

# BEBAUUNGSPLAN NR. 08

## „TIROLER STRASSE“

Der Bebauungsplan wurde unter Zugrundelegung einer amtlichen Flurkarte Gemarkung Bayrischzell im Maßstab 1 : 1000 gefertigt.

Verfahren nach      Par. 3 Abs. 2 BauGB  
                            Par. 4 Abs. 1 BauGB

Fassung:	Januar 2001	2. Juli 2001		
----------	-------------	--------------	--	--

## INHALTSVERZEICHNIS

---

**C Verfahrenshinweise**  
Verfahrensvermerke

**D Grundlagen**

**A Planzeichnung M = 1 : 1000 Fassung** **2. Juli 2007**

**B Planzeichenerklärung**

**E Festsetzungen durch Text**

- 1) Art der baulichen Nutzung
- 2) Maß der baulichen Nutzung
- 3) Bauweise
- 4) Baugestaltung
- 5) Verkehrsflächen
- 6) Erschließungsanlagen
- 7) Grünanlagen
- 8) Denkmalschutz
- 9) Hinweise

Die Gemeinde Bayrischzell erläßt gemäß §§ 1, 2, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), sowie Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) diesen Bebauungsplan

## BEBAUUNGSPLAN NR. 08

### „TIROLER STRASSE“

als Satzung.

## C VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat von Bayrischzell hat in seiner Sitzung vom 18.12.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 08 „Tiroler Straße“ beschlossen.

Dieser Beschluß wurde am 20.12.2000 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes samt Begründung in der Fassung vom 18.12.00 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.12.00 bis 16.01.01 öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Für die Stellungnahmen wurde eine Frist bis 28.02.01 gesetzt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes samt Begründung in der Fassung vom 02.04.01 wurde erneut gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.04.01 bis 25.05.01 öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden erneut im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Anregungen konnten nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden. Für die Stellungnahmen wurde eine Frist bis zum 25.05.01 gesetzt.

4. Der Gemeinderat von Bayrischzell hat in seiner Sitzung vom 02.07.01 den Bebauungsplan samt Begründung in der Fassung vom 02.07.01 als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB).

5. Der Bebauungsplan mit Begründung wurde in der Zeit vom 05.07.01 bis 23.07.01 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird damit rechtskräftig (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Bayrischzell, den -5. Juli 2001

**Gemeinde Bayrischzell**



1. Bürgermeister



## D GRUNDLAGEN

---

Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan) Nr. ....<sup>08</sup>...

Gemeinde: Bayrischzell / Landkreis Miesbach

Ortsgebiet: Tiroler Strasse

### Vorbemerkung:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Grundstücke Flur Nr. 156/26 – 156/21 – 156/3 und 156/20 der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Dorfgebietsfläche.

Für die noch unbebaute Grundstücksfläche Flur Nr. 156/3 (0,3110 ha) wird die beabsichtigte bauliche Nutzung durch planliche Darstellung, rechtsverbindliche Festsetzungen und örtliche Gestaltungsvorschriften für eine städtebauliche geordnete Entwicklung bestimmt.

Für die bebauten Teilflächen Flur Nr. 156/20 – 156/21 – 156/26 werden Baugrenzen festgelegt, bleiben ansonsten von den rechtsverbindlichen Festsetzungen unberührt.

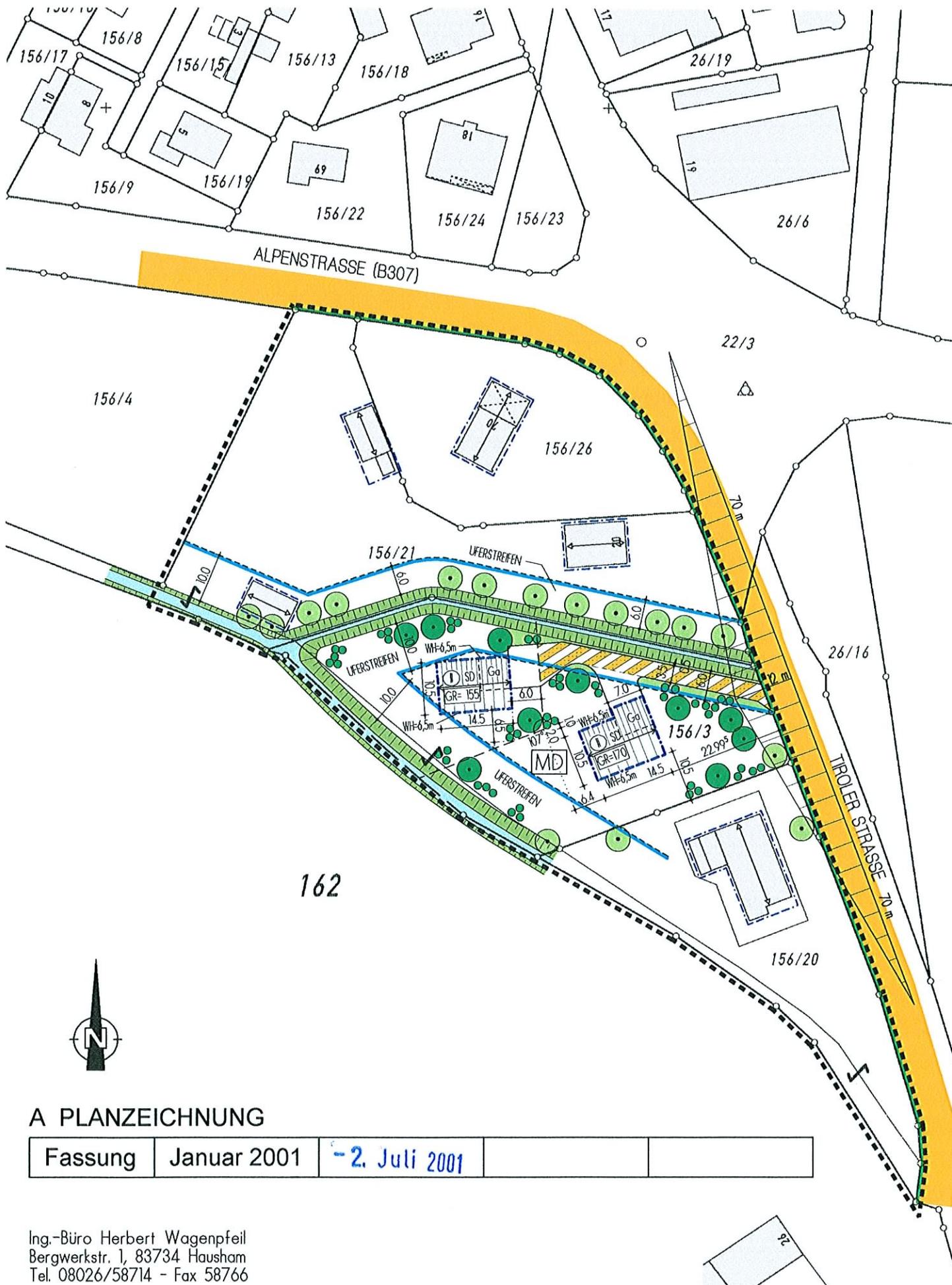
### Hinweis:

Das Planungsgebiet liegt am Rande des Überschwemmungsgebietes des Wasserwiesengrabens.

Beide Gräben können bei Starkregenereignissen (gefrorener Boden o.ä.) das Hochwasser nicht abführen.

Es kommt zu Ausuferungen und Überschwemmungen.

# BEBAUUNGSPLAN Nr. 8 "Tiroler Strasse" M 1:1000



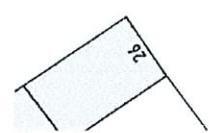
162



## A PLANZEICHNUNG

Fassung	Januar 2001	-2. Juli 2001		
---------	-------------	---------------	--	--

Ing.-Büro Herbert Wagenpfeil  
 Bergwerkstr. 1, 83734 Hausham  
 Tel. 08026/58714 - Fax 58766



## B. PLANZEICHENERKLÄRUNG

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ( §9 BauGB)

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

( §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)



Dorfgebiet nach §5 BauNVO

#### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

( §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

GR= 170

max. zulässige bebaubare Grundfläche der  
zusammenhängenden Baufenster in m<sup>2</sup>



Anzahl der Vollgeschosse, zwingend

WH= 6,5m

Wandhöhe als Höchstgrenze in m

#### 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 u. 23 BauNVO)



Baugrenze

#### 4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN ( §9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

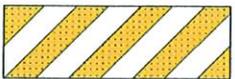
Ga

Garagen

#### 5. VERKEHRSFLÄCHEN ( §9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
(nicht öffentlicher, befahrbarer Wohnweg)

#### 6. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

( §9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)



wegbegleitende Grünzone



Pflanzgebot für Bäume



Zu pflanzende heimische Sträucher  
in Gruppen



Bäume vorhanden

## 7. WASSERRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ( §9 Abs.10 und 16 BauGB)



Flächen zur Gewässerunterhaltung  
(von baulichen Anlagen freizuhalten)

## 8. SONSTIGE PLANZEICHEN



Räumlicher Geltungsbereich  
des Bebauungsplanes

## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ( §9 Abs.4 BauGB)

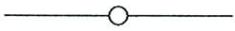


Firstrichtung

SD

Satteldach mit einer Dachneigung von 21-25 Grad

## III. HINWEISE



Bestehende Flurstückgrenzen

162

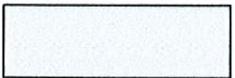
Flurstücknummern



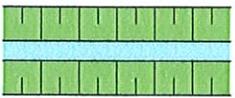
geplante Grundstücksteilung



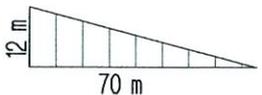
Maßzahl in m



Bestehende Bebauung



Bestehender Wasserwiesengraben mit Uferböschung



Sichtdreieck  
Angabe der Schenkellänge in Meter

### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Gebietsart „Dorfgebiet“ MD nach § 5 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Für die vorgesehene Nutzung sind ausreichend Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.  
Je Wohneinheit sind mind. 2 PKW-Stellplätze nachzuweisen.
- 1.3 Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 1.4 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO  
Je Grundstück ist ein Gartengeräteschuppen – auch ausserhalb der festgesetzten Baugrenzen – mit einer Grundfläche von max. 12 qm und einer Wandhöhe (Traufe) von max. 2,70 m zulässig.  
Anzustreben ist ein gemeinsamer Baukörper benachbarter Grundstücke, ansonsten ist ein Grenzabstand von mind. 1,50 m einzuhalten.
- 1.5 Zur Ver- und Entsorgung des Baugebiets notwendige Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind zulässig, auch wenn hierfür keine besonderen Flächen festgesetzt sind.  
Weitere Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

## E FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

---

### 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die zulässige Grundfläche (GR) der Grundstücksfläche (Baulandparzelle) die im Sinne des § 19 BauNVO von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird mit der in der Planzeichnung dargestellten maßlich festgelegten Grundfläche, der von Aussenwänden umschlossenen Fläche der Gebäude im Erdgeschoß festgesetzt.

Die vorgegebene zulässige Grundfläche für Gebäude einschl. Garage ist im Baufenster als Höchstmaß festgesetzt.

2.2 Die Zahl der Vollgeschoße wird mit II = 2 Vollgeschoßen (Erd- und Obergeschoß) als Höchstmaß festgesetzt.

Vollgeschoße gem. Art. 2 Abs. 5 BauBO.

2.3 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 auf zwei (2) Wohnungen beschränkt.

Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen.

2.4 Die Erdgeschoßebene des Wohngebäudes = OK. FFB (Oberkante fertiger Fußboden) wird nach der vorhandenen natürlichen oder von der vom Landratsamt im Einvernehmen mit der Gemeinde neu festzulegenden Geländeoberkante des Grundstücks bestimmt.

Sie liegt im Regelfall jedoch nicht höher als 0,20 m über dem Gelände (festgesetzt Mitte Gebäudelänge).

2.5 Die Gebäudehöhe wird mit der Wandhöhe an der Traufseite der Gebäude festgesetzt, sie wird gemessen - von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wandflucht mit der Oberkante Dachhaut, senkrecht zur traufseitigen Gebäudeaußenwand (nicht fingierte Außenwand).

Hausvor- oder rücksprünge bleiben hierbei unberücksichtigt.

Anzahl der Vollgeschoße	Maß der Wandhöhe
Wohngebäude 2 II (Erd- und Obergeschoß)	6,50 m

Überschreitungen der Wandhöhe sind nicht zulässig.

## E FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 3. Bauweise

3.1 Im gesamten Geltungsbereich wird offene Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt.

3.2 Einzelhäuser dürfen im Baugebiet errichtet werden.

3.3 Die überbaubare (von baulichen Anlagen) Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt.

Die maßlich bestimmten Abstandstiefen zwischen Baugrenzen und den Grundstücksgrenzen, wie in der Planzeichnung dargestellt, sind bindend. Abweichend hiervon dürfen Eingangsüberdachungen und Balkone in den Geschoßebenen die Baugrenzen um 1,25 m überschreiten.

Erdgeschoßige Wintergarten-Anbauten dürfen die Baugrenzen an einer Gebäudeaussenwand um 2,5 m Tiefe und einer Breite von max. 5,0 m überschreiten.

Die Errichtung des Wintergartens im Eckbereich zweier angrenzender Gebäude-Aussenwände kann in Ausnahmefällen zugelassen werden.

3.4 Als Dachform wird Satteldach festgesetzt, mittig über dem Baukörper angeordnet mit Firstrichtung parallel zur Gebäudelängsrichtung.

Dachneigung 22° - 25°

Dachüberstände, rechtwinkelig zur fertigen Gebäudefassade gemessen, sollen mindestens / höchstens betragen

mindestens	höchstens
1,0 m	1,25 m
1,25 m	1,40 m über Balkonen

- giebelseitig bis Vorderkante Windbrett / Ortgang

mindestens	höchstens
1,0 m	1,40 m
1,40 m	2,10 m über Balkonen

### 4. Baugestaltung

4.1 Bei der Errichtung baulicher Anlagen sind die landschaftstypischen Merkmale aufzunehmen.

Die Gebäude sollen sich in die örtliche Situation einfügen.

Dabei können durchaus auch zeitgemäße Gestaltungselemente und Bauformen in zurückhaltender Weise verwendet werden.

Insbesondere wird empfohlen, die Erkenntnisse der Solararchitektur in der Gebäudeausführung zu berücksichtigen.

Die baulichen Anlagen sollen innerhalb der Grundstücke einheitlich gestaltet werden.

4.1.1 Für die Gestaltung der baulichen Anlagen in diesem Bebauungsplan nicht festgelegter Festsetzungen ist die jeweils gültige „örtliche Gestaltungssatzung“ der Gemeinde Bayrischzell maßgebend.

### 4.2 Fassadengestaltung

4.2.1 Mauerwerksbauweisen mit reinen Putzfassaden und reine Holzbauweisen sowie dementsprechende Mischbauweisen sind zulässig.

Fassadenflächen sind in unauffälliger Putzstruktur zu verputzen oder mit einer senkrecht angeordneten Holzschalung zu verkleiden (heimische Holzarten sind zu verwenden).

Der Sockelbereich darf farblich nicht abgesetzt werden.

Zierputze und Glasbausteine sind nicht zulässig.

4.2.2 Balkone auf Trauf- und Giebelseiten sollen einschl. deren statisch beanspruchten Konstruktionsteile in zimmermannsmäßiger Holzbauweise errichtet werden.

Balkonbrüstungen sind in schlichter Formgebung mit senkrechter Gliederung auszuführen (senkrechten Brettern oder einfachen Stäben).

4.2.3 Fenster, Fenstertüren, Haustüren sind in heimischen Holzarten auszuführen.

Für Fenster – Fenstertüren sind hochrechteckige Formate zu wählen.

Glasflächen über 0,8 m<sup>2</sup> sind durch Sprossen zu unterteilen.

4.2.4 Garagentore sind mit einer schlichten, möglichst senkrechten Holzverkleidung auszuführen.

### 4.2.5 Farbgebung:

Die Aussenwandflächen eines Gebäudes sind an allen Gebäudeseiten mit jeweils gleichen Materialien und denselben Farbtönen zu gestalten. Anstriche für Holzteile sind mit Farbsubstanzen und Lasuren auszuführen. Farbkompositionen sind mit dem Kreisbauamt abzustimmen.

### 4.3 Dächer

4.3.1 Dachstühle sind in einfachen handwerklichen Pfettensparrendachkonstruktionen aus heimischen Holzarten auszuführen.

Untersichten an Dachüberständen und Vordächern müssen unverkleidet bleiben.

4.3.2 Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitte und Quergiebelanbauten sind unzulässig.

4.3.3 Dacheindeckung: Als Dacheindeckung sind Dachziegel aus Ton, ziegelrot oder Betonsteine in gleicher Farbgebung einzusetzen.

4.3.4 Dachfenster sind ausschließlich bei Hauptgebäuden und nur eingeschränkt zulässig, liegende, dachflächenbündige Formen werden vorgeschrieben. Je Haus sind in jeder Dachflächenseite höchstens 2 gleichformatige Dachflächenfenster mit einer lichten Glasfläche bis 0,70 m<sup>2</sup> je Fenster zulässig.

Der Einbau der Dachfenster soll je Dachseite in gleicher Höhe erfolgen.

4.3.5 Keller sind als wasserdichte Wannen auszubilden.

Eine ständig andauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

### 4.4 Dachaufbauten

4.4.1 Anlagen zur Sonnenenergienutzung (Solaranlagen) sind nur im Vordachbereich, nicht aufgeständert, einreihig, entlang der Traufe, zulässig. In der Form und Farbgebung zurückhaltende Bauarten sollten hierbei ausschließlich eingesetzt werden.

4.4.2 Je Wohngebäude ist nur 1 Aussenantenne zulässig.

Satelitenantennen sind durch entsprechende Farbgebung an die Dachfläche anzupassen.

## 5. Verkehrsflächen

5.1 Befestigte Flächen für Zufahrten und Stellplätze sollen auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden.

5.2 Zufahrten, Wege und Stellplätze sind wasserdurchlässig mit offenfugigem Pflasterbelag, Rasenfugenpflaster, wassergebundenem Mineralgemisch oder Schotterrasen zu befestigen. Bituminöse Belagsdecken sind nur im Bereich mit starker Verkehrsbelastung zulässig.

Hinweis:

Materialwechsel in den Belagsdecken sollen sinnvoll und in angemessener Gestaltung erfolgen, es dürfen keine Material-Fleckerlteppiche entstehen.

5.3 Im Bebauungsplan sind Sichtdreiecke dargestellt. Diese Sichtfelder für den Straßenverkehr sind in der Grundstücksvorzone jeweils an den Straßenecken freizuhalten.

Anpflanzungen in üppigen Wuchsformen, Einfriedungen, bauliche Anlagen oder Ablagerungen über 1,0 m Höhe sind im Bereich der Sichtfelder unzulässig.

### 6. Erschließungsanlagen

- 6.1 Haus-Abwasseranlagen müssen an die gemeindliche Ortssammelkanalisation (zentrale Abwasserbeseitigung) angeschlossen werden.
- 6.2 Der im Baugrundstück Flur Nr. 156/3 verlegte öffentliche Schmutzwasserkanal darf nicht überbaut werden. Er ist, soweit notwendig, auf Kosten des Grundstückseigentümers zu verlegen.
- 6.3 Niederschlagswasser (unverschmutzt) von Dach, Hof- und Fahrflächen müssen innerhalb des Grundstücks, soweit die Untergrundverhältnisse es erlauben, über Versickerungsanlagen in den Untergrund zugeführt werden.
- Aufgrund des zeitweise hohen Grundwasserstandes sind entsprechende Rückhaltungsmöglichkeiten zu schaffen.
- 6.4 Stromversorgungs- und Fernsprechleitungen sind auf den Grundstücken unterirdisch zu führen.
- 6.5 Anlagen zum Lagern, Umschlagen, Abfüllen, Herstellen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe müssen so beschaffen sein und so eingebaut, aufgestellt, unterhalten und betrieben werden, daß eine Verunreinigung von Grundwasser oder Oberflächengewässern nicht zu besorgen ist.
- 6.6 Anlagen zur Lagerung und zum Transport wassergefährdender Stoffe müssen angezeigt werden, entsprechend Art. 37 BayWG.
- 6.7 Aufgrund der Hochwassergefahr sind Befüllungs- und Entlüftungsöffnungen mindestens 1,0 m über Gelände anzuordnen und die Einstiegsschächte von Erdtanks mit wasserdichten Verschlüssen zu versehen. Tankanlagen mit wassergefährdenden Stoffen sind gegen Auftrieb zu sichern.
- 6.8 Abfall-Behälteranlagen für die vorübergehende Aufnahme von festen Abfallstoffen sind in die Gebäude oder in unauffälliger einfacher Bauart in die Einzäunung zu integrieren.

**7. Grünanlagen (Vorgärten – Hausgärten), Gewässerpflege**

7.1.1 Vorgartenbereiche entlang der Zufahrtsstraße sind als offene wegebegleitende Grünzone, entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung, herzustellen.

Mindestbreiten von 1,50 m zwischen den Einfriedungen der Hausgärten und der Straßenfläche und von 0,50 m zwischen der Bachböschungskante und der Straßenflächen sollten hierbei nicht unterschritten werden.

Die Grünflächen sind höhengleich an die befestigte Verkehrsfläche anzuschließen. Sie dienen während der Wintermonate zur Schneeablage.

Eine lockere standortgeeignete Bepflanzung mit widerstandsfähigen Wiesenflächen, mit Büschen wird empfohlen.

7.1.2 Die nicht überbauten Flächen, sofern nicht Geh- oder Fahrflächen, sind gem. BayBO gärtnerisch zu gestalten. Die Auswahl der Pflanzen richtet sich nach den standortgerechten einheimischen, natürlichen Pflanzengesellschaften. Die Anpflanzung fremdländischer Gehölze ist unzulässig.

Monokulturhecken sowie streng geometrisch geschnittene Hecken sind unzulässig.

7.1.3 Bei Grenzabständen für die Pflanzungen ist das Bay. Ausführungsgesetz zum BGB – Grenzabstand von Pflanzen Art. 71 bis 78 AGBGB – zu beachten.

7.1.4 Hausgärten sind zu bepflanzen und zu unterhalten. Eine überwiegend ländliche Gartengestaltung „Bauerngarten“ mit Obstbaumwiesen sollte gewählt werden.

Pro 250 m<sup>2</sup> unbebauter Parzellenfläche ist mind. ein kleinkroniger Laubbaum in Hochstamm 3xv. Stammumfang 14 – 16 cm und einer Baumscheibe mind.  $d = 1,50$  m zu pflanzen.

## E FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

---

7.1.5 Es sind nur ausschließlich heimische und nur standortgemäße Laubgehölze zu pflanzen.

Das Falblatt „Siedlung und Landschaft“, sowie die diesem beiliegende Pflanzliste des Landratsamtes Miesbach, Fachref. Naturschutz- und Landschaftspflege ist zu beachten.

Die in der Planzeichnung dargestellten Neuanpflanzungen sind Empfehlungen.

Pflanzliste:

- A kleinkronige Laubbäume (Hochstamm 3xv. STU 14 – 16  
Baumscheibe mind. d = 1,50m)
  - vorrangig Obstbäume
  - Walnuß
  - Bergahorn
  - Vogelkirsche
  - Mehlbeere
  - Winterlinde
  
- B Sträucher (v. STR 3 – 8 Triebe/pro zu verpflanzender Strauch)  
Beerenobst-Sträucher
  - Holunder
  - Haseleuß
  - roter Hartriegel
  - Schlehdorn
  - Kreuzdorn
  - Pfaffenhütchen
  - gemeiner Flieder
  - Hainbuche
  
- C Rank- und Klettergewächse (Topfenballen, 2-Triebe,  
Wuchshöhe 60 – 100 cm, Pflanzscheibe 50 – 75 cm)
  - Efeu
  - Waldrebe
  - Knöterisch

Auf die Anpflanzung von Nadelgehölzen sollte weitestgehend verzichtet werden.

7.1.6 Gehölzbestand – auf den Grundstücken vorhandene, nicht standortgemäße oder landschafts- und ortsuntypische Gehölze, Hecken in geometrischen Wuchszuschnitt, Bäume und Sträucher in nicht standortheimischen Nadelholzarten – sind zu beseitigen.

## E FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

---

- 7.1.7 Erhaltenswerte Anpflanzungen sind während der Baumaßnahme sicher zu schützen. Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920, Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen sind durchzuführen.
- 7.1.8 Gartenterrassen und Gartenwege sollen nicht unnötig groß angelegt werden. Mit Pflasterbelägen befestigte Flächen sind zulässig – die Belagsdecken müssen ausschließlich wasserdurchlässig, deren Untergründe versickerungsfähig sein.
- 7.1.9 Ortsrand-Begrünung  
Hausgartenbereiche entlang der Ortsränder am Übergang zur freien Landschaft sind großzügig und in naturräumlicher Form zu gestalten und landschaftstypisch aufgelockert zu bepflanzen.  
Die Grünzone solle eine Mindestbreite von 3,50 m nicht unterschreiten.
- 7.1.10 Grundstückseinfriedungen müssen in Form, Material und Farbton auf ortsübliche Umzäunungen der näheren Umgebung Bezug nehmen, sich dem Geländeverlauf anpassen und in das Umfeld einfügen, - sie sind in Höhe und Gestaltung mit denen auf den Nachbargrundstücken abzustimmen. Hof-Einfahrtstore und Gartentüren sind in der Bauweise der jeweiligen Zaunart herzustellen.
- 7.1.11 Einfriedungen der Hausgärten entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur als einfache Bretter- und Lattenzäune (kein Jägerzaun!) bis 1,00 m hoch, zulässig.  
Material: ausschließlich heimische Holzarten.  
  
Der seitliche Sicherheitsabstand der Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen muß mindestens 0,50 m betragen, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahndecke.
- 7.1.12 Für Einfriedungen zwischen Hausgärten untereinander und der rückwärtigen Grenzen zur freien Wiesenflur dürfen Maschendrahtzäune verwendet werden, - ausschließlich in grau-verzinkten Materialien und Höhen bis max. 0,80 m; eine beidseitige, ausreichende Bepflanzung mit standortheimischen Laubgewächsen wird gefordert.
- 7.1.13 Stauräume vor Garagen dürfen nicht eingezäunt werden.

### 7.2 Gewässerpflege

7.2.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Südwesten durch den Wasserwiesengraben begrenzt.

Ein Entwässerungsgraben durchzieht den Geltungsbereich, mittig von Ost nach West.

Zur Sicherung der Unterhaltung sind Uferstreifen in der Planzeichnung von 10,0 m Breite Nord- und Nordwestseitig, von 6,0 m Breite Nordostseitig auf Flur Nr. 156/3 und Südwestseitig auf Flur Nr. 156/21 ab Böschungsoberkante ausgewiesen.

Bauliche Anlagen dürfen nur außerhalb dieser Uferstreifen errichtet werden.

## 8. Denkmalschutz

8.1 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der Vorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DschG und müssen dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt gemacht werden.

## 9. Hinweise

### 9.1 Immissionsschutz

9.1.1 Emissionen aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der angrenzenden Grünflächen, sowie aus dem Wertstoffhof ausgehenden Immissionen an Lärm und Geruch sind uneingeschränkt zu tolerieren.

9.1.2 In den Gebäuden sind passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

Schlafräume sind nach Möglichkeit auf der Staatsstraße abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

Die Räume sollten möglichst auch über eine dem Lärm abgewandte Gebäudeseite belüftet werden können.

Fenster- und Fenstertüren in den der Staatsstraße zugewandten Aufenthaltsräumen müssen in ihrer Bauart den Anforderungen der Schallschutzklasse 3 (gem. VDI Richtlinie 2719) entsprechen.