

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in einem Abstand von ca. 2,50 m zur Außenhaut der bestehenden und geplanten Versorgungsanlagen gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall um bis zu 1,50 m unterschritten werden, sind geeignete Schutzvorkehrungen gemäß Regelwerk "Baumpflanzungen im Bereich unterirdische Versorgungsanlagen" zu treffen.

- Der Abstand zu Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost beträgt ebenfalls 2,50 m. Bei Unterschreitung sind Schutzmaßnahmen notwendig.
- Der Gehölzbestand auf Grünflächen und sonstigen Flächen soll erhalten werden, soweit sich der Bestand in das neue Bepflanzungskonzept einfügt.
- Zu erhaltender Gehölzbestand ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Stellplätze sind entsprechend der Bekanntmachung über die Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen durchlässig zu gestalten. Zulässig sind z.B. Pflasterflächen mit Rasenfugen, Schotterrassen, Rasengittersteine.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, § 9 Abs. 4 BauGB in Verb. mit Art. 91 BayBO

1. Höhenlage der baulichen Anlage

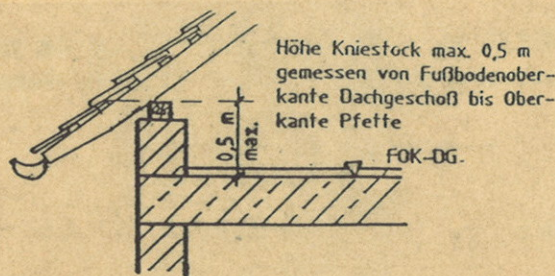
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird mit 0,3 bis 0,5 m über der Straßenoberkante bzw. dem Gelände, je nach Lage des Baurechts, festgesetzt.

Die Festsetzung erfolgt in Abhängigkeit von der Höhenlage des Entwässerungskanals. Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986 Bl. 1 Ziff. 14 -Schutz gegen Rückstau- zu beachten.

Es wird eine Abnahme des Schnurgerüsts verbindlich festgesetzt.

2. Bauliche Gestaltung

Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung von $42^\circ \pm 5^\circ$ auszuführen. Ein Kniestock von 0,5 m ist zulässig. Die Garagen sollten die gleiche Dachneigung wie die Hauptgebäude erhalten. Zusammengebaute Garagen sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen. Zur Dachdeckung dürfen nur rotgefönte Materialien Verwendung finden. Dachgauben müssen einen Abstand von mind. $1/6$ der Dachlängen von den Giebelgesimsen einhalten. Sie dürfen in der Regel eine Länge von 2,50 m nicht überschreiten.



3. Einfriedungen

Die Einfriedungen dürfen einschließlich eines 10 cm hohen Zaunsockels 1,0 m nicht überschreiten. Die Zäune sind mit Gehölzen zu hinterpflanzen. Anstelle der Zäune können auch Hecken (z.B. Hainbuche, Liguster, Weißdorn, Hasel, Schlehe, Hundsrose) vorgesehen werden.

Im Straßenraum dürfen diese eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.

Für die Anpflanzung im Gartenbereich wird auf die Bestimmungen des AG BGB verwiesen. Die Garagen-
vorflächen müssen bis zu einer Tiefe von 5,00 m außerhalb der Einfriedung liegen.

Zur freien Landschaft hin sind Zaunsockel nicht zulässig.

4. Befestigung

Um die Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen, sind nur die unbedingt notwendigen Flächen zu versiegeln.

Weniger beanspruchte Flächen sollten so gestaltet werden, daß eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist. So sind z. B. die Garagenvorflächen mit humus- oder rasenverfugtem Pflaster, Schotter, Verbundsteinen oder ähnlichem, zu befestigen.

5. Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem.
Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann zur Gartenbewässerung mittels Zisternen gesammelt werden, oder auf dem Grundstück versickern. (siehe auch C. Hinweise)

6. Immissionsschutz

Für die vier an der Kreisstraße BA 29 gelegenen Baurechte wird festgesetzt, daß ruhebedürftige Räume (Schlaf-, Wohn-, und Kinderzimmer) nur auf der straßenlärm-abgewandten Seite der Gebäude angeordnet werden dürfen.
Es sind Schallschutzfenster mindestens der Klasse 3 einzubauen.

Weiterhin ist die zwischen den Gebäuden entstehende Lücke durch eine mindestens 2 m hohe Mauer zu schließen.
Anstelle des Lückenschlusses ist es auch möglich, entlang der Nordseite der betroffenen Grundstücke, eine durchgehende, geschlossene Wand zu errichten.

C. Hinweise

Die Anwendung von Solartechnik ist zulässig.
Beim Bau von Zisternen werden pro 100 m² bebauter Fläche 3 m³ Fassungsvermögen empfohlen.
Bei der Nutzung von Regenwässern im Haushalt wird auf die einschlägigen DIN-Vorschriften und hygienischen Bestimmungen und Auflagen hingewiesen.
Das entsprechende Leitungssystem ist gesondert im Bauantrag darzustellen.
Eine Begrünung der Wände, insbesondere von Nebengebäuden wird empfohlen.

Übersichtsplan M 1 : 50 000

