

# Gemeinde Iffeldorf



## Bebauungsplan „Nordöstlich Kochler Straße“

Entwurf

Begründung

Fassungsdatum: 29.06.2022

Auftraggeber: Gemeinde Iffeldorf  
Staltacher Straße 34  
82393 Iffeldorf

Iffeldorf, den .....

.....  
Hans Lang,  
Erster Bürgermeister

Planfertiger:

**Terrabiota**  
Landschaftsarchitekten  
und Stadtplaner GmbH  
Kaiser-Wilhelm-Straße 13a  
82319 Starnberg  
Tel. 08151-97 999-30  
E-Mail: info@terrabiota.de

Starnberg, den 29.06.2022

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Christian Ufer, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner  
M. Sc. Andrea Winterstein, Landschaftsplanerin

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>Anhang:</b> .....	<b>2</b>
<b>1. Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes</b> .....	<b>3</b>
2.1 Lage des Planungsgebietes .....	3
2.2 Nutzungen und Gebäudebestand .....	4
2.3 Verkehrliche Anbindung .....	5
<b>3. Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>5</b>
3.1 Regional- und Landesplanung .....	5
3.2 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan .....	6
3.3 Fachgesetze und berührte Fachplanungen .....	6
<b>4. Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>6</b>
4.1 Städtebau und Grünordnung.....	6
4.2 Verkehrliche Erschließung und Technische Ver- und Entsorgung.....	7
<b>5. Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise</b> .....	<b>7</b>
5.1 Bauliche Festsetzungen.....	7
5.2 Hinweise und nachrichtliche Übernahme.....	10
<b>6. Wesentliche Auswirkungen</b> .....	<b>10</b>

### Anhang:

Information der Kreisfachberatung für Gartenkultur und Landespflege Baumschutz auf Baustellen - Tipps zum richtigen Umgang mit Bäumen, LRA Starnberg

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Das Planungsgebiet umfasst 23 Grundstücke nordöstlich der Kochler Straße. Die Grundstücke sind derzeit überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut. Auf dem Grundstück Fl. Nr. 442/5 ist kürzlich ein Reihenhaus mit drei Wohnungen entstanden. Das Planungsgebiet hat insgesamt eine Größe von etwa 1,5 ha. Die bebauten Grundstücke liegen zwischen 329 m<sup>2</sup> (Fl. Nr. 441/6) und 2.500 m<sup>2</sup> (441/2).

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans soll gewährleistet werden, dass folgende gemeindliche Planungsziele realisiert und eingehalten werden können: Der Baumbestand soll erhalten werden und Neubau von Gebäuden und Nebenanlagen so zugelassen werden, dass der dörfliche Charakter mit einer ausreichenden Durchgrünung, vor allem entlang der Kochler Straße und des Bodenbachs, gewahrt bleibt.

Nachdem es sich bei den Grundstücken um ein im Zusammenhang bebautes Gebiet („Innenbereich“) handelt, stellt die Gemeinde Iffeldorf diesen Bebauungsplan im Verfahren gem. §13a BauGB auf. Daher wird kein Umweltbericht erforderlich.

## 2. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

### 2.1 Lage des Planungsgebietes



Abb. 1: Lage des Plangebietes (Ausschnitt TK25, Quelle: BayernAtlas)

Die Gemeinde Iffeldorf liegt etwa 45 km südsüdwestlich der Landeshauptstadt München im Landkreis Weilheim-Schongau südlich des Starnberger Sees. Das Planungsgebiet befindet sich im östlichen Teil von Iffeldorf, im Ortsteil „Untereurach“ an der Kochler Straße (St 2063) auf ca. 600 m. ü. NN. Der Änderungsbereich umfasst insgesamt 23 Grundstücke mit den Fl. Nrn. 441, 441/1, 441/2, 441/3, 441/4, 441/5, 441/6, 441/7, 441/8, 441/9, 441/10, 441/11, 442/2, 442/4, 442/5, 442/14, 442/15, 443/9, 443/10, 443/17, 443/18, 445, 445/20 Gemarkung Iffeldorf, und hat eine Größe von ca. 1,5 ha. Das Zentrum von Iffeldorf und auch der Supermarkt befinden sich etwa 1 km westlich des Planungsgebiets. Die Kochler Straße (St 2063) verläuft von Seeshaupt nach Penzberg und bindet etwa 250 m südöstlich des Planungsgebiets an die A 95 an.

## 2.2 Nutzungen und Gebäudebestand

Der Bebauungsplan umfasst 19 bebaute Grundstücke mit Hausgartennutzung (vgl. Abb. 2-5). Bei den Fl. Nrn. 442/14 sowie 442/15 handelt es sich um kleine Grundstücke entlang der Kochler Straße, welche von den Fl. Nrn. 442/4 und 442/5 jeweils mitgenutzt werden. Die Grundstücke im Süden und Südwesten sind über die Kochler Straße erschlossen. Die Grundstücke im sind über den Erlenweg zu erreichen. Die meisten Gebäude weisen Einfamilienhäuser mit einer Wohnung auf, lediglich das Grundstück 441/2 sowie das Grundstück 443/9 umfassen mehrere Häuser bzw. Wohnungen. Auf dem Grundstück 442/5 wurde kürzlich eine Hausgruppe als Reihenhaus mit drei Wohnungen errichtet (Abb. 6 und 7). Im Nordosten des Planungsgebiets fließt der Bodenbach mit Gewässerbegleitgehölzen an den Grundstücksgrenzen entlang (Abb. 8). Insgesamt gibt es im Planungsgebiet 17 größere Bäume, von denen zwei als besonders erhaltenswert eingestuft wurden.



Abb. 2: Luftbild des Planungsgebiets (rot umrandet)



Abb. 3: Kochler Straße, Blick nach Nordwesten, mit Einfahrt Waldstraße



Abb. 4: Kochler Straße, Blick nach Südosten



Abb. 5: Kochler Straße 75, Blick nach Nordwesten



Abb. 6: Kochler Straße, Neubau auf 67a bis 67c



Abb. 7: Blick zwischen Erlenweg 12 - 14 nach Kochler Straße



Abb. 8: Erlenweg, Blick nach Südosten, links fließt der Bodenbach

### 2.3 Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Kochler Straße bzw. über die Waldstraße und den Erlenweg. Diese sind über die Autobahn A95 bzw. über die Penzberger Straße gut zu erreichen. Zum Bahnhof Iffeldorf gelangt man in etwa 1 km über die Kochler Straße. Von dort erreicht man mit der Bahn in etwa 45-55 Minuten den Hauptbahnhof München bzw. Kochel, wobei der Zug zwischen ca. 5 Uhr und Mitternacht im Stundentakt, in der Stoßzeit im Halbstundentakt verkehrt.

## 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 3.1 Regional- und Landesplanung

Die Gemeinde Iffeldorf ist Teil der Planungsregion 17 „Oberland“ und ist als allgemeiner, ländlicher Raum gekennzeichnet. Gemäß LEP Bayern soll der ländliche Raum so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

Im ländlichen Raum soll eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden.

### 3.2 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan



Abb. 9: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 11.06.2008 ist das Planungsgebiet als allgemeines Wohngebiet dargestellt (Abb. 9). Nordöstlich fließt der Bodenbach am Planungsgebiet vorbei. Für diesen ist im Flächennutzungsplan eine Bachrenaturierung sowie die Anlage von Uferstrandstreifen dargestellt. Im Norden des Planungsgebiets befindet sich eine Pumpanlage. Südwestlich des Planungsgebiets führt die Kochler Straße vorbei, welche mit einer anbaufreien Zone von 20 m zum Fahrbahnrand dargestellt ist. Diese ist aufgrund der bestehenden Bebauung jedoch nicht durchsetzbar, so dass im B-Plan die bebauten Grundstücke wie insbesondere das neu errichtete Reihenhaus Baurecht behalten. Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan existiert für dieses Gebiet bisher noch nicht.

### 3.3 Fachgesetze und berührte Fachplanungen

Im näheren Umfeld in einem Umkreis von 100 m rund um das Planungsgebiet befinden sich keine Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete oder sonstige Schutzgebiete. Lediglich etwa 100 m südöstlich des Planungsgebiets befindet sich der Biotop „Streuwiesen östlich von Untereurach“ (Nr. 8234-0167-001). Zudem befinden sich entlang des Bodenbachs und somit auch randlich im Planungsgebiet ein wassersensibler Bereich. Bau- oder Bodendenkmäler befinden sich nicht im näheren Umgriff des Planungsgebiets.

## 4. Städtebauliches Konzept

### 4.1 Städtebau und Grünordnung

Mit der Situierung der Bauräume und der Festsetzung der überbaubaren Grundfläche soll eine maßvolle und zeitgemäße Nachverdichtung der Wohnbauflächen erfolgen. Zudem soll durch eine Begrenzung von Nebenanlagen und Situierung von Garagenflächen sichergestellt werden, dass nicht zu viel Fläche versiegelt wird und es zu keiner Verhüttelung kommt. Durch die Festlegung einer 5m breiten Vorgartenzone mit entsprechenden Begrünungsvorschriften soll das Ortsbild ansprechend gestaltet werden. Der Bodenbach im Nordosten des Planungsgebiets, welcher auch als wassersensibler Bereich markiert ist, soll durch eine private Grundstücksfläche als zu begrünender Streifen geschützt und naturnah gestaltet werden. Auch hierzu wurden entsprechende Begrünungsvorschriften festgesetzt, um eine angemessene gewässerbegleitende Begrünung zu gewährleisten. Dies orientiert sich auch am

Flächennutzungsplan, welcher für den Bodenbach an dieser Stelle eine Bachrenaturierung sowie die Anlage von Uferrandstreifen vorsieht.

## **4.2 Verkehrliche Erschließung und Technische Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung und Entsorgung bleiben in gleicher Weise wie bislang erhalten. Dies betrifft sowohl die verkehrliche Anbindung als auch die Versorgung mit Wasser, Strom und Telekommunikation und die Abwasserbeseitigung. Das Schmutzwasser wird über die Kanalisation entsorgt, unbelastetes Niederschlagswasser kann angesichts der Bodenverhältnisse (Parabraunerde aus carbonatreichem Schotter, ggf. in den obersten 70 cm lehmig, darunter durchlässiger Kies) sehr wahrscheinlich auf den Grundstücken versickert werden. Sollte eine Versickerung überraschenderweise nicht möglich sein, müsste ggf. ein Antrag auf gedrosselte Einleitung in den nördlich des Planungsgebiets fließenden Bodenbach geprüft werden.

## **5. Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise**

### **5.1 Bauliche Festsetzungen**

#### Art der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung wird als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. §4 BauNVO festgesetzt. Die gem. §4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig. Damit wird der Bebauungsplan aus dem aktuellen Flächennutzungsplan heraus entwickelt.

#### Maß der baulichen Nutzung

In diesem Bebauungsplan werden verbindliche, maximal zulässige Grundflächen für die jeweiligen Bauräume festgesetzt. Diese sind so bemessen, dass eine GRZ von etwa 0,2 erzielt wird. Ausgenommen hiervon ist das Grundstück Fl. Nr. 445/20, welches aufgrund seines Zuschnitts bereits im Bestand dichter bebaut ist. Somit wird die maximal zulässige GRZ von 0,4 für allgemeine Wohngebiete eingehalten. Allerdings werden die Grundflächen bauraumbezogen als absolute Werte festgesetzt.

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 6,50 m. Die Wandhöhe wird von der natürlichen Höhe am Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen. Die zulässige Firsthöhe beträgt 10 m. Sie bemisst sich ebenfalls von der natürlichen Höhe am Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachfläche. Diese Werte orientieren sich an den Bestandsgebäuden bzw. den Gebäuden der Nachbarschaft. Ansonsten wird die Geltung der Satzung der Gemeinde Iffeldorf über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in der Fassung vom 21.01.2021 und deren 1. Änderung vom 02.06.2022 angeordnet.

Ausnahmsweise dürfen Gebäude mit einem Energiebedarf von max. 30 kWh/(m<sup>2</sup>a) die festgesetzten Außenmaße eines Gebäudes mit festgesetzter Grundfläche und Wandhöhen um 0,25 m überschreiten. Die sich dadurch ergebenden Überschreitungen der Grundfläche sind Teil dieser Ausnahme.

Die zulässige Grundfläche darf durch erdgeschossige Wintergärten um bis zu 18 m<sup>2</sup> überschritten werden, diese dürfen die Baugrenzen um bis zu 2 m überschreiten. Die zulässige Grundfläche darf durch ebenerdige Terrassen um bis zu 20 % überschritten werden. Diese dürfen die Baugrenzen um bis zu 3 m überschreiten, dürfen jedoch nicht in der Vorgartenzone zu liegen kommen. Sie sind auch nicht im Wurzelbereich von zu erhaltenden Bäumen (Kronentraufe + 1,5 m) zulässig. Die zulässige Grundfläche darf über die Überschreitungen

gem. C.2.5 und C.2.6 hinaus um weitere 20 m<sup>2</sup> je Wohngebäude für Nebengebäude sowie um bis zu weitere 75 % durch die Grundfläche von Anlagen gem. §19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden. Bei Grundstücken in der 2. Reihe darf der Erschließungsstich zwischen den Vorliegern die zulässige Grundfläche um das Maß seiner Fläche zusätzlich überschreiten. Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig. Abweichend hiervon sind auf den Grundstücken Fl. Nrn. 441/2, 441/3, 442/2, 442/4, 442/5 und 443/10 jeweils 3 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Diese Festsetzungen dienen zur Begrenzung der zu überbaubaren Grundstücksfläche, um einen maßvollen Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten.

### Gestaltungsvorschriften

Als Dachform bei Hauptgebäuden sind ausschließlich symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 22° bis 30° zulässig. Dachaufbauten (Dachgauben, Zwerchgiebel, Wiederkehren) sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Bei zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorhandenen Gebäuden sind Abweichungen von max. 4° zulässig. Es sind entweder ein Zwerchgiebel oder eine Wiederkehr oder max. zwei Gauben zulässig. Der Abstand der Gauben untereinander und zum Ortgang muss mind. 1,5 m betragen. Zum First ist mind. 0,5 m Abstand einzuhalten. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf max. 1/3 der Trauflänge betragen. Zwerchgiebel und Wiederkehren dürfen die zulässige Wandhöhe um bis zu 1,2 m überschreiten. Dacheinschnitte sind unzulässig. Je Wohngebäude ist mind. eine Dachseite zu mind. 50 % mit einer Photovoltaikanlage zu belegen. Die PV-Anlagen sind parallel zur Dachfläche mit max. 25 cm Aufständigung zu installieren. Alternativ ist eine Solarthermieanlage in beliebiger Größe möglich. Diese Festsetzung dient einer einheitlichen und ansprechenden Gestaltung des Bebauungsplangebiets.

### Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen

Garagen sind nur innerhalb der Bauräume oder der Fläche für Garagen zulässig. Sie sind mind. 5 m und max. 10 m zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Diese Festsetzung vermeidet unnötig lange Zufahrten und somit unnötige Versiegelungen. Im Grundstück Fl. Nr. 443/9 muss nur der Abstand von mind. 5 m zur Straßenbegrenzungslinie eingehalten werden, da hier die Häuser in 2. Reihe stehen und somit eine längere Zufahrt benötigen. Bei dem Grundstück Fl. Nr. 441/2 hingegen sind sie max. 10 m von der privaten Zufahrt entfernt zu errichten, hier müssen die 5 m Abstand zur privaten Zufahrt aus Platzgründen nicht eingehalten werden. Neben der Garage sowie Anlagen zur Aufnahme beweglicher Abfallbehälter ist je Wohngebäude ein Nebengebäude mit bis zu 20 m<sup>2</sup> zulässig. Dies dient ebenfalls zur Vermeidung einer unnötig hohen Versiegelung. Um eine einheitliche Gestaltung der Nebengebäude zu gewährleisten, sind Garagen und Nebengebäude mit einem Satteldach oder alternativ einem zu begrünenden Flachdach (< 5°) auszubilden. Die zulässige Dachneigung bei Satteldächern wird dabei auf 20° bis 27° beschränkt.

Tiefgaragen und Unterkellerungen dürfen außerhalb der Baugrenze errichtet werden. Dabei sind die Decken von Tiefgaragen oder Gebäudeteilen unter der Geländeoberfläche im Mittel um mind. 0,6 m gegenüber der jeweils vorhandenen, unbebauten Geländeoberfläche abzusenken und entsprechend hoch mit einem fachgerechten, durchwurzelbaren Bodenaufbau zu überdecken, um das Gelände weiterhin bepflanzen zu können.

Für die Anzahl der Stellplätze wird die Geltung der Satzung der Gemeinde Iffeldorf über die Herstellung von Garagen, Kfz-Stellplätzen und Abstellplätzen für Fahrräder und deren Ablösung vom 01.02.2021 angeordnet.



## Grünordnerische Festsetzungen, Bodenschutz und Artenschutz

Der festgesetzte Baumbestand ist zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen, um den Baumbestand und somit den Charakter des Gebietes zu wahren. Ausgefallene Bäume sind spätestens in der nächsten Vegetationsperiode gleichwertig nachzupflanzen.

Innerhalb der Vorgartenzone sind bauliche Anlagen gem. Art 2 Abs. 1 BayBO unzulässig. Ausgenommen sind Einfriedungen und bauliche Anlagen zur Aufnahme beweglicher Abfallbehälter sowie auf den Grundstücken Fl. Nrn. 441/3, 442/2, 442/3 und 442/5 Terrassen bis mind. 3 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie. Die Vorgartenzone darf je Baugrundstück durch eine max. 3 m breite Zufahrt zu Stellplätzen/Garagen sowie zusätzlich einen max. 1,5 m breiten Zugang unterbrochen werden. Für Doppelgaragen oder Doppelcarports ist eine 6 m breite Zufahrt zulässig. Offene Carports sind auch innerhalb der Vorgartenzone zulässig.

In der zu begrünenden Fläche gem. Planzeichen A.8 ist eine Böschung zum Bodenbach mit einer Böschungsneigung von max. 1:1 oder flacher herzustellen. Auf dieser Fläche sind je 5 lfm ein Strauch sowie je 20 lfm ein Baum zu pflanzen, die den Vorgaben gem. C.5.4 entsprechen.

Für eine angemessene Durchgrünung der Grundstücke sind je angefangene 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. ein Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung sowie drei Laubsträucher zu pflanzen. Bis zu 50% der zu pflanzenden Bäume dürfen durch je zwei Laubbäume 3. Wuchsordnung oder Obstbäume in Hochstammqualität ersetzt werden. Bereits vorhandene Gehölze, die diesen Vorgaben entsprechen, sind unabhängig, ob sie zur Erhaltung festgesetzt sind oder nicht, anrechenbar. Für die zur Pflanzung festgesetzten Bäume sind ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölze in den angegebenen Mindestpflanzgrößen zulässig (vgl. auch Artenliste, Tab. 1). Von den zu pflanzenden Bäumen müssen bei Grundstücken an der Kochler Straße mind. zwei Bäume je Grundstück in der Vorgartenzone entlang der Straße gepflanzt oder erhalten werden. Ausgenommen hiervon ist das Grundstück mit der Fl. Nr. 443/9, hier muss lediglich ein Baum gepflanzt werden. Zudem muss von den zu pflanzenden Bäumen bzw. Sträuchern in der privaten Grundstücksfläche als zu begrünender Streifen je 5 lfm ein Großstrauch bzw. ein Baum gepflanzt werden. Die zur Pflanzung festgesetzten Gehölze sind spätestens in der auf die Bezugsfertigkeit folgende Vegetationsperiode zu pflanzen. Angerechnete oder gem. Pflanzgebot festgesetzte Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig nachzupflanzen.

Zum Schutz des vorhandenen Baumbestands sind Abgrabungen im Wurzelbereich (= Kronentraufbereich + 1,5 m) nur in Handgrabung und mit Wurzelversorgung gem. LRA STA (siehe Anhang) bis max. 1 m unter die Kronentraufe, jedoch mind. 5 m Entfernung vom Stammfuß zulässig. Sollte der Erhalt eines festgesetzten Baumes auf der Grundlage eines Baumgutachtens als nicht darstellbar nachgewiesen werden oder dieser abgängig sein, sind entsprechende Neupflanzungen vorzunehmen.

Garagenzufahrten sowie Stellplätze sind aus Gründen des Bodenschutzes ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen (z.B. wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster bzw. Pflaster mit offenen Fugen, Fugenanteil > 10 %). Aus Gründen des Insektenschutzes ist die Außenbeleuchtung im Zuge der Neubebauung so zu gestalten, dass ausschließlich insektenfreundliche Lichtquellen mit einer Farbtemperatur < 2.700 K (z.B. warmweiße LED) verwendet werden. Diese müssen streulicharm, staubdicht sein (kein Eindringen von Insekten in die Lampen, damit kein Verbrennen oder Verhungern) und keine UV-Anteile besitzen (Vermeidung von Lockwirkung auf Insekten).

Im Zuge der Neubebauung sind vogelgefährdende, große Verglasungen zwischen Gebäuden, z. B. in Form von transparenten Abschirmungswänden, Durchgängen etc. sowie stark spiegelnde Scheiben oder Über-Eck-Verglasungen unzulässig.

Tab. 1: Vorschlagsliste für Gehölzpflanzungen

**Bäume 1. Wuchsordnung**

Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke	Fagus sylvatica	Rot-Buche
Quercus petraea	Trauben-Eiche	Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde	Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme		

**Bäume 2. Wuchsordnung**

Acer campestre	Feld-Ahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Populus tremula	Zitter-Pappel
Sorbus aucuparia	Eberesche	Sorbus torminalis	Elsbeere

**Bäume 3. Wuchsordnung**

Crataegus monogyna	Weißdorn	Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus padus	Traubenkirsche	Salix caprea	Sal-Weide

**Sträucher**

Amelanchier ovalis	Felsenbirne	Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpina	Alpen-Johannisbeere	Rosa canina	Hunds-Rose (u.a. Wildrosen)
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Staphylea pinnata	Pimpernuss
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball		

## 5.2 Hinweise und nachrichtliche Übernahme

Im Bebauungsplan werden die Flurstücke mit Flurnummern, der weitere Baumbestand als Hinweis sowie die Hauptgebäude mit Hausnr. und Nebengebäude im Bestand dargestellt. Im Text wird auf die Einreichung eines Freiflächengestaltungsplans, die Vorschlagsliste für Gehölzpflanzungen, den Umwelt- und Naturschutz, die Wasserwirtschaft und den Denkmalschutz hingewiesen.

## 6. Wesentliche Auswirkungen

Durch den Bebauungsplan wird das Baurecht geregelt und es werden einheitliche Gestaltungs- sowie Begrüpfungsvorschriften festgesetzt. Auf jedem Grundstück ist eine Bebauung bis zu einer GRZ von etwa 0,2 möglich, was in einer Nutzung als allgemeines Wohngebiet vertretbar ist. Durch Pflanzungsvorschriften wird außerdem sichergestellt, dass eine ausreichende Durchgrünung der Grundstücke stattfindet, welche zudem über dem bisherigen Niveau der vorhandenen Bäume und Sträucher liegt. Somit ist angesichts der Schaffung von Wohnraum und einer ansprechenden und zusätzlichen Begrüpfung, vor allem in der Vorgartenzone und am Bodenbach, von akzeptablen Auswirkungen auf Natur und Umfeld auszugehen.