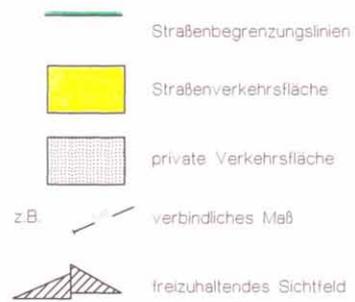


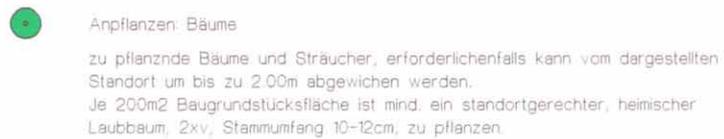
5. Verkehrsflächen



6. Grünflächen



7. Grünordnung



B) Festsetzungen durch Text

1. **Abstandsflächen**
Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen (Art. 6 Abs. 4 u. 5 BayBO) Art. 7 Abs. 1 BayBO findet keine Anwendung.
2. **Baukörper**
Zulässig sind nur rechteckige Baukörper. Die Gebäudelänge (Firstrichtung) muß gegenüber der Gebäudebreite deutlich überwiegen (mind. 20 %).
3. **Dächer**
 - 3.1 **Dachform:** Gleichgeneigtes Satteldach mit mittigem First
(gilt auch für Nebengebäude und Garagen)
 - 3.2 **Dachneigung:** 40° - 45°
 - 3.3 **Dachdeckung:** Naturrote Ziegel oder ziegelrote Dachsteine
 - 3.4 **Dachaufbauten:** Die Breite aller Dachaufbauten dürfen zusammengezählt max. 1/3 der Länge der zugehörigen Hauswand betragen. Die Breite von Gauben wird auf 1,50 m, sowie die max. Firsthöhe von Dachaufbauten auf mind. 1,00 m unter der Firsthöhe des Hauptdaches (lotrecht gemessen) begrenzt.
 - 3.5 **Dacheinschnitte:** nicht zulässig (z.B. Dachbalkone)
4. **Fassaden**
 - 4.1 Die Fassaden der Wohngebäude sind als Lochfassaden mit überwiegender Anteilen an Wandflächen zu gestalten, zu verputzen und hell(weiß oder pastellfarbig) zu streichen.
 - 4.2 Als Wandverkleidungen sind nur Holzverschalungen zulässig
5. **Garagen und Nebengebäude**
Neben den o.g. Festsetzungen Nr. 2-4 gelten bezüglich der Baugestaltung folgende Bestimmungen:
 - 5.1 Bei beidseitiger Grenzbebauung sind Garagen und Nebengebäude i.S. des Art. 17 Abs. 4 BayBO profilgleich und mit gleicher Höhenlage zu errichten.
 - 5.2 Garagen und Nebengebäude sind mit der gleichen Dachneigung und Dachdeckung wie das Hauptgebäude zu errichten.
 - 5.3 Im Falle eines einseitigen, giebelständigen Grenzausbaus darf die Länge des Ausbaus max. 6,50 m betragen
6. **Höhenlage und Höhen**
 - 6.1 Die Oberkante des fertigen Fußbodens darf max. 30 cm über der Gehsteighinterkante oder dem Fahrbahnrand liegen. Bezugspunkt ist die Einfahrt.
 - 6.2 Das vorhandene und geplante Gelände sowie die Straßenhöhe ist im Bauantrag in den Ansichten darzustellen und mit Höhenkoten zu vermaßen
 - 6.3 Die zulässige Wandhöhe von OK des Erdgeschoß-Rohfußbodens bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut (gem. Definition BayBO) darf 3,75 m nicht überschreiten.

7. Vorgärten und sonstige private Grünflächen

- 7.1 Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen bzw. aus der nachfolgenden Artenliste zu bepflanzen (siehe auch Festsetzung durch Planzeichen, Ziffer 7).

Auswahlliste möglicher Bäume, Mindestpflanzqualität H 3 x v 12-14

| | |
|-------------------------|----------------------------------|
| <i>Acer campestre</i> | (Feld-Ahorn, Baum 2. Ordnung) |
| <i>Acer platanoides</i> | (Spitz-Ahorn, Baum 1. Ordnung) |
| <i>Carpinus betulus</i> | (Hainbuche, Baum 2. Ordnung) |
| <i>Fagus sylvatica</i> | (Rot-Buche, Baum 1. Ordnung) |
| <i>Prunus avium</i> | (Vogel-Kirsche, Baum 2. Ordnung) |
| <i>Quercus robur</i> | (Stiel-Eiche, Baum 1. Ordnung) |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | (Eberesche, Baum 3. Ordnung) |
| <i>Tilia cordata</i> | (Winterlinde, Baum 1. Ordnung) |
| <i>Betula pendula</i> | (Weiß-Birke, Baum 1. Ordnung) |

Auswahlliste möglicher Sträucher,

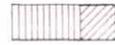
Mindestpflanzqualität Hei 2 x v m B. 125-150, Str. 4 Tr. 60-100

| | |
|---------------------------|-----------------------|
| <i>Berberis vulgaris</i> | (Berberitze) |
| <i>Cornus sanguinea</i> | (Roter Hartriegel) |
| <i>Corylus avellana</i> | (Hanselnuß) |
| <i>Euonymus europaeus</i> | (Pfaffenhütchen) |
| <i>Ligustrum vulgare</i> | (Liguster) |
| <i>Lonicera xylsteum</i> | (Rote Heckenkirsche) |
| <i>Prunus spinosa</i> | (Schlehe) |
| <i>Viburnum lantana</i> | (Wolliger Schneeball) |
| <i>Sambucus nigra</i> | (Schwarzer Holunder) |

- 7.2 Die max. Breite von Zufahrten und Zuwegen darf 6,50 m betragen.
- 7.3 Im Bereich der Garagenzufahrt ist ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein mindestens 5,00 m tiefer Stauraum vorzusehen, welcher zur Straße hin nicht eingezäunt werden darf.
- 7.4 Stellplätze sind mit sickerfähigen Belägen zu befestigen (z.B. Pflaster mit Rasenfuge).
- 7.5 Einfriedungen:
- | | |
|----------------|---------------------------------|
| Höhe: | 1,00 m incl. Sockel |
| Straßenseitig: | nur Holzlattenzäune |
| ansonsten: | grüner Maschendraht ohne Sockel |
- Eingangs- u. Einfahrtstore müssen nach innen aufschlagen.
- 7.6 Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der IAW angeschlossen. Die Hausanschlußkabel enden in Wandnischen an der straßenseitigen Hausanschlußwand. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune integriert, d.h. auf Privatgrund gestellt. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben die Aufstellung zu dulden.

C) Hinweise

1. Hinweise durch Planzeichen



bestehende Wohn- und Nebengebäude



bestehende Grundstücksgrenzen



aufzuhebende Grundstücksgrenzen



geplante Grundstücksgrenzen

z. B. 404/1

Flurstücksnummer

z. B. 1

Nummer der Bauparzelle, z. B. 1

2. Hinweise durch Text

- 2.1 Bedingt durch die Ortsrandlage mit angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen muß mit Geruchs und Lärmbelästigungen durch landwirtschaftliche Arbeiten auch abends und an den Wochenenden gerechnet werden.
- 2.2 Alle Bauvorhaben werden an die gemeindliche Trennkanalisation angeschlossen. Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Hausdrainagen dürfen keinesfalls in den Abwasserkanal eingeleitet werden.

D) Nachrichtliche Übernahmen

Freizuhaltende Sichtfelder an der St 2084 (Freisinger Straße).

Innerhalb der gekennzeichneten Sichtfelder dürfen außer Zäune keine Hochbauten errichtet werden. Anpflanzungen aller Art, Zäune, Stapel u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 80 cm über die Fahrbahnebene erheben.