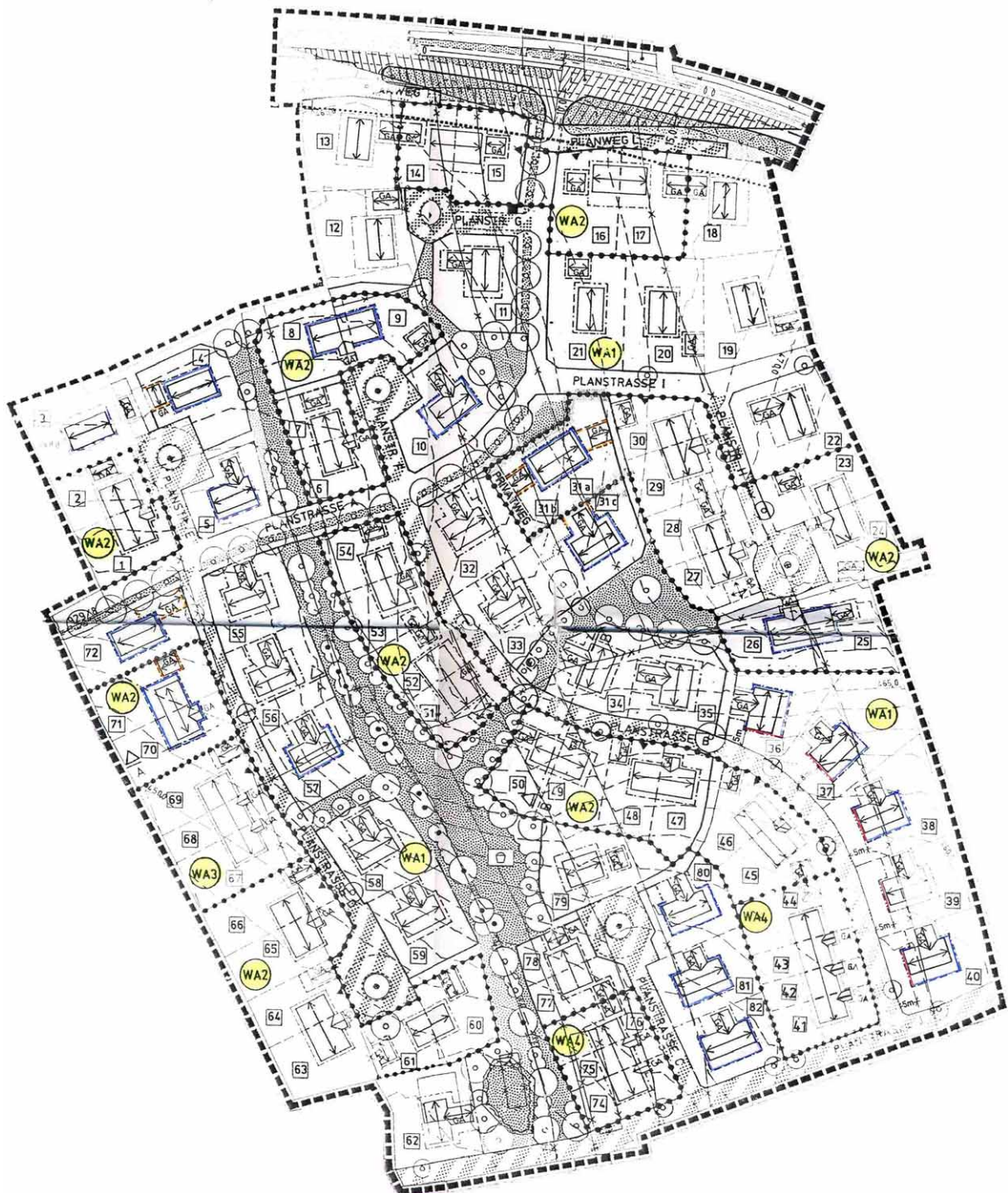


BEBAUUNGSPLAN NR. 11 MIT GRÜNORDNUNG

SCHEYERER FELD II

1. ÄNDERUNG



Präambel

Gemeinde
Landkreis
Reg. Bezirk

ILMMÜNSTER
PFAFFENHOFEN
OBERBAYERN

erläßt aufgrund

- der §§ 2 Abs.1; 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

Bebauungsplan
„Scheyerer Feld II“
(1.Änderung)

als

Satzung

Bestandteile der Satzung sind:

1. Der vom Planungsbüro Otto Kurz gefertigte Änderungsentwurf des Bebauungsplan in der Fassung vom 14.03.2000 mit Textteil in der Fassung v. 14.03.2000 sowie der Höhenschichtlinienplan mit Geländeänderungen in der Fassung v.
(Grundlage: Genehmigungsfassung vom 04.03.97)
2. Der vom Landschaftsplanungsbüro Haase & Söhmisch gefertigte in den Bebauungsplan eingearbeitete Grünordnungsplan in der Fassung vom mit Textteil in der Fassung vom
3. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Ilmmünster in der jeweils gültigen Fassung.

Der Satzung beigelegt ist die Begründung in der Fassung vom 14.03.2000 (ergänzt in den Bereichen der Änderung)

Die 1. Änderung beinhaltet die noch gültigen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes und ersetzt diesen.

Nutzungsschablone

Baugebiet	GRZ	GFZ	Zahl der Vollgeschosse max.	Zahl der Wohneinheiten je Parzelle max.	Bauweise
WA1	0,30	0,55	II	2 Wo	 o
WA2	0,35	0,65	II	1 Wo	 o
WA3	0,40	0,70	II	1 Wo	 o
WA4	0,45 *	0,80	II	1 Wo	 o

* bei Eckgrundstücken: 0,35

5.

Überbaubare Grundstücksfläche



Baugrenze



Baulinie



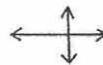
Begrenzung der Bauverbotszone
an der ST 2084
(siehe textliche Festsetzung)

6.

Stellung der baulichen Anlagen



vorgeschriebene Firstrichtung



variable Firstrichtung
(aber parallel zur längeren Gebäudeseite)

7.

Flächen für Garagen und Tiefgarage



Garagen zulässig

8.

Verkehrsflächen



Straßenraumbegrenzungslinie



Straßenverkehrsfläche



Straßenverkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung:
Verkehrsberuhigter Bereich; Anliegerwege



Öffentlicher Platz



Öffentliche Fußwege



Freizuhaltendes Sichtfeld



Grundstückszufahrt (festgelegt)

9. Flächen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen



Fläche für Trafo-Station



Mülltonnensammelplatz für Planstraße G

10. Grünordnung

10.1 Öffentliche Grünfläche



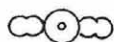
Öffentliche Grünfläche



Bestand Laubbaum / Hecke
zu erhalten



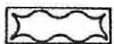
Neupflanzung Großbaum / Hecke
gemäß textlicher Festsetzung
lagerichtig zu pflanzen



Neupflanzung Kleinbaum / Hecke
gemäß textlicher Festsetzung
lagerichtig zu pflanzen



Spielplatz
gemäß textlicher Festsetzung anzulegen



Fläche für die Wasserwirtschaft,
Hochwasserschutz und die Regelung
des Wasserabflusses

10.2 Private Grünflächen



Neupflanzung Laubbaum
gemäß textlicher Festsetzung
lagerichtig zu pflanzen

B)

Hinweise ohne Festsetzungscharakter



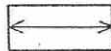
Vorschlag: neue Grundstücksgrenze



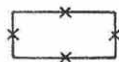
aufzugebende Grundstücksgrenze



Parzellen Nummer



Vorschlag: neues Gebäude



Gebäude, Abbruch



Vorschlag für Straßenraumgliederung



Vorschlag: Neupflanzung Großbaum mit Hochstamm, Pflanzung nur nach Abstimmung mit Straßenbauamt

C)

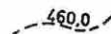
Nachrichtliche Übernahmen



Grundstücksgrenze



Flurnummer



Höhenschichtlinien in 1,00 m Intervallen (ohne Bereich ST 2084)



Böschung



Gebäude, Bestand



Friedhof

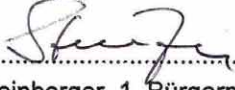
D)

Verfahrensvermerke

1. Änderung:

- Änderung Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 06. JULI 1999 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Scheyerer Feld II“ beschlossen.
Der Beschluß wurde am 09. DEZ. 1999 ortsüblich bekanntgemacht.
- Auslegung Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30. JUNI 1999 mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 16. DEZ. 1999 bis 17. JAN. 2000 im Rathaus Ilimünster öffentlich ausgelegt.
- Satzung Der Gemeinderat von Ilimünster hat mit Beschluß vom 14. MRZ. 2000 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Scheyerer Feld II“ in der Fassung vom 14. MRZ. 2000 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
- Inkrafttreten Der Beschluß der Änderung des Bebauungsplanes als Satzung wurde am 15. MRZ. 2000 gem. § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB, sowie auf die Möglichkeit der Einsichtnahme des Bebauungsplanes hingewiesen.
Der Bebauungsplan in der geänderten Fassung vom 14. MRZ. 2000 tritt damit gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ilimünster, den 07. MAI 2001


(Steinberger, 1. Bürgermeister)



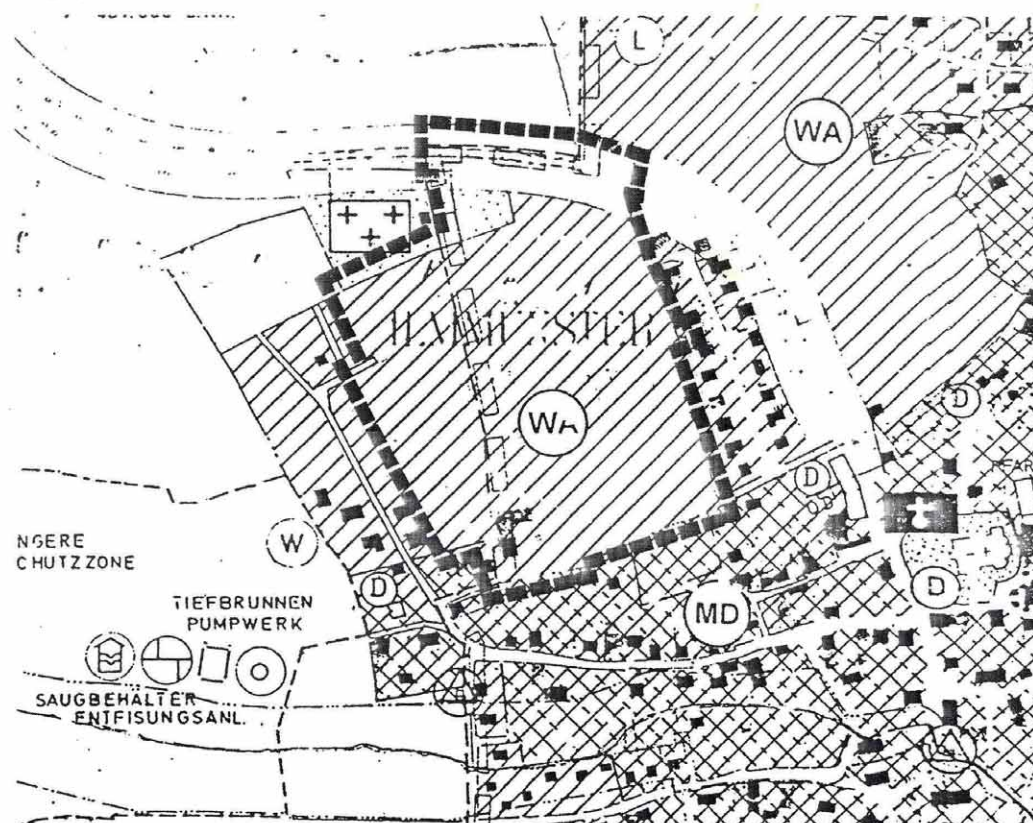
BEBAUUNGSPLAN NR. 11 MIT GRÜNORDNUNG

SCHEYERER FELD II

1. ÄNDERUNG

Gemeinde
Landkreis
Reg. Bezirk

ILMMÜNSTER
PFAFFENHOFEN
OBERBAYERN



Übersichtslageplan

Maßstab 1:5000

Entwurfsverfasser:

Bebauungsplan:

Planungsbüro Otto KURZ
Orleansstraße 63, 81667 München
Tel. 089 48950315 Fax 48950314

Grünordnungsplanung:

Planungsbüro HAASE & SÖHMISCH
Angerbrunnenstraße 10, 85356 München
Tel. 08161 81080 Fax 85906

Neubiberg, Freising, den 02.04.1996

Geändert: 12.09.1996, 22.11.1996

08.01.1997, 04.03.1997

1. Änderung:

München, den 14.03.2000

Pl. Nr.: BL 106 ÄV-01-03

Die 1. Änderung beinhaltet die noch gültigen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes und ersetzt diesen.

ILMMÜNSTER

BEBAUUNGSPLAN NR. 11 SCHEYERER FELD II

TEXTTEIL

Gemeinde	ILMMÜNSTER
Gemarkung	ILMMÜNSTER
Landkreis	PFAFFENHOFEN
Regierungsbezirk	OBERBAYERN

1. Änderung

(Diese 1. Änderung beinhaltet die noch gültigen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes und ersetzt diesen.)

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLANUNG

1. ÄNDERUNG VORENTWURF

14.03.2000

Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986, zuletzt geändert am 20.12.1996; ab dem 01.01.1998 in einer novellierten Fassung (Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuchs, BR-Drucksache 478/97)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. 1997 S. 433)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

1

Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1.1

Baugebiet

(§ 1 Abs. 3 BauNVO)

WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Unterteilung des WA siehe Einzeichnungen und Einschriebe im Plan.

1.1.2

Nebenanlagen

(§ 14 Abs. 1 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen für Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser, Fernmelde-technik und Recycling sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO auch zulässig soweit hierzu im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

1.2

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNV)

ILMMÜNSTER

BEBAUUNGSPLAN NR. 11 SCHEYERER FELD II

TEXTTEIL

Gemeinde	ILMMÜNSTER
Gemarkung	ILMMÜNSTER
Landkreis	PFAFFENHOFEN
Regierungsbezirk	OBERBAYERN

1. ÄNDERUNG

Entwurfsverfasser:

Bebauungsplan:

Planungsbüro OTTO KURZ

Bearbeiter:

Otto Kurz, J. Anders, T. Bhuiyan, S.P. Müller

Orleansstraße 63 81667 München

Tel. 089 / 48 950 315 Fax 089 / 48 950 314

Grünordnungsplanung:

Planungsbüro HAASE & SÖHMISCH

Bearbeiter: Martin Karlstetter

Angerbrunnenstraße 10, 85356 Freising

Telefon 08161 81080 Fax 85906

Neubiberg, Freising, den 02.04.1996

geändert: 12.09.1996, 22.11.1996, 08.01.1997, 04.03.1997

1. Änderung:

München, den, 14.03.2000

Präambel.....	2
1 Planungsrechtliche Festsetzungen.....	3
1.1 Art der baulichen Nutzung.....	3
1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	3
1.3 Überbaubare Grundstücksflächen.....	10
1.4 Flächen für PKW-Stellplätze und ihre Zufahrten.....	10
1.5 Zufahrten und Zugänge zur St 2084.....	10
1.6 Freizuhaltende Sichtfelder an der St 2084.....	10
1.7 Flächen für Aufschüttungen u. Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers ..	11
1.8 Ver- und Entsorgung	11
2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	14
2.1 Festsetzungen zur Baugestaltung	14
2.2 Abfallbehälteranlagen.....	19
2.3 Antennenanlagen	19
2.4 Außenanlagen	19
2.5 Werbeanlagen und Schilder	20
2.6 Abstandsflächen.....	21
3 Festsetzungen zur Grünordnung.....	22
3.1 Öffentliche Grünflächen.....	22
3.2 Private Grünflächen.....	25
4 Empfehlungen	28
4.1 PKW-Stellflächen und Einfahrten	28
4.2 Oberflächenwasser von Dachflächen	28
4.3 Keller.....	28
4.4 Antennenanlagen	28
4.5 Empfehlungen zur Baugestaltung	28
4.6 Empfehlungen zur Grünordnung	30
5 Hinweise.....	32
5.1 Wasserwirtschaft.....	32
5.2 Stromversorgung.....	32
5.3 Dachraumausbau über angebauten oder integrierten Garagen.....	32
5.4 Einfriedungen	32

Präambel

Gemeinde
Landkreis
Reg. Bezirk

ILMMÜNSTER
PFAFFENHOFEN
OBERBAYERN

erläßt aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1; 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

Bebauungsplan
„Scheyerer Feld II“
(1. Änderung)

als

Satzung

Bestandteile der Satzung sind:

1. Der vom Planungsbüro Otto Kurz gefertigte Änderungsentwurf des Bebauungsplan in der Fassung vom 14.03.2000 mit Textteil in der Fassung v. 14.03.2000 sowie der Höhenschichtlinienplan mit Geländeänderungen in der Fassung v. (Grundlage: Genehmigungsfassung vom 04.03.97)
2. Der vom Landschaftsplanungsbüro Haase & Söhmisch gefertigte in den Bebauungsplan eingearbeitete Grünordnungsplan in der Fassung vom mit Textteil in der Fassung vom
3. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Ilmmünster in der jeweils gültigen Fassung.

Der Satzung beigelegt ist die Begründung in der Fassung vom 14.03.2000 (ergänzt in den Bereichen der Änderung)

Die 1. Änderung beinhaltet die noch gültigen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes und ersetzt diesen.

1.2.1 Höhenlagen und Gebäudehöhen der baulichen Anlagen

(§§ 16 u. 18 BauNVO)

1.2.1.1 Höhenlagen

Die max. Höhenlagen der Haupt- und Nebengebäude werden für jede Parzelle und jedes Gebäude gesondert in der nachfolgenden Tabelle (Spalte zwei und drei) jeweils in Bezug zur fertigen Straßenoberkante der zugehörigen Erschließungsstraße festgesetzt. Als Erschließungsstraße gilt die Straße, an der die Zufahrt liegt.

Dabei wird der maximale Höhenunterschied zwischen fertiger Straßenoberkante am Fahrbahnrand und Schnittpunkt der straßenzugewandten Gebäudeaußenwand mit der geplanten Geländeoberkante an den beiden Gebäudeeckpunkten festgesetzt. Es ist senkrecht zur Straße zu messen.

Das Gelände bei hangunterseitig stehenden Gebäuden darf nicht höher liegen als die Straße, auf die das Bezugsmaß zu richten ist.

Bei Doppelhäusern und Reihenhäusern ist entsprechend an der Ecke bzw. an der Nachbargrenze zu messen.

Die jeweils zwei Höhendifferenzpunkte der Haupt- und Garagengebäude sind im Eingabeplan einzutragen.

Ausnahmen: Für die Parzellen 3, 4, 5, 8, 10, 12, 26, 60 u. 63 muß für die Hauptgebäude nur die direkt an der Straße liegende Gebäudeecke angegeben werden.

1.2.1.2 Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhen werden abweichend von Artikel 6 Abs. 3 Satz 2 BayBO gemessen:

- von Oberkante natürlichem bzw. neu zu schaffendem Gelände bis Unterkante Fußpfette an den Traufseiten der Gebäude.

Hausvor- oder -rücksprünge bleiben hierbei unberücksichtigt.

1.2.1.2.1 Gebäudehöhen Gagagengebäude

Max. Gebäudehöhen:

2,50 m (hangoberseitig)

3,25 m (hangunterseitig)

Absatz zu Tiefgaragen entfällt!

~~Für die Tiefgaragenzufahrt auf Parzelle 31 gelten dieselben max. Höhen, wenn diese nicht in das Hauptgebäude integriert wird.~~

Für Garagen, die in das Wohngebäude integriert oder angebaut sind, sind Wandhöhen bis zu den Wandhöhen des entsprechenden Wohngebäudes zulässig.

Sonstige Überschreitungen der Wandhöhe sind nicht zulässig.

1.2.1.2.2

Gebäudehöhen Hauptgebäude

Die max. Gebäudehöhen werden für jedes Hauptgebäude an jeder Gebäudeecke in nachfolgender Tabelle festgesetzt

(Die in der Festsetzung bezeichneten Gebäudeecken beziehen sich ausschließlich auf den Hauptbaukörper und nicht auf Gebäudeecken etwaiger angebauter oder integrierter Garagen.)

Parz.- Nr.	Fl.Nr.	zu 1.: Max. Höhendif- ferenz Gebäude zur Straße (in m)		zu 2.: Max. Gebäudehöhen für Hauptgebäude (in m)			
		Hauptge- bäude	Garagen- gebäude	Nord- West Ecke	Nord- Ost- Ecke	Süd- Ost- Ecke	Süd- West- Ecke
1	1698	0,5	0,5	5,1	4,6	5,6	5,9
2	1699	0,5	0,7	5,0	4,6	5,6	6,1
3	1700	1,0	1,3	5,1	4,5	5,4	6,0
4	1702	1,0	1,0	4,8	4,9	5,7	5,7
5	1703	0,8	0,5	5,0	4,6	5,1	5,6
6	1705	1,0	1,0	5,6	4,1	4,6	6,0
7	1706	1,0	1,0	5,2	4,1	4,1	5,6
8	1707	1,0	0,7	5,1	4,8	5,3	5,7
9	1708	1,0	1,3	4,8	4,7	4,9	5,3
10	1709	0,7	1,2	5,9	5,0	4,7	5,8
11	1711	0,7	0,7	✓ 5,0	✓ 4,7	5,2	5,7
12	1712	0,5	0,5	4,9	4,7	5,4	5,4
13	1713	1,0	1,0	4,9	4,8	5,2	5,4
14	1714	1,0	1,0	5,1	4,9	5,3	5,4
15	1715	1,0	0,5	4,9	4,8	5,0	5,3
16	1719	0,5	0,5	5,5	5,2	5,2	5,5
17	1720	0,5	0,5	5,2	4,9	4,8	5,2
18	1721	0,5	0,5	5,1	5,0	4,6	5,0
19	1722	1,0	0,5	5,4	5,1	4,6	5,1

Parz.- Nr.	Fl.Nr.	zu 1.: Max. Höhendif- ferenz Gebäude zur Straße (in m)		zu 2.: Max. Gebäudehöhen für Hauptgebäude (in m)			
		Hauptge- bäude	Garagen- gebäude	Nord- West Ecke	Nord- Ost- Ecke	Süd- Ost- Ecke	Süd- West- Ecke
20	1723	0,5	0,5	5,3	4,7	5,0	5,5
21	1724	1,0	0,5	5,3	4,8	4,9	5,5
22	1727	0,6	0,6	6,0	5,2	4,6	5,1
23	1728	1,4	0,7	5,0	4,6	4,7	5,2
24	1729	1,4	1,3	5,2	4,7	5,0	5,4
25	1730	1,3	1,3	3,8	3,3	5,5	5,6
26	1731	1,3	0,6	4,3	3,8	5,6	5,9
27	1732	0,6	0,3	5,7	4,0	4,0	5,7
28	1733	0,5	0,5	5,7	4,0	4,0	5,7
29	1734	0,7	0,6	6,0	4,4	4,4	5,7
30	1735	0,6	0,5	6,1	5,1	4,3	5,9
31a	1736	1,2	0,2	5,2	4,6	4,0	4,6
31b	1737/1	1,0	0,5	5,9	5,2	4,6	5,2
31c	1737	2,3*	2,0*	6,0	5,2	4,5	5,4
32	1738	1,2	1,5	6,1	4,9	4,4	5,5
33	1739	1,5	1,8	6,0	4,8	4,7	5,7
34	1741	1,3	1,5	4,4	4,4	5,9	5,3
35	1742	1,2	1,5	3,9	3,8	5,9	6,0
36	1743	1,3	1,7	3,6	3,9	5,9	6,1
37	1744	1,3	1,7	5,5	3,6	4,3	6,1
38	1745	0,8	1,0	5,4	4,1	4,6	5,8
39	1746	0,4	0,6	5,5	4,6	4,9	5,8
40	1747	0,4	0,6	5,6	4,7	4,9	5,8

* gemessen zur Weizenstraße

Parz.- Nr.	Fl.Nr.	zu 1.: Max. Höhendif- ferenz Gebäude zur Straße (in m)		zu 2.: Max. Gebäudehöhen für Hauptgebäude (in m)			
		Hauptge- bäude	Garagen- gebäude	Nord- West- Ecke	Nord- Ost- Ecke	Süd- Ost- Ecke	Süd- West- Ecke
41	1749	1,4	1,0	5,8	4,6	5,5	6,0
42	1750	1,2	0,9	5,6	4,2	4,6	5,8
43	1751	1,0	0,8	5,6	4,3	4,7	6,1
44	1752	0,8	0,5	5,3	4,1	4,3	5,6
45	1753	0,8	0,5	5,8	4,3	5,3	6,1
46	1754	0,8	0,5	5,5	3,9	4,3	5,8
47	1756	1,0	0,8	3,3	4,3	6,1	5,9
48	1757	1,0	0,5	3,1	3,3	5,9	5,7
49	1758	1,0	0,8	3,4	4,2	6,3	6,0
50	1759	1,0	1,0	3,2	3,4	6,0	5,3
51	1760	0,7	0,5	5,7	3,9	3,9	5,8
52	1761	0,7	0,7	6,0	3,9	3,9	5,7
53	1762	0,7	0,5	5,9	3,5	3,5	5,5
54	1763	0,7	0,7	6,1	4,0	3,5	5,9
55	1765	0,3	0,4	5,0	4,8	4,9	5,2
56	1766	0,3	0,4	5,0	4,4	4,4	5,4
57	1767	0,3	0,4	5,0	4,4	4,3	5,4
58	1768	0,3	0,4	5,0	4,0	4,3	5,4
59	1769	0,3	0,4	5,0	4,2	4,7	5,4
60	1770	1,0	1,3	4,6	4,6	5,4	5,7
61	1771	1,0	0,4	5,1	4,6	5,7	6,0
62	1772	0,6	0,8	5,1	4,5	5,1	5,4
63	1774	1,0	0,5	5,6	4,2	4,7	5,8
64	1775	1,0	0,5	5,5	4,2	4,2	5,6

Parz.- Nr.	Fl.Nr.	zu 1.: Max. Höhendif- ferenz Gebäude zur Straße (in m)		zu 2.: Max. Gebäudehöhen für Hauptgebäude (in m)			
		Hauptge- bäude	Garagen- gebäude	Nord- West- Ecke	Nord- Ost- Ecke	Süd- Ost- Ecke	Süd- West- Ecke
65	1776	1,2	1,0	5,9	4,1	5,1	6,1
66	1777	1,2	0,5	5,8	3,6	4,1	5,9
67	1778	1,2	1,0	5,9	3,4	4,4	6,2
68	1779	1,2	1,0	6,0	3,3	3,8	6,3
69	1780	1,2	0,5	5,7	3,3	3,3	6,0
70	1781	1,2	1,0	6,1	3,7	4,0	6,6
71	1782	1,2	1,0	5,8	3,5	3,7	6,1
72	1783 ³⁴	1,2	1,0	6,2	4,2	4,5	6,8
73	1784	<i>e n t f ä l l t</i>					
74	1785	0,8	0,5	5,8	3,5	4,0	5,9
75	1786	0,7	0,5	5,5	3,2	3,5	5,8
76	1787	0,8	0,7	5,6	3,2	3,6	5,9
77	1788	1,0	0,7	5,7	3,1	3,6	6,1
78	1789	0,8	1,0	5,2	3,1	3,1	5,7
79	1790	1,0	1,0	4,7	4,3	5,3	5,7
80	1792	0,8	0,8	5,4	4,3	4,7	5,7
81	1793	0,8	0,8	5,4	4,3	4,6	5,7
82	1794	0,8	0,8	5,4	4,3	4,4	5,7

Die Tabelle wurde um die Spalte Fl.Nr. ergänzt!

Die **Veränderungen** gegenüber der Genehmigungsfassung sind durch eine **fett-kursive** Schrift gekennzeichnet!

Überbaubare Grundstücksflächen

(§23 BauNVO)

1. Bauverbotszone an der St 2084

Der Gebäudeabstand aller Gebäude (einschl. Nebenanlagen) zum zukünftigen Fahrbahnrand der ST 2084 muß in der Regel 15 m betragen. Eine punktuelle Unterschreitung bis auf einen Mindestabstand von 13,50 m Gebäude auf den Parzellen 15 und 18 (innerhalb der Baugrenzen!) kann hingenommen werden.

2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind eingeschossige Gebäudeteile gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig

1.3

Flächen für PKW-Stellplätze und ihre Zufahrten

(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Die offenen Stellplätze sind nur in unmittelbarer Zuordnung zu den Garagengebäuden und / oder zum öffentlichen Straßenraum auf dem Baugrundstück zulässig.

1.4

Zufahrten und Zugänge zur St 2084

Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten zur Staatsstraße St 2084 sind nicht zulässig.

1.5

Freizuhaltende Sichtfelder an der St 2084

1. Siehe Einzeichnungen im Plan

2. Innerhalb der gekennzeichneten Sichtfelder dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä., mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 80 cm über die Fahrbahnebene erheben. Anpflanzungen im Bereich des Sichtdreieckes sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

1.6 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Böschungen als Aufschüttungen bzw. Abgrabungen zu dulden.

1.7 Ver- und Entsorgung

1.7.1 Abfallbehälteranlagen auf Privatgrundstücken

Für die vorübergehende Aufnahme von festen Abfallstoffen sind Abfallbehälteranlagen in die Gebäude zu integrieren oder anzugliedern. Freistehende Unterstellbauten sind nicht zulässig. Die Be- und Entlüftung der Anlagen muß gewährleistet sein.

1.7.2 Hausabwasseranlagen

müssen an die gemeindliche Ortssammelkanalisation (Zentrale Abwasserbeseitigung) angeschlossen werden.

1.7.3 Hausdrainagen

Hausdrainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.

1.7.4 Oberflächenwasser

1.7.4.1 Oberflächenwasser von Dach- und anderen befestigten Flächen

Das auf Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf den Grundstücken nach DIN 4267 zu versickern. Das Abflußwasser von Dachflächen ist über ausreichend dimensionierte Versickerungsschächte abzuleiten. Ausführung und Bemessung der Schächte muß auf der Grundlage der Richtlinie A 138 (Abwassertechnische Vereinigung ATV 1990) erfolgen. Entsprechende Einrichtungen bedürfen eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens.

Von der Pflicht Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern, kann befreit werden, wer nachweist, daß auf seinem Grundstück in 5 m Tiefe noch kein versickerungsfähiger Boden ansteht.

Die Speicherung und Entnahme des Niederschlagswassers zu Nutzzwecken auf dem Grundstück ist zulässig.

Niederschlagswasser von anderen befestigten Flächen wie Garagenzufahrten und Terrassenflächen ist flächig (durchlässige Beläge) zu versickern.

1.7.4.2

Oberflächenwasser von Straßenflächen

Auf Straßenflächen anfallendes Niederschlagswasser ist in einseitig randliche Versickerungsanlagen einzuleiten. Diese Anlagen sind als kombinierte Mulden- und Rigolensysteme auszuführen und ausreichend zu dimensionieren. Ausführung und Bemessung der Mulden und Rigolen muß auf der Grundlage der Richtlinie A 138 (Abwassertechnische Vereinigung ATV 1990) erfolgen. Der möglichst gleichmäßige Übertritt des Abflußwassers in den Versickerungsgraben ist durch eine durchgehende randliche Tiefbordrinne zu gewährleisten. In Straßenbereichen mit starkem Längsgefälle sind die Mulden durch Bodenschwellen zu unterbrechen.

Die Entwässerungsgräben sind in den zentralen Versickerungsgraben entlang des großen Rankens bzw. die zentrale Versickerungsmulde am süd-westlichen Rand des Bebauungsgebietes einzuleiten. Der zentrale Versickerungsgraben ist ebenfalls als kombiniertes Mulden-Rigolen-System auszuführen.

Die zentrale Versickerungsmulde ist als Mulde mit flach ausgezogenen Böschungen im natürlich anstehenden Boden zu gestalten. Eine Vernässung randlicher Flächen ist auszuschließen. Sie ist randlich abwechselnd mit Erlen und Weiden laut Planzeichen und Röhricht zu bepflanzen. Der Versickerungsmulde ist ein Leichtstoffabscheider vorzuschalten.

Die nachhaltige Funktionsfähigkeit aller Versickerungsanlagen ist durch regelmäßige Unterhaltungsmaßnahmen der Gemeinde sicherzustellen.

Versickerungsgräben und -mulde bedürfen eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens. Vor der Baumaßnahme sind hydroaulische Nachweise erforderlich.

1.7.5

Stromversorgung und Fernsprechleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Leitungen sind auf den Grundstücken unterirdisch zu führen, -
Freileitungen sind nicht zulässig.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Festsetzungen zur Baugestaltung (Art. 11 BayBO)

2.1.1 Hauptgebäude

2.1.1.1 Baukörper

Hier entfallen die
Parz. 42 u. 43 und
71 u. 72

Entfällt! Hier ent-
stehen Einzelhäuser!

Doppel- und Reihenhäuser sind jeweils an den aneinandergebauten Flächen in Höhe und Breite profilgleich auszuführen.

Ausnahmsweise zulässig sind topographisch bedingte Höhenversätze bei Doppelhäusern nur zwischen den Parzellen 1 und 2 und 49 und 50, bei Reihenhäusern nur zwischen den Parzellen ~~42 und 43~~, 67 und 68, ~~71 und 72~~ bzw. zwischen Parz. 75 und 76.

~~Für das Winkelgebäude auf Parzelle 31 ist ein Höhenversatz an einer dafür geeigneten Stelle zulässig.~~

2.1.1.2 Maximale Gebäudebreiten

- | | |
|-------------------------------|-----------------------------|
| - Einzelhäuser | B max. = 10,00 m |
| - Doppelhäuser | B max. = 11,00 m |
| - Reihenhäuser | B max. = 11,50 m |
| - Mehrfamilienhaus | B max. = 11,00 m |

Entfällt!

2.1.1.3 Fensterlose Gebäudeseiten

sind nicht zulässig. Dies gilt nicht für bauordnungsrechtlich erforderliche Brandwände.

2.1.1.4 Kniestock

Für Wohngebäude mit einem Vollgeschoß im Dachgeschoß ist ein Kniestock bis zu einer max. Höhe von 0,50 m zulässig.

Für Gebäude mit einem Vollgeschoß im Untergeschoß ist kein Kniestock zulässig.

Die Kniestockhöhe wird gemessen:

- von Oberkante Fußboden (Rohdecke) im Dachgeschoß bis Unter-
kante Fußpfette.

Hausvor- und -rücksprünge bleiben hierbei unberücksichtigt.

2.1.1.5 Dachform und Dachneigung

Symmetrisches Satteldach mit beidseitig gleichen Dachneigungen.
Zulässig sind Neigungen von 38° bis 45°.

2.1.1.6 Dachgestaltung

2.1.1.6.1 Dachüberstände

Dachüberstände sind nur durchgehend parallel zum First zulässig;
rechtwinklig zur fertigen Gebäudefassade gemessen, dürfen sie
höchstens betragen:

- traufseitig bis zur unteren Sparrenkopfschnittkante 0,70 m
- giebelseitig bis Vorderkante Windbrett 0,50 m

2.1.1.6.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten müssen sich in Größe, Form und Ausführung dem
Hauptgebäude unterordnen.
Sie sind zulässig in Form von:

- A) Quergiebel
Nur in Verbindung mit Garagen (wie im Plan dargestellt)
- B) Zwerchgiebeln
- C) Dachgauben

Die max. zulässige Breite der Dachaufbauten beträgt für

- Quergiebel
mit Einzelgarage = 3,75 m
mit Doppelgarage = 6,00 m
- Zwerchgiebel = 1/3 der Gebäudelänge,
jedoch max. 3,75 m;
Überschreitung der 1/3 Gebäudelänge für
Garagen bis zu einer Gesamtbreite von
3,25 m.
- Dachgaube = 2,00 m

Der Abstand der Dachgauben und / oder Zwerchgiebel zur Ge-
bäudeecke sowie der Abstand einzelner Dachgauben und / oder
Zwerchgiebeln voneinander muß mindestens 1,50 m betragen.

Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten darf max. die Hälfte der
Dachlänge betragen.

- 2.1.1.6.3 Dachflächenfenster
In jede Dachfläche je Hauseinheit dürfen jedoch höchstens zwei gleichformatige Dachfenster mit einer lichten Glasfläche bis 1,25 m² je Fenster eingebaut werden.
Dachflächenbündige Formen werden vorgeschrieben.
- 2.1.1.6.4 Dacheinschnitte
wie z.B. Dachbalkone und ähnliches sind unzulässig!
- 2.1.1.6.5 Dachdeckung
Für Wohnhaus- und Garagendächer werden ausschließlich naturrote Dachziegel zugelassen.
Für Eingangs- und Balkonüberdachungen werden auch Falzbleche und Glas (Sicherheitsglas) zugelassen.
- 2.1.1.6.6 Solaranlagen
Das Anbringen von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie ist zulässig.
- 2.1.1.7 Fassadengestaltung**
Mauerwerksbauweisen mit reinen Putzfassaden und reine Holzbauweisen sowie dementsprechende Mischbauweisen sind zulässig.
- 2.1.1.7.1 Mauerwerksbauweise
Zulässig sind Wandflächen mit glatten oder rauhen Fassadenputzen ohne vorstehende Sims- und Sockelausbildungen.
Auffällig strukturierte Putze sind nicht zulässig.
- 2.1.1.7.2 Holzbauweise
Gebäudeteile und Bauelemente sind ausschließlich in handwerklichen Ausführungen herzustellen, - ortstypische, unauffällige Konstruktionen und Bauweisen in angemessenen Dimensionen sind zu wählen.
- 2.1.1.7.3 Holzverschalungen
Fassadenflächen der Dach- und Erdgeschosse können großflächige Brettverschalungen erhalten.

- 2.1.1.7.4 Balkone
Die Auskragung der Balkone vor der Gebäudefassade darf maximal betragen:
- traufseitig 1,50 m
 - giebelseitig 1,50 m

- 2.1.1.7.5 Fenster und Türen
Fenster und Fenstertüren dürfen nicht miteinander verbunden werden.

- 2.1.1.7.6 Farbgebung
Fassadenanstriche mit weißen oder hellen Pastelltönen sind zu wählen.

- 2.1.1.8 **Materialien**
Nachfolgend aufgeführte Materialien und Bauelemente wirken gestaltungsfremd, ihre Verwendung ist nicht zulässig:
- Wandverkleidungen aus Kunststoffplatten, Faserzementplatten und Metallelementen
 - Bauelemente aus Metall mit blanken Oberflächen
 - Bauelemente aus Kunststoffen in grellbunten Farben oder mit aufgedruckten Holzimitaten
 - Gebäudeteile mit Waschbetonoberflächen
 - Zufahrtstore aus Metallprofil-Werkstoffen
 - Eingangstüren, Fenster- und Fenstertüren aus Metall-Werkstoffen
 - Glasbaustein-Einbauten
 - Plexiglas-Elemente

2.1.2 **Garagengebäude**

sind als freistehende separate oder angebaute Gebäude, bzw. in Wohngebäude integriert zu errichten. Freistehende Garagen sind ausschließlich eingeschossig zulässig.

Bei angebauten und integrierten Garagen ist ein Dachgeschoßausbau zu Wohnzwecken zulässig.

Bei Grenzgaragen und Garagen mit einem geringeren Grenzabstand als 3 Metern ist ein Dachgeschoßausbau über dem Garagenabschnitt, der näher als 3,00 m an der Grenze liegt, unzulässig.

sig.
Der Dachgeschoßausbau über separaten Garagen ist nicht zulässig.

Die Garagen sind als Nebengebäude in einfachen Baukonstruktionen, in Material und Farbton auf das Hauptgebäude abzustimmen.

Entfällt!

~~Eine Tiefgarage ist ausschließlich auf Parz. 31 zulässig.~~

2.1.2.1

Maximale Gebäudebreite

1. max. Breite = 6,00 m

Entfällt!

~~2. Für die Tiefgarage auf Parzelle 31 sind die Baugrenzen für die Tiefgarage maßgebend.~~

2.1.2.2

Dachform und Dachneigung

Dachform und Dachneigung wie Hauptgebäude

2.1.2.3

Dachgestaltung

2.1.2.3.1

Dachüberstände

rechtwinklig zur fertigen Gebäudefassade gemessen, dürfen höchstens betragen:

- traufseitig bis zur unteren Sparrenkopfschnittkante
0,50 m

- giebelseitig bis Vorderkante Windbrett
0,30 m

2.1.2.3.2

Dachgauben

Die max. zulässige Breite von Dachgauben beträgt 1,50 m. Der Abstand der Dachgauben zur Gebäudeecke sowie der Abstand einzelner Dachgauben voneinander muß mind. 1,50 m betragen.

Dachgauben bis zu 3,00 m Entfernung vom Nachbargrundstück sind unzulässig.

2.1.2.3.3

Dachflächenfenster

Je Dachfläche sind max. zwei gleichformatige und flächenbündige Dachflächenfenster bis max. 1,25 m² je Fenster zulässig.

Dachflächenfenster bis zu 3,00 m Entfernung zum Nachbargrundstück sind unzulässig.

2.1.2.3.4

Dacheinschnitte
sind nicht zulässig.

2.1.2.4

Garagentore

Doppelgaragen müssen auf der Einfahrtsseite für jeden Stellplatz getrennte Einfahrten erhalten.

2.1.2.5

Materialien und Bauart

Die Festsetzungen für Hauptgebäude gelten sinngemäß.

Garagengebäude können ringsum wandhohe Bretterschalungen erhalten.

2.2

Abfallbehälteranlagen

An die Gebäude angegliederte Anlagen sind in unauffälliger, einfacher Bauart zu errichten.

2.3

Antennenanlagen

Bei Überdachantennenanlagen sind unauffällige Bauweisen zu wählen.

2.4

Außenanlagen

Nicht zulässig sind Werkstein-Pflasterbeläge in roten oder bunten Einfärbungen und Farbtönen und bituminöse Decken.

Zulässig sind Pflasterbeläge aus Naturtonziegeln in brandroten Farbtönen.

Entfällt!

~~Ausnahme: wird eine Bituminöse Decke für die Tiefgaragenzufahrt für Parzelle 31 zugelassen.~~

2.4.1

PKW-Stellplätze und Einfahrten

Stellplätze und Einfahrten auf den Grundstücken müssen befestigt, die Belagsdecken wasserdurchlässig und die Untergründe versickerungsfähig sein.

2.4.2

Einfriedungen

1. Allgemeines:

Garagen- und Hofzufahrten sowie Vorgärten von Reihenhäusern (Hausgruppen) dürfen nicht eingefriedet werden. Dies gilt nicht für Grundstücke an der St 2084 bzw. an den Planwegen K und L.

Einfriedungen sind nur als einfache Staketenzäune, senkrechte Bretter- oder Lattenzäune (kein Jägerzaun) bis max. 1,20 m Höhe über dem anschließenden Gelände zulässig.

Für Einfriedungen zwischen Grundstücken untereinander sind auch Maschendrahtzäune bis 1,20 m Höhe zulässig.

Stein- und Betonsockel, Gartenmauern und Heckenpflanzungen in geometrischer Formgestaltung sind nicht zulässig.

Hofeinfahrtstore und Gartentüren sind in der Bauweise der jeweiligen Zaunart herzustellen.

Einfriedungen müssen sich dem Geländeverlauf anpassen und in das Umfeld einfügen.

2. Einfriedungen an der St 2084 (an den Planwegen K u. L):

Es wird die lückenlose Einfriedung der Baugrundstücke zwingend vorgeschrieben. Die Entfernung zum Fahrbahnrand der St 2084 muß mindestens 4,50 m betragen. Innerhalb der freizuhaltenen Sichtfelder dürfen sich Zäune nur bis max. 0,80 m über die Fahrbahnebene der St 2084 und der Planstraße A erheben.

2.4.3

Stützmauern

Die Errichtung von Stützmauern ist unzulässig.

2.4.4

Geländeabgrabungen und -anschüttungen

Abgrabungen und Anschüttungen zur Bildung einer Terrassenfläche sind maximal bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig.

Sogenannte „Lichtgräben“ zur Belichtung von Kellerräumen sind nicht zulässig.

2.5

Werbeanlagen und Schilder

1. Blinkende und bewegliche Werbeanlagen, Kletterschriften und Werbeanlagen über mehrere Geschosse sowie Fahnenmastwerbungen sind nicht zulässig.

2. Aufgesetzte Schriften an oder in Verbindung mit Gebäuden sind nur zulässig als

- ausgeschnittene oder aufgesetzte Schriften,
- nicht selbstleuchtende Einzelbuchstaben mit Hinterbeleuchtung oder
- als beleuchtete Bemalung.

Signalfarben oder sonstige grelle Farben sind nicht zulässig.

3. Werbende oder sonstige Schilder sind innerhalb der Bauverbotszone an der St 2084 nicht zulässig. Außerhalb der Bauverbotszone sind sie so anzubringen, daß die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers auf der o.g. Straße nicht gestört wird.

2.6 Abstandsflächen

2.6.1 Hauptgebäude

Art. 6 BayBO ist einzuhalten.

2.6.2 Garagengebäude

Garagen dürfen innerhalb der Baugrenzen als Grenzgaragen und abweichend von Art. 7 Abs. 4 BayBO auch mit einem Abstand zwischen 1 m bis 3 m von der Nachbargrenze errichtet werden, wenn die Grenzbebauung auf dem Nachbargrundstück durch entsprechende Baugrenzen ausgeschlossen ist. Für Garagen, die mit 1 bis 3 m Entfernung von der Nachbargrenze errichtet werden, müssen die übrigen Bestimmungen nach Art. 7 Abs. 4 BayBO entsprechend Grenzgaragen eingehalten werden und Fenster an der dem Nachbargrundstück zugewandten Seite sind ausgeschlossen.

3

Festsetzungen zur Grünordnung

(Baugesetzbuch -BauGB- in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 und Art. 98 Bayerische Bauordnung - BayBO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.1994)

3.1

Öffentliche Grünflächen

3.1.1

Allgemeine Pflanzhinweise

Für alle Gehölzpflanzungen in öffentlichen Grünflächen gelten folgende Mindestpflanzqualitäten:

- Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt,
Stammumfang 18 - 20
- Sträucher: Heister, 3 x V., 100 - 150

Alle Gehölze müssen den Qualitätsanforderungen des BDB entsprechen.

Die Pflanzung muß in der unmittelbar auf die Fertigstellung der Gebäude und Erschließungsanlagen folgenden Pflanzperiode erfolgen. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

3.1.2

Grünachse zwischen Friedhof und südlicher Bebauungsgrenze

Die zentrale Grünachse zwischen Friedhof und südlicher Bau-
bietsgrenze einschließlich der in östlicher und westlicher Richtung
anschließenden Grünzüge ist als naturnahe Erholungsfläche
anzulegen. Die gegebene Geländemorphologie (großer Ranken)
sowie der Gehölzbestand sind dauerhaft zu erhalten.

Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume und Strauchgruppen
sind durch die Gemeinde zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Es sind ausschließlich heimische Gehölze aus der Artenliste unter
Punkt „Bepflanzung“ zu verwenden.

Abweichend davon dürfen jedoch in der öffentlichen Grünfläche
nicht gepflanzt werden:

- Euonymus europaeus
- Ligustrum vulgare
- Lonicera xylosteum

- Viburnum opulus
- Viburnum lantana
- Sambucus racemosa

Die Begrünung aller gehölzfreien Vegetationsflächen hat durch die Einsaat einer artenreichen und standortangepaßten Wiesenmischung zu erfolgen. Die Pflege beschränkt sich auf höchstens zweimalige Mahd pro Jahr.

Eine einfache Fußwegerschließung ist vorzusehen und mit wassergebundener Wegedecke auszuführen. Der Wegverlauf bleibt der weiterführenden Planung vorbehalten.

Sitzgelegenheiten entlang des Fußweges sind vorzusehen.

Der südliche Bereich der Grünachse ist gemäß Punkt „Oberflächenwasser von Straßenflächen“ als Versickerungsmulde naturnah anzulegen.

3.1.3

Spielplatz

Innerhalb der zentralen Grünachse ist an der durch Pflanzeichen gekennzeichneten Stelle ein Kinderspielplatz zu errichten. Die exakte räumliche Ausbildung des Spielbereiches bleibt der weiterführenden Planung vorbehalten. Dabei ist jedoch zu beachten:

- Integration des Spielplatzes in die Landschaft; fließender Übergang von Kernspielbereich zum ebenfalls als Spielraum nutzbaren übrigen Landschaftsraum
- Mindestgröße des Kernspielbereiches 250 m²
- Naturnahe Gestaltung unter Berücksichtigung landschaftlicher Gegebenheiten und unter Verwendung natürlicher Materialien

Die Bepflanzung im Spielplatzbereich gemäß Planzeichen ist in die Gesamtplanung zu integrieren. Zusätzliche Pflanzungen gemäß den Artenlisten unter Punkt „Bepflanzung“ mit den Einschränkungen von Punkt „Grünachse zwischen Friedhof und südlicher Bebauungsgrenze“ sind möglich.

3.1.4

Grünfläche an der Planstraße A

Der Bereich gegenüber der Einmündung der verlängerten Bräustraße in die nördliche Erschließungsstraße zwischen Scheyerer- und Weiherstraße ist als kleine öffentliche Grünfläche zu gestalten. Die Gehölzpflanzung erfolgt gemäß Planzeichen mit Arten aus der unter Punkt „Bepflanzung“ aufgeführten Liste. Der Platz

darf bis zu maximal 50 % durch versickerungsfähige Beläge befestigt werden.

3.1.5

Grünfläche bei Fußwegkreuzung im östlichen Geltungsbereich

Die öffentliche Grünfläche bei der Fußwegkreuzung im östlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als kleiner Dorfplatz zu gestalten. Im Mittelpunkt ist eine Winterlinde zu pflanzen. Die Platzbefestigung muß mit versickerungsfähigem Belag erfolgen und auf höchstens 50 % der Platzgröße beschränkt bleiben. Sitzgelegenheiten sind vorzusehen.

3.1.6

Straßenbegleitgrün

Die einseitigen randlichen Versickerungsmulden (s. Punkt „Oberflächenwasser von Straßenflächen“) sind als Grünstreifen mit einer Mindestbreite von 2,00 m auszuführen.

Die Gehölzpflanzung entlang der Planstraße A erfolgt gemäß den Planzeichen im Bereich der einseitigen randlichen Versickerungsmulden. Zur Verwendung kommt ausschließlich Spitzahorn (*Acer platanoides*).

Die übrigen Straßenräume sind gemäß Planzeichen randlich gemischt mit kleinkronigen Bäumen zu bepflanzen. Folgende Arten können verwendet werden:

- | | |
|---------------------------|--------------|
| - <i>Acer campestre</i> | Feldahorn |
| - <i>Betula pendula</i> | Birke |
| - <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| - <i>Prunus avium</i> | Vogelkirsche |
| - <i>Sorbus aria</i> | Mehlbeere |
| - <i>Sorbus aucuparia</i> | Eberesche |
| - Obstbäume | |

Es gelten die Allgemeinen Pflanzfestsetzungen.

3.2 Private Grünflächen

3.2.1 Grünflächen entlang der Planstraßen

Die Grünflächen sind ohne scharfe Trennung höhengleich an befestigte Verkehrsflächen anzuschließen.

3.2.2 Anpflanzungen im Bereich von Straßeneinmündungen

1. Im Bereich von Straßeneinmündungen, an befahrenen Wegen und neben Hof- und Garagenausfahrten dürfen notwendige Sichtfelder für Straßenverkehrsabläufe nicht eingeschränkt werden. Nur niederwüchsige Sträucher bis 0,8 m Höhe oder einzelstehende, hochstämmige Bäume mit einem Astansatz über 2,25 m Höhe, bezogen auf die OK der Verkehrsfläche, sind hier zulässig.

2. Anpflanzungen im Bereich des freizuhaltenden Sichtfeldes an der St 2084 sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

3.2.3 Bepflanzung

Auf den Privatgrundstücken ist je angefangene 200 m² nicht bebaubare Grundstücksfläche mindestens ein Baum aus der nachfolgenden Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die von der Gemeinde auf den Grünflächen im Straßenraum durchzuführenden Gehölzpflanzungen werden dabei nicht angerechnet. Die Gehölzauswahl muß mindestens einen Obstbaum enthalten. Die Pflanzung muß in der unmittelbar auf die Fertigstellung der Gebäude und Erschließungsanlagen folgenden Pflanzperiode erfolgen. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

Obstgehölze:

- Apfel in Sorten
- Birne in Sorten
- Zwetschge in Sorten
- Kirsche in Sorten
- Walnuß

Pflanzqualität: Hochstämme

Andere Gehölze:

- | | |
|-----------------------|------------|
| - Acer campestre | Feldahorn |
| - Acer platanoides | Spitzahorn |
| - Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| - Betula pendula | Hängebirke |

- Carpinus betulus	Hainbuche
- Corylus avellana	Hasel
- Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
- Prunus avium	Vogelkirsche
- Quercus robur	Stiel-Eiche
- Sorbus aucuparia	Vogelbeere
- Tilia cordata	Winterlinde

Mindestpflanzqualität:

Heister, 2 x V., 100 - 150

Alle Bäume müssen den Qualitätsanforderungen des BDB entsprechen.

3.2.4

Sichtschutzwände

zwischen den Doppel- und Reihenhaushausgrundstücken dürfen nur auf der Wohngartenseite entlang der Parzellengrenze errichtet werden; - Palisaden-Bauelemente mit einer Tiefe bis zu 3,00 m vor der Gebäudefassade und einer Wandhöhe bis 2,00 m sind zulässig.

Material: Holz; die Wände sind beidseitig großzügig mit heimischen Rankgewächsen zu begrünen.

3.2.5

Gartenterrassen und Gartenwege

sollen nicht unnötig groß angelegt werden. Es sind vorrangig versickerungsfähige Beläge wie Kies, Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine zu verwenden. Mit Pflasterbelägen befestigte Flächen bis 25 m² sind zulässig.

Die Asphaltierung von Terrassen und Wegen ist unzulässig.

3.2.6

Freiflächengestaltungspläne

für jede Grundstücksparzelle ist ein Freiflächengestaltungsplan als Bestandteil des Bauantrages einzureichen. Er muß mindestens eine Darstellung im Maßstab 1 : 200 mit Beschreibung enthalten über:

- Geländeniveau
Darstellung des bestehenden und des geplanten Geländeverlaufes in allen vier Fassadenansichten mit Anschluß an die Erschließungsstraße und Angabe der Gebäudehöhen mindestens

an allen vier Gebäudeecken (an den Traufseiten) nach der Höhenberechnung nach Punkt „Gebäudehöhe“.

- Lage, Größe und Art der befestigten Flächen und baulicher Anlagen wie Einfriedungen, Stützmauern, Stufen, Wasserbecken, Geräteschuppen
- Vegetationsflächen
- Gehölzpflanzungen mit Angabe von Artnamen, Anzahl und Pflanzqualität
- Lage, Art und Dimensionierung von Versickerungseinrichtungen

Alternativ können die geforderten Darstellungen auch in den Eingabeplan integriert werden.

4 Empfehlungen

4.1 PKW-Stellflächen und Einfahrten

Für selten befahrene Stellflächen und Zufahrten sollte Schotterterrassen bevorzugt verwendet werden.

Für häufig befahrene Stellflächen und Einfahrten sollten Pflastersteinbeläge mit leicht rauen Oberflächenstrukturen, verlegt mit offenen Fugen, vorrangig verwendet werden.

4.2 Oberflächenwasser von Dachflächen

Empfohlen wird die Verwendung des Dachwassers zur Gartenbewässerung; Speicherung des Wassers mittels Zisternen.

4.3 Keller

Da Schichtwasseraustritte nicht ausgeschlossen werden können, sollten Keller wasserdicht ausgeführt werden.

4.4 Antennenanlagen

für Rundfunk- und Fernseh-Empfang sollen, wenn empfangstechnisch möglich, im Dachraum der Gebäude installiert werden.

4.5 Empfehlungen zur Baugestaltung

4.5.1 Baukörper

Die Gebäude sollten als klare, rechteckige Baukörper ausgebildet werden; Anbauten sind möglichst nur als Quer- bzw. Zwerchgiebel oder in Form einer an das Hauptgebäude angestellten Konstruktion (z.B. Wintergärten) auszubilden.

Fassadenhohe Baukörpervor- und -rücksprünge sowie Gebäudeeinschnitte sind zu vermeiden. Auf Erkervorbauten sollte weitestgehend verzichtet werden.

4.5.2 Dachüberstände

Im Sinne der regionaltypischen Bautradition sollte auf Dachüberstände verzichtet werden.

Vordächer über Hauseingängen und Balkonen sind vorzugsweise in geneigten Dachformen, in Holzbauweise oder leichter Stahlglaskonstruktion zu errichten.

Über Balkonen an der Giebelseite der Gebäude können separate Vordächer errichtet werden.

4.5.3

Solaranlagen

In Form- und Farbgebung zurückhaltende Bauarten sollen eingesetzt werden. Sie können auch auf Garagendächern angebracht werden.

4.5.4

Balkone

Bei Hanghäusern ist eine aufgeständerte Terrasse auf Erdgeschoßebene sinnvoll. Die Auskragung kann hierbei größer sein als bei Balkonen.

Balkonbrüstungen sind in schlichter Formgebung auszuführen, kleinmaßstäbliche Dimensionen sollen gewählt werden. Brüstungselemente sind mit einfachen Rund- oder Vierkantstäben zu gestalten.

4.5.5

Fenster und Türen

Fenster, Fenstertüren und Hauseingangstüren sollen handwerklich gestaltet sein. Fenster und Fenstertüren sind vorzugsweise als stehende Rechteckformate 2-flügeliger Bauart auszubilden; Fenster bis zu einer lichten Glasfläche von 1,20 m² dürfen auch quadratische Formate aufweisen.

Bei der Fassadengestaltung ist darauf zu achten, daß nicht zu viele verschiedene Fenstertypen eingesetzt werden.

4.5.6

Anstriche

Wand- und Fassadenanstriche, sowie die Holzschutzanstriche für Holzteile sollten mit gesundheitlich unbedenklichen Farbstoffen und Lasuren ausgeführt werden.

4.5.7

Garagentore

sollen handwerklich gestaltet sein, einfache Formen sind zu wählen.

Als Einfahrtstore werden geschlossene Tore 2-flügeliger Bauart

mit einer lichten Einfahrtsbreite von höchstens 2,50 m vorgeschlagen.

Werkstoffempfehlung: heimische Holzarten.

4.5.8 Einfriedungen

Materialempfehlung: heimische Holzarten.

Die Zäune sollten ca. einen Meter hinter den Grundstücksgrenzen errichtet werden.

4.5.9 Materialien

Als Holzwerkstoff sollten ausschließlich heimische Hölzer verwendet werden.

4.6 Empfehlungen zur Grünordnung

4.6.1 Straßenbegleitgrün

Weitere über die Festsetzungen der Planzeichen hinausgehende standortgerechte Pflanzungen von Strauch und Kleinbaumgruppen entsprechend den Artenlisten unter Pkt. „Bepflanzung“ werden empfohlen.

Bei allen nicht gehölzbestandenen Vegetationsflächen öffentlicher Grünflächen soll möglichst eine Ansaat mit artenreichen Wiesensmischungen mit hohem Kräuteranteil mit anschließender extensiver Pflege erfolgen.

4.6.2 Bepflanzung von Privatgrundstücken

In den offenen Vorgartenbereichen sollten folgende Gehölze **nicht** verwendet werden:

- Buntlaubige Gehölze
- Immergrüne Bäume, Sträucher und Bodendecker
- Koniferen
- Säulen-, Hänge-, Kugelformen von Laubgehölzen

die übrige Gehölzpflanzung auf Privatgrundstücken soll sich überwiegend auf die Verwendung einheimischer Gehölze oder alter Kulturarten beschränken. Eine dörfliche Gartengestaltung nach dem Vorbild traditioneller Bauerngärten ist anzustreben. Wiesen-

flächen sollen möglichst artenreich (Blumenwiese) angelegt und extensiv gepflegt werden.

Empfehlungen zur Gehölzauswahl s.o. sowie:

Heimische, standortangepaßte Sträucher:

- | | |
|----------------------|---------------------|
| - Cornus mas | Gelber Hartriegel |
| - Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| - Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| - Ligustrum vulgare | Liguster |
| - Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| - Prunus spinosa | Schlehe |
| - Rosa canina | Hundsrose |
| - Salix caprea | Salweide |
| - Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| - Sambucus racemosa | Trauben-Holunder |
| - Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| - Opulus lantana | Gemeiner Schneeball |
| - Beerenobst | |

5 Hinweise

5.1 Wasserwirtschaft

Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet wird an die öffentliche Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen.

Wassergefährdende Stoffe

Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

5.2 Stromversorgung

Hausanschluß

Die Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der IAW angeschlossen. Die Hausansschlußkabel enden in Wandnischen oder in a.P.-Hausanschlußkästen im Keller, an der der Straßenseite zugewandten Hauswand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern integriert, d.h. auf Privatgrund gesetzt.

5.3 Dachraumausbau über angebauten oder integrierten Garagen

Der Dachraum über angebauten oder integrierten Garagen kann zu Wohnzwecken ausgebaut werden.

5.4 Einfriedungen

Einfriedungen zwischen Hausgärten können auch durch die Pflanzung von Sträuchern erfolgen.