

**GEMEINDE SOLNHOFEN**  
Kreis Weißenburg-Gunzenhausen

VOLLZUG DES BAUGESETZBUCHES

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 für das Gebiet  
„Am Lohweg“**

Auf Grund des § 2, Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl I S. 2253), sowie des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBo) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Juli 1982 (BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. August 1986 (GVBl S. 214) beschließt der GR Solnhofen den Bebauungsplan Nr. 7 „Am Lohweg“ als

**Satzung**

**§ 1**

Für das Baugebiet Nr. 7 „Am Lohweg“ in Solnhofen gilt die vom Dipl.-Ing. (FH) Georg Helmreich und Dipl.-Ing. Edgar Tautorat zusammen ausgearbeitete Planzeichnung vom 21. August 1989, zuletzt überarbeitet am 23.11.1989, die zusammen mit den nachfolgenden weiteren Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

**§ 2**

Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl I S. 1763) festgesetzt. Die in Ziffer 1 – 6 des § 4, Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**§ 3**

Bauweise

Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, mit der Abweichung, dass Garagen und damit verbundene Nebengebäude im Sinne und nach Maßgabe des Art. 7, Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung, auch bei Überschreitung der Gesamtnutzfläche von 50 m<sup>2</sup>, an den Grundstücksgrenzen bis zu einer Länge von 9,00 m zulässig sind.

**§ 4**

Maß der baulichen Nutzung

Als höchst zulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die im Planblatt eingetragenen Grundflächen- und Geschossflächenzahlen, soweit nicht aus der festgesetzten überbaubaren Fläche oder den Geschosszahlen sich ein geringeres Maß der zulässigen baulichen Nutzung ergibt.

## § 5

### Garagen und sonstige Nebengebäude

Nebengebäude und Garagen sind in einem Baukörper zusammenzufassen. Vor den Garagen muss ein Stauraum von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie eingehalten werden. Stauräume dürfen nicht eingefriedet werden.

## § 6

### Gestaltung der Gebäude

Die Dachneigung der Hauptgebäude beträgt 28° - 40°. Es sind nur Satteldächer zulässig. Die Dachneigung der Garagendächer ist denen der Hauptgebäude anzugleichen. Dachloggien und Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Dachaufbauten und Gauben dürfen höchstens ein Drittel der Dachfläche betragen. Die Eindeckung hat mit Biberschwänzen oder Pfannen aus Ton- oder Betonmaterial in roter Farbe zu erfolgen. Ein Kniestock bis max. 75 cm Höhe ist zulässig. GR.-Beschl. vom 15.07.1993. Auffallende, grellfarbene Putzarten und Außenwandverkleidungen sowie Anstriche, die das Ortsbild stören, dürfen nicht verwendet werden. Außenwandverkleidungen bedürfen einer besonderen Genehmigung.

## § 7

### Einfriedungen

- 1) Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum (Straßen, Fußwege, Garagenzufahrten) und zum Außenbereich (offene Landschaft, landwirtschaftliche Nutzfläche) sind nur als Holzlattenzaun oder als Maschendrahtzaun zulässig. Die Gesamthöhe ab Oberkante Gelände bzw. Wegebefestigung darf 1,10 m nicht überschreiten. Die Sockelhöhe für alle Zaunarten ist auf maximal 25 cm begrenzt. Der senkrechte Holzlattenzaun darf eine Lattenbreite bis 15 cm, Zaunsäulen max. 15 x 15 cm nicht überschreiten. Die Verwendung von Kunststoffbrettern ist untersagt. Der Maschendrahtzaun mit Zaunsäulen von max. 15 x 15 cm muss mindestens 70 cm von der Grundstücksgrenze zurückversetzt errichtet und in die Heckenpflanzung nach § 9 eingebunden werden.
- 2) Die Geländeoberfläche darf nicht mehr verändert werden, als dies zur Durchführung der Bebauung und einer guten Gestaltung der baulichen Anlagen erforderlich ist. Abgrabungen an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen dürfen nicht vorgenommen werden.

## § 8

### Geländehöhen

Terrassenanschlüpfungen dürfen eine Höhe von max. 1,00 m über dem normalen Gelände oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzten Geländehöhe nicht überschreiten.

## § 9

### Gestaltung der Freifläche – Grünordnung

Die Grünordnung umfasst alle öffentlichen und privaten Freiflächen einschließlich der vorhandenen Vegetation.

#### 9.1 Vorhandene Vegetation

Die vorhandenen Vegetationselemente, dies sind insbesondere die Hecken im südlichen Bereich am Lohweg und die Baumreihe am Bieswanger Weg sind zu erhalten. Geeignete Schutzmaßnahmen während der Bauarbeiten sind vorzunehmen (siehe RAS-LG-4 bzw. RSBB).

## 9.2 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen umfassen das Verkehrsbegleitgrün und allgemeine Grünflächen.

Verkehrsbegleitgrün:

Pflanzung von Gehölzen, Hecken und Straßenbäumen auf die gekennzeichneten Fläche. Die Artenauswahl für die Bepflanzung hat nach Auswahlliste Ö 1 und Ö 2 zu erfolgen, die Pflanzungen sind bindend – Pflanzbindung.

Pflanzgrößen: Sträucher 2 x verschult, Höhe 60 – 100 cm

Bäume 3 x verschult, Stammfang 14/16  
und 16/18 cm.

Allgemeine Grünflächen:

Abschirmung durch Heckenpflanzung zu den privaten Gartenflächen und Überstellung mit Laubbäumen, die Artenauswahl und die Pflanzgrößen sind entsprechend dem Verkehrsbegleitgrün vorzunehmen. Die Bepflanzung der allgemeinen Grünflächen ist bindend.

Die Auswahllisten Ö 1 und Ö 2 sind als Anhang der Satzung beigelegt.

Private Grünflächen

In den privaten Grünflächen (Hausgärten) sind drei unterschiedliche Pflanzbindungen festgelegt. Die Pflanzung von breiten Hecken zum Außenbereich und schmalen Hecken zum Straßenraum hin sowie die Pflanzung von Hausbäumen.

Pflanzgebot Hecke zum Außenbereich:

Auf der Nord- und Westseite des Baugebietes sind mindestens 4,0 m breite Hecken nach der Auswahlliste P 1 im Pflanzraster von 1 x 1 m anzulegen. Auf der Ostseite beträgt die Pflanzbreite aufgrund der vorhandenen Baumreihe 3,0 m.

Pflanzgebot Hecke zum Straßenraum:

Entlang der Grenze zu Straßen, Fußweg oder Garagenzufahrten ist eine einreihige Hecke nach der Auswahlliste P 3 vorzunehmen. Die Pflanzgrößen für die Hecken muss mindestens 2 x verschulte Ware, Höhe 60 . 100 cm betragen.

Pflanzgebot Hausbäume:

Die im Lageplan dargestellten Hausbäume sind möglichst zwischen Hauseingang und Nebengebäude (Garagen) zum öffentlichen Verkehrsraum hin zu pflanzen. Die Artenauswahl soll nach der Liste P 2 erfolgen. Die Bäume sind als Hochstamm mind. 3 x verschult, Stammumfang 14/16 oder 16/18 cm zu pflanzen.

Alle Pflanzungen im privaten Bereich sind durch fachgerechte Pflege zu unterhalten und in ihrer Entwicklung zu fördern.

Auf die Erläuterung der Pflanzgebote in der Begründung und die Gestaltungshinweise zur Gartenanlage wird verwiesen.

## § 10

### Immissionsschutz

Für die Gebäude und Grundstücke zum Bieswanger Weg entlang des Sportgeländes gelten die in der Begründung festgelegten Werte.

Maßgebend für die Höhe des Lärmschutzwalles entlang des Bieswanger Weges ist die Berechnung des Ing.-Büros Hans Sorge, Zirndorf, vom 11. April 1989, Nr. 2458.1/1989.

## § 11

Der, dem Landratsamt Weißenburg – Gunzenhausen angezeigter Bebauungsplan am 24.07.90 tritt mit dem Tage der Bekanntmachung am 11. Oktober 1990, nach § 12 BauGB in Kraft.

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN  
"AM LOHWEG" GEMEINDE SOLNHOFEN

---

ANHANG ZUR SATZUNG

---

AUSWAHLLISTEN ZU DEN PFLANZGEBOTEN  
ÖFFENTLICHES UND PRIVATES GRÜN

Die Auswahllisten basieren auf der pot. natürlichen Vegetation des Landschaftsraumes und sind durch heimisch gewordene Gehölze in Teilbereichen ergänzt.

POTENTIELLE NATÜRLICHE VEGETATION

---

- A) Wachtelweizen-Platterbsen-Buchenwald  
(Lathyro-Fagetum melampyretosum)  
mit  
Reiner Platterbsen-Buchenwald  
(Lathyro-Fagetum typicum)
- B) Steppenwaldreben-Eichenwald  
(Clematido-Quercetum)

nach P. Seibert

ÖFFENTLICHES GRÜN

---

- Liste Ö 1 Öffentliche, allgemeine Grünflächen  
Liste Ö 2 Öffentliches Verkehrsbegleitgrün

PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

---

- Liste P 1 Pflanzbebot Breite Hecke zum Aussenbereich  
Liste P 2 Pflanzgebot Hausbäume  
Liste P 3 Pflanzgebot Schmale Hecke zur Strasse  
Liste P 4 Pflanzvorschlag Heimische Obst- und Laub-  
gehölze zur Gartengestaltung

AUSWAHLISTE Ö 1

-----  
 Öffentliche , allgemeine Grünflächen

Die Gestaltung dieser Bereiche sollte als Objektplanung durch einen Landschaftsarchitekten erarbeitet und betreut werden.

Bäume:	Fagus sylvatica	Rotbuche
	Quercus robur	Stieleiche
	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
	Fraxinus excelsior	Esche
	Acer campestre	Feldahorn
	Sorbus aucuparia	Eberesche
	zusätzlich:	
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Tilia cordata	Winterlinde
	Pyrus pyraister	Wildbirne
Sträucher:	Crataegus monogyna	Weißdorn
	Corylus avellana	Haselnuß
	Cornus sanguinea	Hartriegel
	Rhamnus frangula	Faulbaum
	Prunus spinosa	Schlehdorn
	Lonicera xylosteum	Geißblatt
	Ligustrum vulgare	Liguster
	zusätzlich:	
	Viburnum lantana	Schneeball
	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
	Cornus mas	Kornellkirsche
	Juniperus communis	Wachholder
	Taxus baccata	Eibe
	sowie Wildrosen	

AUSWAHLISTE Ö 2

-----  
 Öffentliches Verkehrsbegleitgrün

Die Artenauswahl (Kronengröße), Pflanzgröße etc muß auf die Standortkriterien und die Strassenplanung abgestimmt werden.

Bäume:	Quercus robur	Stieleiche
	Tilia cordata	Winterlinde
	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Sorbus aucuparia	Eberesche
	Acer campestre	Feldahorn
	Fraxinus excelsior	Esche
Sträucher:	Crataegus monogyna	Weißdorn
	Corylus avellana	Haselnuß
	Cornus sanguinea	Hartriegel
	Cornus mas	Kornellkirsche
	Prunus spinosa	Schlehdorn
	Lonicera xylosteum	Geißblatt
	Ligustrum vulgare	Liguster

Die Verwendung von für den Strassenbereich besonders geeigneten Sorten ist zulässig; die Verwendung von Bodendeckern ist freigestellt.

AUSWAHLLISTE P 1

-----  
 Private Grünflächen - Pflanzgebot "Breite Hecke"

Die breite Hecke soll das Neubaugebiet in die Landschaft einbinden und deshalb naturnahen Charakter haben. Die Mindestbreite beträgt 4,0 m bzw 3,0 m am Bieswanger Weg, das heißt sie ist bei einem Pflanzraster von 1 x 1 m in 4 Reihen anzulegen. Baumartige Gehölze sind mehr im Mittelbereich zu pflanzen die Strauchartigen in den Randzonen. Die Gestaltung der Hecke ist freigestellt, es wird jedoch auf die Mustervorschläge der Gestaltungsbroschüre zur Hilfestellung verwiesen. Im Bereich der Hochspannungsleitung (Nordseite) sind für Bäume die Abstandsvorschriften zu beachten (Auskunft beim EVU).

- Bäume:           Acer campestre                   Feldahorn  
                   Sorbus aucuparia               Eberesche
- zusätzlich sind alle Baumarten der Liste Ö 1 zur Verwendung möglich.
- Sträucher:       Crataegus monogyna               Weißdorn  
                   Corylus avellana                Haselnuß  
                   Cornus sanguinea               Hartriegel  
                   Prunus spinosa                Schlehdorn  
                   Lonicera xylosteum            Geißblatt  
                   Ligustrum vulgare            Liguster  
                   Viburnum lantana               Schneeball  
                   Euonymus               europaeus           Pfaffenhütchen  
                   Cornus                mas                Kornellkirsche
- als Ergänzung: Wildrosen

AUSWAHLLISTE P 2

-----  
 Private Grünflächen - Pflanzgebot "Hausbäume"

In jedem Hausgarten ist ein Hausbaum möglichst in dem Bereich zwischen Hauseingang und Nebengebäude (Garage) bzw. am Garteneingang in Beziehung zum öffentlichen Strassenraum hin, zu pflanzen. Hierfür sind nur Hochstämme von Obst- und Laubgehölzen zugelassen, die die Qualitätsmerkmale des Bund Deutscher Baumschulen (BdB) erfüllen. Stammumfang : Obstbäume STU 10/12cm - 12/14cm  
                   Laubbäume STU 14/16cm - 16/18cm Viertel-, Halbstämme, Spindelbüsche etc. sind nicht zugelassen. Die Pflanzware muß in der Regel 3 x verschult sein.

- Hausbäume:       Tilia cordata                   Winterlinde  
                   Fraxinus excelsior            Esche  
                   Quercus robur                Stieleiche  
                   Carpinus betulus            Hainbuche  
                   Acer pseudoplatanus        Bergahorn  
                   Acer campestre            Feldahorn  
                   Sorbus aucuparia            Eberesche
- Obstbäume:       Süßkirschen, Apfel- und Birnbäume  
                   Bedingt geeignet sind Sauerkirschen,  
                   Zwetschgen- und Pflaumenbäume.

Es wird besonders empfohlen altbewährte, fränkische Sorten zu wählen die an die gegebenen Standortbedingungen angepasst sind und in der Regel wesentlich unempfindlicher und damit auch weniger Pflege bedürfen.

Nussbäume: Juglans regia Walnuß

#### AUSWAHLLISTE P 3

##### ----- Private Grünflächen - Pflanzgebot "Schmale Hecke"

Entlang der Grenze zum Strassenraum, den Fusswegen und der Garagenzufahrten ist eine einreihige Hecke zu pflanzen. Der Pflanzabstand soll max. 1.0 m betragen, die Heckenpflanzen sind als 2 x verschulte Gehölze, Höhe 60 / 100cm zu pflanzen.

Baumartige Gehölze können vereinzelt beigelegt werden.

Sträucher: Cornus sanguinea Hartriegel  
Cornus mas Kornellkirsche  
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen  
Lonicera xylosteum Geißblatt  
Ligustrum vulgare Liguster  
Viburnum lantana Schneeball  
Prunus spinosa Schlehdorn

##### Ergänzung durch:

Corylus avellana Haselnuss  
Crataegus monogyna Weißdorn  
Rosa canina Hundsrose

Des weiteren kann die Hecke durch eine Reihe von Ziergehölzen belebt und zur Blütenhecke entwickelt werden, z.B.:

Syringa vulgaris Flieder  
Amelanchier canadensis Felsenbirne  
Forsythia intermedia Goldglöckchen  
Kolkwitzia amabilis Kolkwitzie  
Philadelphus coronarius Falscher Jasmin  
Rosa canina Hundsrose  
Sambucus racemosus Holunder  
Spirea arguta Brautspiere  
Weigela spec. Weigelie

Für alle Pflanzgebote im privaten Bereich, breite und schmale Hecken sowie für die Hausbäume sind keine Nadelgehölze zugelassen, da sie sich für diese Belange nicht eignen!

#### AUSWAHLLISTE P 4

##### ----- Private Grünflächen - Pflanzvorschlag "Heimische Obst- und Laubgehölze zur Gartengestaltung" - siehe Gartenbroschüre !