

A - PLANZEICHENERKLÄRUNG - FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung:

- WA Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig
- Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Nutzung

2. Maß der baulichen Nutzung:

- max. zulässige Geschosflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO
- max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO
Bei Mehrfamilienhäusern (MH Parzellen 5, 6 und 18) darf die Grundflächenzahl für die Herstellung von Garagen, Carports, Tiefgaragen, Stellplätzen und Zufahrten nach § 19, Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer Größe von 0,80 in Anspruch genommen werden.

- offene Bauweise nach § 22 BauNVO
- max. WE maximale Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude
- bei Einzelhäusern: max. 2 Wohneinheiten
- bei Doppelhaushälften: max. 1 Wohneinheit

- Zulässige Dachformen:

- SD Satteldächer (symmetrisch mit beidseitig gleicher Neigung)
- ZD/WD Zeit- und Walmdächer

- PD Putzdächer

- FD Flachdächer (nur zulässig bei Garagengebäuden, bei Wohngebäuden sind Flachdächer unzulässig)

- Zulässige Dachneigungen:

- Bei allen Dachformen von 7° - 35°

3. Bauweise, Baugrenzen

- Baugrenze

- Boulinie

- EH nur Einzelhäuser zulässig

- DH (EH) Doppelhäuser zulässig

- Boulinie an der gemeinsamen Grundstücksgrenze gilt nur für Doppelhäuser

- Gau ausschließlich bei den Parzellen 19A/ 19B und 20A/ 20B dürfen je 2 Doppelhausparzellen mit einer 1. Etage EH bebaut werden. Boulinie dürfen nur gültig sein.

- In diesem Fall sind die Grundstücke P 19A/ P 19B oder P 20A/ P 20B zu verschmelzen, die gemeinsame Baugrenze und Boulinie gilt nicht beim Einzelhaus EH.

- MH nur Mehrfamilienwohnhäuser zulässig
(nur Parzellen 5, 6 und 18)

- GA Garagen / Carport

- ST Stellplatz privat

- Rächen für Stellplätze

- Räche für Tiefgarage

- Firstrichtung frei wählbar (muss jedoch in Längsrichtung des Gebäudes zum Liegen kommen)

- Verkehrsfähigkeit

- öffentlicher Stellplatz

- öffentliche Straße (verkehrsberuhigt)

- mit Stellplätzen, Begleitgrün und Standortvorschlag für Baumpflanzung mit Angabe der Ausbaubreite

- vorgeschriebene Zufahrt und Garageneinfahrtsichtung

- Höhenkote Straßenplanung Bezugspunkt in mNN

- Grünflächen

- Grünfläche öffentlich

- Grünfläche privat

- Gartenfläche privat

- Grünfläche öffentlich

- Grünfläche privat

- Gartenfläche privat

- Grünfläche öffentlich

- Grünfläche privat

- Gartenfläche privat

- Gartenfläche privat

- Gartenfläche privat

- Gartenfläche privat

- Gartenfläche privat

- Gartenfläche privat

- Gartenfläche privat

- Gartenfläche privat

- Gartenfläche privat

- Gartenfläche privat

- Gartenfläche privat

- Gartenfläche privat

- Gartenfläche privat

- Gartenfläche privat

- Gartenfläche privat

- Gartenfläche privat

- Gartenfläche privat

- Gartenfläche privat

- Gartenfläche privat

- Gartenfläche privat

- Gartenfläche privat

- Gartenfläche privat

- Gartenfläche privat

- Gartenfläche privat

- Gartenfläche privat

- Gartenfläche privat

- Gartenfläche privat

- Gartenfläche privat

- Gartenfläche privat

- Gartenfläche privat

- Gartenfläche privat

- Gartenfläche privat

- Gartenfläche privat

- Gartenfläche privat

- Gartenfläche privat

- Gartenfläche privat

- Gartenfläche privat

- Gartenfläche privat

- Gartenfläche privat

- Gartenfläche privat

- Gartenfläche privat

- Gartenfläche privat

- Gartenfläche privat

- Gartenfläche privat

- Gartenfläche privat

- Gartenfläche privat

- Gartenfläche privat

- Gartenfläche privat

- Gartenfläche privat

- Gartenfläche privat

- Gartenfläche privat

- Gartenfläche privat

- Gartenfläche privat

B - GEBÄUDE - FESTSETZUNGEN

1. Gestaltung und Proportionen:

- Der First der Gebäude muss trotz frei wählbarer Firstrichtung jeweils in Längsrichtung des Gebäudes zum Liegen kommen.

2. Dachform und -material:

- Satteldächer (SD):
- bei Doppelhaushälften an der Traufseite mind. 3,20 m bis max. 6,50 m
- bei Doppelhaushälften an der Traufseite mind. 5,40 m bis max. 6,50 m
- bei Mehrfamilienhäusern an der Traufseite mind. 5,40 m bis max. 6,50 m
- Zeltedächer (ZD) und Walmdächer (WD):
- Dachneigung: 15° - 35°
- Dachdeckung: wie bei den Satteldächern
- Putzdächer (PD):
- Nur zulässig bei Terrassenüberdachungen und untergeordneten Bauteilen (z.B. Eingangsüberdachung)
- Dachneigung: 15° - 35°
- Dachdeckung: wie bei den Satteldächern
- Flachdächer (FD):
- Nur zulässig bei Garagengebäuden
- Die Dachfläche ist extensiv zu begrünen.

- Bei Doppelhäusern sind beide Doppelhaushälften mit exakt gleicher Dachform/ Dachneigung/ Dachdeckung/ Dachfarbe und gleicher Trauf- und Firsthöhe auszuführen.
- Werden Wohngebäude und Garagengebäude mit Satteldach errichtet, ist das Satteldach des Garagengebäudes in gleicher Dachneigung und Dachdeckung wie das Hauptgebäude auszuführen.

- Dacheinschnitte sind unzulässig.
- Kamine müssen in Firsthöhe aus dem Dach stoßen. Ausliegender Kamine sind nur als Edelstahlkamine zulässig.
- Dachgauben von max. 1,80 m Außenbreite sind zulässig. Die Gesamtlänge aller Gauben darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen. Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig.

- Quergiebel dürfen in ihrer Breite max. 1/3 der Gebäudelänge betragen.
- Bei gleichzeitiger Ausführung eines Quergiebels und Dachgauben auf einer Dachseite darf auch die Gesamtlänge aller Aufbauten nur max. 1/3 der Gebäudelänge betragen. (Quergiebel, auch das sogenannte Standleib ausgeführt, zählen zum Begriff „Aufbauten“).

- Solaranlagen
Auf Gebäuden mit geneigten Dächern sind Solaranlagen (Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren) nur zulässig, wenn sie in der Dachfläche integriert oder parallel zu dieser in einem Abstand von max. 20 cm - gemessen von Oberkante Dachfläche bis Oberkante Solaranlage - angeordnet werden.
Bei Flachdächern sind Solaranlagen mind. 1,50 m von der Gebäudeaußenkante abzurücken, die Höhe der Aufstellung von Solaranlagen wird bei Flachdächern auf max. 0,80 m (OK Dachhaut bis OK Solaranlage) begrenzt.

3. Garagen und Nebengebäude:

- Bei Einzelhäusern mit einer Wohneinheit und bei Doppelhaushälften ist mindestens ein Stellplatz in Form einer Garage oder eines Carports vorzusehen.

- Zusätzlich ist bei Einzelhäusern und bei Doppelhaushälften ein oberirdischer Stellplatz vorzusehen, wobei der Zufahrtsbereich vor den Garagen bzw. dem Carport nicht als Stellplatz angerechnet wird, d.h. wenn bei einem Einzelhaus/ einer Doppelhaushälfte nur eine Einzelgarage vorgesehen ist, muss ein weiterer Stellplatz ausgewiesen werden.

- Sind auf einer Einzelhausparzelle zwei Wohneinheiten vorgesehen, so sind insgesamt drei Stellplätze auszuweisen, zwei als Garage oder Carport und einer als oberirdischer Stellplatz.

- Bei Mehrfamilienhäusern ist pro Wohneinheit 1 Stellplatz in Form einer Garage oder eines Carports vorzusehen. Zusätzlich sind je 2 Wohneinheiten 1 oberirdischer Stellplatz vorzusehen, wobei der Zufahrtsbereich vor den Garagen bzw. dem Carport nicht als Stellplatz angerechnet wird.

- Bei Einzelhäusern sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze auf dem betreffenden Baugrundstück nachzuweisen.

- Bei Mehrfamilienhäusern sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze auf dem betreffenden Baugrundstück nachzuweisen.

- Mindestens 50% der nachzuweisenden Stellplätze sind in Form einer Garage oder eines Carports vorzusehen. Die verbleibenden, nachzuweisenden Stellplätze können auch als oberirdische Stellplätze hergestellt werden, wobei der Zufahrtsbereich vor den Garagen bzw. dem Carport dabei nicht als Stellplatz angerechnet wird.

- Ausschließlich bei Mehrfamilienhäusern der Parzellen 5 und 6 können die nachzuweisenden Stellplätze auch als Tiefgarage errichtet werden.

- Die Garagengebäude sind mit einer Wandhöhe von mind. 2,00 m zu errichten.

- Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Rahmen des § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur für Holzdegen und Gartengerätehäuser mit einer max. Grundfläche von 3 m x 4 m zulässig.

- Holzdegen und Gartengerätehäuser sind in ihrer Summe nur bis zu einer Gesamtgrundfläche von maximal 20 m² zugelassen. Nicht zugelassen sind Vogelvolieren, Hundewinger und Einrichtungen für Kleintierhaltung.

- Die Höhe von Nebenanlagen wird in Anlehnung an Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) auf max. 3,00 m festgesetzt.

- Die Traufwandhöhe von Garagen und Nebengebäuden in Bezug auf den festgelegten Straßenhöhenbezugspunkt (s. Punkt 5.) darf max. 3,00 m betragen.

4. Stellplätze und Garagenzufahrten:

- Garagenzufahrtstiefen:
- Der Stauraum zwischen Garageneinfahrt (Tor) und Grundstücksgrenze muss mindestens 5,00 m betragen.

- Die Zufahrten dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingebaut werden.

- Die Befestigung der Garagenzufahrten und Stellplatzflächen ist mit wasserdruckstabilen Belägen zu befestigen. Z.B.:
- Asphalt
- Natursteinpflaster
- Betonsteinpflaster
- Rasengittersteinen oder
- Kiestrassen, wassergebundene Decken
- o. Ä.

- Das Oberflächenwasser von privaten Garagenzufahrten und Stellplätzen ist auf dem Grundstück zu versickern und darf nicht der Straßenentwässerung zugeführt werden.

5. Höhenlage der baulichen Anlagen:

- Die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens darf nicht mehr als 0,30 m über der Oberkante der fertigen, das Grundstück erschließenden Straße (gemessen am Straßenrand im Bereich der Grundstückszufahrt) liegen.

- Folgender Grenzpunkt (gemessen am Straßenrand) wird als Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhenlage der betreffenden Parzelle verbindlich festgelegt:
Grenzpunkt NW: Parzelle 1, 2, 3, 4, 7, 10, 11, 12, 13, 14, 17 u. 18
Grenzpunkt NO: Parzelle 5, 6, 9, 16
Grenzpunkt SO: Parzelle 8, 15
Grenzpunkt zwischen Parzelle 19A/19B bzw. 20A/20B: bei Doppelhäusern der Parzellen 19A – 20B

6. Gebäudehöhen:

- Die maximalen Höhen der Gebäude sind über die Wandhöhen festgelegt. Die Wandhöhen bezeichnen den Abstand zwischen der Oberkante der fertigen, das Grundstück erschließenden Straße (gemessen am Straßenrand im Bereich der Grundstückszufahrt) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

- Bei Satteldach, Zeltach und Walmdach beträgt die zulässige Wandhöhe WH:
- bei Einzelhäusern an der Traufseite mind. 3,20 m bis max. 6,50 m
- bei Doppelhaushälften an der Traufseite mind. 5,40 m bis max. 6,50 m
- bei Mehrfamilienhäusern an der Traufseite mind. 5,40 m bis max. 6,50 m

- Die Mindestwandhöhe gilt nicht für Garagen und Nebengebäude.

7. Zulässige Abgrabungen/ Aufschüttungen der bestehenden Geländeoberfläche:

- Die bestehende Geländeoberflächen entlang der westlichen und südlichen öffentlichen Ortsrandeinführung (siehe auch Eintrag der bestehenden Gelände Höhenkoten im Plan) dürfen nicht verändert werden.

- Abgrabungen und Aufschüttungen des bestehenden Geländes zur Erzielung von ebenen Gärten/ Terrassenflächen o.Ä. sind zulässig. Die Höhendifferenz der durchgeführten Abgrabungen/ Aufschüttungen ist bei allen Anschlüssen (an den Grundstücksgrenzen und auch innerhalb der Grundstücksfäche) mit natürlich ausgebildeten beplanten Böschungen mit einer Neigung von maximal 1:1 (45°/Grad) auszugleichen.

- Schichtbare Stützwände, Galerien, Steinmauern o.Ä. sind nicht zulässig. Als Ausnahme werden schichtbare Stützwände bis zu einer Höhe von max. 1,00 m ausschließlich bei den Südseiten der Parzellen 2, 3 und 4 zugelassen. Die errichteten Neupflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Pflanzauflage sind in der darauffolgenden Planperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume dürfen auch in späteren Jahren nicht entfernt werden. Wiesenflächen sollen artenreich und mehrjährig angelegt und extensiv gepflegt werden.

- Belichtung von Räumen im Kellergeschoss:
Das Freilegen von Kellerfasaden zur natürlichen Belichtung von Kellerräumen ist begrenzt auf eine Gebäudeseite mit einer Ansichtslänge (Fassadenlänge) der Kellerwand bis OK/FB EG) von maximal 10 m.
Für die Ausbildung der notwendigen Böschungen für Lichtgräben gilt ebenfalls die Festsetzung 7.2.

- Grenzabstände:
Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung sind einzuhalten. Dies gilt auch für Gebäude innerhalb der Baugrenzen. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.

- Parzellennummern:
Im Plan ist für jede Parzelle der Bebauungsfläche eine Parzellennummer anzugeben. Bei Doppelhaushälften ist die Parzellennummer in a und b aufgeteilt.

- Eintragungen:
Die Gestaltung über die Gestaltung von Einfriedungen in der Gemeinde Winhöring (Einfriedungsatzung).
Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
Die im Privatbereich mit Mindestabstand zur Fahrbahnkante positionierten Verteiler-schranke der Versorgungs- und Telekommunikationsunternehmen sind - von der öffentlichen Verkehrsfläche her uneingeschränkt zugänglich - außenseitig bündig in die Einfriedung zu integrieren.
Damit Kleintierwechsel ermöglicht werden kann, sind Einfriedungen sockellos mit mind. 10 cm Bodenabstand zu errichten.

- Grundwasser/ Hangwasser:
Im Bebauungsgebiet muss mit periodisch erhöhtem Grundwasserstand gerechnet werden. Dadurch kann es zu Beeinträchtigungen und Zusatzmaßnahmen beim Bau von Kellern, Lichtschächten, Rohrdurchführungen usw. kommen. Im Weiteren kann es auch bei nicht unterkellerten Gebäuden durch den hohen Grundwasserstand zu Mehraufwendungen bei der Gründung/ Fundamentierung der Bauteile kommen.
Im Weiteren muss bei den südlichen und westlichen Parzellen zusätzlich mit Hangwasser gerechnet werden. Daher ist vor Baubeginn das jeweilige Grundstück auf anstehendes oder drückendes Wasser zu prüfen.

- Immissionschutz:
Gemäß der überarbeiteten Immissionschutzuntersuchung - Projekt Nr. WIN-5068.01_E05 vom 17.02.2025) Hook & Partner Sachverständigen PartG mbH/ Landhut wird folgende Festsetzung getroffen:
In den Bauparzellen Nrn. 1 - 4, 8 - 12 und 14 - 20 ist eine Wohnung zulässig. In dem nachfolgenden Abbildung rot gekennzeichneten Bereich (Bauparzellen Nrn. 5 - 7 und 13 - 20B) ist eine Wohnung erst dann zulässig, wenn der benachbarte landwirtschaftliche Bereich auf Fl.Nr. 1630, Gemarkung Winhöring, die Erhaltung nachweislich aufgegeben hat. Für die Bauparzelle 6 und 11 wird eine Wohnung denkbar, wenn die das Wohngebäude innerhalb der Baugrenzen vollständig außerhalb des in nachfolgender Abbildung rot gekennzeichneten Bereiches angeordnet werden wird.

- Hinweis zu benachbarten landwirtschaftlichen Flächen:
Aufgrund der Nähe zu dem benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb kann es zeitweise zu Geruchs-, Staub- und Lärmwirkungen kommen. Angesichts der ländlichen Umgebung sind diese hinzunehmen.

- Grünordnerische Festsetzungen:
Versiegelung:
Die Bodenversiegelung der öffentlichen und privaten Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Flächen, welche nicht der Zuwegung dienen, sind gärtnerisch und naturnah zu gestalten. Röhrendeckendes loses Steinmaterial sowie Schüttungen (Kiesgärten), welche keine Vegetationschicht besitzen, sind unzulässig.
Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind zu befestigende Flächen mit wasserdruckstabilen Belägen herzustellen (z.B. Rasengittersteine, Rasengitterpflaster, Drainagepflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decken).

- Obertflächenwasser:
Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist möglichst flächig auf den Grundstücken zu versickern. Geeignete Vorkehrungen zur Regenwasserückhaltung sind zu treffen.
Eine punktförmige Einleitung über Sickerschächte o.Ä. oder die Ableitung in die Kanalisation bzw. auf öffentliche Verkehrsflächen ist nicht zulässig.
Die Speicherung und Entnahme des Niederschlagswassers zu Nutzzwecken auf dem Grundstück ist zulässig.

- Es ist vom Privateigentümer zu prüfen, ob ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren gemäß der Niederschlagswasserbeseitigungsverordnung (NWVb) notwendig ist. Bei der Planung der Niederschlagswasserbeseitigung sind das DWA-Merkblatt M 153 und die DWA-Arbeitsblätter A 117 bzw. A 138 in den jeweils gültigen Fassungen zu beachten.

- Das auf öffentlichen Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist in den Regenwasserkanal einzuleiten oder auf öffentlichen Grünflächen zu versickern.

3. Allgemeine Festsetzungen

3.1 Private Grünflächen

- Auf privaten Baugrundstücken ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Statt einem Obstbaum als Hochstamm können auch 2 Obstbäume als Halbstamm gepflanzt werden. Bei Hochstämmen sind starkwüchsige und bei Halbstämmen sind mittelstarke Unterlagen zu verwenden.

- Die Bepflanzung muss in der unmittelbar auf die Fertigstellung der Gebäude und Erschließungsanlagen folgenden Planperiode erfolgen. Die Pflanzungen sind durch angemessene Pflege dauerhaft zu sichern.

3.2 Öffentliche Grünflächen

- Entlang der Erschließungsstraßen sind Bäume als Hochstamm laut Planeintragung zu pflanzen. Straßenbäume sind in Baumbereichen von mindestens 6 m² Oberfläche bzw. in durchgehende Planstreifen von mindestens 2,0 m Breite zu pflanzen. Diese sind gegen Befahren zu sichern. Die Pflanzung ist spätestens in der Planperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt.

- Bei den festgesetzten Baumpflanzungen ist, bei Beibehaltung der Anzahl der Bäume, eine veränderte räumliche Anordnung bis zu 5 m zulässig. Die errichteten Neupflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Pflanzauflage sind in der darauffolgenden Planperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume dürfen auch in späteren Jahren nicht entfernt werden. Wiesenflächen sollen artenreich und mehrjährig angelegt und extensiv gepflegt werden.

- Artenliste für Gehölzpflanzungen:
Alle Gehölze müssen den Qualitätsanforderungen des Bund Deutscher Baumschulen (BDB) entsprechen. Es sollen ausschließlich heimische, wenn möglich autochthone Gehölze verwendet werden.

- Die Mindestpflanzgröße von Bäumen beträgt im privaten Bereich 14-16 cm, im öffentlichen Raum 18-20 cm Stammumfang.

- Für die Pflanzungen in den privaten und öffentlichen Grünflächen werden folgende Bäume und Sträucher mit Angabe der Mindestgrößen festgesetzt:

- Bäume:
Mindestpflanzgröße 8 x 13 v.m., vSt, 10-16 bzw. 18-20

- I. Ordnung:
Acer platanoides
Cornus betulus
Prunus avium
Quercus robur
Tilia cordata

- Spitz-Ahorn
Hainbuche
Vogel-Kirsche
Stieleiche
Winter-Linde

- II. Ordnung:
Acer campestre
Sorbus aria
Sorbus aucuparia
Obstgehölze

- Feld-Ahorn
Mehlbeere
Eberesche

- Sträucher:
Mindestpflanzgröße 3-4 Tr., vSt, 100-150

- Comus sanguinea
Cornus avellana
Crataegus monogyna
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Ribes nigrum
Rosa canina
Rosa pimpinellifolia
Sambucus nigra
Viburnum lantana
Viburnum opulus

- Roter Hartriegel
Haselnuss
Weißdorn
Liguster
Heckenkirsche
Schlehorn
Johannbeere
Hundrose
Blaumispel
Holunder
Wolliger Schneeball
Gewöhnlicher Schneeball

- Heckenpflanzungen im privaten Bereich:
Nachfolgend aufgeführte Arten dürfen als geschnittene Hecken verwendet werden:
Acer campestre
Cornus betulus
Fagus sylvatica
Ligustrum vulgare

- Feld-Ahorn
Hainbuche
Vogel-Kirsche
Liguster

- Nicht zulässig sind säulenförmige Nadelgehölze, Bäume mit hängenden Wuchsformen, buntblaue und -grüne Gehölze, Thuja (Lebensbaum) und Chamaecyparis (Scheinzypresse) in allen Arten.

- Ortsrandeinführung im Süden:
Entlang der Grundstücksgrenze im Süden ist auf einem 10 m breiten Streifen ein Gehölzgürtel zur Ortsrandeinführung des Baugebietes zu pflanzen. Im Anschluss an die Bepflanzung ist eine 5-reihige, gestaffelt aufgebaute Gehölzpflanzung anzulegen, wobei die vorgeschriebenen Bäume vorrangig im mittleren Bereich zu pflanzen sind. Ein ca. 2 m breiter Streifen, direkt an die private Gartenfläche anschließend, ist frei von Pflanzung zu halten. Die Pflanzung ist so zu gestalten, dass ein unregelmäßiger Randbereich mit verteilten Einbuchtungen entsteht. Die unbepflanzten Bereiche sind als Wiese außen und externiv zu pflanzen.

- Aufbau Gehölzgürtel:
85 % Sträucher und 15 % Bäume
Pflanzabstand: ca. 1,5 - 1,8 m
Reihenabstand: ca. 1,5 m

- Bäume (Heister 150-200):
Acer campestre
Cornus betulus
Malus sylvestris
Prunus avium
Pyrus communis
Sorbus aucuparia

- Feld-Ahorn
Hainbuche
Wildpappel
Vogel-Kirsche
Wildbirne
Eberesche

- Sträucher (Str. 2xv 60-100):
Cornus avellana
Crataegus monogyna
Ligustrum vulgare
Prunus spinosa
Rosa canina
Sambucus nigra

- Haselnuss
Weißdorn
Liguster
Schlehe
Wildrose
Holunder

- Maßnahmen zum Schutz der bestehenden Vegetationsbestände:
1. Biotop Nr. 7742-1013-000

- Das Biotop im Westen des Geltungsbereiches ist zu erhalten und zu schützen. An der Ostseite des Biotops ist ein mindestens 4 m breiter Pufferstreifen zu den angrenzenden Grundstücken anzulegen. Die Fläche ist als Wiese mit einzelnen Gehölzen auszubilden und ebenso wie das Biotop extensiv zu pflegen, d.h. 2-malige Mahd/ Jahr incl. Mähgutsabfuhr. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

- Gehölzfläche im Südosten:
Die bestehende Gehölzfläche im Südosten im Bereich der neu zu errichtenden Ortsrandeinführung ist zu erhalten.

- Durchführung und Pflege der Grün- und Pflanzflächen:
Je Baum ist eine offene Bodenfläche mit einer Mindestgröße von 6 m² mit bodenbedeckender Vegetation aus standortgerechten Stauden oder Gehölzen oder mit Einsatz von Grün- und Kräutern flächig und dauerhaft zu begrünen.

- Ein fachlich richtiger Pflegeschnitt zur Förderung des Baumwachses ist erlaubt. Ein Kappungsschnitt zur Reduzierung der Baumkrone ist nicht zulässig.

- Die festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust kurzfristig zu ersetzen. Das Mähgut von den Wiesenflächen ist zu entfernen.

- Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) zu beachten. Bei der Planung und dem Bau unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen sind die Mindestabstände und Vorschriften zu geplanten Baumstandorten gem. Regelwerk des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) zu beachten. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920.

- Gemäß §