



M 1: 500

2. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet W5"

ZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung		
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung		
GR130	Max. überbaubare Grundfläche (GR) in m ² , (als Beispiel)	§ 16 (2), 19 BauNVO
WH/GH	Wandhöhe/Gebäudehöhe in m	§ 9 (1) 1 BauGB
II	höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse, als Beispiel	§ 20 BauNVO
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		
o/a	offene / abweichende Bauweise	§ 22 (2+4) BauNVO
E	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauNVO
Baugrenzen	Baugrenzen	§ 23 (3) BauNVO
Stellung der baulichen Anlagen Hauptgebäude-richtung	Stellung der baulichen Anlagen Hauptgebäude-richtung	§ 9 (1) 2 BauGB
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		
Strosse	Strosse	§ 9 (1) 11 BauGB
V	Verkehrsgrün	§ 9 (1) 11 BauGB
P	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: öffentliche Parkfläche	§ 9 (1) 11 BauGB
9. Grünflächen		
öffentliche Grünfläche	öffentliche Grünfläche	§ 9 (1) 15 BauGB
private Grünfläche	private Grünfläche	§ 9 (1) 15 BauGB
15. Sonstige Planzeichen		
Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrecht zu belastende Flächen hier: Gehrecht zugunsten der Anlieger	Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrecht zu belastende Flächen hier: Gehrecht zugunsten der Anlieger	§ 9 (1) 21 BauGB
Sichtflächen - von baulichen Anlagen freizuhalten, Einfriedungen und Bepflanzungen dürfen eine Höhe von max. 0,80 m nicht überschreiten	Sichtflächen - von baulichen Anlagen freizuhalten, Einfriedungen und Bepflanzungen dürfen eine Höhe von max. 0,80 m nicht überschreiten	§ 9 (1) 10 BauGB
GGA Flächen für Gemeinschaftsgaragen	GGA Flächen für Gemeinschaftsgaragen	§ 9 (1) 4+22 BauGB
Ga Flächen für private Garagen	Ga Flächen für private Garagen	
Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen hier: Lärmschutzmaßnahme	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen hier: Lärmschutzmaßnahme	§ 9 (1) 24 BauGB
Nutzungsbeschränkungen	Nutzungsbeschränkungen	§ 9 (5) 1 BauGB
Bauverbot für Wohngebäude im Bereich der Nutzungskette und der Beugungskante der Lärmschutzmaßnahme	Bauverbot für Wohngebäude im Bereich der Nutzungskette und der Beugungskante der Lärmschutzmaßnahme	
Gebäude, bei denen Fensteröffnungen von Ruheräumen auf die der Stadtstraße ST2378 abgewandten Gebäudesite zu orientieren sind	Gebäude, bei denen Fensteröffnungen von Ruheräumen auf die der Stadtstraße ST2378 abgewandten Gebäudesite zu orientieren sind	§ 9 (5) 1 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen	§ 16 (5) BauNVO
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 (7) BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet W5"	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet W5"	§ 9 (7) BauGB

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Wohngebiet W5" (Fassung von 20.02.2016, rechtsverbindlich seit 10.08.2000) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch diese 2. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet W5" ergänzt. Nurmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.		
HINWEISE		
bestehende Gebäude	geplante Gebäude - Vorschlag	Flurstücksnummern
Höhenlinie in m über NN		

Böschungen	
vorhandene Grundstücksgrenzen	
geplante Grundstücksgrenzen	
FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSCHABLONE Nr. 1, 1, 1	
BAUGEBIET	ZAHLE DER VOLLEGEOSSE
MAX. ÜBERBAUBARE GRUNDFLÄCHE (GR) IN M ²	BAUWEISE
ART DER BEBAUUNG	WILF TALREITSCH (VORNELAND) GH TALREITSCH (VORNELAND)
FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSCHABLONE Nr. 2, 1, 1	
BAUGEBIET	ZAHLE DER VOLLEGEOSSE
MAX. ÜBERBAUBARE GRUNDFLÄCHE (GR) IN M ²	BAUWEISE
ART DER BEBAUUNG	WILF TALREITSCH (VORNELAND) GH TALREITSCH (VORNELAND)
FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSCHABLONE Nr. 3, 4, 5	
Art der baulichen Nutzung	max. Zahl d. Vollgeschosse
max. überbaubare Grundfläche (GR) in m ²	Bauweise
Art der Bebauung	max. GH ÜNM bei Sattelbach max. GH ÜNM bei Pollsch

GRUNDORDNUNGSPLAN

Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB
Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und, soweit sie sich im Baustellenbereich befinden, während der Bauzeit gegen Beschädigung mit einem 2,0 m hohen Schutzzaun im Bereich der Krontraufe zu schützen.	
Dies betrifft den Feldgehölzstreifen mit Baumheckencharakter entlang der nördlichen Baugabelgrenze und die dominante Linde an der südwestlichen Baugabelgrenze. Baumaßnahmen sind erst 7,0 m außerhalb dieser Gehölze erlaubt. Eine Beeinträchtigung des Gehölzbestandes durch Baumaßnahmen und Baugrubenaushub muß auf jeden Fall verhindert werden.	
Die Baumaßnahmen haben entsprechend den RSB-Richtlinien zu erfolgen. Schäden an dem zu erhaltenden Bestand werden nach dem "Schwerverfahren der Methode Koch" ermittelt. Für Schäden ist Ersatz entsprechend dem festgestellten Geldwert zu leisten.	
Es wird auf Artikel 5 und 3 Bayer. Bauordnung hingewiesen.	
Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Die ausgewiesenen Pflanzen sind bis 1 Jahr nach Fertigstellung der Gebäude auf den im Bebauungsplan festgelegten Flächen zu pflanzen und gemäß DIN 18819 und 18920 zu pflegen und dauernd zu erhalten. Auch bei zusätzlichen Bepflanzungsmaßnahmen der Grundstückseigentümer sind nur nachfolgende Gehölzarten erlaubt.	

Großgehölze der 1. Wuchsklasse	
Bergahorn, Bergulme, Esche, Rotkassanie, Rotbuche, Spitzahorn, Stieleiche, Walnuß, Weißtanne, Winterlinde	
Großgehölze der 2. Wuchsklasse	
Apleibaum, Birke, Erle, Feldahorn, Gemeine Kiefer, Hainbuche, Robinie, Traubenkirsche, Vogelkirsche, Zitterpappel	
Die vorgenannten Großgehölze sind hinsichtlich ihrer Art und Anzahl Pflanzgebot und können, wenn notwendig, bezüglich Standort den gegebenen Situationen angepaßt werden.	
Die Großgehölze der 1. Wuchsklasse sind grundsätzlich als Hochstämme mit STU 18-20 cm zu pflanzen. Die Großgehölze der 2. Wuchsklasse sind als Hochstämme mit STU 14-16 cm oder als mehrstämmige Solitärs, 300-350 cm hoch, zu pflanzen.	
Großsträucher und Sträucher	
Faulbaum, Haselnuß, Heckenkirsche, Holunder, Kornelkirsche, Kreuzdorn, Liguster, Pfaffenhütchen, Roter Hartriegel, Schlehdorn, Weiden in Sorten, Wildrosen in Sorten, Wasserschnieball, Wolliger Schneeball, Zwetsggenbusch	
Die vorgenannten Großsträucher sind hinsichtlich ihrer Art und Anzahl Pflanzgebot und können, wenn notwendig, bezüglich Standort den gegebenen Situationen angepaßt werden.	
Die Großsträucher der 1. Wuchsklasse sind grundsätzlich als Hochstämme mit STU 18-20 cm zu pflanzen. Die Großsträucher der 2. Wuchsklasse sind als Hochstämme mit STU 14-16 cm oder als mehrstämmige Solitärs, 300-350 cm hoch, zu pflanzen.	

Die vorgenannten, im Bebauungsplan eingetragenen Sträucher gelten als Pflanzgebot und müssen einzeln oder gruppenweise verwendet werden. Aus den erwähnten Großsträuchern und Sträuchern kann eine Auswahl getroffen werden, wobei jeweils mehrere Vertreter eines Gehölzes zusammengepflanzt sind.

Thuja, Scheinzypressen und andere freiständige Gehölze sowie Fichten sind nicht als Heckengehölze zugelassen. Grenzabstände sind einzuhalten.

- Öffentliche Grünflächen in den Randbereichen

Die öffentlichen Grünflächen in den östlichen Randbereichen des Baugebietes sind in dem in der Planung dargestellten Ausmaß mit Großgehölzen, Sträuchern und Feldgehölzstreifen (siehe Beschreibung "Feldgehölzstreifen") zu bepflanzen.

- Verkehrsberuhigte Zone

Die Erschließungsstraße des Baugebietes ist als verkehrsberuhigte Zone zu gestalten. Die Bäume sind dem Randbereich der Straße zuzuordnen und müssen eine befahrbare Bauseite aus Granit-Großpflaster mit Splittfüge erhalten.

- Baumreihe entlang Gollholzer Straße

Entlang der Gollholzer Straße ist eine Baumreihe aus heimischen Hochstämmen mit durchgehendem Leitstrahl, STU 20-25 cm, Kronenansätze von 3,50 m, in dem angrenzenden Grünstreifen zu pflanzen.

Die Baumreihe ist entsprechend der wechselnden Breite des Grünstreifens in unregelmäßigen Abständen zur Straße zu pflanzen, wobei 2-3 unterschiedliche Gehölzarten in größeren Gruppen (z.B. Winterlinde, Rotbuche, Bergahorn) zu pflanzen sind. Im Bereich von Duerstrahlen, welche auf die Gollholzer Straße zuliegen, hat ein Wechsel der Gehölzart zu erfolgen.

- Wendschleifen

Im Bereich der Wendschleife sind 3 Rotbuchen-Hochstämme, Fagus sylvatica, STU 20-25 cm, zu pflanzen.

- Terrassenartige Platzgestaltung

Die höhenmäßig abgestuften Platzbereiche zwischen den Gebäuden in der Mitte des zukünftigen Baugebietes sind mit integrierten Stufenanlagen mit differenzierten Freiräumen zur Bewegung und Kommunikation zu entwickeln. Entsprechend späteren Freianlagen sind mindestens 4 Hochstämme STU 18-20 cm zu pflanzen.

- Feldgehölzstreifen

Dieser ist in unterschiedlicher Breite am östlichen Rand des Baugebietes zur landschaftlichen Einbindung und als landschaftliches Element zu pflanzen. Langfristig sollen die Vertreter der 1. Wuchsklasse als dominante Gehölze einen Baumheckencharakter ergeben. Ca. 30 % der dominanten Gehölze sind mit Vertretern der 1. Wuchsklasse mit einem STU von 16-18 cm und 20 % mit Vertretern der 2. Wuchsklasse mit einem STU von 14-16 cm zu pflanzen. Die Strauchschicht ist aus artenreichen Sträuchern, 2zv aus folgenden Vertretern herzustellen:

Haselnuß, Heckenkirsche, Holunder, Kornelkirsche, Kreuzdorn, Liguster, Pfaffenhütchen, Roter Hartriegel, Schlehdorn, Weiden in Sorten, Wildrosen in Sorten, Wasserschnieball, Wolliger Schneeball.

- Waldanteilverpflanzung

Diese sind als Gebüschgruppen, insbesondere als Schlehengebüsch, sowie als Gebüschgruppe aus Weidern, Wildrosen, Schlehdorn, Roter Hartriegel, Wolliger Schneeball, Kreuzdorn, Pfaffenhütchen herzustellen.

- Öffentliche Grünflächen in nördlichen Bereich

Die von Bebauung freigehaltene Fläche im nördlichen Bereich soll als Wiesenfläche erhalten bleiben, wobei eine extensive Nutzung mit nur 2-maligen Mahd pro Jahr auszuüben ist. Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten. Zur besseren landschaftlichen Einbindung des Baugebietes sind Obstbäume mit Streuobstcharakter und Landschaftsgehölze als Einzelgehölze und Baumgruppen in dargestellten Ausmaß zu pflanzen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (S 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Pflanzstellenplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise als Schotterrasen oder Rosenpflaster zu bauen.

Bodenversiegelungen auf privaten Verkehrsflächen sind auf das unabdingbare Maß zu reduzieren. Flächenbefestigungen sollen möglichst wasserdurchlässig sein.

- Fassadenbegrünung

Gargenwände und Abstützungen sind im Durchschnitt auf 6 m Fassadenlänge mit 1 Stück Kletterpflanze zu begrünen, wobei die Arten aus der nachfolgenden Liste auszuwählen sind:

Herbst-Waldrebe, Clematis paniculata, Waldrebe, Clematis vitalba, Gemeiner Efeu, Hedera helix, Hamulus lupulus, Kletterhortensie, Hydrangea petiolaris, Wilder Wein, Parthenocissus Tric. viticillii, Parthenocissus quing. Engelmannii, Polygonum aubertii

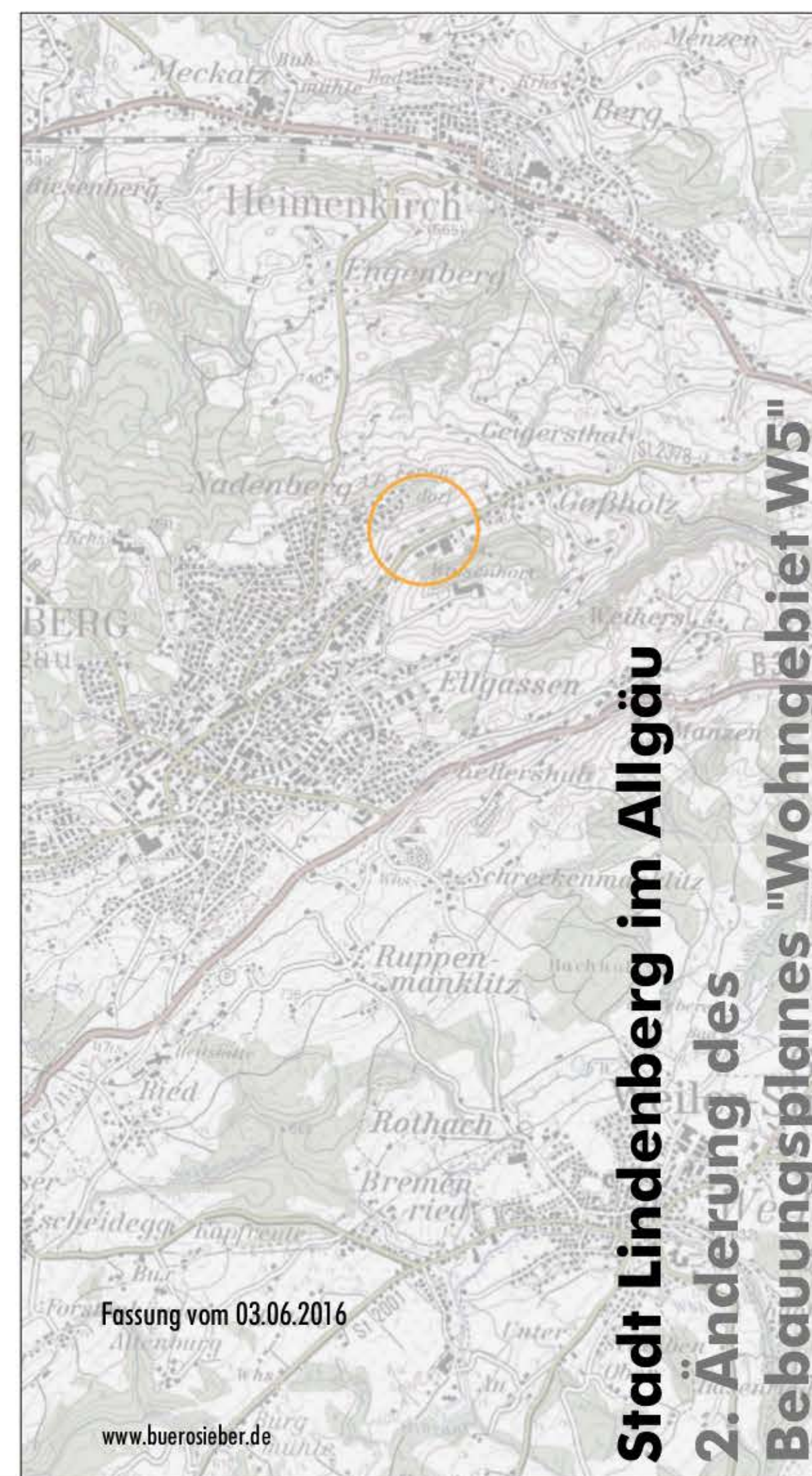
sowie einjährige Kletterpflanzen wie Wicken, Winden, Platterbsen, Bittersüßer Nachtschatten



M 1: 1.000
Stand vor der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet W5"



M 1: 1.000
Ausschnitt aus dem aktuellen Kataster (Stand 19.02.2016)



Stadt Lindenberg im Allgäu
2. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet W5"

Fassung vom 03.06.2016

www.buerosieber.de