WA1	II
GRZ 0,4	GFZ 0,8
F> 275 m²	2 Wo
o	D

vorderes Baufenster:
SD/PD 40° FH:9,50m-10,00m ü. OK Gehweg
TH:5,20m- 5,70m ü. OK Gehweg

hinteres Baufenster:
SD/PD 25°-40° FH:max.9,50m ü. OK Gehweg
TH:max.6,20m ü. OK Gehweg

WA4	II
GRZ 0,3	GFZ 0,6
F> 275 m²	2 Wo
o	D

SD 56° FH:max.10,50m ü. OK Gehweg
TH:max. 4,00m ü. OK Gehweg

WA1	II
GRZ 0,4	GFZ 0,8
F> 275 m²	2 Wo
o	D

vorderes Baufenster:
SD/PD 40° FH:9,50m-10,00m ü. OK Gehweg
TH:5,20m- 5,70m ü. OK Gehweg

hinteres Baufenster:
SD/PD 25°-40° FH:max.9,50m ü. OK Gehweg
TH:max.6,20m ü. OK Gehweg

WA2	II-III
GRZ 0,4	GFZ 1,2
F> 275 m²	
o	

SD/PD 25°-40° FH:max.12,00m ü. OK Gehweg bzw. Straße
TH:max. 7,00m ü. OK Gehweg bzw. Straße

WA4	II
GRZ 0,3	GFZ 0,6
F> 275 m²	2 Wo
o	D

SD 56° FH:max.10,50m ü. OK Gehweg
TH:max. 4,00m ü. OK Gehweg

WR1	II
GRZ 0,3	GFZ 0,6
F> 275 m²	2 Wo
o	D

SD 35°- 56° FH:max.9,50m ü. OK Verkehrsfläche
TH:max.6,00m ü. OK Verkehrsfläche

WA1	II
GRZ 0,4	GFZ 0,8
F> 275 m²	2 Wo
o	D

vorderes Baufenster:
SD/PD 40° FH:9,50m-10,00m ü. OK Gehweg
TH:5,20m- 5,70m ü. OK Gehweg

hinteres Baufenster:
SD/PD 25°-40° FH:max.9,50m ü. OK Gehweg
TH:max.6,20m ü. OK Gehweg

WA3	II
GRZ 0,4	GFZ 0,8
F> 275 m²	2 Wo
o	D

vorderes Baufenster:
SD 56° FH:max. 10,50m ü. OK Gehweg
TH:max. 4,00m ü. OK Gehweg

hinteres Baufenster:
SD/PD 25°-40° FH:max.10,50m ü. OK Gehweg
TH:max. 6,20m ü. OK Gehweg

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO
- WR — Reine Wohngebiete nach § 3 BauNVO
- 1-4 — Bezeichnung der einzelnen Baugebiete

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ — Grundflächenzahl
- GFZ — Geschossflächenzahl
- z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- z.B. (II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend
- z.B. II-III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- Wo — maximale Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude
- FH — maximale First- bzw. Gebäudehöhe
- TH — maximale Traufhöhe, jeweils bezogen auf Normal Null, auf die absolute Höhenlage der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche oder auf die absolute Höhenlage des gewachsenen Geländes

Bauweise, Baugrenzen

- o — offene Bauweise
- Baugrenze
- Baulinie
- D — nur Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- Straßenbegrenzungslinie

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze unterschiedlicher Nutzung

Planzeichen für gestalterische Festsetzungen

z.B. 20°-30° Dachneigung (in Altgrad), untere und obere Grenze

- SD — Satteldach
- PD — Pultdach
- FD — Flachdach
- Hauptfirstrichtung

Hinweise (Planzeichen und Einschriebe ohne Normcharakter)

- bestehende Grundstücksgrenze
- z.B. 9 164/2 — Flurstücksnummer
- bestehende Hauptgebäude
- bestehende Nebengebäude und Garagen
- 5.50 — Maßangaben (in Meter)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

I. Planungsrechtliche Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs.5+6 und § 4 Abs.2+3 BauNVO

I.1 In den Baugebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind die im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs.3 Nr. 2, 3, 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
Im Baugebieten WR 1 sind die im Reinen Wohngebiet gemäß § 3 Abs.3 Nr. 1, 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16 und 17 BauNVO i.V.m.§ 31 Abs.1 BauGB

I.2 In den Baugebieten sind die zulässigen Gebäudehöhen (Firsthöhe, Traufhöhe) durch Planeinschrieb geregelt. Bezugspunkt ist die Hinterkante der Verkehrsfläche, die das Grundstück erschließt, gemessen jeweils in der Mitte der anliegenden Grundstücksgrenze.
Von der Höhenfestsetzung ausgenommen sind untergeordnete haustechnische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsrohre etc..

Mindestgröße der Baugrundstücke — § 9 Abs.1 Nr. 3 BauGB

I.3 Die Mindestgröße für Baugrundstücke beträgt 275 m²

Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden — § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB

I.4 In den Baugebieten WA1, WA3, WA4 und WR1 sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.

Stellplätze und Garagen — § 9 Abs.1 Nr.22 BauGB i.V.m. §12 Abs.6 BauNVO § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m § 23 Abs.5 BauNVO

I.5 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den für diesen Zweck umgrenzten Flächen mit der Bezeichnung 'Ga' zulässig. Sofern auf einem Baugrundstück keine Flächen für Garagen und Carports umgrenzt sind, sind Garagen und Carports abweichend von Satz 1 auch im seitlichen Bauwich der Hauptbaukörper (Bezugspunkt: Erschließungsstraße) zulässig.

überbaubare Grundstücksfläche — § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 31 Abs.1 BauGB und § 23 Abs.5 BauNVO

I.6 In den Baugebieten WA 3 und WA 4 dürfen Gebäudeteile, die in ihrer Breite maximal ein Drittel der Breite der an einer Baulinie anliegenden Gebäudeseite des Hauptbaukörpers einnehmen, diese Baulinie ausnahmsweise um bis zu 1,0 Meter unter- oder überschreiten.

Bauweise — § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 31 Abs.1 BauGB und § 22 BauNVO

I.7 Im Baugebiet WA 4 sind auf den Grundstücken mit den Flurnummern 9158/3, 9158/10 und 9158/13 ausnahmsweise auch Einzelhäuser zulässig.

Festsetzung von Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes — § 9 Abs.1 Nr.24a BauGB

I.8 In den zeichnerisch festgesetzten (Teil-) Baugebieten WA 1 und WA 4 sind nach Norden und nach Westen orientierte Wohnräume mit Schallschutzfenstern mindestens der Klasse II (bewertetes Schalldämmaß 30-34 dB(A)) auszustatten.

Festsetzung der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

I.9 Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Bauwerken freizuhalten. Nebenanlagen, die der gärtnerischen Nutzung dienen, sind ausnahmsweise zulässig. Innerhalb der Pflanzflächen sind je angefangener 100m² überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum oder wahlweise ein einheimischer Laubbaum (Stammumfang 12-14cm) gemäß Pflanzliste 1-2 (vgl. im Anhang der Begründung) anzupflanzen. Die Erhaltung von adäquatem Baumbestand kann entsprechend angerechnet werden, ausnahmsweise auch außerhalb der Pflanzflächen.

Festsetzung der Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB

I.10 Die mit einer Pflanzbindung festgesetzten Flächen sind unversiegelt zu erhalten; Bepflanzungen gemäß Pflanzlisten 1-4 (vgl. im Anhang der Begründung) sind zulässig. Abweichend hiervon sind in den Baugebieten WA 4 die mit einer Pflanzbindung festgesetzten Flächen zu mindestens 75% unversiegelt zu erhalten; Hauszuwegungen und Einrichtungen für die Müllentsorgung sind zulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschrift) § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 91 Abs. 1, 3 und 4 BayBO

II.1 Dacheindeckung
Für die Dacheindeckung von Dächern der Hauptbaukörper mit einer Neigung von mindestens 25° sind nur Tondachziegel und Betondachsteine in roten und braunen Tönungen zulässig. Die Anbringung von Solar- und photovoltaischen Anlagen auf Dachflächen ist zulässig.

II.2 Angleichung von Dächern
In allen Baugebieten müssen Doppelhäuser und Hausgruppen innerhalb eines zusammenhängenden Baufeldes die selbe Dachform, -neigung und -eindeckung aufweisen; dies gilt auch für Dachaufbauten. Bei geneigten Dächern müssen sie auch annähernd die selbe Traufhöhe (bis max. 0,50 m Unterschied) und annähernd die selbe Firsthöhe (bis max. 0,75 m Unterschied) haben.

II.3 Dacheinschnitte und -aufbauten
Im Baugebiet WA 1 sind Dachaufbauten nur in den jeweils in zweiter Reihe festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Im Baugebiet WA 4 und in den jeweils in erster Reihe festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen des Baugebiets WA 3 sind Dachaufbauten nur in Form von Schleppgaupen zulässig.
In den übrigen überbaubaren Flächen sind Dachgaupen nur als Schlepp-, Spitzgiebel-, Walm- oder Flachdachgaupen zulässig.
Im Übrigen sind Zwerchgiebel und Dachgaupen nur auf Dächern mit einer Dachneigung von mindestens 35° zulässig. Sie dürfen jeweils maximal 2,50m breit sein und in ihrer summierten Gesamtbreite je Dachseite insgesamt 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten. Sie müssen zu den Giebelwänden der Gebäude einen horizontalen Abstand von mindestens 0,80 m und zum Dachfirst einen vertikalen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten.

II.4 Dachüberstände
Dachüberstände bei Dächern mit einer Neigung von mindestens 25° dürfen am Ortgang maximal 0,30 m und an der Traufe maximal 0,75 m betragen.

II.5 Fassadengestaltung
In den Baugebieten WA1, WA2, WA3, WA4 und WR1 sind Hauptgebäudefassaden nur in Putz auszuführen. Für den Gebäudesockel ist bis zur Oberkante des Erdgeschossfußbodens auch eine Verkleidung mit anderen Materialien zulässig. Oberhalb des Gebäudesockels sind andere Materialien bis zu einem Anteil von 10 % der Fassade je Gebäudeseite zulässig.
Doppelhäuser innerhalb eines zusammenhängenden Baufeldes müssen das gleiche Fassadenmaterial aufweisen.

II.6 Einfriedigungen
Einfriedigungen im Vorgartenbereich (= Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze bzw. deren Verlängerung) sind nur bis zu einer Höhe von 1,20m zulässig. Bei der Verwendung von lebenden Hecken im Vorgartenbereich findet die Pflanzliste 4 (vgl. im Anhang der Begründung) Anwendung. Einfriedigungen aus Maschendraht sind im Vorgartenbereich nicht zulässig.

II.7 Abstandsflächen
Die Bestimmungen des Art. 6 Abs. 4 und 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBo) finden Anwendung.

III. HINWEISE:

III.1 Die im Bebauungsplan innerhalb der Pflanzflächen PF festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Abschluss von genehmigungspflichtigen Baumaßnahmen auf dem zugehörigen Grundstück durchzuführen.

III.2 Ordnungswidrig nach Art. 89 der BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschrift: textliche Festsetzungen II.1. bis II.5 und zeichnerische Festsetzungen zur Dachform, -neigung und Firstrichtung) dieser Satzung verstößt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß Art. 89 Abs.1 BayBO mit einer Geldbuße bis zu 5.000,- EURO geahndet werden.

III.3 Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl.I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S.466).

III.4 Die Garagen-, Stellplatz- und Abstellplatzsatzung (GaStAbS) der Stadt Aschaffenburg findet Anwendung.

III.5 Im Plangebiet auftretende Funde von Bodenaltertümern sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Aufgefundene Gegenstände und Fundort von Bodenaltertümern sind unverändert zu belassen. Auf die Bestimmungen des Art.8 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes wird verwiesen.

Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), Art. 91 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, BayRS 2132-1-I) in der derzeit geltenden Fassung und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) in der derzeit geltenden Fassung hat der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Aschaffenburg, 11.01.2005
STADT ASCHAFFENBURG

gez. Klaus Herzog

Klaus Herzog
Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 18.03.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.07.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Unterrichtung der Bürger und Erörterung (frühzeitige Bürgerbeteiligung) gem. §3 Abs. 1 BauGB hat durch Aushang der Bebauungsplan-Vorentwürfe vom 14.05.2002 in der Zeit vom 10.07.2002 bis 31.07.2002 sowie Rahmen einer öffentlichen Versammlung am 17.07.2002 stattgefunden.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.03.2004 auf Grundlage des Bebauungsplan-Vorentwurfes vom 16.02.2004 gem. § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt. Sie erhielten Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb eines Monats, d. h. bis zum 07.05.2004.

Der Bebauungsplanentwurf vom 07.06.2004 wurde mit Begründungsentwurf vom 07.06.2004 in der Zeit vom 30.08.2004 bis einschließlich 01.10.2004 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. In der Bekanntmachung vom 20.08.2004 wurde angegeben, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht durchgeführt werden soll.

Der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg hat in der Sitzung am 06.12.2004 den Bebauungsplan vom 07.06.2004 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu vom 15.11.2004 gebilligt.

Aschaffenburg, 11.01.2005
STADT ASCHAFFENBURG

gez. Klaus Herzog

Klaus Herzog
Oberbürgermeister

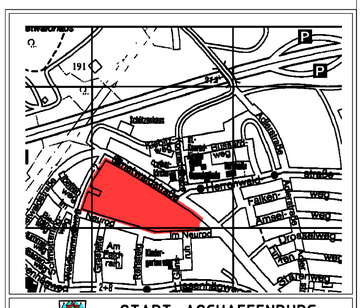
Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 14.01.2005 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Aschaffenburg, Dalbergstr. 15, Stadtplanungsamt, zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, Abs. 4 BauGB sowie auf § 215 Abs. 1BauGB ist hingewiesen worden.

Aschaffenburg, 14.01.2005
STADT ASCHAFFENBURG

gez. Klaus Herzog

Klaus Herzog
Oberbürgermeister



STADT ASCHAFFENBURG

Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Strietwaldstraße, Im Neurod und Waldbrunnenweg

Referat für Stadtentwicklung

Keßler

Sachbearbeiter	Datum	Geändert	Maßstab	B-Plan
Balch/Lingk	14.05.2002	17.04.2003/16.02.2004 07.06.2004	1:1000	16/6

H/B = 1130.0 / 1300.0 (1.47m²)

Allplan FT

BEBAUUNGSPLAN NR. 16 / 06

FÜR DAS GEBIET „STRIETWALDSTRASSE / IM NEUROD / WALDBRUNNENWEG"

BEGRÜNDUNG

Stadt Aschaffenburg Referat 7 Stadtplanungsamt

Entwurfsstand: 08. November 2004 Satzungsbeschluss

INHALTSVERZEICHNIS:

		Seite
I	**ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**	**4**
I.1	Anlass der Aufstellung eines Bebauungsplans	4
I.2	Stadtstrukturelle Einordnung und Entwicklungsabsicht	4
I.3	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	5
II	**ÜBERGEORDNETE PLANUNGSGRUNDLAGEN**	**7**
II.1	Verbindliche Planungsgrundlagen	7
II.1.1	Flächennutzungsplan	7
II.1.2	Aktuelles Planungsrecht	7
II.1.3	Umweltverträglichkeitsprüfung	8
II.2	Informelle Planungsgrundlagen	8
II.2.1	Landschaftsplan	8
III	**ANGABEN ZUM BESTAND UND DESSEN ENTWICKLUNG**	**9**
III.1	Bauliche Nutzung und städtebauliches Erscheinungsbild	9
III.1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	9
III.1.2	Bauweise und Stadtgestalt	11
III.1.3	Städtebauliche Mängel	11
III.2	Freiraum und Grünflächen	13
III.3	Verkehrserschließung	13
III.4	Technische Infrastruktur	14
III.5	Soziale Infrastruktur	14
III.6	Altlasten	15
III.7	Immissionen	15
III.8	Eigentumsverhältnisse	15
IV	**ERLÄUTERUNG DER PLANERISCHEN KONZEPTIONEN**	**16**
IV.1	Der aktuelle Bebauungsplanentwurf	16
IV.1.1	Städtebauliches Grundgerüst und Freiräume	16
IV.1.2	Verkehrserschließung	16
IV.1.3	Grünflächen und Bepflanzungen	16
IV.2	Entwurfsalternativen des Bebauungsplans: Fünf unterschiedliche Planungsvarianten	17

		Seite
V	**ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN**	**19**
V.1	Planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan	19
V.1.1	Art der baulichen Nutzung	19
V.1.2	Maß der baulichen Nutzung	19
V.1.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen	19
V.1.4	Mindestgröße der Baugrundstücke	20
V.1.5	Höchstzahl von Wohnungen	20
V.1.6	Stellplätze und Garagen	20
V.1.7	Verkehrsflächen	20
V.1.8	Anpflanzung und Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	21
V.1.9	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	21
V.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - Örtliche Bauvorschrift -	21
V.3	Hinweise	22
VI	**ERGÄNZUNGEN UND ÄNDERUNGEN DER PLANUNG IM ERGEBNIS DER BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND DER BÜRGER [ABWÄGUNG]**	**23**
VII	**KENNDATEN DER PLANUNG**	**24**
VIII	**FÖRMLICHER VERFAHRENSVERLAUF**	**25**

I ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

I.1 Anlass der Aufstellung eines Bebauungsplans

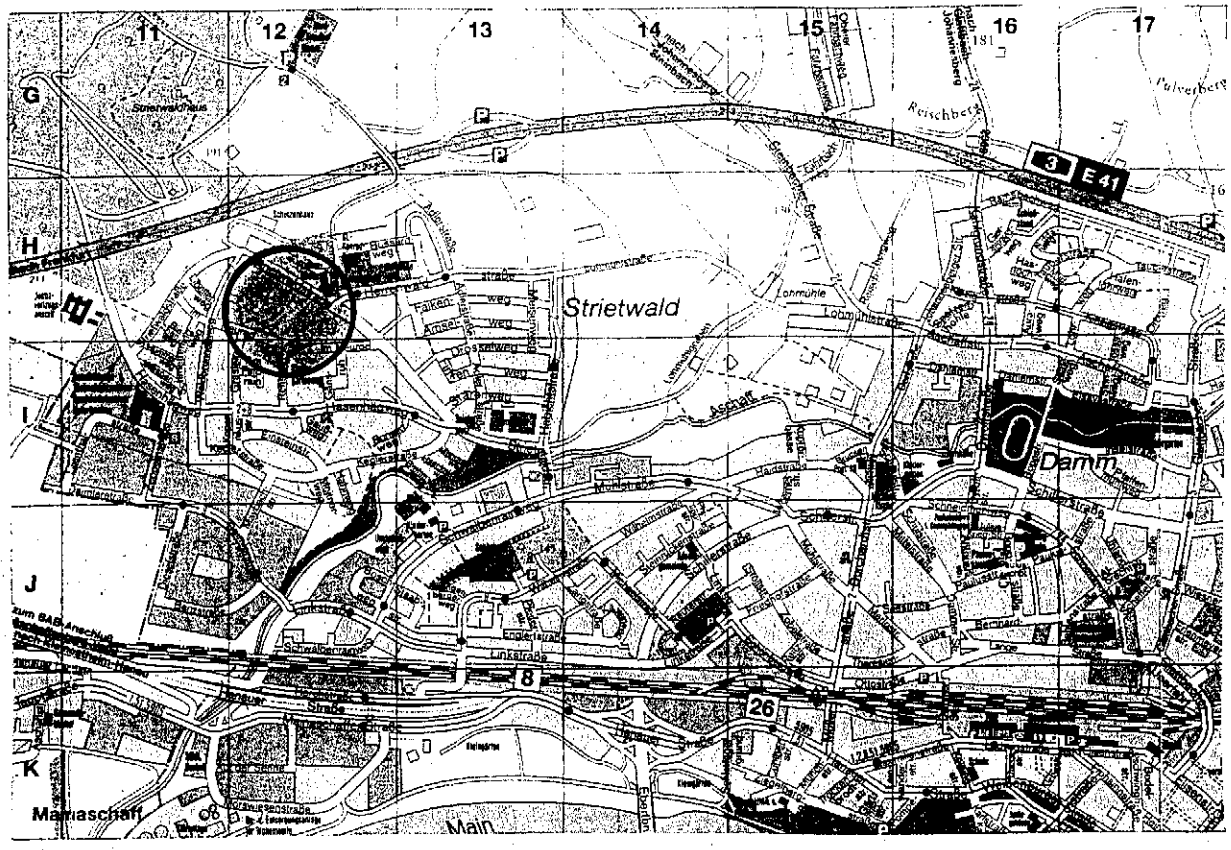
Die ersten Kleinsiedlungshäuser in der Strietwaldsiedlung wurden in den 30er Jahren des letzten Jahrhunderts entlang der Strietwaldstraße errichtet; ebenfalls noch vor dem Zweiten Weltkrieg erfolgte eine Bebauung entlang der von der Strietwaldstraße abzweigenden Straße „Im Neurod". Den Gedanken des Kleinsiedlungwesens folgend ist das durch diese beiden Straßenzüge und den Waldbrunnenweg abgegrenzte Quartier neben der straßenseitig noch weitgehend vorhandenen ursprünglichen Bausubstanz charakterisiert durch seine bis zu 95 Meter tiefen Grundstücke, die ursprünglich Raum für die einfachen Siedlerheimstätten, Stallungen und für den Selbstanbau von Nahrungsmitteln boten.
Inzwischen hat sich die Strietwaldsiedlung zum Wohngebiet gewandelt, die gärtnerische Produktion zum Zwecke der Selbstversorgung mit Nahrungsmitteln spielt nur noch eine sehr untergeordnete Rolle. Vielmehr manifestieren sich die gewandelten Wohnbedürfnisse der Bevölkerung in einer Vielzahl von An- und Umbauten der Anwesen, insbesondere die ehemaligen Stallungen sind beinahe flächendeckend durch Wohnraumerweiterungen ersetzt worden.

Die im Laufe der Zeit entstandenen Gebäudeerweiterungen, meist entlang der Grundstücksgrenze in die Tiefe des Grundstücks hineinragend, sowie die zunehmend zu beobachtenden Umbauten der straßenseitigen Siedlerhäuser können städtebaulich nicht befriedigen (vgl. auch Abschnitt III.1.3), sind unter dem Gesichtspunkt der gesunden Wohnverhältnisse sowie der Besonnung und Belüftung nicht optimal und beeinträchtigen zunehmend die erhaltenswerte stadtgestalterische Geschlossenheit der Anlage.
Aus diesem Grund ist eine städtebauliche Ordnung der Bebauung mit dem Ziel des Erhalts des Siedlungsbildes geboten. Solange eine rückwärtige Neuerschließung von Baugrundstücken nicht durchgesetzt werden kann bzw. soll, ist auch ein Schutz der ausgedehnten Gartenflächen vor zunehmender Bebauung mit Nebenanlagen erforderlich. Daneben soll der Bebauungsplan eine mögliche langfristige Option einer eigenständigen inneren Erschließung und Bebauung nicht verhindern.

I.2 Stadtstrukturelle Einordnung und Entwicklungsabsicht

Die Strietwaldsiedlung liegt im Nordwesten Aschaffenburgs. Sie gehört zum südöstlich gelegenen Stadtteil Damm, ist von diesem räumlich aber recht klar durch den Verlauf der Aschaff bzw. ausgedehnte landwirtschaftliche Flächen abgegrenzt. Im südwestlichen Teil des besiedelten Bereiches erstrecken sich Gewerbegebiete, geprägt ist der Stadtteil aber dominierend durch seine Wohnfunktion, die sich in überwiegend niedergeschossiger Bebauung wiederspiegelt. Die nördliche Begrenzung des Siedlungsgebietes bildet die scharfe Zäsur der Autobahn A 3.
Der Bereich um die Strietwaldstraße zählt zur frühesten Bebauung der Strietwaldsiedlung. Die ersten Kleinsiedlungshäuser wurden in den 30er Jahren des letzten Jahrhunderts entlang der Strietwaldstraße errichtet; ebenfalls noch vor dem Zweiten Weltkrieg erfolgte eine Bebauung entlang der von der Strietwaldstraße abzweigenden Straße „Im Neurod".
Die südliche Grenze des Bebauungsplangebiets ist rund 200m vom ansatzweise als Stadtteilzentrum fungierenden Bereich am Hasenhägweg entfernt; bis zum Hauptbahnhof ist eine Strecke von ca. 2.500m zu überwinden, das Stadtzentrum Aschaffenburgs liegt in einer Entfernung von ca. 3.000m.
Bedeutsam für die Ausdehnung und die Immissionssituation der Strietwaldsiedlung ist die stark befahrene Autobahn A 3, die - teils in Troglage - bis auf eine Entfernung von nur ca. 120m an die nordwestliche Ecke des Plangebiets heranrückt.

Abbildung 1 Lage des Plangebiets [Auszug aus dem Stadtplan, ohne Maßstab]



Planerische Zielsetzung des Bebauungsplans ist vorrangig die Steuerung der baulichen Fortentwicklung im Bestand unter besonderer Berücksichtigung der stadtgestalterischen Eigenarten der Siedlung.

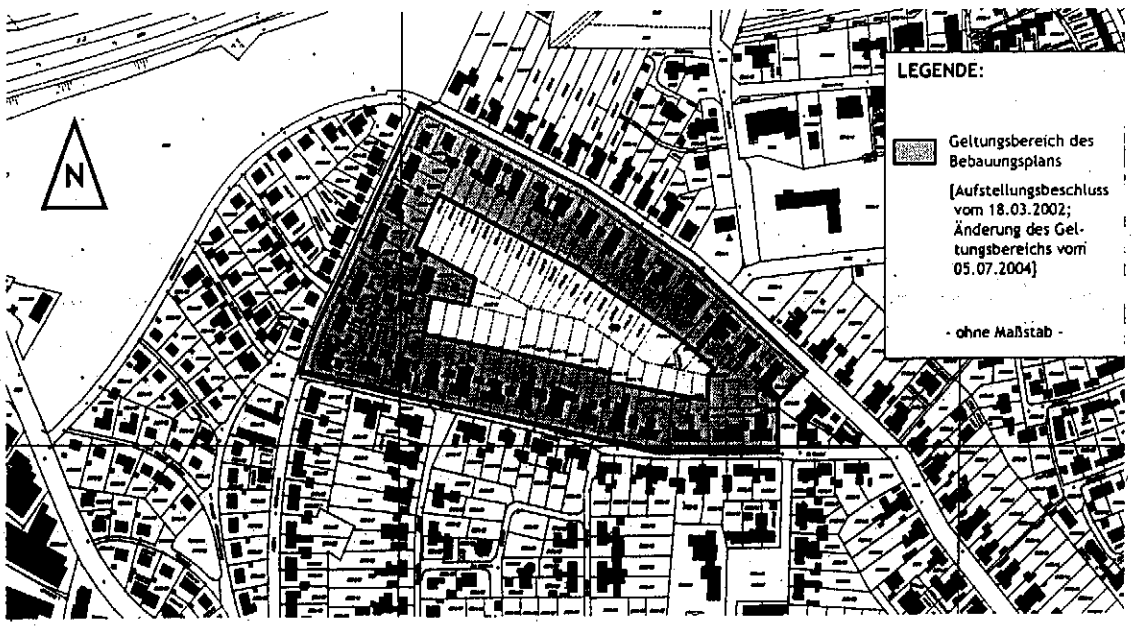
I.3 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Wesentlichen bestimmt durch die Straßenzüge Strietwaldstraße, Im Neurod und Waldbrunnenweg, in deren jeweiliger Straßenmitte die Grenze des Geltungsbereichs verläuft. Am östlichen Ende des Plangebiets rückt die Geltungsbereichsgrenze vom Straßenverlauf ab und fällt mit der westlichen bzw. nordwestlichen Grundstücksgrenze der Flurstücke 9164/57 und 9164/25 zusammen.
Dies hängt damit zusammen, dass für die Anwesen Strietwaldstraße 71 und 73 sowie Im Neurod 2a kein planerischer Regelungsbedarf besteht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans spart eine innenliegende, ausgedehnte Gartenzone aus. Teilflächen der Anwesen Strietwaldstraße 75 bis 127 (jeweils ungerade Hausnummer), Waldbrunnenweg 34 bis 66 (jeweils gerade Hausnummer) und Im Neurod 2 bis 52 (jeweils gerade Hausnummer) liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Im Einzelnen sind dies Grundstücksteile mit folgenden Flurnummern: 9158/2 bis 9158/21, 9164/2 bis 9164/23, 9164/26 bis 9164/52, 9164/54 bis 9164/55 und 9164/58 bis 9164/59.

Dazu kommen noch Teilflächen der Straßengrundstücke mit den Flurnummern 9166/1 (Strietwaldstraße), 9156/1 (Im Neurod) und 9158/1 (Waldbrunnenweg).

Abbildung 2 *Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans* *[ohne Maßstab]*



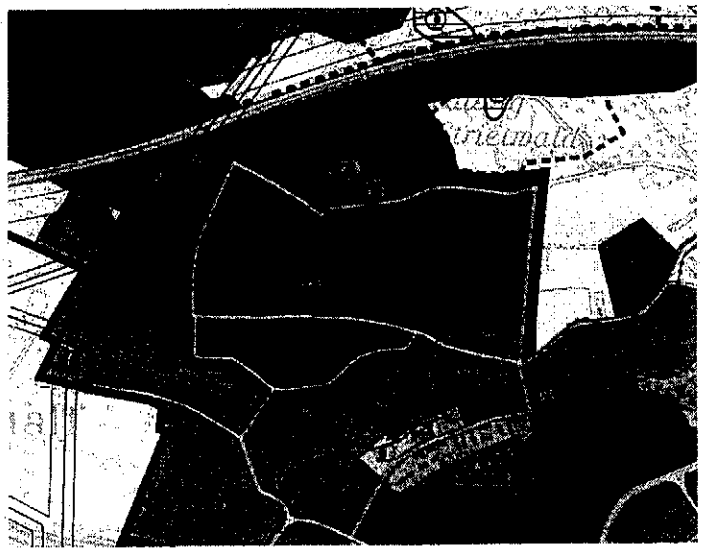
II ÜBERGEORDNETE PLANUNGSGRUNDLAGEN

II.1 Verbindliche Planungsgrundlagen

II.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Aschaffenburg stellt für das Plangebiet flächendeckend „Wohnbaufläche" dar.
Der Bebauungsplan übernimmt mit den Baugebietsausweisungen als „Allgemeines Wohngebiet" bzw. als „Reines Wohngebiet" vollständig die Vorgabe des Flächennutzungsplans und ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Abbildung 3 *Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 1987 [M 1 : 15.000]*



II.1.2 Aktuelles Planungsrecht

Bei dem Quartier „Strietwaldstraße / Im Neurod / Waldbrunnenweg" handelt es sich für einen bereits bebauten, ca. 30-45m tiefen Streifen entlang der äußeren Erschließungsstraßen um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB. Dieser durchgehende Baugebietsstreifen weist den Charakter eines Allgemeinen Wohngebiets (§ 4 BauNVO) auf, in dem das Wohnen klar dominiert.
Die im Inneren des Quartiers vorhandenen zusammenhängenden, derzeit hauptsächlich hausgärtnerisch genutzten Flächen sind in ihrer Großzügigkeit bedingt durch den Gedanken des Kleinsiedlungswesens aus der Entstehungszeit der Siedlung. Planungsrechtlich ist die Siedlung einst als „Kleinsiedlungsgebiet" im Sinne des § 2 Baunutzungsverordnung einzustufen gewesen, inzwischen hat sich aber eine Wandlung zum Wohngebiet hin vollzogen, die Eigenbedarfsdeckung mit Nahrungsmitteln spielt nunmehr eine untergeordnete Rolle.
Die weitläufigen Gärten sind zwar stark durch die angrenzende Wohnnutzung vorgeprägt, planungsrechtlich sind sie aber kein Bauland. Durch den Bebauungsplan soll nun lediglich die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten im Bestand geregelt werden, die nahezu vollständig über bereits vorhandene Baurechte im Sinne des § 34 BauGB gedeckt sind. Im Plangebiet wird also planungsrechtlich kein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz vorbereitet. Eine naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich, es müssen keinerlei Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a Abs.3 BauGB festgesetzt werden.

II.1.3 Umweltverträglichkeitsprüfung

Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) schreibt u.a. für Städtebauprojekte unter gewissen Bedingungen und ab einer gewissen Größenordnung die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer vorgeschalteten „allgemeinen Vorprüfung" mit Erstellung eines Umweltberichts vor.
In vorliegendem Fall ist der in Anlage 1 zum UVPG unter Nr. 18.8 benannte Schwellenwert von 20.000qm zulässiger Grundfläche weit unterschritten, zudem werden keine über das vorhandene Recht hinausgehenden überbaubaren Flächen ausgewiesen.
Sowohl auf die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung als auch auf die „allgemeine Vorprüfung" zur UVP-Pflichtigkeit kann verzichtet werden.

II.2 Informelle Planungsgrundlagen

II.2.1 Landschaftsplan

Der geltende Landschaftsplan der Stadt Aschaffenburg, der keine Rechtswirkung entfaltet, stellt das gesamte Plangebiet als Baugebiet mit großzügiger innenliegender Grünfläche dar und steht in dieser Differenzierung nicht vollständig in Einklang mit dem Flächennutzungsplan. Konsequenzen für die Bebauungsplanung ergeben sich daraus aber nicht.

III ANGABEN ZUM BESTAND UND DESSEN ENTWICKLUNG

III.1 Bauliche Nutzung und städtebauliches Erscheinungsbild

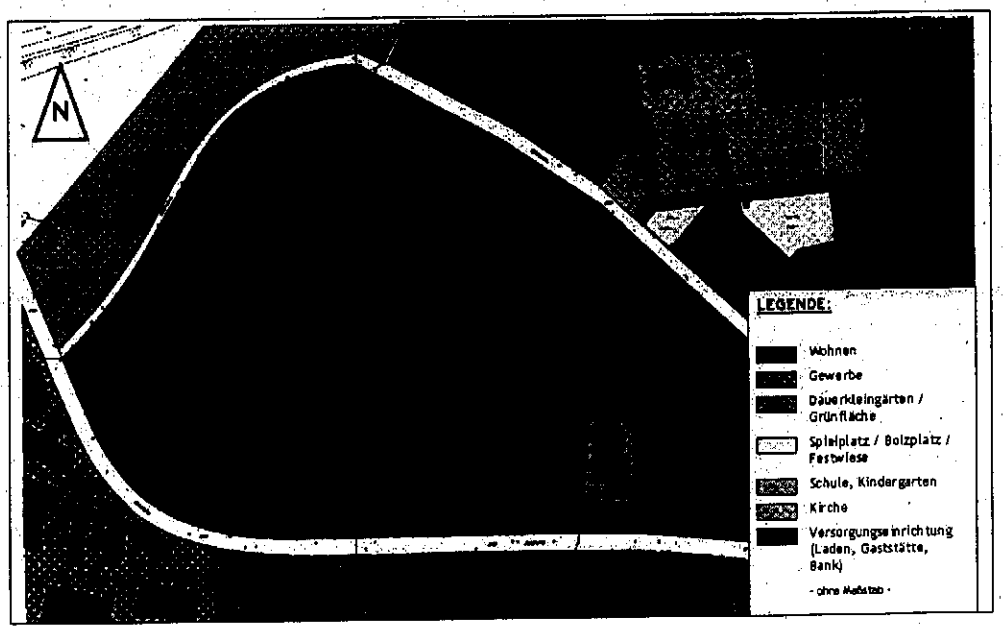
III.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist dominant durch niedergeschossige Wohnbebauung geprägt. Eine neue Wohnbebauung fügt sich hier also relativ unproblematisch ein.

Südwestlich des Hasenhägweg beginnt das Gewerbegebiet Strietwald, das auf die geplante Wohnbebauung keinen störenden Einfluss ausübt. Anders die im Norden befindliche Autobahn A 3, die derzeit spürbare und - zumindest in Teilbereichen des Plangebiets - grenzwertüberschreitende Lärmeinwirkungen bedingt. Mit der Realisierung der bereits planfestgestellten Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände und -wälle; Planfeststellungsbeschluss vom 29.01.2002) wird sich die Situation allerdings entscheidend verbessern.

Das Plangebiet und die unmittelbare Umgebung sind arm an öffentlichen Grünflächen, hier stehen nur der Spielplatz und die Bolz- und Festwiese (Gickelskerbwiese) gegenüber der Strietwaldschule zur Verfügung. Dieser Mangel kann aber durch die allen Wohngebäuden zugeordneten privaten Hausgärten, durch die Dauerkleingärten westlich der Strietwaldstraße und durch die ausgedehnten Waldflächen nördlich der Autobahn kompensiert werden.

Abbildung 4 Nutzungskategorien im näheren Umfeld des Plangebiets [ohne Maßstab]



Das Plangebiet entspricht aktuell einem Allgemeinen Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO, in dem das Wohnen klar dominiert.

Im Bestand sind Bautiefen vorzufinden, die eine generelle Differenzierung des Quartiers in zwei Nutzungszonen bewirken:
Entlang der Strietwaldstraße und des Neurod endet die Wohnbebauung etwa bei einer Bautiefe von 30 Metern, jenseits dieses Bereiches finden sich ausgedehnte Gärten, zum Teil noch mit Rudimenten der Kleinsiedlungstätigkeit, z.B. Lagerschuppen, Kleintierställe durchsetzt.

Die Geschossigkeit der Hauptbaukörper liegt durchweg bei maximal zwei Vollgeschossen. Die straßenbegleitend errichteten Siedlungshäuser verfügen jeweils über ein Erdgeschoss plus ein ausgebautes Dachgeschoss, wobei die giebelständigen Siedlungshäuser an der Strietwaldstraße aufgrund eines Kniestocks höhere Wandflächen ausweisen. Die zu Wohnzwecken genutzten Anbauten weichen in ihrer Ausprägung und Gestaltung (Geschossigkeit, Höhe, Dachneigung und -gestaltung, Firstrichtung) zum Teil stark von den Siedlungshäusern ab.

Abbildungen 5 + 6: Beispiele für eine abweichende Ausprägung zwischen Siedlungshaus und rückwärtigem Anbau bzw. Gebäude

Die Gebäude im Plangebiet erreichen in der Regel eine Firsthöhe von maximal 10,50m und eine Traufhöhe von maximal 4m (Siedlungshäuser Waldbrunnenweg und Neurod) bzw. 6,20m (Siedlungshäuser Strietwaldstraße und rückwärtige Wohngebäude).
Eine Ausnahme bildet das Gebäude Strietwaldstraße 87, das sowohl Wohnungen als auch einen Metzgereiladen und eine Gaststätte („Bergmühle") beherbergt. Dieser Baukörper erreicht eine bei drei Vollgeschossen eine Firsthöhe von etwa 12 Metern und eine Traufhöhe von ca. 7m.
Höhenbezugspunkt ist jeweils die angrenzende Verkehrsfläche.

Im Quartier sind in der Regel Grundflächenzahlen bis maximal 0,2 und Geschossflächenzahlen bis maximal 0,4 (Obergrenze der Geschossflächen: 350qm je Grundstück entlang der Strietwaldstraße außer Hausnr. 87 / 300qm je Grundstück im Neurod) vorzufinden.

III.1.2 Bauweise und Stadtgestalt

Im Plangebiet und in der näheren Umgebung dominiert eine streng straßenbegleitende offene Bebauung, die praktisch vollständig aus Doppelhäusern mit steilem Satteldach besteht. Durch die Orientierung der Häuser zur Straße ergibt sich die typische (und günstige) Zonierung vom öffentlichen Straßenraum über den halböffentlichen Vorgarten bis zum privaten Hausgarten, der aufgrund der Stellung der Baukörper vom öffentlichen Raum abgekehrt ist. Das weitgehend homogene und intakte straßenbegleitende Siedlungsbild ist der einheitlichen, sachlichen Ausformung der ursprünglichen Siedlungshäuser, der abschnittsweise annähernd identischen Kubatur der Baukörper, den gleichen Dachformen und -neigungen und den zum großen Teil noch unversiegelten Vorgartenflächen zu verdanken. Die hiervon teilweise stark abweichende Bebauung in zweiter Reihe gefährdet die stadtgestalterische Geschlossenheit der Gesamtanlage zunehmend.

Die Bebauung entlang des nordwestlichen Abschnitts der Strietwaldstraße stellt eine städtebauliche Besonderheit dar, weil die Doppelhäuser giebelständig zur Straße errichtet wurden. Wenngleich diese Bauweise für die Strietwaldsiedlung etwas aus dem Rahmen fällt, fügt sich das Quartier aufgrund seiner gestalterischen Sachlichkeit und „Ruhe" sehr unaufdringlich und vorteilhaft in das Wohngebiet ein.

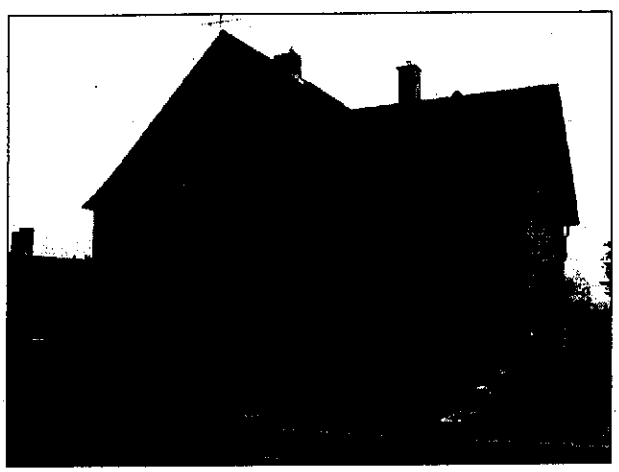
Die Hauptfassaden der Wohngebäude sind mit Ausnahme einzelner rückwärtiger Anbauten durchweg verputzt, wobei der Gebäudesockel in vielen Fällen mit anderen Materialien verkleidet wurde. Die straßenbegleitenden Hauptgebäude sind mit Satteldächern in einer Dachneigung von 40 Grad (Strietwaldstraße) bzw. 56 Grad (Waldbrunnenweg, Im Neurod) versehen; die Dachflächen sind in der Strietwaldstraße mit zwei Ausnahmen (Nr. 117 und 119) gänzlich ohne Dachaufbauten, im Waldbrunnenweg und Im Neurod hingegen ist die Dachlandschaft geprägt durch eine Vielzahl von praktisch identischen Schleppgaupen.

Bauliche Anlagen im Quartiersinneren sind durchweg als Doppelhaushälfte grenzständig errichtet, Dachformen und -neigungen differieren stark (flach bis steil geneigte Sattel- und Pultdächer, diverse Dachaufbauten, unterschiedliche Trauf- und Firsthöhen).

III.1.3 Städtebauliche Mängel

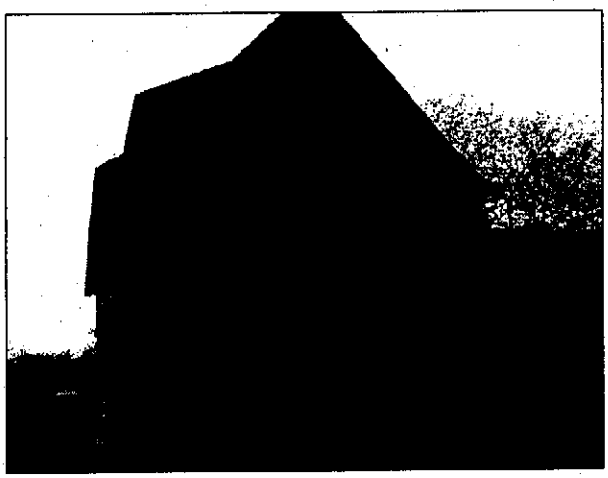
Insbesondere entlang der Strietwaldstraße und Im Neurod sind im Laufe der Zeit eine Vielzahl von An-, Um- und Neubauten vorgenommen worden. Die Gebäudeerweiterungen älteren Datums entlang der Grundstücksgrenzen stören das Erscheinungsbild der Siedlung weniger, da sie sich dem Vorderhaus eindeutig unterordnen. Unproportionierte rückwärtige Neubauten und insbesondere seitliche Anbauten und Dachaufbauten an giebelständige(n) Siedlungshäuser(n) stören die stadtgestalterische Geschlossenheit der Gesamtanlage hingegen empfindlich.

Abbildung 7 bis 11 Beispiele für städtebauliche Mängel



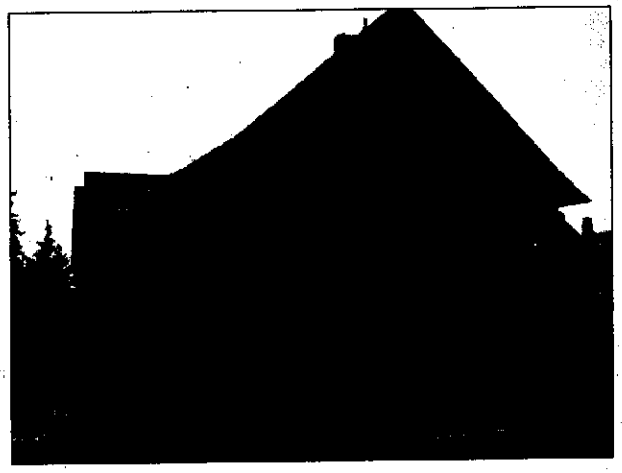
Ortsbildstörender Quergiebel mit zusätzlichem Dachaufbau und Tiefgaragenzufahrt

Ortsbildstörender Quergiebel mit unangemessenem Eingriff in das Hauptdach (gravierende Veränderung der Dachform, Hauptfirstrichtung und Trauflinie)



Vollständig versiegelter Vorgartenbereich und störendes Vordach

Störende und für die Siedlungshäuser untypische Dachgaupe im Spitzboden



Rückwärtiger auskragender Anbau ohne Zäsur (Zwischenbau) an Siedlungshaus angehängt.

III.2 Freiraum und Grünflächen

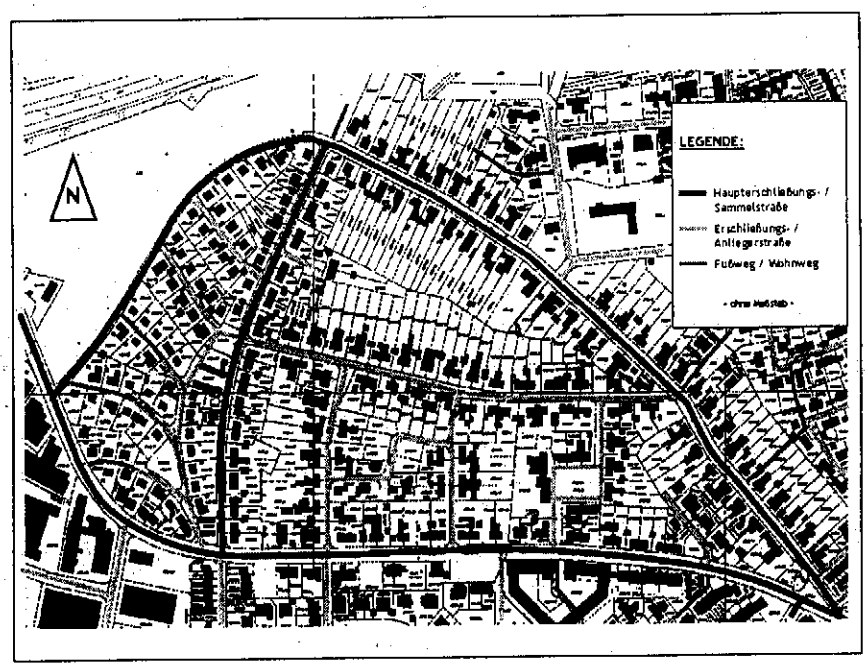
Die im Plangebiet vorhandenen Freiräume (Verkehrsflächen, Vor- und Hausgärten) sind vollständig anthropogen geprägt und der menschlichen Nutzung unterworfen. Die Vorgärten bilden in der Addition ein ortsbildprägendes umlaufendes Band von weitgehend unversiegelten Freiflächen, die allerdings keinen nennenswerten Baumbestand beherbergen. Die Hausgärten im Quartierinneren des Plangebiets bilden in ihrer Summe einen großen, zusammenhängenden Freiraum (knapp 2 ha) mit einer Vielzahl von Gehölzen. Sie haben inzwischen allerdings einen Wandel von ackerbaulich genutzten Flächen zum Zwecke der Eigenversorgung zu gärtnerisch bzw. freizeitorientiert geprägten Freiräumen vollzogen und sind inzwischen voll der Wohnfunktion des Grundstücks untergeordnet, haben aber gleichwohl für die Bewohner und Anlieger des Gebiets einen hohen Wert.

III.3 Verkehrserschließung

Die Strietwaldsiedlung wird ringförmig durch die Straßenzüge Hasenhägweg, Strietwaldstraße und Waldbrunnenweg erschlossen. Diese Straßen haben Erschließungs- und Sammelstraßencharakter. Zwischen ihnen spannt sich ein differenziertes Geflecht an untergeordneten Erschließungsstraßen, Wohnwegen und Fußwegen auf, die die Strietwaldsiedlung in viele kleinräumige Baublöcke aufteilen.
Das Plangebiet ist durch die quartiersbegrenzenden Straßen Strietwaldstraße, Im Neurod und Waldbrunnenweg erschlossen. Im Neurod ist verkehrsberuhigt als Mischverkehrsfläche gestaltet, die beiden anderen Erschließungsstraßen verfügen über getrennte Fußwege, der Radverkehr wird auf der Fahrbahn geführt.
Das Plangebiet weist im Unterschied zu praktisch allen anderen Wohnvierteln der Umgebung auf relativ großer Fläche keinerlei Wegedurchdringungen auf und setzt sich aus fast ausschließlich sehr großen Parzellen (in der Regel zwischen 800qm und 1100qm!) zusammen.

Eine innere Erschließung des Quartiers gibt es grundsätzlich nicht, lediglich die Anwesen Waldbrunnenweg 46 - 52 sind durch eine vom Waldbrunnenweg abzweigende kurze Stichstraße mit platzartiger Aufweitung erschlossen und liegen gewissermaßen bereits im Quartiersinneren.
Die auf vielen Grundstücken vorhandenen An- und Neubauten in zweiter Reihe sind jeweils über die auf den Grundstücken gelegenen Zufahrten zu erreichen.

Abbildung 12 Bestand der äußeren Erschließung [ohne Maßstab]



Das Plangebiet ist mit den zum Teil in unmittelbarer Nähe befindlichen Bushaltestellen der Stadtbuslinie 2 (Haltestellen Strietwaldstraße, Herrenwaldstraße, Waldbrunnenweg) und der Stadtbuslinie 8 (Haltestellen Handwerkskammer, Gaußweg, Bunsenweg) sehr gut durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen; es bestehen mehrmals stündlich Verbindungen in Richtung Hauptbahnhof Aschaffenburg bzw. in Gegenrichtung.

III.4 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist vollständig mit allen relevanten stadttechnischen Medien (Wasser, Abwasser, Elektro, Gas, Telekom) erschlossen. Die Leitungen und Kanäle verlaufen alle innerhalb der vorhandenen Straßenverkehrsflächen; abgesehen von Hausanschlüssen wird das Plangebiet von keinerlei Transitleitungen gequert.

III.5 Soziale Infrastruktur

An sozialer Infrastruktur befinden sich die Strietwaldschule und der Kindergarten St. Konrad in nächster Nähe und sind fußläufig zu erreichen, ebenso die katholische Kirche St. Konrad und die evangelische Lutherkirche.
Mit Einrichtungen, die der täglichen Versorgung der Bevölkerung dienen, ist die Strietwaldsiedlung im Allgemeinen und das Plangebiet im Besonderen schlecht ausgestattet. Einzelhandelsbetriebe, die ein breiteres Nahrungsmittelangebot zur Deckung des Grundbedarfs bereithalten, sind in der näheren Umgebung des Plangebiets nicht vorzufinden; lediglich Backwaren, Getränke sowie Fleisch- und Wurstwaren können im Quartier bzw. im Wohnumfeld eingekauft werden. Eine gewisse Konzentration von Geschäften weist der Bereich Gänsruh / Hasenhägweg auf (Bäckerei, Apotheke, zwei Banken), im Plangebiet selbst befinden sich eine Metzgerei und eine Gaststätte.

III.6 Altlasten

Für das Plangebiet besteht keinerlei Altlastenverdacht.

III.7 Immissionen

Die einzig nennenswerten Immissionen rühren vom Verkehrslärm der Autobahn A 3 her. Im Rahmen der Planfeststellung für den Autobahnausbau wurde auch für drei Immissionsorte innerhalb des Plangebiets eine Lärmpegelberechnung mit und ohne Lärmschutzmaßnahmen vorgenommen. Dies erbrachte folgende Ergebnisse:

Immissionsort	*Beurteilungspegel ohne Lärmschutz (dbA) tags / nachts*	*Beurteilungspegel mit Lärmschutz (dbA) tags / nachts*	*Grenz-/Orientierungswerte LärmschutzVO tags / nachts*	*DIN 18005 tags / nachts*
Strietwaldstr. 111	56,9 / 52,1	49,9 / 45,1	59 / 49	55 / 45
Strietwaldstr. 123	58,8 / 54,0	50,5 / 45,7	59 / 49	55 / 45
Waldbrunnenweg 58	58,1 / 53,3	51,1 / 46,3	59 / 49	55 / 45

Im Ergebnis sind die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) ohne Lärmschutzmaßnahmen am ungünstigsten Immissionsort um bis zu 3,8 dBA tags sowie 9 dBA nachts überschritten; die Grenzwerte der Lärmschutzverordnung sind analog nur nachts um bis zu 5 dBA überschritten.
Mit den per Planfeststellungsbeschluss vom 29.01.2002 rechtlich gesicherten Lärmschutzmaßnahmen (Schallschutzwände und -wälle) werden nach Realisierung die Grenzwerte der Lärmschutzverordnung eingehalten, die Werte der DIN 18005 erfahren lediglich beim Nachtwert eine Überschreitung um maximal 1,3 dBA.

III.8 Eigentumsverhältnisse

Die im Plangebiet gelegenen Grundstücke sind mit Ausnahme der Straßenverkehrsflächen sowie dreier kleiner, nicht bebaubarer Parzellen (Fl.Nr. 9164/59, 9164/2 und 9164/55), die der Stadt gehören, durchweg in Privateigentum.
Im Laufe des Bebauungsplanverfahrens wurde das Grundstück Fl.Nr. 9164/37 von der Stadt Aschaffenburg angekauft.

IV ERLÄUTERUNG DER PLANERISCHEN KONZEPTIONEN

IV.1 Der aktuelle Bebauungsplanentwurf

IV.1.1 Städtebauliches Grundgerüst und Freiräume

Die städtebauliche Konzeption folgt ausschließlich der durch den Bestand weitestgehend vorgeprägten Baustruktur des Plangebiets. Der Innenbereich des Quartiers ist aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeklammert und steht für eine bauliche Nutzung nicht zur Verfügung. Bauliche Erweiterungen beschränken sich auf die noch nicht vollständig ausgeschöpften Anbaumöglichkeiten im Bestand; diese sind aber durch die festgelegte maximale Bautiefe und die maximal überbaubare Fläche in ihrer Ausdehnung begrenzt.

Der Bebauungsplanentwurf setzt verschiedene am Quartiersrand platzierte allgemeine Wohngebiete sowie ein (kleines) an den Waldbrunnenweg angehängtes reines Wohngebiet fest. Die Nutzungsdichte im Plangebiet ist durch Grundflächenzahlen (GRZ) zwischen 0,3 und 0,4 und durch Geschossflächenzahlen (GFZ) zwischen 0,6 und 0,8 bei zwei zulässigen bzw. zwei vorgeschriebenen Vollgeschossen mit jeweils maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude definiert; eine Ausnahme hiervon bildet das Baugebiet WA 2, in dem in Anlehnung an den Bestand eine GRZ von 0,4, eine GFZ von 1,2 und maximal drei Vollgeschosse möglich sind.

Abgeleitet aus der vorherrschenden Parzellenstruktur gibt der städtebauliche Entwurf fast durchgängig eine Doppelhausbebauung vor, wobei an einzelner Stelle aufgrund der Grundstücksverhältnisse auch eine Einzelhausbebauung vorhanden und zulässig ist.

Flankierend zur Vorgabe der maximalen baulichen Höhen ist eine weitgehend einheitliche Gebäudestellung und Dachlandschaft gewählt worden. Dabei weicht die gewählte Dachform und -neigung in den rückwärtigen Baufenstern von den steilen Satteldächern der Siedlungshäuser ab.

An den straßenbegleitend vorhandenen Siedlungshäusern wird durch örtliche Bauvorschrift ortsbildstörenden An- und Umbauten vorgebeugt.

IV.1.2 Verkehrserschließung

Die äußeren Erschließungsstraßen Im Neurod, Waldbrunnenweg und Strietwaldstraße werden in Funktion und Gestaltung unverändert belassen.
Eine innere Erschließung des Quartiers unterbleibt.
Die Zufahrt zu einem noch unbebauten Grundstück am Waldbrunnenweg, auf dem eine Doppelhaushälfte errichtet werden kann, wird durch einen kurzen Wohnweg gesichert.

IV.1.3 Grünflächen und Bepflanzungen

Öffentliche Grünflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden und werden nicht festgesetzt. Gleichwohl werden aber die bestehenden, strukturbildenden und für den öffentlichen Raum bedeutsamen Vorgärten durch Pflanzbindungen in ihrer Funktion und Ausprägung gesichert.
Ergänzend werden jeweils die rückwärtigen privaten Hausgärten als nicht überbaubare, durchgehende Freiraumbänder gesichert.

IV.2 Entwurfsalternative des Bebauungsplans

Zum Zwecke der Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und zur Diskussion unterschiedlicher Lösungsansätze im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden ursprünglich fünf städtebauliche Vorentwürfe ausgearbeitet. Auf deren Basis entstand ein Bebauungsplan-Vorentwurf:
Das städtebauliche Konzept orientierte sich an der vorhandenen Bebauungs- und Parzellenstruktur im Plangebiet: Durch eine mittig geführte Erschließungsstraße wurden in einem Kernbereich zwei Gebäudezeilen erschlossen, die parallel zu den „Gebäudebändern" entlang der Strietwaldstraße bzw. Im Neurod verliefen.

Abbildung 13: Schema der ursprünglichen städtebaulichen Konzeption [ohne Maßstab]

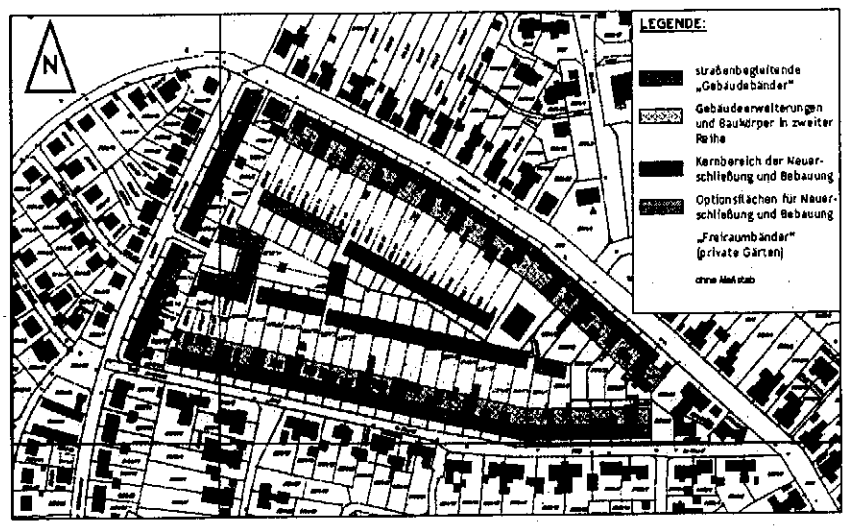
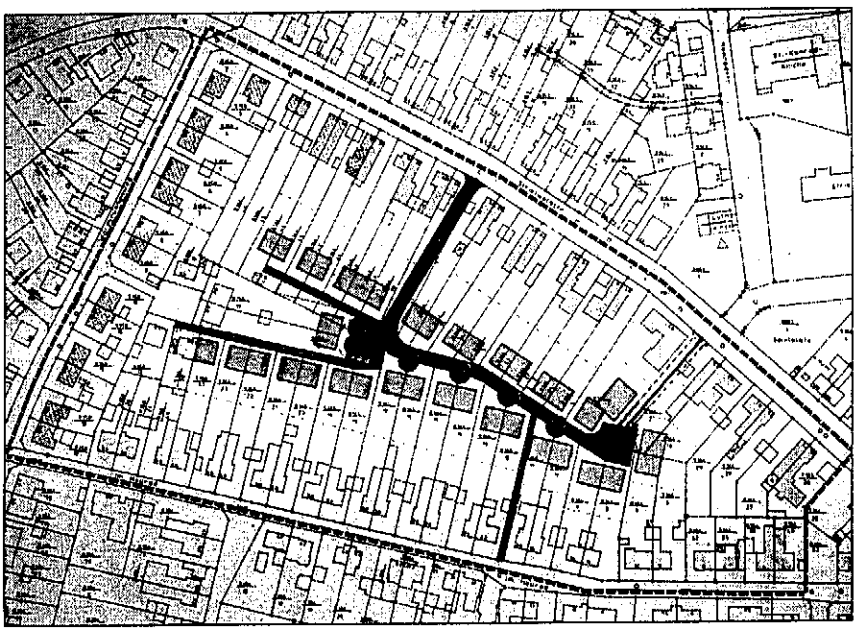


Abbildung 14: Ursprünglicher städtebaulicher Entwurf [Vorzugsvariante; ohne Maßstab]



Der städtebaulichen Konzeption folgend bildete die Vorzugsvariante die Basis für den Bebauungsplan. Im Ergebnis einer schriftlichen Befragung der betroffenen Grundstückseigentümer im Plangebiet wurde jedoch vom Stadtrat beschlossen, das Bebauungsplanverfahren ohne eine innere Erschließung und Bebauung fortzuführen, die innenliegenden Gartenflächen entsprechend aus dem Geltungsbereich herauszunehmen und die Ausschöpfung von Baumöglichkeiten auf noch vorhandene Erweiterungspotentiale im straßenbegleitenden Bestand zu konzentrieren.

Der veränderte Bebauungsplanentwurf regelt nun also die noch vorhandenen straßenbegleitenden Baumöglichkeiten, unterbindet ein weiteres Hineinwachsen der Bestandserweiterungen in die Grundstückstiefe und trägt zu einer Bewahrung des Siedlungsbildes nach aktuellem Muster bei.

V ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

V.1 Planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan

V.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung ist im Plangebiet durch die Festsetzung von vier Allgemeinen und einem Reinen Wohngebieten geregelt. Aufgrund der absolut dominierenden Wohnfunktion sind die flächenextensiven Nutzungen sowie die verkehrsintensiven und stärker störenden Nutzungen aus dem Nutzungskatalog des § 4 der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen. Dabei handelt es sich mit Ausnahme der Beherbergungsbetriebe um alle ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen des § 4 BauNVO.

V.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzten *Grundflächenzahlen* variieren in den Baugebieten zwischen 0,3 am Waldbrunnenweg (Baugebiete WR 1 und WA 4) und 0,4 entlang der vorhandenen Strietwaldstraße und dem Neurod (Baugebiete WA 1-3).
Überschreitungen der zulässigen GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen sind unter Beachtung der „Kappungsgrenze" von 0,8 allgemein bis zu einem Wert von 50% möglich.

An die Staffelung des zulässigen Überbauungsgrades sind auch die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung angelehnt:
Die Zahl der *Vollgeschosse* beträgt am Quartiersrand maximal bzw. zwingend zwei Vollgeschosse und im Baugebiet WA 2 zwischen zwei und drei Vollgeschossen.

Die festgesetzten *Geschossflächenzahlen* bewegen sich in Korrespondenz zu GRZ und Vollgeschosszahl zwischen 0,6 entlang des Waldbrunnenwegs sowie 0,8 entlang der Strietwaldstraße und Im Neurod, wobei im Baugebiet WA 2 eine GFZ von maximal 1,2 erreicht werden darf.

Die Festsetzungen zu den maximal zulässigen *Gebäudehöhen* (First- bzw. Traufhöhe), die durch Planeinschrieb geregelt werden, stellen sicher, dass die Wohngebäude in zweiter Reihe in der Relation nicht höher sind als die in den straßenbegleitenden Baufenstern errichteten Siedlungshäuser.
Dies hat beispielsweise zur Folge, dass im Bereich der ursprünglichen Siedlungshäuser (vorderes Baufenster der Baugebiete WA 1+3 sowie WA 4) ein mögliches zweites Vollgeschoss stets im Dach untergebracht sein muss.
Von den Höhenfestsetzungen ausgenommen sind untergeordnete haustechnische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsrohre etc.

V.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

Der Bebauungsplan setzt für den ganzen Geltungsbereich offene Bauweise fest. Überwiegend ist die Errichtung von Doppelhäusern oder Hausgruppen vorgegeben, in den Baugebieten WA 1, WA 2 und WA 4 sind auf Einzelgrundstücken in Anlehnung an den Bestand auch die Errichtung von Einzelhäusern denkbar.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien definiert. Die vorhandenen Baufluchten der straßenbegleitend am Waldbrunnenweg, an der Strietwaldstraße und im Neurod errichteten Siedlungshäuser sind als Baulinie zwingend übernommen worden, im Übrigen sind nur Baugrenzen festgesetzt.

In den Baugebieten WA 3 und WA 4, also im Neurod und am Waldbrunnenweg, dürfen Gebäudeteile, die in ihrer Breite maximal ein Drittel der Gebäudeseite des Hauptbaukörpers einnehmen, die Baulinie um bis zu einen Meter unter- oder überschreiten. Damit wird gewährleistet, dass die im Bestand bereits vorgegebenen und gebietsprägenden Baufluchten eingehalten werden müssen, ohne dass untergeordnete architektonische Gliederungen oder geringfügige Rücksprünge ausgeschlossen werden.

Die Baufelder sind von 10 Metern (z.B. Im Neurod, vorder- und hinterliegend), über 13 Meter (z.B. Waldbrunnenweg) bis hin zu 14 Meter (hinterliegende Baufelder der Strietwaldstraße) tief.

Die Stellung der baulichen Anlagen ist weitgehend in Entsprechung des Bestandes am Blockrand mit giebel- oder traufständiger Bauweise vorgegeben (jeweiliger Bezugspunkt: Erschließungsstraße).

V.1.4 Mindestgröße der Baugrundstücke

Um eine ausgewogene Parzellenstruktur zu sichern und um zu verhindern, dass erschließungstechnisch ungünstige und bauplanungsrechtlich problematische Grundstücksteilungen zwischen Vorder- und Hinterhaus im Bereich des Siedlungsbestandes vorgenommen werden, wird zum Zwecke des Ausschlusses von Kleinstgrundstücken festgesetzt, dass Baugrundstücke eine Mindestgröße von 275qm haben müssen.

V.1.5 Höchstzahl von Wohnungen

Aufgrund der vorherrschenden, gewachsenen Siedlungsstruktur, der insgesamt eher sparsam dimensionierten Erschließungsanlagen und der schmalen Parzellen wird zur Begrenzung der Bewohnerdichte die *Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude* festgesetzt: So dürfen außer im Baugebiet WA 2 maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude errichtet werden. Dadurch wird u.a. sichergestellt, dass der durch die ausgedehnte Wohnfunktion auf das Quartier ausstrahlende Störgrad (z.B. durch motorisierten Verkehr) möglichst gering gehalten wird.

V.1.6 Stellplätze und Garagen

Im Plangebiet sind Garagen und Carports (auch Tiefgaragen!) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und abweichend davon im seitlichen Bauwich der Hauptbaukörper (Bezugspunkt: Erschließungsstraße) zulässig. Damit wird sichergestellt, dass die dauerhaft gärtnerisch zu nutzenden Freiflächen des Plangebiets (Vorgärten und Hausgärten) nicht ungeordnet mit Garagen und Carports bebaut werden können.

V.1.7 Verkehrsflächen

Die festgesetzten Verkehrsflächen bilden zum Einen den vorhandenen Bestand der äußeren Erschließung (Strietwaldstraße, Waldbrunnenweg, Im Neurod) und zum Anderen den geplanten kurzen Wohnweg ab. Der vom Waldbrunnenweg abzweigende Wohnweg sowie die Anliegerstraße Im Neurod sind hierbei als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt.

V.1.8 Anpflanzung und Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung und Entwicklung größerer zusammenhängender Grünflächen im Quartiersinneren ausgedehnte Pflanzflächen fest, die im Grundsatz unversiegelt zu erhalten sind und auf denen Pflanzmaßnahmen durchzuführen sind.
Auf den Pflanzflächen der Grundstücke sind je 100qm überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum oder wahlweise ein einheimischer Laubbaum (Stammumfang 12-14cm, Pflanzbeet ≥6qm) zu pflanzen. Die Erhaltung von adäquatem Baumbestand - auch außerhalb der Pflanzflächen - kann entsprechend angerechnet werden.

Nebenanlagen, die der gärtnerischen Nutzung dienen, sind innerhalb der Pflanzflächen ausnahmsweise zulässig.

Einzelpflanzgebote werden nicht ausgesprochen.

Mit einer Pflanzbindung (Bezeichnung „PB") sind die im Bestand vorhandenen und das Ortsbild positiv prägenden Vorgartenflächen entlang der Strietwaldstraße, dem Waldbrunnenweg und dem Neurod. Diese Vorgartenflächen sind im Neurod und an der Strietwaldstraße zu 100%, im Waldbrunnenweg zu mindestens 75% unversiegelt zu erhalten; abweichend davon sind allerdings Hauszuwegungen und Einrichtungen für die Müllentsorgung (Müllboxen) zulässig, auch Bepflanzungen sind natürlich möglich.

V.1.9 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Im Bereich der Baugebiete WA 1 (nordwestliches Teilgebiet) und WA 4 ist aufgrund der Nähe zur Autobahn von erhöhten Verkehrslärmimmissionen auszugehen, solange der planfestgestellte Lärmschutz im Zuge des Autobahnausbaus nicht hergestellt ist (vgl. Kapitel III.7).
Im Ergebnis ist es daher erforderlich, die zur Autobahn - also nach Norden und nach Westen - orientierten Fenster von Wohnräumen mit passiven Schallschutzmaßnahmen auszustatten. Im Bebauungsplan werden die betroffenen Bereiche als Fläche „für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes" umgrenzt. Es wird festgesetzt, dass nach Norden und nach Westen orientierte Wohnräume mit Schallschutzfenstern der Klasse II (bewertetes Schalldämmmaß R'w 30 - 34 dB(A)) auszustatten sind.

V.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - Örtliche Bauvorschrift -

Die im Bebauungsplan verankerten örtlichen Bauvorschriften zielen auf einen weitgehenden Erhalt des insgesamt homogenen stadtgestalterischen Erscheinungsbildes ab. Die gestalterischen Festsetzungen sind daher so gewählt, dass die wesentlichen gestaltbestimmenden Merkmale Dach und Fassade Regelungen unterworfen werden, die ein ungebührliches Ausbrechen aus dem stadtgestalterischen Kanon verhindern. Der Spielraum für individuelle Gestaltungswünsche bleibt trotzdem großzügig, weil bezüglich der Fassadenfarben und der Fassadenöffnungen keinerlei Vorgaben zu beachten sind.

Zur Gestaltung der *Dachlandschaft* wird ein Konglomerat an Festsetzungen getroffen:
Eindeutig dominierend ist das Satteldach als vorherrschende Dachform der bestehenden Hauptbaukörper, lediglich die rückwärtig entlang der Grundstücksgrenze errichteten Anbauten weisen in vielen Fällen ein Pultdach auf. Am Blockrand herrscht das Steildach vor, entsprechend wird eine Dachneigung von 40° entlang der Strietwaldstraße und von 56° entlang des Waldbrunnenwegs und des Neurods festgesetzt. Abweichend hiervon werden für die Bebauung in zweiter Reihe Dachneigungen zwischen 25° und 40° erlaubt.

Für die Dacheindeckung von Dächern der Hauptbaukörper mit einer Neigung von mindestens 25° sind nur Tondachziegel und Betondachsteine in roten und braunen Tönungen zulässig, wobei die Anbringung von Solar- und photovoltaischen Anlagen auf Dachflächen - verbunden mit abweichenden Dachfarben - zulässig ist.

Im Baugebiet WA 1 sind Dachaufbauten nur in den jeweils in zweiter Reihe festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Im Baugebiet WA 4 und in den jeweils in erster Reihe festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen des Baugebiets WA 3 sind Dachaufbauten nur in Form von Schleppgaupen zulässig.
In den übrigen überbaubaren Flächen sind Dachgaupen nur als Schlepp-, Spitzgiebel-, Walm- oder Flachdachgaupen zulässig.
Im Übrigen sind Zwerchgiebel und Dachgaupen nur auf Dächern mit einer Dachneigung von mindestens 35° zulässig. Sie dürfen jeweils maximal 2,50m breit sein und in ihrer summierten Gesamtbreite je Dachseite insgesamt 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten. Sie müssen zu den Giebelwänden der Gebäude einen horizontalen Abstand von mindestens 0,80m und zum Dachfirst einen vertikalen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten.

Dachüberstände bei Dächern mit einer Neigung von mindestens 25° dürfen am Ortgang maximal 0,3m und an der Traufe maximal 0,75m betragen. Bei flachgeneigten Sattel- oder Pultdächern sind folglich größere Dachauskragungen möglich.

In allen Baugebieten müssen Doppelhäuser und Hausgruppen innerhalb eines zusammenhängenden Baufeldes die selbe Dachform, -neigung und -eindeckung aufweisen. Bei geneigten Dächern müssen sie auch annähernd die selbe Traufhöhe (bis max. 0,5m Unterschied) und annähernd die selbe Firsthöhe (bis max. 0,75m Unterschied) haben.

Entsprechend der im Plangebiet vorherrschenden Fassadengestaltung der Hauptbaukörper wird geregelt, dass Hauptgebäudefassaden in allen Baugebieten nur in Putz auszuführen sind, wobei für den Gebäudesockel bis zur Oberkante des Erdgeschossfußbodens auch eine Verkleidung mit anderen Materialien zulässig ist; oberhalb des Gebäudesockels sind andere Materialien nur bis zu einem Anteil von 10 % der Fassade je Gebäudeseite zulässig. Doppelhäuser innerhalb eines zusammenhängenden Baufeldes müssen allerdings das gleiche Fassadenmaterial aufweisen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans finden die Abstandsflächenregelungen des Artikel 6 der Bayerischen Bauordnung Anwendung.

V.3 Hinweise

Im Bebauungsplan werden ergänzende Hinweise zu vorhandenen Baulichkeiten und Grundstücksgrenzen, zur zeitlichen Befristung von festgesetzten Pflanzmaßnahmen, zur Ahndung von Ordnungswidrigkeiten beim Verstoß gegen örtliche Bauvorschriften, zur anzuwendenden Fassung der Baunutzungsverordnung, zur Anwendung der kommunalen Garagen-, Stellplatz- und Abstellplatzsatzung (GaStAbS) und zum Umgang mit Funden von Bodenaltertümern gegeben.
Die Hinweise sind nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans, da eine bodenrechtliche Relevanz nicht vorliegt oder aber andere Rechtgrundlagen heranzuziehen sind. Dennoch sind die Hinweise im Zuge der Realisierung der Planung zu beachten, da sie mit den Zielstellungen des Bebauungsplans ursächlich zusammenhängen.

VI ERGÄNZUNGEN UND ÄNDERUNGEN DER PLANUNG IM ERGEBNIS DER BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND DER BÜRGER [ABWÄGUNG]

Im Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden die durch Verkehrslärmimmissionen der Autobahn A 3 beeinträchtigten (Teil-) Baugebiete in Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde als „Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes" festgesetzt.

Weiterhin wurde auf Anregung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ein Hinweis zum Umgang mit Funden von Bodenaltertümern in den Bebauungsplan aufgenommen.

Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs im Zeitraum vom 30.08.2004 bis 01.10.2004 wurden von drei Trägern öffentlicher Belange schriftliche Anregungen und Bedenken zum Bebauungsplanentwurf vorgebracht. Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken waren von den betreffenden Einwendern bereits im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange geäußert worden. Zum Teil haben sie daher bereits im öffentlich ausgelegten Bebauungsplanentwurf Berücksichtigung gefunden; die noch verbliebenen Anregungen und Bedenken wurden im Abwägungsergebnis zurückgewiesen. Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfs waren nicht erforderlich.

Zum Zwecke des Satzungsbeschlusses wurde die öffentlich ausgelegte Begründung zum Bebauungsplan vom 07.06.2004 endredaktionell bearbeitet: In der Begründung vom 08.11.2004 sind die Abschnitte VI (Abwägungsergebnis) und VIII (Förmlicher Verfahrensverlauf) ergänzt worden, geringfügige redaktionelle Korrekturen sind in den Begründungstext eingeflossen.

Der Bebauungsplanentwurf vom 07.06.2004 kann daher als Satzung beschlossen werden. Die dem Bebauungsplan zugehörige Begründung vom 08.11.2004 wird gebilligt.

VII KENNDATEN DER PLANUNG

Flächen	Bestand	Planung
Plangebiet	ca. 46.000qm	ca. 46.000qm
Straßenverkehrsfläche	5.680qm	5.760qm
Baugebiete WA	40.320qm	39.470qm
WA 1	-	14.180qm
WA 2	-	1.450qm
WA 3	-	14.820qm
WA 4	-	9.020qm
Baugebiete WR	-	770qm
WR 1	-	770qm
Überbaute / Überbaubare Flächen		
Hauptgebäude	ca. 8.000qm	max. 15.000qm
Nebengebäude	ca. 2.600qm (ohne befestigte Flächen)	max. 7.500qm (mit befestigte Flächen)
Pflanzgebotsflächen	-	5.880qm
Pflanzbindungsflächen	-	2.460qm

VIII FÖRMLICHER VERFAHRENSVERLAUF

Verfahrensschritt	Datum / Zeitraum
Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	18.03.2002 05.07.2002
Billigung der Vorentwürfe und Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	17.06.2002
Bekanntmachung der Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	05.07.2002
Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	10.07.2002 - 31.07.2002
Bürgerversammlung	17.07.2002
Bericht über die Ergebnisse der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung, Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	15.03.2004
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der städtischen Dienststellen und Ämter	29.03. - 07.05.2004
Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	05.07.2004
Beschluss zur Feststellung der Nicht-Erforderlichkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung	05.07.2004
Zustimmungs- und Auslegungsbeschluss Auftrag zur Durchführung der öffentlichen Auslegung	05.07.2004
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	20.08.2004 [Main-Echo]
Durchführung der öffentlichen Auslegung	30.08. - 01.10.2004
Bericht über die Ergebnisse der öffentlichen Auslegung	06.12.2004
Abwägungs- und Satzungsbeschluss	06.12.2004
Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans	

Pflanzenliste für den Bebauungsplanentwurf Nr. 16 / 06
für das Gebiet zwischen Strietwaldstraße, Im Neurod und Waldbrunnenweg

Pflanzliste 1: Kleinkronige Laubbäume und Großsträucher

- Acer campestre „Elsrijk" – Feld-Ahorn
- Carpinus betulus – Hainbuche
- Fraxinus ornus – Blumenesche
- Malus floribunda in Sorten – Zierapfel
- Prunus in Sorten – Zierkirsche
- Prunus calleryana in Sorten – Stadtbirne
- Sorbus in Sorten – Eberesche, Mehlbeere
- Tilia cordata „Rancho" – Kleinkronige Winter-Linde

Pflanzgröße: Hochstamm, 3 x verschult aus extra weitem Stand, Stammumfang mindestens 16-18 cm

Pflanzliste 2: Obstbäume

- Äpfel in Sorten (z.B. Boskop, Gravensteiner, Jonathan, etc.)
- Birnen in Sorten (z.B. Bosc's Flaschenbirne, Gräfin von Paris, Williams-Christ-Birne etc.)
- Quitten
- Sauer- und Süßkirsche
- Pflaume, Mirabelle, Renekloden
- Pfirsich, Nektarine, Aprikose

Es sind hochstämmige oder halbstämmige Bäume mit einem Mindeststammumfang von 8-10 cm zu verwenden.

Pflanzliste 3: Sträucher für freiwachsende Hecken

- Amelanchier ovalis – Felsenbirne
- Cornus mas – Kornelkirsche
- Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
- Corylus avellana – Haselnuss
- Crataegus monogyna – Weißdorn
- Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare – Liguster
- Lonicera xylosteum – Heckenkirsche
- Prunus spinosa – Schlehe
- Rhamnus frangula – Faulbaum
- Rosa canina – Hundsrose
- Rosa glauca – Hechtrose
- Rosa rubiginosa – Weinrose
- Salix caprea „Mas" – Kätzchen-Weide
- Sambucus nigra – Holunder
- Viburnum lantana – Wolliger Schneeball

Pflanzgröße: 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm
Pflanzabstand: 1,5 m bis 2,0 m in der Reihe

... / 2

Pflanzliste 4: Gehölze für geschnittene Hecken

Laubabwerfend:

- Acer campestre – Feldahorn
- Carpinus betulus – Hainbuche
- Cornus mas – Kornelkirsche
- Ribes alpinum „Schmidt"– Alpen-Johannisbeere

Immergrün:

- Taxus in Sorten - Eibe
- Ligustrum vulgare „Atrovirens" – Liguster (wintergrün)

Pflanzgröße: 2 x verpflanzt, Höhe 60-100cm
Pflanzabstand: 3 – 6 Stück je lfd. Meter