegleitende Bepflanzung  
 Festplatz mit Mager- und Schotterrasen





10.3 Pflanzschema D: Eingrünung der Parkplätze



10.4 Pflanzschema E + G: Wasserflächen mit wechselfeuchten Zonen flächige Feuchtwiesen, ökologische Vorrangflächen

