

I. PLANZEICHNUNG M 1:1.000



Präambel

Die Gemeinde Kirchdorf a. Inn im Landkreis Rottal-Inn erlässt auf Grund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) ... des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) ... des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) ... der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) ... der Planzweckverordnung (PlanZv) ... in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Am Aufeld, Kirchdorf-Ost" als Satzung.

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung "Am Aufeld, Kirchdorf-Ost" ist die Planzeichnung M 1:1.000 vom 30.01.2023 maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

Bestandteile der Satzung

- 1. Planzeichnung M 1:1.000 mit zeichnerischem Teil vom 30.01.2023, Übersichtslageplan und den planlichen und textlichen Festsetzungen
2. Begründung mit Umweltbericht vom 30.01.2023

II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

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

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Nicht zulässig sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO.
2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und § 18 BauGB)

- 2.1 GRZ max. zulässige Grundflächenzahl 0,35
2.2 GFZ max. zulässige Geschossflächenzahl 0,6
2.3 WH max max. zulässige traufseitige Wandhöhe in Metern gemessen ab natürlichem Gelände gem. Planeintrag
2.4 WH min. traufseitige Mindest-Wandhöhe in Metern gemessen ab natürlichem Gelände gem. Planeintrag

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 und Carports mit Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
3.3 Bauweise offen (§ 22 Abs. 2 BauGB)
3.4 E/D/M Einzelhäuser mit 1-2 Wohnheiten pro Gebäude
D Doppelhäuser
M Einzelhäuser mit mind. 6 max. 9 Wohnheiten pro Gebäude

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

- 4.1 Straßenverkehrsfläche, öffentlich
4.2 Straßenbegrenzungslinie
4.3 öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.
4.3.1 hier Zweckbestimmung: Pfliegeweg

5.0 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG (§ 5 Abs. 2 Nr. 2b, 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- 5.1 Abfall
6.0 HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 5 Abs. 2 Nr.4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

6.0 HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 5 Abs. 2 Nr.4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- 6.1 Hochspannungs-Freileitung (110 kV) und Maststandort mit beidseitiger Abwehrschränkungszone von je 24 m. sämtliche Bau- und Befahrungsgesamtheiten im Bereich der Freileitung sind mit der Bayerwerk Netz GmbH abzustimmen. Die maximale mögliche Firsthöhe in der Baubeschränkungszone darf 361,02 m nicht überschreiten.

7.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

- 7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB - Innentakte maßgebend)
8.0 GRÜNDORDNUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 und Abs. 6 BauGB)

- 8.1 öffentliche Grünfläche
8.2 öffentlicher Spielplatz
zu pflanzende Einzelbäume:

- 8.3.1 Laubbau I. Ordnung (Straßenbaum, gemäß Artenliste siehe Punkt IV.3.1). Eine lagemaßige Standortverschiebung um bis zu maximal 5 m unter Einhaltung der Anzahl ist erlaubt
8.3.2 Laubbau I. oder II. Ordnung (gemäß Artenliste siehe Punkt IV.3.2 und IV.3.3). Eine lagemaßige Standortverschiebung um bis zu maximal 5 m unter Einhaltung der Anzahl ist erlaubt
8.3.3 Obstbaum bzw. Walnusbaum als Streuobstwiese nach Pflanzliste Punkt IV.3.3, eine lagemaßige Standortverschiebung um bis zu maximal 5 m unter Einhaltung der Anzahl ist erlaubt

9.0 FLÄCHEN UND MASSAHMEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

- 9.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:
9.1.1 E1 Planung einer 2-3-reihigen (die 3. Reihe mind. auf der Hälfte der Länge) Gehölzpflanzung im Schutzbereich der 110-kV-Freileitung bestehend aus Sträuchern auf 75 % der Fläche bzw. ersatzweise pro angefangene 10 m ein Obstbaum. Die Auswahl der Pflanzen hat gemäß der Pflanzliste Punkt IV.3.3 und IV.3.4 zu erfolgen.
9.1.2 E2 Planung einer 2-3-reihigen (die 3. Reihe mind. auf der Hälfte der Länge) Gehölzpflanzung im Schutzbereich der 110-kV-Freileitung bestehend aus Sträuchern auf 75 % der Fläche. Die Auswahl der Pflanzen hat gemäß der Pflanzliste Punkt IV.3.4 zu erfolgen. Es dürfen nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden, um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten.

10.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 10.1 Flurstücksgrenze
10.2 Flurstücksnummer
10.3 Bestandsgebäude
11.0 HINWEISE

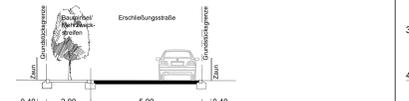
- 11.1 Bemalung
11.2 Parzellennummer

- 11.3 Vorschlag Parzellengrenzen mit Angabe der Größe des Baugrundstückes
11.4 Vorschlag Wohngebäude
11.5 Vorschlag Garage / Carport
11.6 Nutzungsschablone:

Table with 2 columns: Art der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), max. zulässige traufseitige Wandhöhe) and zulässige Haustypen (Einzelhäuser mit 1-2 Wohnheiten pro Gebäude, Doppelhäuser, etc.)

- Bereich AB: WA, E/D/M, GRZ, GFZ, WH, WH min.
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Einzelhäuser mit 1-2 Wohnheiten pro Gebäude
Doppelhäuser
Einzelhäuser mit mind. 6, max. 9 Wohnheiten pro Gebäude
max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO
max. zulässige traufseitige Wandhöhe in Metern gemessen ab natürlichem Gelände
traufseitige Mindest-Wandhöhe in Metern gemessen ab natürlichem Gelände
offene Bauweise

11.7 Vorschlag Regelschnitt Erschließungsstraße Querschnitt 7,0 m, M 1:100



III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 FESTSETZUNGEN NACH BAUGB UND BAUNVO

- 1.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, § 19, § 20 BauNVO)
1.1.1 Grundflächenzahl (GRZ):
Bereich A: max. 0,35 (zulässiges Höchstmaß)
Bereich B: max. 0,35 (zulässiges Höchstmaß)

- 1.1.2 Geschossflächenzahl (GFZ):
Bereich A: max. 0,6 (zulässiges Höchstmaß)
Bereich B: max. 0,6 (zulässiges Höchstmaß)

- 1.1.3 Wandhöhe / Firsthöhe:
Die Wandhöhe ist das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
Bereich A: Hauptgebäude: maximal zulässige traufseitige Wandhöhe 9,5 m
Mindestwandhöhe 8,0 m
Das oberste Geschoss ist entlang der gesamten Südseite um mind. 2,5 m zurückzusetzen.
Nebengebäude: maximal zulässige traufseitige Wandhöhe 3,0 m
Bereich B: Hauptgebäude: maximal zulässige traufseitige Wandhöhe 6,5 m
Mindestwandhöhe 5,0 m
Nebengebäude: maximal zulässige traufseitige Wandhöhe 3,0 m

- 1.1.4 Wandhöhe / Firsthöhe:
Die Wandhöhe ist das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
Bereich A: Hauptgebäude: maximal zulässige traufseitige Wandhöhe 9,5 m
Mindestwandhöhe 8,0 m
Das oberste Geschoss ist entlang der gesamten Südseite um mind. 2,5 m zurückzusetzen.
Nebengebäude: maximal zulässige traufseitige Wandhöhe 3,0 m
Bereich B: Hauptgebäude: maximal zulässige traufseitige Wandhöhe 6,5 m
Mindestwandhöhe 5,0 m
Nebengebäude: maximal zulässige traufseitige Wandhöhe 3,0 m

- 1.1.5 Wandhöhe / Firsthöhe:
Die Wandhöhe ist das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
Bereich A: Hauptgebäude: maximal zulässige traufseitige Wandhöhe 9,5 m
Mindestwandhöhe 8,0 m
Das oberste Geschoss ist entlang der gesamten Südseite um mind. 2,5 m zurückzusetzen.
Nebengebäude: maximal zulässige traufseitige Wandhöhe 3,0 m
Bereich B: Hauptgebäude: maximal zulässige traufseitige Wandhöhe 6,5 m
Mindestwandhöhe 5,0 m
Nebengebäude: maximal zulässige traufseitige Wandhöhe 3,0 m

- 1.2 Hauptstypen:
Bereich A: Aus städtebaulichen Gründen sind pro Wohngebäude mind. 6 Wohnheiten und max. 9 Wohnheiten zulässig. Die Gesamtanzahl der Wohnheiten im Bereich A wird auf max. 18 Wohnheiten beschränkt.
Bereich B: Aus städtebaulichen Gründen sind beim Einzelhaus pro Wohngebäude max. 2 Wohnheiten zulässig. Bei einem Doppelhaus ist die Doppelhaushälfte nur eine Wohninheit zulässig.

- 1.3 Bauweise:
Für das Baugelände gilt offene Bauweise.
maximale Gebäudelänge bis 50 m
offene Bauweise: seitlicher Grenzabstand mind. 3 m

- 1.4 Abstandsflächen:
Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO. Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die Wandhöhe maßgebend. Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

- 1.5 Nebenanlagen:
Verfahrensweise Bauvorhaben nach Art. 57 Abs. 1 BayBO und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig. Außerhalb der Baugrenzen sind nur folgende verfahrensfreie Nebenanlagen gemäß Art. 57 Abs. 1 BauBO zulässig:
• einmalig in Form von Gartengerätehäuschen, Gewächshäusern, Bienenhaus oder Holzlege, mit einem maximalen Brutto-Rauminhalt bis 50 m³,
• Terrasse auch mit Überdachungen mit einer Fläche von max. 30 m² mit einer maximalen Tiefe von bis zu 3,0 m
• Schwimmbecken mit einem Beckeninhalt bis zu 75 m³
• Stellplätze

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

- 2.1 Dachform und Dachneigung:
Dächer mit durchgehender Firstlinie des Hauptbaukörpers. First parallel zu längeren Gebäudesseite, Versatz innerhalb der Dachfläche grundsätzlich nicht zulässig.
Bereich A: Ausschließlich zulässige Dachformen und Dachneigungen: Putz-, Sattel-/Waln-/Zeldach 8° - 12°
Bereich B: Ausschließlich zulässige Dachformen und Dachneigungen: Sattel-/Waln-/Zeldach 17° - 32°

- 2.2 Dachdeckung:
Ziegel in Rot-, Braun- und Grautönen, ausschließlich beschichtete Blechdeckungen in Rot-, Braun-, Anthrazit- u. Grünblau. Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind nicht erlaubt.
Pflanzqualitäten:
Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3xv, STU 20-25 cm
Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv, STU 14-16 cm oder Heister, 2xv, 150-200 cm
2xv, 100-150 cm bzw. 60 - 100 cm
Straucher:

- 2.3 Dachgauen:
Dachgauen sowie aus der Gebäudewand entwickelte Gauen sind bei erlaubtem Dachausbau und einer Dachneigung von mind. 30° zulässig. Abstand von der Giebelwand und untereinander mindestens 1,30 m, max. Breite einer Gaube von 2,2 m. Zulässig sind auch maximal ein Quergebäl pro Traufseite mit einer maximalen Breite von 1/3 der Gebäudelänge im mittleren Gebäudebereich. Der First muss mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst sein.
2.4 Fassadengestaltung:
zulässig sind Putzflächen, weiß oder pastellfarbenen und Holzverkleidungen, naturbelassen oder in einer braunen Holzfarbe gestrichen oder lasiert.

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

- 3.1 Wenn Garagen an benachbarte Grundstücksgrenzen angrenzen, sind sie entweder zusammenzubauen oder mind. 1,0 m von der Grundstücksgrenze abzurücken. Dachflächen von an der Grenze zusammengebauter Garagen und sonstige Nebengebäude sind profil- und höhengleich auszuführen. d. First und Traufen sind durchlaufend zu gestalten. Die Lage der zweiten Garage richtet sich zwingend nach den Vorgaben der ersten Garage.
3.2 Wandhöhen:
Die Definition der Wandhöhe gilt gemäß der Festsetzung für Gebäude Punkt III.1.1.4. Als maximale traufseitige Wandhöhe werden 3,0 m festgesetzt.
3.3 Für Dachformen und Dachneigung, sowie für die Dachdeckung gelten die Festsetzungen analog für Gebäude, siehe Punkt III.2.0. Zusätzlich ist ein Flachdach mit Begrünung erlaubt.

4.0 GARAGENZUFAHRTEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden und sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (bitumenöse Beläge sind nicht zulässig). Vor den Garagen ist in ihrer Einfahrtsebene ein Stauraum von min. 5,00 m Länge zum öffentlichen Straßenraum vorzusehen.
4.2 Pro Wohninheit sind mind. 2,0 PKW-Stellplätze im Baugrundstück nachzuweisen. Garagenstellplätze können angerechnet. Der Stauraum vor der Garage darf nicht als Stellplatz angerechnet werden.

5.0 EINFRIEDRUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

- 5.1 Art:
Zum öffentlichen Straßenraum sind lebende Einfriedungen (Hecken) aus standortgerechten Gehölzen, senkrechte Holzlattenzäune bevorzugt in Lärchenholz und Metallzäune mit senkrechten Stäben zulässig.
An seitlichen Grundstücksgrenzen sind zusätzlich auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig.

- 5.2 Höhe:
max. 1,20 m ab OK fertiges Gelände
5.3 Abstände:
Die Zäunanlage ist von öffentlichen Erschließungsflächen (Gehwege, Fahrbahnen, landwirtschaftlichen Wegen, Multifunktionsstreifen etc. mind. 40 cm von den Grundstücksgrenzen abzurücken (Zaunlinie), der verbleibende Bänketstreifen ist als Wiese zu gestalten und zu pflanzen.

- 5.4 Zaunsockel:
unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt, zwischen Zaun und Gefälleoberfläche ist eine Bodenferne von mind. 15 cm einzuhalten.

6.0 AUFSCÜTTUNGEN, ABRABUNGEN UND STÜTZMAUERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

- 6.1 Auf den Baugrundstücken sind Abrabungen und Aufschüttungen in einer Höhe bis max. 0,5 m ausgehend vom natürlichen Gelände zulässig. Die randlichen Auftrags- und Abrabgeschichten dürfen nicht steiler als 1 : 2 geneigt sein.
6.2 Die Ausbildung von Stützmauern entlang der Grenzen ist unzulässig. Stützmauern sind nur im Bereich der Garagenzufahrten in einer Höhe von maximal 0,5 m ausgehend vom natürlichen Gelände zulässig. Innerhalb des Baugrundstückes sind nur Natursteinmauern ohne Beton zur Gartengestaltung (z. B.: Trockenmauer, Zyklopen- und Bruchsteinmauerwerk) bis zu einer maximalen Höhe von 0,5 m zulässig.

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

- 7.1 Die Beseitigung des Abwassers erfolgt über das bestehende öffentliche Trennsystem.
7.2 Niederschlagswasser (Oberflächenwasser):
Das anfallende Niederschlagswasser aus den einzelnen Baukörpern darf nicht in das Abwassersystem der Gemeinde Kirchdorf am Inn eingeleitet werden, sondern muss auf dem privaten Grundstück schadlos beseitigt werden. Dies gilt auch für das auf den befestigten Zufahrten der privaten Grundstücke anfallende Niederschlagswasser. Daher sind die anfallenden Dach- und Oberflächenwasser auf den Grundstücken breitflächig, unter Ausnutzung des Filtervermögens der oberen belebten Bodenschichten, zu versickern. Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen ist auf Straßeneinläufe zu sammeln und dezentral auf öffentlichem Grund zu versickern.

8.0 AUSGLEICHFLÄCHE (§ 9 Abs. 1a BauGB)

- 8.1 Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artenzusammensetzung nicht zulässig.
8.2 Interne Ausgleichsfläche (Fläche gem. Art. 18.3.3 und II.9.2)
Der zu erbringende Ausgleichsbedarf wurde mit 11.579 Wertpunkten nach Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" in der Fassung von 2021 berechnet.
Die erforderliche Ausgleichsfläche für den Eingriff wird intern auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 328 Gemarkung Kirchdorf a. Inn erbracht. Auf der Fläche kann mit u.a. Maßnahmen eine Aufwertung von 30.632 Wertpunkten erfolgen. Somit kann der Bedarf an 11.579 Wertpunkten erbracht werden. Die nicht benötigten 19.053 Wertpunkte werden dem Ökotoiko der Gemeinde Kirchdorf am Inn gutgeschrieben.

9.0 AUSGLEICHFLÄCHE (§ 9 Abs. 1a BauGB)

- 9.1 Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artenzusammensetzung nicht zulässig.
9.2 Interne Ausgleichsfläche (Fläche gem. Art. 18.3.3 und II.9.2)
Der zu erbringende Ausgleichsbedarf wurde mit 11.579 Wertpunkten nach Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" in der Fassung von 2021 berechnet.
Die erforderliche Ausgleichsfläche für den Eingriff wird intern auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 328 Gemarkung Kirchdorf a. Inn erbracht. Auf der Fläche kann mit u.a. Maßnahmen eine Aufwertung von 30.632 Wertpunkten erfolgen. Somit kann der Bedarf an 11.579 Wertpunkten erbracht werden. Die nicht benötigten 19.053 Wertpunkte werden dem Ökotoiko der Gemeinde Kirchdorf am Inn gutgeschrieben.

10.0 UMSETZUNG, PFLANZQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGROSSEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

- 1.1 Allgemeines
Die öffentlichen und privaten nicht mit Anlagen überbauten Flächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Auszubehende Pflanzen sind zu ersetzen. Die Vegetationsflächen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen und nach Nutzungsaufnahme / Beginn der Gebäude fertigzustellen. Nach- und Ersatzpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen.
Bereich A: Ausschließlich zulässige Dachformen und Dachneigungen: Putz-, Sattel-/Waln-/Zeldach 8° - 12°
Bereich B: Ausschließlich zulässige Dachformen und Dachneigungen: Sattel-/Waln-/Zeldach 17° - 32°

- 2.1 Dachform und Dachneigung:
Dächer mit durchgehender Firstlinie des Hauptbaukörpers. First parallel zu längeren Gebäudesseite, Versatz innerhalb der Dachfläche grundsätzlich nicht zulässig.
Bereich A: Ausschließlich zulässige Dachformen und Dachneigungen: Putz-, Sattel-/Waln-/Zeldach 8° - 12°
Bereich B: Ausschließlich zulässige Dachformen und Dachneigungen: Sattel-/Waln-/Zeldach 17° - 32°

- 2.2 Dachdeckung:
Ziegel in Rot-, Braun- und Grautönen, ausschließlich beschichtete Blechdeckungen in Rot-, Braun-, Anthrazit- u. Grünblau. Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind nicht erlaubt.
Pflanzqualitäten:
Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3xv, STU 20-25 cm
Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv, STU 14-16 cm oder Heister, 2xv, 150-200 cm
2xv, 100-150 cm bzw. 60 - 100 cm
Straucher:

2.0 FESTSETZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 2.1 Ein- und Durchgrünung des Baugrundstückes
Je angefangene 200 m² nicht überbauter und nicht befestigter Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Baugrundstückes mindestens ein Laubbau II. Ordnung oder ein Obstbaum und 5 Sträucher zu pflanzen (Nadelgehölze dürfen ersatzweise nicht angerechnet werden). Diese Sträucher sind als naturnahe Hecken bzw. Sträuchergroupen von mind. drei Sträuchern zu pflanzen. Die festgesetzten Baumpflanzungen unter Punkt II.8.3.2 können angerechnet werden. Die nicht mit Anlagen überbauten Flächen sind zu begrünen und dauerhaft als Wiese, Rasen oder mit Befestigung (Deckung mindestens 90 %) anzulegen. Kaskadierungen sind nur bis maximal 10 % der nicht überbauten Fläche zulässig. Verkehrswegen auf dem Grundstück und die Zufahrten zu den Garagen sind ausgenommen.
3.0 ZU VERWENDENDEN GEHÖLZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 3.1 Straßenbäume I. Ordnung:
Acer platanoides in Sorten Ulmus x hollandica 'Lobell' Tilia cordata 'Greenspire'
Spitz-Ahorn in Sorten Schmalkronige Stahlfähne Amerikanische Stadlinde
3.2 Bäume I. Ordnung:
Acer platanoides Acer pseudoplatanus Quercus robur Tilia cordata
Spitz-Ahorn Berg-Ahorn Stiel-Eiche Winter-Linde
3.3 Bäume II. Ordnung:
Acer campestre Cornus pedunculata Crataegus monogyna Prunus avium Sorbus aucuparia
Feld-Ahorn Hainbuche Eingriffeliger Weißdorn Vogel-Kirsche, auch in Sorten Eberesche

- alle Obst- und Nußbäume (Mindest-Pflanzqualität: Halbstamm)
Obstbäume:
Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachläufen, Waldändern usw.
Corylus avellana Hasel
Cornus sanguinea Hartweigel
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Prunus spinosa Schlehe
Rosa canina Hunds-Rose
Salix caprea Kätzchen-Weide
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball

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

- Landshaftsfremde Baumarten wie Edelkastanien oder Edelkastanien, Zypressen, Thuja usw. sowie alle Trauer- oder Hängeförmigen (in allen Arten und Sorten) dürfen nicht gepflanzt werden.
5.0 WIESENFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Die Neuanlagen sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil (mind. 25 %) vorzunehmen.

6.0 LAGE VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation, Gas) etc. ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Die geplante Ortsrandeinfriedung im Bereich nördlich der Flummer 211 muss aufgrund der bereits bestehenden Leitungen unterbrochen werden. Die Pflanzung im Bereich der bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur flachwurzelnde Sträucher zu verwenden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher sind nicht erlaubt. Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von je 2,50 m beiderseits von Kabeltrassen erforderlich, ansonsten sind entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen.

7.0 PFLANZENBEHANDLUNGSMITTEL (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artenzusammensetzung nicht zulässig.
8.0 AUSGLEICHFLÄCHE (§ 9 Abs. 1a BauGB)
Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artenzusammensetzung nicht zulässig.

11.0 VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

- Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkmale Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsstelle für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u.a. Abschnitt 6 - zu beachten. Durch die Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Ver- und Entsorgungsleitungen nicht behindert werden.
12.0 110 kV-FREILEITUNG

- Im Geltungsbereich befindet sich die 110-kV-Freileitung Einführung Simbach, Lfg. Nr. 886, Mast Nr. 5 - 6 der Bayerwerk Netz GmbH. Die Leitungsschutzzone dieser Freileitung beträgt 35,00 m, beiderseits der Leitungssache. Die Baubeschränkungszone dieser Freileitung beträgt 20,00 m, beiderseits der Leitungssache. Für die Richtigkeit der in dem Lageplan eingetragenen Leitungstrasse besteht jedoch keine Gewähr. Die Maßangaben beziehen sich stets auf die tatsächliche Leitungssache im Gelände.
Die zur Sicherung des Anlagenbestandes und -betriebes erforderlichen Maßnahmen müssen ungehindert durchzuführen und auch die Erneuerung, Verstärkung oder ein durch Dritter veranlasster Umbau der Anlagen an gleicher Stelle bzw. auf gleicher Trasse, unter Beibehaltung der Schutzzonen(!), darf keinen Beschränkungen unterliegen.

- Einzelbäume
• Pflanzung von regionaltypischen Obst- und Walnussbäumen (Pflanzqualität: Hoch- bzw. Halbstamm) nach erforderlicher Ausprägung durch Halerausatz gem. Pflanzlisten II.8.3.9 unter Berücksichtigung der Pflanzliste IV.3.3
• Pflöckwirkung der Hochstämmle (Kokostriech), Anbringung eines Stammschutzes je Hochstamm
• Anwechspflege der Obstbäume in den ersten 2 Jahren
• Ausgelaufene Obstbäume müssen spätestens in der nächsten Vegetationsperiode in der angegebenen Qualität ersetzt werden.
Pflanzqualitäten:
Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3xv, STU 20-25 cm
Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv, STU 14-16 cm oder Heister, 2xv, 150-200 cm
2xv, 100-150 cm bzw. 60 - 100 cm
Straucher:

- Pflanzqualitäten:
Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3xv, STU 20-25 cm
Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv, STU 14-16 cm oder Heister, 2xv, 150-200 cm
2xv, 100-150 cm bzw. 60 - 100 cm
Straucher:

- Pflanzqualitäten:
Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3xv, STU 20-25 cm
Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv, STU 14-16 cm oder Heister, 2xv, 150-200 cm
2xv, 100-150 cm bzw. 60 - 100 cm
Straucher:

- Pflanzqualitäten:
Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3xv, STU 20-25 cm
Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv, STU 14-16 cm oder Heister, 2xv, 150-200 cm
2xv, 100-150 cm bzw. 60 - 100 cm
Straucher:

- Pflanzqualitäten:
Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3xv, STU 20-25 cm
Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv, STU 14-16 cm oder Heister, 2xv, 150-200 cm
2xv, 100-150 cm bzw. 60 - 100 cm
Straucher:

- Pflanzqualitäten:
Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3xv, STU 20-25 cm
Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv, STU 14-16 cm oder Heister, 2xv, 150-200 cm
2xv, 100-150 cm bzw. 60 - 100 cm
Straucher:

- Pflanzqualitäten:
Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3xv, STU 20-25 cm
Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv, STU 14-16 cm oder Heister, 2xv, 150-200 cm
2xv, 100-150 cm bzw. 60 - 100 cm
Straucher:

- Pflanzqualitäten:
Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3xv, STU 20-25 cm
Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv, STU 14-16 cm oder Heister, 2xv, 150-200 cm
2xv, 100-150 cm bzw. 60 - 100 cm
Straucher:

- Pflanzqualitäten:
Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3xv, STU 20-25 cm
Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv, STU 14-16 cm oder Heister, 2xv, 150-200 cm
2xv, 100-150 cm bzw. 60 - 100 cm
Straucher:

- Pflanzqualitäten:
Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3xv, STU 20-25 cm
Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv, STU 14-16 cm oder Heister, 2xv, 150-200 cm
2xv, 100-150 cm bzw. 60 - 100 cm
Straucher:

- Pflanzqualitäten:
Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3xv, STU 20-25 cm
Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv, STU 14-16 cm oder Heister, 2xv, 150-200 cm
2xv, 100-150 cm bzw. 60 - 100 cm
Straucher:

- Pflanzqualitäten:
Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3xv, STU 20-25 cm
Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv, STU 14-16 cm oder Heister, 2xv, 150-200 cm
2xv, 100-150 cm bzw. 60 - 100 cm
Straucher:

- Pflanzqualitäten:
Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3xv, STU 20-25 cm
Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv, STU 14-16 cm oder Heister, 2xv, 150-200 cm
2xv, 100-150 cm bzw. 60 - 100 cm
Straucher: