

B Festsetzungen durch Text

1. Bebauungsplan

1.1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet im gesamten Bebauungsgebiet (§ 4 BauNVO)

1.2. Maß der baulichen Nutzung

Als Höchstgrenze für das Maß der baulichen Nutzung gelten gemäß BauNVO §17 folgende Werte:

WA	Grundflächenzahl	GRZ = 0,4
	Geschoßflächenzahl	GFZ = 1,2

Für die Bauparzellen Nr. 3-5, 8-10, 13, 14, 19-21, 24-27, 45-48, 51-54, (23 Parzellen) gilt:

	Grundflächenzahl	GRZ = 0,5
--	------------------	------------------

Eine Überschreitung der max. zulässigen Grundflächenzahl um 50% durch die Anrechnung von Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist gemäß § 19 BauNVO zulässig. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche um mehr als 50% ist zulässig, sofern dies im Bereich der Schuppenzone erfolgt (§19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

Im gesamten Baugebiet sind unter Beachtung der vorgeschriebenen Traufhöhen (gemäß Regelschnitte Punkt 1.3.7.) maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

Für die einzelnen Bauparzellen werden die Obergrenzen für die zulässige Geschoßfläche wie folgt definiert:

z.B. 200 zulässige Geschoßfläche (in m²) der Hauptbaukörper; gemäß § 20 BauNVO wird festgesetzt, daß die Flächen von Aufenthaltsräumen in ausgebauten Dachgeschossen, soweit diese keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräumen nicht auf die zulässige Geschoßfläche angerechnet werden;

z.B. (245) zulässige Geschoßfläche (in m²) bei Ausnutzung der "Anbau- und Erweiterungszonen"

Im gesamten Bebauungsgebiet sind generell 2 Wohneinheiten je Bauparzelle zulässig. In Ausnahmefällen und bei Nachweis eines zusätzlichen Stellplatzes kann eine dritte Wohneinheit genehmigt werden.

1.3. Gestaltung und Ausführung der Hauptbaukörper

1.3.1. Dachform

zulässig ist ein Satteldach, soweit im Bebauungsplan nichts anderes angegeben ist

1.3.2. Dachneigung

Für die Hauptbaukörper ist eine Dachneigung von 28°-38° zulässig

Bei Doppel- und Reihenhäusern mit gleicher Höhe des Erdgeschoßfußbodens ist die gleiche Dachneigung vorgeschrieben. Für Häuser, die an genehmigte bzw bestehende Doppelhaushälften oder Reihenhäuser angebaut werden ist die Dachneigung an die vorhandene Dachneigung anzugleichen, so daß eine durchgehende Dachfläche erzielt wird.

1.3.3. Dachdeckung

Zulässig ist eine Pfannendeckung in der Farbe naturrot. Ebenfalls zulässig ist ein extensiv begrüntes Grasdach.

1.3.4. Dachüberstand

Zulässig ist ein Dachüberstand von max. 70 cm an der Traufe und max. 60 cm am Ortgang

1.3.5. Traufhöhe/Wandhöhe

Bei zusammenhängenden Hauptbaukörpern wie Doppelhäuser und Reihenhäuser ist bei gleicher Oberkante des Erdgeschoßfußbodens eine durchgehende Traufhöhe vorgeschrieben. Dies gilt nicht für Gebäudeteile in der Erweiterungs- und Anbauzone
Die zulässige Wandhöhe gemäß den Regelquerschnitten ist die Höhe zwischen OK fertiger Strassenbelag/Wohnhoffläche an der Grundstücksgrenze und dem Kreuzungspunkt aus fertiger Außenwand und der Oberkante der fertigen Dachdeckung.

1.3.6. First

Der Dachfirst ist, falls im Bebauungsplan nicht anders festgelegt, mittig und parallel zur Baukörperlängsseite anzuordnen.

1.3.7. Regelquerschnitte

Für die im Bebauungsplan mit A bis C bezeichneten Gebäudetypen werden folgende Regelquerschnitte mit einzuhaltenden Höhenangaben festgesetzt:

1.3.8. Erweiterungszone

Alle Anbauten der Erweiterungszone sind mit einem zum Hauptbaukörper hin ansteigenden Pultdach auszuführen. Ein Abschleppen des Hauptdaches ist nicht zulässig.

Eine Dachneigung von 15°-70° ist zulässig.

Als Dachdeckung ist eine Blechdeckung, eine verglaste Dachfläche oder ein extensiv begrüntes Gründach zulässig. Zulässig ist außerdem die Anordnung von Einbauten für die Nutzung von Sonnenenergie gemäß Punkt 1.7.9.

~~Die Erweiterung ist nur in leichter Bauweise oder in leichter Konstruktion zwischen massiven Mauerwänden zulässig.~~ *entfällt*

Die Breite der Erweiterung darf die volle Hausbreite betragen und beginnt ab fertiger Gebäude-Außenkante mit einer max. Tiefe von 3,0 m. Die anzusetzende Hausbreite ermittelt sich aus der Länge des Kernhaus-Dachfirstes von Außenkante Giebelwand bis Außenkante Giebelwand.

Ein Versatz sowie eine Aufteilung der Erweiterung ist unzulässig.

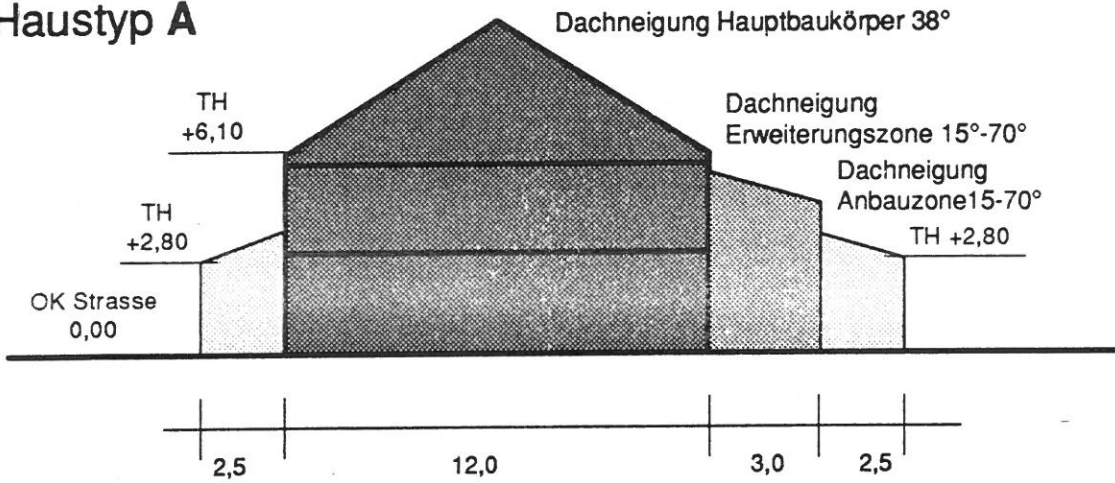
1.3.9. Anbauzone

Die Bauten in der Anbauzone sind erdgeschoßig mit einem zum Hauptbaukörper bzw zur Erweiterungszone hin ansteigenden Pultdach auszuführen. Das Abschleppen des Hauptdaches ist nicht zulässig. Als maximale Traufhöhe (TH gemäß Regelschnitt) wird 2,80 m festgesetzt. Die zulässige Traufhöhe gemäß den Regelquerschnitten ist die Höhe zwischen OK fertiger Strassenbelag/Wohnhoffläche an der Grundstücksgrenze und dem Kreuzungspunkt aus fertiger Außenwand und der Oberkante der fertigen Dachdeckung.

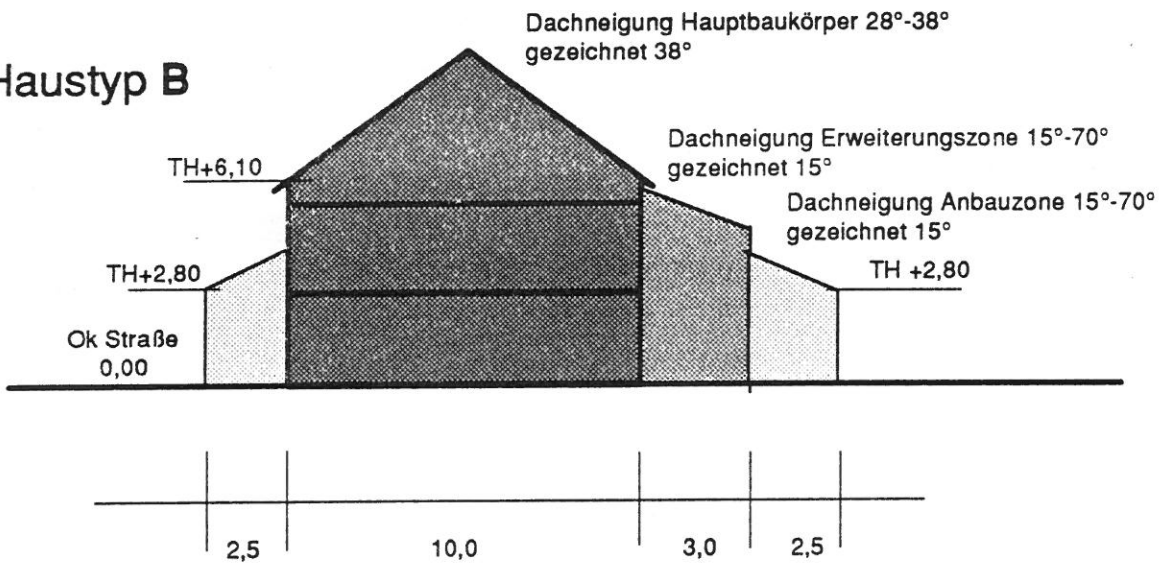
Regelschnitte Wohnhaustypen:

Erläuterungsskizzen zu Punkt 1.3.7.

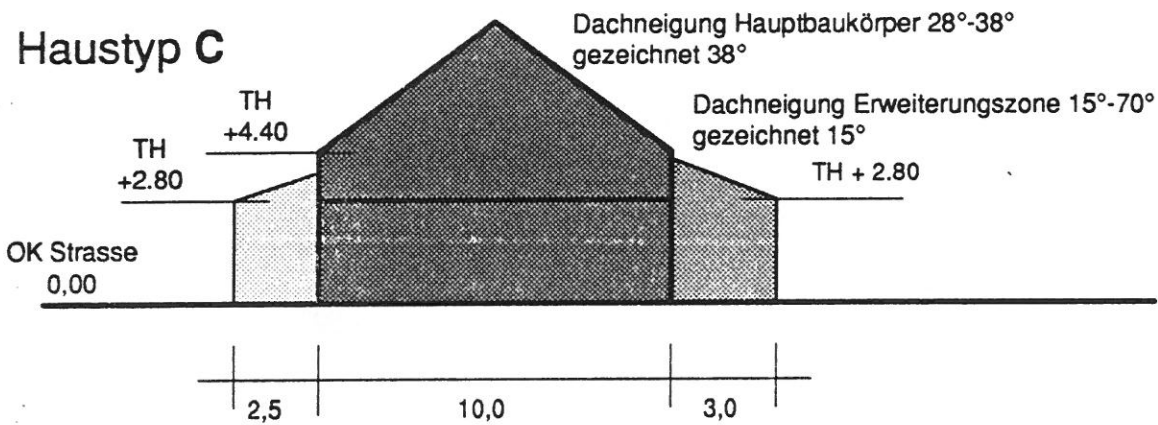
Haustyp A



Haustyp B



Haustyp C



Eine Dachneigung von 15°-70° ist zulässig.

Als Dachdeckung ist eine Blechdeckung, eine verglaste Dachfläche oder ein extensiv begrüntes Gründach zulässig. Zulässig ist außerdem die Anordnung von Einbauten für die Nutzung von Sonnenenergie gemäß Punkt 1.7.9.

Der Anbau ist nur in leichter Bauweise oder in leichter Konstruktion zwischen massiven Mauerscheiben zulässig.

Eine Kombination zwischen Erweiterungs- und Anbauzone mit einer gemeinsamen Dachfläche ist zulässig.

Die Breite der Anbauten darf max 2/3 der Wohngebäudebreite betragen und beginnt ab Außenkante der Erweiterungszone mit einer Tiefe von max 2,5m, wenn im Bebauungsplan nichts anderes angegeben ist. Die anzusetzende Wohngebäudebreite ermittelt sich aus der Länge des Kernhaus-Dachfirstes von Außenkante Giebelwand bis Außenkante Giebelwand.

Ein Versatz des Anbaus ist unzulässig, wohl aber eine Aufteilung.

1.4. Garagen

Garagen sind generell nur innerhalb der im Bebauungsplan festgelegten Bauflächen zulässig. Stellplätze sind, soweit sinnvoll, auch außerhalb der Bauflächen auf dem gesamten Baugrundstück zulässig.

1.4.1. Dachform

Zulässig ist, wenn im Bebauungsplan nicht anders festgelegt, ein Satteldach, ein Pultdach sowie ein wintergartenähnlicher Glasaufbau mit Sattel- oder Pultdach, der keine geschlossenen Wand- oder Dachflächen aufweisen darf und dessen Nutzung nur als Wintergarten zulässig ist.

Ein Flachdach, in welcher Form oder Ausbildung auch immer ist nicht zulässig.

1.4.2. Dachneigung

Dachneigung beim Satteldach wie beim Hauptbaukörper mit 28°-38° zulässig. Beim Pultdach ist die Dachneigung zwischen 15° bis 30° zulässig.

1.4.3. Dachdeckung

Als Dachdeckung ist bei Sattel-bzw Pultdach wie beim Hauptbaukörper eine naturrote Pfannendeckung oder ein extensiv begrüntes Gründach zulässig.

Bei wintergartenähnlichen Glasaufbauten ist die Dachfläche vollständig zu verglasen.

1.4.4. Dachüberstand

Zulässig ist ein Dachüberstand bis max 50 cm an der Traufe und bis max 25 cm am Ortgang. Bei Grenzbebauung ist ein Dachüberstand zulässig.

1.4.5. Traufhöhe/Wandhöhe

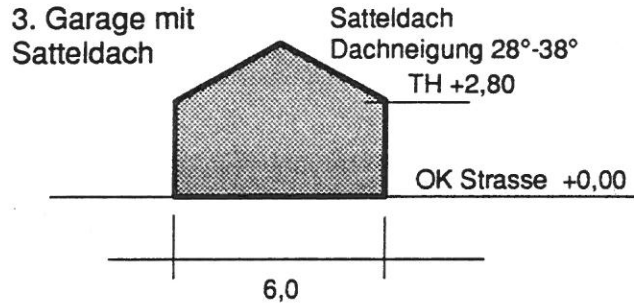
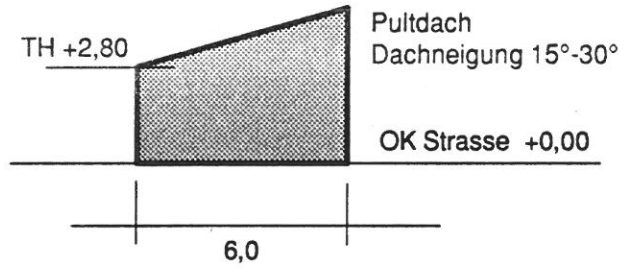
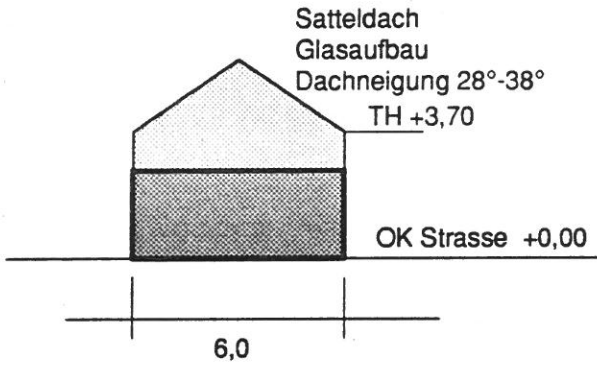
Bei zusammengebauten Garagengebäuden ist eine durchlaufende Traufhöhe gemäß Regelschnitten vorgeschrieben. Dies gilt nicht bei der Anordnung eines wintergartenähnlichen Glasaufbaus als Dachform. Die zulässige Traufhöhe gemäß den Regelquerschnitten ist die Höhe zwischen OK fertiger Strassenbelag/Wohnhoffläche an der Grundstücksgrenze und dem Kreuzungspunkt aus fertiger Außenwand und der Oberkante der fertigen Dachdeckung. Die max Traufhöhe TH beträgt 2,80 m, bei Ausführung eines wintergartenähnlichen Glasaufbaus 3,70 m.

Regelschnitte Garagen:

Erläuterungsskizzen zu Punkt 1.4.7.

1. Garage mit wintergarten-ähnlichem Dachaufbau

2. Garage mit Pultdach



1.4.6. First

Die Lage des Firstes ist, falls im Bebauungsplan nicht anders festgelegt, mittig und parallel zum Hauptbaukörper vorgeschrieben. Dies gilt nicht für Pultdächer.

1.4.7. Regelquerschnitte

Folgende Regelschnitte mit einzuhaltenden Höhenangaben werden festgesetzt:

1.5. Nebengebäude

1.5.1. Schuppenzone

Schuppen für Gartengeräte, Lauben, Gewächshäuser, etc. sind nur in der im Bebauungsplan ausgewiesenen Zone zulässig.

Als Dachform ist ein Satteldach oder ein Pultdach zulässig.

Eine Dachneigung von 15°- 30° ist zulässig.

Dachdeckung wie beim Hauptbaukörper als naturrote Pfannendeckung und zusätzlich mit Blechdeckung, mit begrünter Dachfläche oder bei Gewächshäusern verglast.

Dachüberstand wie bei Garagenbauten.

Die Bauten der Schuppenzone sind nur in leichter Bauweise oder als leichte Konstruktion zwischen massiven Mauerscheiben zulässig.

Folgende Maße dürfen nicht überschritten werden:

max. Breite	2/3 der Breite des Hauptbaukörpers. Die anzusetzende Hausbreite ermittelt sich aus der Länge des Kernhaus-Dachfirstes von Außenkante Giebelwand bis Außenkante Giebelwand.
max. Tiefe	2,5 m
max. Firsthöhe über OK Gelände	3,5 m

1.6. Gemeinbedarfsfläche - Kindergarten

Generell gelten für die Bauten im Bereich der Gemeinbedarfsfläche (Vorhaltefläche für Kindergarten) die gleichen Festsetzungen bezüglich Dachform, Dachneigung, Dachüberstand, Dachdeckung und Traufhöhe wie bei den Hauptbaukörpern im Bereich des übrigen WA.

Zusätzlich zu den Festsetzungen zur Dachform ist die Anordnung eines Pultdaches mit einer Dachneigung von 15° bis 30° zulässig.

Ebenso sind die allgemeinen Festsetzungen und Hinweise der folgenden Punkte 1.7. bis 1.9. gültig.

1.7. Allgemeine Festsetzungen

1.7.1. Abstandsflächen

Die Regelung der Abstandsflächen nach Art. 6ff BayBO ist, falls im Bebauungsplan nicht anders festgelegt, zu beachten.

1.7.2. Stellplätze

Für Wohngebäude mit bis zu 2 Wohneinheiten sind pro Wohneinheit mind. 2 Stellplätze nachzuweisen. Dabei kann die Fläche vor **Doppelgaragen** als Stellplatz mit angerechnet werden. Für eine 3. Wohneinheit, die ausnahmsweise zulässig sein kann, muß 1 eigener Stellplatz auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden können.

1.7.3. Außenfassaden - Anstrich - Putz

Die Fassadenfläche des Hauptbaukörpers, der Erweiterungsbauten und der Anbauten ist für sich jeweils einheitlich in einem Material zu gestalten. Zulässig ist jedoch die Verkleidung einer Putzfassade im Ober- oder Dachgeschoßbereich mit einer Holzschalung.

Sichtmauerwerk ist nicht zulässig.

Eine Verkleidung der Fassaden mit Faserzementplatten oder Großflächenverkleidungen ist nicht zulässig.

Der Außenputz sollte in möglichst glatter Oberfläche ausgeführt werden. Auf Zierputz jeglicher Art sollte verzichtet werden. Für den Anstrich von Putzfassaden sollten mineralische, natürliche Anstrichmittel in hellen Farbtönen zu verwenden.

1.7.4. Sockel

Sichtbare Sockelausbildung durch farbliche Absetzungen oder durch Verwendung von ortsuntypischen Baustoffen (Keramik, Kunststoffplatten, etc.) ist nicht zulässig.

1.7.5. Fenster und Türen/Tore - Fensterläden - Sonnenschutz

Fenster und Türen in Metallkonstruktion sowie Garagentore mit Metalloberfläche (auch als Holzimitat) sind nicht zulässig.

Reine Wintergarten- und Gewächshauskonstruktionen sind ausnahmsweise in schlanker Metallkonstruktion zulässig.

Fensterläden aus Holz in Klapp- oder Schiebekonstruktion sind zulässig.

1.7.6. Balkone

Balkone sind im Bereich der Erweiterungszone und generell an den Giebelseiten der Wohngebäude zulässig. Werden an Giebelwände Garagen angebaut, so ist ein Balkon auf dieser Giebelseite nicht zulässig. Die Ausführung hat als eigenständige bzw. an die Fassade gehängte Holzkonstruktion zu erfolgen. Eine Überdachung des Balkones ist durch ein zum Hauptbaukörper hin ansteigendes Pultdach mit einer Dachneigung von 15° - 30° zulässig. Als Dachdeckung ist eine Blechdeckung oder eine Verglasung vorzusehen.

Die maximale Breite beträgt 1/2 Hausbreite, die maximale Tiefe 2,0m

1.7.7. Dachgauben - Dacheinschnitte - Zwerchgiebel

Dacheinschnitte sind generell unzulässig.

Bei den Haustypen A (E+D) sollen die Dachgauben bündig und ohne Unterbrechung in die Fassade übergehen. Bei Ausbildung eines **Zwerchgiebels** ist die maximale Breite des Dachaufbaus mit **2,50m** festgesetzt. Pro Dachfläche ist nur 1 Zwerchgiebel zulässig.

Dachgauben sind ab einer Mindestdachneigung von 35° mit Satteldach oder Tonnendach zulässig. Schleppgauben sind nicht zulässig. Pro Dachfläche ist die Anordnung von zwei Dachgauben zulässig. Der Abstand muß mindestens 1 Gaubenbreite betragen.

Die Gauben sind ohne Dachüberstand mit verblechter Dachfläche auszuführen. Die Wangenflächen können verputzt oder mit Holz oder Blech verkleidet werden.

Die Breite einer **Dachgaube** (Außen-Fertigmaß) beträgt **max. 1,30 m**

1.7.8. Dachflächenfenster - Dachflächenverglasungen

Dachflächenfenster sind zulässig. Eine großflächige Verglasung der Dachfläche ist zulässig. Diese Verglasung kann sich über die gesamte Dachfläche erstrecken, muß aber mindestens an First oder Traufe angebunden sein.

Folgende Maße sind einzuhalten:

mind. Breite:	1/3 der Dachfläche
max. Breite:	2/3 der Dachfläche
mind. Höhe:	2,5m, gemessen in der Dachschräge

Bei sämtlichen Haustypen besteht die Möglichkeit der Anordnung eines Firstoberlichtes zum Zwecke der Belichtung und für die Aufnahme von Sonnenkollektoren etc.
Die Mindestlänge des Oberlichtes beträgt 2/3 der Firstlänge.

1.7.9. Sonnenkollektoren - Solarzellen

Sonnenkollektoren, Solarzellen sowie sonstige Anlagen zur passiven und aktiven Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig und deren Einbau und Nutzung ist erwünscht.

Die Anordnung der dazu notwendigen Dachaufbauten ist nur in folgenden Flächen zulässig:

- Im Hauptbaukörper in der Dachfläche, angebunden an First oder Traufe, oder integriert in das Firstoberlicht bzw in die Großflächenverglasung sowie im Bereich des Lichtbandes
- integriert in der Fläche der Dachdeckung des Erweiterungsgebäudes
- integriert in der Fläche der Dachdeckung der Anbauten
- integriert in der Fläche der Dachdeckung von Garagen , Anbindung wie beim Hauptbaukörper
- integriert in der Fläche der Dachdeckung von Nebengebäuden in der Schuppenzone

1.7.10. Schildwand

Bei Doppelhäusern, Reihenhäusern und zusammenhängenden Garagen ist eine Schildwand mit einer Stärke von ca 25 cm als Schotte ca 20 cm über OK fertige Dachfläche zu führen, wenn unterschiedliche Dachdeckungen zur Ausführung kommen, bzw die Bauausführung der einzelnen Gebäude zeitlich versetzt erfolgt.

Auf die Schildwand kann verzichtet werden, wenn bei Bauausführung gewährleistet ist, daß der Übergang in den Dachflächen bei gleicher Dachdeckung in einer Ebene ohne Unterbrechung erfolgt.

1.7.11. Vorgärten

Die im Bebauungsplan festgelegten Vorgartenbereiche sind gärtnerisch zu gestalten und dürfen nicht eingefriedet werden.

Als Vorgärten gelten über die gesamte Hausbreite die Grundstücksflächen die den Wohnhöfen zugeordnet sind und über die Zugang und Zufahrt erfolgen. Die Flächen sind in der Planzeichnung durch eine eigene Signatur festgelegt. Im Eingabeplan ist die Freiflächengestaltung der Vorgartenbereiche, insbesondere die Anlage und Ausführung von Belägen, darzustellen.

1.7.12. Einfriedungen

Einfriedungen sind grundsätzlich zulässig (Ausnahme Punkt 1.7.11.):

- im Bereich von Wohnhöfen und entlang von Straßenräumen als Holzzaun mit senkrechten Latten mit einer Höhe von max 1,50 m.
- im Bereich zum Nachbargrundstück und entlang öffentlicher/privater Fuß- und Radwege, sowie an Grünflächen in Holzkonstruktion wie oben oder als beidseitig bepflanzter Drahtzaun mit einer Höhe von max 1,50m.

Sichtbare Betonsockel oder sichtbare Einzelfundamente sind nicht zulässig. Zäune sind mit soviel Abstand über Gelände anzubringen, daß ein ungehinderter Durchschlupf für Kleintiere möglich ist.

Öffentliche Grünflächen dürfen nicht eingezäunt werden.

1.7.13. Mülltonnen

Freistehende Mülltonnen im Vorgartenbereich sind nicht zulässig. Mülltonnen sind in den Garagen oder in den Anbauten unterzubringen.

1.7.14. Werbeanlagen

Werbeanlagen an Gebäuden bis zu einer max. Größe von 50 x 30 cm sind ausnahmsweise zulässig.

1.7.15. Antennen

Alle Wohneinheiten sind an die Gemeinschaftsantenne anzuschließen. Die Errichtung eigener Antennen für Rundfunk oder Fernsehen bzw für Amateurfunk ist nur im Dachraum zulässig

1.7.16. Ausführung - Gestaltung

Fenster, Türen, Balkone, Vordächer, etc. sind in einfacher Konstruktion und beschränkt auf die konstruktiv notwendige Form auszuführen.

1.8. Ausnahmen

Ausnahmen von den Festsetzungen können gewährt werden, wenn erwartet werden kann, daß durch die Anwendung von neuzeitlichen Bauformen und die Ausschöpfung von neuesten Technologien (Z.B. "Solararchitektur") die Möglichkeiten der Nutzung von alternativen Energiequellen verbessert oder optimal ausgeschöpft werden.

2. Grünordnungsplan

2.1. Grünflächen allgemein

Die Anzahl der durch Planzeichen festgelegten Bäume ist bindend. Geringfügige Abweichungen vom vorgegebenen Standort sind jedoch möglich.

2.2. Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen im Verkehrsbereich

2.2.1. Karlsdorfer Weg

Der Karlsdorfer Weg ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes neu zu gestalten und mit Einstreudecke zu befestigen. Der straßenbegleitende Fußweg ist mit Pflasterbelag oder wassergebundener Decke zu versehen.

2.2.2. Straße "Am alten Brunnen", Wohnhöfe

Die Straße "Am alten Brunnen", die Zufahrtswege zu den Wohnhöfen, sowie die Wohnhöfe sind als verkehrsberuhigte Mischfläche zu gestalten. Die Fahrbahn ist mit einer Einstreudecke zu befestigen, die Fahrbahneinengungen und die Wohnhöfe mit Pflasterbelag zu versehen.

2.2.3. Stellplätze und Garagenzufahrten

Die Stellplätze im privaten und öffentlichen Bereich, sowie die Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise als Pflaster mit Rasenfuge auszuführen.

2.2.4. Fuß- und Radwege

Die Fußwege zwischen den Grundstücken und am Rande des Baugebietes sind mit wassergebundener Decke zu befestigen.

2.2.5. Bäume

Am Karlsdorfer Weg ist *Sorbus aucuparia* (Eberesche) H 4xv mB 18-20 zu pflanzen.

Die Straße "Am alten Brunnen" ist mit *Acer campestre* "Elsrijk" (Feldahorn) H. 4xv mB 18-20 zu gestalten. Die Kreuzungen sind mit *Tilia cordata* "Greenspire" (Stadtlinde) H 4xv mB 20-25 zu betonen.

Die Zufahrten zu den Wohnhöfen sind im Bereich der Garagenzufahrten mit *Sorbus intermedia* (Mehlbeere) H 4xv mB 18-20 zu bepflanzen. Die südöstliche Zufahrt ist mit *Tilia cordata* "Greenspire" (Stadtlinde) H 4xv mB 20-25 zu gestalten.

Pro Baum müssen min. 8 qm Wurzelraum zur Verfügung stehen; dies ist insbesondere am Karlsdorfer Weg und an den Zufahrten zu den Wohnhöfen zu beachten.

Bei Pflanzungen in Sichtdreiecken sind die gültigen Verkehrsvorschriften zu beachten.

Jeder Wohnhof ist durch die Wahl einer jeweils anderen Baumart individuell und einheitlich zu gestalten. Die Bäume sind zur dauerhaften Sicherung der Vitalität mit Gußeisen- oder Betonbaumscheiben mit Mindestdurchmesser von 3 m zu versehen, die mit Bewässerungseinrichtungen und Anfahrtsschutz ausgestattet sind.

Arten: *Acer platanoides* (Spitzahorn) H 4xv mB 20-25
Corylus colurna (Baumhasel)
Ginkgo biloba (Ginkgo)
Fraxinus excelsior "Altena" (Esche)
Platanus acerifolia (Platane)
Quercus robur (Stieleiche)

2.2.6. Pflanzflächen

Die Pflanzflächen sind mit Gehölzen laut Pflanzliste (Punkt 2.5.) zu gestalten, wobei abweichend von der Liste bis zu 30 % Ziergehölze gestattet sind. Stauden und Bodendecker sind zulässig.

2.2.7. Wiesenflächen und Randstreifen der Fußwege

Die Wiesenflächen, sowie die Randstreifen der Fußwege sind mit Wildkräutermischung einzusähen und extensiv zu pflegen. Wiesenflächen sind die öffentlichen Grünflächen, die nicht als Pflanzflächen ausgewiesen sind.

2.3. Öffentliche Grünflächen außerhalb des Verkehrsbereiches und Ortseingrünung

2.3.1. Ortsrandeingrünung

Die Auswahl der Gehölze zur Eingrünung des Bebauungsgebietes erfolgt ausschließlich laut Pflanzliste (siehe Punkt 2.5.). Der Anteil der Bäume muß min. 5% betragen. Am ehemaligen Brunnenhaus und in einem Teilbereich der Ortseingrünung ist die Pflanzung von Obstbaumhochstämmen vorgesehen, wobei im Schutzbereich der Hochspannungsleitung Halbstämme gestattet sind.

2.3.2. Spielplatz

20 % der künftigen Spielplatzfläche ist durch Bepflanzung zu gestalten. Der Anteil der Bäume muß min. 5 % betragen, wobei der Schutzbereich der Hochspannungsleitung bei der Gehölzauswahl zu beachten ist. Die Gehölzauswahl erfolgt laut Pflanzliste (Punkt 2.5.). Giftige Gehölze dürfen nicht verwendet werden.

Die Verwendung von Obstgehölzen und Juglans regia (Walnuß) H 3xv mB 16-18 zusätzlich zur Pflanzliste (Punkt 2.5.) wird empfohlen.

Die Ausführung, Gestaltung und Ausstattung des Kinderspielplatzes erfolgt nach DIN 18034.

2.3.3. Gemeinbedarfsflächen - Kindergarten

Für den Kindergarten ist im Rahmen der Baueingabe ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:100 vorzulegen. 20 % der unbebauten Grundstücksfläche sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Pro 200 qm unbebauter Grundstücksfläche ist je ein Baum zu pflanzen. Die Gehölzauswahl erfolgt laut Pflanzliste (Punkt 2.5.), wobei abweichend von der Pflanzliste bis zu 40 % Ziergehölze verwendet werden können und auf giftige Gehölze zu achten ist.

2.4. Private Grünflächen

Unbebaute Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen für KFZ benötigt werden gärtnerisch zu gestalten. Die Pflanzarbeiten sind, soweit nichts anderes festgelegt ist, von den Grundstückseigentümern auszuführen. Die Pflanzung der Sorbus intermedia (Mehlbeere) an den Zufahrten zu den Wohnhöfen wird von der Gemeinde durchgeführt.

Mindestens 20 % der unbebauten Grundstücksfläche sind mit Strauchpflanzungen zu gestalten. Pro Grundstück ist mindestens ein großkroniger oder zwei kleinkronige Laubbäume zu pflanzen, wobei auch Obstbaumhalbstämme angerechnet werden können. Die Verwendung alter Lokalsorten wird empfohlen.

In den Vorgärten (Punkt 1.7.11), die den Wohnhöfen zugeordnet sind und nicht eingefriedet werden dürfen, ist zusätzlich die Pflanzung eines kleinkronigen Laubbaums als Hausbaum vorzunehmen.

In den Privatgärten sind abweichend von den Gehölzen der Pflanzliste (Punkt 2.5.) maximal 40% Ziergehölze zulässig.

Buntlaubige Laubgehölze, säulenförmige und blau-bzw. gelbnadelige Koniferen sind nicht zulässig, insbesondere Thujen, Scheinzypressen, Blaufichten, Wacholder. Hecken aus Laubgehölzen sind zulässig.

Die Fassadenbegrünung durch Klettergehölze wird empfohlen.

2.5. Pflanzliste

Großkronige Bäume	Sol 4xv mB 350-400 H bzw. Stammbusch 3xv mB 16-18
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Kleinkronige Bäume	Sol 3xv mB 300-350 H bzw Stammbusch 3xv mB 14-16
Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Espe
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Obstbäume	Hochstamm(Halbstamm)
Sträucher	Str 2xv oB 100-150 Pflanzabstand 1.3x1.3 m
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhmanus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea mas	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Schneeball

2.6. Pflanzung und Pflege

Die Pflanzung der Bäume und Sträucher hat bereits in der ersten Pflanzperiode nach Bezug des jeweiligen Gebäudes zu erfolgen.

Es ist darauf zu achten, daß der Wurzelbereich frei von Ver- und Entsorgungsleitungen bleibt.

Die nach den Festsetzungen neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Bei alters- oder krankheitsbedingtem Ausfall sind sie gemäß den Angaben des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Art-und Größengleich zu ersetzen.

3. Nachrichtliche Übernahmen - Kennzeichnungen - Hinweise

3.1. Nachrichtliche Übernahmen

3.1.1. Ver- und Entsorgung

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen sein.

Das Abwasser ist nach den Vorgaben des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos im eingeschränkten Trennsystem abzuleiten. Regen- und Oberflächenwasser darf nicht aus dem Baugebiet abgeleitet werden, sondern muß auf dem eigenen Grundstück in den Untergrund versickert werden, bzw kann zur Regenwassernutzung gemäß Punkt 3.2.1. herangezogen werden.

Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die

Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

3.1.2. Hochspannungsleitung

An der Westgrenze des Bebauungsgebietes verläuft eine 20 KV-Hochspannungsleitung mit einem beidseitigen Schutzbereich von 7,5m. In diesem Bereich sind außer den festgesetzten Bebauungsmöglichkeiten in der Schuppenzone und den festgesetzten Bepflanzungen keine weiteren Bauwerke oder Pflanzungen zulässig.

Nach Verkabelung der Hochspannungsleitung tritt diese Festsetzung außer Kraft.

3.1.3. Der alte Brunnen

Das durch die neue Wasserversorgung funktionslos gewordene Brunnenhaus wird abgebrochen. Der Brunnenschacht bleibt erhalten. Dieser wird fachgerecht verschlossen und nach den Maßgaben des zuständigen Wasserwirtschaftsamtes erhalten und kann eventuell als Grundwassermeßstelle weiter genutzt werden.

3.2. Allgemeine Hinweise

3.2.1. Wasserhaushalt

Mit dem Rohstoff Wasser ist sorgfältig und vor allem sparsam umzugehen. Der Wasserverbrauch in den Haushalten ist mit den jeweils neuesten zur Verfügung stehenden Mitteln soweit wie möglich zu reduzieren.

Generell sollte kein Regenwasser aus dem Baugebiet abgeleitet werden, sondern durch Versickerung dem örtlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt werden.

3.2.2. Regenwassernutzung

Nachfolgend genannte Maßnahmen zur Nutzung von Regenwasser sind für die Bauvorhaben erwünscht bzw. zulässig:

Das anfallende Regenwasser kann in dafür geeigneten Behältern wie Regenwasserspeichern, Zisternen, etc. gesammelt und gespeichert werden

Für die Toilettenspülung soll ausschließlich Regenwasser oder Grauwasser verwendet werden. Wasser in Trinkwasserqualität sollte dafür nicht zum Einsatz kommen.

Für die Gartenbewässerung und sonstige Maßnahmen, die keine Trinkwasserqualität erfordern, soll nur Regenwasser verwendet werden.

Überschüssiges Regenwasser kann zur Speisung von Gartenteichen und Feuchtbiotopen benutzt werden.

3.2.3. Baustoffauswahl

Bei der Auswahl der zur Verwendung kommenden Baustoffe sollen folgende Faktoren berücksichtigt werden:

- geringer Energieaufwand bei der Herstellung
- schadstofffreie Herstellung
- Regenerierbarkeit und Wiederverwendbarkeit der Baustoffe und Rohstoffe
- Angemessenheit von Material und Aufwand
- positive Wirkung auf Wohlbefinden und Gesundheit
- dezentrale Herstellung
- Verwendung landschaftstypischer Baustoffe

3.2.4. Sonstiges

An der Nord-West-Ecke des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich eine Baumgruppe aus alten Lärchen mit einem Wegkreuz und einer öffentlichen Sitzbank. Diese Anlage liegt außerhalb des Geltungsbereiches des neuen Bebauungsplanes. Es wird trotzdem darauf hingewiesen, daß diese Baugruppe für das Ortsbild wertvoll und wichtig ist und deshalb erhalten und entsprechend gepflegt werden sollte.

Die Bewirtschaftung in der Nähe befindlicher landwirtschaftlicher Nutzflächen, sofern diese in ortsüblicher Weise und nach guter fachlicher Praxis erfolgt, ist ohne Einschränkung zu dulden.

Bodenfunde bei der Durchführung der Baumaßnahmen unterliegen gemäß Art. 8 DschG der Meldepflicht und sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu geben.

aufgestellt Architekt Michael Jaksch

August 1992

überarbeitet November 1992

überarbeitet 16.1.1993, 18.01.1993, 01.02.1993, 22.06.1993, 09.11.1993



Forstern, 09. Nov. 1993

Gemeinde Forstern

Eicher
1. Bürgermeister



Geändert mit Gemeinderatsbeschuß vom 15.03.1994
gemäß Genehmigungsaufgabe des Landratsamtes Erding
vom 01.03.1994

Forstern, den 22.03.1994

Gemeinde Forstern

Eicher
1. Bürgermeister