

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der Baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA: Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

1.2 Maß der Baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

§§ 16-21 BauNVO

als Obergrenze des Maßes der Baulichen Nutzung werden wie folgt festgelegt:

Grundflächenzahl	GRZ	0,3
Geschoßflächenzahl	GFZ	0,6

Wandhöhe: bis max. 6,85 m

Firsthöhe: bis max. 10,25 m falls der First (höchster Punkt des Daches) mind. 1/4 der Gebäudetiefe von der Aussenwandflucht entfernt sitzt.
bis max. 8,00 m falls der First näher als 1/4 der Gebäudetiefe an der Aussenwandflucht liegt.

Definition Höhe der baulichen Anlage (§ 18 (1) BauNVO)

Wandhöhe ist an der Traufe talseitig zu messen anhand der natürlichen Geländehöhe bis Oberkante Dachhaut in der Schnittlinie der Außenwandflucht.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der Gebäude § 9 (1) Nr. 2 BauGB

 nur Einzelhäuser zulässig

 Doppel- oder Einzelhäuser zulässig

 Baugrenze § 23 (3) BauNVO

 offene Bauweise § 22 (2) BauNVO

 vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

 Strassenbegrenzungslinie

1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB

GA Stellplätze in Garagen oder Carports § 12 BauNVO

ST Stellplätze § 12 BauNVO

1.5 Zulässige Zahl der Wohnungen § 9 (1) Nr. 6 BauGB

WA: je Wohngebäude: 2 Wohnungen inklusive Einliegerwohnung

1.6 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

 Multifunktionsstreifen
Die Randstreifen sind wasserdurchlässig zu gestalten. Folgende Befestigungsarten sind möglich: Schotterrasen, Granit- oder Betonpflaster mit Rasenfuge (Fugenanteil > 30%), versickerungsfähige Betonpflasterbeläge

1.7 Grünflächen

 zu pflanzender Einzelbaum I. Ordnung mit Festlegung des Standortes sowie Artangaben mit Pflanzenqualitäten (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste)

 zu pflanzender Einzelbaum I. oder II. Ordnung mit Festlegung des Standortes sowie Artangaben mit Pflanzenqualitäten (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste)

 öffentliche Grünfläche

 private Grünfläche

 Spielplatz

1.8 Flächen und Massnahmen Naturschutz / Landschaftspflege

 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
Aufbau eines 4,0 - 5,0 m breiten Grünstreifens, Pflanzung von 2-3 reihigen Gehölzpflanzungen aus Bäumen und Sträuchern bzw. von Obstbäumen auf ca. 75% der Länge der einzelnen Grundstücksflächen (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste). Die Einhaltung der geforderten Grenzabstände ist zu beachten.

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Art. 91 BayBO

Die Regelabstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
Das Hauptgebäude ist innerhalb der Baugrenze zu errichten. Garagen- und Stellplätze können auch ausserhalb der Baugrenze errichtet werden, Art. 7 BayBO ist einzuhalten

2. Dachform/Dachgestaltung

2.1 Hauptgebäude: Es werden keine Dachformen festgesetzt, die Nebengebäude sind jedoch am Dach des Hauptgebäudes zu orientieren.

2.2 Die zulässige Dachneigung resultiert aus den in Punkt A 1.2 festgesetzten max. Gebäudehöhen.

2.3 3 Dachgauben je Dachseite zulässig, als stehende Satteldachgauben oder Schleppgauben. Die Gesamtbreite der Gauben darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Abstand zur Dachkante mindestens 2 m, Zwerchgiebel sind zulässig, Dacheinschnitte unzulässig

2.4 Dachflächenfenster sind zulässig.

2.5 Dachüberstand: maximal 1 m bei Ortgang und Traufe

2.6 Dacheindeckung: grelle, auffallende Farben sind nicht zulässig

2.7 Mauern als Einfriedungen und betonierte Einfriedungssockel höher 30 cm sind unzulässig.

2.8 Gestaltung des Geländes

Die geplante Bebauung sollte soweit als möglich der bestehenden Geländeform angepasst werden. Zulässig sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 0,75 m. Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen und der Abstandsflächen ist das bestehende Gelände.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig. Sie sind im Eingabeplan darzustellen.

2.9 Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind grundsätzlich dem Hauptgebäude, bei Grenzständigkeit der Nachbargarage anzupassen. Vor den Garagen sind Stellplätze mit einer Tiefe von 5 m vorzusehen.

C) Günordnung

3. Grünordnerische Festsetzungen

3.1. Umsetzung, Pflanzqualitäten, Mindestgrößen

Allgemeines

Die privaten und öffentlichen Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen fertigzustellen.

Nachpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen.

Die Pflanzenqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den privaten und öffentlichen Grünflächen mit Pflanzgebot wird die Verwendung der in Punkt 4.1 ausgewiesenen Bäume und Sträucher festgesetzt.

Für weitere Pflanzungen können alle Ziergehölze verwendet werden, außer die in Punkt 4.2 beschriebenen Arten.

Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück/1,50 m².

Pflanzqualitäten:

Bäume I. Ordnung, im Straßenraum:

mindestens Hochstamm, 3xv., STU 16-18 cm

Bäume in privaten Grünflächen, auch in Flächen mit Planzgebot

Bäume I. Ordnung mindestens Hochstamm, 3xv., STU 14-16 cm

Bäume II. Ordnung: mindestens Hochstamm, 3xv., STU 12-14 cm

Obstbäume: Hochstamm, mind. 2xv.

in Hecken: Bäume: mindestens v. Heister, 100 -150 cm

Sträucher: v. Str., mind. 3 - 5 Triebe, 60 -100 cm

3.2. Grenzabstände

Die Grenzabstände zu Grundstücken gem. Art. 47 AGBGB von 2,0 m bei Einzelbäumen und Heistern und 0,5 m bei Sträuchern sind einzuhalten.

Sichtdreiecke sind von Pflanzen der Wuchshöhe über 0,80 m freizuhalten.

(Aufasten der Straßenbäume auf eine lichte Höhe von 4,50 m über Straßenoberkante):

Der Pflanzabstand zur landwirtschaftlichen Nutzfläche beträgt bei Sträuchern 2,0 m und bei Bäumen 4,0 m.

3.3. Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen

Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind unter öffentlichen Fahrbahnen oder unbepflanzten (!) Seitenstreifen zu verlegen.

Straßenbegleitende Pflanzstreifen sind hiervon ausdrücklich freizuhalten.

Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.

Die jeweiligen Hausanschlussleitungen sind unter Berücksichtigung der auf öffentlichem Grund festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen.

3.4. Bodenbearbeitung/ Schutz des Oberbodens

Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3); Zwischenbegrünung mit Leguminosen.

4. Grünflächen

Private Grünflächen

Pro 200 m² nicht überbauter bzw. befestigter Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Baugebietes mindestens ein Laubbaum der Wuchsklasse II oder ein Obstbaum oder 5 Sträucher zu pflanzen (Nadelgehölze dürfen ersatzweise nicht verwendet werden!). Die Flächen zur Ortsrandeingrünung auf privatem Grund sind mit Gehölzpflanzungen aus Bäumen und Sträuchern (1,5 m² / 1 Stück) auf mindestens 75 % der Grundstückslänge mindestens in 2-3 Reihen anzulegen.

4.1. Zu verwendende Gehölze

Auswahlliste Bäume der Wuchsklasse I:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Fraxinus excelsior	Esche
Tilia cordata	Winter-Linde
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche

Auswahlliste Bäume der Wuchsklasse II:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
alle Obst- und Nußbäume	(Qualität: Hoch- bzw. Halbstamm)
regional typische Sorten	

Auswahlliste Sträucher:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Samucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

4.2. Unzulässige Pflanzenarten

Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadel-färbung wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.

5. Kinderspielplatz

Im Bereich von Kinderspielplätzen dürfen keine giftigen Gehölze verwendet werden.

Es ist die Liste des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen zu beachten.

D) Empfehlungen

6. Fassadengestaltung

6.1 Putz- oder Holzfassaden in hellem Farbton.

6.2 Sockelhöhe: max. 0,30 m über Geländehöhe

Sockelgestaltung: Der Sockel soll in der Fassadenfläche bündig mitgeputzt werden und farblich nicht dunkel abgesetzt werden.

7. Oberflächenversiegelung

Oberflächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken.

8. Einfriedungen

Einfriedungen zwischen Hausgärten können auch durch Pflanzung gemischter Strauchreihen mit heimischen Arten erfolgen. Insbesondere im Übergang zur freien Landschaft kann auf Einfriedungen auch völlig verzichtet werden.