



I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1		Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO 1990
1.2		Vorbehaltfläche Allgemeines Wohngebiet für spätere Baugebietsverweiterung und Erschließung

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, § 19, § 20 BauNVO)

Art der baulichen Nutzung	zulässige Haustypen
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschosflächenzahl (GFZ)
Verdichtungsmaßzahl (VMZ)	Verdichtungsmaßzahl (VMZ)
Grundhöhenlinie	Grundhöhenlinie
Bauweise	Dachform

Bereich A Bereich B

WA	ED	WA	ED, M
0,35	0,7	0,35	0,7
II	SD, WD, FD, PD	II	SD, WD, FD, PD

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
ED Einzel- und Doppelhaus
M Mehrfamilienwohnbau, max. 6 Wohneinheiten
GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
GFZ Geschosflächenzahl gem. § 20 BauNVO
offene Bauweise gem. § 22 BauNVO
II maximal 2 Vollgeschosse
SD Satteldach
WD Walmdach
PD Pultdach
FD Flachdach

3.0 BAUWEISE, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.1		Baugrenze
3.2		Baugrenze für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen. Hier Zweckbestimmung: Garagen mit Nebenräumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

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

4.1		Straßenverkehrsfläche öffentlich
4.2		Straßenbegrenzungslinie
4.3		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung besondere Zweckbestimmung: Fußweg L+F besondere Zweckbestimmung: Land- und forstwirtschaftlicher Verkehr Priv. 6. besondere Zweckbestimmung: Private Erschließung, öffentlich gewidmet Priv. besondere Zweckbestimmung: Private Erschließung

5.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

5.1		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB) (Innenkarte maßgebend)
5.2		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: unterschiedlich maximal zulässige Wandhöhen, unterschiedlich zulässige Haustypen, unterschiedlich zulässige Dachneigungen, unterschiedlich zulässige Art der Einfriedung

5.3

nicht eingezäunten Grundstückszufahrten zu den Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

5.4

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5.5

Firstriechung der Hauptbaukörper und Garagen zwingend festgesetzt.

5.6

Bereich, in dem keine im Sinne der DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräume (z.B. Wohnzimmer, Schlafräume) erreicht werden dürfen, siehe textliche Festsetzung zum Lärmschutz unter Punkt II, 10.0

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

6.1		öffentliche Grünfläche
6.2		zu pflanzende Einzelbäume und Gehölze: Laubbaum I, Ordnung (Straßenbaum, siehe Punkt III, 3.1) und I, bzw. II, Ordnung (Grünanlage, siehe Punkt III, 3.2 und 3.3) nach Artensliste in den textlichen Festsetzungen zur Grünordnung, Punkt 3.3. Eine legemäßig Standortverschiebung um bis zu maximal 5 m unter Einhaltung der Anzahl ist erlaubt.
6.2.1		Laubbaum I, Ordnung (Straßenbaum, siehe Punkt III, 3.1) und I, bzw. II, Ordnung (Grünanlage, siehe Punkt III, 3.2 und 3.3) nach Artensliste in den textlichen Festsetzungen zur Grünordnung, Punkt 3.3. Eine legemäßig Standortverschiebung um bis zu maximal 5 m unter Einhaltung der Anzahl ist erlaubt.
6.2.2		Obstbaum oder Walnuss, Mindestpflanzqualität Hochstamm, Artenauswahl gemäß Artensliste in den textlichen Festsetzungen zur Grünordnung, Punkt 3.3. Eine legemäßig Standortverschiebung ist unter Einhaltung der Anzahl erlaubt.
6.2.3		Entwicklung von Gehölzen durch natürliche Sukzession
6.3		zu erhaltende Einzelbäume: ND Naturdenkmal
6.4		Kinderspielplatz

7.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

7.1		Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft = Ausgleichsfläche (e 14.214 m²) Lage und Größe der Abbuchung der Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan "WA Bruck" mit Nummer, Flächengröße: 12.004 m²
7.2		Reptilienlebensraum; Größe mind. 1.000 m² zentraler Bereich mit Abschub des Oberbodens
7.2		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
E1		Pflanzung von 2-3-reihigen Gehölzpflanzungen bestehend aus Sträuchern auf 75 % der Fläche bzw. ersatzweise pro 10 lfm ein Obstbaum. Die Auswahl der Pflanzen hat gemäß der Pflanzenliste Punkt III 3.3 und 3.4 zu erfolgen.
E2		Pflanzung von 3-4-reihigen Gehölzpflanzungen bestehend aus Sträuchern (95%) und Bäumen I, Ordnung (5%) auf der gesamten Fläche. Die Auswahl der Pflanzen hat gemäß der Pflanzenliste Punkt III 3.3 und 3.4 zu erfolgen.
E3		Pflanzung von 2-3-reihigen Gehölzpflanzungen bestehend aus Sträuchern auf der gesamten Fläche. Die Auswahl der Pflanzen hat gemäß der Pflanzenliste Punkt III 3.3 und 3.4 zu erfolgen.
E4		Pflanzung von 2-3-reihigen Gehölzpflanzungen bestehend aus Sträuchern auf 75 % der Fläche bzw. ersatzweise pro 10 lfm ein Obstbaum. Die Auswahl der Pflanzen hat gemäß der Pflanzenliste Punkt III 3.3 und 3.4 zu erfolgen.

E5

Pflanzung von 3-5-reihigen Gehölzpflanzungen bestehend aus Sträuchern (90%) und Bäumen I, Ordnung (10%) auf 50 % der Fläche. Die Auswahl der Pflanzen hat gemäß der Pflanzenliste Punkt III 3.3 und 3.4 zu erfolgen.

8.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

8.1		Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft zur Regelung des Wasserabflusses hier: Fläche für Regenrückhaltebecken
-----	--	---

9.0 HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

9.1		Flurstücksgrenze mit Grenzstein
9.2		Flurstücksgrenze
9.3		Vorschlag Parzellengrenzen mit Angaben der Größe des Baugrundstückes
9.4		Bemaßung
9.5		Parzellennummer
9.6		Höhenlinien natürliches Gelände (Abstand 100 cm)
9.7		Vorschlag Wohngebäude
9.8		Vorschlag Garage
9.9		Vorschlag Platzgestaltung durch Aufpflasterung
9.10		Sichtdreieck 3,0/70 m (zur Gemeindeverbindungsstrasse)
9.11		Fassaden in den entsprechend gekennzeichneten Baufensterebenen, an denen gem. Schallschutzgutachten Schutzvorkehrungen (= pass. Schallschutzmaßnahmen) getroffen werden sollten.
9.12		Böschung
9.13		Straßenrand
9.14		geplante Transformatorstation
9.15		Biotopverbund
9.16		bestehende Leitungen 300 AZ und 200 AZ

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
1.0 FESTSETZUNGEN NACH § 9 Abs. 1 BauGB

1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Aus städtebaulichen Gründen sind bei Einzelhaus pro Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig. Bei einem Doppelhaus ist je Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig, beim Mehrfamilienhaus maximal 6 Wohneinheiten. Die Größe eines Baugrundstückes muss mindestens 600 m² betragen.
1.2	Bauweise Für das Baugelbiet gilt offene Bauweise. offene Bauweise: maximale Gebäudelänge bis 50 m
1.3	Abstandsflächen Es gelten im gesamten Geltungsbereich (Bereich A und B) die Vorschriften des Art. 6 BayBO. Der Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet. Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die Wandhöhe maßgebend. Für Garagen, die im Bereich A talseitig der Erschließungsstraße liegen wird eine abweichende Abstandsregelung gemäß Punkt 3.2 festgesetzt. So wird bezüglich der Wandhöhe von den Regeln der BayBO Art. 6 (9) Satz 1, Nr. 1 abgewichen.

1.4 Nebenanlagen
Verfahrensfreie Gebäude nach Art. 57 Abs. 1 BauBO und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig. Außerhalb der Baugrenzen sind nur genehmigungsfreie Nebenanlagen gemäß Art. 57 Abs. 1 BauBO

- einmalig in Form von Gartengerätehäuschen, Gewächshäusern, Bienenhaus oder Holzlege, mit einem maximalen Brutto- Rauminhalt bis 60 m³,
 - Terrassenüberdachungen mit einer Fläche von max. 30 m² mit einer maximalen Tiefe von bis zu 3,0 m
 - Schwimmbecken mit einem Beckeninhalt bis zu 100 m³
 - Zufahrten, Wege, Plätze, Terrassen und Stellplätze
- zuzulässig.
Nebengebäude (z.B. Garagen, Carports) sind nicht schutzbedürftige Aufenthaltsräume (z.B. Bad, Küche, Treppenhäuser) sind zulässig.

1.5 Garagen, Carports und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.

2.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN FÜR GEBÄUDE
(§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

- 2.1 Dachform: Dächer mit durchgehender Firstlinie des Hauptbaukörpers, First parallel zur längeren Gebäudesite, Versatz innerhalb der Dachfläche grundsätzlich nicht zulässig.
- 2.2 Dachneigung: Sattel- / Walmdach 18° - 30°
Pultdach 5° - 12°
Flachdach bis 5°
ausnahmsweise im Bereich B zulässig: Sattel- / Walmdach bei einer max. traufseitigen Wandhöhe bis zu 5,5 m, bis max. 38°
- 2.3 Dachdeckung: Ziegel in Rot-, u. Braun- und Grautönen, ausschließlich beschichtete Blechdeckungen in Rot-, Braun- u. Grautönen, bzw. Dachdeckungen aus Titanzink, nur für Flachdächer sind Gründächer erlaubt. Aufgeständerte Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sind nicht zulässig.
- 2.4 Dachgauben: Dachgauben sowie aus der Gebäudewand entwickelte Gauben sind bei erlaubtem Dachausbau und einer Dachneigung von mind. 30° zulässig. Abstand von der Giebelwand und untereinander mindestens 1,0 m, max. Breite einer Gaube von 2,2 m. Zulässig sind auch Quergiebel mit einer maximalen Breite von 1/3 der Gebäudelänge.
- 2.5 Wandhöhe: Die Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
für Bereich A für Bereich B
- maximal zulässige traufseitige Wandhöhe bei den Dachformen SD, WD, FD:
tal- und bergseitig: max. 7,00 m max. 7,00 m
bergseitig: max. 6,50 m max. 6,50 m
- maximal zulässige trauf- und giebelseitige Wandhöhe bei der Dachform PD:
tal- und bergseitig max. 6,50 m max. 6,50 m
Ausnahmsweise wird nur für den Bereich B zur Gliederung der Wand- und Dachabwicklung die maximal zulässige Wandhöhe auf maximal einer Länge von 1/3 der jeweiligen Gebäudewand bis 8,0 m erhöht.

3.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN FÜR GARAGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

- 3.1 Wenn Garagen an benachbarte Grundstücksgrenzen angrenzen, sind sie entweder zusammenzubauen oder jeweils mind. 1,0 m von der Grundstücksgrenze abzurücken.
- 3.2 Wandhöhen: Die Definition der Wandhöhe gilt gemäß der Festsetzung für Gebäude Punkt 2.5
Als maximale mittlere Wandhöhe werden 3,0 m festgesetzt.
Für Garagen im Bereich A, deren Umgelände unterhalb der Erschließungsstraße liegen gilt folgende Regelung:
Die mittlere Wandhöhe von Grenzgaragen oder grenznahen Garagen einschließlich deren Nebenräume darf maximal 4,0 m betragen, wenn diese im Bereich von der Grundstücksgrenze bis zu einem maximalen Abstand von 3,0 m gebaut werden.
Für diese Fälle darf die der Erschließungsstraße zugewandte Gebäudesite der Garage maximal 6,0 m von der der Garage zugewandten Grundstücksgrenze der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sein.

3.3 AUSWAHLLISTE BÄUME I. ORDNUNG
Acer campestre Feld-Ahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Crataegus carrierei Apfel-Dorn
Prunus avium Vogel-Kirsche, in allen Sorten
Sorbus aucuparia Eberesche
alle Obst- und Nutzbäume (Mindest-Pflanzqualität: Halbstamm)

3.4 AUSWAHLLISTE HEIMISCHE STRÄUCHER
Corylus avellana Hasel
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Salix caprea Kätzchen-Weide
Cornus sanguinea Hartriegel
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Prunus spinosa Schlehe
Rosa canina Hunds-Rose
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana Wolliger Schneeball

4.0 GIFTIGE PFLANZEN IM BEREICH DES KINDERSPIELPLATZES
Im Bereich des Kinderspielplatzes dürfen keine giftigen Pflanzen nach der "offiziellen Liste giftiger Pflanzenarten" - Bundesanzeiger vom 06.05.2000, Seite 8517 (siehe Anlage 1) verwendet werden.

5.0 UNZULÄSSIGE PFLANZENARTEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 5.1 Stützflächen und Garagenzufahrten dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden und sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (bituminöse Befestigung nicht zulässig). Vor den Garagen ist in ihrer Einfahrtbreite ein Stauraum von min. 5,00 m Länge zur Straßenbegrenzungslinie vorzusehen.
- 5.2 Pro Wohninheit bei Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser sind mind. 2 PKW Stellplätze im Baugrundstück nachzuweisen. Garagenstellplätze werden angerechnet.
- 5.3 Für Dachformen und Dachneigung, sowie für die Dachdeckung gelten die Festsetzungen analog für Gebäude, siehe 2.0
- 5.4 Dachflächen von an der Grenze zusammengebauter Garagen und sonstige Nebengebäude sind profili- und höhenlich auszuführen; d.h. First und Traufen sind durchlaufend zu gestalten. Die Lage der zweiten Garage richtet sich zwingend nach den Vorgaben der ersten Garage.

6.0 GARAGENZUFahrTEN UND STELLPLÄTZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 6.1 Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden und sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (bituminöse Befestigung nicht zulässig). Vor den Garagen ist in ihrer Einfahrtbreite ein Stauraum von min. 5,00 m Länge zur Straßenbegrenzungslinie vorzusehen.
- 6.2 Pro Wohninheit bei Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser sind mind. 2 PKW Stellplätze im Baugrundstück nachzuweisen. Garagenstellplätze werden angerechnet.

6.0 EINFRIEDLUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

- Art: Zum öffentlichen Straßenraum sind lebende Einfriedungen (Hecken) aus standortgerechten Gehölzen, senkrechte Holzlatenzäune bevorzugt in Lärchenholz und Metallzäune mit senkrechten Stäben zulässig. An seitlichen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig.
Nur im Bereich B ist zusätzlich zulässig:
Toranlagen mit ihren seitlichen Mauerstreifen in einer max. Höhe von 2,2 m und mit einer max. Länge von 15,0 m.
- Höhe: max. 1,50 m ab OK fertiges Gelände
- Abstände: Die Zaunanlage ist von öffentlichen Erschließungsflächen (Gehwege, Fahrbahnen, etc.) und von angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mind. 75 cm von den Grundstücksgrenzen abzurücken (Zaunlinie), der verbleibende Bankettenstreifen ist als Wiese zu gestalten und zu pflegen.
- Zaunsockel: unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Pfundamente im Bereich der Säulen erlaubt; zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von mind. 10 cm einzuhalten.

6.0 AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

- 6.1 Aufschüttungen und Abgrabungen von max. 1,50 m sind zulässig. In einem mindestens 0,5 m breiten Streifen entlang aller Grundstücksgrenzen sind grundsätzlich keinerlei Aufschüttungen oder Abgrabungen zulässig (Beibehaltung des natürlichen Geländes).
- 6.2 Die Ausbildung von Stützmauern ist nur in Form von Naturstein-Trockenmauern bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

7.0 GELÄNDESCHNITTE

- Mit den Bauvorhaben sind durch das gesamte Grundstück verlaufende Geländeschritte entlang der vier Außenwände eines jeden Gebäudes mit Darstellung der jeweiligen Gelände-Ansicht, des bestehenden und künftigen Geländes (einschließlich eventueller Aufschüttungen und Abgrabungen) sowie der Höhenlage des jeweiligen fertigen Erdgeschossbodens, der Erschließungsstraße und des Anchnittes der Nachbargrundstücke vorzulegen (Eintragung der Höhenwerte erforderlich).

8.0 WASSERWIRTSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Die Beseitigung des Wassers ist über ein Trennsystem zu gewährleisten.
- Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem gemeindlichen Kanal zuzuführen.
- Niederschlagswasser Das Regenwasser aus den Dachflächen und befestigte Flächen, das nicht im Baugebiet selbst versickert werden kann, ist über einen Oberflächenwasserkanal in ein Regenrückhaltebecken zu leiten und gedrosselt dem Vorfluter zuzuführen.

IV. HINWEISE

- SICHERSTELLUNG DES PFLANZRAUMES
Großbäume: Baumgruben: 200 x 200 x 100 cm
Kleimbäume: Baumgruben: 150 x 150 x 80 cm
Gehölze: Auftrag Oberboden: 20 - 30 cm
Rasen: Auftrag Oberboden: 10 - 15 cm
- GRENZABSTÄNDE
Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten:
zu Nachbargrundstücken: 2,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe
0,5 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m

Einzelne Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder für Kraftfahrzeuge und für Fußgänger zu vermeiden. Außerhalb der Baugrenzen sind nur genehmigungsfreie Nebenanlagen gemäß Art. 57 Abs. 1 BauBO zulässig.

10.0 LÄRMSCHUTZ
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Grundrissorientierung: Wohnungsgrundrisse sind zwingend so zu organisieren, dass in den entsprechend gekennzeichneten Bauteilen wohnpflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdeckt. Geländeaufschüttungen sind hier nicht zugelassen.

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1.0 UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖßEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB)

- Allgemeines Die privaten Grünflächen und öffentliches Straßenbegleitgrün sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen und Gebäude fertigzustellen. Nachpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Gründungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdS) entsprechen.
Für die im Plan festgesetzten Neupflanzungen von Gehölzen in den öffentlichen und privaten Grünflächen wird die Verwendung der in Punkt 3. ausgewiesenen Gehölzestze festgesetzt. Für weitere Pflanzungen können alle Ziergehölze verwendet werden, außer die in Punkt 5.0 beschriebenen Arten.
Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen: Pflanzdicke 1 Stück / 1,50 m².
Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen: Pflanzdicke 1 Stück / 1,50 m².
Pflanzqualitäten: Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3xv, STU 14 - 16 cm
Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv, STU 12 - 14 cm
oder Heister, 2xv, 150 - 200 cm
Sträucher: 2xv, 100 - 150 cm bzw. 60 - 100 cm

2.0 FESTSETZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Pro 200 m² nicht überbauter und befestigter Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Baugrundstückes mindestens ein Laubbaum I, Ordnung oder ein Obstbaum und 5 Sträucher zu pflanzen (Nadelgehölze sind laubersatzweise nicht angerechnet werden). Die Pflanzgebiete gemäß Planzeichen können nicht angerechnet werden.

3.0 ZU VERWENDENDEN GEHÖLZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 3.1 AUSWAHLLISTE STRASSENBAÜME
Acer platanoides in Sorten Spitzahorn in Sorten
Ulmus x hollandica 'Lobel' - Schmalkronige Stadtlime
Tilia cordata 'Greenspire' - Amerikanische Stadtlime

3.2 AUSWAHLLISTE BÄUME I. ORDNUNG
Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior - Esche
Tilia cordata - Winter-Linde
Quercus robur - Stiel-Eiche

3.3 AUSWAHLLISTE BÄUME II. ORDNUNG
Acer campestre Feld-Ahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Crataegus carrierei Apfel-Dorn
Prunus avium Vogel-Kirsche, in allen Sorten
Sorbus aucuparia Eberesche
alle Obst- und Nutzbäume (Mindest-Pflanzqualität: Halbstamm)

3.4 AUSWAHLLISTE HEIMISCHE STRÄUCHER
Corylus avellana Hasel
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Salix caprea Kätzchen-Weide
Cornus sanguinea Hartriegel
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Prunus spinosa Schlehe
Rosa canina Hunds-Rose
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana Wolliger Schneeball

4.0 GIFTIGE PFLANZEN IM BEREICH DES KINDERSPIELPLATZES
Im Bereich des Kinderspielplatzes dürfen keine giftigen Pflanzen nach der "offiziellen Liste giftiger Pflanzenarten" - Bundesanzeiger vom 06.05.2000, Seite 8517 (siehe Anlage 1) verwendet werden.

5.0 UNZULÄSSIGE PFLANZENARTEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 5.1 Stützflächen und Garagenzufahrten dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden und sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (bituminöse Befestigung nicht zulässig). Vor den Garagen ist in ihrer Einfahrtbreite ein Stauraum von min. 5,00 m Länge zur Straßenbegrenzungslinie vorzusehen.
- 5.2 Pro Wohninheit bei Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser sind mind. 2 PKW Stellplätze im Baugrundstück nachzuweisen. Garagenstellplätze werden angerechnet.
- 5.3 Für Dachformen und Dachneigung, sowie für die Dachdeckung gelten die Festsetzungen analog für Gebäude, siehe 2.0
- 5.4 Dachflächen von an der Grenze zusammengebauter Garagen und sonstige Nebengebäude sind profili- und höhenlich auszuführen; d.h. First und Traufen sind durchlaufend zu gestalten. Die Lage der zweiten Garage richtet sich zwingend nach den Vorgaben der ersten Garage.

6.0 GARAGENZUFahrTEN UND STELLPLÄTZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 6.1 Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden und sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (bituminöse Befestigung nicht zulässig). Vor den Garagen ist in ihrer Einfahrtbreite ein Stauraum von min. 5,00 m Länge zur Straßenbegrenzungslinie vorzusehen.
- 6.2 Pro Wohninheit bei Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser sind mind. 2 PKW Stellplätze im Baugrundstück nachzuweisen. Garagenstellplätze werden angerechnet.

6.0 EINFRIEDLUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

- Art: Zum öffentlichen Straßenraum sind lebende Einfriedungen (Hecken) aus standortgerechten Gehölzen, senkrechte Holzlatenzäune bevorzugt in Lärchenholz und Metallzäune mit senkrechten Stäben zulässig. An seitlichen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig.
Nur im Bereich B ist zusätzlich zulässig:
Toranlagen mit ihren seitlichen Mauerstreifen in einer max. Höhe von 2,2 m und mit einer max. Länge von 15,0 m.
- Höhe: max. 1,50 m ab OK fertiges Gelände
- Abstände: Die Zaunanlage ist von öffentlichen Erschließungsflächen (Gehwege, Fahrbahnen, etc.) und von angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mind. 75 cm von den Grundstücksgrenzen abzurücken (Zaunlinie), der verbleibende Bankettenstreifen ist als Wiese zu gestalten und zu pflegen.
- Zaunsockel: unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Pfundamente im Bereich der Säulen erlaubt; zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von mind. 10 cm einzuhalten.

6.0 AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

- 6.1 Aufschüttungen und Abgrabungen von max. 1,50 m sind zulässig. In einem mindestens 0,5 m breiten Streifen entlang aller Grundstücksgrenzen sind grundsätzlich keinerlei Aufschüttungen oder Abgrabungen zulässig (Beibehaltung des natürlichen Geländes).
- 6.2 Die Ausbildung von Stützmauern ist nur in Form von Naturstein-Trockenmauern bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

7.0 GELÄNDESCHNITTE