

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

A) BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

- Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen:
 - Betriebe des Beherbergungswesens,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

2.1 Zulässige Grund-/ Geschosflächenzahl

Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ) § 17.1 Vm. § 19 BauNVO	Geschosflächenzahl (GFZ) § 17.1 Vm. § 20 BauNVO
Einzelhaus	max. 0,35	max. 0,5
Doppelhaushälfte	max. 0,4	max. 0,6

Hinweis nach § 19 Abs. 4 Satz 1, 2 und 3 BauNVO:
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Zubehöranlagen für Garagen/ Carports/ Nebengebäude/ Stellplätze und deren Zufahrten um 50 v.H. höchstens jedoch bis zu einer Grundfläche von max. 0,6 im WA überschritten werden.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

2.2.1 Zubehöranlagen – Garagen/ Carports/ Nebengebäude (GA/ CP/ NG)

max. 1 Vollgeschoss zulässig
Erdgeschoss (E)
Die Errichtung von Kelleranlagen ist unzulässig.

2.2.2 Wohngebäude

max. 1 Vollgeschoss zulässig
Erdgeschoss (E)
max. 2 Vollgeschosse zulässig
Bauart A: Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D).
Das 2. Vollgeschoss ist im Dachgeschoss anzuordnen.
Bauart B: Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+1), im gesamten WA zulässig.
Das 2. Vollgeschoss ist im Obergeschoss anzuordnen.
Bauart C: Erdgeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D+E)
Das 2. Vollgeschoss ist im Obergeschoss anzuordnen.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die FFK-Erdgeschosse, die Wandhöhe, die Dachneigung sowie die Firsthöhe der Hauptgebäude und höhengleich auszuführen.

2.3.1 Wandhöhe

Zubehöranlagen – Garagen/ Carports/ Nebengebäude/ Wohngebäude	Bauart A:	Bauart B:	Bauart C:
	max. 3,00 m	max. 5,00 m	max. 6,50 m
	Parzellen 3,4,5,6,7,8,9 und 10	max. 5,00 m	max. 6,50 m
			max. 5,00 m/7,50 m

Die Wandhöhe ist zu messen ab FFK-Erdgeschoss bzw. FFK-Untergeschoss bis zum Scheitelpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

2.3.2 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

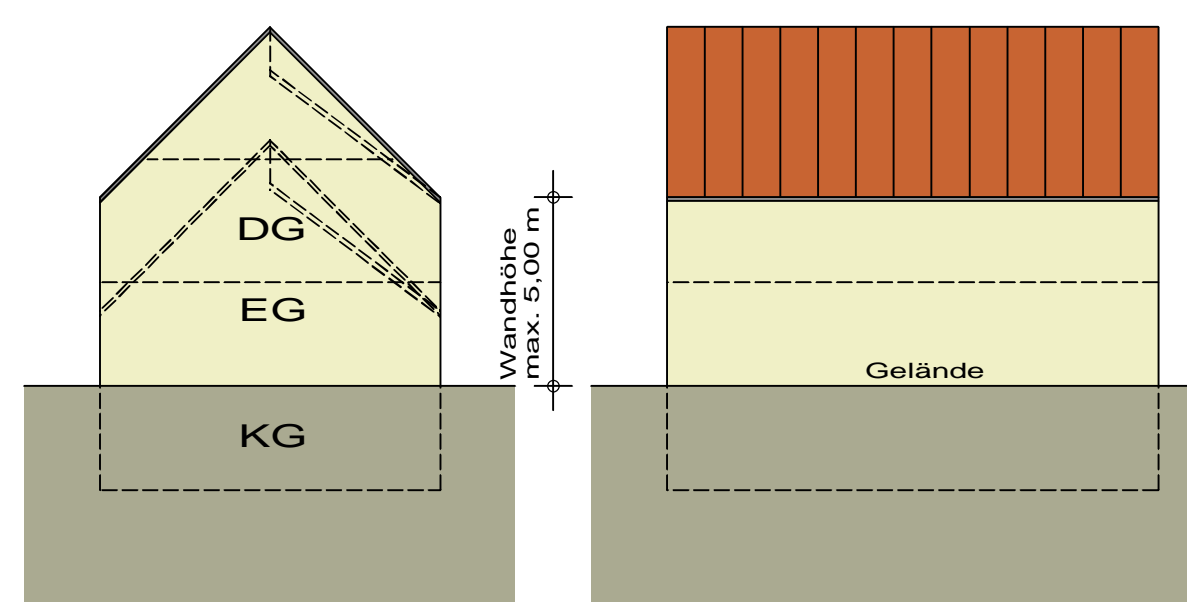
Die FFK-Erdgeschosse der Gebäude und baulichen Anlagen sind auf das Niveau der jeweiligen Erschließungsstraße zu legen (Bezugspunkt im Zufahrtbereich gemäß Planzeichen). Eine Höhendifferenz von max. 0,5 m ist zulässig.

SCHEMASCHNITTE M 1 : 200

ZULÄSSIGE BAUWEISE INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

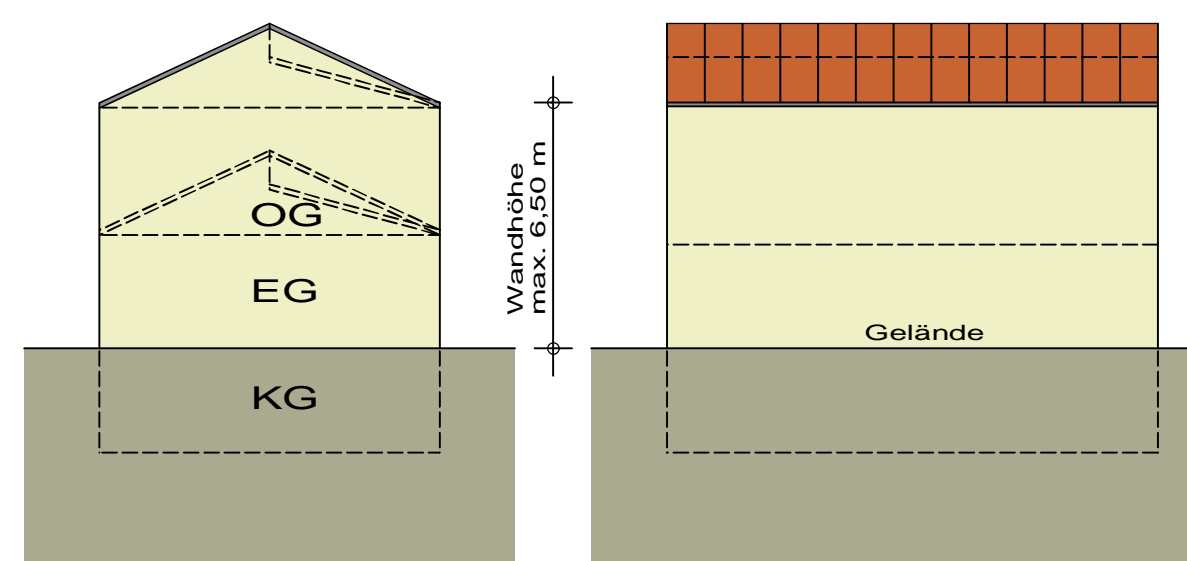
BAUTYP A:

BAUWEISE:
Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D)
Dachform: Satteldach (SD) / höhengestaffeltes Satteldach
Dachneigung: 38-45°



BAUTYP B (bei Einzelhausbebauung):

BAUWEISE:
Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+1)
Dachform: Satteldach (SD) / höhengestaffeltes Satteldach
Dachform: Pultdach (PD) / Walmdach (WD) / Zelt Dach (ZD)
Dachneigung: WD/ZD/SD: 18-25° PD: 8-12°



FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Im gesamten Baugebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geregelt. Auf die planliche Festsetzung zu Baugrenzen wird Bezug genommen.

4.1 Zubehöranlagen

Eine Grenzbebauung ist nur für Zubehöranlagen (Garagen/ Carports/ Nebengebäude) sowie für eine maximalen Gebäudetiefe von 9,00 m zulässig. An der Grundstücksgrenze aneinergestauete Garagen/ Carports/ Nebengebäude sind im Dachform, Dachneigung und Wandhöhe aufeinander abzustimmen.

4.2 Nebengebäude

Nebengebäude < 20 m Grundfläche können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Entlang der Erschließungsstraße ist ein Abstand von 3,00 m Tiefe freizuhalten. Auf den Parzellen 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 und 10 ist ein einseitiger Grenzsanbau für untergeordnete Anlagen in Form von Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Balkonen zulässig.

4.3 Private Verkehrsflächen

Stellplätze
Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen anzuordnen. Je Wohnung sind mind. 2 Stellplätze zu errichten.

4.4 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereiches bemessen sich ausschließlich gemäß Art. 6 BayBO.

5 FIRSTRICHTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Die festgesetzte Firstrichtung ist dem Planantrag zu entnehmen und hat parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen. Eine Drehung um 90° ist zulässig.

6 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 ABS. 1 NR. 3 BAUGB)

Bauart	Größe in m²
Einzelhaus	450
Doppelhaushälfte	300

7 ANZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)

Parzelle	Wohnungen (WHG)
Einzelhaus	max. 2 Wohnungen je Wohngebäude, max. 2 Wohnung max. 70 m² Wohnfläche zulässig
Doppelhaushälfte	max. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte

8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)

8.1 Gestaltung baulicher Anlagen

8.1.1 Zubehöranlagen – Garagen/ Carports/ Nebengebäude
Dachform: Satteldach (SD) / Pultdach (PD)
Dachneigung: 8-35°
Ziegel- oder Betondachsteine, rot-/braun-antrazi-grau; bei PD auch Blechdeckung in Kupfer/ Titanzink/ Edelstahl/ Grünzink; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig.
Dachüberstand: Ost- und Traufe max. 1,00 m.
Dachaufbauten: unzulässig.

8.1.2 Wohngebäude

Bauart A: Satteldach (SD) höhengestaffeltes Satteldach 38-45°.
Dachform: Satteldach (SD) / höhengestaffeltes Satteldach 38-45°.
Dachneigung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-/braun-antrazi-grau; bei PD auch Blechdeckung in Kupfer/ Titanzink/ Edelstahl/ Grünzink; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig.
Dachüberstand: Ost- und Traufe max. 1,00 m.
Bei überdachten Balkonen/ Terrassen max. 2,50 m.
Dachaufbauten: unzulässig.
Zwerggiebel/ Ständergiebel: unzulässig.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Bauart B (Doppelhaus -häufte) auf Parzellen 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 und 10

Dachform: Satteldach (SD)
Dachneigung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-/braun-antrazi-grau; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig.
Dachüberstand: Ost- und Traufe max. 1,00 m; bei überdachten Balkonen/ Terrassen max. 2,50 m.
Dachaufbauten: unzulässig.
Zwerggiebel/ Ständergiebel: unzulässig.

Bauart B (Einzelhaus) C

Dachform: Satteldach (SD) / höhengestaffeltes Satteldach / Pultdach (PD) / Walmdach (WD) / Zelt Dach (ZD)
WD/ZD/SD: 18-25° PD: max. 8-12°
Dachneigung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-/braun-antrazi-grau; bei PD auch Blechdeckung in Kupfer/ Titanzink/ Edelstahl oder Grünzink; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig.
Dachüberstand: Ost- und Traufe max. 1,00 m.
bei überdachten Balkonen/ Terrassen max. 2,50 m.
Dachaufbauten: unzulässig.
Zwerggiebel/ Ständergiebel: unzulässig.

8.2 Einfriednungen

Art und Ausführung: Metallzaun/ Maschendrahtzaun/ Holzzaun/ lebende Zäune; zusätzlich sind Metallzaun in Form von Naturstein oder Gabionen zulässig.
Höhe der Einfriedung: straßenseitige Begrenzung: max. 1,20 m über fertigem Gelände; anliegender Straßenseite: max. 2,00 m über fertigem Gelände.
Sockel: unzulässig.

Hinweis:
Bei der Errichtung von Mauern in Form von Naturstein oder Gabionen ist auf ausreichend große Durchlässe für Kleinräuger zu achten. Einbau von Naturstein aus Gründen des Antriebszweckes unter der Einfriedung und Boden ein Absinken von 5 cm verhindern.

8.3 Gestaltung des Geländes

Abgrabungen/ Aufschüttungen: Im gesamten Baugebiet sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 1,00 m zulässig.
Stützmauern: Steingüterkörbe (Gabionen)/ Natursteinmauern.
Art und Ausführung: max. 1,00 m über fertigem Gelände.
Weitere Geländeerschneide sind als natürliche Böschungen auszubilden.
Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen am Baugrubenrand sind unzulässig.
Hinweis:
Die Geländehöhe ist auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen.

8.4 NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)
An den privaten Grundstücksflächen sind ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Pufferanlagen zur Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers in Form von Zisternen, Rückhaltekanälen oder Teichanlagen bereitzustellen (dezentrale Niederschlagswasser-Rückhaltung).
Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtfäche von 50 m² überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich. Bei beschichteten Metallblechen ist nach DIN 55528-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

B) GRÜNDORDNUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

9 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen innerhalb des Siedlungsbereiches sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur bei Zugabe, Zufahrten, Stellplätze, Außenabstellbereiche und Einfriednungen zulässig.
Die nicht überbaubaren öffentlichen Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind als intensive Rasen- oder Wiesenfläche zu gestalten bzw. flächig mit geeigneten Bodendecken und geeigneten Stauden zu bepflanzen und standortgerecht zu pflanzen. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Fußwege zulässig.

10 VERKEHRSFÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFahrTEN UND ZUGänge

Untergeordnete bzw. gering beladene Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen, sind mit Ausnahme aller Bereiche, wo Grundwassererfahrungen vorliegen, mit einer erhöhten Verschlussschicht aus Asphalt, mit un- oder teilversiegelter Belägen zu befestigen.
Auf eine gering mögliche Befestigung ist zu achten.
Die KFZ-Stellplätze, KFZ-Stauraum und Grundstücksflächen sind als befestigte Flächen mit Versiegelungsbeschränkung auszuführen, wobei der Durchlässigkeitsgrad der Belagsdecke der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens anzupassen ist. Vorgelesen sind Porenpflaster, Rasenpflaster, Sandpflaster und vorgelagerte Beläge.

11 PFLANZUNGSMASSnahmen

Die im Legenplan des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan angelegten Baum-/ Strauchpflanzungen stellen eine Mindestanzahl an Pflanzungen dar. Die Anzahl und Lage der Baum-/ Strauchpflanzungen sind, bis auf die Baumpflanzungen entlang der Hagsdorfer Straße, variabel, wobei das allgemeine Konzept im Grundriss einzuhalten ist.
Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Privatgrundstücken
Zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume und Sträucher gemäß den Artenlisten 14.2 und 14.3 und den darin festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen, wobei vorwiegend standortgerechte Laubbäume in Kombination mit Ziersträuchern zu verwenden sind. Bei Strauch- oder Baum- Strauchpflanzungen ist die Abschirmung zu den Nachbargrundstücken soll der Anteil heimischer Gehölze mindestens 60 % betragen, im Übergangsbereich zur freien Landschaft 100 %.
Die angefangene 300 m² Grundstücksfläche, die von baulichen Anlagen nicht überdeckt werden, ist zusätzlich zu den straßenraumrelevanten festgesetzten Bäumen ein heimischer Laubbäum entsprechende Artenliste 14.2 bzw. zwei Obstbäume in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen. Im Bereich der Verkehrsflächen ist auf das Straßenraumprofil zu achten.

11.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf öffentlichen Flächen

Zur Ortsrandbegrenzung sind Gehölzgruppen sowie lockere Strauchpflanzungen entsprechend Artenliste 14.3 in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen.
Die Begrünung im Bereich der öffentlichen Grünflächen erfolgt entsprechend den festgesetzten Standards mit Bäumen gemäß den Artenlisten 14.1 und 14.2, in den festgesetzten Mindestqualitäten. Bei Gehölzen, die strahlenwirksam auf den öffentlichen Flächen festgesetzt sind, ist auf das Straßenraumprofil zu achten.

12 PFLGDE DER GEHÖLZPFLANZUNGEN

Zu die zu pflanzenen Gehölze sind zu pflanzen und zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und arttypisch zu entwickeln sind.

13 SCHUTZ UND ERHALT BESTEHENDER GEHÖLZE

Zu erhaltenen Baum- und Vegetationsbestand ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Die Schutzmaßnahmen sind nach DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzanlagen und Vegetationsbestand' (neueste Fassung) durchzuführen. Die Bestimmungen der RAS-LPA sowie der ZTV-Baumpflege sind zu beachten.

HINWEISE DURCH TEXT

11 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 zu erfolgen.
Die Bodenversickerung im gesamten Planungsbereich ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und PKW-Stellflächen sowie nicht versickerungsfähig zu gestalten.
Für eine schadhafte Verankerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfesthalteanlage (NWF/RR) maßgebend. Weiterhin sind die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser zu beachten.
Falls es bei Starkniederschlägen oder Schneeschmelze zu wild abfließendem Wasser kommen sollte, darf dieses nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.
Geeignete Schutzmaßnahmen gegen wild abfließendes Wasser und Schichtenwasser sind vorzusehen, z. B. die Anordnung des Grundwasserstandes (z. B. durch Geländehöhe) und die wasserichte Ausrichtung des Kellergeräuses (das bedeutet auch, dass alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen wasserdicht oder dichtend geschichtet und gegen das Eindringen von Oberflächen- und baulichen Vorrang enthält die Hochwasserschutzliste des Bundesumweltministeriums (www.bmu.bund.de; Suchbegriff: Hochwasserschutz-Liste)).

12 IMMISSIONEN DURCH DIE LANDWIRTSCHAFT

Unmittelbar an den Geltungsbereich grenzende landwirtschaftliche Nutzflächen müssen im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen die Anlagen mit zeitweise bedingten Geruchsmisständen (Gülle, Mist, Pflanzenschutzmittel, Säuberungsmaschinen, Erntedrusch, Trockenheu) und Lärmmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) rechnen. Die Bauweise ist entsprechend darauf hinweisen.

13 DIN NORMEN

Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen Bezug nehmen, sind bei der Gemeinde zugänglich.

14 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan umfasst die vermessenen Grundstücksflächen der Flurnummern 305 und 615 der Gemarkung Isolden mit einer Fläche von 17.770 m².

15 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

615	Flurnummer
— —	Flurstücksgrenze mit Grenzstein
---	Grundstücksgrenze – geplant
6	Parzellennummer (Beispiele)
775 m²	Parzellengröße (Beispiele)
■	Bebauung – bestehend
■	Bebauung Hauptnutzung – geplant (Vorschlag)
■	Bebauung Garagen/ Carports/ Nebengebäude – geplant (Vorschlag)
■	Einzelgehölz – bestehend, Standort außerhalb des Geltungsbereiches
— —	Höhenschichtlinie in Metern – Gelände bestehend
	Böschung – geplant
○	Retentionsräumen (RHB)
— —	20-kV-Freileitung mit je 6,50 m Schutzzone – zur Verkabelung vorgesehen

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen zur Sammlung von Niederschlagswasser (RRB) Ausführung als offene, naturnahe Mulden

Fläche für Trafostation – geplant

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche – geplant (s. Ziffer 11.2) Ausführung als Extensivweise zur Ortsrandbegrenzung bzw. zur Integration öffentlicher Rückhaltemaßnahmen

Öffentliche Grünfläche – Planung mit Pflanzgebot (s. Ziffer 11.2) Straßenbegleitgrün

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Einzelgehölz – geplant

Einzelgehölz – bestehend

Gehölzgruppe (Baum-/ Strauchpflanzung) – geplant

Sonstige Planzeichen

GA/CP Garagen/ Carports

Private, nicht überbaubare Grundstücksflächen Hausgartennutzung

Bezugspunkt Höhenlage baulicher Anlagen (s. Ziffer 2.3.2) Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage ist jeweils an der Grundstücksgrenze mittig innerhalb der privaten Verkehrsflächen zu wählen.

Fassadenbereich mit baulichen Schallschutzmaßnahmen Hinweis: Schutzbefähigte Räume im Sinne der DIN 4109-1 sind mittels Grundorientierung auf der dem Lärm abgewandten Seite einzuplanen (s. Festsetzungen durch Text Abschnitt C)

Nutzungserschließung

1. Art der baulichen Nutzung

2. Grundflächenzahl (GRZ)

3. Geschosflächenzahl (GFZ)

4. Wandhöhe (WH) Vollgeschosse (VG)

5. Dachform (DF) Dachneigung (DN)

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (s. Ziffer 1.1)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse

max. 2 Vollgeschosse zulässig

2 Vollgeschosse zwingend

Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze: Die den Hauptnutzungszwecken dienenden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Anlagen in Form von Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Balkonen bis zu einer Tiefe von 3,00 m zulässig.

Auf den Parzellen 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 und 10: Ein einseitiger Grenzsanbau für untergeordnete Anlagen in Form von Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Balkonen ist zulässig.

Bauliche für öffentliche Parkflächen und private Stellplätze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche Verkehrsberuhigte Wohnstraße

Öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Shared Space

Öffentlicher Geh- und Radweg

Straßenbegrenzungslinie

Sichtfelder innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen o. ä. mit dem Grundstück nicht verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

Private Verkehrsflächen als Grundstückszufahrt nicht eingezäunt; zur Erschließung der Bauparzellen

Einfahrt Garagen/ Carports

Öffentliche Parkflächen

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

14 ARTENLISTEN

Es ist auf die Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial zu achten. Die Verwendung von Nadelgehölzen und Schreypflanzen ist nicht zulässig.
Zulässig sind alle regionaltypischen Obstgehölze, Nussbäume und Beerensträucher.

14.1 Gehölze 1. Ordnung

Einzelgehölz: H. 3 v. m., mDB: 12-14 (Straßenraumprofil, falls erforderlich).
Qualität: vHA, 200-300 (flächige Pflanzungen)
— Acer campestre
— Falx-Ahorn
— Spitz-Ahorn
— Alnus glutinosa
— Quercus robur
— Tilia cordata
— und andere standortgerechte Arten.

14.2 Gehölze 2. und 3. Ordnung

Einzelgehölz: H. 3 v. m., mDB: 12-14 (Straßenraumprofil, falls erforderlich).
Qualität: vHA, 200-300 (flächige Pflanzungen)
— Acer campestre
— Falx-Ahorn
— Spitz-Ahorn
— Crataegus mollis
— Malus sylvestris
— Pyrus pyramidalis
— Sorbus aucuparia
— und andere standortgerechte Arten.

14.3 Sträucher

Qualität: vH, mind. 4