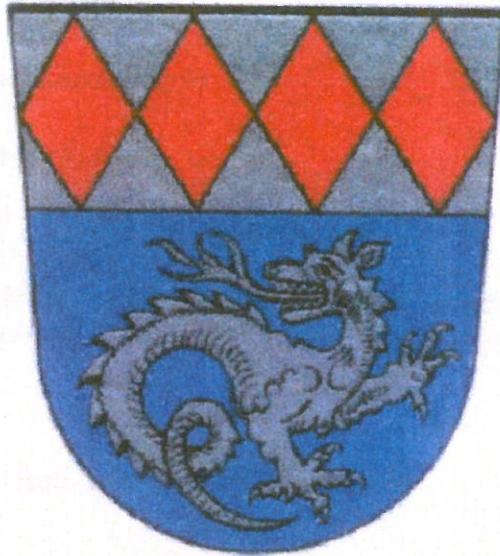


GEMEINDE OBERSCHWEINBACH

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT MAMMENDORF
LANDKREIS FÜRSTENFELDBRUCK

GRÜNORDNUNG „AN DER KLOSTERSTR.“



Planverfasser:

Maier + Gischke GbR
ARCHITEKTURBÜRO
84570 Polling
Lohbergstrasse 18

Tel: 08633 / 8986-0
Fax: 08633 / 893090
email: post@architekt-josef-maier.de
www: architekt-josef-maier.de

POLLING, DEN 27. Juni 2005

geändert: 12.09.2005

Bestandteile der Grünordnung

Seite

A	Grünordnerische Festsetzungen durch Planzeichen	2
B	Grünordnerische Festsetzungen durch Text	4
C	Grünordnungsplan	11

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. VERKEHRSFLÄCHEN

 Straßenverkehrsfläche öffentlich

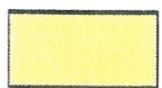
 Straßenverkehrsfläche privat

 Straßenbegrenzungslinie

 Öffentliche Parkplätze

2. GRÜNFLÄCHEN

 private Grünfläche Art 5 Abs. 1 BayBO; Flächen sind gärtnerisch zu gestalten mit Sträuchern und Bodendeckern nach Pflanzliste

 öffentliche Geh- und Erschließungswege

 private Geh- und Erschließungswege

3. PFLANZGEBOTE

 Anpflanzen von Bäumen nach Pflanzliste

 Anpflanzen von Sträuchern nach Pflanzliste

B GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Vorbemerkung:

Das Baugrundstück wird nach dem Abbruch der Altgebäude gerodet. Die Ortsrandeingrünung (Haselnusshecke ect.) bleibt bestehen. Diese Maßnahme ist notwendig, da der Neubau die notwendigen Wege und Feuerwehrezufahrten sowie die wechselfeuchten Biotope den größten Teil der Streuobstwiese überdeckt, und den Erhalt einzelner Bäume und Büsche nicht zulässt.

Die grünordnerische Neugestaltung wird in den nachfolgenden Festsetzungen und im Grünordnungsplan geregelt.

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

Der Mutterboden muss gem. § 202 BauGB im nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.

Bei Oberbodenarbeiten müssen die Richtlinien der DIN 18320 –Grundsätze des Landschaftsbaus-, DIN 18915 –Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke- und DIN 18300 –Erdarbeiten- beachtet werden.

1.1. Flächen ohne zulässige Bebauung oder andere zulässige Nutzungen wie Geh- und Fahrflächen oder Stellplätze sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten.

1.2. Stellplatzanlagen

Stellplatzreihenanlagen sind durch Baumpflanzungen (mind. 1 Baum je 9 Stellplätze) zu unterbrechen. Zu öffentlichen Straßen sind sie gem. Planeintrag zu bepflanzen.

1.3 Stellplätze, Geh- und Radwege, private Erschließungswege

Öffentliche und private Geh- und Radwege sowie private Erschließungswege sind mit Pflaster (Einzelsteinpflasterung), Gehwegplatten oder in wassergebundener Bauweise herzustellen.

Nicht genutzte Randflächen, Zwickel u. ä. neben Wegen sind als Wiesenstreifen, Schotterrasen oder Kiesflächen wasserdurchlässig anzulegen, sofern eine gärtnerische Anlage nicht möglich ist.

Die Feuerwehrläche ist mit Rasengittersteinen , Schotterrasen oder in wassergebundener Bauweise herzustellen

Um die abzuleitenden Regenwassermengen möglichst zu reduzieren, sind die Befestigungsflächen auf das notwendige Maß zu begrenzen und die folgenden Materialien alternativ auszuführen:

- a) Riesel auf verdichtetem Kies oder Mineralbeton
- b) Schotterrasen
- c) wassergebundene Decke
- d) luft- und wasserdurchlässige Betonsteine
- e) Natursteinpflaster mit wasserdurchlässigen Fugen
- f) Natursteinplattenbelag mit wasserdurchlässigen Fugen
- g) Betonsteinpflaster mit wasserdurchlässigen Fugen

Asphaltdecken sind nicht zulässig.

1.4. Einfriedungen

Einfriedungen entlang von Straßen und Wegen sind als Maschendrahtzäune bis max. 1,25 m zugelassen. Drahtzäune müssen zumindest einseitig bepflanzt werden.

1.5. Wegbegrenzungen

Sofern Geh- und Radweg zu den Grünflächen baulich abgegrenzt werden, sind ausschließlich Pflasterzeilen zulässig.

1.6. Niederschlagswasser

Die Dachflächen und Verkehrsflächen sind über Kanal-Leitungen in die wechselfeuchten Biotopflächen einzuleiten. Die Biotopflächen sind naturnah zu bepflanzen.

Vor der Einleitung sind Schlammfänge anzubringen. Mögliche Überwasser sind über Sickerschächte in den Untergrund einzuleiten. Die wechselfeuchte Biotop-Anlage kann auch als Löschwasser-Vorratsbehälter bei einem möglichen Brandfall zum Erstangriff genutzt werden.

1.7. Wertstoff- und Restmüllplätze, Kompostanlagen

Wertstoff- und Restmüllplätze sowie Kompostanlagen sind vom Straßenraum optisch abzuschirmen oder im Gebäude zu integrieren.

1.8. Außenanlagenpläne

Für die Pflegeheim-Anlage ist ein qualifizierter Gesamt-Außenanlagenplan erforderlich und bei Bauantragstellung mit vorzulegen.

1.9 Pflanzgebote – Art und Umfang

1.9.1. Die im Plan eingetragenen Grünflächen, Gehölzbestände und Bäume sind bindend, ihre genaue Lage kann jedoch im Außenanlagenplan der Situation entsprechend angepasst werden.

Auf das gesamte Baugebiet bezogen ist je angefangene 250 qm Grundstücksfläche mind. 1 Baum vorzusehen.

Nach Süden ist ein Pflanzstreifen von mind. 5 m Breite und nach Osten ist ein Pflanzstreifen von mind. 2 m Breite vorzusehen, der jedoch durch Zufahrten unterbrochen werden darf. Im Parkplatzbereich sind Baumpflanzungen zwischen den Zufahrten vorgeschrieben.

Die Pflanzstreifen sind zusammenhängend mit heimischen Gehölzen (vgl. unter „Artenzusammensetzung“) zu bepflanzen.

Der gesetzliche Grenzabstand zu den angrenzenden Grundstücken ist bei der Artenwahl und der künftigen Pflege zu beachten. Der Saum ist in einer Breite von 2 m durch Bodenmodellierung zu strukturieren um Kleinstandorte zu schaffen. Die im Plan eingetragenen wechselfeuchten Mulden (für Dachflächenwasser) sind in die Strukturierung zu integrieren.

Die Baumpflanzungen erfolgen mit Arten des Pflanzenverzeichnisses 1, für Strauchpflanzungen sind geeignete standortgemäße Arten unter Beachtung der Negativlisten (vgl. unten) mit einer Pflanzgröße von mind. 2xv 60-100 cm auszuwählen. Hinweise gibt Pflanzenliste 2. Empfehlungen für niedrige Pflanzungen und für Kletterpflanzen geben die Pflanzenlisten 3 bis 5



Pflanzgebot für Bäume (heimische Bäume und Sträucher nach Listen 1 und 2)



Pflanzgebot für freiwachsende Hecken (heimische und eingebürgerte Sträucher nach Listen 2 und 4)

1.9.2. Die Bodenbedeckung von Grünstreifen ohne Strauchpflanzungen erfolgt, wenn im Plan nicht anders angegeben, durch Wiese oder Rasen. Bodendecker sind nur in besonderen Fällen (z. B. bei für die Mahd ungeeigneten Kleinstflächen) zugelassen.

1.10. Pflanzgebote – Artenzusammensetzung

Für alle Randpflanzungen sind vorwiegend heimische Gehölze (mindestens 80 % aus Arten gem. Pflanzenverzeichnisse 1 und 2) zu verwenden. Der Baumanteil muß mindestens 3 % betragen. Die Pflanzungen müssen aus mindestens 7 Arten der Verzeichnisse 1 und 2 zusammengesetzt sein. Andere oder zusätzliche Arten sind im Einzelfall bei Einverständnis der Unteren Naturschutzbehörde zugelassen.

Bei inneren Begrünungen (z. B. an den Stellplätzen) sollen heimische Gehölze oder eingebürgerte Baum- und Straucharten (vgl. Artenlisten) bevorzugt werden.

1.11. Pflanzgebote – Fertigstellung der Pflanzungen

Die vorgeschriebenen privaten Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung des jeweiligen Baus folgenden Pflanzperiode herzustellen und fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfällen sind die entsprechenden Arten vom Eigentümer nachzupflanzen. Eine Abnahme der Pflanzungen wird vorbehalten.

1.12. Pflanzgebote – Pflanzenverzeichnisse

Die mit „*“ gekennzeichneten Arten der potentiell-natürlichen Vegetation sind bevorzugt zu verwenden.

Die Eignung der folgenden Arten im Einzelfall hängt von den jeweiligen Standort- und Umgebungsbedingungen ab !

1.12.1. Zulässige Pflanzenarten

Verzeichnis 1: Baumarten

Acer campestre (Feldahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn) sowie Sorten
Alnus incana (Grauerle)
Betula pendula (Birken)*

Carpinus betulus (Hainbuche)*
Corylus colurna (Baumhasel)
Crataegus carrierei (Apfeldorn)
Fagus sylvatica (Buche)*
Fraxinus excelsior (Eschen)
Fraxinus ornus (Blumenesche)
Malus sylvestris (Apfel)
Populus alba (Silberpappel)
Populus tremula (Zitterpappel)*

Prunus avium* (P.a. 'plena') (Vogelkirsche)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Quercus robur (Stieleiche)*
Salix caprea (Weißweide)*
Sorbus aucuparia (Eberesche)*
Tilia cordata (Winterlinde)* sowie Sorten
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
Sorbus intermedia (schwedische Mehlbeere)

Obstbäume (Hochstamm)

Pflanzgröße: StU 18 – 20 cm mind. bei flächigen Pflanzungen auch
Heister 250 – 300 cm

Verzeichnis 2: heimische Sträucher

Cornus sanguinea (Hartriegel)*
Corylus avellana (Hasel)*
Crataegus monogyna, *oxyacantha* (Weißdorn)*
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Hippophae rhamnoides (Sanddorn)
Ligustrum vulgare (Liguster)*
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)*
Prunus padus (Traubenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)*
Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)
Rhamnus frangula (Faulbaum)*
Rosa arvensis (Feldrose)*
Rosa canina (Hundsrose)
Rosa rubiginosa (Zaunrose)
Rosa rugosa (Hagebutte)

Salix caprea (Weide)
Salix purpurea (Purpurweide)
Salix viminalis (Korbweide)
Sambucus nigra (Holunder)
Viburnum lantana (Schneeball)
Viburnum opulus (Schneeball)

Pflanzgröße: mind. Str. 2xv 60 – 100 bzw. bei flächigen
Randpflanzungen IStr. 70 - 90

Verzeichnis 3: niedrige Sträucher und Bodendecker (z. B. für
Sichtdreiecke)

Deutzia gracilis, *rosea*
Potentilla i. S. (Fingerstrauch)
Rubus fruticosus (Brombeere)
Hedera helix (Efeu)
Spiraea i. S.
Symphoricarpos 'Hancock'
Hypericum calycinum (Johannisk.)
Bodendeckerrosen i. S.
Vinca minor (Immergrün)
Pachysandra terminalis
Stephanandra 'Crispa'
Rosa rugosa 'Dagmar Hastrup'
sowie bodendeckende Stauden wie *Alchemilla*, *Lamium*, *Lysimachia* u. ä.

Verzeichnis 4: Auswahl kleinerer bis mittelhoher Ziersträucher, vor allem für schmale Pflanzungen

Buddleia davidii (Sommerflieder)
Deutzia magnifica (Deutzie)
Hypericum in Sorten (Johannisk.)
Kolkwitzia amabilis (Kolkwitzie)
Ribes alpinum (Alpenjohannisb.)
Rosa rubiginosa (Weinrose)
Spiraea arguta u. a. (Spierstr.)
Weigela in Sorten (Weigelie)
Chaenomeles japonica (Zierquitte)
Forsythia intermedia Spect.
Kerria japonica (Ranunkelstr.)
Philadelphus x virg. (Pfeifenstr.)
Rosa r. 'Dagmar H.' (Kartoffelr.)
Rosa rugosa u. a. (Heckenrose)
Symphoricarp. racem. (Schneeb.)

1.12.2. Pflanzverbote (Negativlisten)

Folgende Arten dürfen weder bei den festgesetzten noch bei sonstigen Pflanzungen verwendet werden (*=Angabe zur Giftklasse; vgl. unten)

Chamaecyparis (Scheinzypresse; in allen Arten und Formen)
Taxus baccata (Eibe)**
Thuja (Lebensbaum; in allen Arten und Formen)***
Juniperus virginiana (virg. Zeder) ***
Juniperus sabina (Sadebaum)***
Trauer- (Hänge-)formen einheimischer oder fremder Arten
Prunus serotina (spätblühende Traubenkirsche)
Fichten (auch Omorika-Fichten)

Folgende Arten (nur Auswahl) sind im Privatbereich nur eingeschränkt, im öffentlichen Bereich nicht verwendbar, da sie lt. einer Liste giftiger Pflanzenarten des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit (Bekanntmachung MABI Nr. 21/1976) * giftig bzw. ** stark giftig oder *** sehr stark giftig (akut lebensgefährlich) sind.

Daphne mezereum (Seidelbast)***
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)**
Laburnum spec. (Goldregen)**
Ligustrum vulgare (Liguster)*
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)*
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)*

Polling, den 27.06.2005
geändert: 12.09.2005

Oberschweinbach, den 27.09.2005

Gemeinde Oberschweinbach

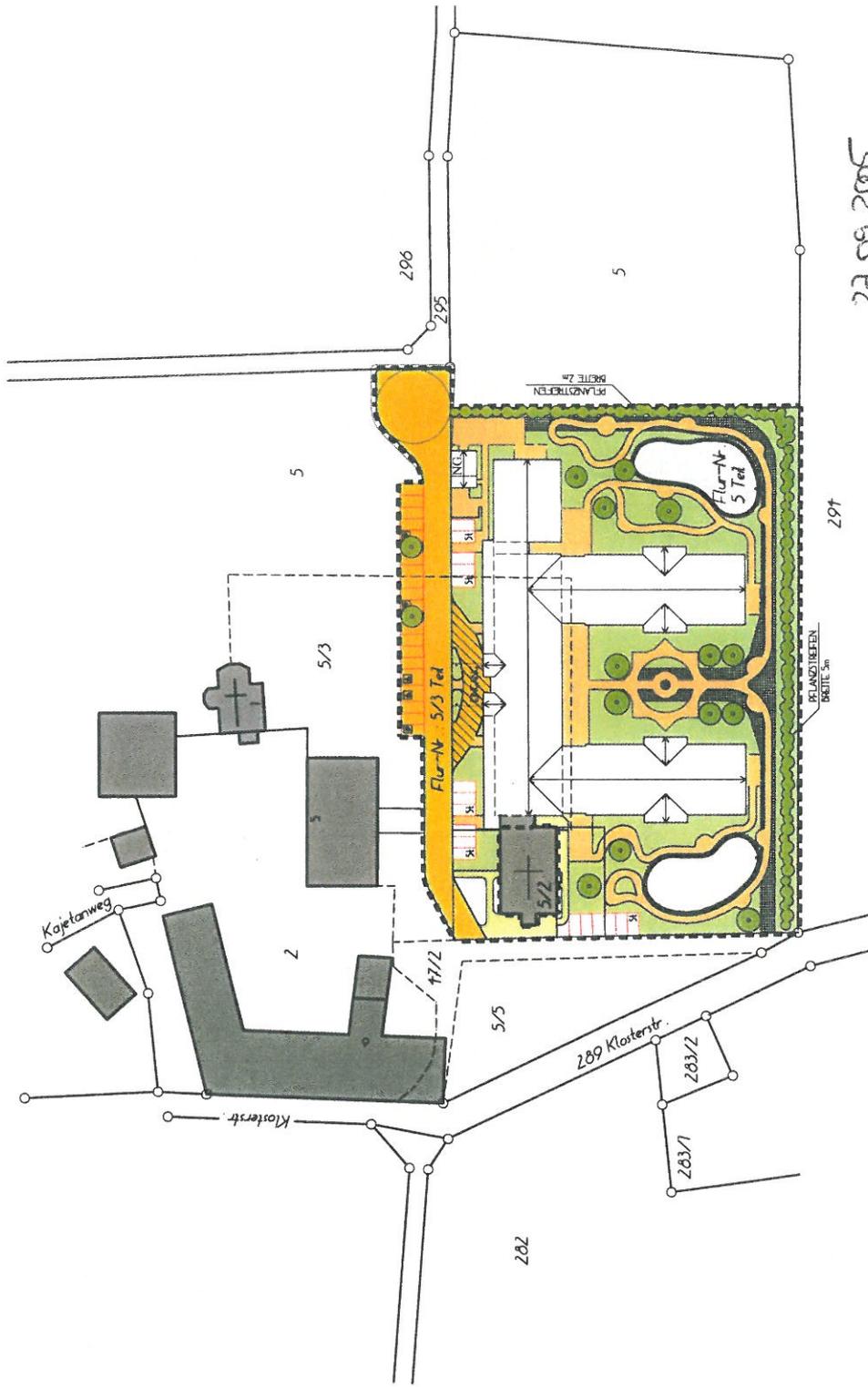
Der Entwurfsverfasser

Josef Maier
Architekt BDB



U. Lucht
1. Bürgermeisterin

B GRÜNDUNGSPLAN "AN DER KLOSTERSTR."



NORDEN
M 1:1000

Oberschweinbach, den 23.09.2005 Polling, den 12.09.2005

PLANUNG:

Maier + Gischke GbR
ARCHITEKTURBÜRO
Lohbergstrasse 18
84570 Polling
Telefon 08633 / 8986-0
Fax 08633 / 893090
E-mail post@architekt-josef-maier.de

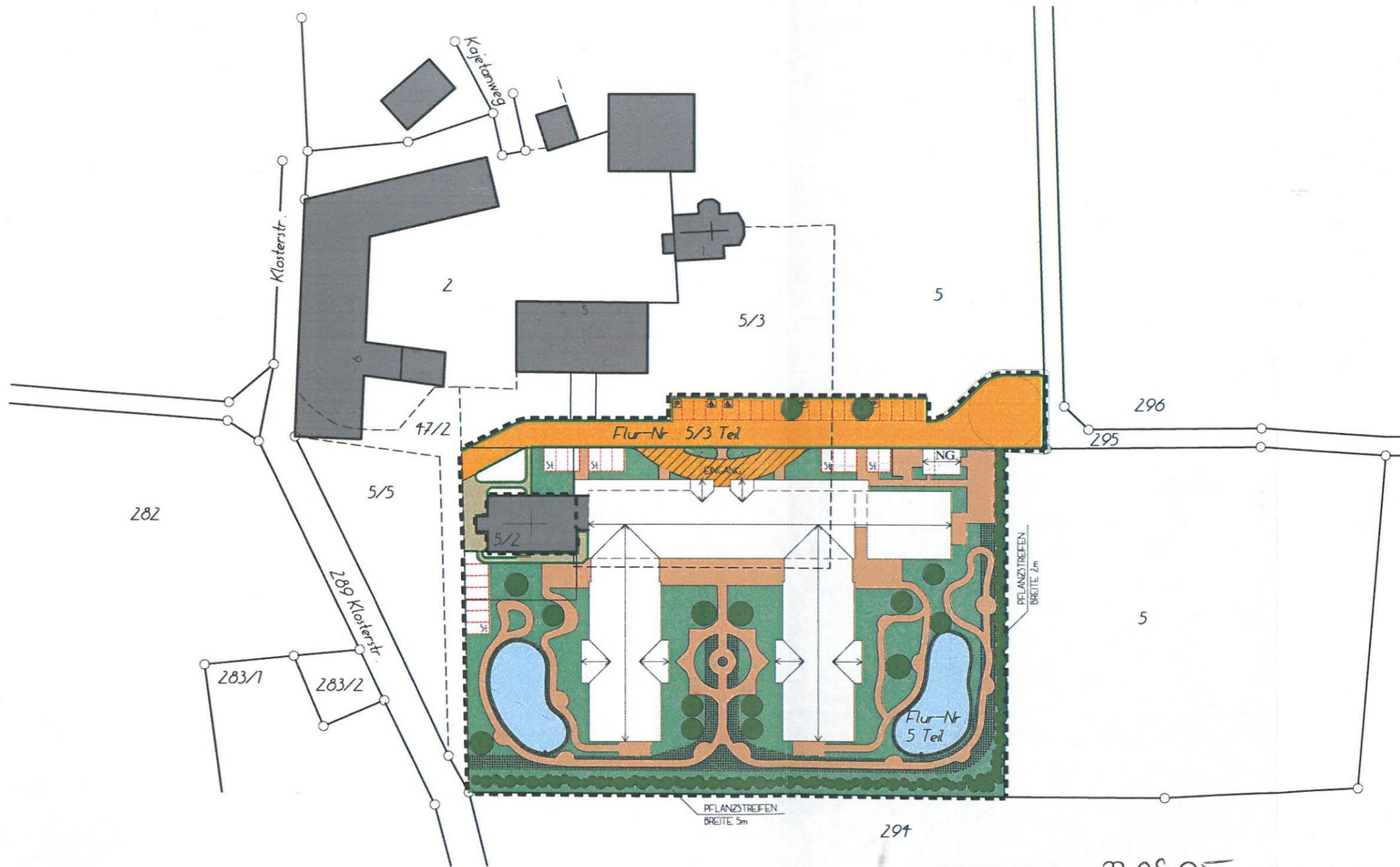
U. Lucht
1. Bürgermeisterin



U. Lucht
Josef Maier
Architekt BDB

geändert: 12.09.2005

B GRÜNORDNUNGSPLAN "AN DER KLOSTERSTR."



Oberschweinbach, den 27.09.05

Polling, den 12.09.2005

NORDEN
M 1:1000

U. Lucht

U. Lucht
1. Bürgermeisterin

Josef Maier

Josef Maier
Architekt BDB

PLANUNG:

Maier + Gischke GbR
ARCHITEKTURBÜRO

Lohbergstrasse 18
84570 Polling

Telefon 08633 / 8986-0

Fax 08633 / 893090

E-mail post@architekt-josef-maier.de

geändert: 12.09.2005