

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen nach § 9 BBauG

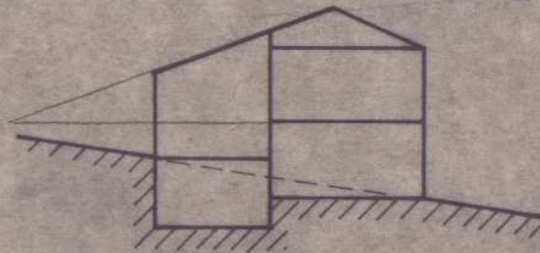
- 0.1 Bauweise: offen, nur freistehende Einfamilienhäuser möglich
- 0.2 Mindestgröße der Baugrundstücke: 650 m²
- 0.3 Firstrichtung: Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Pfeil des Zeichens unter Ziff. 2.4 und damit in der Regel parallel oder senkrecht zu den Höhenschichtlinien.

Festsetzungen nach Art. 107 BayBO

(Äußere Gestaltung der baulichen Anlage)

0.4 Gebäude

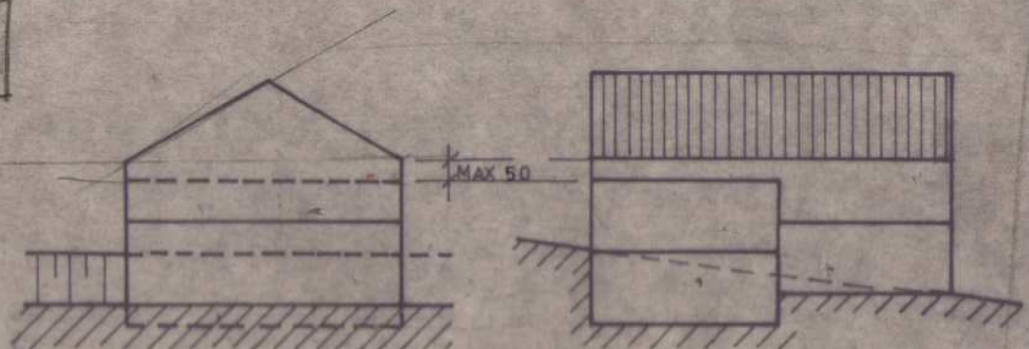
- 0.41 Dachform: Satteldach 22° bis 26° zulässig
Gebäudetyp I (zur planerischen Festsetzung Ziff. 2.3)



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
- 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 Schmidt - Alpenjohannisbeere
2xv. 5/7, 40-60

Rosa rubrifolia - Heckenrose, 2xv. 60-100

Spiraea arguta - Brautspiere, 2xv. 60-80

Spiraea vanhouttei - Schneespriere,
2xv. 80-125

Symphoricarpus 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.