



**Begründung**  
gem. § 2a Baugesetzbuch  
zum  
Bebauungs- und Grünordnungsplan  
**„AM SONNENBERG“**



**Gemeinde:** : **Hohenthann**  
**Landkreis** : **Landshut**  
**Regierungsbezirk** : **Niederbayern**

**Stand der Planung** : **Satzung**  
Fassung vom 29.11.2017

Dipl.-Ing. (FH) Ludwig Bindhammer  
Architekt und Stadtplaner (Stadtplanerliste Nr. 41279)  
Kapellenberg 18 84092 Bayerbach  
Tel.: 08774-96996-0, Fax: -96996-19, email: [info@bindhammer.de](mailto:info@bindhammer.de)

## **INHALTSVERZEICHNIS:**

Teil	A	Begründung	Seite
1.		Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
2.		Bedarf	3
3.		Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
	3.1.	Flächennutzungsplan	4
	3.2.	Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung	4
4.		Standort und Alternativen	5
5.		Städtebauliches Konzept	5
	5.1.	Entwurf	5
	5.2.	Straßen, Stellplätze	6
	5.3.	Versorgung und Entsorgung	6
		Wasser	6
		Brandschutz, Löschwasserversorgung	7
		Schmutzwasser	7
		Regenwasser	7
		Elektrische Versorgung, Telekommunikation und Breitband	8
		Abfallentsorgung	8
	5.4.	Grünkonzept, Vermeidung von Eingriffen	8
	5.5	Flächen	9
6.		Art und Maß der baulichen Nutzung	9
7.		Immissionsschutz	9
8.		Denkmalschutz	10
9.		Altlasten	10
10.		Regenerative Energien, Brauchwassernutzung	10
11.		Grünordnung	10
12.		Umweltbericht nach § 2a BauGB und ergänzende Vorschriften nach § 1a BauGB	12
13.		Flächenbilanz	12

### Anhang

- Artenliste für Gehölzpflanzungen
- Schalltechnische Untersuchung der GEO.VER.S.UM Planungsgemeinschaft
- Geotechnischer Bericht der IMH-Ingenieurgesellschaft f. Bauwesen u. Geotechnik mbH

## **1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

Die Gemeinde Hohenthann hat laut Gemeinderatsbeschluss vom 29.03.2017 die Aufstellung des

### **BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANES „AM SONNENBERG“**

gemäß § 30 BauGB beschlossen.

Nach dem kürzlich inkraftgetretenen § 13b BauGB wird das Bauleitplanverfahren nach diesem Verfahren durchgeführt.

Die Lage des Baugebietes am Ortsrand und eine max. mögliche Grundfläche, die unter 10.000 m<sup>2</sup> liegt, erfüllen die Bedingungen des § 13b BauGB.

Das Architekturbüro Dipl.-Ing. (FH) Ludwig Bindhammer, Kapellenberg 18, 84092 Bayerbach, wurde mit der Erstellung dieses Bebauungs- und Grünordnungsplanes beauftragt.

Der Bebauungsplan entwickelt sich nicht aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenthann. Der Flächennutzungsplan wird mit abweichenden Bebauungsplanflächen gem. § 13b BauGB nachrichtlich ergänzt.

Mit Ausweisung des Wohngebiets beabsichtigt die Gemeinde, Wohnraum überwiegend für Einheimische zu schaffen und auch ihre lokale Versorgungsfunktion zu sichern.

Dieses soll den aktuellen Bedarf für die heranwachsende einheimische Bevölkerung decken.

## **2. BEDARF**

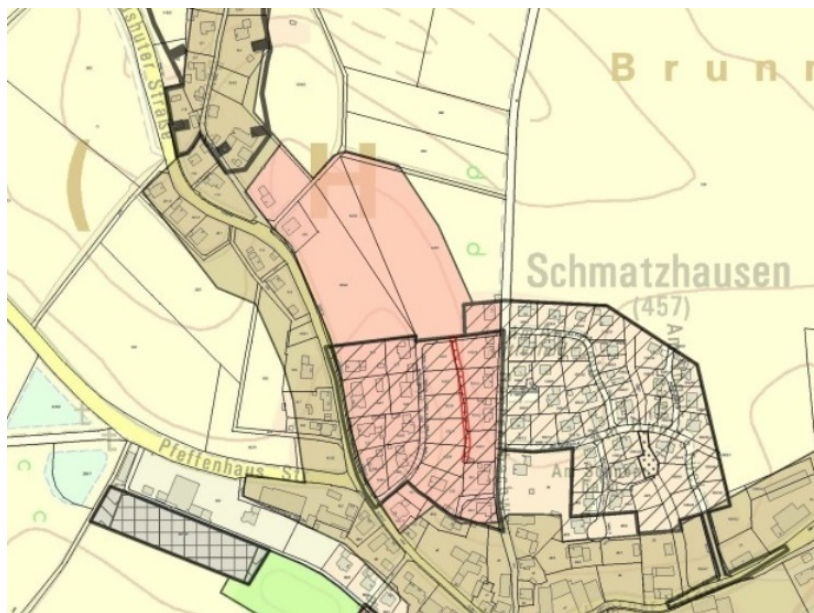
Die in der Gemeinde Hohenthann ausgewiesenen Bauplätze, die im Grundbesitz der Gemeinde waren, sind alle verkauft.

Die Gemeinde Hohenthann hat 4.063 Einwohner (Stand 31. Dezember 2015). Im Zeitraum 2005 bis 2015 stieg die Einwohnerzahl gem. Bayer. Landesamt für Statistik um 7,69 %. Die Gemeinde Hohenthann geht weiterhin von einem gleich starken Einwohnerwachstum aus. Der auf Flächennutzungsplanebene angenommene Bedarf wird aktuell durch eine große Nachfrage nach Baugrundstücken bestätigt.

### 3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

#### 3.1. Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Hohenthann besitzt einen Flächennutzungsplan, der am 02.12.1982 vom Landratsamt Landshut genehmigt wurde. Der Bebauungsplan entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan. Da das Bauleitplanverfahren nach § 13b BauGB durchgeführt wird (siehe Punkt 1), werden vom Flächennutzungsplan abweichende Flächen nachrichtlich ergänzt.



#### 3.2 Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung

Die Planung ist an die verbindlichen Ziele der Raumordnungspläne anzupassen (Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Regionalplan Landshut (RP)). Für die Planung sind insbesondere die Raumordnungsziele und -grundsätze zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung einschlägig:

- LEP 3.2 (Z) – „In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“ Die vorliegende Wohngebietsausweisung ist eine Ausnahme in diesem Sinne - Innenentwicklungspotenziale wurden vorab geprüft.
- LEP 3.3 (Z) - „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“ Die Wohnbaufläche ist an den Ortsteil Schmatzhausen angebunden.

- LEP 3.3 (G) - „Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.“ Die Wohnbaufläche liegt überwiegend am bestehenden Ortsrand an – es entsteht keine bandartige Struktur oder Landschaftszerschneidung.

#### 4. STANDORT UND ALTERNATIVEN

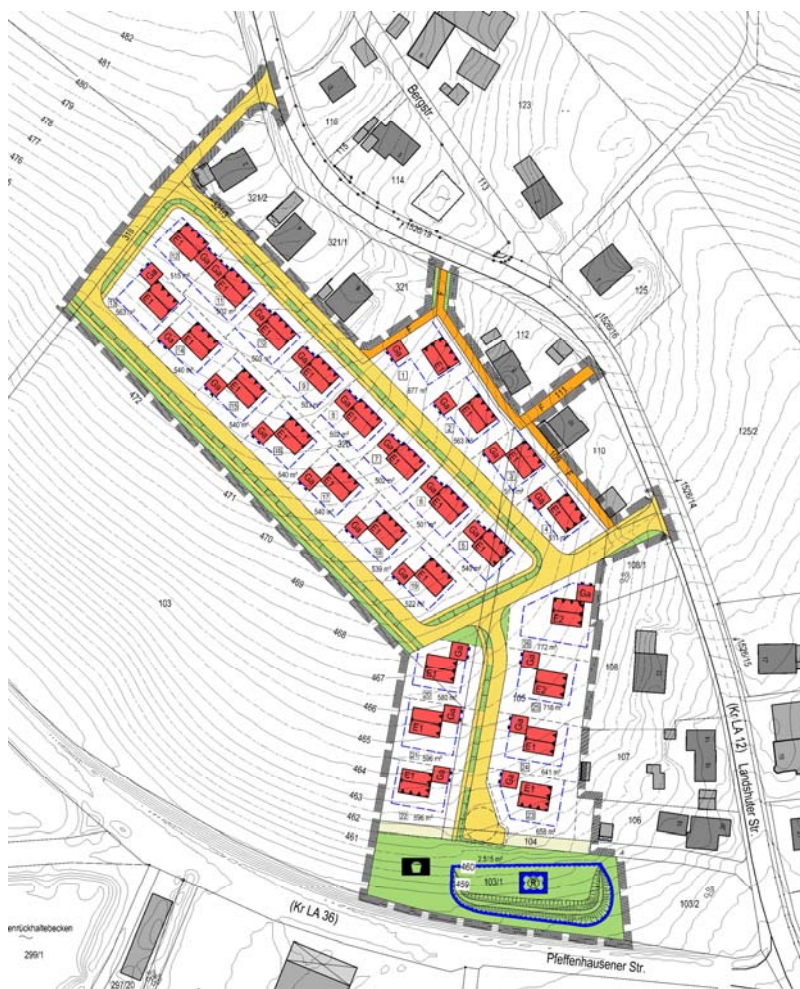
Die Gemeinde ist bemüht, die Potenziale des Innenbereichs gem. LEP 3.2 möglichst vorwiegend zu nutzen.

In den vergangenen Jahren konnten hierzu am Hauptort Hohenthann mehrere Baugebiete entwickelt werden.

Für die weiterhin bestehende und die zukünftige Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken stehen in Hohenthann keine innerörtlichen Flächen zur Verfügung.

#### 5. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

##### 5.1. Entwurf



Das Baugebiet liegt an einem Nordsüdhang. Der Höhenunterschied beträgt ungefähr 24 Meter, die mittlere Geländeneigung ca. 7,5 %. Die Planung sieht 26 Baugrundstücke vor, die für Einzelhausbebauung konzipiert sind.

Der Bebauungsplan soll eine an die Umgebung angepasste, maßvolle Bauentwicklung ermöglichen. Hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise soll dabei der Lage am Ortsrand und dem ländlichen Charakter der Gemeinde sowie den modernen Wohnraumansprüchen inklusive energetischen Belangen Rechnung getragen werden. Daher wird eine dem ländlichen Raum angepasste, maßvolle Bebauung des Allgemeinen Wohngebietes mit der erforderlichen Erschließung, angemessener Grundfläche und Wandhöhen ermöglicht, die sich möglichst gut in die Landschaft am Ortsrand einfügt.

Die Ausrichtung der Gebäude nach Süden und Südwesten ist in Bezug auf die topographischen Gegebenheiten und die Solarnutzung günstig.

Es sind zwei kurze Fußwegeverbindungen zur Landshuter Straße vorgesehen. Im Süden des Planungsgebiets ist eine öffentliche Grünfläche für eine Nutzung z.T. als Kinderspielplatz und z. T. als Regenrückhaltebecken geplant. Zeitweise könnte diese Grünfläche auch als öffentlicher Freiraum für nachbarschaftliche Aktivitäten und Kommunikation genutzt werden.

## **5.2. Straßen, Stellplätze**

Die Hapterschließung erfolgt über eine Ringstraße, abgehend von der „Landshuter Straße“ im Nordosten und im Osten.

Für die Ringstraße ist ein Straßenquerschnitt wie folgt vorgesehen: 1.50 m Gehweg, 2,00 m Multifunktionsraum und 5.00 m Fahrbahn (Gesamtbreite 8.50 m). Der Multifunktionsstreifen gliedert den Straßenraum, bietet den älteren Bewohnern und Rollstuhlfahrern Schutz und den geplanten Bäumen mit 2.0 m x 2.0 m großen Baumscheiben (Rasen, Schotterrasen) Entwicklungsraum. Erfahrungsgemäß hat sich die Ringstraßenführung gegenüber Stichstraßen mit Wendeanlagen, besonders in Bezug auf Winterdienst und Müllabfuhr, besser bewährt.

Die Parzellen 20-26 werden über eine Stichstraße, abgehend von der Ringstraße, erschlossen. Diese Stichstraße endet mit einer Wendeanlage und hat den gleichen Straßenquerschnitt wie die Ringstraße.

## **5.3. Versorgung und Entsorgung**

### *Wasser*

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserzweckverband Rottenburger Gruppe. Im weiteren Planungsverlauf ist zu untersuchen, welche Leitungen zur Versorgung des Baugebiets erweitert werden können. Für die Löschwasserversorgung sind in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr Überflurhydranten zu installieren.

### *Brandschutz, Löschwasserversorgung*

Der Brandschutz wird durch die örtliche Feuerwehr FFW Hohenthann sichergestellt. Die Wehr ist von der Gemeinde gut ausgestattet und kann diese Aufgaben in vollem Umfang wahrnehmen.

Für die Bereitstellung der Wasserversorgung für den Grundschutz nach W405, können vom Wasserversorgungsunternehmen 96 m<sup>3</sup>/h zugesichert werden. Für einen weitergehenden Objektschutz haben die Eigentümer selbst zu sorgen.

### *Schmutzwasser*

Die Abwasserentsorgung des Baugebietes "Am Sonnenberg" in Schmatzhausen erfolgt über die Ortskanalisation zur Pumpanlage auf dem Gelände der ehemaligen Kläranlage Schmatzhausen. Von hier wird das Abwasser zur Kläranlage Hohenthann befördert. Diese wird im Moment erweitert und wird ab Anfang 2018 eine Ausbaustufe von 10.000 EW erreichen. Zurzeit beträgt die Belastung der Kläranlage Hohenthann ca. 6.200 Einwohnergleichwerte. Somit ist die Abwasserentsorgung für das Baugebiet "Am Sonnenberg" gesichert.

Im Rahmen der Erschließungsplanung wird ein Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung zur Oberflächenwasserableitung gestellt.

### *Regenwasser*

Die Versickerungsfähigkeit der Planungsfläche ist, soweit wie möglich, zu erhalten (vgl. IM Bek. vom 27.03.1985, MABl. S 279).

Untergeordnete Verkehrsflächen und PKW-Stellplätze sind versickerungsfähig zu gestalten (Rasengittersteine, rasenverfugtes Pflaster, Mineralbeton, Schotterrasen).

Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte in Regenwasserrückhalteeinrichtungen/Zisternen gesammelt und zur Gartenbewässerung sowie als Brauchwasser genutzt werden.

In der gemeindlichen Entwässerungssatzung ist geregelt, dass jeder Grundstückseigentümer auf seinem Grundstück eine Regenwasserpufferanlage mit gedrosseltem Abfluss erstellen muss, von denen das Niederschlagswasser in gedrosselter Form abgeleitet werden kann. Die Bauweise und Dimensionierung dieser Rückhalteeinrichtungen wird ebenfalls in der gemeindlichen Entwässerungssatzung geregelt.

Grundsätzlich sollte das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken versickert werden. Durch ein Bodengutachten (IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH vom 23.09.2016) wurde geprüft, ob der Boden überall im Wohngebiet ausreichende Versickerungseigenschaften aufweist. Aus diesem geht hervor, dass die großteils sandigen/kiesigen Tone mit überwiegend steifer bis halb-

fester Konsistenz nicht für Versickerungszwecke geeignet sind. Das Bodengutachten ist dieser Begründung beigelegt.

Für das Oberflächenwasser aus den Verkehrsanlagen und öffentlichen Flächen ist im Süden des Planungsgebietes an der tiefsten Stelle ein Regenrückhaltebecken vorgesehen, für das eine ausreichende Fläche im Bebauungsplan festgesetzt wird. Dessen genaues Volumen und Sammelnetz sind im Rahmen eines Entwässerungsgutachtens noch zu ermitteln, es ist aber als begrüntes Erdbecken zu erstellen.

#### *Elektrische Versorgung, Telekommunikation und Breitband*

Die elektrische Erschließung lässt sich von den bestehenden Anlagen aus erweitern. Bei der Ausführungsplanung sind notwendige Niederspannungskabel und Verteilerschränke sowie Trassen für Telekommunikation und Breitband auf den öffentlichen Flächen vorzusehen.

#### *Abfallentsorgung*

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Landshut im Holsystem nach der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises. Die Müllgefäße/gelben Säcke sind am Entleerungs-/Abholtag auf den Baugrundstücken an der Straße bereitzustellen. Sämtliche Parzellen können von den Müllfahrzeugen angefahren werden, so dass keine zusätzlichen Bereitstellungsflächen erforderlich sind.

### **5.4 Grünkonzept, Vermeidung von Eingriffen**

Zur Gestaltung des Wohnumfelds, zur ökologischen Lebensraumverbesserung und zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sind im Planentwurf folgende Grünordnungsmaßnahmen vorgesehen:

- Innerhalb des Gebiets sind sowohl auf den öffentlichen Flächen, als auch in den Gärten Laubbäume zur Durchgrünung geplant.
- Zur landschaftstypischen Einbindung der Wohnbebauung ist die Ausbildung eines grünen Ortsrandes mit Pflanzung von klein- bis mittelgroßen Einzelbäumen als Hochstämme festgesetzt. Großkronige Bäume haben sich in der Vergangenheit aufgrund des nur begrenzt zur Verfügung stehenden Wurzelraumes nicht bewährt.
- Die wasserdurchlässige Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und Wegen wird begünstigt.
- Übermäßige Geländeänderungen werden mit Beschränkungen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern vermieden.



## 5.5 Flächen

### *Lage und Größe des Planungsgebietes*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am westlichen Rand von Schmatzhäusern und umfasst ca. 24.066 m<sup>2</sup>. Er erstreckt sich auf die Flur-Nummern 103/1, 104 Teilfläche, 105, 109, 319 Teilfläche, 320 und 321/3, Gemarkung Schmatzhäusern.

### *Nutzungen und Gebäudebestand*

Aktuell werden die Flächen im Geltungsbereich überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im Einzelnen stellt sich der Bestand wie folgt dar: Die Flur-Nummern 103/1, 105 und 320 werden landwirtschaftlich als Acker genutzt. Die Teilfläche von Flur-Nr. 104 und die Flur-Nrn. 109, 319 und 321/3 sind Feldwege bzw. Grünfahrten.

Im Süden, südlich der KR LA 36 (Pfeffenhausener Straße) grenzt vorh. Wohnbebauung sowie ein Gewerbebetrieb (LKW-Werkstatt) an. Im Westen befinden sich Ackerflächen. Im Osten grenzt vorh. Wohnbebauung an, östlich davon verläuft die KR LA 12 (Landshuter Straße). Nördlich grenzen Ackerflächen an das Baugebiet.

## 6. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Baugebiet ist überwiegend als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Das Baugebiet ist für eine offene Bebauung mit freistehenden Einzelgebäuden konzipiert. Ein kleinerer Teil wird als öffentliche Grünfläche mit Spielplatz und Regenrückhalteeinrichtung genutzt.

Soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben (z. B. Baugrenze), gelten als zulässige Höchstgrenze überwiegend 2 Vollgeschosse mit max. GRZ 0,35 und max. Wandhöhe von 7,70 m.

## 7. IMMISSIONSSCHUTZ

Es wird darauf hingewiesen, dass mit gelegentlichen Immissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung wie insbesondere Lärm, Staub und Geruch zu rechnen ist und diese im Rahmen der Arbeit nach guter fachlicher Praxis hinzunehmen sind.

### Schalltechnische Untersuchung

Wegen des Verkehrslärms der anliegenden Kreisstraße LA 12 (Landshuter Straße) und LA 36 (Pfeffenhausener Straße) sowie der vorh. Gewerbebetriebe südlich der LA 36 wurde bei der Planungsgemeinschaft Pressler und Geiler eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Dieses Gutachten mit Datum vom 20.09.2016 ist Bestandteil der Begründung. Notwendige Maßnahmen sind in der Planung und den Textlichen Festsetzungen berücksichtigt.

## **8. DENKMALSCHUTZ**

Für jede Art von Veränderung an diesen Denkmälern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der §§ 7 ff DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit (§ 8 Abs. 1 DSchG).

## **9. ALTLASTEN**

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten, bzw. Verdachtsflächen bekannt.

## **10. REGENERATIVE ENERGIEN, BRAUCHWASSERNUTZUNG**

Im Hinblick auf das energiesparende Bauen und auf die Förderung regenerativer Energiequellen wird darauf hingewiesen, dass bereits mit der Bauweise und Stellung der Häuser erhebliche Energieeinsparungen erzielt werden können.

Es besteht die Möglichkeit, Erdwärmesonden zu erstellen, die jedoch eines wasserrechtlichen Verfahrens nach Art. 17 Bayerisches Wassergesetz bedürfen. Die erforderlichen Mindestabstände von Erdwärmesonden zueinander, bzw. zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen, sowie die Anforderungen an Planung, Herstellung und Betrieb gemäß dem Leitfaden „Erdwärmesonden in Bayern“ sind einzuhalten.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, z. B. über horizontal verlegte Erdwärmekollektoren (auch Erdwärmekörbe) die Erdwärme zu nutzen.

Die Regenwasserrückhaltung zur Nutzung als Brauchwasser durch Einbau von Zisternen wird empfohlen.

## **11. GRÜNORDNUNG**

Zur Straßenraumgestaltung sowie zu einer optisch wirksamen, inneren Durchgrünung ist im Bereich des 2,00 m breiten Mehrzweckstreifens die Pflanzung von klein- bis mittelgroßen Einzelbäumen als Hochstämme festgesetzt. Großkronige Bäume haben sich in der Vergangenheit aufgrund des nur begrenzt zur Verfügung stehenden Wurzelraumes nicht bewährt. Weitere (höhere) Strauchunterpflanzungen sind hier nicht vorgesehen, um die Sichtverhältnisse v.a. bei den Grundstücksein- und -

ausfahrten nicht zu beeinträchtigen. Teilbereiche können aus gestalterischen Gründen zur Erhöhung der Attraktivität des Baugebietes jedoch mit geeigneten niedrigwachsenden Bodendeckern (Blütenstauden, niedrige Rosen, Gräser etc.) gestaltet werden. Die Baumstandorte sind mit mindestens 2,0 x 2,0 m großen Baumscheiben als Schotterrasen oder Rasen auszubilden. Die Stellplätze sind mit Pflaster mit Rasenfuge oder Rasengittersteine zu befestigen.

Zur freien Landschaft hin ist im Westen des Baugebietes auf einer Breite von 2 m öffentlicher Grünstreifen festgesetzt. Dieser dient dem Ausgleich der Hangneigung zur geplanten Straße und ist abschnittsweise mit standortgerechten einheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Durch eine gruppierte Pflanzvorgabe werden einerseits Grünstrukturen als harmonischer Übergang vom Baugebiet zur landwirtschaftlichen Feldflur geschaffen, andererseits aber abwechslungsreiche Blickbeziehungen ermöglicht.

In den Privatgrundstücken werden nur wenige Festsetzungen getroffen. Pro Parzelle wird ein Hausbaum, jeweils ein Obstbaum-Hochstamm festgesetzt. Die Festsetzung ist hier nicht lagegenau, d. h. innerhalb des Gartens frei wählbar (es sind keine konkreten Baumstandorte eingezeichnet). Die Artenliste im Anhang der Begründung enthält auch Vorschläge zu weiteren Gehölzpflanzungen in den Privatgärten und zu leistungsfähigen Kletterpflanzen.

Geländeabgrabungen und Aufschüttungen sind aufgrund der Hanglage bis 1,0 m zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur mit Abstand von 0,50 m zu den Grundstücksgrenzen als Böschungen zulässig. Die Einfriedungen sind ohne Sockel auszubilden.

#### Flächenversiegelung und Versickerungsflächen

Die lagemäßig festgesetzten Erschließungsflächen sind weitgehend auf ein Mindestmaß minimiert worden. Auch durch die in den Privatgrundstücken liegenden Garagen ist ein gewisser Anteil an versiegelten Flächen in den Hausgärten durch Garagenzufahrten zu erwarten.

Grundsätzlich sollte das anfallende Dach- und Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken versickert werden (wasserdurchlässige Beläge und Regenrückhalteeinrichtungen).

Die Minimierung der versiegelten Flächen regelt darüber hinaus die Festsetzung 0.9.2: die Versickerungsfähigkeit des Bodens wird durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge zumindest für die Garagenzufahrten sowie private und öffentliche Stellplätze gewahrt.

## 12. UMWELTBERICHT NACH § 2a BauGB UND ERGÄNZENDE VORSCHRIFTEN NACH § 1a BauGB

Da das Bauleitplanverfahren auf das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB umgestellt wird, entfallen Umweltprüfung und Ausgleichsflächen.

## 13. FLÄCHENBILANZ (Nachweis § 13b BauGB)

	m <sup>2</sup>	%
Geltungsbereich gesamt	23.964,0	100
abzüglich		
Erschließungsstraße	-3.830,0	16
Multifunktionsstreifen	-881,0	4
Gehweg	-728,0	3
öffentl. Grünstreifen im Westen	-342,0	1,5
öffentliche Grüninseln	-220,0	1
öffentliche Grünfläche Spielplatz und Regenrückhalteeinrichtung	-2.515,0	10
Feldweg im Süden zw. öffentlicher Grünfläche und Bauparzellen	-247,0	1
Fuß- und Radwege	-563,0	2,5
Nettobauland	<b>14.638,0</b>	<b>61</b>

Bei der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,35 ergibt sich eine bebaubare Grundfläche von  $14.638 \text{ m}^2 \times 0,35 = 5.123 \text{ m}^2$ .

Diese Fläche liegt unter der lt. § 13b BauGB zulässigen maximalen Größe von  $10.000 \text{ m}^2$ .

Bayerbach, den 29.11.2017



Architekturbüro Ludwig Bindhammer  
Kapellenberg 18 84092 Bayerbach

## ■ Anhang ARTENLISTE FÜR GEHÖLZPFLANZUNGEN zu textliche Festsetzungen Punkt 0.8.3.1

<b>Großbäume</b>	d. h. raumwirksame Einzelbäume im Platzbereich und in den öffentlichen Grünflächen am Ortsrand / in Höhenlage (siehe planliche Festsetzung Punkt 13.1) <b>Pflanzqualität: H 3-4 x verpflanzt, StU 20-25</b>
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Castanea	Kastanie
Acacieae	Akazie
<b>Straßenbäume</b>	d. h. Straßenbäume im Multifunktionsstreifen jeweils nur eine Art pro Straße (siehe planliche Festsetzung Punkt 13.2) <b>Pflanzqualität: H 4xv mDb 20-25</b>
Acer campestre 'Elsrijk'	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Chinesische Wild-Birne
Fraxinus ornus	Blumenesche, Manna-Esche
Ulmus x hollandica 'Lobel'	Schmalkronige Stadtulme
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
<b>Obstbäume</b>	in der öffentlichen Grünfläche (Streuobstwiese) am Ortsrand, (siehe planliche Festsetzung Punkt 9.1) <b>Pflanzqualität: H 2xv, mind. StU 12-14</b>
Malus domestica	Apfel in Sorten
Prunus avium	Kirsche in Sorten
Prunus domestica	Zwetschge in Sorten
Pyrus communis	Birne in Sorten
<b>Sträucher</b>	Heckenpflanzung zusammen mit den o. g. Laub- und Obstbäumen (hier als Heister, max. 5 %) in privaten Grünflächen (siehe planliche Festsetzung Punkt 13.3) <b>Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, mind.3-5 Grundtriebe, Pflanzabstand 1,50 x 150 m im Dreiecksverband</b>
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus *	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum *	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carthaticus *	Echter Kreuzdorn
Salix caprea	Sal-Weide
Salix fragilis	Bruch-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra *	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana *	Wolliger Schneeball

In Teilen giftige Sträucher sind mit \* gekennzeichnet.

## ■ verpflichtende Pflanzungen in den Hausgärten

<b>Obstbäume</b>	in den Hausgärten, je ein Obstbaum pro Parzelle (siehe planliche Festsetzung Punkt 13.7) <b>Pflanzqualität: H 2xv, mind. StU 8-10</b>
Malus domestica	Apfel in Sorten
Prunus avium	Kirsche in Sorten
Prunus domestica	Zwetschge in Sorten
Pyrus communis	Birne in Sorten

## ■ Gehölzspektrum zur Auswahl für Pflanzungen in den Hausgärten

<b>Laubbäume</b>	d.h. mittelgroße Bäume, <b>Pflanzqualität: H 3 x verpflanzt, StU 16-18</b>
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche

<b>Kleinkronige Bäume</b>	<b>Pflanzqualität: H 3 x verpflanzt, StU 12-14</b>
Malus sylvestris	Holz -Apfel
Prunus avium 'Plena'	Gefüllte Vogel-Kirsche

### Heckengehölze für Einfriedungen als Schnitthecke oder freiwachsende Laubhecke

Acer campestre	Feld-Ahorn (nur Heckpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung)
Carpinus betulus	Hainbuche (nur Heckpflanzen für Schnitthecken als Einfriedung)
Cornus mas	Kornelkirsche
Forsythia europea	Goldglöckchen
Ligustrum vulgare *	Liguster
Syringa vulgaris	Flieder

### weitere Heckengehölze

Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus *	Pfaffenhütchen
Forsythia europea	Goldglöckchen
Lonicera xylosteum *	Gemeine Heckenkirsche
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Syringa vulgaris Hybr.	Flieder in Sporten
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana *	Wolliger Schneeball

In Teilen giftige Sträucher sind mit \* gekennzeichnet.

### Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung

Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Pharthenocissus tric. 'Veitchii'	Wilder Wein
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt