

T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

Nach § 9. B.BAU.G.

0.1. Bauweise:

- 0.1.1. Bei freistehenden Einzelhäusern: Offen o
0.1.2. Bei Reihenhäusern : Geschlossen g

0.2. Mindestgröße der Baugrundstücke:

- 0.2.1. Einzelhausgrundstück : 700 qm
0.2.2. Reihnhausgrundstück : 400 qm

0.3. Firstrichtung:

- 0.3.1. Parallel zum Mittelstrich der Zeichen
unter Zeichenerklärung 2.1./2.2./2.3./2.4.

Nach Art. 107 BAY.BO.

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

0.4. Gebäude:

- 0.4.1. Dachform : Satteldach 21° - 26°

Deckung : Ziegel naturrot oder braun

Dachgauben: nicht zulässig

Külestock : nicht zulässig

Ortgang : min. 0,60 m, max. 1,50 m

Traufe : min. 0,80 m, max. 1,50 m

Traufhöhen: E talseitig ab nat. GOK = 3,50 m max.

E+I " = 6,50 m max.

E+II " = 9,00 m max.

Fassade : weiß oder erdfarben
Holz ohne deckende Anstriche
grelle Farbtöne sind nicht zulässig

Sockel : max. 0,30 m hoch,
farbliche Kontraste zur Fassadentönung sind nicht zulässig

Baustoffe : Für die Gebäudeaußenwände und Dächer sollten ausschließlich landschaftstypische Baumaterialien wie Holz, Mauerwerk und Naturstein sowie Tonziegel als Dacheindeckung verwendet werden.

Nicht zuzulassen sind folgende Baustoffe:

Glasbausteine, Wellplatten aus Kunststoff und Metall, Riemchenverkleidungen, rohes oder eloxiertes Aluminium, Waschbeton oder künstlich strukturierte Betonoberflächen, ungestrichenes Metall (ausgenommen Kupfer) sowie alle sonstigen Materialien, die der landschaftstypischen Bauweise nicht entsprechen.

Plan-
vorlagen : Mit dem Antrag zur Baugenehmigung sollten Geländeschnitte vorgelegt werden, aus denen die für eine Beurteilung der topografischen Situation erforderlichen Angaben über Geländeverlauf und Höhenlage der Gebäude zur Straße ersichtlich sind.

0.5. Garagen und Nebengebäude:

0.5.1. Nebengebäude: nicht zulässig

0.5.2. Garagen : wenn nicht anders festgesetzt, sind sie ins Gebäude mit einzubeziehen / im Kellergeschoß nicht zulässig. Sonst mit Satteldach, in Form, Deckung und Neigung dem Hauptgebäude angeglichen, Traufhöhe max. über nat. GOK = 2,20 m.

0.5.3. Flach - Pultdach : nicht zulässig.

0.6. Einfriedungen:

Einfriedungen sind grundsätzlich dem Gelände anzupassen und in Höhe und Ausführung mit den benachbarten Einfriedungen abzustimmen.

0.6.1. Straßenseitige Einfriedung

Art: Holzlattenzaun mit senkrechten Latten (Hanichlzaun).

Höhe: höchstens 90 cm.

Ausführung: Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend, Zaunpfosten nicht höher als Zaunoberkante, Holzteile mit braunem Lasuranstrich ohne deckende Farbzusätze imprägniert.

0.6.2. Straßenseitige Einfriedung mit Stützmauer (bei Hanglage und falscher Grundstückerschließung)

Art: Stützmauer ohne Zaunaufsatz.

Höhe: entsprechend dem Geländeverlauf bis höchstens 90 cm über Gehweg- oder Straßenoberkante. Wenn aufgrund der Geländeverhältnisse eine höhere Stützmauer notwendig wird, ist die erforderliche Höhe durch entsprechende Geländeschnitte nachzuweisen.

Ausführung: Sichtbeton mit rauher Brettschalungsstruktur oder steinmetzmäßig bearbeitet (gespitzt) oder aus Granitmauerwerk. Eine eventuelle zusätzliche Einfriedung als Maschendrahtzaun (bis höchstens 80 cm Höhe) ist von der Stützmauer mindestens 1,00 m zurückzusetzen und von außen so zu bepflanzen, daß der Zaun weitgehend von der Bepflanzung verdeckt wird. Zaunmaterial: Viereckgeflecht, verzinkt oder hellgrau bzw. farblos kunststoffummantelt.

0.6.3. Straßenseitige Einfriedung bei offenen Vorgartenanlagen (Zäune auf Hausflucht zurückgesetzt)

Art: Holzlattenzaun mit senkrechten Latten (Hanichlzaun).

Höhe: höchstens 90 cm.

Ausführung: Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend, Zaunpfosten nicht höher als Zaunoberkante, Holzteile mit braunem Lasuranstrich ohne deckende Farbzusätze imprägniert.

0.6.4. 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 höchstens 2,00 m, Maschendrahtzaun bis höchstens 1,10 m über Geländehöhe.

Ausführung: Heckenpflanzen in geeigneten standortgerechten Arten lt. Pflanzenliste, Maschendrahtzaun einschließlich Stahlpfosten (\varnothing höchstens 42 mm) feuerverzinkt oder hellgrau bzw. farblos kunststoffummantelt.

0.6.5. 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 höchstens 1,10 m über Gelände.

Ausführung: Heckenpflanzen in standortgerechten Arten lt. Pflanzenliste, Maschendrahtzaun einschließlich Stahlpfosten (\varnothing höchstens 42 mm) feuerverzinkt oder hellgrau bzw. farblos kunststoffummantelt.

0.6.6. Tür- und Torpfeller

Art: Tür- und Torpfeller an Eingängen und Einfahrten in Verbindung mit straßenseitigen Einfriedungen.

Höhe: höchstens 1,20 m über Gehweg- oder Straßenoberkante.

Breite: höchstens 40 cm.

Ausführung: Sichtbeton mit rauher Brettschalungsstruktur steinmetzmäßig bearbeitet (gespitzt) oder aus Granitmauerwerk oder aus Holz.

0.7. Grünordnung:

Bei allen Bepflanzungs- und Begrünungsmaßnahmen sollte grundsätzlich auf das natürliche Landschaftsbild und auf die bodenständige Vegetation Rücksicht genommen werden.

0.7.1. Erhaltung vorhandener Bäume und Sträucher:

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 dgl.

0.7.2. Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern:

In öffentlichen Grünflächen und Grundstücken für den Gemeinbedarf sowie als Verkehrsbegleitgrün ist die Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern in standortgerechten Arten (lt. Pflanzenliste) als Teil der Erschließungsmaßnahmen zwingend vorgeschrieben (Pflanzgebot).

Auf den Baugrundstücken sind zur Durchgrünung des Baugebiets je 300 qm Grundstücksgröße mindestens ein hochwüchsiger Laubbaum und als Abgrenzung gegenüber der freien Landschaft eine 2-3 m breite Feldhecke in standortgerechten Arten (lt. Pflanzenliste) anzupflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten.

Pflanzenliste / Art und Mindestpflanzgrößen

- (1) Straßenbäume:
Acer platanoides/Spitzahorn, Hochst., 3-4xv., STU 18-20
- (2) Großkronige Laubbäume für öffentliche Grünanlagen,
 Verkehrsbegleitgrün und großflächige Grundstücksgrößen:
Acer platanoides/Spitzahorn, Halster 2xv. 250-300
Acer pseudoplatanus/Bergahorn, Halster 2xv. 250-300
Prunus avium/Vogelkirsche, Halster 2xv. 250-300
Quercus pedunculata/Stieleiche, Halster 2xv. mB. 200-250
- (3) Hochwüchsige Nadelbäume für öffentliche Grünanlagen
 und großflächige Grundstücke:
Larix europaea/Lärche, 200-250
Picea excelsa/Fichte, 150-175
Pinus sylvestris/Kiefer, 100-125
- (4) Kleinkronige Laubbäume für öffentliche Grünanlagen,
 Verkehrsbegleitgrün und zur Durchgrünung von Wohngebieten:
Acer campestre/Feldahorn, Solitär 3xv. mB. 150-200
Betula verrucosa/Sandbirke, Halster 2xv. mB. 200-250
Carpinus betulus/Hainbuche, 2xv. mB. 125-150
Sorbus aucuparia/Eberesche, Halster 2xv. 200-250
 außerdem: Obstbäume in standortgerechten Arten, Hochstämme
- (5) Strauchartige Laubgehölze für öffentliche Grünanlagen,
 Verkehrsbegleitgrün und in Wohngrundstücken für Feldhecken
 zur Abgrenzung gegenüber der freien Landschaft:
Cornus sanguinea/Hartriegel, 2xv. 100-125
Corylus avellana/Walnuss, 2xv. 100-125
Crataegus monogyna/Weißdorn, 2xv. 100-125
Ligustrum vulgare/Rainweide, 2xv. 5/7 Tr. 80-100
Lonicera xylosteum/Heckenkirsche, 2xv. 100-125
Rosa canina/Wildrose, 2xv. 100-125
Viburnum lantana/Wolliger Schneeball, 2xv. 100-125
- (6) Laub- und Nadelgehölze als Ziergehölze zur zusätzlichen Pflanzung
 innerhalb der Wohngrundstücke und zur Abgrenzung gegenüber den
 benachbarten Baugrundstücken:
Acer ginnala/Feuerahorn
Amelanchier canadensis/Felsenbirne
Berberis thunbergii/Sauerdorn
Chaenomeles lagenaria/Scheinquitte
Cornus alba/Hartriegel
Cotoneaster i.S./Felsenmispel
Forsythia intermedia/Goldglöckchen
Kolkwitzia amabilis/Kolkwitzie
Ligustrum vulgare atrovirens/Rainweide
Malus i.S./Blütenapfel
Prunus i.S./Blütenkirsche
Ribes alpinum Schmidt/Alpenjohannisbeere
Rosa i.S./Strauchrosen
Spiraea i.S./Spierstrauch
Symphoricarpos i.S./Schneebeere
Syringa i.S./Flieder
Weigela i.S./Weigelle

Besonders empfohlen werden Obstbäume in standortgerechten Arten.

0.7.3. Nicht zulässige Pflanzenarten:

Geißarten mit unnatürlichen Wuchsformen und auffälliger Laub- oder Nadelfärbung wie Edeltannen, Edelfichten, Zypressen, Lebensbaum und dgl., und insbesondere deren Trauer- und Hängeformen sind landschaftsfremd und sollten nicht angepflanzt werden, z.B.:

Negativ-Pflanzenliste:

Betula verrucosa Youngli/Hängebirke

Fagus sylvatica Pendula/Trauerbuche

Prunus shidare Sakura/Hängezlerkirsche

Salix alba Tristis/Trauerweide

Abies nobilis Glauca/Edeltanne

Chamaecyparis lawsoniana Alumii/Blaue Scheinzypresse

Chamaecyparis pisifera Plumosa Aurea/Goldscheinzypresse

Chamaecyparis nootk. Pendula/Hänge-Scheinzypresse

Picea excelsa Inversa/Hängefichte

Picea purgens Glauca/Blaufichte (Blautanne)

und dgl.

Hoch- und breitwüchsige, heimische Waldbäume sind nur in großflächigen Grundstücken und nicht in Hausnähe oder in Vorgärten zur Anpflanzung geeignet.

Bei der Bepflanzung von Kinderspielplätzen und öffentlichen Grünanlagen ist die Giftpflanzenliste des Bundesgesundheitsministeriums und des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen zu berücksichtigen.

0.8. Gestaltungspläne

Für öffentliche Grünanlagen, Kinderspielplätze, Grundstücke für den Gemeinbedarf und Bauvorhaben, die das Landschaftsbild wesentlich beeinflussen, sind landschaftliche Gestaltungspläne vorzulegen.