

- 1.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.1.1 Zu 2.5.1 Mischgebiet nach § 6 BauNVO, jedoch sind Tankstellen, Kfz-Werkstätten, Baugeschäfte, Steinmetzbetriebe und große Schreinereien unzulässig.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.2.1 Zu 1.1.1 MI Grundflächenzahl GRZ 0,25, Geschoßflächenzahl GFZ 0,55
- 1.3 Bauweise
- 1.3.1 Offene Bauweise
- 1.4 Mindestgröße der Grundstücke
- 1.4.1 ca. 1.000 m<sup>2</sup>
- 1.5 Firstrichtung
- 1.5.1 Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.6.2, 2.6.3
- 1.6 Gestaltung der baulichen Anlagen
- 1.6.1 Zu 2.6.2 II + UG  
 Dachform: Satteldach 20° - 25°  
 Dachdeckung: naturrote oder rotbraun engobierte Pfannen  
 Dachgaupen: unzulässig  
 Kniestock: unzulässig  
 Sockelhöhe: talseitig nicht über 0,50 m  
 Wandhöhe: talseitig nicht über 8,25 m  
 Traufe: mind. 0,75 m, max. 1,30 m oder max. 0,50 m über Balkonaußenkante  
 Ortgang: Dachüberstand mind. 0,75 m, max. 1,25 m, oder max. 0,50 m über Balkonaußenkante.  
 Raumordnung: Die Schlaf- und Ruheräume sind auf der, der Regener Straße abgewandten Seite anzuordnen.
- 1.6.2 Zu 2.5.3 GA Dachform: Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dacheindeckung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.  
 Traufhöhe: An der Einfahrtsseite nicht über 2,75 m.
- 1.6.2.1 Stellfläche Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mind. 5 m (im Mittel) eingehalten werden.
- 1.6.3 Einfriedungen Senkrechter Holzlatten- oder Hanichl-Zaun, Zaunfelder vor Pfosten durchlaufend. Zaunsockel sind nicht erwünscht. Höhe des Zaunes 0,90 m bis 1,20 m über Gelände.
- 1.6.3.1 Stützmauern Stützmauern sollen aus heimischem Granitmauerwerk oder aus gespitztem oder grob gestocktem Beton gebaut werden. Zäune auf Stützmauern sollen zurückgesetzt und von außen bepflanzt werden, so daß der Zaun von der Bepflanzung verdeckt wird.
- 1.6.4 Abstandsflächen Soweit sich bei der Ausnutzung der ausgewiesenen, überbaubaren Flächen geringere oder größere Abstandsflächen, als nach der BayerBO vorgeschrieben, ergeben, werden diese geringeren oder größeren Abstandsflächen hiermit festgesetzt.
- 1.6.5 Grenzbauweise Für Garagen, die nach der Planzeichnung auf der Grundstücksgrenze zu errichten sind, wird als Baugrenze die Grenzbauweise festgesetzt.

1.7 Bepflanzung, Grünflächen, Gartenanlagen

1.7.1 Zu 2.3.1, 2.2.2 In öffentlichen Grünflächen und Grundstücken für den Gemeinbedarf sowie als Verkehrsbegleitgrün ist die Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern in standortgerechten Arten als Teil der Erschließungsmaßnahmen zwingend vorgeschrieben (Pflanzgebot).

1.7.2 Zu 2.3.3 Auf den Baugrundstücken sind zur Durchgrünung des Baugebietes je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße mind. ein hochwüchsiger Laubbaum und als Abgrenzung gegenüber der freien Landschaft eine 2 - 3 m breite Feldhecke in standortgerechten Arten (lt. Pflanzenliste) anzupflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

1.7.3 Pflanzenliste / Art und Mindestpflanzgrößen

1. Straßenbäume:

Spitzahorn, Hochst., 3-4 mal verschult (3-4xv)

2. Großkronige Laubbäume für öffentliche Grünanlagen, Verkehrsbegleitgrün und großflächige Grundstücksgrößen:

Spitzahorn, Heister 2xv, 250-300,

Bergahorn, Heister 2xv, 250-300,

Vogelkirsche, Heister 2xv, 250-300,

Stieleiche, Heister 2xv, mb, 200-250,

3. Hochwüchsige Nadelbäume für öffentliche Grünanlagen und großflächige Grundstücksgrößen:

Lärche, 200-250, Fichte, 150-175, Kiefer, 100-125,

4. Kleinkronige Laubbäume für öffentliche Grünanlagen, Verkehrsbegleitgrün und zur Durchgrünung von Wohngebieten:

Feldahorn, Solitär 3xv, mb, 150-200,

Sandbirke, Heister 2xv, mb, 200-250,

Hainbuche, 2xv, mb, 125-150,

Eberesche, Heister 2xv, 200-250,

5. Strauchartige Laubgehölze für öffentliche Grünanlagen, Verkehrsbegleitgrün und in Wohngrundstücken für Feldhecken zur Abgrenzung gegenüber der freien Landschaft:

Hartriegel, 2xv, 100-125, Waldhasel, 2xv, 100-125,

Weißdorn, 2xv, 100-125, Rainweide, 2xv, 5/7 tr, 80-100,-

Heckenkirsche, 2xv, 100-125, Wildrose, 2xv, 100-125,

6. Laub- und Nadelgehölze als Ziergehölze zur zusätzlichen Pflanzung innerhalb der Wohngrundstücke und zur Abgrenzung gegenüber den benachbarten Grundstücken:

Feuerahorn, Feldbirne, Sauerdorn, Scheinquitte, Hartriegel,

Felsenmispel, Goldglöckchen, Kolkwitzie, Rainweide, Blüten-

apfel, Blütenkirsche, Strauchrosen, Spierstrauch, Schneebeere,

Flieder, Weigelia, Bergkiefer, Eibe, Hemlocktanne,

außerdem: Obstbäume in standortgerechten Arten.

1.7.4 Nicht zulässige Pflanzenarten

Gehölzarten mit unnatürlichen Wuchsformen und auffälliger Laub- oder Nadelfärbung wie Edeltannen, Edelkiefern, Zypressen, Lebensbaum udgl. und insbes. deren Trauer- oder Hängeformen sind landschaftsfremd und sind nicht zu pflanzen.

Bei der Bepflanzung von öffentlichen Grünanlagen ist die giftpflanzenliste des Bundesgesundheitsministerium und des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen zu berücksichtigen.

Negativpflanzenliste

Hängebirke, Trauerbuche, Hänge-Zierkirsche, Trauerweide, Edeltanne, blaue Scheinzypresse, Goldscheinzypresse, Hänge-Scheinzypresse, Hängefichte, Blaufichte udgl.