

Stadt Regen

Bebauungsplan

Schweinhütt – Deckblatt Nr. 11 mit integrierten Grünordnungsplan

3. Textliche Festsetzungen

Für den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 11 gelten die Textlichen Festsetzungen des Deckblattes Nr. 8 des Bebauungsplans „Schweinhütt“.

Änderungen und Ergänzungen

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl :

GRZ : 0,20

Geschossflächenzahl :

GFZ : 0,45

Höhe der Gebäude:

Aufgrund der ungünstigen topographischen Verhältnisse und der Gebäudestellung quer zum Hang werden zugelassen :

Taufseitige Wandhöhe bei Wohngebäuden : max. 6,50 m,
Taufseitige Wandhöhe bei Garagen und Nebengebäuden : max. 3,50 m.

Die Wandhöhe wird dabei von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand bestimmt.

3.2.1 Dach

Satteldach : Neigung 20° bis 25°

Pultdach : zulässig bei Anbauten, Neigung ist dem Hauptdach anzupassen

Dachdeckung : rote Ziegel

Taufüberstand : mind. 0,50 m, max. 1,50 m, bei Balkonen max. 2,00 m

Ortgang : mind. 0,50 m, max. 1,20 m, bei Balkonen max. 2,00 m

Dachgauben : unzulässig

Dachflächenfenster : sind zulässig bis zu einer Größe von 1,00 m² Glasfläche, Verhältnis h / b : 1,3 / 1,0. Es werden max. 2 Fenster / Dachfläche zugelassen, deren Höhenlage in der Dachfläche gleich sein muss.

3.4 Zufahrten

Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (bit. Befestigung sind nicht zulässig!).

3.5 Gelände

Aufgrund der vorherrschenden Hanglage in Verbindung mit der Gebäudestellung quer zum Hang werden Veränderungen des Geländes bis zu ± 80 cm, bezogen auf das Urgelände zugelassen.

3.7 Stützmauern

Stützmauern sind bis max. 80 cm Höhe zulässig.

3.8 Textliche Festsetzungen zum Grünordnungsplan

3.8.1 Private Grünfläche - Ausgleichsfläche

Die dargestellten Ausgleichsflächen sind nach Maßgabe des Grünordnungsplans von den Eigentümern zu begrünen und in dieser Gestalt zu erhalten.
Die Pflanzung von Hochstämmen ist gemäß der Plandarstellung durchzuführen.
Für die dargestellten Neuanpflanzungen von Gehölzen wird die Verwendung der in Punkt 3.8.2 ausgewiesenen Bäume und Sträucher festgesetzt.
Alle Nachpflanzungen haben ebenfalls den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplans zu entsprechen.

Pflegeverpflichtung : Verzicht auf jegliche Düngung und Pflanzenschutz, 2-malige Mahd/Jahr nach dem 15.06.
Eine Einfriedung der Ausgleichsflächen ist nur durch Heckenpflanzung zulässig.

3.8.2 Artenliste der Gehölze

Baumarten der Wuchsklasse I :

Pflanzqualität : Hochstamm, 3 x v, STU 16 – 18 cm

Tilia cordata	- Winterlinde
Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Quercus robur	- Stieleiche
Carpinus betulus	- Hainbuche

Baumarten der Wuchsklasse II :

Planzqualität : Heister 2 x v, 150 – 200 cm

Prunus avium	- Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	- Eberesche

Obstgehölze und Nussbäume :

Pflanzqualität : Hochstamm 3 x v, STU 12 – 14 cm

Auf die Verwendung frostharter, krankheitsresistenter Sorten sollte größter Wert gelegt werden.

Sträucher über 4 m Wuchshöhe :
Pflanzqualität : 2 x v, 100 – 150 cm

Corylus avellana	- Hasel
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Salix caprea	- Kätzchenweide
Rhamnus frangula	- Faulbaum

Sträucher bis 4 m Wuchshöhe :
Pflanzqualität : 2 x v, 60 – 100 cm

Cornus sanguinea	- Hartriegel
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Hundsrose
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball
Viburnum latana	- Wolliger Schneeball
Salix in Sorten	- Diverse Weidenarten

3.8.3 Unzulässige Pflanzarten :

Landschaftsfremde, hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub – u. Nadelfärbung wie Edeltannen und Edelfichten, Zypressen, Thujen usw., sowie alle Trauer – u. Hängeformen (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.

3.8.4 Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB

Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischen zulagern (DIN 18915/3). Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu begrünen.

3.8.5 Zeitpunkt der Pflanzung

Die Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode (Frühjahr/Herbst) durchzuführen.

3.8.6 Zusätzliche Hinweise

Zu den festgesetzten Baumstandorten ist mit Leitungen jeglicher Art ein Mindestabstand von 2,5 m einzuhalten. Sofern dieser Mindestabstand nicht eingehalten werden kann, sind entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen (vgl. Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsleitungen, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen 1989).

Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, sind bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben, dazu gehören auch Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern, die

Leitungsträger zu verständigen. Die Kabeltrassen müssen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.
Bezüglich der Pflanzungen ist auf das von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen herausgegebene „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu achten.

Sicherstellung des Pflanzraumes :

Großbäume :	Baumgruben 200 x 200 x 100 cm
Kleinbäume :	Baumgruben 150 x 150 x 80 cm
Gehölze :	Auftrag Oberboden 40 cm
Rasen :	Auftrag Oberboden 20 -25 cm

Grenzabstände :

Bäume :	mind. 4,0 m
Sträucher :	mind. 2,0 m

Fassaden, insbesondere Garagenwände, sollen mit Kletterpflanzen begrünt werden.