

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 'Am Ulrichsgrüner Bühl' hat eine Größe von ca. 8,2 ha und umfasst folgende Flurstücke: Gemarkung Ulrichsgrün: Nr. 86/2 und 86, Gemarkung Waldmünchen: Nr. 1502/2, 1499, 1499/2, 1500, 1501, 1561, 1562, 1565, 1565/2, 1564 und 1522/1.

2. Flammrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 8 Abs. 2 Bldm. aus dem Flammrechtsplan 'Entwurf der Stadt Waldmünchen' entwickelt. Der Flammrechtsplan liegt z. Zt. der Regierung der Oberpfalz zur Prüfung und Genehmigung vor.

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Stadt Waldmünchen liegt im Zonenrandgebiet, Industrieansiedlungen werden durch die extreme Zonenrandlage erschwert. Es ist daher erforderlich, den Fremdenverkehr, der für die heimische Wirtschaft bereits eine besondere Bedeutung hat, weiter auszubauen und zu fördern.

Waldmünchen ist ein anerkannter Luftkurort und verfügt bereits über eine ganze Reihe Fremdenverkehrsfördernder Einrichtungen: z.B. Hallenbad, Trimmich-Pfad, Freibad, Wanderwege, Tennisplätze, 'Perlesee' mit Strandbad und Schwimmbad, Tischtennisplatz, und Campingplatz, Skilift, Kartplatz, derzeit im Bau.

Weil dieses umfangreiche Freizeitangebot fehlen ausreichende Unterbringungsmöglichkeiten für Feriengäste und Erholungs-suchende. Der Bau des Ferienortes soll diese spürbar, die heimische Wirtschaft benachteiligende Marktlücke schließen und damit den Fremdenverkehr der Stadt Waldmünchen und des umliegenden Raumes wirksam beleben.

Um auch dem Bedürfnis nach Wochenenderholung entgegenzukommen, andererseits vorliegende Bauwünsche städtebaulich in die Gesamtplanung organisch einzugliedern, wurde ein kleines Wochenendausgangsbauwerk in die Gesamtanlage eingegliedert.

4. Lage und Beschaffenheit des Baugebietes

Das Gebiet (z. Zt. landwirtschaftlich genutztes Gelände) liegt ca. 300 m östlich der Stadtgrenze Waldmünchen (1.500 m bis zur Stadtmittelle) und ca. 150 m nördlich der Ortsgrenze Ulrichsgrün. Die Entfernungen vom Baugelände zu folgenden Anlagen und Einrichtungen betragen ca. Bahnhofsplatz 2.000 m, Omnibus-Haltestelle 500 m, Kirche 1.500 m, Versorgungsstellen 1.000 m.

Die Grenzen des Baugebietes bilden: Im Norden: Eine gutausgestattete Straße nach Waldmünchen mit angrenzenden Äckern und Wiesen. Im Nordosten: Ödland mit Busch- und Baumbestand. Im Südosten: Äcker und Wiesen. Im Südwesten: Ödland mit Busch- und Baumbestand. Im Nordwesten: Ödland und Äcker.

Das Gelände fällt von Nordosten - ca. 580 m über NN - nach Süden ca. 550 m über NN - 30 m auf eine Länge von ca. 460 m. Entsprechend seiner Lage kann das Gebiet weder von Waldmünchen noch von Ulrichsgrün eingesehen werden.

5. Geplante Bebauung und sonstige Anlagen

- Geplant sind: 34 eingeschossige Wochenendhäuser, 34 Gemeinschaftsstellplätze, 75 eingeschossige Ferienhäuser, 75 Gemeinschaftsstellplätze, 1 eingeschossiges Verwaltungsgebäude mit Verkaufskiosk, 56 Stellplätze für Besucher des Baugebietes, 5 Kinderspielflächen, 1 Bolzplatz, 1 Kleinsportplatz, 1 Minigolfplatz.

6. Aufteilung der Gesamtfläche des Baugebietes

Table with 2 columns: Verkehrsflächen and Flächen für Gemeinschaftseinrichtungen. Rows include: Straßen (6.770 qm), Gehwege (2.740 qm), Gemeinschaftsstellplätze (1.850 qm), Stellplätze (720 qm), Nettobauland (Parzellengrößen 1. Mi.), Wochenendhäuser (14.000 qm), Ferienhäuser (39.000 qm), Verwaltung und Verkaufskiosk (1.500 qm), Flächen für Gemeinschaftseinrichtungen (Grünflächen/Parkanlagen 7.820 qm, Kinderspielfläche 1.400 qm, Bolzplatz 1.650 qm, Kleinsportplatz 1.550 qm, Minigolfplatz 5.000 qm), Gesamtfläche (82.000 qm).

Von der Gesamtfläche des Baugebietes entfallen auf: Verkehrsflächen 14,73 %, Nettobauland 66,46 %, Flächen für Gemeinschaftseinrichtungen 18,81 %, 100,00 %.

Die in das Baugelände einbezogenen Flurstücke teilen sich wie folgt auf und ergeben sich folgende Bruttoflächen (): SW Wochenendausgangsbauwerk: Flurstück 1522/1, 1561, 1563 und 1565/2 (19.000 qm), teilweise Flurstück 1562, 1564, 86 und 86/2 SO Sondergebiet für Ferienhäuser: Flurstück 1502/2, 1499, 1499/2, 1500 und (54.000 qm), teilweise Flurstück 1562, 1564, 86 und 86/2 SO Sondergebiet für Verwaltungsgebäude und Verkaufskiosk: Flurstück 86 teilweise (9.000 qm).

1. Nutzungsart

Das Baugelände ist als Sondergebiet (Ferienhausgebiet SO), Wochenendausgangsbauwerk (SW) im Sinne des § 10 der Baunutzungsverordnung, in der ab 1.10.1977 geltenden Neufassung (BdM - S 1765 bis 1772) festgesetzt. Die Bebauung erfolgt in offener Bauweise.

2. Touristische Nutzung der Ferienhäuser

Die Ferienhäuser müssen mindestens am 120 Tagen im Jahr für touristische Nutzung zur Verfügung stehen.

3. Gestaltung der baulichen Anlagen

Wochenend- und Ferienhäuser: Längsgebaute Bauweise, max. Grundfläche Wochenendhäuser 50 qm, Ferienhäuser 90 qm. Dachneigung: 18 - 25° (Satteldach). Dachdeckung: Wellblechplatten, Profil 8 und Dachpfannen in der Farbe rotbraun. Geschoßwände: Holzverschalung mit lasierendem Holzschutzanstrich und Wänden bzw. Wandteilen mit weidem Kunststoffputz, Holzverschalung mindestens 1/4 der Hausaußenflächen. Hausunterbauten: Bei Wochenendhäusern Streifenfundament mit Betonplatte, bei Ferienhäusern wie vor, jedoch nur Teilkeller bis 2/3 der Hausgrundfläche. Sockelputz: Glatte- oder Rauhputz mit Anstrich (keine grellen Farben). Sockelhöhe an der Talseite: max. 60 cm über gewachsenen Boden. Erdanschlüttung im Terrassenbereich: bis max. 50 cm über gewachsenen Boden, und Anböschungen nicht steiler als 35°.

4. Außenwerbung

Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind, außer am Verwaltungsgebäude und Kiosk, unzulässig. Hier dürfen sie eine Fläche von 2,0 qm nicht überschreiten. Bei Leuchtschildern sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht nicht gestattet. Reklame aller Art auf Dachflächen ist unzulässig.

5. Freileitungen

Freileitungen sind unzulässig. Leitungen für Telefon, Stromversorgung u.ä. sind zu verhebeln.

6. Rundfunk- und Fernsehantennen

Für den Rundfunk- und Fernsehempfang ist nur die Errichtung von Gemeinschaftsantennen, in einem, noch durch gesonderte Untersuchung zu bestimmenden Umfang, zulässig.

7. Abstandsflächen

Der Abstand zwischen den Gebäuden regelt sich nach der Bay. Bauordnung in der Neufassung von 21. 8. 1969, Teil II, Art. 6, 7 und 28.

8. Begrünung

Der Grünordnungsplan ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Die Anpflanzungen sind entsprechend dem Grünordnungsplan vorzunehmen.

9. Sicherung gegen Umwandlung des Ferienhausgebietes und Sicherung der touristischen Nutzung

Da der Sinn des Ferienhausgebietes die Belebung des Fremdenverkehrs darstellt, wird von einer möglichst langfristigen Nutzung der Häuser im Laufe des Jahres ausgegangen. Hierzu verbietet ein Anteil von ca. 40 Einheiten im Eigentum des Grundeigentümers, Herrn Alfred Wutz, Ulrichsgrün, der eine eigene Vermietungsorganisation gründet. Die an anderer Stelle verkauften Ferienhäuser erhalten im Notariatsvertrag für den Grundwerb die dinglich gesicherte Auflage zur Verletzung des erworbenen Hauses an Dritte, die Verpflichtung wird, sofern sie der Erwerber nicht selbst vornimmt und der Gemeinde zusichert, ebenfalls durch die Vermietungsorganisation des Herrn Alfred Wutz durchgeführt. Der gleichen Organisation obliegen auch Verwaltung und Unterhaltung aller Gemeinschaftsanlagen, Pflege der Grünflächen und Unterhaltung aller öffentlicher Verkehrsflächen u.ä.

10. Übersichtliche ermittelte Kosten der Erschließung

Table with 2 columns: Item and Cost. Rows include: Wasserversorgung 42.000,-, Elektroversorgung 225.000,-, Abwasserbeseitigung 690.000,-, Ausbau der Verkehrsflächen 411.000,-, Grünanlagen 40.000,-, Sport- und Spielplätze 46.000,-, Sicherheit und Unvorhergesehenes 46.000,-, Gesamtkosten der Erschließung 1.500.000,-.



ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5000

BEBAUUNGSPLAN -AM ULRICHSGRÜNER BÜHL- DER STADT WALDMÜNCHEN, LANDKREIS CHAM

WOCHENENDAUSGANGS- UND SONDERBAUGEBIET MIT FERIEHAUSEN, FREIZEITANLAGEN, VERKAUFSKIOSK UND VERWALTUNGSGEBÄUDE IN DER GEMARKUNG WALDMÜNCHEN-ULRICHSGRÜN.

ZEICHENERKLÄRUNG

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG: SW WOCHENENDAUSGANGSBAUWERK, SO SONDERBAUGEBIET, I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, GRZ GRUNDFLÄCHENZAHLEN, GFZ GESCHOSSFLÄCHENZAHLEN, z.B. 02, 01.

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN: O OFFENE BAUWEISE, BAUGRENZE.

BAULICHE ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF: W Verwaltungsgebäude, V Verkehrsmittelstation, M Müllbeseitigungsanlage (Müllbehälter), S Sportplatz, Sp Spielplatz.

VERKEHRSFLÄCHEN: Straßverkehrsfläche, Sichtdreieck.

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN: Umformerstation, Müllbeseitigungsanlage (Müllbehälter).

GRÜNFLÄCHEN: Grünfläche, Parkanlage, Sportplatz, Spielplatz.

SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN: Flächen für Stellplätze, Grundstücksgrenze, Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, Ferienhäuser Grundfl. max 90 qm, Wochenendhäuser Grundfl. max. 90 qm, Firstrichtung, Vorh. Flurstücksgrenzen.

STELLUNG DER HAUSER, DACHNEIGUNG, SOCKELHÖHE, AUFSCHÜTTUNG: Diagrams showing roof pitches for weekend houses (18-25°) and vacation houses (18-25°) and foundation types.

QUERSCHNITTE DER VERKEHRSFLÄCHEN: Cross-sections for main street 'A' with sidewalk (5.50m sidewalk, 1.25m gutter), other streets (5.00m sidewalk), and sidewalks (1.50m sidewalk).

Additional legends and symbols for various elements like parking spaces (St, St 23), community sites (Gst), and property boundaries.

Official stamps and signatures from the city of Waldmünchen and the state of Bavaria, including dates and signatures of Ernst Nemeček and Alfred Wutz.



NACH WALDMÜNCHEN

BOLZPLATZ

GSt St

GSt St

KLEINSPORT

VERWALTUNG
U. KIOSK

MINIGOLF

NACH ULRICHSGRÜN


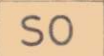
NORD

M. 1 : 1000

50000

ZEICHENERKLÄRUNG

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

 SW	WOCHENENDHAUSGEBIET	GRZ	GRUNDFLÄCHENZAHL	z.B. 0.2
 SO	SONDERBAUGEBIET		(jedoch max. Grundfl. bei Wochenendh. 50 qm bei Ferienhäusern 90 qm)	
I	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	GFZ	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	z.B. 0.2

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

 OFFENE BAUWEISE

 BAUGRENZE

BAULICHE ANLAGEN U. EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

 VERWALTUNGSGEBÄUDE

VERKEHRSFLÄCHEN

 STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

 STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

 SICHTDREIECK

FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN



UMFORMERSTATION

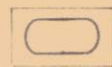


MÜLLBESEITIGUNGSANLAGE
(Müllbehälter)

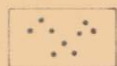
GRÜNFLÄCHEN



GRÜNFLÄCHE



SPORTPLATZ



PARKANLAGE



SPIELPLATZ

SONSTIGE DARSTELLUNGEN U. FESTSETZUNGEN



FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE



GRUNDSTÜCKSGRENZE

St

STELLPLÄTZE

GSt

GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES



FERIENHÄUSER GRUNDFL. MAX. 90 QM



WOCHENENDHÄUSER GRUNDFL. MAX. 50 QM



FIRSTRICHTUNG



VORH. FLURSTÜCKSGRENZEN

B) Bebauungsvorschriften

=====

1. Nutzungsart

Das Baugebiet ist als Sondergebiet (Ferienhausgebiet SO), Wochenendhausgebiet (SW) im Sinne des § 10 der Baunutzungsverordnung, in der ab 1.10.1977 geltenden Neufassung (BGBL - S 1763 bis 1772) festgesetzt.

Die Bebauung erfolgt in offener Bauweise.

Zulässig im Sondergebiet sind nur Gebäude, die dem Fremdenverkehr dienen, wie Ferienhäuser, ein Verwaltungsgebäude mit Verkaufskiosk, außerdem der Zweckbestimmung entsprechende, nicht ruhestörende Freizeit-, Sport- und Spieleinrichtungen.

2. Touristische Nutzung der Ferienhäuser

Die Ferienhäuser müssen mindestens an 120 Tagen im Jahr für touristische Nutzung zur Verfügung stehen.

3. Gestaltung der baulichen Anlagen

Wochenend- und Ferienhäuser:

Lingeschossige Bauweise, max. Grundfläche

Wochenendhäuser	=	50 qm
Ferienhäuser	=	90 qm.

Dachneigung: 18 - 25° (Satteldach).

Dachdeckung: Wellasbestplatten, Profil 8 und Dachpfannen in der Farbe rostbraun.

Geschoßwände: Holzverschalung mit lasierendem Holzschutzanstrich und Wänden bzw. Wandteilen mit weißem Kunststoffputz. Holzverschalung mindestens 1/4 der Hausaußenflächen.

Hausunterbauten: Bei Wochenendhäusern Streifenfundament mit Betonplatte, Teil- oder Vollkeller.
Bei Ferienhäusern wie vor, jedoch nur Teilkeller bis 2/3 der Hausgrundfläche.

Sockelputz: Glatt- oder Rauhputz mit Anstrich (keine grellen Farben).

Sockelhöhe an der Talseite: max. 60 cm über gewachsenem Boden.

Erdanschüttung im Terrassenbereich: bis max. 50 cm über gewachsenem Boden und Anböschungen nicht steiler als 35°.

Nicht zulässig sind:

Ausbauten im Dachraum.

Verwenden von grellen Farben für den Außenanstrich.

Aufbau von Garagen auf den Hausgrundstücken.

Einbau von Ölheizungen.

Umzäunung von Grundstücken sowie geschlossene Anpflanzungen zur Grenzmarkierung von Grundstücken.

4. Außenwerbung

Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind, außer am Verwaltungsgebäude und Kiosk, unzulässig. Hier dürfen sie eine Fläche von 2,0 qm nicht überschreiten. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht nicht gestattet. Reklame aller Art auf Dachflächen ist unzulässig.

5. Freileitungen

Freileitungen sind unzulässig. Leitungen für Telefon, Stromversorgung u.ä. sind zu verkabeln.

6. Rundfunk- und Fernsehantennen

Für den Rundfunk- und Fernsehempfang ist nur die Errichtung von Gemeinschaftsantennen, in einem, noch durch gesonderte Untersuchung zu bestimmenden Umfang, zulässig.

7. Abstandsflächen

Der Abstand zwischen den Gebäuden regelt sich nach der Bay. Bauordnung in der Neufassung vom 21. 8. 1969, Teil II, Art. 6, 7 und 28.

8. Begrünung

Der Grünordnungsplan ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Die Anpflanzungen sind entsprechend dem Grünordnungsplan vorzunehmen.

Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichen bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege u. Plätze vollständig nach. Inhalt von ... sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

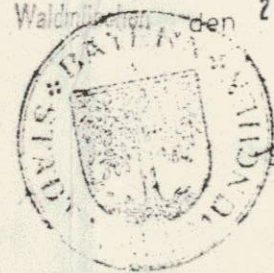
Die Übertragung der neu zu machenden Grundstücke ist in Rücksicht auf ... einwandfrei möglich.

den

Vermessungsdirektor

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer von mindestens einem Monat erfolgte gem § 2 Abs 6 BBauG vom 20. 10. 1977 bis 19. 11. 1977 einschließlich.

Waldmünchen, den 23. 1. 1978



Ernst Niemockl
Stadt / Bürgerm.

Der Stadtrat hat die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BBauG beschlossen am 6. 9. 1977

Vorstehender Beschluß wurde gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BBauG ortübl. bekanntgemacht am 7.9.77



Waldmünchen, den 23. 1. 1978

Ernst Niemockl
Stadt / Bürgerm.

Als Satzung vom Stadtrat aufgrund der §§ 2 Abs. 1 u. 10 BBauG vom 23. 6. 1960 in der jetzt gültigen Fassung beschlossen am 14. 12. 1977



Waldmünchen, den 23. 1. 1978

Ernst Niemockl
Stadt / Bürgerm.

Der Entwurf wurde im Auftrag der Stadt ausgearbeitet

durch:

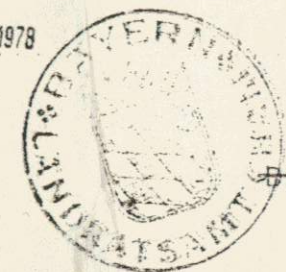
OBERHESSISCHES HOLZWERK
6420 LAUTERBACH HESS 1
Tel. 06641/8021-4

Lauterbach, den 25. 7. 1977

Ernst Niemockl
Ernst Niemockl
Planverfasser

Genehmigt gemäß § 11 BBauG nach Maßgabe meiner Verfügung

vom 4. 7. 78

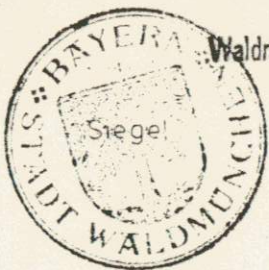


Landrat, den 4. 7. 78
Landratsamt

Girminde
Die Regierung der Oberpfalz
im Auftrage
(Girminde)
Landrat

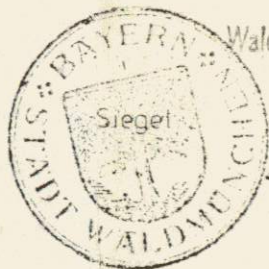
Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 2a Abs. 2-5 BBauG erfolgte vom 7.9. bis 30.9.1977

Beschluß des Stadtrates über die Billigung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte am 4.10.1977.



Waldmünchen, den 23. 1. 1978

[Handwritten signature]
Stadt/Bürgerm.



Waldmünchen, den 23. 1. 1978

[Handwritten signature]
Stadt/Bürgerm.

Die Bekanntmachung der Genehmigung sowie Ort u. Dauer der öffentlichen Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung ^{u. x/} erfolgte am 14. 7. 1978 gemäß § 12 BBauG im Verkündungsblatt des Landkreises Cham. AN DEN ANZEIGETAFELN

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtverbindlich.

Waldmünchen, den 17. 7. 1978



[Handwritten signature]
1. Bürgermeister
Stadt/Bürgerm.

x/Grünordnungsplan



ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5000

A Begründung

Die Aufstellung eines Grünordnungsplans zum Verbindlichen Bauleitplan "Am Ulrichsgrüner Bühl" wird notwendig durch Forderungen des BayNatSchG Abschn. 2, Art. 3 und die Forderung einer landschaftsgerechten Einbindung dieses Gebiets in seine Umgebung. Außerdem wird damit den allgemeinen Erwartungen, die an die Außenraumgestaltung solcher Erholungsgebiete gestellt werden, Rechnung getragen.

B Ergänzende Bebauungsvorschriften

- Die an das Gebiet angrenzenden Baum- und Strauchbestände sind während der Bauarbeiten vor Beschädigungen (auch im Wurzelbereich) zu schützen. Der vorhandene Mutterboden ist bei allen Arbeiten am Grundstück zu sichern.
- Maß der neu zu schaffenden Biomasse
- Das Mindestmaß an Neupflanzungen wird mit folgender Pflanzflächenzahl (PFZ) definiert und festgelegt:

$$PFZ = \frac{\text{Summe der Strauch- und Baumflächen}}{\text{Gesamtfläche}} = 0,20.$$
- Der Anteil der Bäume mit einem Mindest-Stammumfang von 12-14 cm und einer Mindesthöhe von 350-400 cm ist auf ein Minimum von 10% der Gesamtanzahl festgelegt; der Anteil der Heister mit einer Mindestgröße von 200-250 cm wird auf ebenfalls 10% festgesetzt. Der Anteil der Sträucher und Bodendecker, 2x verpflanzt wird auf maximal 80% der Gesamtanzahl festgelegt.

3. Art der neu zu schaffenden Biomasse

- In Neupflanzungen dürfen nur Bäume und Sträucher der heimischen, natürlichen Wald- bzw. Strauchgesellschaft (n. Seibert Vaccinio-Abietetum) verwendet werden. Zusätzlich sind solche Arten zulässig, die ökologisch und phänotypisch in den Landschaftsraum des Bayerischen Waldes passen; ihr Anteil darf 20% der Gesamtanzahl nicht übersteigen.
- Ausdrücklich nicht verwendet werden dürfen geschnittene Hecken, bunt- und rotlaubige, sowie fremdartig wirkende Pflanzen, insbesondere:
 - Abies nobilis glauca, Picea pungens glauca und ähnliche Sorten, Chamaecyparis- und Thuja-Arten; Acer negundo variegatum, Fagus sylvatica purpurea, rotlaubige Acer, Salix alba tristis u.a. Trauerformen.
 - Nicht verwendet werden dürfen ferner: an dem Gebiet der Kinderspielplätze alle in der im MABL Nr. 21/76 aufgeführten Pflanzenarten.
- Für bestimmte Bereiche gelten folgende Auswahllisten:

- Straßenbegleitgrün und Stellplatzeinpflanzung**
 Picea abies, Acer pseudoplatanus, Quercus robur, Populus tremula, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Prunus spinosa
- Öffentliches Grün und SO Verwaltungsgebäude**
 Picea abies, Pinus sylvestris, Prunus avium, Quercus robur, Betula pendula, Cornus aucuparia, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Rosa canina, Viburnum lantana, Niedere Pinus-Arten, Rosa nitida, Symphoricarpos chen. Hancock, Parthenocissus-Arten.

4.1 Einfriedigungen

Innerhalb des Gebiets sind Einfriedigungen jeglicher Art, sowie geschlossene Pflanzungen zur Grenzmarkierung, unzulässig.

4.2 Gärten, Terrassen, Stützmauern

Gärten sind als Rasen bzw. Wiesenflächen und Gehölzpflanzflächen anzulegen. Ausgesprochene Nutzgärten (Obst-, Gemüseanlagen) und Frachtstaudenrabatten sind im Ferienhausgebiet nicht erlaubt. Im Wochenendhausgebiet dürfen Anlagen dieser Art maximal eine Fläche von 100 qm einnehmen.

Befestigte Terrassen dürfen eine Größe von 15 qm nicht überschreiten.

Stützmauern sind nicht erlaubt; an ihre Stelle treten weich ausmodellerte und bepflanzte Böschungen.

C Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen

- Grünflächen
 - Öffentliche Grünflächen
 - Parkanlagen
 - Kinderspielplatz
- Verkehrsflächen
 - Straßenbegleitgrün an öffentlichen Straßen und Fußwegen mit straßenbegrenzungsline
- Bepflanzung
 - Neupflanzung von Bäumen (Hochstämme und Heister)
 - Neupflanzung von Sträuchern
 - Neupflanzung von Bodendeckern

D Zeichenerklärung für die Hinweise

- Sitzplätze
- Flächen für Sportanlagen

Geschm. mit Beschluß
 des Landratsamtes vom
 4. 7. 78
 Hauptkz 4. 7. 78
 Girmindl
 Landrat

VERBINDLICHER BAULEITPLAN
 -TEIL GRÜNORDNUNGSPLAN
 'AM ULRICHSGRÜNER BÜHL'

STADT WALDMÜNCHEN
 LANDKREIS CHAM

WALDMÜNCHEN DEN 15. 12. 1977
 STADT WALDMÜNCHEN 1. BGM.

UNDORF DEN 22. AUGUST 1977

DIPL.-ING. INGRID MACHATZKY LANDSCHAFTSARCHITEKT
 8411 UNDORF, AM KUGELBAUM 19. TELEFON 0940/4878
 PLANFERTIGER



NACH WALDMÜNCHEN

NORD

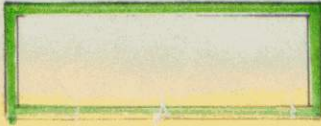
M. 1 : 1000

M. 1 : 5000

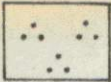
NACH ULRICHSGRÜN

C Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen

1. Grünflächen



Öffentliche Grünflächen

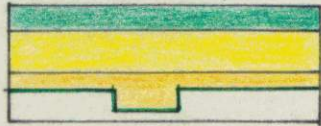


Parkanlagen



Kinderspielplatz

2. Verkehrsflächen



Straßenbegleitgrün
an öffentlichen Straßen und
Fußwegen mit straßenbegrenzungslinie

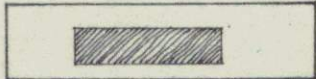
3. Bepflanzung



Neupflanzung von Bäumen
(Hochstämme und Heister)

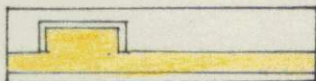


Neupflanzung von Sträuchern

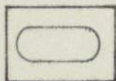


Neupflanzung von Bodendeckern

D Zeichenerklärung für die Hinweise



Sitzplätze



Flächen für Sportanlagen

B Ergänzende Bebauungsvorschriften

1. Die an das Gebiet angrenzenden Baum- und Strauchbestände sind während der Bauarbeiten vor Beschädigungen (auch im Wurzelbereich) zu schützen.
Der vorhandene Mutterboden ist bei allen Arbeiten am Grundstück zu sichern.
2. Maß der neu zu schaffenden Biomasse
 - 2.1 Das Mindestmaß an Neupflanzungen wird mit folgender Pflanzflächenzahl (PFZ) definiert und festgelegt:
$$\text{PFZ} = \frac{\text{Summe der Strauch- und Baumflächen}}{\text{Gesamtfreifläche}} = 0,20.$$
 - 2.2 Der Anteil der Bäume mit einem Mindest-Stammumfang von 12-14 cm und einer Mindesthöhe von 350-400 cm ist auf ein Minimum von 10% der Gesamtpflanzenmenge festgelegt; der Anteil der Heister mit einer Mindestgröße von 200-250 cm wird auf ebenfalls 10% festgesetzt.
Der Anteil der Sträucher und Bodendecker, 2x verpflanzt wird auf maximal 80% der Gesamtpflanzenmenge festgelegt.
3. Art der neu zu schaffenden Biomasse
 - 3.1 In Neupflanzungen dürfen nur Bäume und Sträucher der heimischen, natürlichen Wald- bzw. Strauchgesellschaft (n. Seibert Vaccinio-Abietetum) verwendet werden. Zusätzlich sind solche Arten zulässig, die ökologisch und phaenotypisch in den Landschaftsraum des Bayerischen Waldes passen; ihr Anteil darf 20% der Gesamtpflanzenmenge nicht übersteigen.

3.2 Ausdrücklich nicht verwendet werden dürfen geschnittene Hecken, bunt- und rotlaubige, sowie fremdartig wirkende Pflanzen, insbesondere:

a) *Abies nobilis glauca*, *Picea pungens glauca* und ähnliche Sorten, *Chamaecyparis*- und *Thuja*-Arten;
Acer negundo variegatum, *Fagus sylvatica purpurea*, rotlaubige *Acer*, *Salix alba tristis* u.a. Trauerformen.

b) nicht verwendet werden dürfen ferner:
im Bereich der Kinderspielplätze alle in der im MABl. Nr.21/76 aufgeführten Pflanzenarten.

3.3 Für bestimmte Bereiche gelten folgende Auswahllisten:

a) Straßenbegleitgrün und Stellplatzeinpflanzung

Picea abies, *Acer pseudoplatanus*, *Quercus robur*,
Populus tremula,
Cornus sanguinea, *Corylus avellana*, *Prunus spinosa*

b) Öffentliches Grün und SO Verwaltungsgebäude

Picea abies, *Pinus silvestris*,
Prunus avium, *Quercus robur*, *Betula pendula*,
Sorbus aucuparia,
Cornus sanguinea, *Corylus avellana*, *Rosa canina*,
Viburnum lantana,

Niedere *Pinus*-Arten, *Rosa nitida*, *Symphoricarpos*
chen. Hancock, *Parthenocissus*-Arten.

4.1 Einfriedungen

Innerhalb des Gebiets sind Einfriedungen jeglicher Art, sowie geschlossene Pflanzungen zur Grenzmarkierung, unzulässig.

4.2 Gärten, Terrassen, Stützmauern

Gärten sind als Rasen bzw. Wiesenflächen und Gehölzpflanzflächen anzulegen. Ausgesprochene Nutzgärten (Obst-, Gemüseanlagen) und Prachtstaudenrabatten sind im Ferienhausgebiet nicht erlaubt. Im Wochenendhausgebiet dürfen Anlagen dieser Art maximal eine Fläche von 100 qm einnehmen.

Befestigte Terrassen dürfen eine Größe von 15 qm nicht überschreiten.

Stützmauern sind nicht erlaubt; an ihre Stelle treten weich ausmodellerte und bepflanzte Böschungen.

Genehmigt mit Beschluß
des Landratsamtes vom
4. 7. 78

Champele 4. 7. 78
Landratsamt



(Girmindl)
Landrat