

Textliche Festsetzungen für das WA Kirchenfeld

4.1 Festsetzungen nach § 9 BauGB

Art und Maß der baulichen Nutzung:

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Festgesetzt ist eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO

Max. überbaubare Fläche des Hauptgebäudes pro Parzelle:
Einfamilienhaus: 120 m²

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ 0,40

Geschossflächenzahl GFZ 0,70

4.3 Festsetzung

4.3.1 Hauptgebäude (Einzelhaus)

Dach:

Dachform: Symmetrische Dächer als Satteldach oder Walmdach

Dachneigung: 18° - 28°

Dachdeckung: Pfannen rot und rotbraun

Dachüberstand: mind. 0,50 m bis max. 1,20 m

Untergeordnete Anbauten können auch mit anderen Dachneigungen und Bedeckungen ausgeführt werden.

Baukörper:

Die Abstandsflächen werden gemäß BayBo, Artikel 6, Absatz 5, Satz 1 festgelegt.

Traufseitige Wandhöhe: bergseitig max. 4,50 m
talseitig max. 7,50 m

bei P1, P4 und P5 sind beide Maße jeweils begrenzt
durch die maximalen Trauf- oder Firsthöhen gemäß Ge-
ländeschnitte 1 und 2

Fassade (gilt auch für Garagen und Nebengebäude):

Fassadenfarbe: gedeckte Farben (grelle Farben unzulässig)

4.3.2 Garagen und Nebengebäude

Dach:

Dachform: wie Hauptgebäude; Doppelgaragendächer müssen eine einheitliche Dachform
mit durchgehenden Dachflächen und -kanten aufweisen

Dachdeckung: wie Hauptgebäude

Baukörper:

Traufseitige Wandhöhen: bergseitig max. Firsthöhe 3,50 m (gemessen von OK geplantes Gelände
bis zum Schnittpunkt Außenwandkante und Dachkante)

4.3.3 Stellplätze

- bei der Ausbildung der PKW-Stellplätze muss ein offenporiger Belag verwendet werden
- Zwischen Garagentor und Fahrbahnrand muss ein zusätzlicher Stauraum von mindestens 5,50 m vorgehalten werden
- Das Oberflächenwasser der privaten Stellflächen muss auf der jeweiligen Bauparzelle gefasst und über den privaten Regenwasserkanalanschluss dem Regenwasserkanal in der Erschließungsstraße zugeführt werden

4.3.4 Einzäunung der Parzellen

- Garagenzufahrten sind ohne straßenseitige Einfriedungen herzustellen
- Zum öffentlichen Straßenraum sind senkrechte Holzlatten- und Metallzäune mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig
- An den seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind zudem Maschendrahtzäune mit einer Gesamthöhe von 1,20 m mit einer natürlichen Hinterpflanzung erlaubt.
- Zwischen der Bodenoberfläche und dem Zaun muss ein Mindestabstand von 15 cm freigehalten werden
- Sichtbare Zaunsockel und massive Gartenmauern sind im Geltungsbereich unzulässig, um wandernde Kleintiere wie Kröten, Frösche, Igel, nicht zu behindern

4.3.5 Aufschüttungen und Abgrabungen – geplantes Gelände

- Geländeänderungen sind bis max. 1,50 m zulässig. Auffüllungen dürfen nur mit unbelastetem und unbedenklichem Material erfolgen.
- Stützmauern sind bis zu einer max. Ansichtshöhe von 1,50 m über oder unter des natürlichen Geländeneiveaus zulässig. Die Ausbildung der Mauern ist nur als Natur-steinmauer (Trockenmauer, Zyklopen- und Bruchsteinmauerwerk) zulässig
- Die Änderung des Geländeneiveaus darf nur bis maximal 0,50 m an das benachbarte Grundstück ausgeführt werden;
- Abweichungen von dieser Regelung sind nur nach Absprache mit dem Eigentümer der benachbarten Parzelle erlaubt
- Böschungen in den privaten Grünflächen sind mit einer max. Böschungsneigung von 1:2 auszuführen.

4.4 Festsetzungen zum Grünordnungsplan

4.4.1 Grünflächen Allgemein

Die festgesetzte Bepflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsarbeiten anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Nachpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzenqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen. Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den öffentlichen und privaten Grünflächen wird die Verwendung der in Punkt 4.4.3 ausgewiesenen Bäume und Sträucher festgesetzt. Im privaten Bereich können alle Ziergehölze verwendet werden, außer die in Punkt 4.4.4 beschriebenen Arten.

Für freiwachsende Hecken u. Gehölzgruppen gilt: Pflanzabstand: 1,50 m, versetzt pflanzen

Pflanzqualitäten:

Bäume I. Ordnung (Wuchsklasse I):

Straßenbäume bzw. Bäume in öffentlichen Grünflächen:

Hochstamm, 3xv., STU 16-18 cm

Bäume in privaten Grünflächen: Hochstamm, 3xv., STU 14-16 cm

oder v. Heister 200-250 cm

Bäume II. Ordnung (Wuchsklasse II):

Hochstamm, 3xv., STU 12-14 cm

oder v. Heister, 150-200 cm

Obstbäume: Halb-/Hochstamm, mind. 2xv.

Bei Hecken: Bäume: v. Heister, 100 -150 cm

Sträucher: v. Str., mind. 3 - 5 Triebe, 60 -100 cm

4.4.2 Pflanzungen auf Privatflächen

Gehölzpflanzung:

Zur Durchgrünung des Baugebiets ist pro Parzelle mindestens ein Laubbaum der Wuchsklasse II oder ein Obstbaum verpflichtend zu pflanzen (Nadelgehölze dürfen ersatzweise nicht verwendet werden!).

Pflanzqualität:

Bäume: H. 3xv, DB, mind. 14-16 cm STU (Einzelbäume) oder Heister 200-250 cm (bei flächigen Gehölzpflanzungen)

Sträucher: verpfl. Str., 3-4 Triebe, mind. 60 cm Höhe

4.4.3 Pflanzauswahl

a) Bäume Wuchsklasse I

- Acer platanoides- Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
- Aesculus hippocastanum- Gewöhnliche Rosskastanie
- Betula pendula- Hänge-Birke
- Quercus robur / petraea- Stieleiche
- Quercus petraea- Traubeneiche
- Tilia cordata / platyphyllos- Winterlinde
- Tilia platyphyllos- Sommerlinde

b) Bäume Wuchsklasse II

- Acer campestre- Feldahorn
- Alnus glutinosa- Schwarz-Erle
- Carpinus betulus- Hainbuche
- Sorbus aucuparia- Eberesche
- Sorbus intermedia- Schwedische Mehlbeere
- Salix alba- Silber-Weide

c) Sträucher

- Cornus sanguinea- Roter Hartriegel
- Corylus avellana- Hasel
- Crataegus monogyna- Eingrifflicher Weißdorn
- Frangula alnus - Faulbaum
- Ligustrum vulgare- Gewöhnlicher Liguster
- Lonicera xylosteum- Gewöhnliche Heckenkirsche
- Prunus spinosa- Schlehe
- Rosa jundzillii- Rauhlblättrige Rose
- Salix purpurea- Purpur-Weide
- Sambucus nigra- Schwarzer Holunder
- Sambucus racemosa- Hirschholunder
- Viburnum lantana- Wolliger Schneeball

Es besteht darüber hinaus auch die Möglichkeit zur Pflanzung von Obstbäumen und anderen heimischen Laubbaum-Arten.

Ortsrandeingrünung:

Aufbau eines ca. 5 m breiten Grünstreifens mit Pflanzung von 1-2-reihigen Heckenabschnitten aus Sträuchern (90%) und Bäumen II. Ordnung (10 %) auf ca. 75 % der Länge der Grundstücksgrenze im Norden und Westen.

Die Pflanzung der Bäume und der Ortsrandeingrünung auf den Baugrundstücken hat spätestens in der Pflanzperiode nach Errichtung der Gebäude zu erfolgen.

Bei Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken mindestens die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

Auf eine Bepflanzung mit Hochstammbäumen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden.

4.4.4 Oberboden

Der belebte Oberboden ist vor Beginn der Erschließungsarbeiten abzutragen und in Mieten mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zu lagern. Im Zeitraum der Zwischenlagerung müssen die Haufwerke mit einer Zwischensaat aus Leguminosen begrünt werden.

4.4.5 Unzulässige Pflanzenarten

Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Kronen- bzw. Auswuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, geschnittene Koniferenhecken (z. B. Thujen, Zypressen, Blaufichten ...) usw. dürfen nicht gepflanzt werden.

4.4.6 Pflege

Die fachgerechte Pflege der Gehölzpflanzungen (Düngung, Wässerung, Stammschutz, Pflegeschnitte ...) und sonstiger Grünflächen (Mahd, Düngung, Unkrautbeseitigung) ist dauerhaft sicherzustellen. Ausgefallene Gehölze sind dauerhaft art- und größengemäß zu ersetzen.

4.5 Festsetzungen zur Entwässerung

4.5.1 Regenrückhaltung

Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt separat über eine neu zu erstellende Regenwasserkanalleitung. Das auf Dächern und befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird durch eine neu zu erstellende Regenwasserkanalisation dem Krailinger Bach zugeführt. Der neu zu erstellende Regenwasserkanal transportiert das Niederschlagswasser zum geplanten Regenrückhaltebecken im Bereich der Ausgleichsfläche auf Flur-Nr. 1291. Von hier wird das gesammelte Oberflächenwasser über ein Drosselbauwerk im Freispiegel über neu zu erstellende Rohrleitungen zum Krailinger Bach abgeleitet.

4.6 Festsetzungen für die Ausgleichsflächen

4.6.1 Extensivierung der Grünfläche - artenreiche Wiese - Ausgleichsfläche 1

Das bestehende Grünland in einem Teilbereich der Flurnummer 1291/2 ist weiter zu extensivieren. So ist die Fläche durch eine 2-malige Mahd weiter auszumagern und damit der Artenreichtum zu fördern. In diesem Bereich sollen auch 3 Obstbaum-Hochstämme alter Sorten mit einem Abstand von 8-10 m gepflanzt werden. Auf Dünger und Pflanzenschutzmittel muss verzichtet werden. Die Mahd ist auf zweimal jährlich zu begrenzen. Das Mähgut ist zu entfernen.

4.6.2 Extensivierung der Grünfläche - Weide - Ausgleichsfläche 2 und 3

Die Teilfläche der Fl.Nr. 1291 soll aufgrund des hohen Weißklee-Anteils komplett umgebrochen werden. Auf dieser Fläche (Ausgleichsfläche 3) wird durch Mähgutübertragung die Entwicklung einer artenreichen Wiesenfläche ermöglicht und gefördert.

Das Mähgut wird in direkter Nähe gewonnen.

Im südlichen Bereich der Fläche (Ausgleichsfläche 2) entlang der Kirchenmauer sollen 3 Obstbäume gepflanzt werden und damit eine kleine Streuobstwiese entwickelt werden.

Der Bereich nördlich davon soll sich zu einer artenreichen Extensivwiese entwickeln.

Die Fläche soll durch extensive Weidenutzung gepflegt werden.

Mit der Beweidung darf erst begonnen werden, wenn die Ausgleichsfläche "trittfest" ist (wahrscheinlich erst in der zweiten Wachstumsperiode).