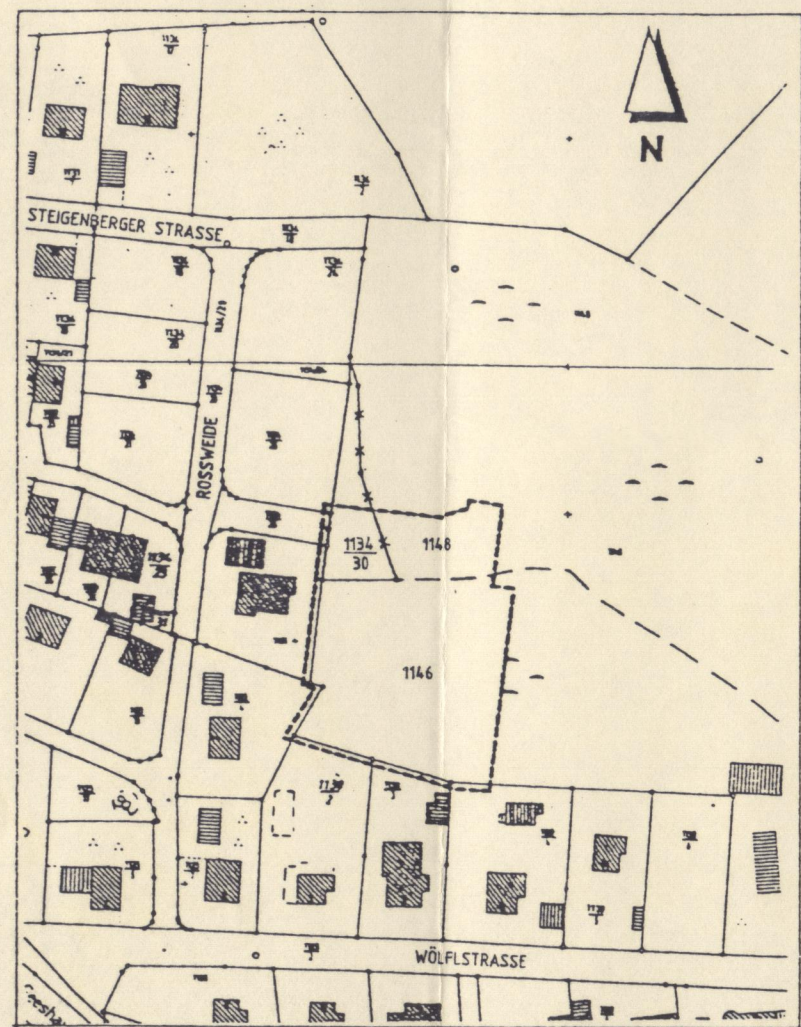
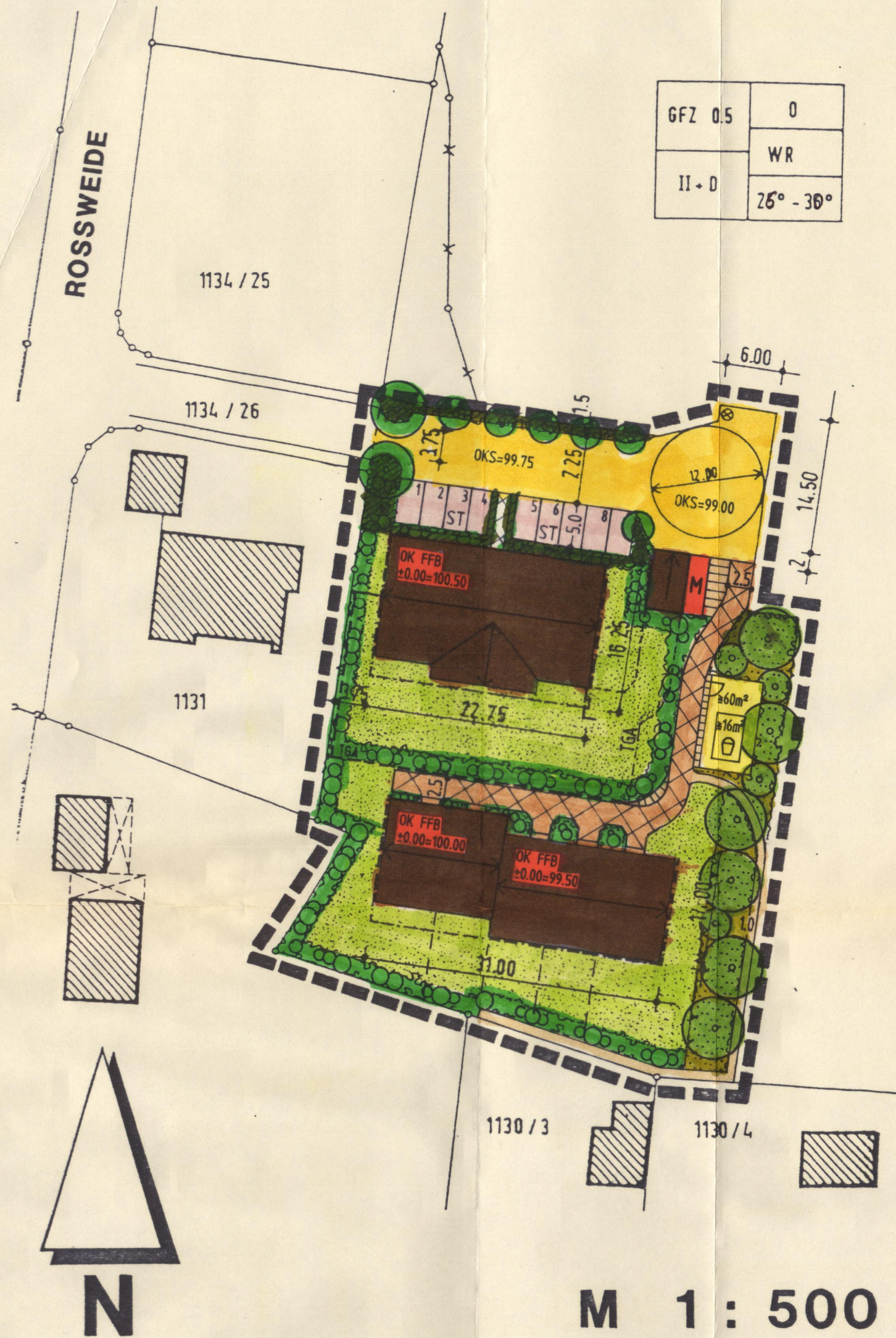


GRÜNORDNUNGSPLAN AN DER ROSSWEIDE



LAGEPLAN M 1:2000

I. SATZUNGSPRÄAMBEL

1. Vermerke im Planverfahren

Die Stadt Penzberg erläßt aufgrund § 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB); Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern, Art. 98, der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) sowie des BauGB- MaßnahmenG) / Wohnungsbauerleichterungsgesetz (WobauG) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Weitere gesetzliche Grundlagen:
Bundesnaturschutzgesetz § 1 Abs. 1, § 6 Abs. 1, 2, 3 und 4.
Bayerisches Naturschutzgesetz Art. 1 Abs. 1, Art. 3 Abs. 2, Art. 4, Art. 5 Abs. 1-3, Art. 6 Abs. 2, Art. 12 Abs. 2, Art. 13, Art. 14 Abs. 2, Art. 46 Abs. 1 und 2.

II. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Nachrichtlich aus dem Bebauungsplan übernommen z. T. ergänzt

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes
- GFZ 0,5 Geschöbflächenzahl GFZ 0,5 als Höchstgrenze
- II + D Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z. B. zwei (Dachgeschosß als Nicht- Vollgeschosß)
- - - - - Baugrenze
- o offene Bauweise
- ==> einzuhaltende Hauptfstrichtung
- ==> Fahrbahn öffentlich
- F Fußweg, z. B. 1,50 m breit
- Straßenbegrenzungslinie
- wasserdurchlässiger Belag private Verkehrsflächen (öffentlich gewidmeter Wohnweg) Rasengittersteine oder Rasenpflaster
- TGA Fläche für Tiefgarage
- 1 ST 5 Fläche für Stellplätze
- Rampe für Tiefgarage
- 5,5 Maßzahl in Metern, z. B. 5,5 m

Hinweise durch Planzeichen

- 1134/50 Flurnummer
- o bestehende Grundstücksgrenze
- - - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- M Standort für Abfall- und Wertstoffsammelraum
- H Hydrant
- ⊗ Straßenleuchte

2. Festsetzungen der Grünordnung durch Planzeichen

- Ortsrandeingrünung
- Gemeinschaftsgrünfläche
- Gemeinschaftliche Platzflächen mit Kinderspielbereich und Sitzgruppen
- Privatgenutztes Grün
- Bäume I. Wuchsordnung an Gestaltungsschwerpunkten zu pflanzen
- Strauchgruppen zu pflanzen

III. FESTSETZUNGEN DER GRÜNORDNUNG DURCH TEXT

1. Freiflächengestaltungsplan

Im Rahmen der Eingabeplanung ist für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, in dem detaillierte flächenscharfe Angaben gemacht werden bezüglich der Wege- und Verkehrsverbindungen, begrünter Grundstücksflächen, Ausstattung, Bepflanzung, Bodenbeläge, Abgrabungen, usw. und in dem die Festsetzungen des Grünordnungsplanes übernommen und umgesetzt werden.

2. Oberboden

Der Oberboden ist vorschriftsmäßig abzutragen und geordnet in Mieten zu lagern. DIN 18915 Blatt 3 ist zu beachten.

3. Natürlicher Geländeverlauf

Die Bebauung ist dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Notwendige Böschungen sind weit auszurunden.

4. Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser von Dach- und Verkehrsflächen ist am Ort, soweit möglich, in den Untergrund zu versickern. Zusätzlich anfallendes Oberflächenwasser ist über die Bankette der Wege großflächig zu versickern.

5. Verkehrsflächen

Die Bemessung der Verkehrsflächen erfolgt mindestens gemäß EAE 85. Die Überbauung und Befestigung von Flächen, insbesondere die Versiegelung, sind auf das unumgängliche Mindestmaß zu begrenzen. Die privaten Verkehrsflächen (öffentlich gewidmete Wohnwege) sind mit wasser- durchlässigem Belag auszubilden. Die PKW-Stellplätze sind wasserdurchlässig mit Rasengittersteinen oder Pflaster mit Rasenfuge zu erstellen.

6. Tiefgarage

Um eine langfristige Standsicherheit der Baumpflanzung zu erreichen, sind die Bäume I. Wuchsordnung außerhalb der TG zu pflanzen, die durchwurzelbare Vegetationsschicht muß eine Mindeststärke von 0,40 m und die Dränschicht von 0,20 m aufweisen.

7. Ortsrandeingrünung

In den Randbereichen des Bebauungsgebietes wird eine mehrschichtige Feldhecke nach dem Prinzip der "Kern- Mantel- Pflanzung" in einer Breite von 5 m aufgebaut. Der Reihen- und Pflanzabstand wird auf 1 m festgelegt. Die Sträucher sind in Gruppen von 5-10 Stück einer Art zu pflanzen. Bäume der 2 Wuchsklassen sind unregelmäßig einzustreuen, wobei mind. alle 10 lfm ein Baum zu pflanzen ist.

8. Kinderspiel

Für die Kinder ist 1 Kinderspielfeld vorgesehen, der im FFG- Plan detailliert wird. In unmittelbarer Umgebung des Spielplatzes dürfen "Giftpflanzen", die im Ministerialblatt (21/76) aufgeführt sind, nicht gepflanzt werden.

9. Bäume an Gestaltungsschwerpunkten

Bäume an Gestaltungsschwerpunkten werden als Baumreihe, Allee, Baumtor, Baumgruppe oder Einzelbaum gemäß GOP gepflanzt, es ist bei der Eingabeplanung darauf zu achten, daß die Pflanzung auch von den technischen und funktionellen Gegenheiten her möglich ist.

10. Einfriedung

Als Einfriedung sind Maschendrahtzäune (verzinkt, ohne grüne Kunststoffummantelung) und Staketenzäune mit einer max. Höhe von 1,00 m zulässig.
- Drahtzäune: zwischen den Grundstücken
- Staketenzäune: an öffentlichen Straßenflächen

11. Grundsätzliches zur Bepflanzung und Artenauswahl

Der räumliche Geltungsbereich des GOP An der Rossweide befindet sich am nordwestlichen Ortsrand der Stadt Penzberg und wird im Norden von der öffentlich gewidmeten Straße (noch ohne Namensgebung, Fl.- Nr. 1134/26), im Süden und Westen von Wohnbebauung begrenzt und schließt im Osten an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Die Bepflanzung muß der Gegebenheit durch die Artenauswahl Rechnung tragen, d. h. die Einbindung der Bebauung in die landschaftliche Umgebung hat mit der aus der potentiell natürlichen Vegetation an diesem Standort entwickelten Artenauswahl zu erfolgen. Die Begründung des Geltungsbereiches soll ausschließlich mit heimischen Gehölzen erfolgen.

12. Gehölzarten für die Ortsrandeingrünung

Die Einbindung der Bebauung in die landschaftliche Umgebung hat mit folgenden aus der potentiell natürlichen Vegetation entwickelten Gehölzarten zu erfolgen:
- Bäume I. Wuchsordnung:

- Acer platanoides - Spitz- Ahorn
- Betula pendula - Sand- Birke
- Fraxinus excelsior - Gemeine Esche

- Bäume II. Wuchsordnung:

- Acer campestre - Feld- Ahorn
- Carpinus betulus - Hain- Buche
- Sorbus aucuparia - Vogelbeere

- Sträucher

- Cornus sanguinea - Echter Hartriegel
- Corylus avellana - Wald- Hasel
- Crataegus monogyna - Weißdorn
- Frangula alnus - Faulbaum
- Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
- Lonicera xylosteum - Gemeine Heckenkirsche
- Prunus spinosa - Schlehdorn
- Rosa arvensis - Feld- Rose
- Rosa canina - Hunds- Rose

13. Gehölzarten für die öffentlichen Grünflächen

Die Begründung erfolgt mit den unter Ziffer IV. 3. aufgeführten Arten.

14. Pflanzgrößen

Bäume I. Wuchsordnung
Für die großkrönigen Bäume werden Hochstämme und Stammbüsche, 3 x verschult, Stammumfang mind. 16-18 cm vorgeschrieben.

Bäume II. Wuchsordnung
Für die mittelkrönigen Bäume werden Hochstämme und Stammbüsche, 3 x verschult, Stammumfang mind. 14-16 cm vorgeschrieben.

Bäume an Gestaltungsschwerpunkten

Für Bäume an Gestaltungsschwerpunkten werden Hochstämme, 4 x verschult, Stammumfang mind. 18-20 cm vorgeschrieben.

Sträucher

Zulässig sind Sträucher in der Pflanzqualität 2 x verschult, Höhe 60-100 cm.

15. Pflanzweite, Pflanzabstand

Freiwachsende Hecken sind 2-reihig auszuführen. Der Reihen- und Pflanzabstand beträgt je 1 m.

16. Baumgruben

Für die im Plan an der jeweiligen Stelle festgesetzten Bäume sind ausreichend große Baumgruben vorzusehen. Auf beengten Standorten sind die Baumscheiben überfahrbar auszubilden und mit einem Bewässerungs- und Belüftungset zu versehen. In Bereichen der TG sind Bäume I. Wuchsordnung nicht zu pflanzen.

IV. EMPFEHLUNGEN DER GRÜNORDNUNG DURCH TEXT

1. Gemeinschaftsgrünflächen

Die Gemeinschaftsgrünflächen schirmen die Bebauung zur Straße und zur Nachbarbebauung hin ab und erfüllen hier vielfältige Wohlfahrtswirkungen für den Menschen. Zwischen den Gebäuden kommt den Gemeinschaftsgrünflächen eine räumlich gliedernde Funktion zu. Die größeren Gemeinschaftsgrünflächen sind in Teilräume zu gliedern und als Aufenthaltsräume für die Bewohner der Wohnanlage zu gestalten sowie zweckentsprechend für die verschiedenen Artengruppen auszustatten.

2. Privatgenutztes Grün

Ein Aufteilungsvorschlag der privatgenutzten Gartenanteile der EG- Wohnungen erfolgt nach FFG- Plan, die endgültige Aufteilung nach VEG. Die Gartenanteile werden von den Benutzern selbst bepflanzt und sind von den Gemeinschaftsgrünflächen durch Bepflanzung mit Hecken und Sträuchern (Rahmenbepflanzung) abzugrenzen. Die Vorschlagsliste für die zulässigen Pflanzen ist zu beachten.

3. Gehölzarten für die Gemeinschaftsgrünflächen

Die Bepflanzung der Gemeinschaftsgrünflächen - Abpflanzung zum Straßenraum, soll mit folgenden Gehölzen erfolgen:

- Bäume I. Wuchsordnung:

- Acer platanoides - Spitzahorn
- Tilia "Greenspire" - Stadt- Linde

- Bäume II. Wuchsordnung:

- Acer campestre - Feld- Ahorn
- Sorbus aria - Mehlbeere

- Sträucher

Wie Ziffer III. 12. und zusätzlich Arten aus der Liste zulässiger Ziergehölze gemäß Ziffer IV. 4.

- Bodendeckende Gehölze mit Kleinsträuchern:

- Cotoneaster dammeri - Niedrige Kriechmispel
- Bodendeckerosen
- Euronymus fortunei var. vegetus
- Lonicera pileata
- Spiraea "Little Princess"
- Stephanandra "Crispa"
- Berberis thunbergii
- Cotoneaster praecox
- Ligustrum vulgare "Lodense"
- Mahonia aquifolium
- Potentilla in Sorten
- Rosa nitida
- Rosa pimpinellifolia
- Immergrüne Kriechspindel
- Böschungsmyrte
- rosa Zwerg- Spiere
- Niedrige Kranzspiere
- grüne Hecken- Berberitze
- Felsenmispel
- niedriger Liguster
- Mahonie
- Fingerstrauch
- Glanz- Rose
- Bibernell- Rose

4. Gehölzarten für die räumliche Gliederung der privatgenutzten Grünflächen

Die privatgenutzten Gärten dürfen zusätzlich zu den vorher genannten Arten mit Ziergehölzen bepflanzt werden, allerdings sollen die heimischen Arten überwiegen.

Artenauswahl erwünschter Ziergehölze:

- Amelanchier lamarckii
- Buddleia davidii
- Buxus sempervirens
- Chaenomeles japonica
- Flieder in Sorten
- Forsythia intermedia
- Ilex aquifolium
- Kolkwitzia amabilis
- Pinus mugo
- Potentilla fruticosa
- Prunus sargentii
- Spirästräucher in Sorten
- Strauchrosen in Sorten
- Kupfer- Felsenbirne
- Schmetterlings- Strauch
- Buchsbaum
- Scheinquitt
- Goldglöckchen
- Gemeine Hülse
- Perlmutterstrauch
- Latsche
- Fingerstrauch
- Scharlach- Kirsche

5. Gehölzarten zur Vertikalbegrünung

Der Standort für Restmüll und Wertstoffe sowie das Rampenhaus der TG sind mit Rankhilfen zu versehen und mit folgenden Arten zu begrünen:

- Clematis alpina
- Clematis vitalba
- Lonicera caprifolium
- Lonicera henryi
- Polygonum aubertii
- Alpen- Walldrebe
- Gemeine Walldrebe
- Jelängerjelleber
- Immergrüne Geißschlinge
- Schling- Knöterich

V. VERFAHRENSHINWEISE

1. Der Gemeinderat Penzberg hat in der Sitzung vom 18.07.95 die Aufstellung des Grünordnungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 18.07.95 ortsüblich bekanntgemacht (1 BauGB).

Penzberg, den 18.07.96

2. Der Entwurf des Grünordnungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 18.07.95 bis 18.07.96 ortsüblich durch mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung in öffentlich dargelegt.

Penzberg, den 18.07.96

3. Der Entwurf des Grünordnungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 18.07.96 bis 18.07.96 in Penzberg mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung öffentlich dargelegt.

Penzberg, den 18.07.96

4. Die Gemeinde Penzberg hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 18.07.96 den Grünordnungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Penzberg, den 18.07.96

5. Das Landratsamt hat den Grünordnungsplan mit Verfügung vom 18.07.96 Nr. 66/96 gem. § 11 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 203, Abs. 3 (Zuständigkeitsregelung) genehmigt.

Penzberg, den 18.07.96

6. Die Genehmigung ist am 18.07.96 ortsüblich durch bekanntgemacht worden.

Der Grünordnungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BauGB rechtsverbindlich. Der Grünordnungsplan mit Begründung liegt gem. § 12 Satz 2 bei der Gemeinde während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit.

Penzberg, den 18.07.96

GRÜNORDNUNGSPLAN

ZUM

BEBAUUNGSPLAN AN DER ROSSWEIDE

DER

STADT PENZBERG

M 1:500

Planfertigung

Penzberg, den 17.10.1995
geändert 12.03.1996

Dr. J. Probst, Landschaftsarchitekt

probst - planen

Am alten Bahnhof 5

82377 Penzberg

Tel. 08856/9210-0 Fax 08856/921011