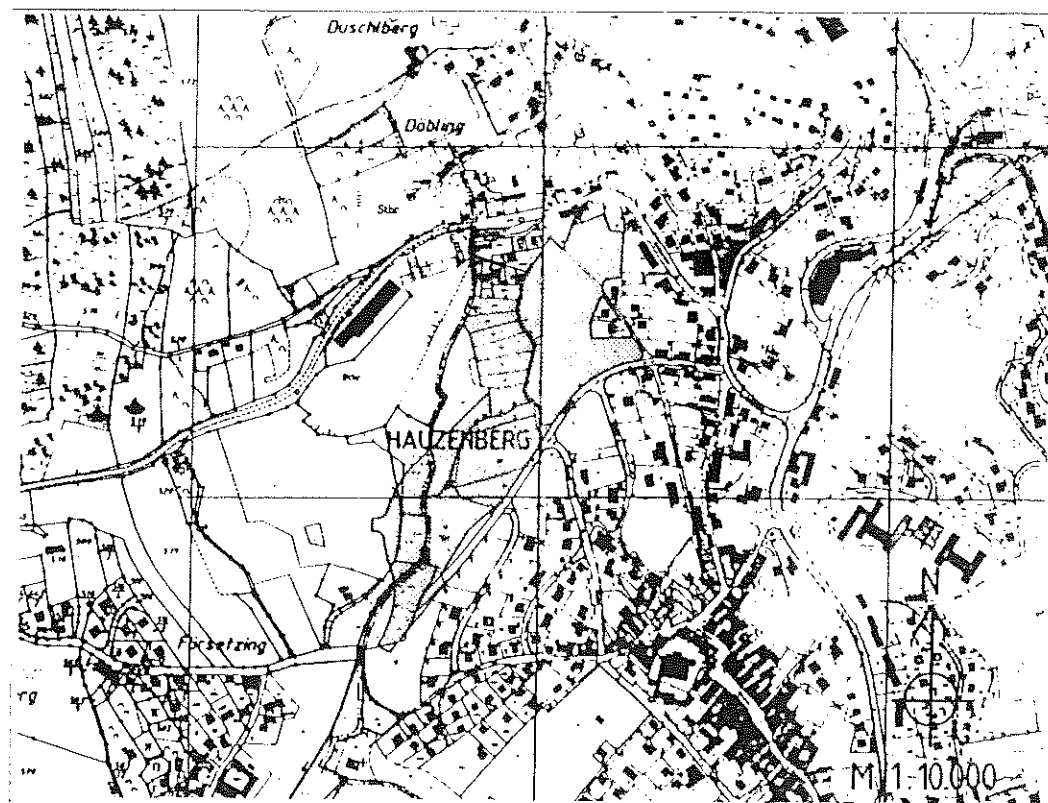


B E B A U U N G S P L A N W I N K E L F E L D



GEMEINDE : HAUZENBERG
LANDKREIS : PASSAU
REGIERUNGSBEZIRK : NIEDERBAYERN

BESTANDSAUFNAHME 11/93

PLANAUSARBEITUNG 01 - 03/94

GEÄNDERT 2. AUSLEGUNG 04/97

GEÄNDERT 3. AUSLEGUNG 11/97

GEÄNDERT _____

GEÄNDERT _____

DATUM 28. NOVEMBER 1997

AUFGESTELLT:

ARCHITEKT DIPL. ING.

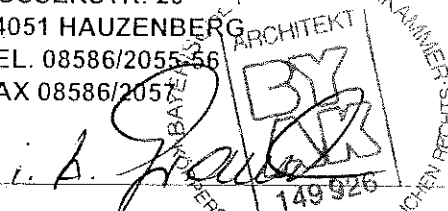
FESSL + TELLO + PARTNER

KUSSERSTR. 29

94051 HAUZENBERG

TEL. 08586/2055-56

FAX 08586/2057



NACH § 3 ABS. 3 BAUGB WIRD BESTIMMT, DAß BEDENKEN UND ANREGUNGEN NACH BEREITS ERFOLGTER 1. UND 2. AUSLEGUNG NUR ZU DEN ERGÄNZTEN ODER GEÄNDERTEN TEILEN VORGEBRACHT WERDEN KÖNNEN.

PLANUNTERLAGEN

AMTLICHE FLURKARTEN DES VERMESSUNGSAMTES PASSAU IM MASSTAB 1/1000 UND 1/5000. NACH ANGABE DES VERMESSUNGSAMTES ZUR GENAUEN MASSENTNAHME NICHT GEEIGNET. HÖHENSCHICHTLINIEN SIND VON EINEM VERMESSUNGSBÜRO EIGENS ANGEFERTIGT WORDEN, BZW. DURCH EIGENE AUFNAHMEN ERGÄNZT. ZUR HÖHENENTNAHME FÜR INGENIEURTECHNISCHE ZWECKE NUR BEDINGT GEEIGNET. DIE ERGÄNZUNG DES BAUBESTANDES, DER TOPOGRAPHISCHEN GEGEBENHEITEN, SOWIE DER VER- UND ENTSORGUNGSTECHNISCHEN EINRICHTUNGEN ERFOLGTE IM FEBRUAR 1994 (KEINE AMTLICHE VERMESSUNGSGENAUIGKEIT). FÜR NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE PLANUNGEN UND GEGEBENHEITEN KANN KEINE GEWÄHR ÜBERNOMMEN WERDEN.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1. Bauweise, Art + Maß der Nutzung

0.1.1. Bauweise

Zulässig ist offene und geschlossene Bauweise innerhalb der Baugrenzen.
Die Reihenanlage im WA ist bei den Mittelhäusern ohne Grenzabstand als Hausgruppe zu errichten.

0.1.2. Art + Maß der Nutzung

a) Im WA:

Maximal zulässige GRZ = 0,4

Maximal zulässige GFZ = 0,8

Nach § 17 Abs. 2 wird festgelegt, daß im Bereich der Reihenhäuser aus städtebaulichen Gründen die Obergrenzen der GRZ und GFZ überschritten werden können.

Die maximale Ausnutzung regelt sich hier nach der Baugrenze bzw. der Geschosshöhe.

b) Im SO_(EK)

Maximal zulässige GRZ = 0,5

Maximal zulässige GFZ = 1,0

Die maximale Geschosshöhe je Einzelladen darf 800 m² nicht überschreiten.

0.1.3. Im Bereich des SO_(EK) wird folgendes festgelegt:

a) Die max. Gesamtverkaufsfläche für zentrenrelevante Non-Food-Sortimente darf insgesamt 5.400 m² nicht überschreiten.

b) Darüber hinaus dürfen folgende Verkaufsflächen einzelner Branchen bzw. Betriebstypen nicht überschritten werden:

- Drogerie	400 m ²
- Textilien (Bekleidung)	1.600 m ²
- Heimtextilien, Kurzwaren	500 m ²
- Baumarkt	
insges. max. 2.500 m ² , davon überdacht	2.000 m ²
- Gartenmarkt	
insges. max. 2.000 m ² , davon überdacht	1.500 m ²
- Elektroartikel („Weiße Ware“), Leuchten	300 m ²
- Elektroartikel („Braune Ware“)	300 m ²
- Sport-, Campingartikel	300 m ²
- Zoofachhandel	100 m ²
- Farben, Tapeten, Bodenbeläge	400 m ²
- Schuhe	360 m ²
- Spielwaren	160 m ²
- Foto	80 m ²
- Optik	50 m ²
- Uhren, Schmuck	60 m ²
- Bücher	80 m ²
- Papierwaren, Bürobedarf	200 m ²
- Büromaschinen, Personalcomputer	400 m ²
- Glas, Geschenkartikel	150 m ²
- Fahrräder	150 m ²

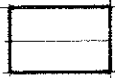

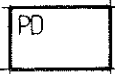
c) Andere Branchen des Einzelhandels sowie Sonderbetriebsformen des Einzelhandels wie Factory-Outlet-Center (Verkauf durch Hersteller direkt an Endverbraucher) und Restpostenverkaufseinrichtungen sind ausgeschlossen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.2. Baugrundstücksflächen

- 0.2.1. Bei geplanten Einzelhausgrundstücken mind. 400 m²
Bei geplanten Reihenhaushausgrundstücken mind. 170 m²

0.3. Firstrichtungen

- 0.3.1.  Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich bei den entsprechend gekennzeichneten Gebäuden.
- 0.3.2.  Zeltdach, festgesetzt
-  Pultdach, festgesetzt

0.4. Einfriedungen

- 0.4.1. Art und Ausführung : Zulässig sind nur Holzlattenzäune mit senkrechten Latten; Lattenbreite = 6 cm. Der Zaun ist zu hinterpflanzen
Höhe des Zaunes : Maximal 0,80 m
Vorgärten und sonstige private Grünflächen : Die Vorgärten und sonstigen privaten Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.
- 0.4.2. Sockel und Pfeiler irgendwelcher Art sind nicht erlaubt
- 0.4.3. Wenn möglich, sollte jedoch auf das Umzäunen der Grundstücke verzichtet werden, statt dessen sollte die Einfriedung mit Büschen und Sträuchern erfolgen.
- 0.4.4. Im Bereich der Sondergebietsflächen ist eine Einzäunung zur Josef-Greschniok-Straße unzulässig.

0.5. Garagen und Nebengebäude

- 0.5.1. Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldach oder Pultdach auszuführen, und dem Hauptgebäude durch die gleiche Dachdeckung wie das Hauptgebäude anzupassen.
- 0.5.2. Wandhöhe der Grenzgaragen max. 3,00 m.
Bei Hanglage wird festgelegt, daß die zulässige Traufhöhe beiderseits der Garagen 2,60 m, gemessen von der Garagenzufahrt aus, betragen darf.
- 0.5.3. Kellergaragen sind unzulässig.
- 0.5.4. Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mind. 5 m, zur Straße hin nicht eingezäunt, freigehalten werden.
- 0.5.5. Bei an den Grundstücksgrenzen zusammengebauten Garagen sind diese in Höhe, Dachform und Dachneigung einheitlich zu gestalten.
Dachkehlen sind unzulässig.
Garagentore sind mit senkrechter Holzverschalung auszuführen.
- 0.5.6. Tiefgaragen
- a) Im WA-Bereich
Im Bereich der Reihenanlage im Norden des Bbauungsplanes sind Einzelgaragen unzulässig. Hier sind Tiefgaragen (bzw. eine größere Tiefgarage) zwingend vorgeschrieben.
Die im Plan angegebenen Zufahrten sind als Vorschlag anzusehen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

b) Im SO-Bereich

Im Bereich der Sondergebiete dürfen die Außen-Stellplätze nur an den vorgesehenen Stellen gebaut werden.

Die restliche Anzahl der Stellplätze, welche für die einzelnen Bereiche nach BayBO gefordert werden, sind in Tiefgaragen unterzubringen.

Die im Plan angegebenen Zufahrten sind ebenfalls als Vorschlag anzusehen.

0.6. Geländeverhältnisse

0.6.1. Geländebewegungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

0.6.2. Nicht zulässig sind Geländeanschlüpfungen oder Abgrabungen um z.B. bei einem Hanggelände statt einem Hanghaus eine ebenerdige Bebauung zu erreichen.

0.6.3. Mit den Bauanträgen sind Grundstücks-Nivellements einzureichen, welche den genauen vorherigen und nachherigen Geländeverlauf zeigen.

0.7. Gebäude

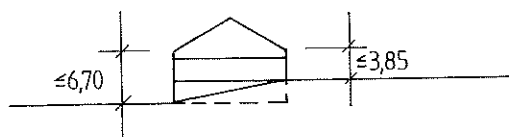
0.7.1. Festsetzungen für WA

0.7.1.1. Zulässig bei II (Maximal 2 Vollgeschosse):

a) Untergeschoß und Erdgeschoß

(Bei Geländeneigung von mehr als 1,50 m auf die Haustiefe)

Ausbau des Dachgeschosses ist zulässig

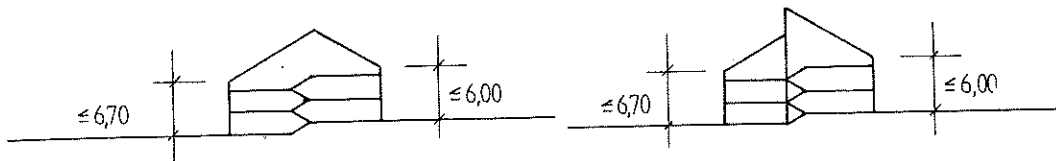


- Dachform : Satteldach 24° - 32°
(Bei den einzelnen Reihenhausergruppen sind nur gleiche Dachneigungen zulässig)
Krüppelwalmdach ist unzulässig
- Dachdeckung : Ziegel naturrot
- Dachgauben : unzulässig; Dacheinschnitte sind bei den Reihenhäusern zulässig; Ansonsten unzulässig.
- Kniestock : zulässig max. 0,80 m von OK Rohfußboden bis OK Pfette bei Reihenhäusern
zulässig max. 0,50 m von OK Rohfußboden bis OK Pfette bei Einzelhäusern
- Traufhöhe : Talseits max. 6,70 m
Bergseits max. 3,85 m
- Sockelhöhe : Umlaufend max. 0,20; Sockel darf optisch nicht abgesetzt sein.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

b) Höhenversetzte Geschosse

Geländeneigung ca. 1,50 m auf die Haustiefe
Ausbau des Dachgeschosses ist zulässig



Dachform : Satteldach oder versetzte Pultdächer 24° - 32°
Krüppelwalm ist unzulässig

Dachdeckung : Ziegel naturrot

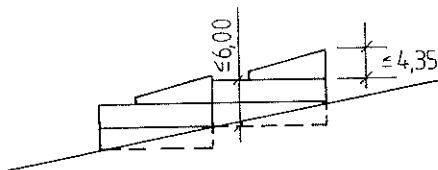
Dachgauben : unzulässig

Kniestock : zulässig max. 0,80 m von OK Rohfußboden bis OK Pfette bei Reihenhäusern
zulässig max. 0,50 m von OK Rohfußboden bis OK Pfette bei Einzelhäusern
Bei Satteldach ist der First im mittleren Drittel der Hausbreite anzuordnen.

Traufhöhe : Bei Satteldach : talseits max. 6,70 m
: bergseits max. 6,00 m
Bei versetzten Pultdächern : talseits max. 6,70 m
: bergseits max. 6,00 m

Sockelhöhe : Umlaufend max. 0,20 m; Sockel darf optisch nicht abgesetzt sein.

c) Untergeschoß und Erdgeschoß und Dachgeschoß (Im Bereich der Parzellen 15 bis 18)



Anordnung der Pultdächer mit Freisitzen zwingend vorgeschrieben wie im Plan dargestellt

Dachform : Pultdach 20° - 24°

Dachdeckung : Ziegel naturrot

Dachgauben : unzulässig; Dacheinschnitte zulässig.

Firsthöhe : Ab OK Decke über EG bis UK Sparren max. 4,35 m

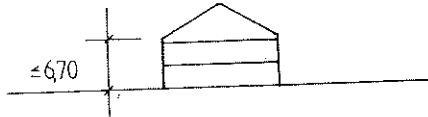
Höhe bis
Terrasse : Max. 6,00 m

Sockelhöhe : Umlaufend max 0,20 m; Sockel darf optisch nicht abgesetzt sein.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

d) Erdgeschoß und Obergeschoß

Bei ebenem Gelände oder Geländeneigung von weniger als 1,50 m auf die Haustiefe.
Ausbau des Dachgeschosses ist zulässig



- Dachform : Satteldach 24° - 32°
Krüppelwalmdach unzulässig
- Dachdeckung : Ziegel naturrot
- Dachgauben : unzulässig
- Kniestock : Zulässig konstruktiver Kniestock bis max. 0,50 m von OK Rohfußboden bis OK Pfette
- Traufhöhe : max. 6,70 m
- Sockelhöhe : Umlaufend max. 0,20 m; Sockel darf optisch nicht abgesetzt sein.

e) Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß

Bei ebenem Gelände



- Dachform : Satteldach 24° - 32°
Krüppelwalmdach unzulässig
- Dachdeckung : Ziegel naturrot
- Dachgauben : unzulässig
- Kniestock : Zulässig max. 1,20 m von OK Rohfußboden bis OK Pfette
- Traufhöhe : max. 4,20 m
- Sockelhöhe : Umlaufend max. 0,20 m; Sockel darf optisch nicht abgesetzt sein.

0.7.2. Festsetzungen bei SO

- Dachform : Satteldach, Zeltdach, Flachdach
Die einzelnen Dachformen sind nur wie im Plan dargestellt zulässig.
- Dachneigung : Satteldach : 24° - 30°
Zeltdach : 8° - 20°
- Dachdeckung : Satteldach : Ziegel naturrot
Zeltdach : Ziegel naturrot; Kupfer- u. Titanzinkblech
- Dachgauben und sonstige Aufbauten : unzulässig
- Dacheinschnitte: unzulässig
- Kniestock : unzulässig
- Traufhöhen : Bei den einzelnen Gebäuden angegeben.
Wenn nur eine Traufhöhe angegeben ist, gilt dies für alle Traufen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.7.3. Gestaltung der baulichen Anlagen

- 0.7.3.1. Die Gebäude sind von der Wahl der Materialien (Holz, Putz, Glas) und von der Architektursprache (ruhige, einfache Baukörper) so zu gestalten, daß sie sich harmonisch in die Landschaft einfügen. Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig. Sie sollen jedoch unaufdringlich und zurückhaltend gestaltet, und dem Baukörper untergeordnet angepaßt sein.
Im gesamten Baugebiet ist ausschließlich folgende Kombination zulässig:
Weiße Fassaden, glatter Putz, naturrote Dachziegel, Holzfenster und sonstige Holzteile (z.B. Holz-Wandverkleidung, Dachuntersicht, etc.) naturfarben.
- 0.7.3.2. Die Proportionen der Gebäude (außer bei Reihen- oder Zeltdachhäusern) sind so zu wählen, daß sich das Verhältnis von Länge zu Breite mindestens 1,2 : 1 verhält. Der Dachfirst muß in Längsrichtung der Gebäude verlaufen.
- 0.7.3.3. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in Verbindung mit Art. 91 Abs. 3 BayBO wird festgelegt, daß bei den geplanten Wohngebäuden, welche näher als 70 m zur St 2128 bzw. zur Flur Nr. 568 liegen, Schallschutzfenster der Schallklasse 2 (30 - 34 dB) der VDI-Richtlinie 2719 - "Schalldämmung von Fenstern" eingebaut werden müssen.
- 0.7.3.4. Im Bereich der SO-Flächen regeln sich die Abstandsflächen nach der BayBO.
- 0.7.3.5. Soweit sich nach der Ausnutzung der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und der zugelassenen Höhenentwicklung im Bereich der Reihenanlage im WA Abstandsflächen ergeben, die von den Vorschriften des Art. 6 BayBO abweichen, werden diese abweichenden Abstandsflächen festgesetzt.
- 0.7.3.6. Überbauungen der Erschließungsgassen im Bereich der Reihenanlage des WA sind wie im Plan dargestellt zu erstellen.
- 0.7.3.7. Offene, überdeckte Gartenlauben bis zu einer Grundfläche von 15 m² sind im Bereich der Reihenanlage des WA auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 0.7.3.8. Stützmauern sind ausschließlich im Bereich der Reihenanlage des WA zu den Erschließungsgassen wie im Plan dargestellt zulässig. Dabei sind diese Stützmauern auf eine Höhe von max. 2,20 m zu beschränken.
Diese Stützmauern sind pro Gasse einheitlich zu gestalten in Sichtbeton, Putz oder Natursteinen.
- 0.7.3.9. Freitreppen sind im Bereich der Reihenanlage, sofern sie nicht mit Räumen unterbaut sind, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 0.7.3.10. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenzen und durch die GFZ festgelegt. Dabei gilt der geringere der beiden Werte als Obergrenze. (Ausnahme ist dabei die Reihenanlage. Hier können die GRZ und GFZ-Werte aus städtebaulichen Gründen überschritten werden. Die Baugrenzen dürfen jedoch nicht überschritten werden.)

0.7.4. Waldbestand-Standsicherheit

Im Falle einer Bebauung im Abstand von weniger als 28 m zum Wald sind die Gebäude so auszuführen, daß sie einem Baumschlag (durch Wind oder Schneebruch) widerstehen.
Dies müßte beim jeweiligen Bauantrag durch eine entsprechende Statik nachgewiesen werden.

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

0.7.5. Tunneltrasse incl. Zufahrt

Die dargestellte Tunneltrasse incl. deren Zufahrt ist bei späterer Verwicklungung bezüglich der Detailausgestaltung mit dem Straßenbauamt Passau abzuklären.
Die Eingriffsbeurteilung und die erforderlichen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen nach dem Bundes - Naturschutzgesetz und dem Bayerischen Naturschutzgesetz für den Straßenbau sind rechtzeitig vor Baubeginn mit der erforderlichen Straßenplanung zu erstellen.

0.7.6. Bauberatung

Um eine qualifizierte und einheitliche Bebauung dieses Baugebietes zu erhalten, sind die Vorentwurfspläne der Gebäude im Bereich des Sondergebietes und der Reihenhäuseranlage im WA rechtzeitig vor dem Einreichen der Bauanträge mit dem städt. Bauamt bzw. dem Bebauungsplanfertiger abzustimmen.

0.8. Grünordnung

0.8.1. Öffentliche Grünflächen

0.8.1.1. Öffentliche Flächendeckende Grünflächen

Die öffentlichen flächendeckenden Grünflächen sind mit Baum- und Strauchpflanzungen einzugrünen.
Pflanzenauswahl siehe Punkt 0.9.2.

0.8.1.2. Öffentliche Grünflächen als straßenbegleitendes Verkehrsgrün

Entlang der Wohnstraßen ist ein 1,20 m breiter Pflanzstreifen vorgesehen. Dieser Pflanzstreifen soll hintergrünt werden.
Pflanzenauswahl siehe Punkt 0.9.2.

0.8.1.3. Pflanzungen in Sichtdreiecken

Bäume in Sichtdreiecken sind nach den gültigen Verkehrsvorschriften aufzuastern. Sträucher und Bodendecker dürfen die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

0.8.2. Private Grünflächen

0.8.2.1. Private Grünflächen im Bereich der privaten Gemeinschaftsstellplätze

Private Grünflächen im Bereich der privaten Gemeinschaftsstellplätze sind als geschlossene Strauchpflanzung mit Solitärbäumen anzulegen.

0.8.2.2. Private Grünflächen innerhalb der festgelegten Baugrenzen (nicht dargestellt)

Die nicht von Gebäuden überbauten, und nicht für Zufahrten, Stellplätze und Zugänge befestigten Flächen sind mit Bäumen, Ansaaten und Sträuchern zu begrünen. Dabei ist pro 200 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Großbaum zu pflanzen.

0.8.3a. Allgemeine Grünordnerische Festsetzungen

0.8.3.1. Schutz des Oberbodens

Bei allen baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, daß er jederzeit wieder verwendet werden kann. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten, Höhe max. 1,50 m, zu lagern. Die Oberflächen der Mieten sind mit leguminösen Mischungen anzusäen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.8.3.2. Sicherstellung des Pflanzraumes

Die Mutterbodenüberdeckung soll bei Rasen 25 cm, bei Strauchpflanzungen 40 - 60 cm und bei Bäumen 110 cm betragen.

0.8.3.3. Unbebaute Grundstücke

Die vorerst unbebauten Grundstücke sind so zu pflegen, daß sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

0.8.3.4. Die unter 0.9.1. - 0.9.3. ausgewiesenen Einzelbäume und Strauchpflanzungen sind vom zuständigen Eigentümer zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume müssen auf Kosten des Eigentümers nachgepflanzt werden.

0.8.3.5. Die Bepflanzung der Privatgrundstücke hat spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigstellung der Gebäude zu erfolgen.
Die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen und der straßenbegleitenden Verkehrsgrünflächen hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Verkehrsflächen zu erfolgen.

0.8.4. Pflanzungen und Arbeiten im Bereich von Erdkabeln und Leitungen

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Nähere Auskünfte darüber sind von der OBAG-Bezirksstelle Hauzenberg, Eben 10, Tel. 08586/1262, zu erhalten.

Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist der OBAG-Bezirksstelle rechtzeitig zu melden.

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten.

Läßt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit der OBAG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherung ist wie vor die Verständigung der OBAG erforderlich.

0.8.5. Oberflächenversiegelung

Im Hinblick auf eine geringe Oberflächenversiegelung zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit der Flächen sind notwendige Befestigungen, so weit wie möglich, wasserdurchlässig zu gestalten.

Der vor den Garagen gelegene Stellplatz sowie alle Gemeinschaftsstellplätze sowie alle Hauszugänge dürfen nicht geteert werden. Statt dessen sind Pflasterbeläge mit offenen Fugen (z.B. Kopfsteinpflaster, Betonpflaster, etc.), wassergebundene Decken oder Spurplatten einzubauen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.9. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

0.9.1. Neuzupflanzende Solitärbäume

Folgende Solitärbäume sind zulässig für Alleebepflanzung und straßenbegleitende Baumbepflanzung
(Standort siehe Plan)

- | | |
|---------------------------------------|---------------------------|
| 1. Acer pseudoplatanus | - Bergahorn |
| 2. Sorbus aucuparis | - einheimische Vogelbeere |
| 3. Quercus robur | - Stieleichen |
| 4. Tilia cordata + Tilia platyphyllos | - Linden |

Pflanzqualifikation : Solitärbäume 3-4 x V., M.B., STU 20 - 25 cm

0.9.2. Neuzupflanzende flächendeckende Grünflächen

Folgende Bäume und Sträucher sind zulässig :

A. Bäume

- | | |
|------------------------|---------------|
| 1. Fagus sylvatica | - Rotbuche |
| 2. Acer pseudoplatanus | - Bergahorn |
| 3. Fraxinus excelsior | - Esche |
| 4. Carpinus betulus | - Hainbuche |
| 5. Sorbus aucuparia | - Eberesche |
| 6. Alnus glutinosa | - Erle |
| 7. Ulmus glabra | - Berg-Ulme |
| 8. Acer platanoides | - Spitz-Ahorn |

B. Sträucher

- | | |
|--------------------------|---------------------------|
| 1. Amelanchier lamarckii | - Felsenbirne |
| 2. Cornus sanguinea | - Hartriegel |
| 3. Cornus mas | - Kornelkirsche |
| 4. Corylus avellana | - Hasel |
| 5. Rosa carina | - Hunds-Rose |
| 6. Salix caprea | - Sal-Weide |
| 7. Viburnum lantana | - Wollig. Schneeball |
| 8. Lonicera xylosteum | - Heckenkirsche |
| 9. Rubus idaeus | - Himbeere |
| 10. Rubus fruticosus | - Brombeere |
| 11. Prunus spinosa | - Schlehe |
| 12. Crataegus laevigata | - Zweigriffliger Weißdorn |
| 13. Sambucus nigra | - Schwarzer Holunder |
| 14. Sambucus racemosa | - Trauben - Holunder |
| 15. Prunus padus | - Traubenkirsche |
| 16. Prunus avium | - Vogelkirsche |
| 17. Viburnum opulus | - Gewöhnlicher Schneeball |
| 18. Ribes rubrum | - Rote Johannisbeere |
| 19. Ribes nigrum | - Schwarze Johannisbeere |

Mindestpflanzqualifikation :

Bäume : 3 x v., STU 16 - 18 cm

Sträucher : 2 x v., o.B., 80 - 175 cm

Je nach Art, 1 Pflanze pro 2,0 m² Fläche

Im Bereich des Kinderspielplatzes sollen ortstypische Obstbäume angepflanzt werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNG

0.9.3. Neue Pflanzungen entlang des Bachlaufes

A. Bäume

- | | |
|------------------------------|-------------|
| 1. <i>Alnus glutinosa</i> | - Erle |
| 2. <i>Fraxinus excelsior</i> | - Esche |
| 3. <i>Ulmus glabra</i> | - Berg-Ulme |

B. Sträucher

- | | |
|--|--|
| 1. <i>Frangula alnus</i> | - Faulbaum |
| 2. <i>Viburnum opulus</i> | - Gewöhnlicher Schneeball |
| 3. <i>Corylus avellana</i> | - Hasel |
| 4. <i>Prunus padus</i> | - Traubenkirsche |
| 5. <i>Ribes rubrum</i> + <i>Ribes nigrum</i> | - Rote + Schwarze Johannisbeere (Wild- nicht Kulturformen) |

0.9.4. Pflanzungen in privaten Gärten

In privaten Gärten sind zulässig alle ortstypischen Obstbäume und heimischen Gehölze.

0.9.5. Öffentliche und private Grünflächen als Waldmantel

Öffentliche und private Grünflächen als Waldmantel des vorhandenen Waldes sind als geschlossene Gehölzpflanzung anzulegen.

Pflanzenauswahl siehe Punkte 0.9.2. und 0.9.3.

Im Bereich der Flur Nr. 125 = SO_(EK) ist der bestehende Fichtenreinbestand in einer Tiefe von ca. 20 m in einen standortgerechten Mischwald mit vorgelagertem Strauchgürtel umzubauen.

0.9.6. Negativliste für den Kinderspielplatz

Nicht zulässig : Eibe, Lebensbaum, Liguster, Pfaffenhütchen

Weitere Pflanzarten sind aus MABI 21/1976 zu entnehmen

0.9.7. Zu den Bauanträgen im Bereich des SO sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne mit einzureichen, welche Bestandteil der Baugenehmigung sind.

Im Plan sind Aussagen zu treffen über Gehölzartenwahl, -menge und Pflanzgröße sowie über Befestigungsarten von Wegen, Plätzen, Zufahrten, etc.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichen VO)
(Die Numerierung erfolgt in der Reihenfolge der Planzeichen VO)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Wohnbauflächen

1.1.3.  Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.4. Sonderbauflächen

1.4.2.1  Sonstiges Sondergebiet (§ 11, Abs. 3 BauNVO)
Detaillierte Festsetzungen siehe Pkt. 0.1.3. der Textlichen Festsetzungen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Detaillierte Festlegungen in der Nutzungsschablone im Bebauungsplan (Zeichnerischer Teil)

2.7. z.B. II Beispiel Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
(Siehe dazu auch textliche Festsetzungen unter Ziffer 0.7)

2.8. z.B. TH 7,00 Maximal zulässige Traufhöhe 7,00 m über der natürlichen oder von der Baubehörde festgesetzten Geländeoberfläche

3. Bauweise

3.1.  Offene Bauweise

3.1.3.  Nur Hausgruppen zulässig

3.2.  Geschlossene Bauweise

3.4.  Baugrenze

3.5.  Geplante neue Grundstücksgrenzen


3.6.  Entfallende Grundstücksgrenzen

4. Flächen für den Gemeinbedarf


4.2.  Kinderspielplatz

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

5.1.  Überörtliche- und örtliche Hauptverkehrsstraßen

5.5.  Sichtdreieck : Innerhalb dieser Flächen darf die Sicht ab 0,80 m Höhe über der Straßenoberkante durch nichts behindert werden.

6. Verkehrsflächen

6.1.  Straßenverkehrsfläche

6.2.  Straßenbegrenzungslinie


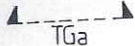

6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

6.3.1.  Verkehrsberuhigter Bereich

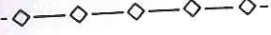
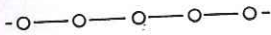
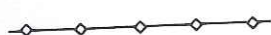
6.3.2.  Stellplätze mit Rasensteinen (offene Fugen)

6.3.3.  Private Erschließungsstraße

EICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN



- 3.4.  Fußweg
- 4.  Einfahrtsbereich zu Tiefgaragen
- 7.  Einfahrt in Garagen

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- 8.1.  Hauptabwasserleitung
- 8.2.  Hauptwasserleitung
- 8.3.  Elektro-Erdkabel

9. Grünflächen


9.1. Private Grünflächen

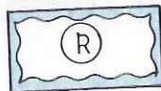
- 9.1.1.  Private Grünflächen als Wiesen- und Rasenflächen
- 9.1.2.  Grünzug im Privatbesitz

9.2. Öffentliche Grünflächen

- 9.2.1.  Öffentliche Grünflächen
- 9.2.2.  Straßenbegleitende Verkehrsgrünflächen
- 9.2.3.  Parkanlage
- 9.2.4.  Spielplatz

10. Wasserflächen

- 10.1.  Bestehender Bachlauf
- 10.2. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses






Regenüberlaufbecken




13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 13.2. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

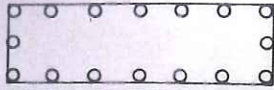

Anpflanzen

-  Bäume
-  Sträucher
-  Grünzug mit Bäumen und Sträuchern







Erhaltung

-  Bäume
-  Sträucher
-  Grünzug mit Bäumen und Sträuchern

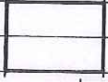
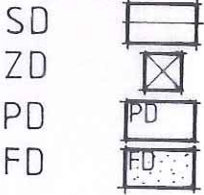




ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

- 13.2.1.  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- 13.2.2.  Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern


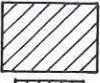

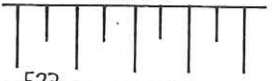


15. Sonstige Planzeichen

- 15.3. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- 15.3.1.  Stellplätze
- 15.3.2.  Gemeinschaftsstellplätze
- 15.3.3.  Garagen
- 15.5.  Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrecht zu belastende Flächen
- 15.13.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 15.14.  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

16. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

- 16.1.  Einzuhaltende Firstrichtung
- 16.2.  = Satteldach
= Zeldach
= Pulldach
= Flachdach
- 16.3.  Bestehende Staatsstraße 2128
- 16.4.  Stützmauern
- 16.5.  Steg
- 16.6.  geplante Tunneltrasse einschl. geplanter Einmündungsbereich

17. Kartenzeichen der bayerischen Flurkarten

- 17.1.  Bestehende Flurgrundstücksgrenzen mit Grenzsteinen
- 17.2.  Bestehende Hauptgebäude
- 17.3.  Bestehende Nebengebäude
- 17.4.  Böschungen (Doppelstrich = Böschungskrone)
- 17.5.  Höhenlinien
- 17.6.  Flurstücksnummern