

# Festsetzungen durch Text

## **T1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Grundstücksgröße**

- T1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO  
nicht zulässig sind:
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
  - Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen.
- T1.2 Zahl der Vollgeschosse: Höchstgrenze II  
max. 2 Vollgeschosse
- T1.3 Grundflächenzahl GRZ 0,3
- T1.4 Geschossflächenzahl GFZ 0,6
- T1.5 Bauweise nur Einzelhäuser
- T1.6 Grundstücksgröße mind. 600m<sup>2</sup>
- T1.7 Firstrichtung: Die Firstrichtung ist in Längsrichtung der Gebäude anzuordnen

## **T2 Gebäude und Baugestaltung**

- T2.1 Hauptgebäude
- T2.1.1 Dach: zulässig sind Sattel-, Walm-, Zelt-, und Pultdächer;  
-Dachneigung 15° bis 35° (Altgrad); bei Pultdächern max. 20°  
-pro Dachfläche ab einer Dachneigung von 25° maximal 2 Dachgauben  
-mindestens 2,50 m vom Ortgang entfernt  
-Größe der Dachgauben max. 2,50 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche  
-Abstand zwischen den Gauben mind. 1,5 m
- T2.2.1 Baukörper
- T2.2.1.1 Bauform als Höchstgrenze max. 2 Vollgeschosse
- T2.2.1.2 Wandhöhe: max. Wandhöhe bei II:  
Die maximal zulässige, traufseitige Wandhöhe der Wohngebäude beträgt 7,0 m ab geplanter Geländeoberfläche  
Als Wandhöhe gilt das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. FOK EG mind. 0,2 - max. 0,3 m über der Höhenlage Fahrbahnkante am topographisch höchsten Punkt bezogen auf das Baugrundstück.
- T2.2.1.3 Firsthöhe:  
maximal bei Pultdächern 9,0m, bei allen übrigen Dachformen 11,0m, gemessen ab der geplanten Geländeoberfläche.
- T2.2.1.4 Kniestock: Bei fensterlosen Kniestock maximale Höhe 1,25 m, gemessen ab OK Fertigfußboden bis Oberkante Pfette.
- T2.2 Garagen und Nebengebäude  
zwischen Garagentor und dem Fahrbahnrand muss ein Abstand von mind. 5,0 m freigehalten werden, bei Carports muss ein Abstand von min. 3,0 m freigehalten werden ; der Kfz-Stellplatz darf zur Straße hin weder eingezäunt noch abgesperrt werden
- T2.3 Abstandsflächen sind nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO zu bemessen.

## **T3 Geländegestaltung**

Bei den zur Straße tiefer liegenden Grundstücken darf zwischen Straße und Gebäude sowie Garagenzufahrten bis auf Straßenniveau aufgefüllt werden. Ansonsten sind innerhalb des Grundstücks sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 1,5m Höhe zulässig, Abgrabung und Aufschüttung dürfen dabei nicht übergangslos aneinandergrenzen. Auf einer Breite von 3 m ab den Parzellengrenzen darf die Böschungsneigung maximal 1:3 betragen; dies gilt nicht an der Südgrenze von Parzelle 4.

## **T4 Stellplätze**

Stellplätze ausserhalb der Baugrenzen sind nur zulässig mit Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen oder wassergebundener Decke, sie sind auf den privaten Grundstücken unterzubringen. Andere Beläge können gewählt werden, wenn das anfallende Oberflächenwasser in angrenzenden, ausreichend dimensionierten Grünflächen auf dem Grundstück flächig zur Versickerung gebracht wird.

## **T5 Einfriedungen**

Zum öffentlichen Straßenraum hin und in den rückwärtigen Bereichen sowie zwischen den einzelnen Grundstücken ist eine Zaunanlage mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig, bestehend aus Holzlatten-, Metall- und Maschendrahtzaun. Entlang des Grabens zwischen Fl.-Nr. 2536/10 und 2536/5 muss eine Einfriedung mindestens 2,0m Grenzabstand einhalten. Durchgehende Zaunsockel sind nicht zulässig (d. h. ausschließlich Punktfundamente zulässig). Der Abstand Unterkante Zaun zu Geländeoberkante hat mind. 10cm zu betragen. Außerdem zulässig sind freiwachsende Hecken aus standortheimischen Gehölzen. Die öffentlichen Grünflächen dürfen nicht eingezäunt werden.

## T6 Stützmauern

Innerhalb der Grundstücke sind Stützmauern von maximal 1,5 m über Gelände zulässig. Eine Errichtung von Stützmauern ist in einem 3,0 m breiten Streifen entlang der Parzellengrenzen sowie im Bereich der festgesetzten Pflanzonen nicht zulässig; in diesen Flächen sind Höhenunterschiede als unbefestigte Böschungen mit einer Neigung von max. 1:3 auszuführen.

## T7 Schallschutzmaßnahmen:

An der nördlichen Flurstücksgrenze von Flurstück Nr. 2536/9 ist in Flächen nach 3.2 eine Wand mit einer Höhe von 2,0 m über bestehendem Gelände zu errichten. Sie ist südseitig gemäß Festsetzung durch Planzeichen zu bepflanzen.

## T8 Naturschutz und Landschaftspflege

### T8.1 Bepflanzung

Für die festgesetzten Bepflanzungen sind nur standortgerechte, heimische Arten der folgenden Auswahlliste zulässig:

#### Bäume

Acer platanoides	Spitz-Ahorn (1.Wuchsordnung)
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn (1.Wuchsordnung)
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke (1.Wuchsordnung)
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gew. Esche
Populus tremula	Espe
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche (1.Wuchsordnung)
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde (1.Wuchsordnung)

#### Sträucher

Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Salix aurita	Öhrchen-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Für die Heckenpflanzung ist zertifiziertes, autochthones Pflanzmaterial der Herkunftsregion ostbayerisches Grundgebirge zu verwenden. Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu beachten: Sträucher: verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60-100cm; Bäume in Hecken und flächigen Pflanzungen: Heister, 2 x v, 150-200cm; Einzelbäume: Hochstämme mit StU 14-16cm, 3 x v oder vergleichbare Solitärqualität. Bei zu pflanzenden Einzelbäumen sind je Baum mindestens 10m<sup>2</sup> offene, wasserdurchlässige Bodenfläche sowie mindestens 16m<sup>2</sup> durchwurzelbare Fläche im Sinne DIN 18916 vorzusehen. Die Stämme sind erforderlichenfalls gegen Anfahren zu schützen. Die Bodenfläche ist zu begrünen, soweit sie nicht von Baukonstruktionen eingenommen wird.

### 8.2 Unzulässige Pflanzen

An den Grundstücksgrenzen sind landschaftsfremd wirkende Gehölze mit bizarren Wuchsformen, buntlaubige Gehölze sowie Nadelgehölze nicht zulässig.

### 8.3 Maßnahmenumsetzung, Entwicklungspflege

Die Durchführung der Pflanz- und Entwicklungsmaßnahmen hat spätestens in der an die Bezugfertigkeit der Gebäude anschließenden Pflanz- / Vegetationsperiode zu erfolgen. Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind zu ersetzen. Die angestrebte Gehölzentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen der Entwicklungspflege sicherzustellen. Hoher Konkurrenzdruck durch Gräser, Ruderalpflanzen ist durch Mahd oder Mulchung der Flächen zu reduzieren.

### T8.2 Maßnahmen Landschaftspflege (Ausgleich)

In den durch Planzeichen 2.3 umgrenzten Flächen ist eine artenreiche, binsen- und seggenreiche Nasswiese herzustellen. Dazu ist die Fläche zweimal je Jahr zu mähen, der erste Schnitt hat in der zweiten Junihälfte, der 2. Schnitt im September zu erfolgen. Bei jedem Mähgang sind 5% der Fläche ungemäht als Rückzugsbereich zu belassen (rotierender Brachestreifen). Der Einsatz von Schlegelmulchmähern ist nicht zulässig. Das Mähgut ist abzutransportieren. Düngung oder ein Einsatz von Pestiziden sind nicht zulässig. Diese Maßnahmen sind den durch diesen Plan zulässigen Eingriffen in nach §30 BNatSchG geschützte Flächen als Ausgleich zugeordnet.