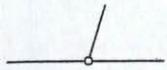


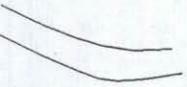
HINWEISE



BESTEHENDE FLURSTÜCKSGRENZEN



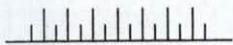
VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN



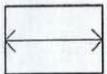
HÖHENLINIEN

28

PARZELLENNUMMERIERUNG



BÖSCHUNG



FIRSTRICHTUNG

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BAUNVO)
PRO WOHNGEBAUDE SIND MAX. 2 WOHN-EINHEITEN ZULASSIG.

1.2 GRZ MAX. ZULASSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL 0,35

1.3 GFZ MAX. ZULASSIGE GESCHOSSFLÄCHENZAHL 0,7

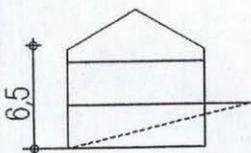
1.4 II MAX. ZULASSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

1.5 o OFFENE BAUWEISE

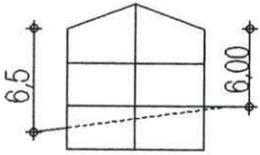
1.6 GEBÄUDE

1.6.1 UNTERGESCHOSS UND ERDGESCHOSS AB GELÄNDENEIGUNG \geq 1,50 M AUF HAUSTIEFE
(IN DER FALL-LINIE DES HANGES GEMESSEN)

AUSBAU DES DACHGESCHOSSES ZULASSIG
DACHGAUBEN AB EINER DACHNEIGUNG VON 30° ZULASSIG, JEDOCH
MAX. 2 STCK. PRO SEITE MIT MAX. VORDERFLÄCHE VON JE 1,75 M²
WANDHOHE TALSEITS MAX. 6,5 M
WANDHOHE BERGSEITS MAX. 4,25 M
DACHNEIGUNG 25° - 33°

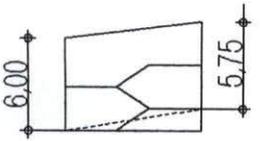


- 1.6.2 ERDGESCHOSS UND OBERGESCHOSS OHNE DACHAUSBAU
 AB GELÄNDENEIGUNG < 1,50 M AUF HAUSTIEFE (IN DER FALL-LINIE
 DES HANGES GEMESSEN)

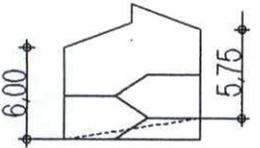


DACHGAUBEN SIND UNZULÄSSIG
 WANDHÖHE TALSEITS MAX. 6,5 M
 WANDHÖHE BERGSEITS MAX. 6,00 M
 DACHNEIGUNG 15° - 25°

- 1.6.3 VERSETZTE EBENEN (SPLIT-LEVEL), FREI WÄHLBAR, SD O. PD ZULÄSSIG



DACHGAUBEN SIND UNZULÄSSIG
 WANDHÖHE TALSEITS MAX. 6,0 M
 WANDHÖHE BERGSEITS MAX. 5,75 M
 DACHNEIGUNG 5° - 9°



ODER VERSETZTE PULTDÄCHER
 WANDHÖHE TALSEITS MAX. 6,0 M
 WANDHÖHE BERGSEITS MAX. 5,75 M
 DACHNEIGUNG 10° - 22°

2. WEITERE FESTSETZUNGEN

- 2.1 DACHEINDECKUNG:
 ZIEGEL ODER DACHSTEINE.
 METALLDECKUNG IN ZINK, KUPFER ODER EDELSTAHL IN GEFÄLTZTER AUSFUHRUNG

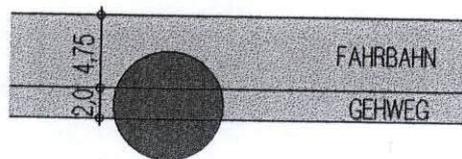
- 2.5 GARAGEN UND NEBENGEBAUDE SIND IN DACHFORM, DACHNEIGUNG UND EINDECKUNG SOWIE
 WANDFLÄCHEN DEM HAUPTGEBÄUDE ANZUGLEICHEN.
 OFFENE FAHRZEUGUNTERSTELLPLATZE SIND ZUGELASSEN
 AN DER GRUNDSTÜCKSGRENZE ZUSAMMENGESetzte GARAGEN SIND EINHEITLICH ZU GESTALTEN.
 DEM GELÄNDE ENTSPRECHEND KÖNNEN DIE GARAGEN AUCH ALS TIEFGARAGEN MIT BEGEHBARER
 TERRASSE ODER ALS HANGGARAGE MIT UNTERKELLERTEM ABSTELLRAUM AUSGEBILDET WERDEN.
 BEI HANGLAGE SIND ENTGEGEN DER BAYBO ART. 7 AN DEN HANGUNTERSEITEN UND DEN
 HANGOBERSEITEN AUCH BEI GRENZGARAGEN GROSSERE WANDHÖHEN ENTSPRECHEND DER
 NATURLICHEN GELÄNDENEIGUNG ZULÄSSIG, JEDOCH DARF DIE OK-FFB GARAGE MAX. 0,1 M
 ÜBER DEM STRASSENIVEAU LIEGEN.
 DER MINDESTGRENZABSTAND WIRD AUF 1,5 M, BZW. GRENZBEBAUUNG FESTGESETZT.

- 2.6 STUTZMAUERN
 SIND NUR BEI GELÄNDEBEDINGTER ERFORDERNIS ZULÄSSIG:
 MAX. HÖHE 1,50 M BEI GARAGENZUFahrTEN
 MAX. HÖHE 0,75 M ZWISCHEN DEN PARZELLEN
 BEIM ÜBERGANG IN DIE FREIE NATUR UNZULÄSSIG

- 2.7 ZULÄSSIGE EINFRIEDUNGEN:
HOLZZAUNE MIT STEHENDER LATTUNG ODER MASCHENDRAHTZAUNE, HOHE BIS 1,50 M.
MASCHENDRAHTZAUNE SIND ZU HINTERPFLANZEN.
GARTENMAUERN SIND UNZULÄSSIG, AUCH ENTLANG DER ERSCHLIESSUNGSSTRASSEN

2.8 VERKEHRSFLÄCHEN

- 2.8.1 PLANSTRASSE:
SAMMELSTRASSE, FAHRBAHNBREITE 4,75 M, GEHWEGBREITE 2,0 M,
ABGRENZUNG DURCH BORDSTEIN
DIE BÄUME SIND ZUR HALFTE IM GEHWEG



- 2.9 TELEKOMMUNIKATIONSLEITUNGEN
TELEKOMMUNIKATIONSLEITUNGEN MÜSSEN ZWINGEND UNTERIRDISCH VERLEGT WERDEN
(BauGB §9 ABS. 1 NR. 13)

3. GRÜNORDNUNG:

- 3.1 GRÜNFLÄCHEN
DIE ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN SIND ALS STANDORTGERECHTE WIESENFLÄCHEN
ANZULEGEN UND DURCH ZWEIMALIGE MAHD PRO JAHR ZU PFLEGEN.

3.2 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND
LANDSCHAFT:

- 3.2.1 DIE DURCH PLANZEICHEN FESTGESETZTEN GEHOLZFLÄCHEN SIND MIT BÄUMEN UND
STRAUCHERN DER POTENTIELL NATURLICHEN VEGETATION (HAINSIMSEN-BUCHEN-WALD
OSTBAYERN RASSE, BZW. SCHWARZERLEN-UFERAUWALD), ZU BEPFLANZEN.

- 3.2.2 DIE VERSICKERUNGSMULDE IST ALS WIESENFLÄCHE AUSZUBILDEN UND DURCH
ENTSPRECHENDE INITIALPFLANZUNG ALS FEUCHTWIESE ZU ENTWICKELN. DIE
PFLEGE EFOLGTT DURCH ZWEIMALIGE MAHD PRO JAHR.

3.2.3 BEPFLANZUNG

- AUF JEDEM BAUGRUNDSTÜCK IST EIN STANDORTGERECHTER LAUBBAUM JE
200 M² GRUNDSTÜCKSFLÄCHE ZU PFLANZEN. DIE DURCH PLANZEICHEN
FESTGESETZTEN BÄUME SIND MIT ANZURECHNEN.
- PFLANZUNGEN IM EINMUNDUNGSBEREICH VON STRASSEN SIND NACH DEN
GÜLTIGEN VERKEHRSVORSCHRIFTEN SO ANZULEGEN UND ZU PFLEGEN, DASS
KEINE SICHTHINDERNISSE ENTSTEHEN. BÄUME SIND AUFZUASTEN,
STRAUCHER DÜRFEN DIE HOHE VON 0,80 METER NICHT ÜBERSCHREITEN.

- BEI DER DURCHFÜHRUNG VON GEHÖLZPFLANZUNGEN SIND DIE ENTSPRECHENDEN ABSTANDSVORSCHRIFTEN VON FERNMELDEAMT, ENERGIEVERSORGUNGSUNTERNEHMEN, NACHBARRECHT, STRASSENBAUAMT USW. ZU BEACHTEN.
- ENTLANG LANDWIRTSCHAFTLICHER NUTZFLÄCHEN IST FÜR GEHÖLZE, DIE EINE HOHE VON 2,0 M ÜBERSCHREITEN, EIN PFLANZABSTAND VON 4,0 M EINZUHALTEN.

3.2.4

ARTENLISTE 1

STRASSENBÄUME

H. 3xv. Db, STU 20-25 CM

ACER PSEUDOPLATANUS - BERGAHORN
 ACER PLATANOIDES - SPITZAHORN
 AESCULUS CARNEA "BRIOTTII" - ROTBLUHENDE KASTANIE
 FRAXINUS EXCELSIOR - ESCHE
 TILIA CORDATA "GREENSPIRE" - LINDE
 BETULA PENDULA - BIRKE
 CRATAEGUS "CARRIEREI" - APFELDORN
 PRUNUS AVIUM "PLENA" - VOGELKIRSCHKE
 SORBUS AUCUPARIA - EBERESCHE

3.2.5

ARTENLISTE 2

BÄUME GEMÄSS POTENTIELL NATURLICHER VEGETATION: SCHWARZERLEN-UFERAUWALD
 H. 3xv. Db, STU 20-25 CM ODER SOL. 3xv. Db 3-4 GRUNDSTÄMME, 300-350 CM.

ACER PSEUDOPLATANUS - BERGAHORN
 ALNUS GLUTINOSA - SCHWARZERLE
 FRAXINUS EXCELSIOR - ESCHE
 PRUNUS PADUS - TRAUBENKIRSCHKE
 QUERCUS ROBUR - EICHE
 TILIA CORDATA - WINTERLINDE
 ULMUS LAEVIS - FLATTER-ULME

3.2.6

ARTENLISTE 3

- A) BEPFLANZUNG DER ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHE
 BÄUME UND STRÄUCHER DER POTENTIELL NATURLICHEN VEGETATION:
 SCHWARZERLEN-UFERWALD
 SOL. 3xv. Db, 300-350 CM, HEISTER 2xv. mB, 150-175 CM

ACER PSEUDOPLATANUS - BERGAHORN
 ALNUS GLUTINOSA - SCHWARZERLE
 FRAXINUS EXCELSIOR - ESCHE
 PRUNUS PADUS - TRAUBENKIRSCHKE
 QUERCUS ROBUR - EICHE
 TILIA CORDATA - WINTERLINDE
 ULMUS LAEVIS - FLATTER-ULME

STRÄUCHER: 2xv.o.B., 60-100CM/125-150 CM

EUONYMUS EUROPAEUS - PFAFFENHÜTCHEN
RHAMNUS FRANGULA - FAULBAUM
RIBES NIGRUM - SCHWARZE JOHANNISBEERE
RUBUS IDAEUS - HIMBEERE
SALIX CINEREA - GRAUWEIDE
SALIX PENTANDRA - LORBEER-WEIDE
SAMBUCUS NIGRA - HOLUNDER

- B) BEPFLANZUNG DER PRIVATEN GRÜNFLÄCHE
BÄUME UND STRÄUCHER DER POTENTIELL NATÜRLICHEN VEGETATION:
HAINSIMSEN-BUCHEN-WALD, OSTBAYERN-RASSE
SOL. 3xv. Db, 300-350 CM, HEISTER 2xv. mB, 150-175 CM

ACER PSEUDOPLATANUS - BERGAHORN
BETULA PENDULA - BIRKE
FAGUS SILVATICA - BUCHE
QUERCUS PETRAEA - TRAUBENEICHE
SORBUS AUCUPARIA - EBERESCHE

STRÄUCHER: 2xv.o.B., 60-100CM/125-150 CM

CORNUS SANGUINEA - HARTRIEGEL
LIGUSTRUM VULGARE - LIGUSTER
LONICERA XYLOSTEUM - HECKENKIRSCHEN
PRUNUS SPINOSA - SCHLEHE

- 3.3 VERKEHRSFLÄCHEN
DIE MEHRZWECKSTREIFEN ENTLANG DER ÖFFENTLICHEN ERSCHLIESSUNGSSTRASSE UND DIE PRIVATEN ERSCHLIESSUNGSFLÄCHEN SIND MIT WASSERDURCHLÄSSIGEN BELÄGEN HERZUSTELLEN.
- 3.4 OBERFLÄCHENWASSER
DAS ANFALLENDE OBERFLÄCHENWASSER DER BEFESTIGTEN FLÄCHEN UND DER DACHFLÄCHEN IST IN DIE DURCH PLANZEICHEN FESTGESETZTE VERSICKERUNGSMULDE EINZULEITEN. DIESE MULDE IST MIT EINEM ÜBERLAUF AN DEN GRÄBLINGER BACH ANZUSCHLIESSEN. VOR DURCHFÜHRUNG DER VERSICKERUNGSMASSNAHMEN IST DIE VERSICKERUNGSFÄHIGKEIT DES BODENS ZU PRÜFEN UND, SOWEIT FÜR DIE MASSNAHME NOTWENDIG, EINE WASSERRECHTLICHE ERLAUBNIS BEIM WASSERWIRTSCHAFTSAMT EINZUHOLEN.
- 3.5 SCHUTZ DES OBERBODENS
BEI ALLEN BAUMASSNAHMEN IST DER OBERBODEN SO ZU SCHUTZEN UND ZU PFLEGEN, DASS ER ZU JEDER ZEIT VERWENDUNGSFÄHIG IST. OBERBODENLAGER SIND OBERFLÄCHIG MIT EINER DECKSAAT ZU VERSEHEN.
- 3.6 PFLEGE DER PFLANZUNG
DIE FESTGESETZTE BEPFLANZUNG IST ZU PFLEGEN UND ZU ERHALTEN. BEI AUSFALL VON PFLANZUNGEN IST ENTSPRECHEND DEN GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN NACHZUPFLANZEN.
- 3.7 FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN
JEDEM BAUANTRAG IST EIN QUALIFIZIERTER FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN MIT BEPFLANZUNGS- UND MATERIALANGABEN, DIE AUS DEN GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN ENTWICKELT WURDEN, BEIZUGEBEN. DER FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN IST TEIL DER GENEHMIGUNGSPLANUNG.