

# 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   |
| Ortsgang:    | 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<br>bei II talseitig nicht über 6,50 m ab natürlicher Geländeoberkante<br>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<br>St H = 2,50<br>St U = 18 - 20 cm<br>(St H = Stammhöhe, St U = Stammumfang) | für Bäume bis 15 m Höhe<br>St H = 2,20 m<br>St U = 16 - 18 cm                            |
| für Sträucher über 4 m Wuchshöhe<br>Heister = 125 - 150 cm<br>Büsche = 80 - 100 cm                     | für Sträucher bis 4 m Wuchshöhe<br>und Zier- und Blütensträucher<br>Büsche = 60 - 100 cm |

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