

SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD
Eingriffsminimierung:
Das Baugebiet wird nördlich und südlich von vorhandener Bebauung und einigen Großbäumen, sowie im Osten vom Bahndamm gut abgesichert.
Maßnahmen des Ausgleichs und der Grünordnung:
Auf der Landschaftspflegefläche im Südwesten und auf den Wohngrundstücken werden zusätzlich hochstämmige Obstbäume gepflanzt

SCHUTZGUT WASSER
Eingriffsminimierung:
Grundwasserführende Schichten, Auen, Quellen werden nicht berührt.
Maßnahmen des Ausgleichs und der Grünordnung:
Das Niederschlagswasser von Straßen wird in den seitlichen öff. Grünflächen versickert.
Das Niederschlagswasser der Bauflächen wird auf den privaten Grundstücken versickert.

Der störende
Nadelbaum
am Feldkreuz
soll entfernt
werden

SCHUTZGUT ARTEN UND LEBENSRAÜME
Eingriffsminimierung:
Das Baugebiet liegt nicht in Bereichen mit höherer Bedeutung für Natur und Landschaft. Nadelholzhecken, Zaunsockel und die Massierung von Nadelgehölzen sind nicht zulässig.
Maßnahmen des Ausgleichs und der Grünordnung:
Auf der Landschaftspflegefläche im Südwesten wird eine extensive Streuobstwiese angelegt. Neben den Straßen werden extensiv zu pflegende Grünflächen angelegt. In den 5 Meter breiten Grünstreifen werden dabei Laubbäume gepflanzt. Zur Durchgrünung wird auf den privaten Flächen pro 250 m² ein Laubbaum gepflanzt, teilweise auch zum Zweck der Straßenraumbegrünung oder der Ortsrandbegrünung mit Obstbäumen.

SCHUTZGUT BODEN
Eingriffsminimierung:
Private Zufahrten und Stellplätze werden offenporig ausgebildet. Die bebaubare Fläche wird 30% der Grundstücksfläche nicht überschreiten.

SCHUTZGUT KLIMA
Eingriffsminimierung:
Durch die Bebauung wird keine Frischluftschneise oder Kaltluftentstehungsgebiet beeinträchtigt.

7.3 Zu pflanzende Bäume mit Bereichsbindung
7.3.1 Pflanzgebot zur Begrünung des Straßenraums
Es sind sowohl auf öffentlicher, wie auf privater Fläche Laubbäume zur Straßenraumbegrünung vorgesehen. Der Abstand der Bäume auf Privatflächen zur Straße darf maximal 2,0 m betragen. Es ist zulässig den eingetragenen Standort parallel zur Straße zu verschieben, jeweils in Abhängigkeit von der Lage des Hauses, von Einfahrten oder Versorgungsleitungen.
7.3.2 Zu pflanzende Obstbäume am Ortsrand
Zur landschaftsgerechten Einbindung des Baugebietes sind am südlichen, westlichen und östlichen Ortsrand pro Einzelhausgrundstück 2 Obstbäume und pro Doppelhausgrundstück 1 Obstbaum zu pflanzen. Es gilt als Mindestgröße: Hochstamm ab 8 cm Stammumfang. Es wird empfohlen Lokalsorten und widerstandsfähige Obstbaumsorten zu verwenden, entsprechend der Sortenliste des Kreisfachberaters.
7.4 Grünflächen und Flächen für ökologischen Ausgleich
Die öffentlichen Grünflächen entlang der Erschließungsstraßen sind naturnah anzulegen, zu entwickeln und extensiv zu pflegen. Die Flächen sind so zu gestalten, dass sie nicht als Abstellplatz oder Parkplatz genutzt werden können.
Die Fläche für ökologischen Ausgleich ist mit hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen und ohne chemischen Pflanzenschutz und Düngung zu entwickeln. Entwicklung einer extensiven Wiese mit zweimaliger Mahd und 1. Schnitzeitpunkt nicht vor dem 15. Juni. Abräumen des Mähgutes. Die extensive Pflege der Obstwiese ist als Grunddienstbarkeit abzusichern.

7.5 Artenliste
Arten mit Säulen-, Pyramiden- oder Hängeformen sowie Nadelholzhecken sind nicht zulässig.
Mittel- und kleinkronige Bäume
Hochstamm, Stammumfang ab 8 cm
Feldahorn Acer campestre
Hainbuche Carpinus betulus
Weißdorn Crataegus monogyna
Vogelbeere Sorbus aucuparia
Obstbäume aus der Sortenliste des Kreisfachberaters

Laubbäume zur Straßenbepflanzung:
Mindestgröße, Stammumfang 14-16 cm (keine Kugelformen oder rotlaubige Sorten)
Acer platanoides Spitzahorn in geeigneten Sorten
Acer pseudoplatanus Bergahorn in geeigneten Sorten
Tilia cordata Winterlinde in geeigneten Sorten
Crataegus laevigata Rotdorn "Paul's Scarlet"
Sorbus aria Mehlbeere
Sorbus intermedia Schwedische Mehlbeere

Sträucher
zweimal verpflanzt, Höhe 60-80 cm
Heimische Wildsträucher
Hartrieel Cornus sanguinea
Hasel Corylus avellana
Liguster Ligustrum vulgare
Heckenkirsche Lonicera xylosteum
Kreuzdorn Rhamnus cathartica
Holunder Sambucus nigra
Wolliger Schneeball Viburnum lantana
Gemeinder Schneeball Viburnum opulus
Wildrosen Rosa rubiginosa, Rosa multiflora

Empfohlene Ziersträucher
Felsenbirne Amelanchier lamarckii
Sommerflieder Buddleia davidii
Kornelkirsche Cornus mas
Bauernjasmin Philadelphus coronarius
Flieder Syringa vulgaris und in Sorten
Strauchrosen Rosa in Sorten

Kletterpflanzen (Auswahl)
Pfeifenwinde Aristolochia durior
Clematis Clematis-Arten
Efeu Hedera helix
Geißschlinge Lonicera-Arten
Wilder Wein Parthenocissus-Arten
Hauswände, Garagenwände und Pergolen sind, wo sinnvoll und möglich, mit Klettergehölzen zu bepflanzen.

GRÜNORDNUNGSPLANUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "SCHEITZ - WIESE" ORTSTEIL MITTERGARS

MARKT GARS AM INN
LANDKREIS MÜHLDOF



M 1:500
PLANFASSUNG VOM 26.05.2004

BLS
BAYERISCHE LANDESSIEDLUNG GMBH
REFERAT RAUMORDNUNG
WIDENMAYERSTRASSE 3
80538 MÜNCHEN
TEL. 089/2387-0
FAX. 089/2387-99
www.bls-bayern.de

BEARBEITUNG
LANDSCHAFTSARCHITEKT
DIPL.-ING. G.MAAK
TEL. 0931/80467-19
E-Mail: guenther.maak@bls-bayern.de

Legende

- | | | | |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | öffentliche Grünflächen mit Pflanzgebot | | Geltungsbereich des Bebauungsplanes |
| | private Grünfläche als extensiv gepflegte Obstwiese | | Vorschlag der Gebäudestellung und Angabe der einzuhaltenden Firsttrichtung. Der Firstverlauf hat immer über die längere Gebäudesseite zu erfolgen. |
| | Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Fläche für ökologischen Ausgleich) | | |
| | Zu pflanzende Bäume ohne Standortbindung | | |
| | Zu pflanzende Bäume mit Bereichsbindung im Straßenraum (öffentlich und privat) | | |
| | Obstbaum zu pflanzen, mit Bereichsbindung am Ortsrand, als Hochstamm | | |
| | Vorhandene Bäume außerhalb des Planungsbereiches | | |

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

7. GRÜNORDNUNG
7.1 Privates Grün - Befestigung der Grundstückszufahrten und Stellplätze
Flächenversiegelungen bei privaten Zufahrten und Stellplätzen sind auf das unvermeidliche Maß zu beschränken. Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung, Betonierung, oder Betonverbundpflaster ohne Fugen auf der gesamten Fläche verlegt, sind nicht zulässig. Zulässig sind offenporige Beläge wie wassergebundene Splittdecke, Sickerpflaster, Rasenpflaster, Natursteinpflaster oder Betonpflaster mit hohem Fugenanteil und Spurbahnen mit begrüntem Mittelstreifen.
Sofern die Zufahrten an Gebäuden vorbeiführen sind diese Flächen durch einen Pflanzstreifen von 0,5 m vom Gebäude abzusetzen.
7.2 Generelles Pflanzgebot für Privatgrundstücke
Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist ein Hochstamm der folgenden Artenlisten zu pflanzen. Durch besonderes Pflanzgebot festgelegte Bäume zur Begrünung des Straßenraumes oder des Ortsrandes werden angerechnet. Die festgesetzten Pflanzungen haben spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach der Fertigstellung der Gebäude zu erfolgen. Die Pflanzgebote stellen nur eine Mindestausstattung an Gehölzen sicher. Bei ergänzenden Strauch- und Baumpflanzungen ist eine Massierung von Nadelgehölzen nicht zulässig.