

ORTSENTWICKLUNG GEMEINDE ANDECHS

GEMEINDETEIL **FRIEDING - RAHMENPLAN** 2005

ORTSENTWICKLUNG GEMEINDE ANDECHS
GEMEINDETEIL **FRIEDING** - RAHMENPLAN

AUFTRAGGEBER:

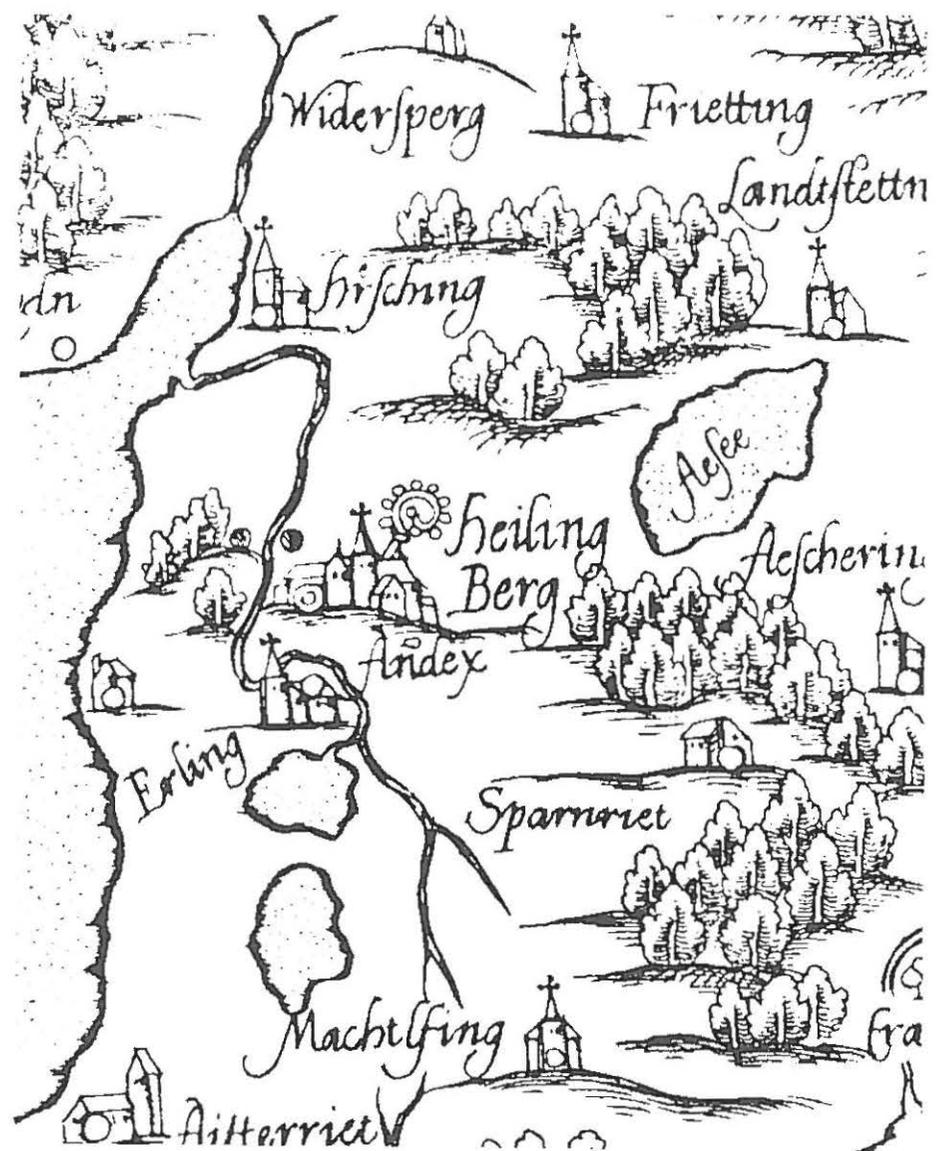
Gemeinde Andechs

Landkreis Starnberg
1. Bürgermeister: Karl Roth
Andechser Straße 16
8 2 3 4 6 Andechs
t. 08152 - 9325-0
f. 08152 - 9325-23
email: gemeinde-andechs@t-online.de
www.gemeinde-andechs.de

AUFTRAGNEHMER:

Architekturbüro Winzinger

Städtebau - Hochbau - Freiraumplanung
Architektin Vera Winzinger
MA:Dipl.-Ing.(FH) K. Stoll
Frontorstraße 6
8 6 9 1 1 Dießen
t. 08807-949434
f. 08807-946138
email: verawiwa@aol.com



Kupferstich Peter Weinerus, 1579
(QUELLE: „ERLING UND ANDECHS IN ALTEN BILDERN“, HERAUSGEBER: GEMEINDE ANDECHS 1992, S.9)

INHALT

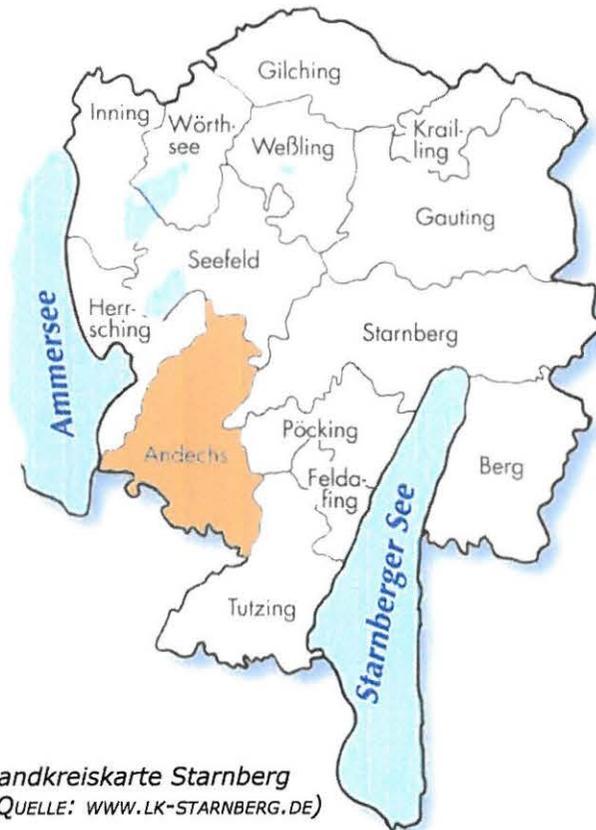
I. LEBENSRAUM GEMEINDE ANDECHS – GEMEINDETEIL FRIEDING			
1. Potential	4		
1.1 Lage im Raum	4		
1.2 Geschichte	5		
1.3 Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung	5		
2. Rahmenbedingungen	7		
2.1 Aussagen des Flächennutzungsplanes	7		
2.2 Verkehr	7		
2.3 Größe und Beschaffenheit des Dorfgebietes	7		
		5.2 Haustypen	12
		5.2.1 Bestandserhebung	12
		5.2.2 zukünftige Haustypen	13
		5.2.3 Ortsbildprägende Gebäude	14
		5.2.4 Raumkanten	15
		5.3 Grundflächenzahl (GRZ)	16
		5.3.1 Bestandserhebung	16
		5.3.2 Zukünftige Grundflächenzahl	16
		5.4 Bauvorhaben der letzten sieben Jahre	16
II. RAHMENPLAN GEMEINDE ANDECHS – GEMEINDETEIL FRIEDING		5.5 Abstandsflächen	16
1. Anlass der Rahmenplanung	8	5.6 Anzahl der Wohnungen	16
2. Ziel und Zweck der Planung	8	5.7 Stellplätze	17
2.1 Grundsatz	8	5.7.1 Anzahl der Stellplätze	17
2.2 Zielsetzungen der Gemeinde	9	5.7.2 Entwicklung des ruhenden Verkehrs	17
3. Entwicklungsachsen	9	5.8 Innerörtliches Grün	17
3.1 Altortbereich	9		
3.2 Parzellierungsbereich	9		
4. Grundlagen	10	6. Zieldefinition für den Altortbereich Frieding	25
5. Bestandserhebung und Analyse für den Altortbereich	12	6.1 Art der Nutzung	25
5.1 Art der Nutzung	12	6.2 Einzelhäuser, Grundstücksgröße, Wohnungen, Einfriedung	26
5.1.1 Bestandserhebung	12		
5.1.2 Analyse	12		

6.3 Baulinie, Firstrichtung, Baugrenze, Wandhöhe, Haustypen	26	3. Beschränkung der Wohnungen	40
6.3.1 Baulinien und Firstrichtung	26	3.1 Wohneinheitenverteilung entlang der Hauptentwicklungs-	
6.3.2 Baugrenzen	26	achsen im Altortbereich	41
6.3.3 Wandhöhen	27	3.2 Wohneinheitenverteilung im Parzellierungsbereich	42
6.3.4 Haustypen	27		
6.4 Bauliche Gestaltung	28	4. Überbaubare Grundstücksfläche	43
6.5 Stellplätze und Garagen	31	5. Die Baulinie	43
6.6 Grünordnung (inkl. Pflanzliste)	31	6. Stellplätze pro Wohnung	43
6.7 Sonstiges	33	7. Wegeverbindungen	43
7. Zieldefinition für den Parzellierungsbereich Frieding	34		
7.1 Art der Nutzung	34		
7.2 Grundstücke	34		
7.3 Bebauung	35		
7.4 Bauliche Gestaltung	35		
7.5 Stellplätze und Garagen	36		
7.6 Einfriedungen	37		
7.7 Grünordnung (inkl. Pflanzliste)	37		
 III. BEGRÜNDUNG ZUM RAHMENPLAN			
1. Art der Nutzung	39		
2. Bauliche Gestaltung	39		
2.1 Gebäudeproportion	39		
2.2 Vor- und Rücksprünge, Wintergärten, Anbauten	39		
2.3 Mindestwandhöhe	39		
2.4 zulässige Haustypen	39		
2.5 Dachaufbauten	40		

I. LEBENSRAUM GEMEINDE ANDECHS – GEMEINDETEIL FRIEDING

1. Potentiale

1.1 Lage im Raum



Der ländliche Raum zeichnet sich durch eine Vielfalt an Funktionen aus. Neben der Agrarproduktion verfügt er verstärkt über Potenziale zur Entwicklung der gewerblichen Wirtschaft und der Dienstleistungen, zur Sicherung der landschaftlichen Attraktivität und des Naturschutzes, zur Entwicklung von Erholung und Tourismus sowie zur Bereitstellung von Ressourcen für Agglomerationsräume.



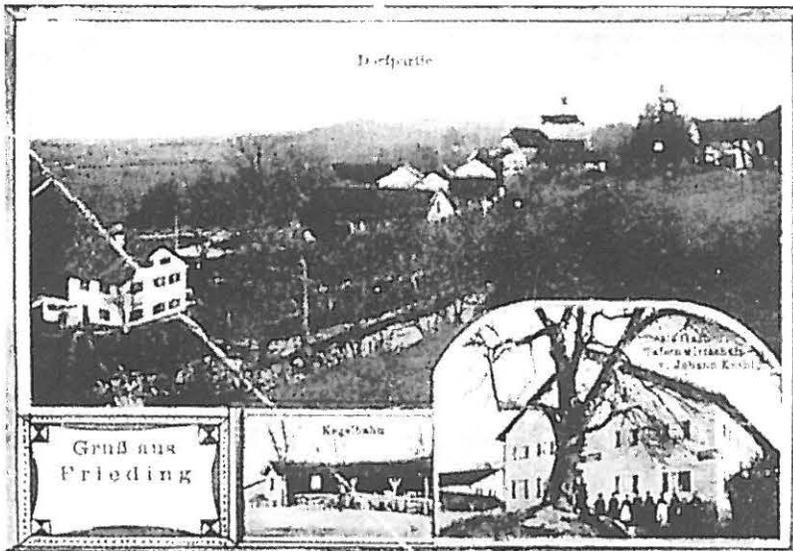
„Fünf-Seengebiet“ (QUELLE: WWW.SEEFELD24.DE/TOURISMUS/SEEFELD/1.HTM)

Die Gemeinde Andechs gehört mit ihrer Lage zwischen Ammersee und Starnberger See zum Fremdenverkehrs- und Erholungsraum „Fünf-Seengebiet“ des prosperierenden Landkreises Starnberg und wird dem Landschaftsraum des Ammer/Loisach Hügellandes zugeordnet.

Die Lage bietet gute Voraussetzungen zur Entwicklung von Erholung und Tourismus. Mit 2 Gaststätten, 2 Pensionen und mehreren Angeboten zu Ferienwohnungen/Fremdenzimmern, sowie der Nähe zum Kloster Andechs und den Wander- und Radwegen zwischen Ammer- und Starnberger See ist Frieding für den sanften Tourismus weiter ausbaufähig.

Durch die besondere Lage und die allgemeine Bevölkerungsentwicklung Deutschlands, mit dem Trend der Ost-West- sowie der Nord-Süd-Bewegung, wird in den nächsten 15 Jahren ein Bevölkerungszuwachs von 10 % für den Landkreis Starnberg erwartet.

1.2 Geschichte



historische Postkarte Frieding

Seit der Gebietsreform 1978 gehört Frieding, zusammen mit den Dörfern Erling und Machtlfing, zur Gemeinde Andechs, benannt nach dem berühmten Benediktinerkloster Andechs.

Auf einem Endmoränenwall gelegen gehört Frieding ebenso wie Erling zu den Ursiedlungen des Ammerseegebietes und wurde 1123 erstmals urkundlich erwähnt. Die „Ministerialien“ (Bedienstete) der Grafen von Andechs bewirtschafteten und verwalteten in Frieding ihre Besitztümer und gelten als die Stammväter des Grafengeschlechts der „Gissen“. Mit dem Untergang der Andechser Grafen gewannen die „Gissen“ an Macht und herrschten bis ins späte Mittelalter in Frieding. 1807 wurde die Leibeigenschaft aufgehoben und Frieding wurde zur selbstständigen Gemeinde.

1.3 Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung

Eine erste katastermäßige Erfassung der Anwesen (Urkastaster) er-

folgte 1810. Frieding bestand damals aus 50 bewirtschafteten Anwesen mit etwa 234 Einwohnern und war damit nur unwesentlich kleiner als die damalige Kreisstadt Starnberg mit 297 Einwohnern. Es wurde als Haufenwegedorf mit unregelmäßig angeordneten Höfen angelegt, die ein abwechslungsreiches Ortsbild ergaben, das bis nach dem 2. Weltkrieg noch gut erhalten war.

Der erste und zweite Weltkrieg brachten einen Bevölkerungsrückgang mit sich. Danach stieg die Bevölkerung stetig an: bei der Gebietsreform 1978 zählte Frieding 484 Einwohner, heute sind es 820. Die zunehmende Bautätigkeit, Umstrukturierungen und Ansiedlungen der letzten drei Jahre haben das ursprüngliche Ortsbild Friedings erheblich verändert und seine Substanz angegriffen. Die ursprüngliche Form des Haufenwegedorfs ist jedoch immer noch sichtbar.

LEGENDE

-  Schwarzplan, Bebauung Stand 2004
-  seit 1810 bebaute Grundstücke



Schwarzplan:
Entwicklung des Altortes
von Frieding seit 1810
(ohne Maßstab)



2. Rahmenbedingungen

2.1 Aussagen des Flächennutzungsplanes

Das gesamte Gebiet liegt im Bereich des am 14.12.2004 genehmigten rechtsgültigen Flächennutzungsplanes. Die Flächen sind im Zentrum von Frieding als Dorfgebietsflächen (MD-Gebiet) ausgewiesen.

2.2 Verkehr

In Nord-Süd-Richtung verläuft die Kreisstraße Herrschinger/ Dröbinger Straße STA 9. Alle anderen Straßen sind Gemeindestraßen.

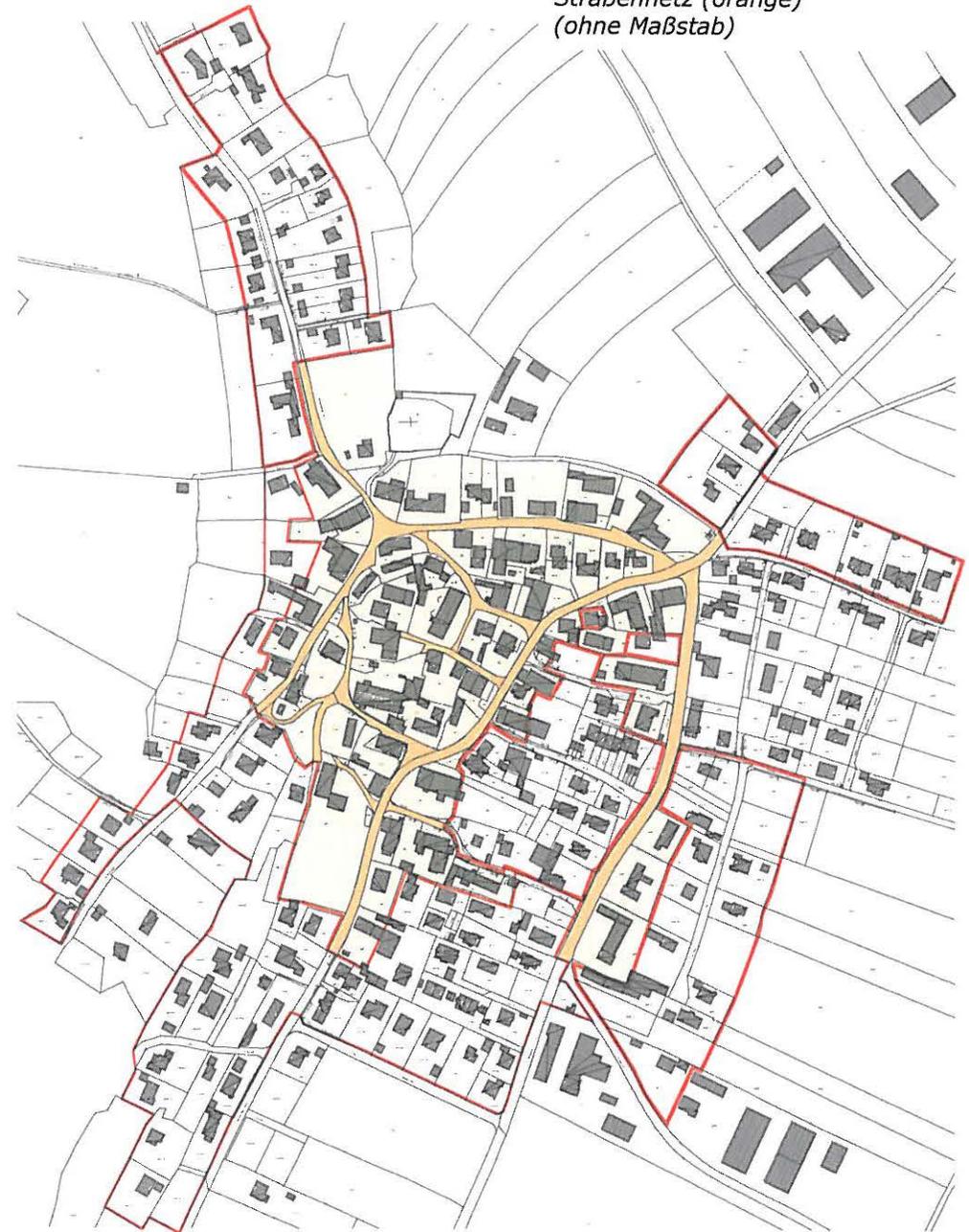
2.3 Größe und Beschaffenheit des Dorfgebietes

Das Dorfgebiet Friedings umfasst einen bebauten Bereich von ca. 26,5 ha und ist topographisch stark bewegt.



Höhenstaffelung in Frieding; Blick von Widdersberg kommend

*gesamtes Dorfgebiet Frieding mit
Straßennetz (orange)
(ohne Maßstab)*



II. RAHMENPLAN GEMEINDE ANDECHS – GEMEINDETEIL FRIEDING

1. Anlass der Rahmenplanung

Frieding ist der am schnellsten gewachsene Ort im Landkreis Starnberg und erfuhr in den letzten Jahrzehnten eine starke Nachverdichtung mit kleinteiliger Wohnbebauung. In dem ursprünglichen Haufendorf mit landwirtschaftlicher Prägung dominiert heute in zunehmenden Maße die Wohnnutzung. Das alte Ortsbild hat sich dadurch bereits verändert, jedoch sind die raumstrukturellen Qualitäten noch erkennbar.

Um den ursprünglichen Dorfcharakter zu festigen, ist der Erhalt der städtebaulichen Qualitäten der Gebäude, deren Lage, Größe und Proportionen im Verbund entlang der Herrschinger Straße, der Dröblinger Straße und der Widdersberger Straße besonders wichtig. Verluste wie der ehemaligen Gasthof „Zum Unteren Wirt“ sind nur schwer zu verkraften und reißen „Zahnlücken“ in die homogene Ortsstruktur.



ehemaliger Gasthof „Zum Unteren Wirt“, Widdersberger Straße

Um langfristig die städtebauliche Eigenart, Überschaubarkeit und Lebensqualität in Frieding zu sichern, entschloss sich der Gemeinderat am 16.07.2002 für den gesamten Gemeindeteil Frieding einen Rahmenplan zu erarbeiten. Die Grundlagen für die Rahmenplanung bilden die Bestandsaufnahme mit Bevölkerungshochrechnung. Nach einem Abgrenzungsvorschlag vom 16.07.2002 wurde Frieding hierzu in die beiden Entwicklungsachsen **Altortbereich** und **Parzellierungsbereich** geteilt.

Unter Berücksichtigung der Potentiale sowie des demographischen Wandels und der damit verbundenen langfristigen Entwicklungstendenz in der Region Starnberg hat sich die Gemeinde Andechs Ihre Entwicklungsziele, als Grundstein zum Erhalt der Lebensqualität definiert.

Die Bevölkerungshochrechnung zur Bestimmung des zukünftig gewünschten Bevölkerungswachstums sowie die Bestandserhebung wurden für das gesamte Planungsgebiet, d.h. Altortbereich und Parzellierungsbereich erarbeitet.

Der städtebauliche Rahmenplan mit der Bevölkerungshochrechnung hat folgende Funktionen:

- Erarbeitung der zielgerichteten Entwicklung von Frieding in ganzheitlicher und gesamträumlicher Betrachtungsweise
- Beurteilungsgrundlage für die Gemeinde bei Einzelentscheidungen um zielgerichtet und gerecht im Hinblick auf die gewünschte Gesamtentwicklung urteilen zu können
- Grundlage (Vorentwurf) für die Aufstellung eines Bebauungsplanes, um gegebenenfalls die Ziele der Gemeinde langfristig rechtlich zu sichern

2. Ziel und Zweck der Planung

2.1 Grundsatz

Der Grundgedanke bei der Planung ist die Erhaltung und Stärkung

des Bestandes bzw. die Fortführung der Struktur auch bei zukünftigen Bauvorhaben (Ersatzbauten). Dabei handelt es sich v.a. um die prägenden Gebäudestrukturen entlang der Haupterschließungsachsen Herrschinger Straße, Dröblinger Straße und Hartstraße.

2.2 Zielsetzungen der Gemeinde

- **Überschaubarkeit erhalten - dorfverträgliches Bevölkerungswachstum**

Um die Überschaubarkeit zu erhalten, ist im Hinblick auf die Bevölkerungshochrechnung eine Beschränkung der Wohnungen, jedoch unter Berücksichtigung der Entwicklungsachsen und deren Verdichtungsmöglichkeiten, notwendig.

Die Grundlage für die Ermittlung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung bilden die bestehenden, im Ortsbild von Frieding vertretenen Gebäudetypen.

- **gemäßigte Nachverdichtung**

Die bereits begonnene Nachverdichtung mit Wohnen im Bestand bzw. durch Neubauten muss zukünftig in einem für Frieding verträglichen Rahmen ablaufen, um die Verkehrsbelastung sowie die Nachfolgekosten für die Gemeinde angemessen zu halten.

Dieses Ziel wird im Rahmen...

...der Art der baulichen Nutzung

...der Definition der Entwicklungsachsen

...der Anzahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden

...und der überbaubaren Grundstücksflächen definiert.

- **Gebäudestrukturen erhalten durch Umnutzung oder Ersatzbauten**

Die Gebäudetypen bilden nicht nur die Grundlage für die Hochrech-

nung, sondern stellen in erster Linie die Grundlage für die zukünftig zulässigen Haustypen dar.

Das Erhaltungsgebot für das dörfliche Leben steht in enger Verbindung mit der Identität der Bewohner mit ihrem Lebensraum. Dieses Ziel wird im Rahmen der genauen Definition von drei Haustypen entlang der unterschiedlichen Entwicklungsachsen angestrebt. Durch die Festlegung der Gestalt, definiert durch die Proportion (Höhe, Breite, Länge), die Homogenität des Baukörpers ohne Vor- und Rücksprünge, die Dachaufbauten und die Größe des Dachübertrages für jeden Haustyp, wird das Ortsbild nachhaltig gesichert. Die Lage der Gebäude im straßenräumlichen Verbund wird an prägnanten Bereichen (Raumkanten) definiert. Ebenso wichtig ist die Höhenentwicklung, da die Raumkante sowohl durch die horizontale als auch durch die vertikale Gebäudelinie definiert ist.

3. Entwicklungsachsen

3.1 Altortbereich

Hierbei handelt es sich um den Bereich mit zum Teil noch landwirtschaftlich genutzten Gebäuden, die durch ihre Lage und Stellung im ortsräumlichen Verbund Frieding nachhaltig prägen. Diese überwiegend regionaltypischen Gebäude sollen durch mögliche Umnutzung im Bestand erhalten bleiben oder durch zeitgemäße Ersatzbauten (Haustypen) die Anpassung an das Vorhandene finden. Diese Strukturen erstrecken sich entlang der Haupterschließungsachsen Herrschinger Straße, Dröblinger Straße, Georg-Queri-Ring und Widdersberger Straße sowie in Teilen entlang des Leonhardwegs, Florianwegs, Martinwegs und der Hurtenstraße.

3.2 Parzellierungsbereich

Hierbei handelt es sich um Bereiche, die bereits klein parzelliert sind, oder an solche Bereiche anschließen. Sie nehmen in der momentanen Struktur städtebaulich keinen besonderen Stellenwert

im ortsräumlichen Verbund ein und können somit einer kleineren Strukturierung zugeführt werden.

Der Parzellierungsbereich mit Neubaugebieten (ab 1950) ist durch kleinteiligere, mit Einzel- oder Doppelhäusern belegte Grundstücke entlang der Nebenachsen geprägt. Des Weiteren befinden sich hier die mit einem Bebauungsplan erweiterten Randbereiche und Grundstücke mit landwirtschaftlicher Bebauung, die jedoch langfristig keine prägende Funktion mehr in der städtebaulichen Entwicklung haben und deshalb langfristig einer kleineren Struktur zugeführt werden können.

Für den Parzellierungsbereich wurden nur die zulässigen Wohnungen, anhand der Grundstücksmindestgröße ermittelt und die zulässigen Haustypen mit den notwendigen Dachaufbauten definiert.

4. Grundlagen

Folgende Grundlagen dienen dem gesamten Planungsbereich:

- Flächennutzungsplan (FNP): da der Flächennutzungsplan der Gemeinde parallel neu aufgestellt wurde, konnten die Ergebnisse der innerörtlichen Entwicklung direkt übernommen werden
- Landschaftsplan und Gewässerentwicklungsplan: Berücksichtigung der Verknüpfung mit der Rahmenplanung
- Denkmalschutz: nachrichtliche Übernahme
- Anzahl der bestehenden Wohnungen bzw. der zulässigen errechneten Wohnungen in beplanten Bereichen
- Art der Nutzung: MD (Dorfgebiet), WA (Allgemeines Wohngebiet) gemäß FNP, jedoch differenziert im Hinblick auf die tatsächlichen Entwicklungen

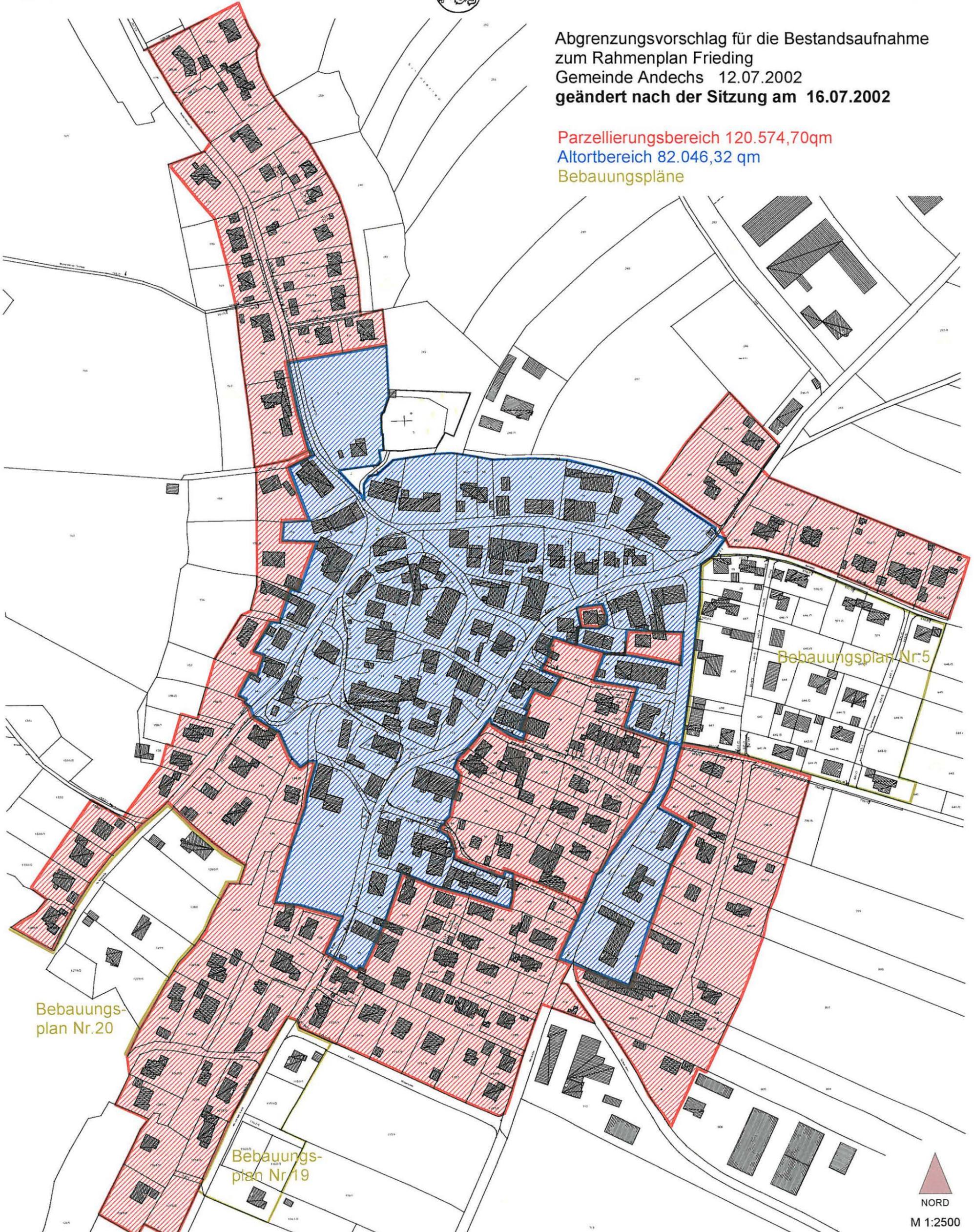


Abgrenzungsvorschlag für die Bestandsaufnahme
zum Rahmenplan Frieding
Gemeinde Andechs 12.07.2002
geändert nach der Sitzung am 16.07.2002

Parzellierungsbereich 120.574,70qm

Altortbereich 82.046,32 qm

Bebauungspläne



Bebauungsplan Nr.20

Bebauungsplan Nr.19

Bebauungsplan Nr.5



NORD
M 1:2500

5. Bestandserhebung und Analyse für den Altortbereich

5.1 Art der Nutzung

(vgl. Karte 1: „Landwirtschaft und Gewerbe - Bestand und Analyse“)

5.1.1 Bestandserhebung

- Wohnnutzung: WA, Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO
 - große Bereiche sind bereits einer überwiegenden Wohnnutzung zugeführt
- gewerbliche Nutzung: MI, Mischgebiet gem. §6 BauNVO
 - wenig Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe, die ein Mischgebiet rechtfertigen
 - 8 Betriebe mit größeren Immissionen sind bereits vorhanden
 - 28 der vorhandenen Gewerbebetriebe sind aufgrund der zulässigen Immissionswerte in einem WA zulässig
- Landwirtschaft: MD, Dorfgebiet gem. §5 BauNVO
 - starker Rückgang der Landwirtschaft → nur noch 11 tätige Landwirte im gesamten Ortsgebiet
 - Zunahme der zur Umstrukturierung freiwerdenden Hofstellen

5.1.2 Analyse

Aus den nachfolgend genannten Gründen ist langfristig eine Durchmischung mit anderer Nutzung als Wohnen nicht möglich:

- teilweise bereits starke Nachverdichtung mit Wohnungen
- meist große Baukörper auf kleinem Grund
- nicht genügend Stellplätze auf den einzelnen Grundstücken vorhanden

- größtenteils keine gemischte Nutzungsstruktur mehr vorhanden; Immissionsproblematik bei Einfügung von neuem Gewerbe
- wenig räumliches Angebot für gewerbliche Nutzung, die über kleine Handwerksbetriebe hinaus geht; kein Raum für LKW-Verkehr
- größtenteils nur beengter öffentlicher Straßenraum vorhanden

Durch die bereits starke Nachverdichtung muss versucht werden, immissionsträchtige Nutzungen in die Gewerbebereiche von Frieding bzw. in dem gemeindlichen Gewerbegebiet in Rothenfeld anzusiedeln.

5.2 Haustypen

(vgl. Karte 2: „Haustypen Bestand - Wohneinheiten Bestand und Entwicklung“)

5.2.1 Bestandserhebung (Erhebungen basieren auf Schätzwerten)

- **Hauptgebäude:** vorhandene Haustypen unterschieden nach Wandhöhe und Dachneigung

Haustypen	durchschnittliche Dachneigung	durchschnittliche Wandhöhe (m)
W1	33°	6,50
W2	26°	5,70
W3	33°	4,00
W4	34°	5,00

Im Gebäudebestand haben sich vier Hausformen herauskristallisiert. Diese wurden zu den drei prägensten Haustypen im Gemeindegebiet Andechs zusammengefasst: Haustyp A, B und C.



bestehender Haustyp W1, Fritweg



bestehender Haustyp W1, Dröblinger Straße

- **Nebengebäude:** unterschieden nach Wandhöhe

Nebengebäudetypen	durchschnittliche Wandhöhe
N1	6,50
N2	5,50

Bei den Nebengebäuden wurden die Dächer vernachlässigt, da diese momentan nur als Luftraum genutzt werden. Außerdem müssen durch die beengten Grundstücksverhältnisse vielfach die Autos im Erdgeschoss der Wohngebäude untergebracht werden.

5.2.2 zukünftige Haustypen

(vgl. Karte 3: „Raumstrukturen und Haustypen“)

	Haustyp A	Haustyp B	Haustyp C
Vollgeschosse zwingend	II	II	I
Wandhöhe (m)	6,20 - 6,50	5,50 - 6,00	max. 4,50
Dachneigung	30° - 38°	18° - 25°	29° - 35°
Dachübertrag (m)	0,60 - 1,20	0,60 - 1,20	0,80

Referenzpunkt der Wandhöhe ist überwiegend der tiefste Punkt des Geländes.

5.2.3 Ortsbildprägende Gebäude

(vgl. Karte 3: „Raumstrukturen und Haustypen“)

Bei den ortsbildprägenden Gebäuden handelt es sich oftmals auch um denkmalgeschützte Gebäude. Sie repräsentieren die ehemals vorherrschenden Gebäudetypen.

Ein ortsbildprägendes Gebäude ist durch

- seine Lage im Dorfgefüge,
- seine Stellung im städtebaulichen und straßenräumlichen Verbund,
- seine Proportion (Höhe, Breiten- und Längenverhältnis),
- seine Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten und
- seine Fassadengestaltung (Proportion der Fenster, Lage der Fenster und Türen)

nachhaltig prägend für das Dorfgefüge.



ortsbildprägendes Gebäude durch Lage, Hofform und Proportionen, Herrschinger Straße



ortsbildprägendes Gebäude mit Fernwirkung: Gasthof „Zum Queri“, Georg-Queri-Ring



ortsbildprägendes Gebäude durch Lage, Stellung, Proportionen und harmonische Fassadengestaltung mit ortsbildprägenden Bäumen, Widdersberger Straße

5.2.4 Raumkanten

(vgl. Karte 3: „Raumstrukturen und Haustypen“)

Eine Raumkante definiert sich durch die Stellung des Gebäudes im Straßenraum. In trauf- oder giebelständiger Anordnung fasst dieses Gebäude den Straßenraum. Durch Verengung oder Aufweitung entstehen unterschiedliche Qualitäten im Dorf. Eine Raumkante ist erst in Verbindung mit einer besonderen Höhenentwicklung, hier mindestens 6,00 m markant und prägend. In einzelnen Bereichen kann die Stellung (giebel- oder traufständig) verändert werden ohne die städtebauliche Qualität zu beeinträchtigen. Bei Umnutzungen in reines Wohnen kann dies dem Bauwerber, aufgrund der veränderten Anforderungen an die Orientierung der Baukörper von Nutzen sein. Die Lage zur Straße und die Lage in der Abwicklung zu weiteren Gebäuden prägen das städtebauliche Erscheinungsbild des Dorfes.



Raumkante Altbestand, Herrschinger Straße



prägnante Traufständigkeit, Hurtenstraße



unterschiedliche Höhenlage und Stellung der Gebäude schaffen dörfliche Raumkanten, Widdersberger Straße Richtung Mariensäule

5.3 Grundflächenzahl (GRZ)

(vgl. Karte 4: „Baurechtliche Grundlagen“)

Die GRZ ist das Verhältnis von überbauter Fläche zur Grundstücksfläche. Bei einer überbauten Fläche von 250 m² und einer Grundstücksfläche von 1000 m² ist die GRZ demnach $250 : 1000 = 0,25$.

5.3.1 Bestandserhebung

Um einen Überblick über das bestehende Baurecht zu erhalten, wird die gesamte überbaute Fläche, ohne die versiegelten Flächen ermittelt.

5.3.2 Zukünftige Grundflächenzahl

Die zukünftig überbaute Grundfläche wurde auf der Grundlage der errechneten maximal zulässigen Wohnungen ermittelt, inklusive der notwendigen Stellplätze. Hierbei wurde auch die Nutzung bereits bestehender Garagen und dafür geeigneter Nebenanlagen berücksichtigt. Die zur Berechnung der GRZ ausschlaggebende Anzahl der Vollgeschosse ist im Rahmen der zukünftigen Haustypen definiert.

Die Gebäude wurden ausgehend von ca. 75 m² Wohnfläche pro Wohnung entwickelt.

5.4 Bauvorhaben der letzten sieben Jahre

Ausschlaggebend für die zukünftige mögliche Entwicklung ist immer der baurechtliche Tatbestand, der innerhalb der letzten sieben Jahre zugesichert bzw. ausgeübt wurde. Wichtig bezüglich möglicher Entschädigungen oder Wertminderungen ist §42 Abs.3 RN11 BauGB.

5.5 Abstandsflächen

Die städtebaulich prägenden Bereiche, in denen die Abstandsflächen oftmals bereits im Bestand unterschritten werden, können im weiterführenden Bebauungsplan als städtebaulich erhaltenswerte Raumkanten durch eine Baulinie erhalten bleiben oder durch das Aussetzen der Abstandsflächen gem. Art.6 BayBO unterschritten werden.

5.6 Anzahl der Wohnungen

(vgl. Karte 2: „Haustypen Bestand - Wohneinheiten Bestand und Entwicklung“)

Eines der Hauptziele zur Sicherstellung von Lebensqualität ist im Erhalt der Überschaubarkeit des Lebensraumes begründet. Überschaubarkeit wird durch ein dorfverträgliches Bevölkerungswachstum erreicht. Aus diesem Grund hat die Gemeinde, auf der Grundlage verschiedener Hochrechnungen, eine maximale Verdopplung der Wohneinheiten im Ortsgebiet von Frieding festgelegt.

Anzahl der Wohnungen	bestehend	neu
Altortbereich	133	236
Parzellierungsbereich	170	316
gesamt	303	552
Vervielfachungsfaktor	1,82	

Die Grundlage dieser Berechnungen bilden die bestehende Kubatur und die nicht überbaute Grundstücksfläche. Aus diesen beiden Faktoren, die für jedes Grundstück überschlägig ermittelt werden, errechnen sich die zukünftig zulässigen Wohneinheiten.

5.7 Stellplätze

(vgl. Karte 5: „Umstrukturierungskonzept - Entwicklung“)

5.7.1 Anzahl der Stellplätze

Die notwendige Anzahl der Stellplätze ist in der Stellplatzsatzung der Gemeinde Andechs vom 11.11.2003 definiert und beträgt zwei Stellplätze pro Wohneinheit. Der Regelungsbedarf der Stellplätze resultiert aus der Erfahrung, dass unabhängig von der Größe der Einheiten, in einem Zweipersonenhaushalt zwei Fahrzeuge notwendig sind. Die Gemeinde Andechs ist zudem nicht direkt an die S-Bahnlinie nach München angebunden, dies erfolgt über Herrsching (3km).

5.7.2 Entwicklung des ruhenden Verkehrs

Die öffentlichen Verkehrsflächen dienen nicht der Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Dies muss auf den einzelnen Grundstücken erfolgen. Hierfür wurde untersucht, in wieweit bestehende Nebenanlagen und bereits vorhandene Garagen auf den Grundstücken den zukünftigen Anforderungen entsprechen.

5.8 Innerörtliches Grün

(vgl. Karte 6: „Innerörtliches Grün - Bestand, Analyse und Entwicklung“)

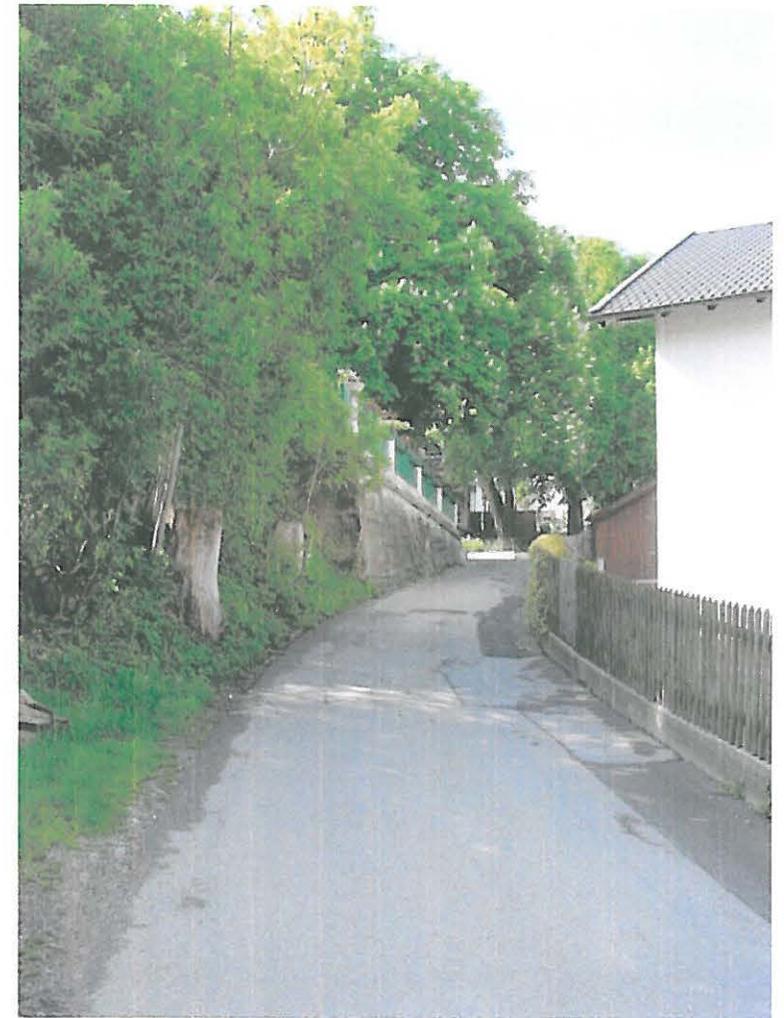
Zum Erhalt der ortstypischen Grünstrukturen wurde eine Pflanzliste erstellt. Wichtigstes Element im Ortsbild stellen die markanten Großbäume auf privaten oder öffentlichen Flächen dar. Diese müssen gepflegt werden und langfristig erhalten bleiben bzw. durch Ersatzpflanzungen wieder hergestellt werden. Die Durchgrünung der Freiflächen zwischen den Gebäuden ist notwendig, da Frieding nur über wenig Grün im Innertortsbereich verfügt, ebenso wie ein verbesserter Übergang in die Flur. Die wenigen vorhandenen Grünflächen sind bei baulichen Veränderungen im Innenbereich zu erhalten.



raumprägender Baum, Leonhardweg



*Baumtor mit Grünfläche um die Mariensäule,
Kreuzung Hurtenstraße/ Widdersbergerstraße*



Grünzug, Georg-Queri-Ring

RAHMENPLAN GEMEINDE ANDECHS

Karte 1: Landwirtschaft und Gewerbe - Bestand und Analyse



GEMEINDETEIL FRIEDING

18.02.2005

LEGENDE

--- Abgrenzung - Altort

..... Flächen für Gemeinbedarf

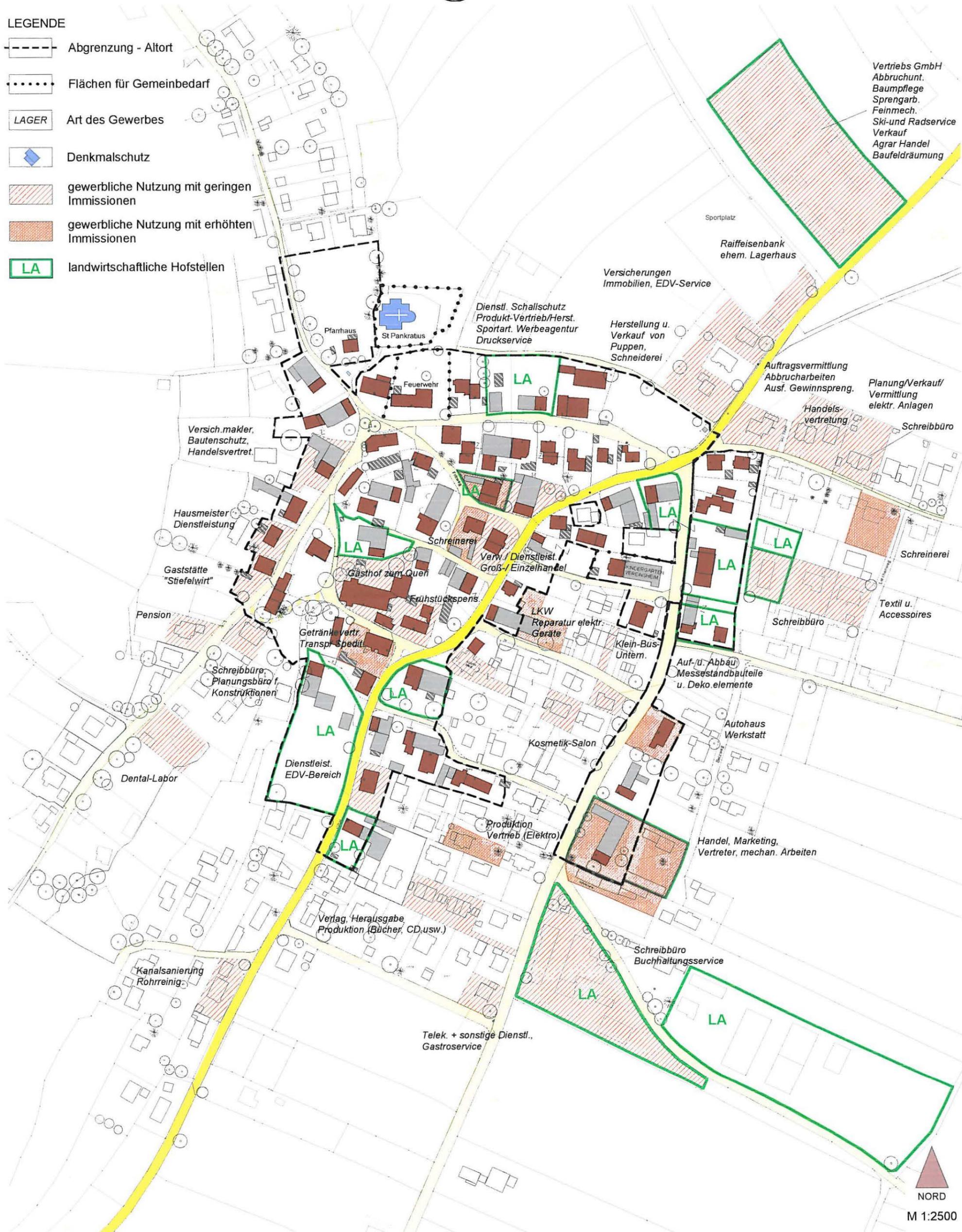
LAGER Art des Gewerbes

Denkmalschutz

gewerbliche Nutzung mit geringen Immissionen

gewerbliche Nutzung mit erhöhten Immissionen

LA landwirtschaftliche Hofstellen



Vertriebs GmbH
Abbruchunt.
Baumpflege
Sprengarb.
Feinmech.
Ski- und Radservice
Verkauf
Agrar Handel
Baufeldräumung

Sportplatz

Raiffeisenbank
ehem. Lagerhaus

Versicherungen
Immobilien, EDV-Service

Dienstl. Schallschutz
Produkt-Vertrieb/Herst.
Sportart. Werbeagentur
Druckservice

Herstellung u.
Verkauf von
Puppen,
Schneiderei

Auftragsvermittlung
Abbrucharbeiten
Ausf. Gewinnspreng.

Planung/Verkauf/
Vermittlung
elektr. Anlagen

Handels-
vertretung

Schreibbüro

Versich.makler,
Bautenschutz,
Handelsvertret.

Hausmeister
Dienstleistung

Gaststätte
"Stiefelwirt"

Pension

Schreibbüro,
Planungsbüro f.
Konstruktionen

Dental-Labor

Getränkervertr.
Transp. Spedit.

Gasthof zum Quen

Frühstückspens.

Schreinerei

Verw. Dienstleist.
Groß-/ Einzelhandel

LKW
Reparatur elektr.
Geräte

Klein-Bus-
Untern.

Auf- u. Abbau
Messestandbauteile
u. Deko. elemente

Kosmetik-Salon

Autohaus
Werkstatt

Produktion
Vertrieb (Elektro)

Handel, Marketing,
Vertreter, mechan. Arbeiten

Verlag, Herausgabe
Produktion (Bücher, CD, usw.)

Schreibbüro
Buchhaltungsservice

Telek. + sonstige Dienstl.,
Gastroservice

NORD

M 1:2500

RAHMENPLAN GEMEINDE ANDECHS

Karte 2: Haustypen Bestand - Wohneinheiten Bestand und Entwicklung



GEMEINDETEIL FRIEDING

18.02.2005

LEGENDE

- Abgrenzung - Altort
- Flächen für Gemeinbedarf
- Denkmalschutz
- bestehende Wohngebäude
- bestehende Nebengebäude

Haustypen - Bestand

Grundlage zur Bevölkerungshochrechnung

Wohngebäude

- W1 Dachneigung 33°, Wandhöhe 6,50m
- W2 Dachneigung 26°, Wandhöhe 5,70m
- W3 Dachneigung 33°, Wandhöhe 4,00m
- W4 Dachneigung 34°, Wandhöhe 5,00m

Nebengebäude

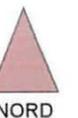
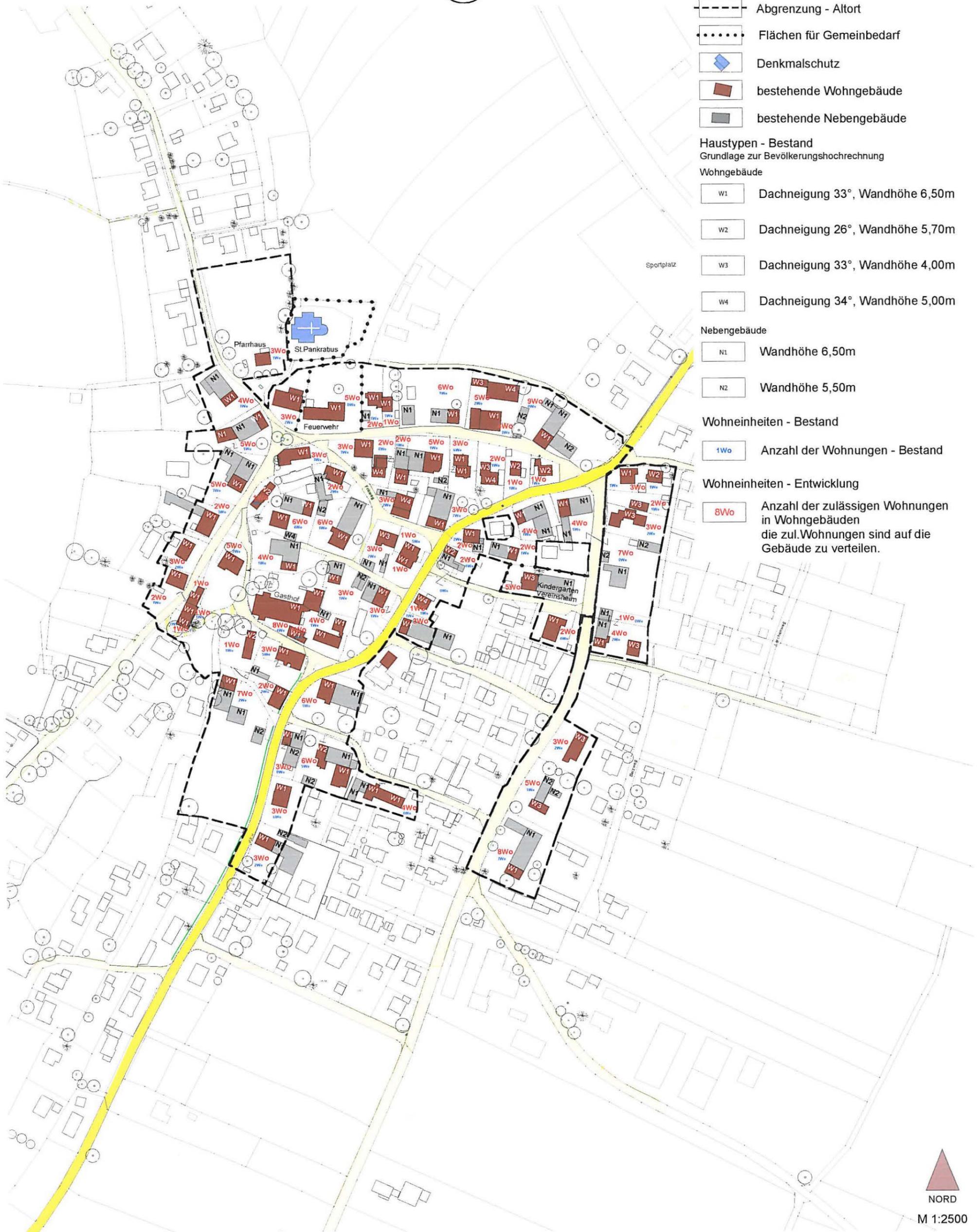
- N1 Wandhöhe 6,50m
- N2 Wandhöhe 5,50m

Wohneinheiten - Bestand

- 1Wo Anzahl der Wohnungen - Bestand

Wohneinheiten - Entwicklung

- 8Wo Anzahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden die zul. Wohnungen sind auf die Gebäude zu verteilen.



NORD

M 1:2500

RAHMENPLAN GEMEINDE ANDECHS



GEMEINDETEIL FRIEDING

18.02.2005

Karte 3: Raumstrukturen und Haustypen Entwicklung

LEGENDE

- Abgrenzung - Altort
- Flächen für Gemeinbedarf
- Denkmalschutz
- bestehende Wohngebäude
- bestehende Nebengebäude
- bestehende Garagen, sonstige Gebäude

Raumstrukturen

- Gebäude mit Fernwirkung
- ortsbildprägende Gebäude
- Raumkanten
- prägende Giebelständigkeit
- prägende Traufständigkeit

Haustypen - Entwicklung

- Haustypen, hier zum Beispiel Haustyp A
- vorgeschlagene Bebauung

Haustyp A

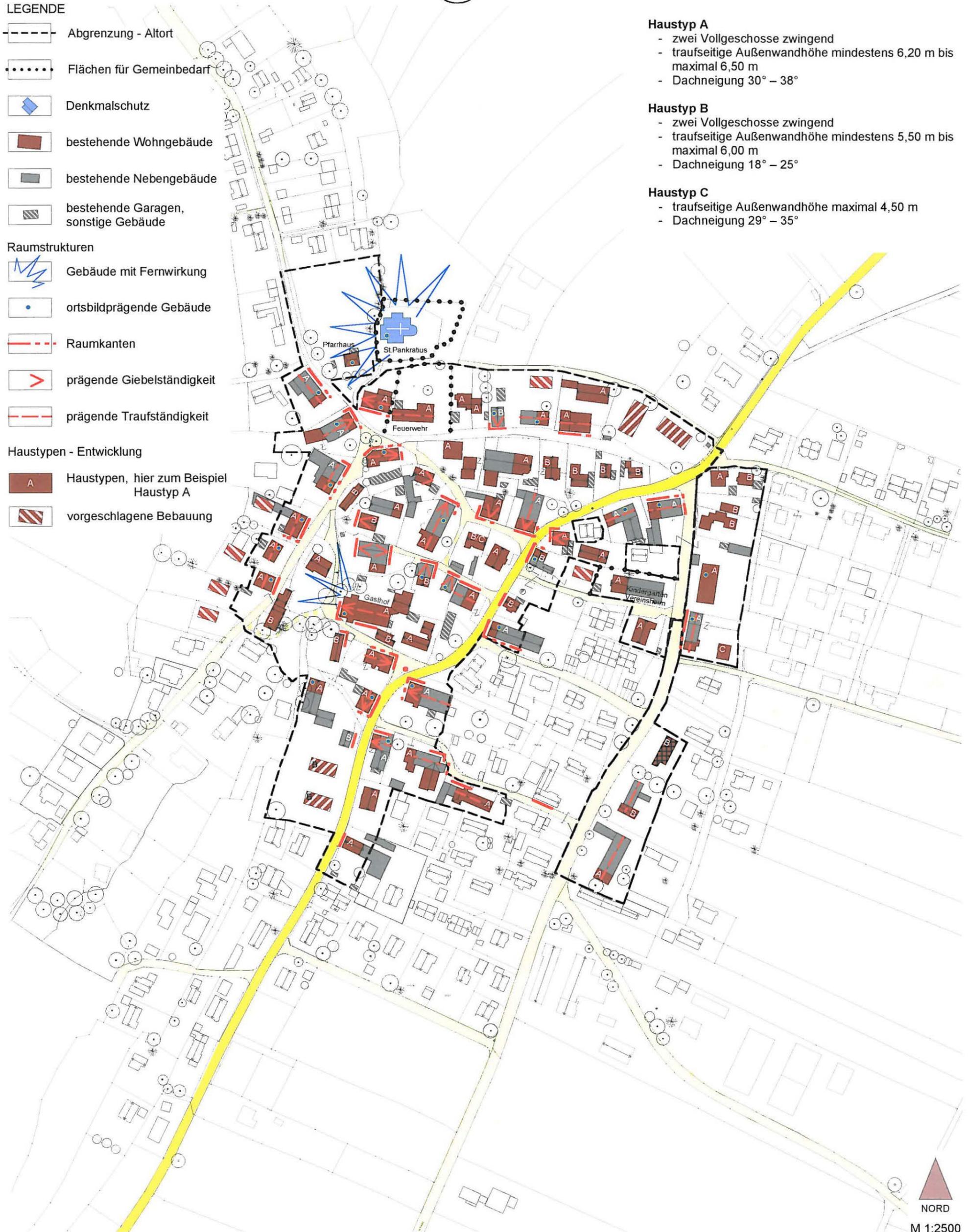
- zwei Vollgeschosse zwingend
- traufseitige Außenwandhöhe mindestens 6,20 m bis maximal 6,50 m
- Dachneigung 30° – 38°

Haustyp B

- zwei Vollgeschosse zwingend
- traufseitige Außenwandhöhe mindestens 5,50 m bis maximal 6,00 m
- Dachneigung 18° – 25°

Haustyp C

- traufseitige Außenwandhöhe maximal 4,50 m
- Dachneigung 29° – 35°



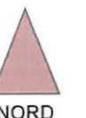
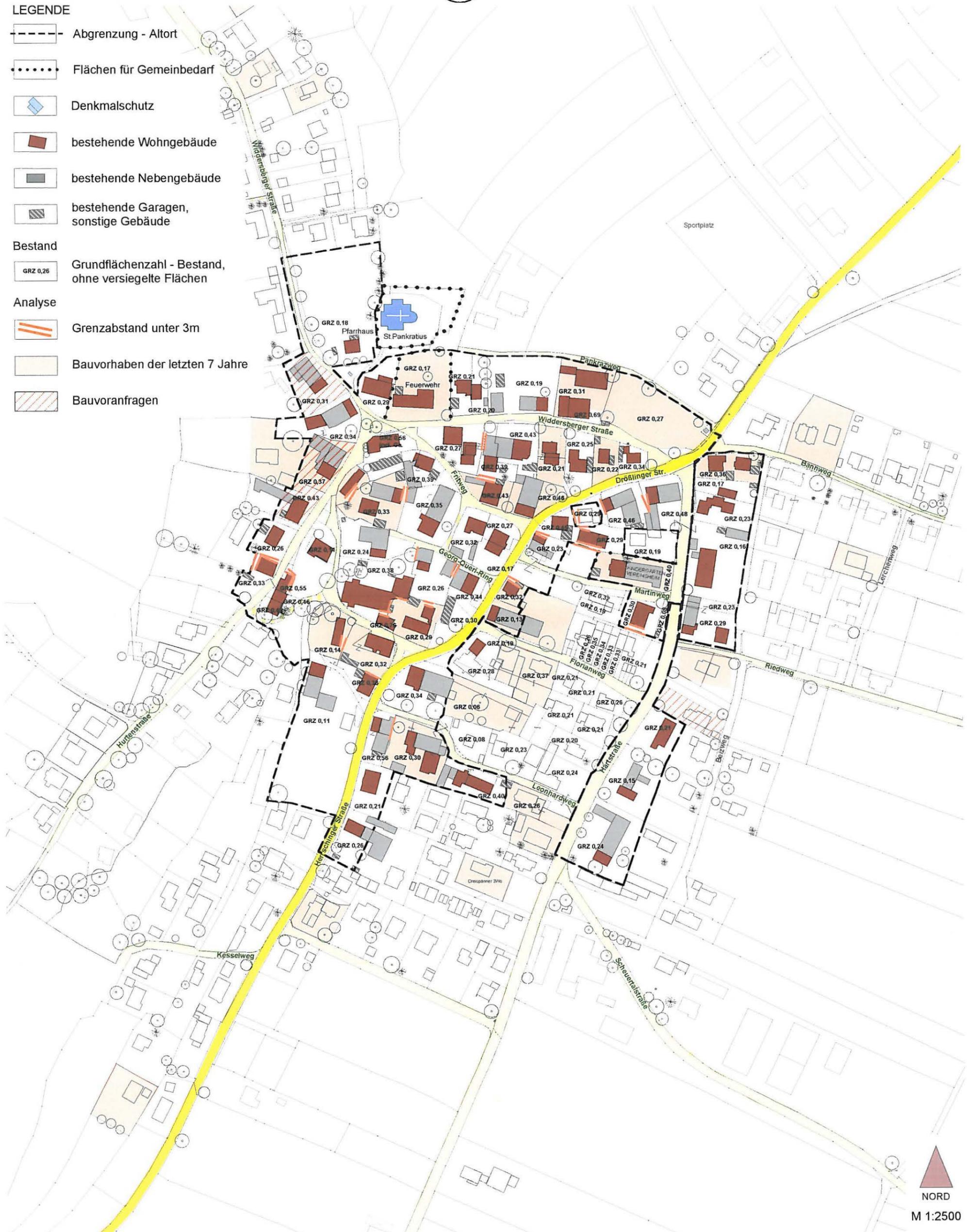
M 1:2500



Karte 4: Baurechtliche Grundlagen

LEGENDE

- Abgrenzung - Altort
- Flächen für Gemeinbedarf
- Denkmalschutz
- bestehende Wohngebäude
- bestehende Nebengebäude
- bestehende Garagen, sonstige Gebäude
- Bestand**
- Grundflächenzahl - Bestand, ohne versiegelte Flächen
- Analyse**
- Grenzabstand unter 3m
- Bauvorhaben der letzten 7 Jahre
- Bauvoranfragen



M 1:2500

RAHMENPLAN GEMEINDE ANDECHS

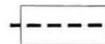
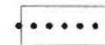
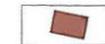
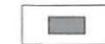
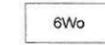
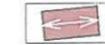
Karte 5: Umstrukturierungskonzept - Entwicklung

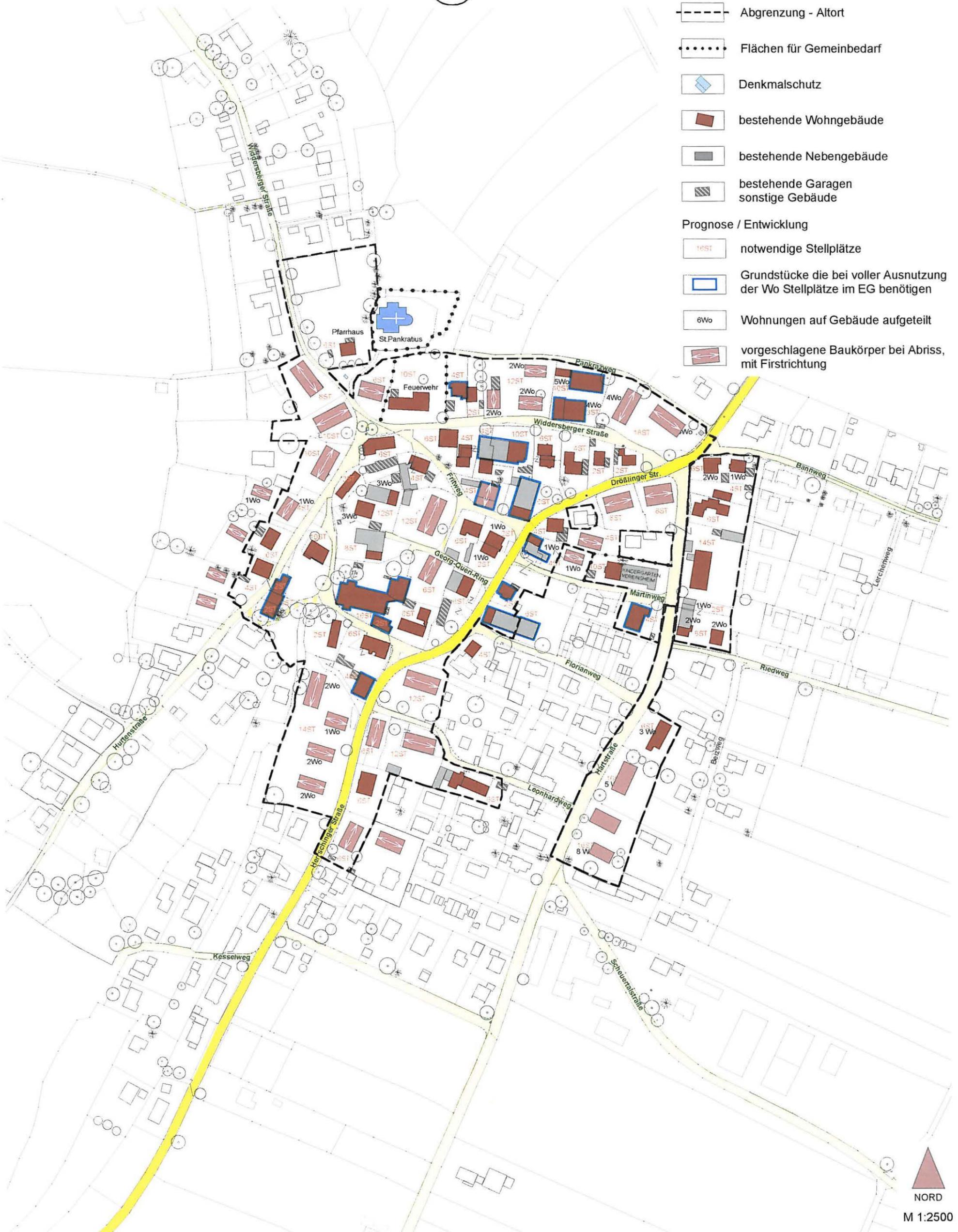


GEMEINDETEIL FRIEDING

18.02.2005

LEGENDE

-  Abgrenzung - Altort
-  Flächen für Gemeinbedarf
-  Denkmalschutz
-  bestehende Wohngebäude
-  bestehende Nebengebäude
-  bestehende Garagen
sonstige Gebäude
- Prognose / Entwicklung**
-  notwendige Stellplätze
-  Grundstücke die bei voller Ausnutzung
der Wo Stellplätze im EG benötigen
-  Wohnungen auf Gebäude aufgeteilt
-  vorgeschlagene Baukörper bei Abriss,
mit Firstrichtung



6. Zieldefinition für den Altortbereich von Frieding

6.1 Art der Nutzung

Dorfgebiet, gem. §5 BauNVO (Baunutzungsverordnung)

zulässig sind Abs.2:

- Nr.1 (land- und forstwirtschaftliche Betriebe)
- Nr.2 (Kleinsiedlungen)
- Nr.3 (sonstige Wohngebäude)
- Nr.4 (Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse)
- Nr.5 (Einzelhandelsbetriebe, Schank- u. Speisewirtschaften, Beherbergungsgewerbe)
- Nr.6 (sonstige Gewerbebetriebe)
- Nr.7 (Anlagen für Verwaltung, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke)

ausnahmsweise zulässig sind Abs.2:

- Nr.8 (Gartenbaubetriebe)
- Nr.9 (Tankstellen)
- sowie Abs.3 (Vergnügungsstätten)

Eine Dorfgebietsfestlegung ist nur dann zulässig, wenn noch mindestens ein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb angesiedelt ist.

Alternativ für Bereiche ohne Landwirtschaft zur Erhaltung der gemischten Struktur:

Mischgebiet, gem. §6 BauNVO

zulässig sind Abs.2:

- Nr.1 (Wohngebäude)

- Nr.2 (Geschäfts- und Bürogebäude)
- Nr.3 (Einzelhandelsbetriebe, Schank- u. Speisewirtschaften, Beherbergungsgewerbe)
- Nr.4 (sonstige Gewerbebetriebe)
- Nr.5 (Anlagen für Verwaltung, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke)

ausnahmsweise zulässig sind Abs.2:

- Nr.6 (Gartenbaubetriebe)
- Nr.7 (Tankstellen)
- Nr.8 (Vergnügungsstätten)

Bei einer Mischgebietsfestlegung müssen bestimmte Gebäude oder Geschosse in Gebäuden mit anderer Nutzung als Wohnen belegt sein bzw. belegt werden, um den Gebietscharakter sicher zu stellen.

Alternativ für Bereiche ohne Landwirtschaft und ohne gemischte Nutzung:

Wohngebiet, gem. §4 BauNVO

zulässig sind Abs.2:

- Nr.1 (Wohngebäude)
- Nr.2 (der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe)
- Nr.3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke)

ausnahmsweise zulässig sind Abs.3:

- Nr.1 (Betriebe des Beherbergungswesens)
- Nr.2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe)
- Nr.3 (Anlagen für Verwaltungen)

nicht zulässig sind Abs.3:

- Nr.4 (Gartenbaubetriebe)
- Nr.5 (Tankstellen)

Im Wohngebiet ist auch die Sicherung bestehender gewerblicher Nutzungen möglich, auch wenn diese mit größeren Immissionen belastet sind.

Bei der Erstellung eines Bebauungsplanes für Teilbereiche, muss jeweils untersucht werden ob der Dorfgebietscharakter noch gegeben ist oder ob ein Mischgebiet oder Wohngebiet definiert werden soll.

Ziel:

Im Altortbereich soll so weit wie möglich die noch vorhandene gemischte Nutzung Bestand haben, jedoch ist eine weitere Ansiedlung von Gewerbebetrieben im Altortbereich von Frieding, aufgrund der Straßenverhältnisse, eher nicht möglich.

6.2 Einzelhäuser, Grundstücksgröße, Wohnungen, Einfriedung

6.2.1 Es sind nur Einzelhäuser und/ oder Doppelhäuser zulässig.

6.2.2 Grundstücksmindestgröße

- Einzelhäuser: mind. 500 m²
- Doppelhäuser: mind. 400 m² je Doppelhaushälfte

6.2.3 Anzahl der Wohnungen bei Einzelhäusern

(vgl. Karte 2: Haustypen Bestand – Wohneinheiten Bestand und Entw.)

Die in der Karte enthaltenen Zahlen stellen die höchstzulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden dar.

6.2.4 Laut Einfriedungssatzung der Gemeinde vom 13.11.2002, sind Einfriedungen, Zäune und Hecken nur entlang der Grundstücksgrenzen und entlang der öffentlichen Verkehrs-

flächen zulässig. Dies gilt auch für Doppelhäuser, die nach Wohnungseigentum (WEG) geteilt sind.

Ziel:

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde für den Altortbereich ein maximaler Vervielfachungsfaktor von 1,82 als vertraglich definiert, ca. eine Verdopplung der Wohneinheiten. Die langfristigen Ziele sind dabei die Überschaubarkeit und die Identifikation mit dem Lebensraum zu gewährleisten, die Lebensqualität von Frieding nachhaltig zu sichern und die Infrastruktur sowie die damit verbundenen Nachfolgekosten für die Gemeinde in einem überschaubaren Rahmen zu halten.

Ein wichtiges Ziel ist die Verhinderung von Reihenhausbebauung im Altortbereich. Da Grundstücksteilungen genehmigungsfrei sind, ist dieses Ziel selbst mit Hilfe des Bebauungsplanes schwierig zu erreichen. Eine Regelung ist somit nur in Verbindung mit der Definition einer Grundstücksmindestgröße und dem Verlauf der Einfriedung zu erreichen.

6.3 Baulinie, Firstrichtung, Baugrenze, Wandhöhe, Haustypen

6.3.1 Baulinien und Firstrichtung

Die Baulinien regeln die städtebauliche Ordnung und sind daher verbindlich. Entlang der Baulinie muss jeweils das Hauptgebäude angeordnet werden. Ziel ist es, auch in beengten Verhältnissen weiterhin oder zukünftig eine Bebauung zu sichern, ohne die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß Art.6 BayBO (Bayerische Bauordnung), anzuordnen. Durch die Gebäudeorientierung, hier die Firstrichtung, werden Räume und Zuordnungen im Dorf geschaffen.

6.3.2 Baugrenzen (ohne Flächen für Garagen)

Die Baugrenzen definieren indirekt die überbaubare Fläche, hier ohne Garagen, auf dem jeweiligen Baugrundstück. Die Abstände richten sich nach Art.6 BayBO.

Die Grundflächen der Gebäude wurden in erster Linie nach der Anzahl der zulässigen Wohnungen definiert und müssen bei Einfügung anderer Nutzungen erweitert werden.

6.3.3 Wandhöhen

Die traufseitige Außenwandhöhe ist generell am tiefsten Punkt des Geländes zu messen um eine Überhöhung der Gebäude zu vermeiden. Bezugspunkt ist die Oberkante FFB (Fertigfußboden) im Erdgeschoss. Diese liegt in der Regel 15 - 17 cm über dem tatsächlichen Gelände.

Aufgrund der bewegten Topographie in Frieding muss der Bauwerber im Rahmen eines Bauantrages ein Nivellement erstellen lassen, aus dem die Höhenbezugspunkte zu erkennen sind.

6.3.4 Haustypen

Die drei Haustypen A, B und C sind verbindlich zulässig.

● **Haustyp A**

- zwei Vollgeschosse zwingend
- traufseitige Außenwandhöhe mindestens 6,20 m bis maximal 6,50 m
- Dachneigung 30° – 38°
- Dachüberstand: trauf- und giebelseitig mindestens 0,60 m bis maximal 1,20 m

● **Haustyp B**

- zwei Vollgeschosse zwingend
- traufseitige Außenwandhöhe mindestens 5,50 m bis maximal 6,00 m
- Dachneigung 18° – 25°
- Dachüberstand: trauf- und giebelseitig mindestens 0,60 m bis maximal 1,20 m

● **Haustyp C**

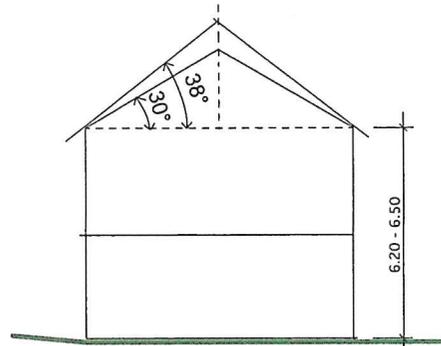
- traufseitige Außenwandhöhe maximal 4,50 m

- Dachneigung 29° – 35°
- Dachüberstand: trauf- und giebelseitig maximal 0,80 m

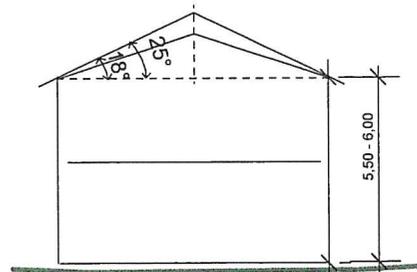
Ziel:

Der regionaltypische, im Dorf überwiegend vertretene Gebäudetyp soll auch weiterhin erhalten bleiben. Die Grundlage dafür bilden die vorhandenen Haustypen. Aus diesen wurden die drei prägendsten Haustypen herauskristallisiert und auf die veränderten Lebensbedingungen hin weiter entwickelt. Im Altortbereich ist überwiegend der zu erhaltende Haustyp A anzutreffen. Alternativ dazu ist der etwas kleinere Haustyp B für die Nutzung als Einfamilien- oder Doppelhaus anzustreben. Im Parzellierungsbereich ist auch der Haustyp C zu finden, der aber meist erst mit vielen Dachaufbauten zu der gewünschten Ausnutzung führt und somit durch den homogenen Haustyp B leicht ersetzt werden kann.

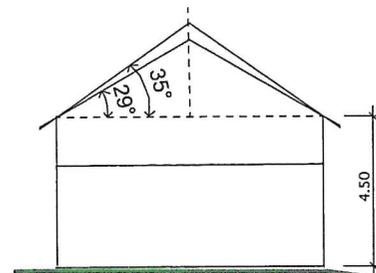
Haustyp A



Haustyp B



Haustyp C



6.4 Bauliche Gestaltung

6.4.1 Abgrabungen sind nur bis maximal 1,50 m Tiefe und nur im straßenabgewandten Teil des Gartens an einer Seite des Gebäudes auf maximal einem Drittel der Gebäudelänge zulässig. Für die Sicherung gegen wild abfließendes Wasser muss der Bauherr Sorge tragen.

6.4.2 Aufschüttungen sind nur bis maximal 0,50 m zulässig.

6.4.3 Sehr dunkle oder grelle Farbanstriche sind nicht zulässig. Die Farbgebung muss sich harmonisch in das Ortsbild einfügen.

6.4.4 Es sind keine Ganzglasfassaden und/oder Metallfassaden an den straßenzugewandten Seiten zulässig.

6.4.5 Die Traufe (Dachrinne) muss durchlaufend ausgebildet sein.

6.4.6 Es sind nur Satteldächer in roter oder rotbrauner Eindeckung zulässig.

6.4.7 Es sind keine Dacheinschnitte zulässig.

6.4.8 Es sind keine Dachterrassen zulässig.

6.4.9 Zulässige Dachaufbauten für **Haustyp A**:

6.4.9.1

- je Gebäude ist nur ein Zwerchgiebel oder Standgiebel oder Gauben zulässig
- Zwerchgiebel und Standgiebel sind entlang der Herrschinger Straße, Drößlinger Straße und Hartstraße nur an der straßenabgewandten Seite zulässig.

6.4.9.2 Zwerchgiebel oder Standgiebel

- zulässige Breite: maximal 6,00 m
- maximal drei Dachflächenfenster, nur auf der gegenüberliegenden Gebäudeseite
- der Dachüberstand darf nicht größer sein als der Überstand des Hauptdaches
- der First muss unter dem First des Hauptdaches zurückbleiben
- die Dachneigung muss mit einer maximalen Toleranz von 5° wie das Hauptgebäude ausgeführt sein
- die Giebel müssen wie das Hauptgebäude eingedeckt sein

6.4.9.3 Giebelgaube/ Schleppgaube/ Dachflächenfenster

- Giebelgauben sind erst ab 32° Dachneigung zulässig
- Schleppgauben sind erst ab 36° Dachneigung zulässig
- maximal sind zwei Gauben oder drei Dachflächenfenster je Gebäudeseite zulässig
- Gauben müssen mindestens 4,00 m von der Gebäudedekante entfernt sitzen
- die Breite der Gauben darf 2,00 m Außenmaß nicht überschreiten
- Gauben dürfen einen maximalen Dachüberstand von 25 cm umlaufend haben
- die Größe der Dachflächenfenster darf maximal 1,00 m x 1,30 m betragen
- Gauben und Dachflächenfenster müssen einen Abstand von mindestens 4,00 m voneinander haben
- die Oberkante von Gauben und Dachflächenfenster muss mindestens 50 cm unter dem First des Hauptdaches zurückbleiben und in einer Ebene angeordnet sein
- Dachgauben und Dachflächenfenster sind nur in der 1. Ebene des Dachgeschosses zulässig

6.4.10 Zulässige Dachaufbauten für **Haustyp B**:

- beim Haustyp B sind keine Dachaufbauten und Dachflächenfenster, mit Ausnahme einer Firstbelichtung, zulässig

6.4.11 Zulässige Dachaufbauten für **Haustyp C**:

6.4.11.1 Giebelgaube/ Dachflächenfenster

- Giebelgauben sind erst ab 32° Dachneigung zulässig
- es sind maximal nur eine Giebelgaube oder zwei Dachflächenfenster je Dachseite zulässig
- die Gaube muss mindestens 2,00 m von der Gebäudedekante entfernt sitzen
- die Breite der Gaube darf 2,00 m Außenmaß nicht überschreiten
- die Gaube darf einen maximalen Dachüberstand von 25 cm umlaufend haben
- die Größe des Dachflächenfenster darf maximal 1,00 m x 1,30 m betragen
- die Dachflächenfenster müssen mindestens 1,50 m Abstand voneinander haben
- die Oberkante von Gauben und Dachflächenfenster muss mindestens 50 cm unter dem First des Hauptdaches zurückbleiben und in einer Ebene angeordnet sein

6.4.11.2 Zwerchgiebel

- es ist nur eine Zwerchgiebel pro Gebäude und eine stehende Gaube auf der gegenüberliegenden Gebäudeseite zulässig, oder je Gebäudeseite nur eine stehende Gaube
- eine Kombination von einem Zwerchgiebel und einer stehenden Gaube auf einer Gebäudeseite ist nicht zulässig

- Zwerchgiebel sind erst ab einer Gebäudelänge von mindestens 12,00 m zulässig
- er muss mittig im Gebäude sitzen, jedoch mindestens ein Viertel der Gebäudelänge von der Gebäudekante entfernt
- zulässige Breite: maximal 4,50 m
- er muss mauerbündig mit der traufseitigen Hauswand liegen
- der First muss mindestens 50 cm unter dem First des Hauptdaches zurückbleiben
- Dachüberstand wie beim Hauptdach
- im Bereich des Zwerchgiebels sind keine Vor- und Rücksprünge, keine Abständerung vom Dach oder Balkon sowie keine Wintergartenkonstruktionen im Erdgeschoss und/ oder Dachgeschoss zulässig
- die Tiefe des Balkons darf nicht größer sein wie die des Dachüberstandes
- das Balkongeländer darf nur senkrechte Stäbe aus Holz oder Metall aufweisen
- zwischen Gebäudeaußenkante/ Dachhaut und Belichtungselementen muss ein mindestens 50 cm breiter Mauerwerksstreifen verbleiben
- die Dachneigung muss mit einer maximalen Toleranz von 5° wie das Hauptgebäude ausgeführt sein
- der Giebel muss wie das Hauptgebäude eingedeckt sein

6.4.12 Bei Dachaufbauten, z.B. Gauben, darf die Wärmedämmung nicht als Aufdachdämmung angebracht werden, um überhohe Konstruktionen zu vermeiden.

6.4.13 Dachgauben sind bei Umnutzungen im Bestand ab 30° Dachneigung zulässig. (Art der Aufbauten: siehe oben unter zulässige Dachaufbauten für Haustyp A und Haustyp C)

6.4.14 Die Baukörper sind über einem rechteckigen Grundriss zu entwickeln. Der First muss über die längere Gebäudeseite

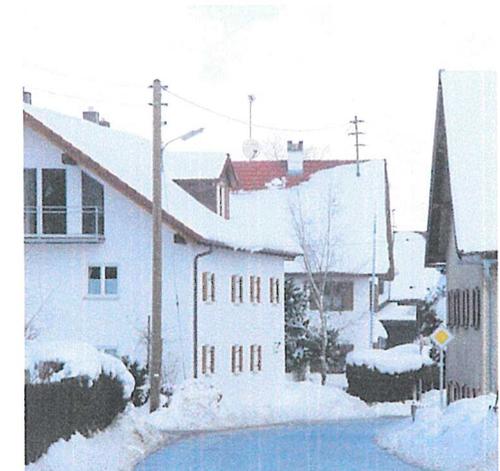
verlaufen. Für den Gebäudegrundriss wird das Verhältnis 1 : 1,5 (z.B. 12 m x 18 m) vorgeschlagen.

⇒ Die Gebäude müssen entlang der Haupteerschließungsachsen, wo es der Grundstückszuschnitt zulässt, um die Hälfte länger als breit sein.

6.4.15 Wintergärten, Erker oder Wohnraumerweiterungen sowie Gewächshäuser sind an der straßenzugewandten Seite, entlang der Haupteerschließungsachsen Herrschinger Straße, Dröblinger Straße und Hartstraße nicht zulässig. Dies gilt auch für Vor- und Rücksprünge in Dach und Fassade.

Ziel:

Für die aus den vorhandenen Gebäuden entwickelten, regionaltypischen Haustypen A, B und C sind nur spezifische, dem Hauptdach eindeutig untergeordnete Dachaufbauten zulässig, um die Klarheit, Homogenität und Gestalt der Baukörper so weit als möglich zu erhalten. Für den Haustyp A wurde entlang der Haupteerschließungsachsen, wie Herrschinger Straße, Dröblinger Straße, Hartstraße und Widdersberger Straße, an den straßenzugewandten Seiten, nur eine zurückhaltende Dachöffnung (Aufbau) zugelassen.



positives Beispiel für neue Gaube, Herrschinger Straße
(links: alter Zustand ohne Gaube, rechts: neuer Zustand mit Gaube)

6.5 Stellplätze und Garagen (siehe hierzu gemeindliche Stellplatzsatzung)

- 6.5.1 Garagen, überdachte Stellplätze, Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO, sowie die Zufahrten zu Tiefgaragen sind mindestens 5,00 m hinter der Vorderkante des Hauptgebäudes anzuordnen.
- 6.5.2 Garagen, Tiefgaragenrampen sowie Nebengebäude/ Nebenanlagen müssen entlang der Erschließungsstraßen Herrschinger Straße, Drößlinger Straße und Hartstraße mindestens 3,00 m hinter der straßenseitigen Vorderkante des Hauptgebäudes zurückbleiben.
- 6.5.3 Der Stauraum vor den Garagen und den überdachten Stellplätzen und Tiefgaragen muss jedoch mindestens 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche betragen.
- 6.5.4 Tiefgaragenzufahrten sind generell mit einem Gebäude zu überbauen. Ausnahmen bilden die Bereiche, wo die Topographie des Geländes ausgenutzt werden kann und die Fahrzeuge sofort unter der Erde verschwinden.

Ziel:

Um die prägenden Baukörper auch weiterhin als Raumkanten zu erhalten ist es notwendig die untergeordneten Baukörper, wie Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen hinter der vorderen Gebäudekante zurückweichen zu lassen. Bei einzelnen Gebäuden sind aufgrund der großen Kubatur auf kleinem Grundstück zukünftig die Stellplätze im Erdgeschoss der Gebäude unterzubringen.

6.6 Grünordnung (inkl. Pflanzliste)

- 6.6.1 Koniferen, wie z.B. Thuja, sind im gesamten Ortsbereich sowie als Ortsrandeingrünung nicht zulässig.

- 6.6.2 Pro 400 m² Grundstücksfläche sind zwei Obstbäume zu pflanzen.

- 6.6.3 Die vorhandenen Großbäume sind auf Dauer zu erhalten, neu zu pflanzende Großbäume sind gemäß dem Bestand zu ergänzen.

- 6.6.4 Grundstücke in Ortsrandlage haben eine Begrünung entlang des Ortsrandes zu schaffen.

Ziel:

Die bestehende Durchgrünung von Frieding ist zu erhalten und zu stärken, um die Lebensqualität langfristig zu sichern. Hierbei ist im Besonderen auf die Verwendung einheimischer Pflanzen zu achten, die in der beigefügten Pflanzliste aufgeführt sind. Der Ortsrand bildet den Übergang vom bebauten Ortsbereich zur freien Landschaft. An dieser Übergangsstelle ist daher eine der Himmelsrichtung adäquate Eingrünung zu schaffen.

Anmerkung:

Bei Umstrukturierungen ist es wichtig fußläufige Verbindungen zu erhalten und zu schaffen, um den Kindern einen sicheren Schulweg zu ermöglichen, sowie die Anbindung in die freie Flur zu gewährleisten.

Pflanzliste zu Punkt 6.6:

Rahmenplan Gemeinde Andechs - Gemeindeteil Frieding

Bäume Bestand - Altortbereich

Vorhanden und gut wüchsig sind in Bezug auf Boden und Kleinklima (Senke) folgende Bäume:

Botanischer Name	Deutscher Name	Kürzel	Bereich
Acer campestre	Feld-Ahorn	FA	Kirche
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	SA	Straße

Botanischer Name	Deutscher Name	Kürzel	Bereich
Aesculus hippocastanum	Roskastanie	RK	Gaststätten
Juglans regia	Walnuß	Wa	Bauernhöfe
Robinia pseudoacacia	Robinie	Ro	Trockene Hänge, Straße
Sorbus aucuparia	Eberesche	Eb	Kleine Hofbäume
Tilia cordata	Winter-Linde	SL	Straße, Höfe
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	WL	Straße, Höfe
	Obstbäume		Gartenbereiche

Pflanzvorschlag Bäume - Altortbereich

(v.a. straßenraumprägender Bereich)

Pflanzstärke ab 14 cm Stammumfang, als Hochstamm aufgesteet

Botanischer Name	Deutscher Name	Größe / Kürzel	Bereich
Acer campestre	Feld-Ahorn	Kleinbaum / FA	Vorgarten
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Großbaum / SA	Straße
Aesculus hippocastanum	Roskastanie	Großbaum / RK	Offene Beläge
Carpinus betulus	Hainbuche	Kleinbaum / HB	Vorgarten
Fraxinus excelsior	Esche	Großbaum / Es	Naturbereiche
Juglans regia	Walnuß	Großbaum / Wa	Hofbereiche
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Mittelgr. Baum / VK	Hofbaum
Quercus robur	Sommer-Eiche	Großbaum / SE	Hofbaum
Quercus petraea	Trauben-Eiche	Großbaum / TE	Hofbaum
Robinia pseudoacacia	Robinie	Großbaum/ Ro	Straße
Sorbus aria	Mehlbeere	Kleinbaum / Me	Vorgarten
Sorbus aucuparia	Eberesche	Kleinbaum / Eb	Vorgarten
Tilia cordata	Winter-Linde	Großbaum / WL	Straße

Botanischer Name	Deutscher Name	Größe / Kürzel	Bereich
	Obstbäume	Hoch- bzw. Halbstamm	Garten- und Vorgartenbereiche

Pflanzvorschlag Sträucher- Altortbereich

(entlang der öffentlichen u. privaten Verkehrsflächen)

zu pflanzen als Einzel- oder Gruppengehölz

Botanischer Name	Deutscher Name	Größe	Besonderheit
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne	Strauch	Blüten- und Fruchtgehölz
Buddleia	Sommerflieder	Strauch	Blüten- und Bienennährgehölz
Buxus sempervirens	Buchs	Strauch	immergrün, Bauerngarten
Cornus mas	Kornelkirsche	Strauch	erste Bienenweide, Früchte essbar
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Hoher Strauch	im Winter schmückend durch rote Zweige
Corylus avellana	Haselnuss	Großstrauch	erste Bienenweide
Deutzia	Maiblumenstrauch	Strauch	Blütengehölz
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Strauch	Fruchtschmuck, giftige Beeren
Hibiscus syriacus	Eibisch	Strauch	Blütengehölz
Kerria japonica	Ranunkelstrauch	Strauch	Blütengehölz
Kolkwitzia amabilis	Perlmutterstrauch	Strauch	Blütengehölz
Ligustrum vulgare	Liguster	Strauch	Fruchtgehölz, giftig
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche	Strauch	Vogelnährgehölz, giftige Beeren
Philadelphus	Falscher Jasmin	Strauch	Blütengehölz
Potentilla	Fingerstrauch	Strauch	Blütengehölz

Botanischer Name	Deutscher Name	Größe	Besonderheit
Pyracantha	Feuerdorn	Strauch	Blüten- u. Fruchtgehölz, Dornen
Ribes	Johannisbeere	Strauch	nicht beerentragende Sorte
Rosa	Wild- u. Edelrose	Strauch	Blüten- u. Fruchtschmuck
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Strauch	Vogelnährgehölz
Spiraea	Spiere	Strauch	Blütengehölz
Syringa	Flieder	Strauch	Blütengehölz
Viburnum	Schneeball	Strauch	Blütengehölz
Weigela	Weigelia	Strauch	Blütengehölz

6.7 Sonstiges

Nachfolgend genannte Flurnummern haben bereits einen höheren Bestand an Wohnungen als zukünftig bei Umnutzungen zulässig ist.

Flurnummer	Straße	Bestand Wo	Neu Wo
27/2	Drößlinger Str.	7	3
109	Herrschinger Str.	5	2
47	Herrschinger Str.	5	1
97	Herrschinger Str.	6	3
147 Teil	Hurtenstraße	3	2
147	Hurtenstraße	3	2
40/4	Hurtenstraße	2	1
59	Martinweg	3	2
30/2 + 30/3	Widdersberger Str.	6	3
34	Widdersberger Str.	4	2

7. Zieldefinition für den Parzellierungsbereich von Frieding

7.1 Art der Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA), gem. §4 BauNVO

zulässig sind Abs.2:

- Nr.1 (Wohngebäude)
- Nr.2 (Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe)
- Nr.3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke)

ausnahmsweise zulässig sind Abs.3:

- Nr.1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes)
- Nr.2 (sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe)
- Nr.3 (Anlagen für Verwaltung)
- Nr.4 (Gartenbaubetriebe)

Ziel:

Der Parzellierungsbereich weist eine deutlich kleinere Gebäudestruktur auf. Die Grundstücke sind in Parzellen geteilt, die keine prägenden Strukturen erlauben und die Nutzung ist dem Wohnen vorbehalten, wobei bestehende Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe weiterhin ihre Existenzberechtigung haben.

7.2 Grundstücke

7.2.1 Grundstücksmindestgröße

- Doppelhäuser (Doppelhaushälfte): mind. 400 m²
- Einzelhäuser: mind. 500 m²

7.2.2 Anzahl der Wohnungen bei Doppelhäusern: 1 Wo pro Doppelhaushälfte

ab 450 m² → siehe Wohneinheitenberechnungsschema
Anzahl der Wohnungen bei Einzelhäusern:

7.2.3 Auf allen nicht bebauten bestehenden Grundstücken, die kleiner als 450 m² sind, ist eine Wohnung zulässig.
ab 450 m² → siehe Wohneinheitenberechnungsschema

Wohneinheitenberechnungsschema

450	-	900 m ²	2 Wo
901	-	1.350 m ²	3 Wo
1.351	-	1.800 m ²	4 Wo
1.801	-	2.250 m ²	5 Wo
2.251	-	2.700 m ²	6 Wo
2.701	-	3.150 m ²	7 Wo
3.151	-	3.600 m ²	8 Wo
3.601	-	4.050 m ²	9 Wo
4.051	-	4.500 m ²	10 Wo
4.501	-	4.950 m ²	11 Wo

Ziel:

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde für den Parzellierungsbereich ein maximaler Vervielfachungsfaktor von 1,85 als vertraglich definiert, eine knappe Verdopplung der Wohneinheiten. Die langfristigen Ziele sind dabei die Überschaubarkeit und die Identifikation mit dem Lebensraum zu gewährleisten, die Lebensqualität von Frieding nachhaltig zu sichern und die Infrastruktur sowie die damit verbundenen Nachfolgekosten für die Gemeinde in einem überschaubaren Rahmen zu halten. Um dem Bauwerber eine Einliegerwohnung oder eine weitere abgeschlossene Wohnung für Familienmitglieder zu ermöglichen, sind bereits ab 450 m² Grundstücksfläche zwei Wohnungen zulässig. Diese Abhängigkeit von Grundstücksfläche und Wohneinheiten verhindert eine Kleinparzellierung, wie eine Reihenhausbauung. Kleinere, bereits bebaute Grundstücke unterliegen mit der vorhandenen Anzahl der Wohnungen dem Bestandsschutz.

7.3 Bebauung

Die drei Haustypen A, B und C, abgeleitet von der umgebenden Bebauung, sind verbindlich zulässig.

● **Haustyp A**

- zwei Vollgeschosse zwingend
- traufseitige Außenwandhöhe mindestens 6,20 m bis maximal 6,50 m
- Dachneigung 30° – 38°
- Dachüberstand: trauf- und giebelseitig mindestens 0,60 m bis maximal 1,20 m

● **Haustyp B**

- zwei Vollgeschosse zwingend
- traufseitige Außenwandhöhe mindestens 5,50 m bis maximal 6,00 m
- Dachneigung 18° – 25°
- Dachüberstand: trauf- und giebelseitig mindestens 0,60 m bis maximal 1,20 m

● **Haustyp C**

- traufseitige Außenwandhöhe maximal 4,50 m
- Dachneigung 29° – 35°
- Dachüberstand: trauf- und giebelseitig maximal 0,80 m

Ziel:

Der regionaltypische, im Dorf überwiegend vertretene Gebäudetyp W1 soll auch weiterhin erhalten werden. Die Grundlage dafür bilden die vorhandenen Haustypen. Aus diesen wurden die drei prägendsten Haustypen herauskristallisiert und auf die veränderten Lebensbedingungen hin weiter entwickelt.

7.4 Bauliche Gestaltung

7.4.1 Es sind keine Ganzglasfassaden und/oder Metallfassaden zulässig.

7.4.2 Es sind nur Satteldächer zulässig.

7.4.3 zulässige Dachaufbauten für **Haustyp A:**

7.4.3.1 Zwerchgiebel oder Standgiebel

- je Gebäude ist nur ein Zwerchgiebel oder Standgiebel oder Gauben zulässig
- zulässige Breite: maximal 6,00 m
- maximal drei Dachflächenfenster, nur auf der gegenüberliegenden Gebäudeseite
- der Dachüberstand darf nicht größer sein als der Überstand des Hauptdaches
- der First muss unter dem First des Hauptdaches zurückbleiben
- die Dachneigung muss mit einer maximalen Toleranz von 5° wie das Hauptgebäude ausgeführt sein
- die Giebel müssen wie das Hauptgebäude eingedeckt sein

7.4.3.2 Giebelgaube/ SchlepPGAube/ Dachflächenfenster

- Giebelgauben sind erst ab 32° Dachneigung zulässig
- SchlepPGAuben sind erst ab 36° Dachneigung zulässig
- maximal sind zwei Gauben oder drei Dachflächenfenster je Gebäudeseite zulässig
- Gauben müssen mindestens 4,00 m von der Gebäudedekante entfernt sitzen
- die Breite der Gauben darf 2,00 m Außenmaß nicht überschreiten
- Gauben dürfen einen maximalen Dachüberstand von

- 25 cm umlaufend haben
- die Größe der Dachflächenfenster darf maximal 1,00 m x 1,30 m betragen
- Gauben und Dachflächenfenster müssen einen Abstand von mindestens 4,00 m voneinander haben
- die Oberkante von Gauben und Dachflächenfenster muss mindestens 50 cm unter dem First des Hauptdaches zurückbleiben und in einer Ebene angeordnet sein
- Dachgauben und Dachflächenfenster sind nur in der 1. Ebene des Dachgeschosses zulässig

7.4.4 zulässige Dachaufbauten für **Haustyp B**:

- beim Haustyp B sind keine Dachaufbauten und Dachflächenfenster, mit Ausnahme einer Firstbelichtung, zulässig

7.4.5 zulässige Dachaufbauten für **Haustyp C**:

7.4.5.1 Giebelgaube/ Dachflächenfenster

- Giebelgauben sind erst ab 32° Dachneigung zulässig
- es sind maximal nur eine Giebelgaube oder zwei Dachflächenfenster je Dachseite zulässig
- die Gaube muss mindestens 2,00 m von der Gebäudedekante entfernt sitzen
- die Breite der Gaube darf 2,00 m Außenmaß nicht überschreiten
- die Gaube darf einen maximalen Dachüberstand von 25 cm umlaufend haben
- die Größe des Dachflächenfenster darf maximal 1,00 m x 1,30 m betragen
- die Dachflächenfenster müssen mindestens 1,50 m Abstand voneinander haben
- die Oberkante von Gauben und Dachflächenfenster muss mindestens 50 cm unter dem First des Haupt-

daches zurückbleiben und in einer Ebene angeordnet sein

7.4.6 Dachgauben sind bei Umnutzungen im Bestand ab 30° Dachneigung zulässig.

Art der Aufbauten: siehe oben unter zulässige Dachaufbauten für Haustyp A und Haustyp C.

7.4.7 Die Baukörper sind über einem rechteckigen Grundriss zu entwickeln. Der First muss über die längere Gebäudeseite verlaufen.

Ziel:

Für die aus den vorhandenen Gebäuden entwickelten regionaltypischen Haustypen A, B und C sind nur gebäudespezifische Dachaufbauten zulässig, um die Klarheit, Homogenität und Gestalt der Baukörper zu erhalten.

7.5 Stellplätze und Garagen

7.5.1 Es sind zwei Stellplätze pro Wohneinheit notwendig.

7.5.2 Für Doppelhaushälften (Grundstücksgröße 400 m²) und Einzelhäuser (Grundstücksgröße 500 m²) ist nur die Errichtung einer Einzelgarage und eines überdachten Kfz-Stellplatzes (Carport) zulässig.

7.5.3 Es sind nur eine Einzelgarage und ein Carport oder alternativ zwei Carports zulässig.

7.5.4 Garagen dürfen nicht als Grenzbebauung entlang der Straßenverkehrsflächen angeordnet werden. Zwischen der Garagenaußenwand und der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche ist mindestens ein Abstand von 1,00 m einzuhalten, der mit einheimischen Kletterpflanzen oder Büschen zu be-

pflanzen ist.

Ziel:

Aufgrund der Lage im Raum sowie der schlechten Anbindung durch die öffentlichen Verkehrsmittel und um zu verhindern, dass die öffentlichen Verkehrsflächen als private Parkflächen benutzt werden, ist es notwendig pro Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem Grundstück zu fordern.

7.6 Einfriedungen

- 7.6.1 Es sind keine geschlossenen Wände (Mauern, Palisaden, Sichtschutzmatten usw.) als Einzäunung und/ oder Sichtschutz entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.
- 7.6.2 Es sind keine Hecken aus Thuja/ Scheinzypressen oder Nadelgehölz zulässig.
- 7.6.3 Die Einfriedung sollte bevorzugt mit senkrechten Lattenzäunen ausgeführt sein.

Ziel:

Die Durchlässigkeit der Grundstücke soll erhalten bleiben. Eine Abschottung bzw. Abriegelung durch die Schaffung von Mauern oder geschnittenen Hecken soll verhindert werden. Der für den ländlichen Raum bevorzugt anzuwendende senkrechte Lattenzaun (Hänikelzaun) unterstützt diese Forderung nachhaltig. Die eher städtische Einzäunung mittels Mauern oder untypischen Heckenarten sollte aus dem Ortsbild von Frieding ferngehalten werden.

7.7 Grünordnung (inkl. Pflanzliste)

- Pro 400 m² Grundstücksfläche sind zwei Obstbäume zu pflanzen.
- Grundstücke in Ortsrandlage haben eine Begrünung entlang des Ortsrandes zu schaffen. (siehe nachfolgende Pflanzliste)

Ziel:

Die bestehende Durchgrünung von Frieding ist zu erhalten und zu stärken, um die Lebensqualität langfristig zu sichern. Hierbei ist im Besonderen auf die Verwendung einheimischer Pflanzen zu achten, die in der beigefügten Pflanzliste aufgeführt sind. Der Ortsrand bildet den Übergang vom bebauten Ortsbereich zur freien Landschaft. An dieser Übergangsstelle ist daher eine der Himmelsrichtung adäquate Eingrünung zu schaffen.

Anmerkung:

Bei Neuausweisung von Baugebieten ist es sehr wichtig fußläufige Verbindungen im Ortskern zu den öffentlichen Einrichtungen und öffentlichen Bushaltestellen zu schaffen. Die fußläufigen Verbindungen vom Ortskern in die Umgebung sollen weiter verknüpft werden.

Pflanzliste zu Punkt 7.7:

Rahmenplan Gemeinde Andechs - Gemeindeteil Frieding

Allgemeine Hinweise:

- Breite des Pflanzstreifens mindestens 2 – 3 m
- südlicher, südwestlicher und südöstlicher Ortsrand: Obsthoch- u. Obsthalbstämme in regionaltypischen Sorten (Apfel, Birne, Zwetschge) ohne bzw. mit lockerer Strauchpflanzung (siehe Pflanzliste)
- westlicher Ortsrand: dichtere Strauchpflanzung (Pflanzraster 1,00 x 1,00 m) mit

- Kleinbäumen bzw. Obsthoch- oder Obsthälbstämmen
- nördlicher und östlicher Ortsrand:
lockere Strauchpflanzung (Pflanzraster 1,00 x 1,00 m – 2,00 x 2,00 m) mit Kleinbäumen bzw. Obsthoch- oder Obsthälbstämmen

Pflanzvorschlag Bäume - Parzellierungsbereich

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs	Besonderheit
Acer campestre	Feld-Ahorn	kleiner – mittelgroßer Baum	Herbstfärbung
Carpinus betulus	Hainbuche	kleiner – mittelgroßer Baum	verträgt kurzzeitige Überschwemmungen
Apfel: Hoch- oder Halbstamm	regionaltypische Sorten	kleiner – mittelgroßer Baum	Blüten- u. Fruchtgehölz
Birne: Hoch- oder Halbstamm	regionaltypische Sorten	kleiner – mittelgroßer Baum	Blüten- u. Fruchtgehölz
Haus-Zwetschge	regionaltypische Sorten	mittelgroßer Baum	Blüten- u. Fruchtgehölz

Pflanzvorschlag Sträucher - Parzellierungsbereich

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs	Besonderheit
Amelanchier lamarckii, Amelanchier canadensis	Felsenbirne	Strauch, lockerer Wuchs	Blüten- u. Fruchtgehölz
Buxus sempervirens	Buchs	Strauch, langsam wachsend	immergrün
Cornus mas	Kornelkirsche	Strauch	erste Bienenweide, Früchte essbar
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	hoher Strauch	im Winter schmückend durch rote Zweige
Corylus avellana	Haselnuss	Großstrauch	erste Bienenweide

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchs	Besonderheit
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Strauch	Fruchtschmuck, giftig
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche	Strauch	Vogelnährgehölz, giftig
Prunus spinosa	Schlehe	Strauch	Blütenschmuck, Ausläufer treibend
Rosa canina	Hunds-Rose	Strauch	rosa Blüten, Hagebutten
Rosa glauca	Hecht-Rose	Strauch	bläuliches Laub, rosa Blüten, Hagebutten
Sambucus nigra	Schwarzer Hollunder	Strauch	Blüten weiß, Vogelnährgehölz
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	Strauch	Blüten weiß, Vogelnährgehölz