

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1. BAUWEISE:

0.1.1. offen

0.2. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE:

0.2.1. Bei geplanten Einzelhausgrundstücken = 700 qm

0.3. FIRSTRICHTUNG:

0.3.1. Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.1.11., 2.1.12., 2.1.20. und 2.1.28.

0.4. EINFRIEDUNGEN:

0.4.11. Einfriedungen für die planlichen Festsetzungen der Ziffer 2.1.11., 2.1.12., 2.1.20. und 2.1.28.

Art und Ausführung: Straßenseitige Begrenzung Holzlatten- und Hanichelzaun. Oberflächenbehandlung mit braunem Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend. Zaunpfosten 0,10 m niedriger als Zaunoberkante. Pfeiler für Gartentüren und Tore in Mauerwerk verputzt oder glattem Beton. Stützmauern aus Granit. Stützmauern sind nur zulässig, soweit sie aufgrund der Straßenführung technisch notwendig sind.

Höhe des Zaunes: Über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 1,00 m

Höhe der Stützmauer mit aufgesetztem Zaun: Über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante nicht über 1,60 m, wobei die Stützmauer 0,80 m und der aufgesetzte Zaun 0,80 m nicht überschreiten dürfen.

0.5. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE:

0.5.3. Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude in Dachform und Dachdeckung anzupassen. Zulässig sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 27 - 32°.

Traufhöhe nicht über 2,50 m, Firsthöhe nicht über 4,25 m

Kellergaragen sind unzulässig.

0.5.10. Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mindestens 5 m freigehalten werden.

0.5.11. Gemeinschaftsgaragen sind als Satteldach oder als Satteldach mit Krüppelwalm auszubilden. Dachneigung 27 - 32°, Dachdeckung wie beim Wohnhaus. Traufhöhe nicht über 2,50 m, Firsthöhe nicht über 4,25 m.

0.5.12. Garagen und auch Gemeinschaftsgaragen über 50 qm Gesamtnutzfläche sind, soweit nach den zeichnerischen Darstellungen des Bebauungsplanes ein Zusammenbau vorgesehen ist oder sich der Zusammenbau aus der Baugrenzenführung ergibt, ohne seitlichen Grenzabstand unmittelbar an die Grundstücksgrenze zu setzen. In den Fällen, in denen nach Bebauungsplan ein Zusammenbau an der rückwärtigen Grundstücksgrenze vorgesehen ist, gilt dies auch für die Garagenrückwand.

0.5.15. Bei zusammengebauten Garagen sind diese in der Höhe mit der Nachbargarage abzustimmen. Dachform und Dachneigung müssen einheitlich ausgebildet werden.

0.5.16. Soweit es technisch möglich ist, kann das Hauptdach über die Garage gezogen werden. Die Traufhöhe an der Grundstücksgrenze darf dabei nicht höher als 2,75 m sein.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

6. GEBÄUDE:

0.6.2. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.11., 2.1.12., 2.1.20. und 2.1.28.

Dachform:	Satteldach 27 - 32°
Dachdeckung:	Pfannen, 'braun oder rot
Dachgaupen:	unzulässig
Kniestock:	bei I+D bis 0,80 m zulässig, bei II und III unzulässig. Der Kniestock ist ab Unterkante der Erdgeschoßdecke umlaufend mit Holz zu verkleiden bzw. zu gestalten.
Sockelhöhe:	nicht über 0,50 m
Ortgang:	Überstand mindestens 0,60 m, nicht über 1,20 m, bei Balkon nicht über 2,00 m
Traufe:	Überstand mindestens 0,50 m, nicht über 0,80 m
Traufhöhe:	bei I+D talseitig nicht über 4,30 m ab natürlicher Geländeoberfläche bei II talseitig nicht über 6,50 m ab natürlicher Geländeoberkante Bei III talseitig nicht über 9,00 m ab natürlicher Geländeoberkante

0.7. SCHALLSCHUTZ:

0.7.1. In dem im Bebauungsplan kenntlich gemachten Bereich sind folgende Schallschutzmaßnahmen durchzuführen: Schlaf- und Ruheräume sowie die zugehörigen Fenster sind auf die der Staatsstraße abgewandten Seite einzuplanen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

GRÜNDORDERISCHE FESTSETZUNGEN

lt. Angaben der Landschaftsarchitekten Flechner + Klingebiel, Freyung

0.1. Straßenbegleitgrün (Verkehrsgrünfläche und Ziffer 9.13.)



Grünstreifen mindestens 2,0 m breit, an Straßen mit Ansaat und Laubbäumen gemäß Pflanzliste ohne Strauchbepflanzung, Abstand der Bäume in der Reihe 8 - 12 m

0.2. öffentliche Grünflächen

a) räumliche Gliederung durch Laubbäume laut Pflanzliste.

b) standortgerechte Abschirmung mit Gehölzpflanzungen.

0.3. öffentlicher Spielplatz



Kinderspielplatz mit Sandbereich, Ausstattung mit Rutsche, Klettergerüsten und einfachen beweglichen Spielgeräten.

0.4. private Grünflächen auf parzellierten Baugrundstücken



a) Es sind zwei Laubbäume je Baugrundstück (WA) vorrangig straßenseitig zu pflanzen.

b) Zwischen den Baugrundstücken von WA und MI sind zur Verringerung von Beeinträchtigungen, Gehölze als freiwachsende Hecke zu pflanzen.



c) abschirmende Gehölzanpflanzungen mit standortgerechten Gehölzen zur freien Landschaft und auf Böschungskronen als freiwachsende Hecken. Mindestbreite bei Neuanpflanzung 2,50 m.

0.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Ver- und Entsorgungsleitungen sind nicht im Bereich der Grünstreifen sondern im Fußwege- bzw. Straßenbereich zu verlegen.

Abpflanzen des Baches mit *Alnus glutinosa* (Roterle) zur Sicherung des Ufers und zur Unterdrückung der Gewässerverkrautung.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PFLANZLISTE

Bäume über 15,00 m Höhe

Abies alba	Weißtanne
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer sacharinum	Silberahorn
Fagus sylvatica	Buche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche

Bäume bis 15,00 m Höhe

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus Betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Obsthochstämme	Apfel u. Birne in Sorten

Sträucher über 4,00 m Höhe

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus	Zierkirsche ohne Beschränkung
Sorbus aria	Mehlbeere
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	woll. Schneeball
Hedra helix	Efeu

Sträucher bis 4,00 m Höhe

Berberis vulgaris	Berberitze
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes alpinum	Bergjohannisbeere

BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN

Festgesetzte Mindestqualitäten

für Bäume über 15 m Höhe St H = 2,50 St U = 18 - 20 cm (St H = Stammhöhe, St U = Stammumfang)	für Bäume bis 15 m Höhe St H = 2,20 m St U = 16 - 18 cm
für Sträucher über 4 m Wuchshöhe Heister = 125 - 150 cm Büsche = 80 - 100 cm	für Sträucher bis 4 m Wuchshöhe und Zier- und Blütensträucher Büsche = 60 - 100 cm

Stärke der Oberbodenschicht bei Neupflanzungen mind. 20 cm
vor dem Oberbodenauftrag ist eine Tiefenlockerung durchzuführen.