

B.1. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet



höchstzulässige überbaubare Grundfläche in Quadratmeter



Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

2. Bauweise, Baugrenzen



nur Einzelhäuser zulässig



nur Doppelhäuser zulässig

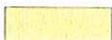


Doppelhäuser und Reihenhäuser zulässig



Baugrenze

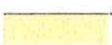
3. Verkehrsflächen



öffentliche Verkehrsflächen



Fuß - bzw. Radweg



Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen



Straßenbegleitgrün und öffentliche Grünfläche

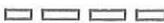
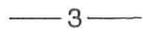
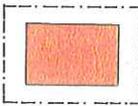


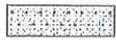
Privater Wohnweg

4. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

	Grenze des angrenzenden Bebauungsplanes
	Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Gebäudeformen
	Haustyp (z.B. Nr. 2)
	Maßangabe in Metern
	Bauraum mit vorgeschlagener Gebäudeform
	Bauraum für Garagen mit vorgeschlagener Gebäudeform
GGa	Gemeinschaftsgaragen
Ga	Garagen
	Zufahrt zur Garage
S	Stellplatz
TGa 45 Stpl	Tiefgarage mit Anzahl Stellplätzen
	Tiefgarageneinfahrt mit Einhausung
	Tiefgaragenzu- und abfahrt
	Sichtdreiecke
	Firstrichtung (Satteldach)
WH 6,5	max. Wandhöhe (z.B. 6,5 m talseitig)
FH 9,0  472,40	max. Firsthöhe (z.B. 9 m oder Höhe 472,40 m üNN)
	Abgrenzung v. Bereichen unterschiedl. Arten der baul. Nutzung



offene Vorgärten

5. Grünordnerische Festsetzungen



zu erhaltender Einzelbaum



zu pflanzende Einzelbäume



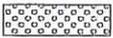
zu pflanzende Strauchhecken



private Grünfläche (Ortsrandbegrünung)



Kinderspielplatz



Flächen für grünordnerische und landschaftspfleg. Maßnahmen

B.2. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



bestehende Grundstücksgrenzen



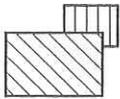
aufzuhebende Grundstücksgrenzen



vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

1667

Flurstücknummern



bestehende Baukörper



zu beseitigende Baukörper

465

Höhenlinien in Metern (Bestehendes Gelände)

459

Höhenlinien (nach Geländeänderung)

24

Grundstücksnummer (nur für Satzung eingetragen)

C.1. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, im südlichen Quartier als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.
Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

2. Äußere Gestaltung und Höhenlage der Gebäude im WA und MI

2.1 Haustypen

Im Allgemeinen Wohngebiet werden die folgenden vier Haustypen festgesetzt:
(Hinweis: OK = Oberkante, UK = Unterkante, FFB = Fertigfußboden)

Haustyp 1 (Allg. Wohngeb. WA): rechteckiger Grundriß, Einzelhaus,
Verhältnis Länge : Breite > 4/3,
Split- Level- Typ möglich.

Wohneinheiten:	max. 2 Wohneinheiten
Max. überbaubare Grundfläche (ohne Garage):	120 m ²
Anzahl der Vollgeschosse:	2 = EG+DG o. KG+EG+DG(kein Vollg.)ausbaubar (bei entsprechender Höhenentwicklung des Geländes ist 1 Vollgeschoß im Keller zugelassen)
OK FFB Erdgeschoß bergseitig:	max. 0,25 m über Höhenlage des Geländes. festgesetzte Höhenlage für Grundstück 461,00 m ü. NN Nr. 6
Wandhöhe talseitig:	max. 6,50 m über natürl. Gelände (OK Gelände bis Verschneidung OK Dachhaut mit Fassade traufseitig).
Höhe des Firstes	max. 472,40 m ü. NN.
Dachform:	Satteldach mit gleichgeneigten Dachflächen.
Dachneigung:	20° - 35°.
Dachmaterial:	Ziegel oder Betonpfannen naturrot, Verblechungen kupferfarbig.
Dacheinschnitte:	unzulässig.
Gauben:	zulässig ab 35°Dachneigung.
Kniestockhöhe	von OK Rohdecke bis UK Sparren gemessen an der Außenseite d. Außenwand: Bei DG (kein Vollg.) max. 0,40 m bzw. Bei DG (als Vollg.) min 2,00 m mit Fensteröffnungen.
Balkone, Pergolen:	zugelassen.

Geschlossene Anbauten an das Hauptgebäude bzw. Wintergärten:
Eingeschossige Anbauten an das Hauptgebäude sind nur an einer Traufseite bis zu einer Tiefe von 3 m über den rechteckigen Grundriß hinaus innerhalb des Bauraumes zulässig. Die Summe der Länge dieser Anbauten darf max. 1/3 der Gebäudelänge

betragen.

Als Dachform ist ein Pultdach ohne Gauben mit einer Dachneigung 20° - 35° (gleich dem Hauptdach) zulässig. Der First des Pultdaches muß mindestens 50 cm unter der Traufe des Hauptgebäudes liegen. Terrassen auf den Anbauten sind unzulässig.

Die Grundfläche dieser Anbauten muß nicht auf die max. überbaubare Grundfläche angerechnet werden. SYSTEMSCHNITT O.MASSTAB s. Haustyp 5

Haustyp 2 (Allg. Wohngeb. WA): rechteckiger Grundriß, Einzelhaus,
Verhältnis Länge : Breite > 4/3,
Split- Level- Typ möglich.

Wohneinheiten	max. 2 Wohneinheiten
Max. überbaubare Grundfläche (ohne Garage):	110 m ²
Anzahl der Vollgeschosse:	2 + DG (kein Vollg.) ausbaubar.
OK FFB Erdgeschoß talseitig:	max. 0,25 m über Höhenlage d. Geländes festgesetzte Höhenlage für Grundstück 456,00 m ü. NN Nr. 7 457,50 m ü. NN Nr. 8 460,75 m ü. NN Nr. 9 461,50 m ü. NN Nr. 10 460,50 m ü. NN Nr. 11 bis Nr. 12
Wandhöhe talseitig:	max. 6,50 m über festgesetzter Höhenlage (OK Gelände bis Verschneidung OK Dachhaut mit Fassade).
Höhe des Firstes:	max. 472,40 m ü. NN.
Dachform:	Satteldach mit gleichgeneigten Dachflächen.
Dachneigung:	24° - 35°.
Dachmaterial:	Ziegel oder Betonpfannen naturrot, Verblechungen kupferfarbig.
Dacheinschnitte:	unzulässig.
Gauben:	zulässig ab 35°Dachneigung.
Kniestockhöhe	von OK Rohdecke bis UK Sparren gemessen an der Außenseite d. Außenwand max. 0,40 m.
Balkone, Pergolen:	zugelassen.

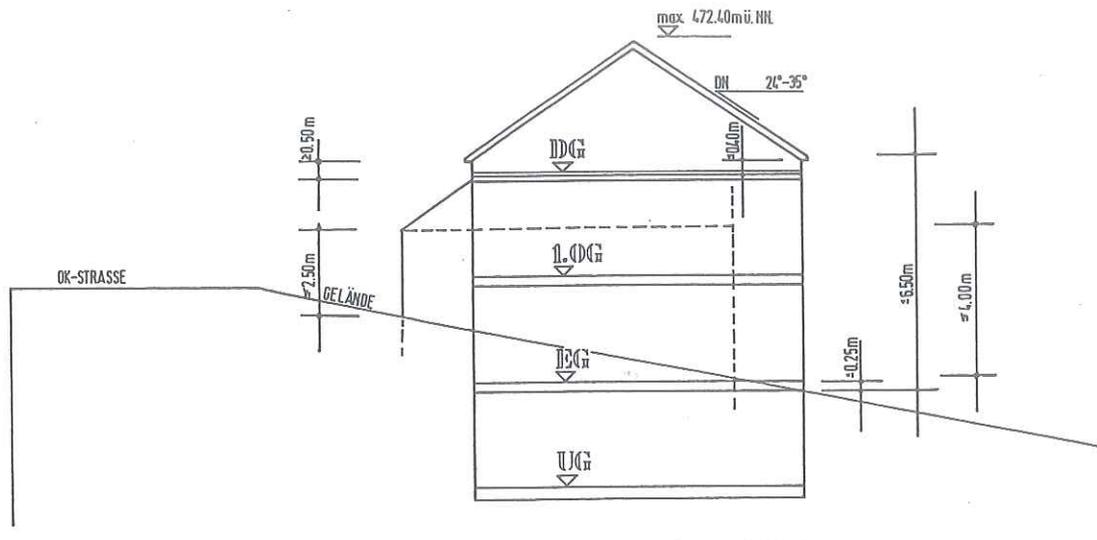
Geschlossene Anbauten an das Hauptgebäude bzw. Wintergärten:

Eingeschossige Anbauten an das Hauptgebäude sind an je einer Trauf- und einer Giebelseite bis zu einer Tiefe von 3 m über den rechteckigen Grundriß hinaus innerhalb des Bauraumes zulässig. Die Summe der Länge dieser Anbauten darf max. 1/3 der Gebäudelänge und 1/1 der Gebäudebreite betragen.

Bergseitig ist eine Wandhöhe (OK Gelände bis Verschneidung OK Dachhaut mit der Fassade) von höchstens 2,50 m, talseitig von höchstens 4,00 m festgelegt. Bei Grenzbauten (nur Garagen) ist eine Wandhöhe von 3,00 m im Mittel einzuhalten.

Als Dachform ist ein Pultdach ohne Gauben mit einer Dachneigung 24° - 35° (gleich dem Hauptdach) zulässig. Der First des Pultdaches muß mindestens 50 cm unter der Traufe des Hauptgebäudes liegen. Terrassen auf den Anbauten sind unzulässig.

Die Grundfläche dieser Anbauten muß nicht auf die max. überbaubare Grundfläche angerechnet werden. SYSTEMSCHNITT O.MASSTAB



Haustyp 3: (Allg. Wohngeb. WA): rechteckiger Grundriß, Doppelhaus, Verhältnis des Gesamtgebäudes Länge : Breite > 4/3, Split- Level- Typ möglich.

Wohneinheiten	max. 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte.
Max. überbaubare Grundfläche (ohne Garage):	70 m ² , wo gesondert vermerkt 90 m ² .
Anzahl der Vollgeschosse:	2 + DG (kein Vollg.) ausbaubar.
OK FFB Erdgeschoß talseitig:	max. 0,25 m über Höhenlage d. Geländes. festgesetzte Höhenlage für Grundstück 457,25 m ü. NN Nr. 13 bis Nr. 14 458,50 m ü. NN Nr. 15 bis Nr. 16 458,00 m ü. NN Nr. 17 bis Nr. 18
Wandhöhe talseitig:	max. 6,50 m über festgesetzter Höhenlage (OK Gelände bis Verschneidung OK Dachhaut mit Fassade).
Höhe des Firstes:	max. 472,40 m ü. NN.
Dachform:	Satteldach mit gleichgeneigten. Dachflächen.
Dachneigung:	24° - 35°.
Dachmaterial:	Ziegel oder Betonpfannen naturrot, Verblechungen kupferfarbig.
Dacheinschnitte:	unzulässig.
Gauben:	zulässig ab 35° Dachneigung.
Kniestockhöhe:	von OK Rohdecke bis UK Sparren gemessen an der Außenseite d. Außenwand max. 0,40 m. zugelassen.
Balkone, Pergolen:	

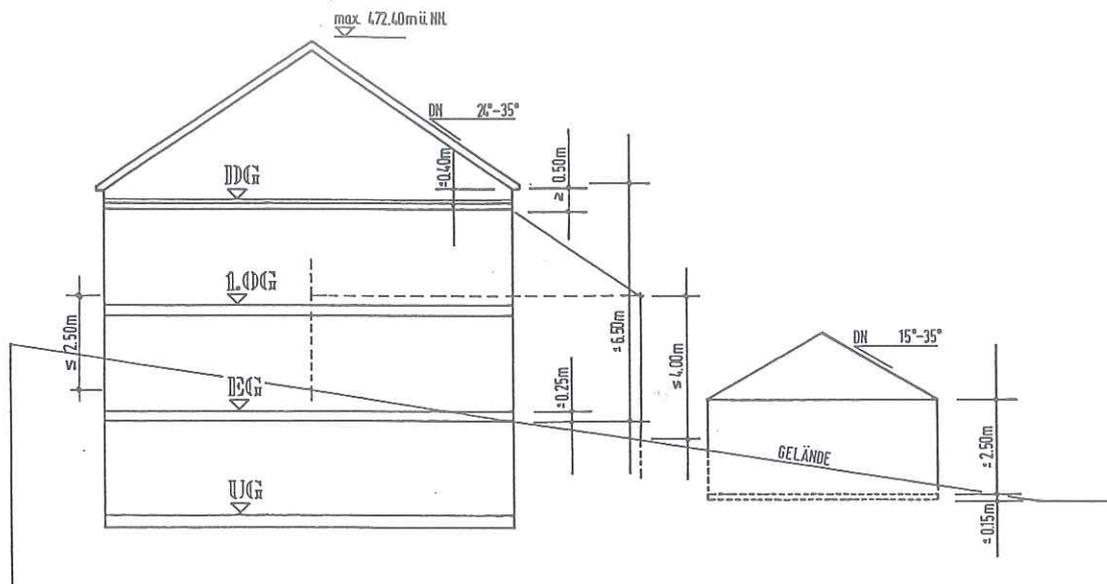
Geschlossene Anbauten an das Hauptgebäude bzw. Wintergärten:

Eingeschossige Anbauten an das Hauptgebäude sind an je einer Trauf- und Giebelseite bis zu einer Tiefe von 3 m über den rechteckigen Grundriß hinaus innerhalb des Bauraumes zulässig. Die Summe der Länge dieser Anbauten darf max. 1/3 der Gebäudelänge bzw. max. 2/3 der Gebäudebreite betragen. Bergseitig ist eine Wandhöhe (OK Gelände bis Verschneidung OK Dachhaut mit der Fassade) von höchstens 2,50 m, talseitig von höchstens 4,00 m festgelegt.

Als Dachform ist ein Pultdach ohne Gauben mit einer Dachneigung 24° - 35 (gleich dem Hauptdach) zulässig. Der First des Pultdaches muß mindestens 50 cm unter der Traufe des Hauptgebäudes liegen. Terrassen auf den Anbauten sind unzulässig.

Die Grundfläche dieser Anbauten muß auf die max. überbaubare Grundfläche angerechnet werden, wenn sie Wohnnutzung enthalten.

SYSTEMSCHNITT O.MASSTAB



Haustyp 4: (Mischgeb. MI):

rechteckiger Grundriß, Doppelhaus bzw. Reihenhaus (max. Dreispänner)
Verhältnis des Gesamtgebäudes
Länge : Breite > 4/3.

Wohn-, Gewerbeeinheiten:

max. 1 Wohn- bzw. Gewerbeeinheit für Doppelhaushälften und Reihenhäuser.
An Stelle der Doppel- und Reihenhäuser sind auch Geschosswohnungen zugelassen, wenn insgesamt nicht mehr Wohnungen bzw. Gewerbeeinheiten -als oben festgelegt- ausgeführt werden.

Max. überbaubare Grundfläche (ohne Garagen):

70 m², für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser,
70 m² für Reihenmittelhäuser.

Anzahl der Vollgeschosse:

2 + DG (kein Vollg.) ausbaubar.

OK FFB Erdg. strassenseitig:

max. 0,30 m über Höhenlage der zugehörigen Erschließungsstrasse.
Bis zu diesen Höhenlagen darf das Gelände verändert werden.

Wandhöhe talseitig:

max. 6,50 m über festgesetzter Höhenlage (OK Gelände bis Verschneidung OK Dachhaut mit Fassade).

Dachform:

Satteldach mit gleichgeneigten. Dachflächen

Dachneigung:

24° - 35°

Dachmaterial:

Ziegel oder Betonpfannen naturrot,
Verblechungen kupferfarbig.

Dacheinschnitte:

unzulässig.

Gauben:

zulässig ab 35°Dachneigung.

Kniestockhöhe

von OK Rohdecke bis UK Sparren gemessen an der Außenseite d. Außenwand max. 0,40 m.

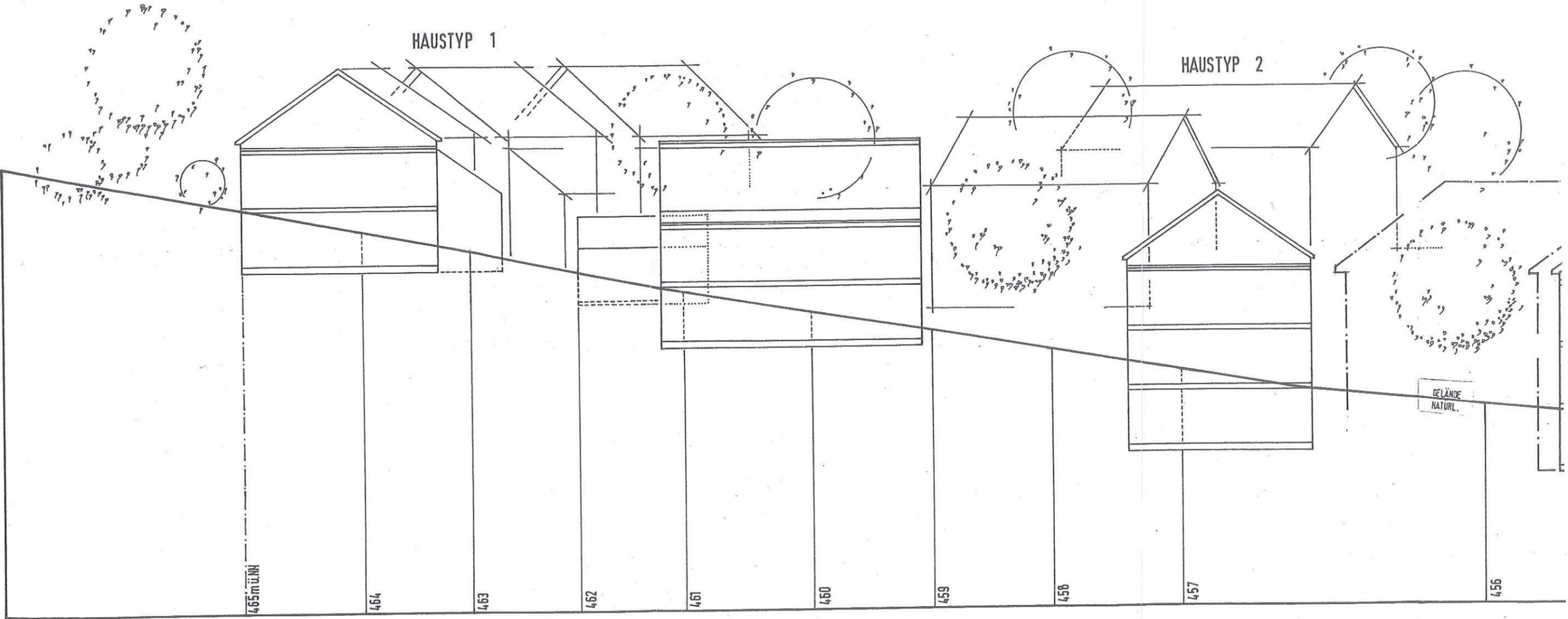
Wintergärten Balkone, Pergolen:

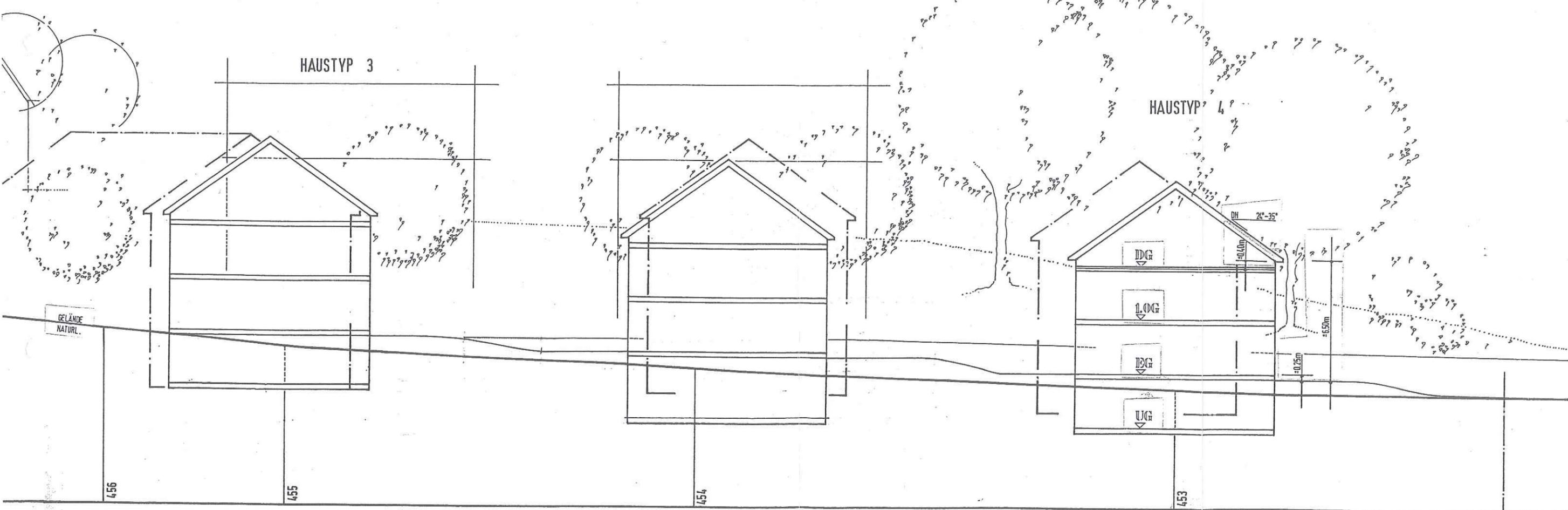
zugelassen gem. Art.6, Abs. 8, BayBo.

Geschlossene Anbauten an das Hauptgebäude sind nicht zugelassen.

Kleinkinderspielplätze sind bei Erfordernis gemäß Art. 4 BayBo und DIN 18034 nachzuweisen, zu errichten und zu unterhalten.

SYSTEMSCHNITT MIT SCHNITT NORD-SÜD DURCH PLANGEBIET O.MASSTAB





Haustyp 5 (Allg. Wohngeb. WA): rechteckiger Grundriß, Doppelhaus,
Verhältnis Länge : Breite > 4/3,
Split- Level- Typ möglich.

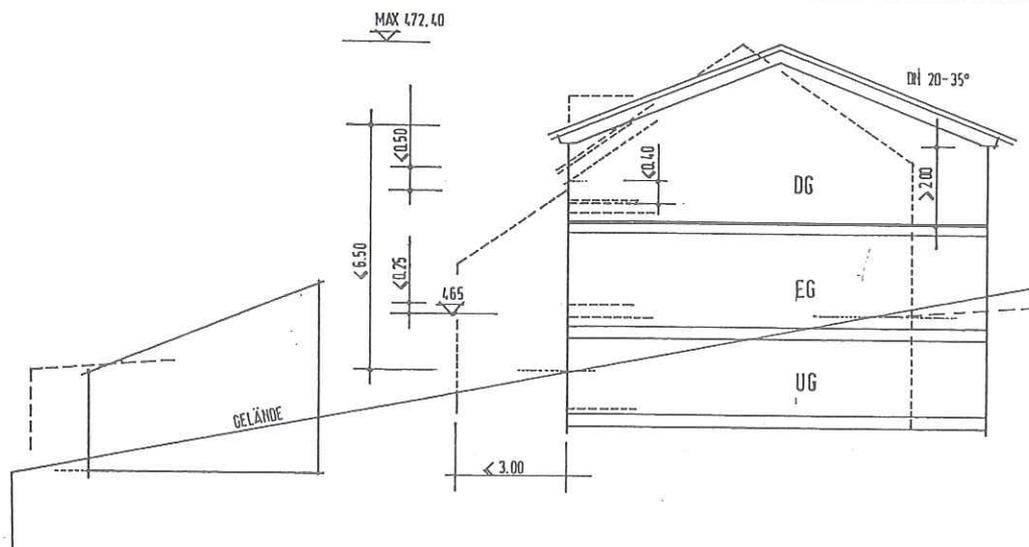
Wohneinheiten:	max. 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte
Max. überbaubare Grundfläche (ohne Garage):	75 m ² pro Doppelhaushälfte
Anzahl der Vollgeschosse:	2 = EG+DG o. KG+EG+DG(kein Vollg.)ausbaubar (bei entsprechender Höhenentwicklung des Geländes ist 1 Vollgeschoß im Keller zugelassen)
OK FFB Erdgeschoß bergseitig:	max. 0,25 m über Höhenlage des Geländes. festgesetzte Höhenlage für Grundstück 465,00 m ü. NN Nr. 2a bis 5b
Wandhöhe talseitig:	max. 6,50 m über natürl. Gelände (OK Gelände bis Verschneidung OK Dachhaut mit Fassade)
Höhe des Firstes	max. 472,40 m ü. NN.
Dachform:	Satteldach mit gleicheneigten Dachflächen.
Dachneigung:	20° - 35°.
Dachmaterial:	Ziegel oder Betonpfannen naturrot, Verblechungen kupferfarbig.
Dacheinschnitte:	unzulässig.
Gauben:	zulässig ab 35°Dachneigung.
Kniestockhöhe	von OK Rohdecke bis UK Sparren gemessen an der Außenseite d. Außenwand: Bei DG (kein Vollg.) max. 0,40 m bzw. Bei DG (als Vollg.) min 2,00 m mit Fensteröffnungen.
Balkone, Pergolen:	zugelassen.

Geschlossene Anbauten an das Hauptgebäude bzw. Wintergärten:
Eingeschossige Anbauten an das Hauptgebäude sind nur an einer Traufseite bis zu einer Tiefe von 3 m über den rechteckigen Grundriß hinaus innerhalb des Bauraumes zulässig. Die Summe der Länge dieser Anbauten darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen.

Als Dachform ist ein Pultdach ohne Gauben mit einer Dachneigung 20° - 35° (gleich dem Hauptdach) zulässig. Der First des Pultdaches muß mindestens 50 cm unter der Traufe des Hauptgebäudes liegen. Terrassen auf den Anbauten sind unzulässig.

Die Grundfläche dieser Anbauten muß nicht auf die max. überbaubare Grundfläche angerechnet werden.

SYSTEMSCHNITT O.MASSTAB



2.2 Fassadengestaltung, Dachgestaltung

Für die Haustypen 1 bis 4 werden folgende Fassadenmaterialien zugelassen, wobei Materialien von Doppel- und Reihenhäuser einheitlich, deren Fassadengliederung aber nicht spiegelbildlich oder gleich ausgeführt werden soll:

Landschaftstypische Baumaterialien wie Holz, naturbelassen oder hell lasiert, Glas, verputzte helle Wandflächen (kein Strukturputz), lackiertes oder verzinktes Metall.

Die geschlossenen Anbauten (siehe Haustypen) sind -mit Ausnahme von Wintergärten- mit Holz zu verschalen.

Zusätzliche offene Anbauten an die Hauptgebäude (Balkone, Pergolen, Wintergärten) sind nur in Holz- oder Glaskonstruktion bzw. als filigrane Stahlkonstruktionen zugelassen.

In den Dächern sind Einschnitte, Zwerchgiebel nicht zulässig. Dachflächenfenster können verwendet werden, wenn keine Gauben gebaut werden. Die Summe der Breiten aller auf einer Dachfläche eingebauten Dachflächenfenster darf 1/6 der Dachlänge nicht überschreiten. Hierbei sind möglichst kleine Formate zu verwenden. Kamine (aus Beton oder Mauerwerk) sind zu verputzen. Solaranlagen sind zulässig, wenn sie in die Dachfläche integriert werden.

Gauben müssen ein stehendes Format erhalten und sind außen zu verblechen: Außenbreite max. 1,30m, Fenster max. 1,25m hoch, senkrecht geteilt. Die Gesamtbreite aller Gauben darf 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten.

Müllboxen sind in die Gebäude oder Garagen zu integrieren oder anzulehnen.

Die Dächer von Doppel- und Reihenhäusern müssen profilgleich ohne Versatz und mit gleichem Deckungsmaterial ausgeführt werden.

3. Garagen

Garagen dürfen nur innerhalb der besonders festgesetzten Flächen errichtet werden. Der Stauraum zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie muß, falls nicht besonders festgesetzt, mindestens 5 m betragen. Diese Fläche kann als Stellplatz genutzt werden.

Die Garagen müssen mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 15 - 35° versehen werden. Für die Parzellen 1 bis 5 und 13 bis 18 sind auch Putzdächer mit bergseitigem First zugelassen. Für die Dacheindeckung sind Materialien wie am zugehörigen Wohnhaus zu verwenden. Die Dächer von Doppel- und Reihengaragen müssen profilgleich ohne Versatz und mit gleichem Deckungsmaterial ausgeführt werden.

Sämtliche Außenwände sind zu verputzen oder mit Holz zu verschalen.

Garagen dürfen an der Einfahrtsseite eine Wandhöhe von 3,00 m (OK Gelände bis Verschneidung OK Dachhaut mit Fassade traufseitig) nicht überschreiten. Die Höhe des Fertigfußbodens einzelstehender Garagen ist bis höchstens 0,15m über Straßenniveau zugelassen.

Die Garagenbauten sind gegebenenfalls bergseitig in das Gelände einzubauen.

4. Stellplätze

Stellplätze sind auch außerhalb der Bauräume zulässig, sofern hierdurch nicht Flächen für grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen, betroffen werden. Diese Stellplätze sind nur zulässig, wenn sie keine wesentlichen Geländeeingriffe erfordern.

Abgrabungen oder Aufschüttungen sind hier höchstens bis zu 0,50 m unter / über natürlicher Geländeoberkante zulässig.

Für Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen nur versickerungsfähige Materialien wie Pflaster mit Grasfugen oder Rasengittersteine verwendet werden.

Pro Wohneinheit müssen 1,5 Stellplätze (incl. Garagen), pro Gewerbeinheit 1,0 Stellplätze pro 40 Quadratmeter gewerbliche Nutzfläche nachgewiesen werden.

5. Höhenlage der Gebäude

Bei sämtlichen Wohngebäuden und Garagen im Allgemeinen Wohngebiet muß die Höhenlage vor Baubeginn mit Hilfe eines Schnurgerüsts festgelegt werden. Die Einhaltung der Höhenlage ist von einem sachkundigen Unternehmen (Ingenieur, Baufirma) an die Stadt Dorfen zu bestätigen und zur Abnahme zu melden.

6. Einfriedungen und Stützmauern, Geländeänderungen

6.1 Einfriedungen

Einfriedungen an Straßen sind nur als Holzzäune mit senkrechter Lattung von max. 1 m auszubilden. An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind anstelle der Holzzäune auch Maschendrahtzäune von max. 1 m Höhe zulässig, die mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen sind. Im Bereich einer Baugruppe sind die Einfriedungen einheitlich auszubilden.

Zaunsockel aus Beton oder ähnlichen Materialien sind unzulässig.

Die besonders gekennzeichneten Vorgärten und sämtliche Garagenzufahrten dürfen nicht eingefriedet werden.

6.2 Stützmauern, Abgrabungen, Aufschüttungen

Stützmauern, die zur Einbindung der Grundstücke und Gebäude in das hängige Gelände evtl. notwendig werden, sind auf das Mindestmaß zu beschränken bzw. versetzt zu staffeln und verkehrssicher zu gestalten (Höhenausgleich zwischen Gärten, Wohnwegen und Straßen bergseitig). Zulässige Höhen der Einzelmauern:

Entlang Bergstraße und Einmündung A-Straße: bis 2,00 m.

Westliche Grundstücksgrenze der Parzellen 11/12: bis 0,85 m.

Westliche Grundstücksgrenze der Parzellen 13 bis 18 zwischen Garagen: bis 0,85 m.

Stützmauern zur Einbindung von Stellplätzen in das Gelände: bis 0,50 m.

Diese Mauern sind mit Pflanzen dauerhaft zu begrünen. Sichtbare Stützmauern sind unzulässig. An anderen Stellen sind Stützmauern nicht zulässig. (s. u. Punkt 7.2)

Abgrabungen oder Aufschüttungen des natürlichen Geländeverlaufes um die Baukörper sind nur in zwingend notwendigem Ausmaß für Terrassen und Zugänge zulässig. Davon unberührt bleiben Geländeänderungen, die im Bereich der Haustypen 4 notwendig werden (Höhenausgleich), oder der Straßennivellierung dienen.

7. Grünordnung

7.1. Öffentliche Grünflächen / Ortsrandbegrünung auf privaten Flächen

Ortsrandbegrünung

Für die neu anzulegenden Heckenstrukturen entlang des neuen Ortsrandes sind folgende Arten zu verwenden:

Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Evonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Pflanzenabstand	unregelmäßig ca. 1,5 x 1,5 Meter
Mindestpflanzgröße	2 x v. 60 - 100
vereinzelt auch:	
Prunus avium	Vogelkirsche
Mindestpflanzgröße	H 3 x v. 12 - 14

Sonstige Gehölzgruppen und Einzelbäume

Überwiegend zu verwenden sind
großkronige Bäume 1. Ordnung:

Acer Platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Plaxinus excelsior	Esche
Querus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Mindestpflanzgröße:	H 3 x v. 18 - 20 cm StU oder SOL 4 x v. 350 - 400 cm

und kleinkronige Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Mindestpflanzgröße:	Hochstamm 16 - 18 cm StU oder Stammbüsche, Heister 150 - 200 cm

und Sträucher:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Crylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Hollunder
Viburnum lantana	wolliger Schneeball
Mindestpflanzgröße:	2 x v, 100 - 150 cm

Im Bereich von Kinderspielplätzen sind giftige Gehölze nicht zulässig

Die im Plan angegebenen Standorte für zu pflanzende Bäume (entlang öffentlicher Räume) können geringfügig geändert werden.

Die öffentlichen Wiesen sind mit einer Wildkräutermischung anzusäen und max. zweimal im Jahr zu mähen.

7.2 Private Grünflächen

In den Privatgärten sind für je 200 qm Baugrundstücksfläche an geeigneter Stelle ein Baum 1. Ordnung im Straßenbereich und ein Baum 2. Ordnung aus obiger Pflanzliste oder ein Obstbaum (veredelt auf Sämling, Mindeststammhöhe 100 bis 120 cm) im Gartenbereich zu pflanzen.

Für zusätzliche Baumpflanzungen sind Arten der Pflanzliste für die öffentlichen Grünflächen und Ortsrandbegrünung zu verwenden.

Die offenen Vorgärten sind mit einer Wildkräutermischung anzusäen.
Zäune hinter dem offenen Vorgartenbereich sind mit Sträuchern zu vorderpflanzen.

10 % der privaten Grundstücksflächen sind mit Sträuchern zu bepflanzen.

Für Strauchpflanzungen sind mindestens zu 70 %

Crataegus monogyna	Weißdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa spinosissima	Bibernell-R

zu verwenden. Bis zu 30 % dürfen andere Straucharten verwendet werden.
Buntlaubige Gehölze und Koniferen sind nicht zulässig.

Im Bereich von Kinderspielplätzen sind giftige Gehölze und Pflanzen nicht zulässig.

Zur Geländeprofilierung sind nur Trockenmauern (z.B. aus grob bearbeiteten Nagelfluh o. gleichwertiges Erscheinungsbild) zulässig.

Stützmauern aus anderen Materialien, wie z. B. geschalter Beton, sind nicht zulässig.

Die vorhandenen und neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauernd zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Die Nachpflanzungen haben den Güteanforderungen des Gründordnungsplanes zu entsprechen. Soweit Bäume in befestigten Flächen stehen, sind sie mit einer Baumscheibe (2 x 2 m oder Baumstreifen mind. 1,5 m breit) zu umgeben. Für den Schutz der Pflanzen während der Bauzeit gilt DIN 18 920.

Um der Versiegelung der Oberfläche entgegenzuwirken, sind die Stellplätze und Hofeinfahrten als befestigter Schotterrasen oder sonstige wasserdurchlässige Befestigung (Rasenpflaster, Natur- und /oder Betonstein mit Rasenfuge) auszuführen.

7.3 Fassadenbegrünung

Alle überwiegend geschlossenen Fassadenteile sind mit Ranken zu begrünen wie z.B.:

Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus tric. „Veticii“	Wilder Wein
Pflanzvorschlag für Pergolen z.B.:	
Aristolichia durior	Pfeitenwinde
Clematis in Arten	Waldrebe
Lonicera caprifolium	Jelängerjelier
Lonicera	Heckenkirsche
Polygonum aubertii	Knöterich
Rosa in Arten	Rose
Wisteria sinensis	Blauregen

7.4 Flächen für grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen

Diese Flächen können als Wiesen genutzt werden. (Bereiche ostwärts um Baumbestand der drei Eichen).

7.5 Freiflächengestaltungsplan

Zu jedem Bauantrag muß ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan, in dem die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen nachgewiesen ist, eingereicht werden. Dieser Plan muß auch Aussagen zu eventuellen Geländeänderungen treffen.

8. Wohneinheiten / Gewerbeeinheiten

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes dürfen pro Bauparzelle nur max. 2 Wohneinheiten errichtet werden. Ausnahme: In Reihenhäusern darf nur max. 1 Wohneinheit entstehen. Im Bereich des Mischgebietes dürfen nur auf den Grundstücken 28 bis 31 Gewerbeeinheiten entstehen.

9. Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm über Oberkante Straßenmitte unzulässig. Eine Ausnahme bilden einzelstehende hochstämmige Bäume mit Astansatz über 2,50 m

C.2 HINWEISE DURCH TEXT

1. Straßengestaltung.

Für die „Ländliche Erschließungsstraße“ wird folgendes Straßenprofil vorgeschlagen: 0,50 bis 1,50 m Grünstreifen - Einzeiler (Granit-Großsteinpflaster) - 4,00 bis 5,00 m Fahrbahn wechselnd (Durchschnitt 4,50 m) - Dreizeiler (Granit-Großsteinpflaster) als Entwässerungsrinne - 0,50 bis 1,50 m Grünstreifen (und / oder 1,00 bis 5,00 m private Vorgärten ohne Einfriedung).

Die Wendeanlagen erhalten einen Radius von 16,00 m.

2. Landwirtschaft und Gewerbe:

Wegen der angrenzenden landwirtschaftlich und im Süden gewerblich genutzten Flächen bzw. Gebäude können im Baugebiet Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen auftreten.

3. Immissionsschutz:

Die Kamine von Wohngebäuden, müssen die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen -auch von möglichen benachbarten Gebäuden- um mindestens 1 m überragen in einem Umkreis von 15,00 m bei Feuerstätten bis 50 kW für feste

Brennstoffe, bzw. von 8 m bei Feuerstätten bis 50 kW für flüssige oder gasförmige Brennstoffe. (§ 9 (1) 4. Verordnung über Feuerungsanlagen und Heizräume, FeuV v. 08. 03. 1998). Die weiteren Vorschriften der FeuV sind einzuhalten.

4. Denkmalschutz:

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zu Tage kommen, sind gem. Art. 8 DschG zu melden.

5. Niederschlagswasser, Hang- und Schichtwasser:

Im Planungsgebiet muß mit Hang- und Schichtwasser gerechnet werden; die Gebäude sind entsprechend gegen deren Eindringen zu sichern (Keller, Erdgeschosse). Das Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken ist innerhalb der Parzellen aufzufangen, wiederzuverwerten bzw. zu versickern.

D. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Wasserversorgung

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die Zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.

2. Abwasserentsorgung

Das Abwasser ist im Mischsystem/Trennsystem abzuleiten.

Sämtliche Bauvorhaben sind an die Zentrale Abwasserbeseitigungsanlage Dorfen vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

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