

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1



Allgemeines Wohngebiet
nach § 4 BauNVO

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das nachfolgend genannte Nutzungsmaß bezieht sich immer auf das maximal zulässige Höchstmaß - Mindestwerte werden nicht festgelegt!

2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

II max. 2 Vollgeschoße

Geschoßflächenzahl GFZ 0,6

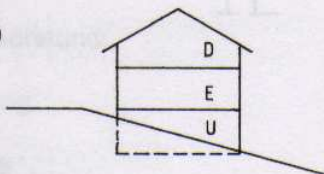
Grundflächenzahl GRZ 0,3



Geplantes Gebäude mit zwingend festgelegter Firstrichtung

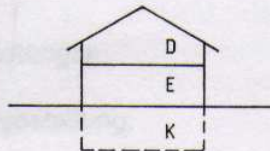
Bei mehr als 1,50 m Höhenunterschied des Geländes auf Haustiefe ist der Typ a) zu wählen.

a) U+E+D



Zulässig höchstens Unter-, Erd- und Dachgeschoss; Anbau von Aufenthaltsräumen im Untergeschoß zulässig, wobei die Zahl der zulässigen Vollgeschoße nicht überschritten werden darf.

b) E+D



Zulässig höchstens Erd- und Dachgeschoss; jedoch als Vollgeschoß (Parzelle 1 und 7 aufgrund Zielkonflikte zwischen den Belangen des Wohnens und Bauhof zwingend E+D)

3.0 MINDESTGRÖSSE DER GRUNDSTÜCKE

3.1 Grundstücksfläche bei WA $F = \text{mind. } 550 \text{ m}^2$

4.0 BAUGESTALTUNG

4.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

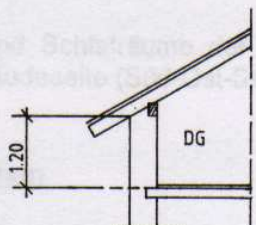
Dachform: Satteldach

Dachneigung: $28^\circ - 32^\circ$

Dachdeckung: Pfannen, Falzziegel
 unzulässig sind asbesthaltige Dachdeckungsmaterialien, Blech- und Aluminiumeindeckungen, Kunststoffe;
 Sonnenkollektoren sind ohne Zwischenraum anzuordnen und sollten die Waagrechte betonen. Sie sind nicht als Dachaufbauten sondern nur als Einbauten in die Dachfläche zulässig.

Dachfarbe: rot

Dachgauben: zulässig ab 30° Dachneigung, max. Vorderansichtsfläche je Gaube 2.0 m^2 , giebelseitig und im mittleren Dachdrittel in einem Abstand von mind. $1,50 \text{ m}$

Kniestock:  max. zulässig bis 1.20 m (gemessen an der Außenwand von OK RFB DG bis UK Sparren, laut BayBO)

Dachüberstand:
 - Ortgang von 0.60 m bis max. 1.50 m

- Traufe max. 0.60 m bis max. 1.50 m

Balkonbrüstungen: in Holzkonstruktionen

Fassadengestaltung: Zulässig sind Putzflächen und Holzverkleidungen, unzulässig sind Verkleidungen aus Kunststoff,

		Aluminium und Blech, sowie asbesthaltige Materialien
Fassadenfarben:		weiß oder erdfarben in hellen gebrochenen Tönen; Grelle Farbtöne oder auffällige Farbkontraste sind zu vermeiden.
Wandhöhe (traufseitig):	bei U+E+DG	max. 6.50 m gemessen an der Außenkante Wand (im Mittel) von Oberkante natürlichem Gelände bis Oberkante Dachhaut
	bei E+D	max. 4.50 m (talseitig) gemessen an der Außenkante Wand (im Mittel) von Oberkante natürlichem Gelände bis Oberkante Dachhaut
	bei E+1	max. 6.50 m (talseitig) gemessen an der Außenkante Wand (im Mittel) von Oberkante natürlichem Gelände bis Oberkante Dachhaut

4.1.1 Quergiebel

Je Gebäudelängsseite ist max. ein Quergiebel im mittleren Gebäudedrittel zugelassen. Max. Breite 25 % der Gebäudelänge. Die Traufhöhe ist entsprechend der Traufhöhe des Hauptbaukörpers zu wählen.

4.1.2 Einteilung der Räume

Die Wohn- und Schlafräume der Parzelle 1 und 7 sind auf der schallabgewandten Gebäudeseite (Süd-Ost-Seite) anzuordnen.

4.1.3 Abstandsflächen

Soweit im Bebauungsplan nicht ausdrücklich anders geregelt, sind die Art. 6 und 7 der BayBO anzuwenden.

5.0 EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen sind grundsätzlich dem Gelände anzupassen und in Höhe und Ausführung mit den benachbarten Einfriedungen möglichst abzustimmen. Stützmauern sind nur zulässig, wenn ihre Notwendigkeit mit Vorlage von Geländehöhenprofilen nachgewiesen wird.

5.1 Straßenseitig

Art:	Vertikaler bzw. horizontaler Holzlattenzaun mit durchlaufender Lattung oder Bretterung, Säulen in Stahlrohr verdeckt; Es sind ruhige, braune Farbtöne zu wählen. Die Imprägnierungsmittel dürfen keine deckenden Farbzusätze enthalten. Zulässig sind ebenfalls Hanichelzäune oder Hecken aus freiwachsenden Laubgehölzen.
Höhe:	Gesamthöhe max. 1.00 m über OK Straße (Deckschicht)
Sockel:	nicht zulässig

5.2 Gartenseitig

wie Ziffer 5.1
oder
Maschendrahtzaun (verzinkt oder Farbe grau)
Gesamthöhe max. 1.00 m über OK Gelände

Die Einfriedungen sollten einen Abstand von 10 cm vom Boden aufweisen, um für Kleinsäuger, wie z. B. Igel, durchgängig zu sein. Alternativ dazu kann der Abstand zwischen den einzelnen Holzlatten 10 cm betragen.

6.0 GARAGEN- UND NEBENGEBÄUDE

Garagen- und Nebengebäude sind in der Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzugleichen. Kellergaragen und Flachdachgaragen sind unzulässig.
Zusammengebaute Garagen sollen die gleiche Dachdeckung erhalten.

GRENZGARAGEN:

Wandhöhe (traufseitig): i. M. max. 3.00 m ab OK fertiges Gelände; sonst nach BayBO

7.0 GARAGENZUFAHRTEN

Vor jeder Garagenzufahrt ist ein Stellplatz von mind. 5 m Tiefe auf dem Grundstück vorzusehen. Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden und sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (bit. Befestigung nicht zulässig).

Private Stellplätze, die auf benachbarten Grundstücken aneinandergrenzen, sollen zum Nachbargrund hin nicht eingezäunt werden.

8.0 FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind unter öffentlichen Fahrbahnen oder unbepflanzten (!) Seitenstreifen zu verlegen. Straßenbegleitende Pflanzstreifen sind hiervon ausdrücklich freizuhalten. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Die jeweiligen Hausanschlußleitungen sind unter Berücksichtigung der auf öffentlichem Grund festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen.

9.0 AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN

Private Aufschüttungen und Abgrabungen zur Gartengestaltung (Geländemodellierungen) sind bis zu einer Höhe von max. 1 m ab derzeitigem Gelände zulässig. In einem mindestens 0,5 m breiten Streifen entlang aller Grundstücksgrenzen sind grundsätzlich keinerlei Aufschüttungen oder Abgrabungen zulässig (Beibehaltung des anstehenden Geländes zur Vermeidung von Zwangspunkten für den jeweiligen Nachbarn).

Die Ausbildung von Stützmauern als Naturstein-Trockenmauern bis zu einer Höhe von 1 m (gemessen ab Urgelände) ist zulässig.

10.0 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

10.1 Umsetzung, Pflanzenqualität, Mindestpflanzgrößen

Die öffentlichen Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen fertigzustellen.

Die Pflanzenqualität für Pflanzungen im öffentlichen Bereich muß den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Die Mindestpflanzgrößen der im Plan dargestellten Einzelbäume sind im folgenden angegeben; es bedeuten: H = Hochstamm, 3xv = 3 x verpflanzt, STU = Stammumfang.

Eine Mischung der einzelnen Baumarten ist zulässig.

10.2 Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken

Die Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken gem. Art. 48 AGBGB von 4 m bei Einzelbäumen und Heistern und 2 m bei Sträuchern sind entlang des Geltungsbereiches einzuhalten.

10.3 Auswahlliste zu verwendender großkroniger Bäume

AP Acer platanoides	H, 3xv, STU 12-14	- Spitz-Ahorn
QR Quercus robur	H, 3xv, STU 12-14	- Stiel-Eiche

10.4 Sicherung der Baumstandorte im Straßenraum

Die gemäß Festsetzungen durch Planzeichen vorzunehmenden Baumpflanzungen in den Baumstreifen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren/Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen (Poller, Granitfindlinge o.ä.)

Je Einzelbaum ist eine Mindestfläche von 4 qm als Baumscheibe von Oberflächenversiegelungen freizuhalten (Wiesenansaat, weitfugig verlegtes Pflaster o.ä.).

Zur ausreichenden Versorgung mit Wasser und Nährstoffen ist zusätzlich je Einzelbaum im Straßenraum ein Baumbewässerungsset einzubauen.

10.5 Wiesenflächen

Die Neuansaat ist mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil vorzunehmen.

10.6 Pflanzenbehandlungsmittel

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln auf öffentlichen Flächen ist zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen unzulässig.

10.7 Pflege

- Sämtliche Pflanzungen sind mit Stroh oder Rinde zu mulchen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Eingegangene Gehölze sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.
- Öffentliche Wiesenflächen sind max. 2-3 x pro Jahr bei Entfernung des Mähgutes zu mähen.

10.8 Erhaltung vorhandener Strukturen

Die im Süden des Geltungsbereiches liegenden Heckenstrukturen (z.T. in der Amtlichen Biotopkartierung unter der Nr. 6942-3.17 erfaßt) einschließlich der vorgelagerten Wiesensäume sind dauerhaft zu erhalten.

Bei Bautätigkeit auf den umliegenden Grundstücken ist ausreichend Abstand zu halten; Lagerung von Baustoffen, Aushubmaterial, Oberboden usw. ist nur auf den jeweiligen Grundstücken zulässig!

Die RAS-LG 4 „Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“ ist zu beachten.

11.0 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

11.1 Im WA ist je Parzelle und je 300 m² Grundstücksgröße ein großkroniger Einzelbaum oder ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen, um ein Mindestmaß an optisch wirksamer, privater Durchgrünung der Parzellen zu erzielen.

11.2 Auswahlliste zu verwendender großkroniger Bäume (Pflanzgröße gilt lediglich als Empfehlung)

AP	Acer platanoides	H, 3xv, STU 8-10	- Spitz-Ahorn
FE	Fraxinus excelsior	H, 3xv, STU 8-10	- Esche
QR	Quercus robur	H, 3xv, STU 8-10	- Stiel-Eiche

11.3 Auswahlliste zu verwendender kleinkroniger Bäume (Pflanzgröße gilt lediglich als Empfehlung)

PA	Prunus avium	H, 3xv, STU 8-10	- Vogel-Kirsche
SA	Sorbus aucuparia	H, 3xv, STU 8-10	- Eberesche
AC	Acer campestre	H, 3xv, STU 8-10	- Feld-Ahorn
O	Obstbäume	ab 6 cm STU	

u.a. aus folgender Liste:

Äpfel: Neukirchner Renette, Schöner von Schönstein, Roter Eiserapfel, Brettacher, Bittenfelder, Jakob Fischer, Winterrambour

Birnen: Gute Graue, Österreichische Weinbirne, Stuttgarter Geishirtle

Zwetschgen: Hauszwetschge

Kirschen: Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Schattenmorelle, Kassins Frühe Herzkirsche

Walnuß: als Sämling

u.a. alte, bewährte und heimische Sorten

11.4 Auswahlliste für Gehölzgruppen aus Heistern und Sträuchern (Pflanzgröße gilt lediglich als Empfehlung)

Pflanzabstand: ca. 1,50 x 1 m, Pflanzreihen diagonal versetzt, Pflanzung der Sträucher in Gruppen von 3-5 (7) Stück einer Art

Heister, Mindestpflanzgröße 2xv, o.B./m.B., 80-100 cm

Acer campestre	- Feld-Ahorn	Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Acer platanoides	- Spitz-Ahorn	Pyrus communis	- Wild-Birne
Betula pendula	- Weiß-Birke	Quercus petraea	- Trauben-Eiche
Carpinus betulus	- Hainbuche	Quercus robur	- Stiel-Eiche
Fraxinus excelsior	- Gem. Esche	Sorbus aucuparia	- Eberesche

Sträucher, Verpflanzte Sträucher, Pflanzgröße 60-100, mind. 3 Triebe

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Salix in Sorten	- Diverse Weidenarten
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
u.a. geeignete Blütensträucher	

11.5 Fassadenbegrünung

Je nach Fassadentyp sind Selbstklimmer oder Gerüstkletterpflanzen zu verwenden.

Geeignete Arten können folgender Auswahlliste entnommen werden:

a) Selbstklimmer:

Hedera helix	- Gewöhnlicher Efeu
Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'	- Engelmanns-Wein
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	- Jungfernebe

b) Gerüstkletterpflanzen:

Clematis vitalba	- Gewöhnliche Waldrebe
Lonicera henryi	- Immergrünes Geißblatt
Polygonum aubertii	- Schling-Knöterich

11.6 Der 10 m breite und ca. 40 m lange private Pflanzstreifen bei Parzelle 4 ist als neuer Waldrand mit standortheimischen Gehölzarten in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation, den Eichen-Tannen-Wald (Vaccinio-Abietum), anzulegen.

Zu verwenden sind ausschließlich folgende Sträucher und Bäume 2. Wuchsklasse, um mittelfristig einen gestuften Waldrand zum angrenzenden, ca. 20-25 m hohen Fichten-Kiefern-Hochwald zu erzielen.

11.6.1 Auswahlliste Heister, Pflanzqualität mind. 2xv, o.B. 150-200 cm

SA	Sorbus aucuparia	- Eberesche
ST	Sorbus torminalis	- Elsbeere
PT	Populus tremula	- Zitterpappel
AC	Acer campestre	- Feld-Ahorn
PA	Prunus avium	- Vogelkirsche

11.6.2 Auswahlliste Sträucher, Pflanzqualität mind. 2xv, o.B., 60-100 cm

Sc	Salix caprea	- Salweide
Rf	Rhamnus frangula	- Faulbaum
Sr	Sambucus racemosa	- Traubenholunder
Ee	Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Lx	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Cs	Cornus sanguinea	- Hartriegel

Pflanzschema für eine ca. 10 x 15 m große Teilfläche des Waldrandes
 M/1/100:

