



Art der baulichen Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet (WA) nicht zugelassen: Nutzung nach §4/3) Nr.5 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung:	Zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung entsprechend BauNVO - Grundflächenzahl 0,35 - Geschossflächenzahl 1,0
Firsthöhe:	OK FFB Erdgeschoss bis OK Dachhaut gemäß Regelbeispiel
Wandhöhe:	OK-Gelände bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut, gemäß Regelbeispiel Bei Pultdächern ist die niedrigere Wandhöhe an der Südseite anzuordnen
Dachform:	Satteldach, Walmdach, Pultdach
Dachaufbauten:	stehende Dachgauben und Schleppgauben bei einer Dachneigung von mehr als 35° (max. Ansichtfläche 3m²) Kleingiebel mit einer max. Breite von 1/3 der Gebäudelänge sind im inneren Drittel der Dachfläche anzuordnen Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind neigungsparallel in die Dachfläche zu integrieren
Einfriedungen:	Straßenseitig: max. Zaunhöhe 1,30m Stützmauern sind nur bei den Parzellen 6,7,8 und 11 an der südlichen Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig Einfriedungen mit Sockel sind nur straßenseitig zulässig
Höhenlage der Gebäude:	OK FFB Erdgeschoss max. 0,50m über OK-Straße, Bezugspunkt ist Mitte der straßenseitigen Grundstückslinie. Bei Parzelle 6 und 9 die nördliche straßenseitige Mitte der Grundstückslinie OK FFB Erdgeschoss bei den Parzellen 1, 2, 3, 4, 5, 12, 13 und 14 max. 1,25m über OK Straße Bezugspunkt ist Mitte der straßenseitigen Grundstückslinie
Gelände:	Geländeabtrag und Auffüllungen von ±1,00m sind bis zu einem Drittel der nicht überbauten Flächen zulässig
Flächen:	Wege, Stellflächen, Zufahrten u. dgl. sind wasserdurchlässig herzustellen

2. Grünordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Bodenschutz

Oberboden, der bei den baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen anfällt, ist in einem nutzbaren Zustand zu erhalten bzw. fachgerecht zwischenzulagern. Beeinträchtigungen des Oberbodens, z.B. Bodenverdichtungen oder Verunreinigungen sind zu vermeiden. Der gewachsene Bodenaufbau ist weitestgehend zu erhalten. Dies gilt vor allem in den nicht überbaubaren und überbauten Flächen Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs.2 BauGB)

2.2 Schutzzone im Bereich der Ver- und Entsorgungsleitungen

Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind in einem Abstand von mind. 2,00m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Abstand 1,50m. Die Abstände gelten auch für nachträglich verlegte Leitungen. Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß Merkblatt über Baumstandorte der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu beachten.

2.3 Pflanzabstände zu Fahrbahnen, Sichtdreiecke

Abstand der Bäume zum Fahrbahnrand 1,50m, bei Sträuchern 1,00m. Ausgenommen sind Pflanzungen im Bereich der öffentlichen Erschließungsstraßen. Die Vorschriften der Freihaltung von Sichtdreiecken zur Überschaubarkeit des Straßenraums im Bereich von Einmündungen sind auch bei den planlich nicht festgesetzten Pflanzungen zu beachten.

2.4 Bei allen Pflanzungen sind die geltenden Vorschriften und Regelungen des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch Art.47-50 zu beachten.

2.5 Pflanzordnung

Je 300m² Grundstücksfläche ist ein Baum 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Planlich oder textlich festgesetzte Pflanzungen können hierbei angerechnet werden. Die Pflanzstandorte entlang des Grünstreifens sind bindend. Zur Verwendung zulässig sind ausschließlich Sträucher und Büsche gemäß Pflanzliste.

3. Besondere Grünordnungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Allgemeines

Im Baugebiet sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen durchzuführen. Die Ausführung auf privaten Flächen hat spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit zu erfolgen.

3.2 Grundstücksrandeingrünung

Entlang der Baugebietsgrenze zur Flur-Nr.173 ist eine 3,00m Breite Randeingrünung auf den privaten Bauflächen zu errichten. Zur Verwendung zulässig sind ausschließlich heimische Laubsträucher gemäß Pflanzliste.

Pflanzliste

schwarzer Holunder, Traubenholunder, Schlehe, Weißdorn, Hasel, schwarze Heckenkirsche, Faulbaum, Hundsrose, Salweide, Vogelbeere, gewöhnlicher Schneeball