

Festsetzungen durch Text (Änderungen rot hervorgehoben)

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

Ein definierter Bereich des Baulandes wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 der BauNVO genutzt, nicht zugelassen werden § 4 Abs. 3 Nr. 4 und § 4 Abs. 3 Nr. 5. Der weitere Bereich des Baulandes wird als Mischgebiet (MI) gem. § 6 der BauNVO genutzt, ausgeschlossen werden § 6 Abs. 2 Nr. 7 und § 6. Abs 3 Nr. 8 BauNVO.

Die Anzahl der Vollgeschosse im Wohngebiet wird festgesetzt mit max. II.
Im Mischgebiet beträgt die maximale Geschossigkeit III Vollgeschosse.
Für das Baugebiet wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 1 und § 22 Abs. 2 der BauNVO festgesetzt.

2. Städtebauliche Gestaltung

2.1 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

Wohn-, Nebengebäude und Garagen:

Dachform:	Satteldächer und Pultdächer auch mit versetztem First zulässig, wobei der Höhenunterschied zwischen niedrigerem und höherem First gemessen auf OK Dachhaut nicht größer als 1,40m betragen darf.
Dachneigung:	35°-45°, die Dachneigung vom Hauptbau und Anbau muss gleich sein. Pultdächer 15°-25°
Dacheindeckung:	Die Eindeckung ist in rot bis rotbrauner Farbe und anthrazitgrau gestattet.

Die Firsthöhe eines Anbaues darf die Firsthöhe des Hauptbaues nicht übersteigen.
Antennenanlagen dürfen eine Höhe von 2,00 m über OK-First nicht überschreiten.

2.2 Dachgauben, Kniestock

Die Dachgauben müssen einen Abstand von 1,50 m zu den Ortgängen einhalten und dürfen maximal 1/3 der jeweiligen Dachlänge betragen.
Der Abstand zwischen Dachgaube und First muss mindestens 0,75 m betragen.
Ein Kniestock ist zulässig bis 0,50 m von Rohdecke bis UK-Sparren.
Bei Pultdächern sind keine Dachgauben zulässig!

2.3 Wandhöhen

Talseitige Wandhöhen werden festgelegt für Pultdächer mit max. 6,00 m, Satteldächer max. 4,50 m, bei 3 Geschossen im Mischgebiet max. 7,50 m gemessen vom Bordstein am Straßenrand in Grundstücksmitte.
Die Wandhöhe bemisst sich nach Art. 6 BayBO.

2.4 Garagen und Carports

Ein Stauraum von 5,00 m von Garage zur Straße ist einzuhalten.
Der Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.
Flachdachgaragen sind nur als begrünte Flachdachgaragen zulässig.
Die Garagen- und Zufahrtsfläche ist in die Grundflächenzahl (GRZ) mit einzubeziehen.

2.5 Stellplätze

Die Flächen von Stellplätzen sind in die Grundflächenzahl (GRZ) mit einzubeziehen.
Bei der Belagswahl für Zufahrten und Garagenhöfe sind möglichst versickerungsfähige Beläge, wie Rasengittersteine, Rasenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Schotterrasen, etc. zu verwenden.

3. Einfriedungen Art 91 Abs. 1 Nr. 4 BayBO

Entlang der Straßen sind Sockel bis max. 40 cm zulässig, Zäune sind bis 1,25 m Höhe zulässig. Einfriedungen einschl. Sockel dürfen max. 1,25 m betragen, seitliche und rückwärtige Einfriedungen dürfen aus Drahtzäunen mit einer maximalen Höhe von 1,25 m über Gelände errichtet werden, Sockel bis zu 0,20 m werden zugelassen, auf der Straßenseite sind keine Maschendrahtzäune zulässig.

4. Abstandsflächen Art. 6 und 7 BayBO

Nebengebäude für Holzlegen und Geräteräume bis zu 20 m² sind als Grenzbebauung, im Rahmen des Art. 7 Abs. 4 BayBO, in Massivbauweise auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Auf den zur Straße hin liegenden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen, dürfen diese Nebengebäude nicht errichtet werden.

5. Freizuhaltende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Sichtdreiecke sind von Bebauung freizuhalten, eine Bepflanzung darf nur mit Wuchshöhen bis zu 0,50 m erfolgen, ausgenommen sind Hochstämme. Auffüllungen im Sichtdreiecksbereich sind nicht höher als 0,50 m zugelassen.
Freizuhalten sind Flächen nach Art. 23 BayStrWG.

6. Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise herzustellen

7. Schallschutz

Die zu errichtende Schallschutzwand laut der Schalltechnischen Untersuchung vom 19.04.05 und Ergänzung vom 15.02.06 wird mit einer Höhe von 4,50 m über Gelände aus Gabionen-Körben mit Schallschutzmatten in mehreren Lagen festgesetzt, auf der Grundstückseite kann sie hinterfüllt werden, ihre Länge beträgt 131 m (siehe auch zeichn. Darstellung bzw. Querschnitt).

8. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

8.1 Schutz des Bodens:

Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Bei Lagerung über 8 Wochen ist der Oberboden gegen Erosion mit einer Zwischenbegrünung zu schützen.

8.2 Pflanzbindung:

Die Pflanzenauswahl für die Heckenpflanzungen auf privatem Grund und die Anlage der öffentlichen Flächen hat aus einer standortgerechten Artenzusammensetzung heimischer Bäume und Sträucher zu erfolgen.

8.3 Pflanzung einer standortgerechten Baum- und Strauchhecke auf Privatgrund

Auf den dargestellten privaten Grünflächen mit Pflanzbindung zur freien Landschaft (FI-Nr. 1536/1) ein mind. 4 m breiter Gehölzstreifen gemäß Pflanzzeichnung mit einer Hecke aus heimischen Straucharten und Baumarten II. Ordnung gemäß nachfolgender Pflanzenvorschlagsliste anzupflanzen (3-reihige Pflanzung mit Heistern und Sträuchern):

Bäume II. Ordnung:

Vogel-Kirsche	Prunus avium
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus

Straucharten:

Hasel	Corylus avellana
Heckenrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Feld-Ahorn	Acer campestre
Schlehe	Prunus spinosa
Blut-Hartriegel	Comus sanguinea
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
sowie vergleichbare einheimische Arten	