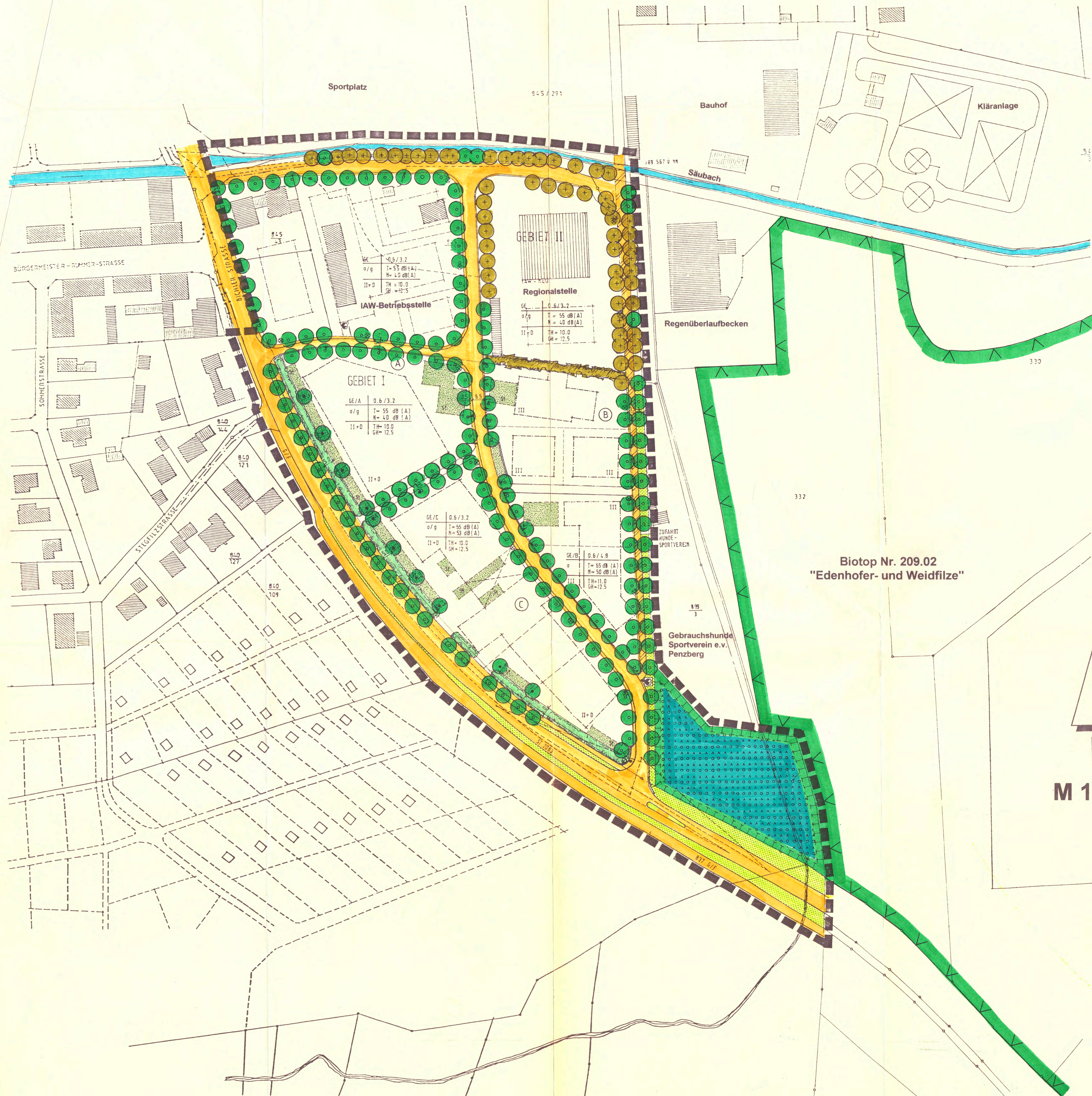


Grünordnungsplan "Gewerbepark Bichler Strasse"



II. FESTSETZUNGEN DER GRÜNORDNUNG DURCH PLANZEICHEN

- Nachrichtlich aus dem Bebauungsplan übernommen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Öffentliche Verkehrsfläche und Straßenbegrenzungslinien § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - G Gehweg z. B. 1,50 m breit
 - Gf Geh- und Fahrradweg, z. B. 3,50 m breit
 - ÖFW Öffentlicher Feld- und Waldweg

III. HINWEISE DER GRÜNORDNUNG DURCH PLANZEICHEN

- Zu schützende Fläche
- Öffentliche Grünfläche ohne Einfriedung
- Verkehrsfläche, wasserdurchlässig
- Baum 1. und 2. Wuchsklasse

IV. FESTSETZUNGEN DER GRÜNORDNUNG DURCH TEXT

- BESTAND**
- Laubmischwald
 - Baum (Birke)
 - Feldhecke
 - Bach
 - Ämtlich kartiertes Biotop Nr. 209.02 "Edenhofer- und Weidflize"
- PLANUNG**
- Baum
 - Bodendecker

V. EMPFEHLUNGEN DER GRÜNORDNUNG DURCH TEXT

- 1. Ämtlich kartiertes Biotop**
- Östlich des Gebrauchshundesportplatzes beginnt das ämtlich kartierte Biotop Nr. 209.02 "Edenhofer- und Weidflize". Der ca. 136 ha große, geschlossene Hoch- und Niedermoor-Komplex ist von landesweiter (bayerweiter) Bedeutung. Es ist auch in seinen Randbereichen vor Zerstörung und nachhaltigen Beeinträchtigungen zu schützen.
- Während der Aushubarbeiten ist dafür Sorge zu tragen, daß es zu keiner Entwässerung kommt.
- Die Überwachung hierfür soll durch eine qualifizierte ökologische Bauleitung (Landschaftsbau) vorgenommen werden.
- 2. Wertvoller Baumbestand**
- Der südlich des Gebrauchshundesportplatzes angrenzende naturnahe Laubmischwald ist zu schützen. Innerhalb des Traufbereiches sind Abgrabungen nicht gestattet.
- Die Richtlinie zum Schutz von Bäumen auf Baustellen (RSBB) ist anzuwenden, ebenso die DIN 18920.
- 3. Niederschlagswasser**
- Das Niederschlagswasser von Dach- und Verkehrsflächen ist am Ort, soweit möglich, in den Untergrund zu versickern. Zusätzlich anfallendes Oberflächenwasser ist über die Bankette großflächig zu versickern. Geeignete Retentionsmaßnahmen sind in den Baugebieten zu erarbeiten.
- 4. Öffentlich gewidmete Verkehrsflächen**
- Die Überbauung und Befestigung von Flächen, insbesondere die Versiegelung, sind auf das unumgängliche Mindestmaß zu begrenzen.
- Die PKW-Stellplätze sind wasserundurchlässig mit Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteinen oder als wassergebundene Decke zu erstellen.
- 5. Nicht bebaute Flächen der Baugrundstücke**
- Die als Bauland festgesetzten Flächen dürfen ausnahmsweise bis zu max. 80 % versiegelt werden. Innerhalb der zu beplantzenden Flächen der Baugrundstücke sind Stellplatzflächen, Zugänge und Zufahrten zulässig.
- 6. Begrünungskonzept**
- Das Gewerbegebiet soll durch die Begrünung einen parkartigen Charakter erhalten.
- Vorhandene Baumstrukturen (Birkenreihen entlang des Säubaches und des Fahrweges) werden innerhalb des Gewerbegebietes fortgesetzt.
- 7. Straßenbegleitgrün**
- Alle öffentlichen Erschließungsstraßen und Radwege werden als Alleen ausgebildet, wobei als Leitbaumart die Birke verwendet wird. Die Straßen in Nord-Südrichtung und die Straße am Säubach werden beidseitig mit Birken, die Verbindungsstraßen in Ost-Westrichtung beidseitig mit Vogelbeere bepflanzt unter Wegfall der Bäume in Zufahrtbereichen zu den Privatgrundstücken.
- 8. Öffentliche Grünflächen nach § 9 BauGB**
- Öffentliche Grünflächen sind hier ausschließlich als Straßenbegleitgrün festgesetzt. Sie werden flächendeckend mit Landschaftsrasen (unter den Bäumen sowie auf baumfreien Bereichen) begrünt.
- 9. Private Grünflächen**
- Bepflanzung mit Sträuchern und Heistern (nur heimische, standortgerechte Gehölzarten).

VI. GRÜNORDNUNGSPLAN DURCH PLANZEICHEN

- Der räumliche Geltungsbereich des GOP "Bichler Straße" befindet sich am südöstlichen Ortsrand der Stadt Penzberg. Begrenzt wird er südwestlich durch die Bichler Straße, im Norden durch den Sportplatz, im Osten durch das Regenüberlaufbecken und die Fläche des Gebrauchshundesportplatzes, im Südosten durch das Biotop 209.02.
- Die Begrünung muß dieser Tatsache durch die Artensauswahl Rechnung tragen, d. h. die Einbindung der Bebauung in die landschaftliche Umgebung hat mit der aus der potentiellen natürlichen Vegetation an diesem Standort entwickelten Artensauswahl zu erfolgen. Die Begrünung des Geltungsbereiches soll ausschließlich mit heimischen Gehölzen erfolgen.
- Gehölzarten**
- Bäume I. Wuchsortsordnung:**
- Betula pendula
 - Fraxinus excelsior
 - Pinus sylvestris
 - Quercus robur
 - Sand-Birke
 - Gemeine Esche
 - Föhre
 - Stiel-Eiche
- Bäume II. Wuchsortsordnung:**
- Acer campestre
 - Alnus glutinosa
 - Carpinus betulus
 - Sorbus aucuparia
 - Feld-Ahorn
 - Schwarz-Erle
 - Hain-Buche
 - Vogelbeere
- Sträucher:**
- Cornus mas
 - Cornus sanguinea
 - Corylus avellana
 - Crataegus monogyna
 - Fraxinus excelsior
 - Ligustrum vulgare
 - Lonicera xylosteum
 - Salix aurita
 - Salix cinerea
 - Kornelkirsche
 - Echter Hartriegel
 - Wald-Hasel
 - Weißdorn
 - Faulbaum
 - Gemeiner Liguster
 - Gemeine Heckenkirsche
 - Ohre-Weide
 - Asch-Weide

VII. PFLANZGRÖßEN FÜR ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

- Bäume I. Wuchsortsordnung**
- Für die großkronigen Bäume werden Hochstämmen und Stammbüsche, 4 x verschult, Stammumfang mind. 18-20 cm vorgeschrieben.
- Bäume II. Wuchsortsordnung**
- Für die mittelkronigen Bäume werden Hochstämmen und Stammbüsche, 3 x verschult, Stammumfang mind. 14-16 cm vorgeschrieben.
- Sträucher**
- Zulässig sind Sträucher in der Pflanzqualität 2 x verschult, Höhe 60-100 cm.
- 12. Pflanzweite, Pflanzabstand**
- Freiwachsende Hecken sind 2-reihig auszuführen. Der Reihen- und Pflanzabstand beträgt je 1 m. Sie sind nach dem Prinzip der "Kern-Mantel-Pflanzung" aufzubauen.
- 13. 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 Belüftungssystem zu versehen.

VIII. ERLÄUTERUNGSBERICHT, EINGRIFFSREGELUNG, ZUORDNUNGSFESTSETZUNG

- Der Erläuterungsbericht wird Bestandteil des Grünordnungsplanes. Der Eingriff ist im genannten Bericht abgehandelt.
- Ersatzmaßnahmen:
- Gemäß § 8a BNatSchG können Festsetzungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes den Grundstücksflächen, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet werden, und die Kosten der Gemeinde für diese Maßnahmen auf die zugeordneten Grundstücke verteilt werden.
- Zur Kompensation des Eingriffes gem. § 8a BNatSchG werden Ersatzmaßnahmen (Herstellen von Waldflächen) auf Fl.-Nr. 1723 Gemeinde Königsdorf, Gemarkung Schönbühl sowie auf Fl.-Nr. 2503 und 2503/9, Gmk. Andorf festgesetzt. Diese Flächen sind vom Maßnahmenträger (Stadt Penzberg) gekauft worden.
- Die Aufstellungsmaßnahme, sowie die Entwicklung, Pflege und Erhaltung des Waldes wird mit einem Grundbucheintrag notariell zugunsten des Freistaates Bayern gesichert.

IX. EMPFEHLUNGEN DER GRÜNORDNUNG DURCH TEXT

- 1. Eingrünung zur St. 2063 (Bichler Straße)**
- LT. Grünordnungsplan vom 17.01.97 war entlang der Bichler Straße eine mehrschichtige Feldhecke als Sichtschutz festgesetzt, weil entlang der Bichler Straße produzierendes Gewerbe erwartet wurde. Die Grundstücke wurden nun von verkaufenden Gewerbebetrieben erworben, die auf werbewirksame Sichtbeziehungen von der Bichler Straße her angewiesen sind. Daher wird auf die Feldhecke verzichtet. Die private Grünfläche von 5 m Breite soll mit Bodendeckern begrünt werden. Zusätzlich können einzelne Sträucher von höchstens 1,50 m Höhe gepflanzt werden.
- Als Bodendecker sollen folgende Arten Verwendung finden:
- Euonymus fortunei in Sorten
 - Hypericum calycinum
 - Potentilla fruticosa in Sorten
 - Rosen in Sorten
 - Spiraea bumalda in Sorten
 - Symphoricarpos chenaultii
 - Vinca minor
 - Pfaffenhütchen
 - Johannisstrauch
 - Fingerstrauch
 - Spirästrauch
 - Schneebere
 - Immergrün
- 2. Begrünung der PKW-Stellplätze**
- Die größeren PKW-Stellplätze sollen mit Bäumen 1. oder 2. Wuchsortsordnung begrünt werden. Baumarten wie unter Punkt III 10.
- 3. Fuß- und Radwegverbindungen**
- Die Querungsstellen der Rad- und Fußwege sollen durch Belagswechsel auf der Fahrbahn kenntlich gemacht werden, um zu mehr Sicherheit beizutragen.
- 4. Gehölzarten zur Vertikalbegrünung**
- Großflächige Wände sollen mit Kletterpflanzen folgender Arten begrünt werden:
- Hedera helix
 - Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"
 - Gemeiner Efeu
 - Selbstklimmer
- Der Standort für Restmüll und Wertstoffe ist mit Rankhilfen zu versehen und mit folgenden Arten zu begrünen:
- Clematis alpina
 - Clematis vitalba
 - Lonicera caprifolium
 - Lonicera henryi
 - Polygonum aubertii
 - Alpen-Waldrebe
 - Gemeine Waldrebe
 - Jelängerjelleber
 - Immergrüne Gießschlinge
 - Schling-Knöterich
- 5. Freiflächengestaltungsplan**
- Im Rahmen der Eingabeplanung sollen für die Einzelbauvorhaben qualifizierte Freiflächengestaltungspläne vorgelegt werden, in denen detaillierte flächenscharfe Angaben gemacht werden bezüglich der Wege- und Verkehrsverbindungen, begrünter Grundstücksflächen, Ausstattung, Bepflanzung, Bodenbeläge, Abgrabungen usw. und in denen die Festsetzungen des Grünordnungsplanes übernommen und umgesetzt werden.

X. VERFAHRENSHINWEISE

1. Der Gemeinderat Penzberg hat in der Sitzung vom 24.01.1995 die Aufstellung des Grünordnungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 24.01.1995 ortsüblich bekanntgemacht. (1 BauGB)
- Penzberg, den 24.01.1995 Hans Mummert Bürgermeister
2. Der Entwurf des Grünordnungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 28.02.1997 bis 27.01.1997 ortsüblich durch Bekanntmachung im Anb. 666 mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung in Zeitung Nr. 37 öffentlich ausgesetzt.
- Penzberg, den 03.04.1997 Hans Mummert Bürgermeister
3. Der Entwurf des Grünordnungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.04.1997 bis 16.04.1997 im BauGB mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung in Zeitung Nr. 37 öffentlich ausgesetzt.
- Penzberg, den 18.05.1997 Hans Mummert Bürgermeister
4. Die Gemeinde Penzberg hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 30.06.1998 den Grünordnungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
- Penzberg, den 24.07.1998 Hans Mummert Bürgermeister
5. Das Landratsamt Penzberg hat den Grünordnungsplan mit Verfügung vom 24.07.1998 Nr. 11 gem. § 11 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 203, Abs. 3 (Zuständigkeitsregelung) genehmigt.
- Penzberg, den 24.07.1998 Hans Mummert Bürgermeister
6. Die Gemeinde Penzberg ist am 24.07.1998 ortsüblich durch Bekanntmachung im Anb. 666 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 24.07.1998 Hans Mummert Bürgermeister

Freianlagen Ökologische Planungen und Untersuchungen Gutachten Ingenieurbüro für Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau sowie sämtliche Arten von Außen- und Freianlagen.

Projekt: Grünordnungsplan "Gewerbepark Bichler Strasse"

Bauherr: Stadt Penzberg

Planinhalt: Planung

Bearb.: v. Koenigsmark Geprüft: J. P. Nummer: 01 Maßstab: 1 : 1000 Datum: 29.05.1998 Änderungen:

DIPL.-ING. (TU) Anselma Probst Josef Probst Landschaftsarchitekt

AM ALTENBAHNHOF 5 82377 PENZBERG TELEFON (0856) 9210-0 TELEFAX (0856) 9210-11