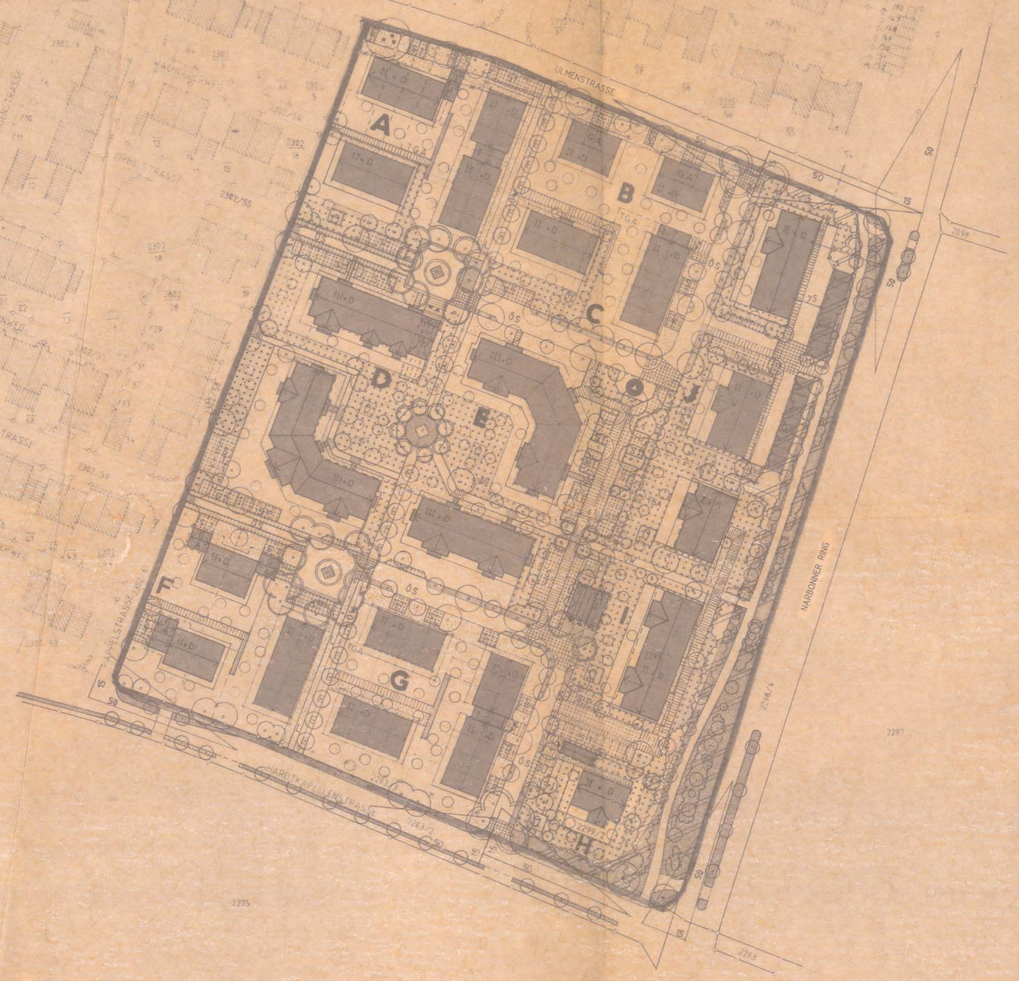

GRÜNORDNUNGSPLAN DER STADT WEILHEIM
FÜR DAS GEBIET "HARDTKAPELLENSTRASSE/NARBONNER RING UND ULMENSTRASSE"

SATZUNGSPRÄAMBEL

Die Stadt Weilheim OB. erläßt aufgrund des § 2, Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 1 und 2 des Gesetzes zur Erleichterung des Wohnungsbaues im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbauerleichterungsgesetz - Wo Bau Erl. G), Art 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanzVO), sowie des Bayerischen Naturschutzgesetzes Art. 3 diesen Grünordnungsplan als Satzung.

A) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.0.0 Verkehrsflächen/Bodenbeläge

1.1.0 Öffentlich:

1.1.1 Straßenverkehrsfläche, verkehrsberuhigt Asphalt + Aufpflasterungen + Rasenpflaster + Straßenbegleitgrün

1.1.3 Gestalteter Grünplatz

1.1.2 Fuß- und Radweg Asphalt + Aufpflasterungen

1.2.0 Privat:

1.2.1 Erschließungsstraße; Asphalt + wasserdurchlässiges Betonpflaster oder Rasenpflaster + Betonpflaster

1.2.2 Stellplätze: Rasenpflaster oder Rasengittersteine

1.2.3 Fuß- und Radweg Betonpflaster oder Asphalt + Aufpflasterungen

1.2.4 Tiefgaragenzufahrten: Betonpflaster

2.0.0 Grünflächen

2.1.0 Öffentlich:

2.1.2 Straßenbegleitgrün

2.1.3 Grünstreifen mit Leitungsrechten

2.2.0 Privat:

2.2.1 Gemeinschaftsgrünfläche an Mehrfamilienhäusern

2.2.2 Kinderspielbereich und Begegnungsplatz an Mehrfamilienhäusern, keine Standortfestlegung

2.2.3 Vorgärten; Gärten im Eingangsbereich

2.2.4 Wohngärten bzw. Gartenanteile an Mehrfamilienhäusern für EG-Wohnungen

3.0.0 Pflanzbindungen und Pflanzgebote

3.1.0 Pflanzbindungen

3.1.1 Zu erhaltender Baum

3.1.2 Straßenbegleitende Gehölzpflanzung vorh., soweit möglich zu erhalten

3.2.0 Pflanzgebote:

3.2.1 Großkroniger Baum, I. Wuchsordnung

3.2.2 Mittel- und kleinkroniger Baum, II. und III. WO.

3.2.3 Bäume an Gestaltungsschwerpunkten

3.2.4 Geschlossene, mehrstufige Anpflanzung, straßenbegleitende Schutzpflanzung

3.2.5 Bäume ohne Standortfestsetzung

4.0.0 Sonstige Festsetzungen und Darstellungen

4.1.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

4.2.0 6' Maßzahl in Meter, z.B. 6,1 Meter

B) HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

5.1.0 Bestehende Grundstücksgrenze

5.2.0 Aufzuhebende Grundstücksgrenze

5.3.0 Vorgeschlagene Grundstücksteilung

5.4.0 2299/2 Bestehende Flurstücksnummer, z.B. 2299/2

5.5.0 Begrenzungslinie der vorgeschlagenen Baukörper

5.6.0 B Bezeichnung von Baugebieten, z.B. Baugebiet B

C) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

6.0.0 Bodenschutz und Niederschlagswasser

6.1.0 Die Überbauung und Befestigung von Flächen -insbesondere die Versiegelung- sind auf das unumgänglich notwendige Maß zu begrenzen.

6.2.0 Der Oberboden ist vorschriftsmäßig abzutragen, geordnet in Mieten zu lagern und einer zweckentsprechenden Nutzung zuzuführen.

6.2.1 Die DIN 18915 Blatt 2 und 3 ist zu beachten.

6.3.0 Die Freiflächen sind grundsätzlich als biologisch aktive Flächen zu bauen (atmungsaktiv, durchlässig, wasserspeichernd).

6.4.0 Das Niederschlagswasser ist am Ort in den Untergrund zu versickern.

6.4.1 Soweit vom Geländeverlauf her möglich, sind die befestigten und versiegelten Flächen über die Bankette zu entwässern und weitflächig das Wasser den obersten Bodenschichten zur Versickerung zuzuführen.

6.4.2 Die Aufteilung der Flächen ist so vorzunehmen, daß eine gebündelte Versickerung vermieden wird.

6.4.3 Das für die Gartenbewässerung benötigte Wasser ist nach Möglichkeit in Regenwassertanks oder Zisternen zu sammeln.

7.0.0 Verkehrsflächen und Bodenbeläge

7.1.0 Die Bemessung der öffentlichen Anliegerstraßen erfolgt nach EAE 85. Sie sind als verkehrsberuhigte Wohnstraßen für den Aufenthalt der Bewohner zu gestalten und als Mischflächen auszubilden. Die Rahmenbreite von 7,5 m wird durch Pflanzinseln und -streifen von 1,5 m Breite eingeengt.

7.1.1 Die Fahrgasse darf punktuell bis 4,5 m verengt werden.

7.1.2 Als Bodenbeläge sind Asphaltflächen, gegliedert durch flächige Aufpflasterungen, Pflasterbänderungen und -streifen vorzusehen.

7.1.3 Die Wendeplätze sind mit Pflasterungen so zu gliedern, daß keine Asphaltflächen größer als 100 m2 entstehen.

7.1.4 Bei flächigen Aufpflasterungen sind geräuscharme Betonsteine zu verwenden.

7.1.5 Befahrbare Randstreifen zur Ausleitung der Müllfahrzeuge von den Wendeplätzen sind mit Rasengittersteinen rsp. Schotterrasen zu befestigen.

7.1.6 Diese Ausleitungen für Müll- und Notfahrzeuge sind gegen eine Benutzung durch den allgemeinen Verkehr mit geeigneten Mitteln (umlegbare Poller ua.) zu sichern.

7.1.7 Die öffentlichen Fuß- und Radwege sind in Asphalt mit Aufpflasterungen an Kreuzungspunkten, sowie mit Pflasterstreifen um die begleitenden Baumpflanzungen auszubilden; auch eine wassergebundene Decke ist zulässig.

7.1.8 Der zentrale, öffentliche Fußgängerplatz im Baugebiet ist als grüner Platz zur Begegnung der Bewohner mit folgenden Mitteln zu gestalten:
- formale Baumstellung
- geschnittene Hecken
- radiale Pflasterbänderung
- Wassergebundene Decke oder Riesel
- Rasenflächen
- Sitzbänke

7.2.0 Die privaten Verkehrsflächen sind nach EAE 85 zu bemessen.

7.2.1 Die Zugänge zu den Gebäuden sind mit Betonpflaster oder mit Asphalt und Aufpflasterungen -für lange Wege- zu befestigen.

7.2.2 Die Stellplätze sind wasserdurchlässig mit Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfuge, mit Rasengittersteinen, wasserdurchlässigen Betonsteinen oder als wassergebundene Decke auszubilden.

7.2.3 Die Fahrgassen der Stellplätze sind ebenfalls wasserdurchlässig auszubilden, mit Ausnahme der hoher frequentierten Teilstrecken. Randlich in die Fahrgasse integriert sind für Fußgänger gut begehbare Wege aus Betonpflaster anzulegen.

7.2.4 Die Zufahrten zu den Tiefgaragen sind mit geräuscharmen Betonsteinen auszubilden.

8.0.0 Grünflächen

8.1.0 Das öffentliche Straßenbegleitgrün ist mit bodendeckenden Gehölzen, Kleinsträuchern und Bäumen pflegeextensiv auszubilden.

8.1.1 Der öffentliche Grünstreifen mit Leitungsrechten darf von den Anliegern mitgenutzt werden. Eine Bepflanzung mit Kleinsträuchern und Stauden ist zulässig.

8.2.0 In den Grünflächen entlang des Narbonner Rings sind intensive Schutzpflanzungen aufzubauen.

8.2.1 Die Garagenanlagen entlang des Narbonner Rings sind mit Flachdach auszubilden und mit intensiver Dachbegrünung in die Schutzpflanzung einzugliedern.

8.3.0 Die privaten Vorgärten und Hauszugangsbereiche sind mit bodendeckenden Gehölzen, Stauden, Kleinsträuchern und Bäumen zu gestalten. Sie dienen der optischen Erweiterung des Straßenraums und sollen eine gewisse Offenheit und Durchlässigkeit sicherstellen.

8.3.1 Sie dürfen nicht eingezäunt werden.

8.4.0 Die Gemeinschaftsgrünflächen an Mehrfamilienhäusern sind in Teilräume zu gliedern und als Aufenthaltsräume für die Bewohner der Wohnanlage zu gestalten, sowie zweckentsprechend für die verschiedenen Altersgruppen auszustatten.

8.4.1 Die nutzbare Fläche hat mindestens 1,5 m2 pro Bewohner zu sein, der Rest dürfen private Gartenanteile zu EG-Wohnungen sein.

8.4.2 Sie sollen über angemessene befestigte Flächen mit Pergolen oder Pavillons verfügen.

8.4.3 Die befestigten Flächen der Begegnungsplätze sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Sie sollen eingebunden sein in die zusammenhängenden parkähnlich zu gestaltenden Gemeinschaftsflächen.

8.4.4 Die Kinderspielbereiche sind in diese Begegnungsplätze zu integrieren.

8.4.5 Es sollen mehrere dezentrale Spielbereiche angelegt werden, die in ihrer Gesamtheit ein für die verschiedenen Altersgruppen vielfältig nutzbares Spielkonzept ergeben gemäß DIN 18034.

8.4.6 Der verkehrsberuhigte Straßenraum ist in dieses Spielkonzept einzubeziehen.

8.4.7 Für Kleinkinder (3-6 Jahre) sind dezentral im Sicht- und Rufbereich zu den Wohnungen der mehrgeschossigen Bebauung entsprechende Spielplätze einzurichten.

8.4.8 In unmittelbarer Umgebung der Spielplätze dürfen "Giftpflanzen", die im Ministerialamtsblatt (21/76) aufgeführt sind, nicht gepflanzt werden.

8.4.9 Die Gemeinschaftgrünflächen sind offen zu gestalten.

8.5.0 Die privaten Wohngärten an Reihen- und Doppelhäusern, sowie die privaten Gartenanteile zu den EG-Wohnungen bei den mehrgeschossigen Gebäuden sind als vielfältige, blühende Nutz- und Ziergärten zu gestalten.

8.5.1 Diese Gärten sollen überwiegend mit Obst- und Fruchtbäumen strukturiert werden.

8.5.2 Die Negativpflanzenliste gemäß Ziffer 11.9.0 ff. sowie die Vorschlagsliste für die zulässigen Gehölze gemäß Ziffer 11.7.0 und 11.8.0 ff sind zu beachten.

9.0.0 Tiefgaragen

9.1.0 Die durchwurzelbare, wasser- und nährstoffspeichernde Vegetationsschicht muß eine Mindeststärke von 0,40 m und die Dränschicht von 0.20 m aufweisen.

9.1.1 In Bereichen mit Bäumen I. und II. Wuchsordnung muß die Vegetationsschicht mind. 0,80 m und die Dränschicht mind. 0,30 m betragen.

9.1.2 Die Statik ist dementsprechend auszulegen.

9.2.0 Bäume I. Wuchsordnung sind möglichst außerhalb der Tiefgarage zu pflanzen, um eine langfristige Standsicherheit der Bäume zu erreichen.

9.2.1 Tiefgaragen, die näher als 5 m an Grundstücksgrenzen gebaut werden, sind so zu konstruieren, daß am Rand eine Mindestüberdeckung von 1,50 m möglich ist.

10.0.0 Pflanzbindungen

10.1.0 Die zu erhaltenden Bäume sind gemäß RSBB -Richtlinie zum Schutz von Bäumen auf Baustellen (DIN 18920)- vor Beginn der Baumaßnahme mit geeigneten Mitteln im Wurzel- und Stammbereich zu sichern.

10.1.1 Abgrabungen im Wurzelbereich sind nicht zulässig bzw. müssen fachgerecht von Hand ausgeführt werden.

10.1.2 Befahrbare Flächen im Wurzelbereich sind als atmungsaktive, wasserdurchlässige Bodenbeläge auszubilden.

11.0.0 Pflanzgebote

11.1.0 Bäume an Gestaltungsschwerpunkten (öff. Geh- und Radweg mit Rondell; Wendeplatze; Baumtore) sind exakt an die im Planteil festgesetzte Stelle zu pflanzen.

11.2.0 Auf oberirdischen Stellplatzanlagen ist für jeweils 5 Stellplätze 1 Baum in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

11.3.0 In den privaten Wohngärten und Gartenanteilen ist je 150 m2 Gartenfläche bzw. je Garten mind. 1 Laubbaum zu pflanzen.

11.4.0 Mauern und fensterlose Wandflächen von jeweils mehr als 50 m2 sind mit Rankgewächsen zu begrünen.

11.5.0 Die Standorte für Restmüll- und Biotonnen sind mit Kletterpflanzen und Klettergerüsten einzugrünen.

11.5.1 Die zentrale Wertstoffsammelstelle ist mit Bäumen und Sträuchern an den geschlossenen Seiten einzugrünen.

11.6.0 Die Flachdachgaragen entlang des Narbonner Ringes sind mit entsprechender Überdeckung intensiv zu begrünen.

11.7.0 Für Pflanzungen sind je nach Standort sinnvoll zu verwenden:

11.7.1 Bäume I. Wuchsordnung:
-Acer Platanoides, Spitzahorn
-Betula pendula, Weißbirke
-Fagus silvatica, Rotbuche
-Pinus silvestris, Waldkiefer
-Quercus robur, Stieleiche
-Tilia cordata, Winterlinde
-Ulmus glabra, Bergulme

11.7.2 Bäume II. und III. Wuchsordnung:
-Acer campestre, Feldahorn
-Carpinus betulus, Hainbuche
-Crataegus laev. P.S., Rotdorn
-Populus tremula, Zitterpappel
-Prunus avium, Vogelkirsche
-Pyrus pyraster, Holzbirne
-Sorbus aucuparis, Vogelbeere
-Sorbus aria, Mehlbeere
-Taxus baccata, Eibe

11.7.3 Sträucher:
-Corylus avellana, Waldhasel
-Cornus mas, Kornelkirsche
-Cornus sanguinea, gemeiner Hartriegel
-Crataegus monogyna, Weißdorn
-Ilex aquifolium, Stechpalme
-Ligustrum vulgare, gemeiner Liguster
-Lonicera xylosteum, gemeine Heckenkirsche
-Rosa arvensis, Feldrose
-Rosa canina, Hundsrose
-Rosa glauca, Hechtrose
-Salix cepraea, Salweide
-Sambucus nigra, schwarzer Holunder
-Viburnum lantana, wolliger Schneeball

11.7.4 Geschnittene Hecken:
-Acer campestre, Feldahorn
-Carpinus betulus, Hainbuche
-Fagus silvatica, Rotbuche
-Ligustrum vulg. 'Atrovirens', schwarzgrüner Liguster
-Picea omorika, serbische Fichte
-Spirea x vanhouttei, Prachtspiere

11.7.5 Kletterpflanzen:
-Clematis alpina, Alpenwaldrebe
-Hedera helix, gemeiner Efeu
-Lonicera caprifolium, Jelängerjelleber
-Lonicera henryi, immergr. Geißschlinge
-Polygonum aubertii, Schlingknöterich
-Parthenocissus quinquefolia, Wilder Wein
-Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii', Selbstklimmer

11.8.0 In den Gartenbereichen dürfen zusätzlich zu den vorgenannten Arten Ziergehölze verwendet werden, allerdings sollen die heimischen Arten überwiegen.

11.8.1 Artenauswahl zulässiger Ziergehölze:
-Kupfer-Felsenbirne
-Grüne Heckenberberitze
-Schmetterlingsstrauch in Sorten
-Buchsbaum
-Scheinquitten
-Goldglöckchen (Forsythie)
-Perlmuttstrauch
-Latzchen in Sorten
-Fingersträucher in Sorten
-Zierkirschen in Sorten
-Zierapfelbäume in Sorten
-Strauchrosen in Sorten
-Schneeball in Sorten

11.9.0 Negativ-Pflanzenliste
Folgende Gehölze sind aus Gründen des Stadt- und Landschaftsbildes nicht zugelassen:

11.9.1	Ahornarten	- alle rotlaubigen und weißbunten Arten sowie Silberahorn
11.9.2	Buchen	- die Blutbuche sowie die Trauerbuche
11.9.3	Pappeln	- die italienische Pyramidenpappel
11.9.4	Weiden	- alle Trauerformen
11.9.5	Tannen	- alle blau- und silbernadeligen Arten
11.9.6	Zedern	- alle Arten
11.9.7	Scheinzypressen	- alle blaunadeligen Sorten
11.9.8	Fichten	- alle blau- und silbernadeligen Arten
11.9.9	Lebensbaum/Thuja	- alle Sorten
11.9.10	Wacholder	- alle gelb-, blau- und silbernadeligen Arten
11.9.11	Eiben	- alle gelbnadeligen Arten
11.9.12	sowie Bäume mit strenger Kugel- oder säulenförmiger Krone, wie z.B. Kugel-Ahorn, Lauben-Ulme, Kugel-Akazie, Pyramidenpappel u.a.	

11.10.0 Pflanzgrößen

11.10.1 Bäume I. Wuchsordnung:
Für die großkronigen Bäume werden Hochstämme und Stammbüsche,i.d.R. 4 x verpflanzt, Stammumfang mind. 18 - 20 cm vorgeschrieben.

11.10.2 Bäume II. Wuchsordnung:
Für die mittelkronigen Bäume werden Hochstämme und Stammbüsche,i.d.R. 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 14 - 16 cm vorgeschrieben.

11.10.3 Bäume III. Wuchsordnung:
Für die kleinkronigen Bäume werden Hochstämme und Stammbüsche,i.d.R. 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 10 - 12 cm vorgeschrieben.

11.10.4 Sträucher:
Zulässig sind Sträucher in der Pflanzqualität 100/150 cm,i.d.R. 2 x verpflanzt.

11.11.0 Pflanzweite, Pflanzabstand

11.11.1 Die freiwachsenden Hecken sind als 2-reihige Hecke auszuführen. Der Reihen- und Pflanzabstand beträgt je 1 m. Sie sind nach dem Prinzip der "Kern-Mantel-Pflanzung" aufzubauen.

11.11.2 Für geschnittene Hecken sind pro lfm 3 Stück zu pflanzen.

11.12.0 Baumgruben

11.12.1 Für die im Plan an der jeweiligen Stelle festgesetzten Bäume sind entsprechend der Wuchsordnung ausreichend große Baumgruben vorzusehen.

11.12.2 Auf beengten Standorten sind die Baumscheiben überfahrbar auszubilden und mit einem Bewässerungs- und Belüftungsset zu versehen.

12.0.0 Sichtdreiecke

12.1.0 Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Bepflanzung über 0,80 m Höhe, gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbahnmitte, unzulässig.

12.1.1 Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende, hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,50 m Höhe.

13.0.0 Einfriedungen

13.1.0 Einfriedungen sind zulässig für die privaten Wohngärten an den Doppel- und Reihenhäusern.

13.1.1 Zulässig sind verzinkte Maschendraht- und Staketenzäune mit einer max. Höhe von 1,00 m.

13.1.2 Die Vorgärten dürfen nicht eingezäunt werden.

13.2.0 Die Gemeinschaftsgrünflächen dürfen nur gegen vielbefahrene Straßen eingezäunt werden, ansonsten sind sie offen zu gestalten im Zusammenhang mit den Wohnstraßen und Fußwegen.

14.0.0 Freiflächengestaltungspläne

14.1.0 Im Rahmen der Eingabeplanung sind für die Einzelbauvorhaben -mit Ausnahme der Einzel- und Doppelhäuser- qualifizierte Freiflächengestaltungspläne vorzulegen, in denen detaillierte, flächenscharfe Angaben gemacht werden bezüglich begrünter Grundstücksflächen, Ausstattung, Bepflanzung, Bodenbeläge, Abgrabungen usw.

14.1.1 Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes sind nachzuweisen und sinnvoll weiterzuentwickeln.

15.0.0 Planungsteil Grüngordnung
Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes, aufgestellt vom Architekturbüro Manfred Bögl, Weilheim, in der Fassung vom 02.08.1993, geändert am 01.02.1994 geändert am 09.05.94

D) Hinweise durch Text

Siehe Bebauungsplan

E) Verfahrenshinweise

(120)

Genehmigte Fassung

Stadt Weilheim i. OB.

GRÜNORDNUNGSPLAN
FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN
"HARDTKAPELLENSTR./ NARBONNER RING UND ULMENSTRASSE"
als Bestandteil des Bebauungsplanes

in der Fassung vom 02.08.1993
geändert am 01.02.1994
geändert am 09.05.1994

Stadt Weilheim: _____

Planfertiger:

JOSEPH WURM
DIPL.-ING. UNIV. LANDSCHAFTS-ARCHITEKT BDLA
PLANUNGSBÜRO FREIANLAGEN GRÜNORDNUNG LANDSCHAFT
MÜNCHNER STRASSE 8 82362 WEILHEIM i. OB. T + F: 0881/61234