

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Festsetzungen nach § 9 BBauG

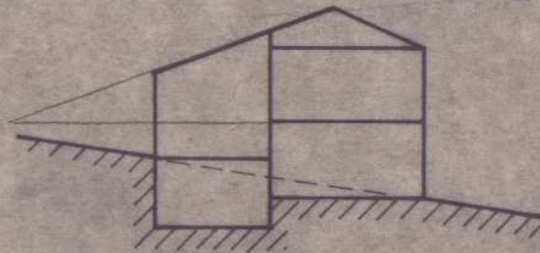
- 0.1 Bauweise: offen, nur freistehende Einfamilienhäuser möglich
- 0.2 Mindestgröße der Baugrundstücke: 650 m<sup>2</sup>
- 0.3 Firstrichtung: Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Pfeil des Zeichens unter Ziff. 2.4 und damit in der Regel parallel oder senkrecht zu den Höhenschichtlinien.

Festsetzungen nach Art. 107 BayBO

(Äußere Gestaltung der baulichen Anlage)

0.4 Gebäude

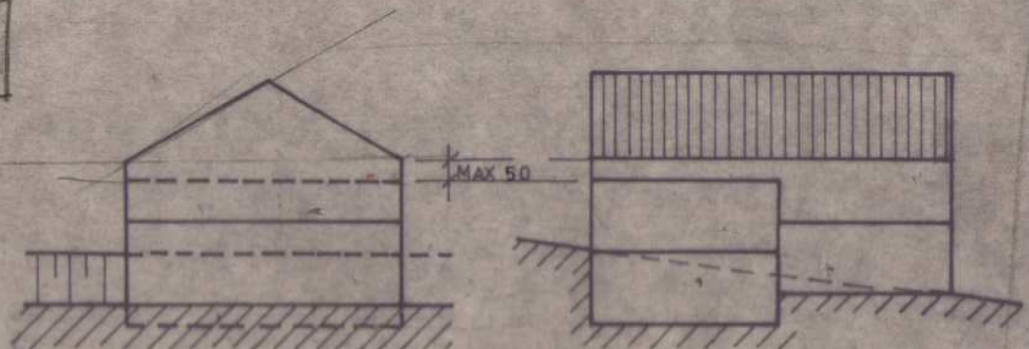
- 0.41 Dachform: Satteldach 22° bis 26° zulässig  
Gebäudetyp I (zur planerischen Festsetzung Ziff. 2.3)



*dh: Kniestock max 0,5 m*

Bei einer Hangneigung von 1,50 m und mehr, bezogen auf die Gebäudetiefe, wird Hangbauweise vorgeschrieben; der Versatz der Ebenen ist entsprechend der Hangneigung auszubilden, jedoch max. zwei Vollgeschosse

- 0.42 Dachform: Satteldach 32° bis 36° zulässig  
Gebäudetyp II (zur planerischen Festsetzung Ziff. 2.5)



Hangseitig E + D  
Kniestock hangseitig max. 0,5 m  
talseitig 1/2 Geschoß + 0,5 m

- Zu 0.41 + 0.42
- 0.43 Dachdeckung: Pfannen dunkelbraun, rotbraun
- 0.44 Dachüberstände: giebelseitig 40 - 100 cm  
traufseitig 40 - 100 cm
- 0.45 Dachgaupen: unzulässig
- 0.46 Kniestock max. 50 cm zulässig, bei Gebäudetyp II  
längsseitig max. 50 cm, talseitig durch  
den Versatz bedingt, entsprechend mehr 70.42
- 0.47 Traufhöhe: talseitig max. 6,20 m über natürlicher  
Geländeoberfläche
- 0.48 Hangbauweise: Bei einer Hangneigung von 1,50 m und mehr,  
bezogen auf die Gebäudetiefe, wird Hangbau-  
weise vorgeschrieben. Der Versatz der Eben-  
nen ist entsprechend der Hangneigung aus-  
zuführen; vgl. Festsetzung unter Punkt 0.41

0.5 Garagen und Nebengebäude

- 0.51 Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptge-  
bäude anzupassen.
- 0.52 Auf jedem Grundstück muß ausreichend Platz  
für eine Doppelgarage oder die Fläche für  
eine Garage wie für einen weiteren Abstell-  
platz ausgewiesen werden.
- 0.53 Als Gestaltungsvarianten sind zulässig:
- a) Garage mit dem Hauptgebäude verbunden.  
Die Dachneigung und Dachdeckung des  
Hauptgebäudes ist verbindlich.
  - b) Werden Garagen an der Grenze zusamme-  
gebaut, sind sie so anzulegen, daß eine ein-  
heitliche Gestaltung zustande kommt. Der  
Nachbauende hat sich in Gestalt, Dach-  
deckung und Höhen dem Erstbauenden anzu-  
gleichen.
  - c) Bei freistehenden Garagen mit Sattel-  
dächern muß die Dachdeckung der des  
Hauptgebäudes angepaßt werden.
  - d) Traufhöhen max. 2,50 m
  - e) Kellergaragen sowie Garagen oder Neben-  
gebäude mit Flachdach und flachgeneig-  
ten Pultdach sind unzulässig.

## 0.6 Einfriedungen

### 0.61 Pfeiler

- Art: Tür-/Torpfeiler bei Eingängen und Einfahrten möglich.
- Höhe: Maximal 120 cm über OK Straße oder Gehweg.
- Breite: Maximal 100 cm.
- Tiefe: Maximal 40 cm, mit eingebauter Mülltonne maximal 80 cm.
- Ausführung: Sichtbeton mit rauher Brettschalungsstruktur, steinmetzmäßig bearbeitet oder mit Granit verblendet.

### 0.62 Straßenseitige Einfriedung:

- Art: Senkrechter Holzlattenzaun oder Jägerzaun mit Betonsockel, Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend, Zaunpfosten nicht höher als Zaunoberkante.
- Höhe: Maximal 90 cm, Sockel maximal 20 cm über OK Straße oder Gehweg
- Ausführung: Holzteile mit Lasuranstrich, Sockel Sichtbeton mit rauher Brettstruktur, steinmetzmäßig bearbeitet, mit Granit verblendet, oder Betonrandsteine in Sand verlegt.

### 0.63 Seitliche und rückwärtige Einfriedung gegenüber benachbarten Baugrundstücken

- Art: Freiwachsende oder geschnittene Hecke, falls erforderlich mit Maschendrahtzaun so kombiniert, daß dieser von der Bepflanzung weitgehend verdeckt wird.
- Höhe: Heckenpflanzen bis maximal 200 cm, Maschendrahtzaun bis maximal 110 cm über Gelände.
- Ausführung: Heckenpflanzen in geeigneten Arten lt. Vorschlagsliste (s. 0.7 Grünplanung), Maschendrahtzaun einschließlich Stahlpfosten ( $\varnothing$  maximal 42 mm) feuerverzinkt oder farblos/grau kunststoffummantelt.

### 0.64 Rückwärtige Einfriedung als Abgrenzung gegenüber der freien Landschaft

- Art: Freiwachsende Feldhecke, falls erforderlich mit Maschendrahtzaun so kombiniert, daß dieser von der Bepflanzung weitgehend verdeckt wird.
- Höhe: Maschendrahtzaun bis maximal 110 cm über Gelände.
- Ausführung: Heckenpflanzen in bodenständigen Arten lt. Vorschlagsliste (s. 0.7 Grünplanung). Maschendrahtzaun einschl. Stahlpfosten ( $\varnothing$  maximal 42 mm) feuerverzinkt oder farblos/grau kunststoffummantelt.

## C.7 Grünplanung

### O.71 Erhaltung vorhandener Baum- und Strauchbestände (s. 5.1)

Die vorhandenen Baum- und Strauchbestände sind vollständig zu erhalten. Bei der Durchführung von Bauarbeiten ist darauf zu achten, daß durch entsprechende Schutzmaßnahmen eine Beschädigung sowohl der oberirdischen Pflanzenteile als auch des Wurzelwerks verhindert wird und zwar sowohl durch Abgrabungen wie auch durch Überfahren mit Baufahrzeugen und dergl.

### O.72 Anpflanzungen als Verkehrsbegleitgrün und in öffentlichen Grünflächen im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen (s. 5.2)

#### Pflanzgebot: Pflanzenart/Mindestpflanzgröße

Acer platanoides - Spitzahorn  
Hochst., 3-4 x v., StU 18-20

### O.73 Anpflanzungen in privaten Grünflächen (s. 5.3/5.4)

#### Vorschlagsliste: Pflanzenart/Mindestpflanzgröße

a) kleinkronige standortgerechte Laubbäume zur Durchgrünung des Wohngebiets

Acer campestre - Feldahorn, 2xv. 175-200

Betula verrucosa - Sandbirke, Heister 150-200

Carpinus betulus - Hainbuche, 2xv. 125-150

Populus tremula - Aspe, Heister 2xv. 125-150

Sorbus aucuparia - Eberesche, Heister 2xv. 150-200

Obstbäume in standortgerechten Arten  
als Buschbäume oder Halbstämme

b) strauchartige bodenständige Laubgehölze als Feldhecke zur Abgrenzung gegenüber der freien Landschaft

Cornus sanguinea - Hartriegel, 2xv. 100-125

Corylus avellana - Hasel, 2xv. 100-125

Crataegus monogyna - Weißdorn, 2xv. 100-125

Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen, 2xv. 100-125

Ligustrum vulgare - Rainweide, 2xv. 5/7, 80-100

Lonicera xylosteum - Heckenkirsche, 2xv. 100-125

Rosa canina - Wildrose, 2xv. 60-100

Viburnum lantana - Schneeball, 2xv. 100-125

c) standortgerechte Ziergehölze und Heckenpflanzen zur zusätzlichen Pflanzung innerhalb der Wohngrundstücke und zur Abgrenzung gegenüber den benachbarten Baugrundstücken

*Acer ginnala* - Feuerahorn, 2xv. 80-125

*Amelanchier canadensis* - Felsenbirne  
2xv. 60-100

*Berberis thunbergii* - Berberitze, 2xv. 60-80

*Chaenomeles lagenaria* - Scheinquitte  
2xv. 60-80

*Cornus alba* - Hartriegel, 2xv. 80-125

*Cotoneaster bullatus* - Felsenmispel  
2xv. 80-125

*Crataegus carrierei* - Hagedorn  
Heister 100-150

*Forsythia intermedia* - Goldglöckchen  
2xv. 80-125

*Kolkwitzia amabilis* - Kolkwitzie, 2xv. 60-80

*Ligustrum vulgare atrovirens* - Liguster  
2xv. 5/7, 80-100

*Malus floribunda* - Blütenapfel, 2xv. 80-125

*Potentilla fruticosa* - Fingerstrauch  
2xv. 40-60

*Prunus kanzan* - Blütenkirsche,  
2xv. 3/4, 100-125

*Ribes alpinum schmidtii* - Alpenjohannisbeere  
2xv. 5/7, 40-60

*Rosa rubrifolia* - Heckenrose, 2xv. 60-100

*Spiraea arguta* - Brautspiere, 2xv. 60-80

*Spiraea vanhouttei* - Schneespriere,  
2xv. 80-125

*Symphoricarpos orbiculatus* - Korallenbeere  
2xv. 60-80

*Weigela florida* - Weigelia, 2xv. 60-100

d) standortgerechte Nadelbäume zur zusätzlichen Pflanzung innerhalb der Wohngrundstücke

*Juniperus chinensis keteleerii* - Wacholder  
40-60

*Larix europaea* - Lärche, 150-200

*Picea omorika* - Serbische Fichte, 125-150

*Pinus montana* - Bergkiefer, 60-80

0.74 Nicht zur Anpflanzung zugelassen sind alle fremdartigen Gehölzarten mit unnatürlichen bizarren Wuchsformen (Hängeformen, Trauerbäume und Säulenformen mit mehr als 3 m Höhe in ausgewachsenem Zustand) und alle buntlaubigen Laub- und Nadelgehölze wie z.B.

*Betula verrucosa* Youngii - Hängebirke

*Fagus silvatica* Pendula - Trauerbuche

*Prunus Shidare* Sakura - Hängezierkirsche

*Salix alba tristis* - Trauerweide

*Abies nobilis glauca* - Silbertanne

*Chamaecyparis laws. Alumii* - Bl. Scheinzypresse

*Chamaecyparis pis. Plumosa Aurea* -  
Gold-Scheinzypresse

*Chamaecyparis nootk. Pendula* -  
Hänge-Scheinzypresse

*Picea exc. Inversa* - Hängefichte

*Picea pungens Glauca* - Blaufichte/Blautanne usw.

#### 0.8 Straßenbeleuchtung

Für die Straßenbeleuchtung sollte eine Leuchtenart Verwendung finden, die dem Charakter des Wohngebiets angemessen ist (z.B. keine Peitschenmasten).

#### 0.9 Schichtwasser

Über Dränagen abgeleitetes Schichtwasser darf nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.