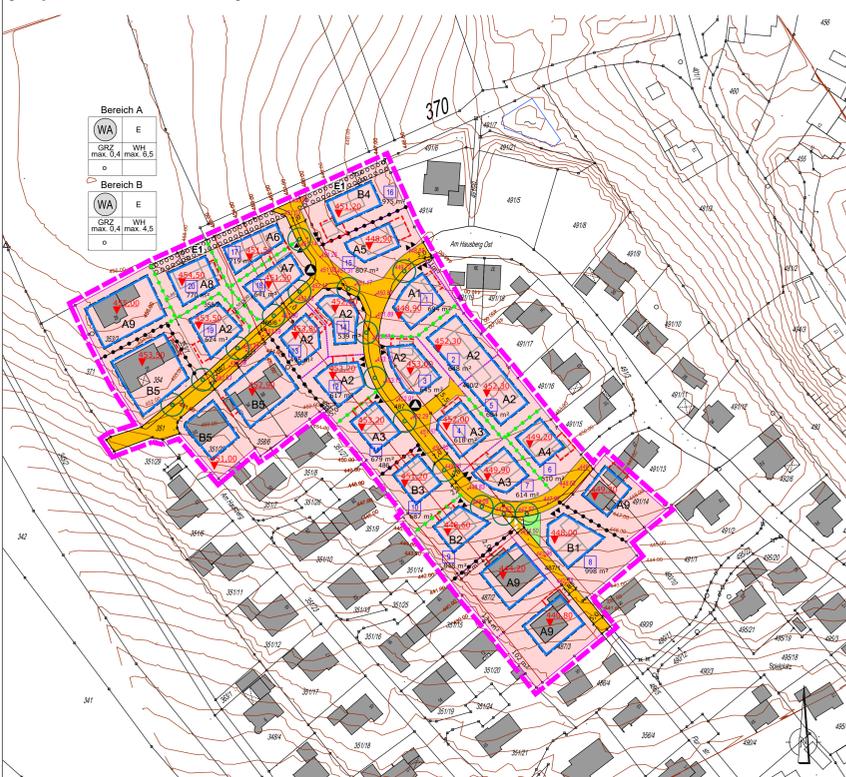


**Bebauungsplan "Am Hausberg Ost II" mit integrierter Grünordnung mit Änderungen rechtskräftige Fassung**  
M 1:1.000



**I. PLANZEICHNUNG M 1:1.000**  
Änderung des Bebauungsplanes "Am Hausberg Ost II" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 5 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung



**Präambel**  
Die Gemeinde Unterdefurt im Landkreis Rottal-Inn erlässt auf Grund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13 a Baugesetzbuch (BauGB) - des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) - des Art. 51 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) - der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, die Änderung des Bebauungsplanes "Am Hausberg Ost II" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 5 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung als Satzung.

**§1 Räumlicher Geltungsbereich**  
Für den räumlichen Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes "Am Hausberg Ost II" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 5 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung ist die Planzeichnung M 1:1.000 vom \_\_\_\_\_ maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

**§2 Bestandteile der Satzung**  
Die Änderung des Bebauungsplanes "Am Hausberg Ost II" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 5 gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung besteht aus:  
1) Planzeichnung (M 1:1.000) mit zeichnerischem Teil vom \_\_\_\_\_ Übersichtsplan und den Planischen und Textlichen Festsetzungen  
2) Begründung vom \_\_\_\_\_  
3) Anlage 1: Beiplan für die Geländemodellierung und die Festsetzung der Höhenbezugspunkte zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Am Hausberg Ost II" (M 1:1.000 / 1:500) vom \_\_\_\_\_

Unterdefurt, den \_\_\_\_\_ Bernhard Blümehuber, 1. Bürgermeister

**DIE PLANISCHEN UND TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN DES RECHTSVERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLANES "AM HAUSBERG OST II" MIT ALL SEINEN ÄNDERUNGEN (DECKBLATT 1 BIS 5) WERDEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DER ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT NR. 5 DURCH DIE FOLGENDEN FESTSETZUNGEN ERSETZT.**

**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. BAUWEISE, BAUGRENZE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- 2.1 Baugrenze;
- 2.2 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier: Stellplätze und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauNVO);
- 2.3 offene Bauweise
- 3.0. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 BauNVO)
- 3.1 GRZ max. zulässige Grundflächenzahl gem. Planeintrag
- 3.2 WH maximal zulässige Wandhöhe (WH) in Metern gem. Planeintrag bezogen auf den jeweiligen festgesetzten Höhenfestpunkt
- 4.0. VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- 4.1 Straßenverkehrsfläche, öffentlich
- 4.2 Straßenbegrenzungslinie
- 4.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, öffentlich hier Zweckbestimmung: Gehweg (Freitreppe)
- 4.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 5.0. SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN**
- 5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes "Am Hausberg Ost II" mit integrierter Grünordnung mit Deckblatt Nr. 5 (§ 9 Abs. 7 BauGB, Innenkante maßgebend)
- 5.2.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: unterschiedliche Haustypen (Bereiche A/B) und unterschiedliche Wandhöhen (Bereiche A/B) und unterschiedliche zulässige Höhen der Auffüllungen / Abgrabungen
- 5.2.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, unterschiedliche zulässige Höhen der Auffüllungen / Abgrabungen
- 5.3 festgesetzte Bezugshöhe je Bauparzelle
- 5.4 nicht eingezäunte Grundstückszufahrten zu den Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- 5.5 Abfall- / Aufstellflächen für Mülltonnen an Abfuhrtagen
- 6.0. GRÜNORDNUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 und Abs. 6 BauGB)
- 6.1 öffentliche Grünfläche
- 6.2 zu pflanzende Einzelbäume;
- 6.2.1 Straßenbaum I. Ordnung (Hochstamm) nach Anteiltelle in den textl. Festsetzungen zur Grünordnung, Punkt IV.3.1, eine lageabhängige Standortverschiebung um bis zu maximal 5 m unter Einhaltung der Anzahl ist erlaubt.
- 7.0. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- 7.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Blumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 7.1.1 E1 Pflanzung von 2-3-reihigen (die 3. Reihe mind. auf der Hälfte der Länge) Gehölzpflanzungen 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.
- 8.0. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
- 8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Am Hausberg Ost II" mit integrierter Grünordnung mit allen Änderungen
- 8.2 Flurstücksgrenze
- 8.3 Flurstücksnummer
- 8.4 Bestandsgebäude

- 8.5 Höhenlinien Bestandsgebäude
- 9.0. HINWEISE**
- 9.1 Bemessung
- 9.2 Parzellennummer
- 9.3 Vorschlag Parzellengrenzen mit Angabe der Größe des Baugrundstückes
- 9.4 Vorschlag Wohngebäude
- 9.5 Vorschlag Garage / Carport
- 9.6 Vorschlag Straßenhöhen in Meter ü. NN.
- 9.7 Nutzungsschablone:
- | Art der baulichen Nutzung | Art der baulichen Nutzung | Art der baulichen Nutzung |
|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| GRZ                       | WA                        | WA                        |
| max. 0,4                  | max. 0,4                  | max. 0,4                  |
| max. 5,5                  | max. 5,5                  | max. 5,5                  |
| max. 0,4                  | max. 0,4                  | max. 0,4                  |
| max. 5,5                  | max. 5,5                  | max. 5,5                  |
- Bereich A / B
- | WA       | E        |
|----------|----------|
| max. 0,4 | max. 0,4 |
| max. 5,5 | max. 5,5 |
| max. 0,4 | max. 0,4 |
| max. 5,5 | max. 5,5 |

**WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

0.4 Einfamilienhäuser  
E max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO  
6,5 bzw. 4,5 max. zulässige traufseitige Wandhöhe in Metern von festgesetzter Bezugshöhe aus gemessen offene Bauweise

9.8 A1 - A9 Bereichsanlagen zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier bezüglich der unterschiedlichen Haustypen (Bereiche A/B) und unterschiedliche Wandhöhen (Bereiche A/B), sowie numerische Zuordnung der zulässigen max. Aufschüttungen und Abgrabungen

9.9 Vorschlag Regelschnitt Erschließungsstraße Querschnitt 7,0 m (Anliegerstraße mit Mehrverkehrstreifen) M 1:100

**III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1.0. FESTSETZUNGEN NACH BAUGB UND BAUNVO**

- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Nicht zulässig sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, § 19, § 20 BauNVO)
- 1.2.1 Bereich A und B: Es sind nur Einfamilienhäuser (Einzelhaus als Wohngebäude) zulässig. Aus städtebaulichen Gründen sind bei einem Einfamilienhaus pro Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig.
- 1.2.2 GRZ Grundflächenzahl: max. 0,4
- 1.2.3 WH maximal zulässige traufseitige Wandhöhe (WH) in Metern. Angabe jeweils für die Hauptgebäude und Nebenanlagen.  
Hauptgebäude Bereich A: WH max. 6,5 m  
Hauptgebäude Bereich B: WH max. 4,5 m
- Eine Mindestwandhöhe in den Bereichen A von mind. 5,0 m ist einzuhalten.  
Nebengebäude: WH max. 3,5 m
- Für die Wandhöhe gilt das Maß von der festgesetzte Bezugshöhe je Bauparzelle bis zum Schnittpunkt in 1) 2) erfolgen. Auf der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. Oberkante Attika Flachdach.
- 1.3 Bauweise: Für das Baugelände gilt offene Bauweise.  
Die maximalen Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den Baugrundstücken gem. nachfolgender Auflistung ab natürlicher Geländeoberfläche zulässig:
- | Bereiche | max. Abgrabung in Metern | max. Aufschüttung in Metern |
|----------|--------------------------|-----------------------------|
| A1       | 1,5 m                    | 1,5 m                       |
| A2       | 1,0 m                    | 1,0 m                       |
| A3       | 1,0 m                    | 1,5 m                       |
| A4       | 1,5 m                    | 2,0 m                       |
| A5       | 1,0 m                    | 1,2 m                       |
| A6       | 2,5 m                    | 2,0 m                       |
| A7       | 2,0 m                    | 1,5 m                       |
| A8       | 2,5 m                    | 0,5 m                       |
| A9       | 0,5 m                    | 0,5 m                       |
| B1       | 0,5 m                    | 0,5 m                       |
| B2       | 1,0 m                    | 1,5 m                       |
| B3       | 1,8 m                    | 1,0 m                       |
| B4       | 1,0 m                    | 1,0 m                       |
| B5       | 0,5 m                    | 0,5 m                       |
- Die räumlichen Geländemodellierungen dürfen nur in Form von zu beeinflussenden Böschungen (nicht steiler als 1 : 2) erfolgen. Auf einem mindestens 0,5 m breiten Streifen entlang der Grundstücksgrenze, die an landschaftlichen Nutzflächen anliegen, sind keinerlei Aufschüttungen/Abgrabungen zulässig (Beibehaltung des natürlichen Geländes).
- 1.4 Abstandflächen: Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO. Es gilt der Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO mit einer festgesetzten Tiefe der Abstandfläche von 0,4 H, mindestens aber 3 Meter. Für die Bemessung der Abstandfläche ist die Wandhöhe maßgebend.
- 1.5 Nebenanlagen: Verfahrensfreie Bauvorhaben nach Art. 57 Abs. 1 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen der durch Planzeichnungen II.2.1 und II.2.2 festgesetzten Flächen zulässig. Außerhalb der Baugrenzen sind nur folgende verfahrensfreie Anlagen gemäß Art. 57 Abs. 1 BauNVO zulässig:  
- Fußwege,  
- Zufahrten zum Gebäude und zu den Stellplätzen,  
- einmalig in Form von Häuschen für Gartengeräte, Fahrräder oder Müllammelstellen mit einem maximalen Brutto-Rauminhalt bis zu 50 m³,  
- Terrassen auch mit Überdachung mit einer Fläche bis zu 30 m² und einer Tiefe bis zu 3 m,  
- Anlagen, die der Gartenutzung, der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten dienen, ausgenommen Gebäude,  
- Schwimmbecken mit einem Beckeninhalt bis zu 75 m³,  
- Aufschüttungen und Abgrabungen gemäß den Festsetzungen dieser Satzung,  
- Einfriedungen und Stützmauern gemäß den Festsetzungen dieser Satzung,  
- Stellplätze.  
Ebenso dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.  
Somit sind Garagen nur innerhalb der hierfür festgesetzten Baugrenzen für Nebenanlagen, Punkt II.2.2 sowie innerhalb der Baugrenzen Punkt II.2.1 zulässig.

**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 zur längeren Gebäudeseite, Versatz innerhalb der Dachfläche grundsätzlich nicht zulässig.
- Ausschließlich zulässige Dachformen und Dachneigungen:  
Sattel-/Walma-/Zeltdach 18° - 30°
- 2.2 Dachdeckung  
Ziegel in Rot-, Braun- und Grautönen, ausschließlich beschichtete Blechdeckungen in Rot-, Braun- u. Grautönen, Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind nicht erlaubt.  
Aufgeständerte Solaranlagen auf den Dachflächen sind nicht zulässig. Die Solaranlagen sind in Dachneigung möglichst eng an das Dach anliegend zu montieren.

**3.0. GRENZBEBAUUNG**

- 3.1 Grenzbebauung  
Wenn Garagen/Carports an benachbarte Grundstücksgrenzen angrenzen, sind sie entweder zusammenzubauen oder mind. 1,0 m von der Grundstücksgrenze abzurücken.  
Sofern Grenzgaragen/-carports unmittelbar aneinander gebaut werden, müssen die Dachflächen profil- und höhenlich ausgeglichen werden, d.h. First und Traufen sind durchlaufend zu gestalten. Die Lage und Gestaltung der zweiten Garage richtet sich zwingend nach den Vorgaben der ersten Garage. Dies gilt analog für alle sonstigen Nebengebäude.
- 3.2 Wandhöhe: Die Definition der Wandhöhe gilt gemäß der Festsetzung für Gebäude Punkt III.1.2.3.
- 3.3 Dachform, -neigung, -deckung: Für Dachformen und Dachneigung, sowie für die Dachdeckung gelten die Festsetzungen analog für Gebäude, siehe III.2.0. Zusätzlich sind Flachdächer mit Begrünung erlaubt.

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

- 4.1 Stellplätze und Garagenzufahrten: Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden und sind mit wasserundurchlässigen Belägen auszubestellen (bituminöse Beläge sind nicht zulässig). Vor den Garagen ist in ihrer Einleitbreite ein Stauraum von min. 5,00 m Länge zur Straßenbegrenzungslinie vorzusehen.
- 4.2 Stellplatzanzahl: Pro Wohninheit sind mind. 2 PKW-Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Garagenstellplätze können angerechnet werden. Der Stauraum vor der Garage darf nicht als Stellplatz angerechnet werden.

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

- 5.1 Art: Zum öffentlichen Straßenraum sind lebende Einfriedungen (Hecken) aus standortgerechten Gehölzen sowie Holz- und Metallzaun mit senkrechten Latten bzw. Stäben zulässig. An seitlichen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzaune mit Hinterpflanzung zulässig.
- 5.2 Höhe: max. 1,20 m ab OK des fertigen Geländes
- 5.3 Abstände: Die Zaunanlage ist von öffentlichen Erschließungsflächen (Gehwege, Fahrbahnen, Mehrverkehrstreifen etc.) und von angrenzenden landschaftlichen Nutzflächen mind. 50 cm von den Grundstücksgrenzen abzurücken (Zaunlinie), der verbleibende Barrierestreifen ist als Wiese/Rasen zu gestalten und zu pflügen.
- 5.4 Zaunsockel: Zaunsockel sind unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt, zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm einzuhalten.

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

- 6.1 Aufschüttungen und Abgrabungen: Die maximalen Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den Baugrundstücken gem. nachfolgender Auflistung ab natürlicher Geländeoberfläche zulässig:
- | Bereiche | max. Abgrabung in Metern | max. Aufschüttung in Metern |
|----------|--------------------------|-----------------------------|
| A1       | 1,5 m                    | 1,5 m                       |
| A2       | 1,0 m                    | 1,0 m                       |
| A3       | 1,0 m                    | 1,5 m                       |
| A4       | 1,5 m                    | 2,0 m                       |
| A5       | 1,0 m                    | 1,2 m                       |
| A6       | 2,5 m                    | 2,0 m                       |
| A7       | 2,0 m                    | 1,5 m                       |
| A8       | 2,5 m                    | 0,5 m                       |
| A9       | 0,5 m                    | 0,5 m                       |
| B1       | 0,5 m                    | 0,5 m                       |
| B2       | 1,0 m                    | 1,5 m                       |
| B3       | 1,8 m                    | 1,0 m                       |
| B4       | 1,0 m                    | 1,0 m                       |
| B5       | 0,5 m                    | 0,5 m                       |
- In den privaten Freizeitanlagen ohne Pflanzzaunflächen und um das Gebäude sind ergänzend für zusätzliche Befestigung Ziersträucher zugelassen.

**7.0. DACHGÄUBEN**

- Dachgäuben sind bei erlaubtem Dachausbau und einer Dachneigung von min. 25° zulässig. Abstand von der Giebelwand und untereinander mindestens 1,30 m, max. Ansichtshöhe einer Gaube 2,5 m.  
Zulässig sind auch maximal ein Querriegel 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.

**8.0. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN FÜR GARAGEN/CARPORTS UND NEBENGEBAUDE** (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

- 3.1 Grenzbebauung  
Wenn Garagen/Carports an benachbarte Grundstücksgrenzen angrenzen, sind sie entweder zusammenzubauen oder mind. 1,0 m von der Grundstücksgrenze abzurücken.  
Sofern Grenzgaragen/-carports unmittelbar aneinander gebaut werden, müssen die Dachflächen profil- und höhenlich ausgeglichen werden, d.h. First und Traufen sind durchlaufend zu gestalten. Die Lage und Gestaltung der zweiten Garage richtet sich zwingend nach den Vorgaben der ersten Garage. Dies gilt analog für alle sonstigen Nebengebäude.
- 3.2 Wandhöhe: Die Definition der Wandhöhe gilt gemäß der Festsetzung für Gebäude Punkt III.1.2.3.
- 3.3 Dachform, -neigung, -deckung: Für Dachformen und Dachneigung, sowie für die Dachdeckung gelten die Festsetzungen analog für Gebäude, siehe III.2.0. Zusätzlich sind Flachdächer mit Begrünung erlaubt.

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

- 4.1 Stellplätze und Garagenzufahrten: Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden und sind mit wasserundurchlässigen Belägen auszubestellen (bituminöse Beläge sind nicht zulässig). Vor den Garagen ist in ihrer Einleitbreite ein Stauraum von min. 5,00 m Länge zur Straßenbegrenzungslinie vorzusehen.
- 4.2 Stellplatzanzahl: Pro Wohninheit sind mind. 2 PKW-Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Garagenstellplätze können angerechnet werden. Der Stauraum vor der Garage darf nicht als Stellplatz angerechnet werden.

**10.0. EINFRIEDUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

- 5.1 Art: Zum öffentlichen Straßenraum sind lebende Einfriedungen (Hecken) aus standortgerechten Gehölzen sowie Holz- und Metallzaun mit senkrechten Latten bzw. Stäben zulässig. An seitlichen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzaune mit Hinterpflanzung zulässig.
- 5.2 Höhe: max. 1,20 m ab OK des fertigen Geländes
- 5.3 Abstände: Die Zaunanlage ist von öffentlichen Erschließungsflächen (Gehwege, Fahrbahnen, Mehrverkehrstreifen etc.) und von angrenzenden landschaftlichen Nutzflächen mind. 50 cm von den Grundstücksgrenzen abzurücken (Zaunlinie), der verbleibende Barrierestreifen ist als Wiese/Rasen zu gestalten und zu pflügen.
- 5.4 Zaunsockel: Zaunsockel sind unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt, zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm einzuhalten.

**11.0. AUFSCÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

- 6.1 Aufschüttungen und Abgrabungen: Die maximalen Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den Baugrundstücken gem. nachfolgender Auflistung ab natürlicher Geländeoberfläche zulässig:
- | Bereiche | max. Abgrabung in Metern | max. Aufschüttung in Metern |
|----------|--------------------------|-----------------------------|
| A1       | 1,5 m                    | 1,5 m                       |
| A2       | 1,0 m                    | 1,0 m                       |
| A3       | 1,0 m                    | 1,5 m                       |
| A4       | 1,5 m                    | 2,0 m                       |
| A5       | 1,0 m                    | 1,2 m                       |
| A6       | 2,5 m                    | 2,0 m                       |
| A7       | 2,0 m                    | 1,5 m                       |
| A8       | 2,5 m                    | 0,5 m                       |
| A9       | 0,5 m                    | 0,5 m                       |
| B1       | 0,5 m                    | 0,5 m                       |
| B2       | 1,0 m                    | 1,5 m                       |
| B3       | 1,8 m                    | 1,0 m                       |
| B4       | 1,0 m                    | 1,0 m                       |
| B5       | 0,5 m                    | 0,5 m                       |
- In den privaten Freizeitanlagen ohne Pflanzzaunflächen und um das Gebäude sind ergänzend für zusätzliche Befestigung Ziersträucher zugelassen.

**12.0. WASSERWIRTSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- 7.1 Die Beseitigung des Wassers erfolgt im Trennsystem.
- 7.1.1 **Schmutzwasser**  
Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem bestehenden gemündlichen Schmutzwasserkanal zuzuführen.
- 7.1.2 **Niederschlagswasser (Oberflächenwasser)**  
Da eine Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund des anstehenden Bodens nicht möglich ist, ist das gesamte Niederschlagswasser in einem gemündlichen Regenwasserkanal zu sammeln und für den nördlichen Bereich in das nordöstlich gelegene Regenwasser-Rückhaltebecken (Sportplatzareal, außerhalb des Geltungsbereiches) und für den südlichen Bereich in den Kanal in der Flurstraße abzuleiten. Der Drosselbehalt ist auf 0,1 l/s pro Parzelle zu begrenzen. Für die Rückhaltung ist je Bauparzelle ein Retentionsvolumen von mindestens 8 m³ herzustellen.
- Generell sind die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TRENOG, TRENOG, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteanlagen“) zu beachten.

**13.0. ERNEUERBARE ENERGIEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

- Bei der Errichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind ausschließliche technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energiequellen, der passiven Nutzung von Solarenergie) oder Kraft-Wärme-Kopplung zulässig.

**14.0. SCHUTZ DER HEIMISCHEN INSEKTENWELT**

- Für die Straßenbeleuchtung des geplanten Gebietes werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur unter 3.300 Kelvin) festgesetzt. Ebenso muss das Lampengehäuse zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.

**IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG**

**1.0. UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

- Allgemeines**  
Die privaten und öffentlichen nicht mit Anlagen überbauten Flächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Auslebende Pflanzen sind zu ersetzen. Die Vegetationsflächen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen und nach Nutzungsaufnahme / Beginn der Fertigstellung festzustellen. Nach- und Ersatzpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdS) entsprechen.  
Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den privaten und öffentlichen Vegetationsflächen wird die Verwendung der in Punkt IV.3.0 ausgewiesenen Gehölze festgesetzt.  
Für freiwachsende Hecken u. Gehölzgruppen:  
Pflanzhöhe / Beginn der Fertigstellung: Pflanzqualitäten: Bäume I. Ordnung: Höchststamm, 3xv., STU 20 -25 cm  
Baume II. Ordnung: Höchststamm, 3xv., STU 14 -16 cm  
Sträucher: Höchststamm, 3xv., 150 -200 cm  
2xv., 100-150 cm bzw. 60 -100 cm

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

- 2.1 Ein- und Durchgrünung des Baugrundstückes: Je angefangener 200 m² nicht überbauter bzw. nicht befestigter Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Baugrundstückes mindestens ein Laubbaum II. Ordnung oder ein Obstbaum und 5 Sträucher zu pflanzen (Nadelgehölze dürfen ersatzweise nicht angerechnet werden). Die Pflanzhöhe gemäß Planzeichen unter Punkt II.7.1 können angerechnet werden.
- 2.2 Die nicht mit Anlagen überbauten Flächen sind zu begrünen und dauerhaft als Wiese, Rasen oder mit Befestigung (Deckung mindestens 100 %) anzulegen. Verkehrswege 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 in holländische 'Lobell' Tilia cordata 'Greenspire'  
Spitz-Ahorn in Sorten Acer pseudoplatanus Acer platanoides Quercus robur Tilia cordata Tilia platyphyllos
- 3.2 Bäume II. Ordnung:  
Acer campestre Carpinus betulus Crataegus carrierei Malus domestica Prunus padum Prunus avium Prunus spilus Sorbus aucuparia Acer sp. Obst- und Nutzbäume (Mindest-Pflanzqualität: Halbstamm) als standortgerechte und regionaltypische Arten und Sorten Juglans regia Walnuss - als Sämling
- 3.3 Straucher:  
Cornus sanguinea Hartriegel Corylus avellana Hasel Cornus mas Heckkirsche Ligustrum vulgare Liguster Rosa canina Hunds-Rose Salix caprea Salix nigra Sambucus nigra Holunder Viburnum opulus Gemeiner Schneeball Viburnum lantana Wolliger Schneeball Syringa vulgaris Gewöhnlicher Flieder Sambucus racemosa Trauben-Holunder

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

- Landschaftsfremde Baumarten wie Edelkastanien oder Edfelichten, Zypressen, Thuja usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten) dürfen nicht gepflanzt werden.
- 6.0 PFLANZENBEHANDLUNGSMITTEL (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Aufschüttungsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und in Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artenzusammensetzung nicht zulässig.

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

- Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungslösungen (Strom, Wasser, Abwasser, Post, 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. Bei Pflanzung im Bereich von bestehenden Ver- und Entsorgungslösungen 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 freizuhalten, ansonsten sind entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen.

**6.0. PFLANZENBEHANDLUNGSMITTEL** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Aufschüttungsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und in Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artenzusammensetzung nicht zulässig.

**V. HINWEISE**

**1.0. SICHERSTELLUNG DES PFLANZRAUMES**

- Größbäume: Baumruben: 200 x 200 x 100 cm  
Kleinstbäume: Baumruben: 150 x 150 x 80 cm  
Gehölze: Auftrag Oberboden: 20 - 30 cm  
Rasen: Auftrag Oberboden: 10 - 15 cm

**2.0. 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  
Zu landwirtschaftlichen Grundstücken: 4,0 m bei Einzelbäumen u. Heistern, sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe  
2,0 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m

Im Übrigen wird auf die Vorgaben des AGBG verwiesen.

**3.0. BODENDECKMÄLER**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Bodenkmale vorhanden. Zufällig zutage tretende Bodenkmale und Funde gemäß Art. 8 BdschG sind meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege und die untere Denkmalgeschützebehörde.

**4.0. BAUMATERIALIEN**

Es sollen nach Möglichkeit ökologisch verträgliche Baumaterialien verwendet werden (z.B. Holz, Ziegel, Zerkelle, Kork, Fäches, Schuf-, Schurwolle, Mineralische Putze und Naturfarben, Linoleum, ...).

**5.0. SCHUTZ DES MUTTERBODENS NACH § 20 BauGB**

Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern (DIN 18915). Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu begrünen.

**6.0. AUSHUBARBEITEN / ALTLASTEN**