

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

FESTSETZUNGEN NACH § 9 BBauG

0.1 Bauweise

- 0.1.1 bei freistehenden Einzelhäusern offen

0.2 Mindestgröße der Baugrundstücke

- 0.2.1 bei geplanten Einzelhausgrundstücken 700 m²

0.3 Firstrichtung

- 0.3.1 Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich des Zeichens unter Ziffer 2.1.1

0.4 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Bei allen Bepflanzungs- und Begrünungsmaßnahmen ist grundsätzlich auf das natürliche Landschaftsbild und auf die bodenständige Vegetation Rücksicht zu nehmen.

- 0.4.1 Durch Planeinzeichnung nach Ziffer 13.1 (Einzelbäume) sind Straßenrandbepflanzungen als Verkehrsgrünflächen festgesetzt. Sie werden in Form von hochwachsenden Laubbäumen (nach Pflanzenliste) gepflanzt und unterhalten. Die damit verbundenen Einschränkungen der anschließenden Grundstücke sind von den Angrenzern zu dulden.
- 0.4.2 Der unter Ziffer 13.2 im Plan eingetragene Bepflanzungsvorschlag für Bäume und Sträucher soll zur lockeren raumbildenden Gehölzpflanzung, der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (Freiflächen), zur Durchgrünung des Baugebietes dienen. Innerhalb der Baugrundstücke sind für die Durchgrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, mindestens ein hochwüchsiger Laubbaum und als Abgrenzung gegenüber der freien Landschaft eine 2 - 3 m breite Hecke in standortgerechten Gehölzarten (nach Pflanzenliste) anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten.
- 0.4.3 Durch Planeinzeichnung nach Ziffer 13.3 (Sträucherbepflanzung) sind Fußwegrandbepflanzungen als Verkehrsgrünflächen festgesetzt. Sie werden in Form von Hecken (nach Pflanzenliste) gepflanzt und unterhalten. Die damit verbundenen Einschränkungen der anschließenden Grundstücke sind von den Angrenzern zu dulden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.4.4 Durch Planeinzeichnung nach Ziffer 13.4 (Sträucherbepflanzung) ist eine Ortsrandbepflanzung am östlichen Rand des Baugebietes festgesetzt. Sie werden in Form von Sträuchern mit einer Breite von 2-3 m in standortgerechten Gehölzarten (nach Pflanzenliste) gepflanzt und auf Dauer unterhalten. Die damit verbundenen Einschränkungen der anschließenden Grundstücke sind von den Angrenzern zu dulden.

zu 0.4 Pflanzenliste

Das Anpflanzen nachstehend aufgeführter Bäume und Sträucher ist zulässig.

Bäume über 15,0 m Höhe:

| | | |
|--------------|---|---------------------|
| Weißtanne | - | Abies alba |
| Bergahorn | - | Acer pseudoplatanus |
| Rotbuche | - | Fagus sylvatica |
| Fichte | - | Picea abies |
| Kiefer | - | Pinus sylvestris |
| Traubeneiche | - | Quercus petraea |
| Stieleiche | - | Quercus robur |

Bäume bis 15,0 m Höhe:

| | | |
|-----------|---|------------------|
| Feldahorn | - | Acer campestre |
| Birke | - | Betula pendula |
| Hainbuche | - | Carpinus betulus |
| Eberesche | - | Sorbus aucuparia |

Sträucher über 4,0 m Höhe:

| | | |
|---------------------|---|--------------------|
| Kornelkirsche | - | Cornus mas |
| Bluthartriegel | - | Cornus sanguinea |
| Hasel | - | Corylus avellana |
| Weißdorn | - | Crataegus monogyna |
| Pfaffenhütchen | - | Euonymus europaeus |
| Heckenkirsche | - | Lonicera xylosteum |
| Mehlbeere | - | Sorbus aria |
| Wolliger Schneeball | - | Viburnum lantana |
| Eibe | - | Taxus baccata |

Sträucher bis 4,0 m Höhe:

| | | |
|-------------------|---|--------------------|
| Berberitze | - | Berberis vulgaris |
| Liguster | - | Ligustrum vulgare |
| Schledorn | - | Prunus spinosa |
| Faulbaum | - | Rhamnus |
| Bergjohannisbeere | - | Ribes alpinum |
| Traubenholunder | - | Sambucus racemosus |

Zier- und Blütensträucher ohne Beschränkung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zu 0.4 Pflanzenliste

Das Anpflanzen nachstehend aufgeführter Bäume und Sträucher ist nicht zulässig.

| | |
|--|-----------------|
| Scheinzypressen in allen Arten und Sorten über 2,50 m Höhe | - Chamaecyparis |
| Wacholder in allen Arten und Sorten über 2,50 m Höhe | - Juniperus |
| Lebensbaum in allen Arten und Sorten über 2,50 m Höhe | - Thuja |

FESTSETZUNGEN NACH ART. 91 BayBO (äußere Gestaltung der baulichen Anlage)

0.5 Gebäude

0.5.1 Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1

| | |
|--------------------|--|
| Dachform | Satteldach 23 - 28 Altgrad |
| Dachdeckung | Pfannen dunkelrot oder naturrot (engobiert oder nicht engobiert) |
| Dachgauben | unzulässig |
| Kniestock | unzulässig |
| Sockelhöhe | max. 0,50 m |
| Ortgang und Traufe | Überstand mind. 0,80 m, nicht über 1,50 m bei Balkone max. 0,30 m Überstand über Balkonvorderkante |
| Traufhöhe | talseitig nicht über 6,20 m ab natürlicher Geländeoberfläche, die bergseitige Traufhöhe richtet sich nach den Geländebeziehungen |

Flach- und Pultdächer nicht zulässig.

Dachüberstände sind holzverschalt auszuführen.

Außenwandverkleidungen dürfen nur holzverschalt ausgeführt werden. Es sind weitgehendst landschaftstypische Materialien wie Holz, Putz und Naturstein zu verwenden.

Bei den Wohnhäusern von Parzelle 4 bis 10 sind über den Kaminöffnungen Prallbleche anzubringen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.6 Garagen und Nebengebäude

- 0.6.1 Garagen und Nebengebäude sind in Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen. Traufhöhe nicht über 2,50 m. In den dafür vorgesehenen Grundstücken ist das Dach des Hauptgebäudes über die Garage oder Nebengebäude zu verlängern (Abschleppung). Kellergaragen nicht zulässig.
- 0.6.2 Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mind. 5,0 m freigehalten werden. Der Kfz.-Stellplatz darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

0.7 Gestaltung der Freiflächen und Einfriedungen

0.7.1 Einfriedungen für die planlichen Festsetzungen der Ziffer 2.1.1

Art: a) straßenseitige Begrenzung: zulässig nur Holzzaune (Holzlatten- u. Hanichlzaun)

b) seitliche und rückwertige Begrenzung: zulässig Maschendrahtzaun

Höhe des Zaunes: Eine max. Gesamthöhe von 1,0 m, bezogen auf das angrenzende Gelände, darf nicht überschritten werden (ausgenommen im Bereich von Sichtflächen max. Höhe 0,80 m).

Sockelhöhe max. 0,15 m über Gehsteigoberkante bzw. Straßenoberkante.

Ausführung: Holzzaun: Oberflächenbehandlung, braunes Holzimprägniermittel ohne deckenden Farbzusatz, Zaunfelder vor Pfosten durchlaufend. Zaunpfosten nicht höher als Zaunoberkante.

Pfeiler für Gartentüren und -tore sind zulässig in verputztem Mauerwerk oder Naturstein.

Maschendrahtzaun: Kunststoffbeschichteter oder verzinkter Maschendrahtzaun mit Stahlrohr- oder T-Eisenprofilen.

Heckenhinterpflanzung mit bodenständigen Arten (nach Pflanzenliste) zulässig.

Stützmauern: Bei parallel zum Hang verlaufenden Wohnstraßen können an den Bergseiten als Einfriedungen Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,50 m errichtet werden. Mit aufgesetztem Zaun darf die Gesamthöhe 1,20 m nicht überschreiten.

Grundsätzlich sind ausgezogene begrünte Böschungen den Stützmauern vorzuziehen. Stützmauern können in Beton gestockt oder Naturstein errichtet werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.7.2 Straßenseitige Terrassen sind ohne künstliche Aufschüttungen anzulegen.
- 0.7.3 Vorgärten: Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.
- 0.7.4 Müllbehälter: Müllbehälter sind so aufzustellen, daß sie in Verbindung mit den Grundstückszufahrten unmittelbar zu erreichen sind. Sie sind in die bauliche Gestaltung in geeigneter Weise einzubeziehen.