

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Für den gesamten Bereich gelten die textlichen und planlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „WA Im nahen Feld, West“, sowie die Änderungen durch dieses Deckblatt Nr. 1
Änderungen durch das Deckblatt Nr. 1:

Textliche Festsetzungen:

zu 2.0 „Maß der baulichen Nutzung“

II
Geschoßflächenzahl: max. 2 Vollgeschoße
GFZ 0,40
Grundflächenzahl: GRZ 0,35



Geplantes Gebäude mit vorgeschlagener Firstrichtung

Bauweise: Es sind Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
Pro selbständiges Gebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) sind max. 2 Wohnungen zulässig.
Haustypwahl: entfällt

zu 4.1 „Allgemeines Wohngebiet“ (WA)

Dachform: Sattel-, Walmdach 18° - 30°
Pultdach 10° - 18°, Traufe talseitig,
Wandhöhe First max. 8,80 m
Dachdeckung: entfällt
Dachfarbe: entfällt
Dachgauben: unzulässig
Kniestock: zulässig, fensterlose Kniestöcke bis max. 1,20 m
(gemessen an der Außenwand von OK RFB DG bis UK Sparren, laut BayBO)
Dachüberstand: entfällt
Balkonbrüstungen: entfällt
Fassadengestaltung: Zulässig sind Putzflächen und Holzverkleidungen
Fassadenfarben: entfällt
Sockel: Sockelhöhe max. 0,25 m, im Farbton der Fassade
Wandhöhe (traufseitig): max. 6,80 m, gemessen an der Außenkante Wand von OK natürlichem Gelände bis OK Dachhaut

zu 4.1.1 „Gliederung der Baukörper“

Je Gebäudelängsseite ist ein Quergiebel mit max. Breite 33% der Gebäudelänge, mit einer Firsthöhe bis max. 50 cm unter dem Hauptfirst zulässig.

zu „4.1.2 Abstandsflächen“

Abstandsflächen nach Art. 6, Abs. 5, Satz 1, BayBO

zu 5.0 „Einfriedungen“

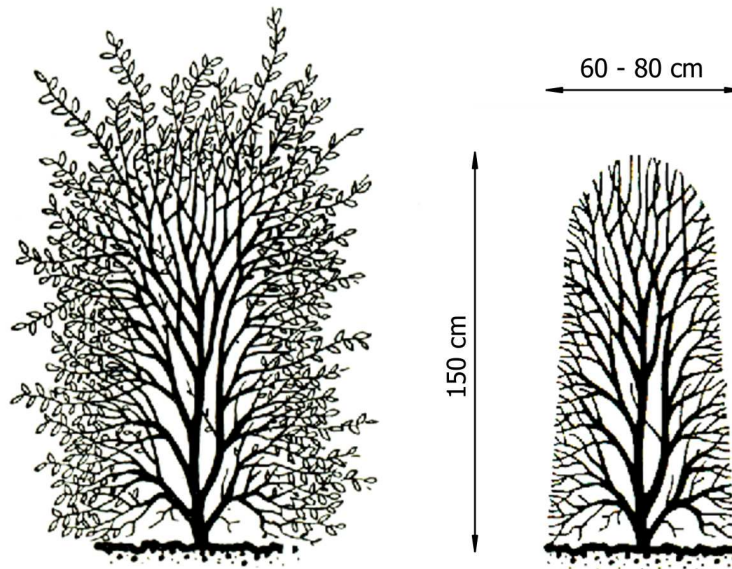
Alle erstellten Einfriedungen dürfen bis max. 1.00 m an die öffentlichen Straßenkanten heranreichen.
Sichtbare, durchgehende Zaunfundamente, Begrenzungsmauern und Gabionen-Mauern sind unzulässig.
Die Höhe aller Zaunarten ist auf max. 1 m beschränkt.
Höhere Einfriedungen sind nur in Form von Hecken aus freiwachsenden, überwiegend heimischen Laubgehölzen zulässig.
Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig.
Zäune an seitlichen Grundstücken sind entweder als Holzzaun (Latten- o. Hanichlzaun), Stabgitterzaun oder Maschendrahtzaun zulässig. Letztere sind mit Sträuchern zu begrünen.
Der Abstand des Zaunes zum Boden muss mindestens 10 cm betragen.

Alternativ ist eine blühende geschnittene Laubholz-Hecke aus verschiedenen Sträuchern entlang der inneren Grundstücksgrenze zulässig. Es ist ausschließlich Winterschnitt zulässig. Im Sommer und Herbst sind Blüten und Früchte zu belassen.
Schnittform: rundes Profil oben, trapezförmige Neigung der Seiten
Schnitthöhe: ca. 150 cm

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen:

zu 5.0 "Einfriedungen"



Hecke im Sommer

Heckenschnitt im Februar

Freiwachsend, blühend

Rundes Profil

Folgende Blütensträucher sind für diesen Heckentyp geeignet:

Art / Sorte	Blüte	Früchte	Dornen	Herbstfärb.
Feldahorn <i>Acer campestre</i>	-	-	-	X
Hainbuche <i>Carpinus betulus</i>	-	-	-	-
Kornelkirsche <i>Cornus mas</i>	III-IV, gelb	rot	-	x
Scharlsch-Weißdorn <i>Crataegus coccinea</i>	V, weiss	rot	X	x
Rotbuche <i>Fagus sylvatica</i>	-	-	-	x
Liguster <i>Ligustrum vulgare</i>	VI-VII, weiss	schwarz	-	-
Gemeine Heckenkirsche <i>Lonicera xylosteum</i>	V-VI, weiss	rot	-	x
Gold-Johannisbeere <i>Ribes aureum</i>	IV-VII, gelb	rot	-	x
Feuerdorn <i>Pyracantha coccinea</i>	VI, weiss	rot	X	-

zu 5.1 und 5.2

entfällt

zu 6.0 „Garage u. Nebengebäude“

Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachdeckung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzugleichen.

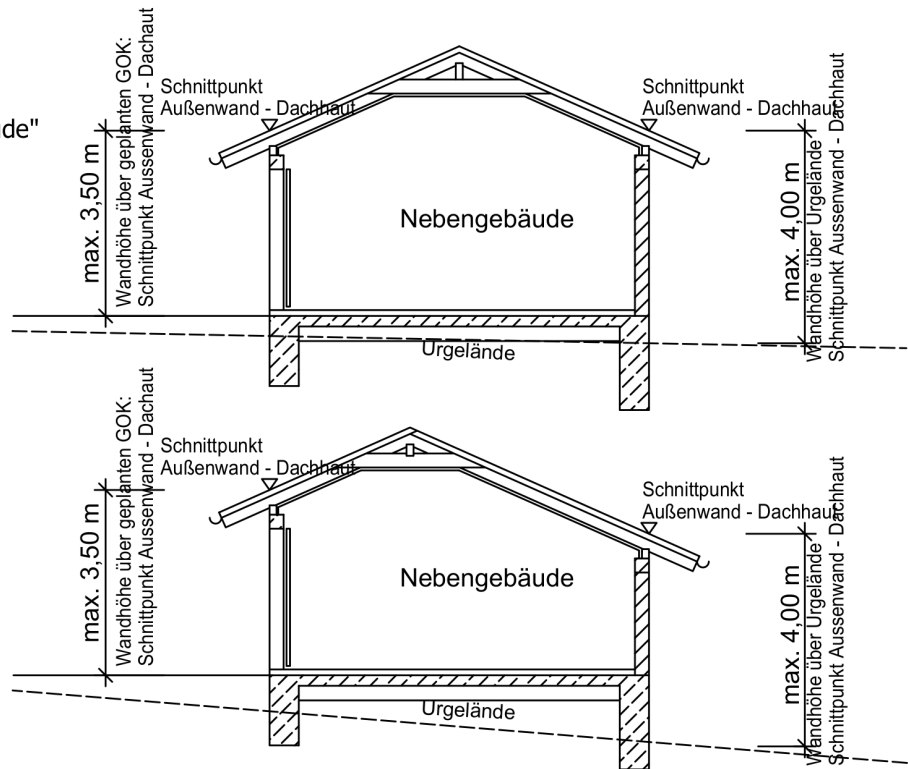
Bei Errichtung von Garagen und Nebengebäuden mit einer Gebäudetiefe von max. 9,00 m entlang der seitlichen Grundstücksgrenze ist eine max. Wandhöhe an der Einfahrtsseite durch den Schnittpunkt Außenwand – Dachhaut über geplanter GOK von 3,50 m zulässig.

Talseitig wird die max. Wandhöhe durch Schnittpunkt Außenwand – Dachhaut über Urgelände auf 4,00 m beschränkt. (siehe Schemaschnitte)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen:

zu 6.0 "Garagen u. Nebengebäude"



zu 9.0 „Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern“

zu 9.1

Private Aufschüttungen und Abgrabungen zur Gartengestaltung (Geländemodellierungen) sind bis zu einer Höhe von max. 1,5 m ab derzeitigem Gelände zulässig.

Böschungsneigung max. 1 : 3

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)

An einer Grundstücksgrenze darf nur dann auf den Grenzabstand verzichtet werden, wenn beide Nachbarn übereinstimmend auf ein einheitliches Geländeniveau aufschütten. Jedoch ist auch hier die o.g. maximale Geländeänderung einzuhalten.

zu 9.2

Die Ausbildung von Stützmauern als Naturstein-Trockenmauern oder Gabionen mit einer Füllung aus heimischem Granitschotter bis zu einer Höhe von 1 m (gemessen ab Urgelände) ist zulässig.

zu 10.0 „Öffentliche Grünflächen“

Im Grünstreifen entlang der Zufahrtsstraße zum Baugebiet wird eine Baumreihe gepflanzt:

Breite des Pflanzstreifens: 5 m

Pflanzabstand von der Grenze: 2 m

Pflanzabstand innerhalb der Reihe: 12 m

Pflanzqualität Hochstamm

Süßkirsche – Sorten :

· Kassins frühe Herzkirsche

· Frühe rote Meckenheimer

· Große Schwarze Herzkirsche

zu 10.1 bis 10.10

entfällt

zu 11.0 „Private Grünflächen“

Je 200 m² nicht überbauter bzw. befestigter Grundstücksfläche sind zur Durchgrünung des Baugebietes mindestens ein Laubbaum der Wuchsklasse II oder ein Obstbaum (Halb- und Hochstamm) und 5 heimische Sträucher zu pflanzen.

Koniferen (Nadelgehölze) und Formgehölze sind nicht zulässig.

Entlang der Außengrenze des Baugebietes ist eine mindestens

3-reihige freiwachsende Hecke zu pflanzen. Böschungen

an der Außengrenze sind vollständig zu begrünen.

Breite des Pflanzstreifens: 5 m

Pflanzabstand von der Grenze: 2 m

Pflanzabstand der Reihen: 1 m

Pflanzabstand innerhalb der Reihe: 2 m

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen:

zu 11.0 „Private Grünflächen“

je Grundstück mindestens 3 Bäume 2. Ordnung aus folgender Liste:
Pflanzqualität mind. Heister, 2 x v., 150-200

Arten Bäume 2. Ordnung:

Feldahorn	Acer campestre
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Hainbuche	Carpinus betulus
Wildapfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus communis
Wildkirsche	Prunus avium
Salweide	Salix caprea

Mindestens 5 verschiedene Straucharten aus folgender Liste,
mind. Pflanzqualität: Heister / Strauch / Solitär, 2 x v. 125-150:

Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus laevigata (2-griffl. Weißdorn)
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Schneeball	Viburnum opulus
Wildrose	Rosa arvensis, canina, glauca

Pflege:

Die Bäume dürfen mit Ausnahme von Verkehrssicherungsmaßnahmen nicht zurückgeschnitten werden.

Einzelne Sträucher, die Wuchshöhen von mehr als 3 m erreichen, dürfen zurückgeschnitten werden, indem sie in ca. 50 cm Höhe gekappt werden und neu austreiben.

Ein Formschnitt ist nicht zulässig.

Die Pflanzmaßnahme ist im Herbst oder Frühjahr nach Fertigstellung des Gebäudes vorzunehmen.