

## 0. Textliche Festsetzungen

### Festsetzungen nach §9 BauGB

(Festsetzungen gemäß rechtskräftigen Bebauungsplan)

#### 0.1. Bauweise

##### 0.1.1. bei freistehenden Einzelhäusern offen

#### 0.2. Mindestgröße der Baugrundstücke

Als Mindestgröße der Baugrundstücke wird 550 m<sup>2</sup> festgesetzt.

#### 0.3. Firstrichtung

##### 0.3.1. Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich des Zeichens unter Ziffer 2.1.1

### Festsetzungen nach Art. 91 BayBO

(Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen)

#### 0.5. Gebäude

##### 0.5.1. zu den planlichen Festsetzungen 2.1.1

Dachform:	Satteldach 22° - 28°
Dachdeckung:	Pfanne n dunkelrot oder naturrot
Dachgauben:	nicht zulässig
Kniestock:	nicht zulässig
Sockelhöhe:	max. 0,50 m
Ortgang:	0,80 – 1,50 m
Traufhöhe:	max. 6,00 m ab natürlicher Geländeoberfläche
Traufe:	0,70 m – 1,20 m

##### 0.5.2. zu den planlichen Festsetzungen 2.1.2

Dachform:	Satteldach 29° - 34°
Dachdeckung:	Pfanne n dunkelrot oder naturrot
Dachgauben:	zulässig, Stehgauben Vorderansichtsfläche 2,00 m <sup>2</sup> beschränkt auf das mittlere Dachdrittel
Kniestock:	0,90 m
Sockelhöhe:	max. 0,50 m
Ortgang:	0,80 – 1,50 m
Traufhöhe:	max. 4,50 m ab natürlicher Geländeoberfläche
Traufe:	0,70 m – 1,20 m

mind. 10% der Außenflächen sind mit heimischen Holz auszuführen

Dachüberstände sind holzverschalt auszuführen.

Landschaftstypische Materialien insbesondere Holz, Putz, und Mauerwerk (Naturstein) sind bevorzugt bei der Gestaltung zu verwenden.

## **0.6. Garagen und Nebengebäude**

Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen.  
Flachdächer sind nicht zulässig.

### **0.6.1. Traufhöhe bergseits nicht über 2,50 m**

Kellergaragen sind nicht zulässig

### **0.6.2. Garagenzufahrten und Stellplätze sind aus Großpflaster (Naturstein oder Kunststein) mit Humusfuge zu befestigen.**

## **0.7. Einfriedungen**

### **0.7.1. Einfriedungen für die planlichen Festsetzungen der Ziff. 2.1**

#### **0.7.2. Grenze**

Einfriedungen straßenseits sind nur aus Holz zulässig.  
Abstand 1,00 m von Straßen- bzw. Gehsteigrand.

#### **0.7.3. Straßenseitige Terrassen sind gebäudehöhengleich ohne Aufschüttungen anzulegen.**

#### **0.7.4. Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegten Zustand zu halten.**

Ausführung von Holzlattenzaun:

(zur Straßenseite)

Oberflächenbehandlung: braunes Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz,

Zaunfelder vor Pfosten durchlaufend. Zaunpfosten 0,10 m niedriger als Zaunoberkante.

Sockelhöhe max. 0,15 m über Gehsteigoberkante.

Pfeiler für Gartentüre und -tore sind zulässig in verputztem Mauerwerk oder Natursteinen.

Ausführung für Maschendrahtzaun:

(nur für seitliche und rückwärtige Grundstückseinfriedungen)

Kunststoffbeschichtet oder verzinkter Maschendrahtzaun mit Stahlrohr- oder T-Eisenprofilen: Höhe max. 1,00 m

Heckenhinterpflanzung mit standortgerechten heimischen Arten.

Stützmauern:

Bei parallel zum Hang verlaufenden Wohnstraßen können an den Bergseiten als Einfriedung Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,80 m errichtet werden.

Mit aufgesetztem Zaun darf die gesamte Höhe 1,50 m nicht überschreiten.

## 0.8. Bepflanzung Grünflächen

Bei allen Bepflanzungs- und Begrünungsmaßnahmen ist grundsätzlich auf das natürliche Landschaftsbild und auf die standortgerechte heimische Vegetation Rücksicht zu nehmen. Bei Bepflanzungen im Bereich des 20 KV Erdkabels ist beiderseits ein Abstand von 2,50 m freizuhalten.

### 0.8.1. Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern:

Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern in öffentlichen Grünflächen, als Verkehrsbegleitgrün und in Grundstücken für den Gemeinbedarf sind als Pflanzgebot in standortgerechten heimischen Gehölzarten lt. Pflanzliste vorgeschrieben. Innerhalb der Baugrundstücke sind zur Durchgrünung des Baugebietes hochwüchsige Laubbäume anzupflanzen.

#### Gehölzliste für Neuanpflanzungen

##### Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Kastanie
Alnus glutinosa	Roterle
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

##### Sträucher

Cornus mas	Hartriegel
Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhus spinosa	Schlehdorn
Rosa canina	Heckenrose
Salix spec.	Weiden – Arten
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Hirschholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

**0.8.2. Nicht empfehlenswerte Pflanzen:**

Das Anpflanzen nachstehend aufgeführter Bäume und Sträucher ist nicht zulässig.

Chamaecyparis

Scheinzypressen in allen  
Arten und Sorten

Juniperus

Wacholder

Taxus

Eibe in allen Arten und Sorten

Thuia

Lebensbaum in allen Arten und Sorten

Alle durch Züchtungen entstandenen Hänge- und Trauerweiden sowie Pflanzen mit mehrfarbigen Blättern.