

STADT WASSERTRÜDINGEN
BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN „AM SÜDHANG I“
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR SATZUNG VOM 18.03.2024

Die Stadt Wassertrüdingen erlässt gemäß Beschluss des Stadtrates vom 18.03.2024 auf Grund

- des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist;
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist;
- der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.03.2021;
- des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist;
- des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

folgende

Bebauungsplan-Satzung

§ 1

Für das durch die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs bestimmte Gebiet nördlich der Sudetenstraße und östlich des Baudenhardtweg wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

Der Bebauungsplan besteht aus einem Planteil und den nachfolgend formulierten textlichen Festsetzungen.

§ 2

In Ergänzung der im Planteil getroffenen Festsetzungen wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

Die mit WA 1 bis WA 3 bezeichneten Planbereiche werden als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2. Geschoßflächenzahl (GFZ)

Die im Plan festgesetzten Geschoßflächenzahlen (GFZ) gelten als Höchstmaß.

3. Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse im WA 1 und WA 2 wird auf maximal II begrenzt.

Die Zahl der Vollgeschosse im WA 3 wird auf maximal III begrenzt.

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die vollständig über der natürlichen Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ebenfalls als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche Geländeoberfläche.

4. Maximale Wandhöhe (WH max)

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe (WH max) begrenzt. Diese darf im WA 1 und WA 2 6,5 m nicht überschreiten.

Im WA 3 darf eine maximale Wandhöhe von 9,5 m nicht überschritten werden.

Als Wandhöhe gilt gemäß Art. 6 Abs. 4 BayBO das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss darf maximal 0,6 m über dem Bezugspunkt liegen.

Als Bezugspunkt gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO gilt die Höhe der nächstgelegenen Fahrbahnkante auf der Zugangsseite des Gebäudes.

5. Wandhöhe einzelstehender Garagen und Nebengebäude

Die Wandhöhe von Doppelgaragen, einzelstehender Garagen und Nebengebäude darf 3,5 m nicht überschreiten.

6. Offene Bauweise im WA 1

Im festgesetzten WA 1 sind die Gebäude in offener Bauweise als Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen.

7. Offene Bauweise im WA 2

Im festgesetzten WA 2 sind die Gebäude in offener Bauweise als Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen.

8. Abweichende Bauweise im WA 3

Im festgesetzten WA 3 sind die Gebäude als Einzelhäuser oder Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO darf die Länge der festgesetzten Hausformen über 50 m betragen.

Dabei müssen die Hausgruppen durch Vor- und Rücksprünge in der Fassade gegliedert werden.

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Lärmriegel

Zum Schutz vor Sportslärm ist im Bereich der nördlichen Erschließungsstraße entlang der Grundstücksgrenze zum Flurweg Nr. 2560, Gemarkung Wassertrüdingen, ein geschlossener Lärmriegel mit mindestens 5 m Höhe zu erhalten.

Grundrissorientierung

Sofern Fenster zur Belüftung von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 an den Fassaden der Wohngebäude mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) liegen, ist durch eine entsprechende Grundrissorientierung sicherzustellen, dass die Fenster dieser Räume an Fassaden, an denen die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) eingehalten sind, orientiert werden. Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 sind u.a. Wohn-, Schlaf- und Ruheräume sowie Kinderzimmer, Wohnküchen. Die entsprechenden Fassadenseiten sind in der Anlage 2.1 der Schalltechnischen Untersuchungen des Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster vom 20.09.2021 dargestellt.

Passive Schallschutzmaßnahmen

Verfügen entsprechende, schutzbedürftige Räume über keine nach vorgenannten Vorgaben zu orientierenden Fensterflächen, so sind an den entsprechenden Fassadenseiten festverglaste, nicht öffnbare Schallschutzfenster einzubauen und sicherzustellen, dass in diesen schutzbedürftigen Räumen die erforderlichen Luftwechselraten eingehalten sind (kontrollierte Wohnungslüftung). Alternativ ist auch der Einbau anderer passiver Schallschutzmaßnahmen (z.B. nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wintergärten oder vollständig verglaste Balkone etc.) zulässig. Die vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen stehen im Einklang mit Art. 45 BayBO, wonach Aufenthaltsräume ausreichend belüftet werden müssen.

Nachweis nach DIN 4109:2018-01 zum baulichen Schallschutz (Schallschutz im Hochbau)

Für alle Bauvorhaben ist für die Fassaden der schutzbedürftigen Räume von Wohnungen mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV), an denen passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen sind, bereits im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. Freistellungsverfahrens ein Schallschutznachweis nach DIN 4109-1:2018-01 zu erstellen. Dieser muss rechnerisch nachweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung aller Außenbauteile zum Schutz vor Außenlärm, abhängig vom maßgeblichen Außenlärmpegel (Abschnitt 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) bei den Fassaden der geplanten Wohnungen eingehalten ist.

10. Flächen für Nebengebäude und Nebenanlagen

Nebengebäude ohne Feuerstätten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Gesamtnutzfläche von maximal 25 m² zulässig.

11. Garagen und Carports

Garagen und Carports dürfen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der im Plan festgesetzten Flächen für Garagen, Carports errichtet werden.

12. Temporäre Abstellflächen für Müllbehälter

Ist eine Zufahrt für Müllfahrzeuge in den Stichstraßen nicht möglich, sind die Müllbehälter am Tage der Abholung in den dafür festgesetzten temporären Abstellflächen für Müllbehälter abzustellen.

13. Stauräume vor Garagen

Zwischen Garageneinfahrten und der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m frei zu halten.

Carports (offene Garagen) sind von dieser Festsetzung generell ausgenommen. Deren Zufahrt ist von Toren etc. frei zu halten.

14. Gesamtnutzfläche von Grenzgaragen

Grenzgaragen dürfen eine Gesamtnutzfläche von 65 m² nicht überschreiten.

15. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung, wie Stellplätze Zufahrten benötigt werden.

Für die Gestaltung der unbebauten Grundstücke wird die Anlage von Steingärten, Schottergärten, Kunstrasenflächen und Nadelgehölz-Hecken ausgeschlossen

Die Realisierung der privaten Grünflächen einschließlich deren Bepflanzung ist bis zur Fertigstellung der baulichen Anlage auszuführen, spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode.

16. Mindestpflanzgebot für private Grundstücke

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein mittelkroniger Laub- oder Obstbaum als Hochstamm gemäß Pflanzenvorschlagsliste zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

Zu verwendende Pflanzqualitäten: Hochstämme: H 3xv, STU 14-16.

17. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die umgrenzten Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Osten des Bebauungsgebietes sind naturnah und mit standortgerechten heimischen Pflanzen, Sträuchern und Obstbäumen gemäß Pflanzenvorschlagsliste zu entwickeln (Staudenflächen, freiwachsende Hecken mit heimischen Sträuchern).

Zu verwendende Pflanzqualitäten: Hochstämme: H 3xv, STU 14-16.

18. Erhalt von Bäumen entlang der Sudetenstraße

Entlang der Sudetenstraße sind die in der Planzeichnung markierten Obstbäume dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Bei Baumaßnahmen sind sie gegen Beschädigungen zu schützen.

Neben den zu erhaltenden Bäumen sind bei einem Ausbau der Sudetenstraße gemäß Planzeichnung mindestens 12 neue Obstbäume gemäß Pflanzenvorschlagsliste zu pflanzen.

Zu verwendende Pflanzqualitäten: Hochstämme: H 3xv, STU 14-16.

Die Pflanzfläche pro Baum beträgt mind. 3 m x 6 m² und mind. 12,8 m³ durchwurzelbaren Bodenraum (gemäß DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau“).

Die Flächen unter den Bäumen (Verkehrsgrün) sind dauerhaft mit standortgerechten und blütenreichen Saatmischungen zu begrünen (z.B. Regiosaatgut).

Von der in der Planzeichnung dargestellten Lage der Baumstandorte kann in geringem Umfang abgewichen werden. Bei Verlust ist entsprechend des erreichten Stammumfanges nach zu pflanzen.

19. Neupflanzung von Bäumen entlang der Haupteerschließungsstraße A und der Wohnstraße B

Innerhalb des Wohngebiets sind gemäß nachfolgendem Pflanzgebot 20 kleinkronige Bäume entlang der Haupteerschließungsstraße A und 4 kleinkronige Bäume entlang der nördlichen Wohnstraße B zu pflegen und zu erhalten.

Die Flächen unter den Bäumen (Verkehrsgrün) sind dauerhaft mit blütenreichen und/oder naturnahen Ansaaten zu begrünen (z.B. Regiosaatgut).

Einmündungen und deren Sichtdreiecke sowie Verläufe von ober- oder unterirdischen Leitungen, sowie deren Schutzzonen sind von der Gehölzbepflanzung auszunehmen.

Zu verwendende Pflanzqualitäten: Hochstämme: H 3xv, STU 18-20.

Größe der Baumscheiben mind. 3*6 m bzw. 12 m³ Wurzelraum pro Baum.

Ausfälle sind durch Ersatzpflanzungen, Hochstamm H 3xv, StU 18-20, zu ersetzen. Im Zuge der Straßenplanung kann der Standort bei Bedarf geringfügig verändert werden. Es ist eine Baumart zu verwenden.

20. Verkehrsgrün

Auf den restlichen verkehrsbegleitenden Grünflächen sind mindestens 5 straßenbegleitende Bäume zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten, sowie bei Verlust zu ersetzen. Die Flächen unter den Bäumen (Verkehrsgrün) sind

dauerhaft mit naturnahen, blütenreichen Ansaaten zu begrünen (z.B. Regiosaatgut). Einmündungen und deren Sichtdreiecke sowie Verläufe von ober- oder unterirdischen Leitungen, sowie deren Schutzzonen sind von der Gehölzbepflanzung auszunehmen.

Zu verwendende Pflanzqualitäten: Hochstämme: H 3xv, STU 18-20.

Größe der Baumscheiben mind. 3*6 m bzw. 12 m³ Wurzelraum pro Baum. Ausfälle sind durch Ersatzpflanzungen, Hochstamm H 3xv, StU 18-20, zu ersetzen.

21. Öffentliche Grünflächen

Auf der öffentlichen Grünfläche sind mindestens 9 Bäume zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten, sowie bei Verlust zu ersetzen.

Zu verwendende Pflanzqualitäten: Hochstämme: H 3xv, STU 14-16

22. Wasserdurchlässige Oberflächenbeläge

Private Wege, Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen herzustellen, z.B. mit Drainbelägen, wasserdurchlässigen Pflastersystemen, Rasengittersteinen oder als wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.

23. Aufschüttungen und Abtragungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind gegenüber der im Plan dargestellten natürlichen Geländeoberfläche nur in Absprache mit der Stadt Wassertrüdingen zulässig.

Der natürliche Geländeverlauf ist möglichst zu erhalten.

24. Kompensationsmaßnahmen

24.1 Ausgleichsfläche A1

Auf der im Plan gekennzeichneten **Ausgleichsfläche A1**, Teilflächen der Flurstücknummern 2560, 2736 und 2561, alle Gmkg. Wassertrüdingen, sind folgende Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen durchzuführen:

- Entlang der westlichen Grenze ist eine gemischte, freiwachsende ein- bis zweireihige Hecke aus standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzenvorschlagsliste anzulegen.
- Es sind mindestens 3 Obstbäume gemäß Pflanzenvorschlagsliste zu pflanzen. Mindestqualität: Hochstämme: H 3xv, STU 14-16
- Auf den übrigen Flächen ist ein naturnahes, blütenreiches extensives Grünland anzulegen (z.B. Regiosaatgut).

Die Pflege ist dauerhaft sicherzustellen. Die Flächen sollen nicht vor dem 15. Juni jeden Jahres gemäht werden. Entnahme des Mähguts und fachgerechte Entsorgung oder Verwertung. Die Flächen dürfen nicht gemulcht werden. Verzicht auf mineralische und organische Düngung sowie auf chemischen Pflanzenschutz.

24.2 **Ausgleichsfläche A2**

Auf der im Plan dargestellten **Ausgleichsfläche A2**, Flurstücknummern 288/1, 289, 290 und 291, alle Gmkg. Fürnheim, sind folgende Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen zur Umgestaltung des bestehenden Schönungsteichs in ein strukturreiches Rückhaltebecken mit Dauereinstau durchzuführen:

- Gestaltung des Gewässers mit einer möglichst langen Uferlinie mit möglichst großen Flachwasserzonen zur Entwicklung wasserständiger Klein- und Großrohrichtbestände. Zur Vergrößerung des Stauvolumens soll eine Entschlammung erfolgen mit einem Bodenabtrag 20-40 cm unter dem angestrebten Normalwasserstandes.
- Humus und Schlamm sind abzufahren, Rohboden kann zur Gestaltung von kleinen Landzungen verwendet werden. Eine Uferbepflanzung soll lediglich mit einigen Grauweiden (strauchig wachsend) erfolgen. Auf Humusauftrag und Einsaat rund um das Rückhaltebecken soll verzichtet werden.
- Es erfolgt kein Fischbesatz und keine Nutzung (Teichwirtschaft, Freizeitnutzung, Angeln, Haltung von Wassergeflügel).
- Sollte ein Dauereinstau bzw. ein Wasserzulauf nicht möglich sein, Entwicklung des Schönungsteichs zu einem wechselfeuchten Bereich mit allmählicher Trockenlegung (z.B. Geländemulde).
- Die genaue Lage der Uferbepflanzung ist vor Ausführung mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Bestandsgehölze im südlichen und südöstlichen Bereich sind zu erhalten.

Umgestaltung bzw. Entwicklung der Feuchtbrache östlich des bestehenden Schönungsteichs in eine Fläche mit artenreichen Staudenfluren feuchter bis nasser Standorte:

- Renaturierung des Quellbereichs des Grabens durch Entfernung der Auffüllungen (Grabenaushub) und Erweiterung des engen Grabens zu einer breiten Quellmulde. Das Aushubmaterial muss abgefahren werden.
- Mahd nach Bedarf zur Unterbindung stärkerer Verbuschung (Himbeergestrüpp und Hochstauden sollen geduldet werden)

Der Umbau der Schönungsteiche erfolgt zwischen September und Februar. Das Ablassen der Teiche vor dem Umbau erfolgt ebenfalls erst nach der Fortpflanzungszeit (September). Die Wiederbefüllung erfolgt erst nach Fertigstellung des Umbaus der Kläranlage.

Bei Grabungsarbeiten südlich des bestehenden Schönungsteich ist vorab die Denkmalschutzbehörde hinzuzuziehen.

24.3 **Ausgleichsfläche A3**

Auf der im Plan dargestellten **Ausgleichsfläche A3**, Flurstücknummern 215/1, Gmkg. Fürnheim, sind folgende Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen durchzuführen:

- Wiedervernässung der gemähten und überwachsenen Bereiche, z.B. durch Anheben der Bachsohle des angrenzenden Forstgrabens und Anlegen von Flachgewässern

- Anlegen von mindestens 5 m breiten Pufferstreifen zum angrenzenden Forstgraben, keine Düngung, Zulassen der natürlichen Entwicklung

25. Regenwasserbehandlung

Auf jedem Baugrundstück ist das Niederschlagswasser in einer Retentionszisterne zu sammeln. Zur Versickerung des Niederschlagswassers wird für die Zisterne ein gelochter Ring mit einem Drosselablauf vorgeschrieben.

Abhängig von der Größe des Baugrundstücks sind folgende Rückhalte und Drosselvolumen einzuhalten und nachzuweisen:

Retentionszisternen	Technische Daten	
Grundstücksgröße A	erforderliches Rückhaltevolumen	erforderliche Drossel
bis 400 m ²	4,70 m ³	0,24 l/s
bis 500 m ²	5,80 m ³	0,30 l/s
bis 600 m ²	7,00 m ³	0,36 l/s
bis 700 m ²	8,10 m ³	0,42 l/s
bis 800 m ²	9,30 m ³	0,48 l/s
bis 900 m ²	10,40 m ³	0,54 l/s
bis 1.000 m ²	11,60 m ³	0,60 l/s
ca. 3.300 m ²	40 m ³	2,0 l/s
bis 4.300 m ²	50 m ³	2,6 l/s

26. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

26.1 Dachdeckung

Als Dacheindeckung der Hauptgebäude sind ausschließlich rote, graue oder schwarze Dachziegel oder Dachsteine zulässig.

Flachdächer (0-15 Grad) sind dauerhaft zu begrünen.

Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.

26.2 Fassadengestaltung

Alle Gebäude sind mit einem Außenputz zu versehen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Holzhäuser.

Stark strukturierte, stark gemusterte Putzarten sind unzulässig.

Bei der Farbgestaltung der Fassaden sind ausschließlich, gedeckte (nicht glänzende), möglichst erdige Farbtöne zu verwenden.

Zur Gliederung der Baukörper sind Holz, helles Sichtmauerwerk und Sichtbeton zulässig.

26.3 Einfriedungen

Einfriedungen zum öffentlichen Raum sind entweder als Hecke aus Laubgehölzen oder als Zaun mit senkrechten Holzlatten- bzw. Stabgitterzaun (max. Zaunhöhe: 1,20 m) auszubilden.

Zäune müssen einen Abstand von mindestens 15 cm zum Boden aufweisen. Sockelmauerwerk über Geländeoberkante ist unzulässig.

27. Maßnahmen zum Artenschutz

27.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Vermeidungsmaßnahme V 1:

Gehölzentfernung und Rückschnitt außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. ab Ende September bis spätestens Ende Februar. Durch diesen Zeitrahmen werden Schutzzeiten für Vögel (Vogelbrutzeit 01.03. bis 30.09.) gewährleistet.

27.2 Kommunale Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)

CEF 1:

Verhängen von 3 Vogelnistkästen (z.B. Nisthöhle 1B oder 2M, Fluglochweiten 32 mm, mit Schutz zur Abwehr von Katzen und Mardern; Material: Holzbeton. Quelle z.B. SCHWEGLER-Gesamtkatalog) pro gerodetem Baum mit fachmännischer Pflege und Meldung der Kontrollergebnisse an die Untere Naturschutzbehörde.

§ 3

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

HINWEISE

Bestehende Funkmastanlage

Auf der öffentlichen Grünfläche im Norden besteht für die bestehende Funkmastanlage auf der Fl. Nr. 2736, Gmkg. Wassertrüdingen, Bestandschutz.

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist für Bodeneingriffe jeglicher Art eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Unabhängig davon unterliegen zu Tage tretende Bodendenkmäler (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) gemäß Art. 8 Abs. 1-2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)

der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Abstandsflächenregelung

Es gilt die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 BayBO

Verfahrensfreie Bauvorhaben

Um die Nutzung erneuerbarer Energien zu ermöglichen, gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Art. 57 Abs. 1 Nr. 3 BayBO.

Freiflächengestaltungsplan

Im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens (Bauantrag, Genehmigungsfreistellungsverfahren) ist den erforderlichen Unterlagen ein Freiflächengestaltungsplan gemäß Planvorlagenverordnung beizulegen. Darin enthalten sein müssen Aussagen zur beabsichtigten Erschließung, zur Stellplatzanordnung, zur Lage und zum Umfang der begrünter Grundstücksflächen, Befestigungsart der Flächen für Zugänge, Zufahrten und Stellplätze, Aufmaß und Höhe evtl. beabsichtigter Aufschüttungen und Abgrabungen.

Ausgefertigt:

Stadt Wassertrüdingen, den

Stefan Ultsch

Erster Bürgermeister

Pflanzenvorschlagsliste

Groß-/Kleinkronige Bäume

Winter-Linde (*Tilia cordata*), z.B. 'Green spire'
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
Mehlbeere (*Sorbus intermedia*)
Weißdorn (*Crataegus leavigata*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Robinie (*Robinia pseudoacacia*)
Traubenkirsche (*Prunus padus*)
Wildapfel (*Malus sylvestris*)

Stäßenbäume

Apfeldorn (*Crataegus lavalleyi*), z.B. 'Carrierei'
Stadtbirne (*Pyrus calleryana*), z.B. 'Chanticleer'

Obstbäume in Sorten

Apfel (*Malus spec.*), z.B. Berlepsch
Birne (*Pyrus spec.*), z.B. Gute Luise
Eßbare Eberesche (*Sorbus aucuparia Edulis*)
Quitte (*Cydonia oblonga*) z.B. Apfel- oder Birnenquitte
Süßkirsche (*Prunus avium subsp. Duracina*), z.B. Große schwarze Knorpelkirsche
Walnuss (*Juglans regia*)
Zwetschge (*Prunus domestica subsp. Domestica*), z.B. Fränkische Hauszwetschge

Sträucher

Johannisbeere (*Ribes alpinum*)
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Strauchhasel (*Corylus avellana*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Hundsrose (*Rosa canina*)

Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

Holunder (*Sambucus nigra*)

Standortgerechte Landschaftsrasenssaaten

z.B. Regiosaatgut

Extensive Dachbegrünung

Mauerpfeffer in Sorten (*Sedum*), z.B. *Sedum floriferum* „Weihenstephaner Gold“

Zypressen-Wolfsmilch (*Euphorbia cyparissias*)

Sandthymian (*Thymus serpyllum*)

Frühlingsfingerkraut (*Potentilla verna*)