III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

DAS BAUGEBIET WIRD ALS ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEMÄSS § 4 BAUNUTZUNGSVERORDNUNG FESTGESETZT.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

INNERHALB DES BAUGEBIETES GELTEN DIE FÜR DIE GRUNDSTÜCKE FESTGESETZTEN WERTE ALS HÖCHSTGRENZE:
FÜR DIE NUTZUNGSBEREICHE A BIS C GRZ 0.35; GFZ 0.7. FÜR DEN NUTZUNGSBEREICH E GRZ 0.40; GFZ 1.0.
DIESE HÖCHSTGRENZEN GELTEN NUR, WENN SICH NICHT AUF GRUND FESTGESETZTER BAULINIEN; BAUGRENZEN
UND DURCH GESCHOSSFESTSETZUNGEN ÜBERBAUBARE FLÄCHEN MIT EINER GERINGEREN NUTZUNG ERGEBEN.
IM NUTZUNGSBEREICH C UND E WIRD DIE FLÄCHE DER TIEFGARAGE UNTER ERDREICH NICHT ZUR GRZ UND GFZ GERECHNET.

3. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

DIE HÖHENLAGE DER GEBÄUDE RICHTET SICH NACH DER MITTIGEN STRASSENHÖHE IM ZUFAHRTSBEREICH
DER GRUNDSTÜCKE:

DIE ERDGESCHOSS- FERTIGE FUSSBODENHÖHE DER WOHNGEBÄUDE DARF MAX. 30 cm ÜBER DER STRASSENHÖHE LIEGEN.
DIE ERDGESCHOSS- FERTIGE FUSSBODENHÖHE DER GARAGEN DARF MAX. 15 cm ÜBER DER STRASSENHÖHE LIEGEN.
DER GELÄNDEVERLAUF IST IN DEN BAUVORLAGEN DARZUSTELLEN.

4. GARAGEN, STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN UND STRASSEN

GARAGEN DÜRFEN NUR INNERHALB DER DURCH BAUGRENZEN AUSGEWIESENEN, ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN
ALS FREISTEHENDE, ANGEBAUTE ODER IN DAS HAUPTGEBÄUDE INTEGRIERTE GARAGEN ERRICHTET WERDEN.
IM NUTZUNGSBEREICH E DARF EINE TIEFGARAGE NUR IN DEN DAFÜR ZUGELASSENEN BAUGRENZEN ERRICHTET WERDEN.
PRO WOHNEINHEIT SIND MINDESTENS ZWEI STELLPLÄTZE VORZUSEHEN.
INNERHALB EINES EINFAHRTSBEREICHES DARF DIE GESAMTE ZUFAHRTSBREITE MAXIMAL 6.00 m BETRAGEN
DER STAURAUM ZWISCHEN GARAGE UND STRASSENBEGRENZUNGSLINIE BZW. HINTERKANTE
GEHSTEIG ODER HINTERKANTE STRASSENBEGLEITGRÜN MUSS MINDESTENS 5,00 m BETRAGEN.
ER DARF ZUR ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHE HIN NICHT EINGEZÄUNT WERDEN.
DIE STELLPLATZBEFESTIGUNG MUSS SICKERFÄHIG AUSGEBILDET WERDEN.

IM GESAMTEN BAUGEBIET GILT DIE VORFAHRTSREGELUNG RECHT VOR LINKS
UND EINE GESCHWINDIGKEITDBEGRENZUNG AUF 30 km/h

5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, BAUWEISE, BAUGRENZEN

DIE ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN WERDEN DURCH BAUGRENZEN FESTGESETZT.
WINTERGÄRTEN UND ANDERE LEICHTE ANBAUTEN SIND NUR INNERHALB DER DURCH BAUGRENZEN
AUSGEWIESENEN FLÄCHEN ZULÄSSIG.

DIE TRAUFWANDHÖHE DARF IM NUTZUNGSBEREICH A MINIMAL 4.00 m, MAXIMAL 5.50 m BETRAGEN
DIE TRAUFWANDHÖHE DARF IM NUTZUNGSBEREICH B MINIMAL 5.00 m, MAXIMAL 6.50 m BETRAGEN
DIE TRAUFWANDHÖHE DARF IM NUTZUNGSBEREICH C MINIMAL 5.00 m, MAXIMAL 6.50 m BETRAGEN
DIE TRAUFWANDHÖHE DARF IM NUTZUNGSBEREICH E MINIMAL 6.00 m, MAXIMAL 9.00 m BETRAGEN
ALS BEZUGSPUNKT WERDEN DAFÜR DIE OBERKANTE NATÜRLICHES GELÄNDE UND DER SCHNITTPUNKT
DER TRAUF-AUSSENWAND MIT DER OBERKANTE DACHHAUT FESTGELEGT (ART. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO).

DIE FIRSTHÖHE DARF IM NUTZUNGSBEREICH A MINIMAL 7.00 m, MAXIMAL 8.50 m BETRAGEN
DIE FIRSTHÖHE DARF IM NUTZUNGSBEREICH B MINIMAL 8.00 m, MAXIMAL 9.50 m BETRAGEN
DIE FIRSTHÖHE DARF IM NUTZUNGSBEREICH C MINIMAL 7.00 m, MAXIMAL 9.50 m BETRAGEN
DIE FIRSTHÖHE DARF IM NUTZUNGSBEREICH E MINIMAL 7.00 m, MAXIMAL 10.50 m BETRAGEN
ES GELTEN UNABHÄNGIG VON BAUGRENZEN DIE ABSTANDSVORSCHRIFTEN DES ART. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.
INNERHALB DES NUTZUNGSBEREICHES E KÖNNEN DIE ABSTANDSFLÄCHEN UNTERSCHRITTEN WERDEN.

6. NEBENGEBÄUDE

NEBENGEBÄUDE AUßERHALB DER BAUGRENZEN SIND NICHT ZULÄSSIG.

7. GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNG VON PRIVATEN- UND ÖFFENTLICHEN GRUNDSTÜCKEN

SÄMTLICHE OBERFLÄCHENWASSER SIND AUF DEM EIGENEN GRUNDSTÜCK ZU ENTSORGEN UND DÜRFEN
NICHT AUF BENACHBARTE PRIVATE SOWIE ÖFFENTLICHE GRUNDSTÜCKE ABGELEITET WERDEN.
DIE ENTSORGUNG DER OBERFLÄCHENWASSERVON ÖFFENTLICHEN FLÄCHEN , INSBESONDERE VERKEHRSFLÄCHEN,
ERFOLGT AUF ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN UND STRAßENBEGLEITGRÜN.

DIE EINLEITUNG IN DEN BODEN HAT BREITFLÄCHIG UNTER AUSNUTZUNG DER OBEREN BELEBTEN BODENZONEN
ODER ÜBER SICKERANLAGEN (z. B. RIGOLEN, MULDEN-RIGOLEN) ZU ERFOLGEN.
DIE NIEDERSCHLAGSWASSERFREISTELLUNGSVERORDNUNG (NWFreiV) SOWIE DIE "TECHNISCHEN REGELN
ZUM SCHADLOSEN EINLEITEN VON GESAMMELTEM NIEDERSCHLAGSWASSER IN DAS GRUNDWASSER"
(TRENGW) SIND ZU BEACHTEN. DARÜBER HINAUS KANN EINE WASSERRECHTLICHE ERLAUBNIS DURCH
DAS LANDRATSAMT ALTÖTTING ERFORDERLICH SEIN.

8. WOHNEINHEITEN

PRO GRUNDSTÜCK DAS KLEINER 500 m2 IST, DARF MAXIMAL 1 WOHNEINHEIT ERRICHTET WERDEN (WE).
PRO GRUNDSTÜCK DAS GRÖSSER 500 m2 IST, SIND MAXIMAL 2 WOHNEINHEITEN MÖGLICH (WE).
IM NUTZUNGSBEREICH C SIND MAXIMAL 4 WOHNEINHEITEN MÖGLICH (WE).
IM NUTZUNGSBEREICHES E SIND MAXIMAL 36 WOHNEINHEITEN MÖGLICH (WE).

9. BAULICHE GESTALTUNG

- DIE DACHNEIGUNG ERGIBT SICH AUS DEN HÖHENFESTSETZUNGEN VON TRAUFWAND- UND FIRSTHÖHE UND DARF NUTZUNGSBEREICH A UND B MIN 18 GRAD, MAX 35 GRAD BETRAGEN. IM NUTZUNGSBEREICH C UND E MIN 12 GRAD, MAX 20 GRAD BETRAGEN.
- BEI DOPPELHÄUSERN IST EINE EINHEITLICHE FIRSTRICHTUNG VORGESCHRIEBEN.
- ZWERCHHÄUSER UND QUERGIEBEL SIND ZULÄSSIG, WENN SIE IN DER BREITE EIN DRITTEL DER GEBÄUDELÄNGE NICHT ÜBERSCHREITEN, DIE GLEICHE DACHNEIGUNG WIE DAS HAUPTGEBÄUDE AUFWEISEN; MIND. 0.75 m UND MAX. 2.00m AUS DER GEBÄUDEFLUCHT HERAUSTRETEN.
- DACHEINSCHNITTE UND NEGATIVGAUBEN SIND NICHT ZULÄSSIG.
- DACHGAUBEN SIND AB EINER DACHNEIGUNG GRÖSSER 30 GRAD ZULÄSSIG. UND DÜRFEN EINE MAXIMALE BREITE VON 1.50 m NICHT ÜBERSCHREITEN.
- BEI DACHZIEGELN DÜRFEN KEINE HOCHGLÄNZENDEN FARBEN VERWENDET WERDEN.
- DIE FIRSTRICHTUNG DER DÄCHER MUSS PARALLEL ZUR LÄNGEREN SEITE DER GEBÄUDE AUSGEFÜHRT WERDEN.
- SATTELDÄCHER, WALMDÄCHER UND VERSETZTE PULTDÄCHER SIND ZULÄSSIG; BEI VERSETZTEN PULTDÄCHERN DARF DIE KLEINERE DACHFLÄCHE 1/3 DER GEBÄUDEBREITE NICHT UNTERSCHREITEN UND DIE HÖHE DES DACHABSATZES MAX. 2.00 m BETRAGEN.
- IM NUTZUNGSBEREICH E KÖNNEN IM OBERSTEN STOCKWERK INNERHALB DER DAFÜR FESTGELEGTEN BAUGRENZEN ZURÜCKGESETZTE STOCKWERKE ERRICHTET WERDEN.
- SOLAR- UND VOLTAIK-ANLAGEN DÜRFEN NUR PARALLEL ZUR DACHNEIGUNG AUFGEGRACHT WERDEN.

10. EINFRIEDUNGEN

- DIE EINZÄUNUNG MUSS SICH DEM GELÄNDEVERLAUF ANPASSEN. ZUR STRASSE DARF DIE EINZÄUNUNG MAX 1.00 m HÖHE HABEN. IM BEREICH VON SICHTDREIECKEN IST MAX ZULÄSSIGE HÖHE 0.80 m.
- EINFRIEDUNGEN DÜRFEN GENERELL KEINE SOCKEL HABEN.

11. IMMISSIONSSCHUTZ

- DURCH BENACHBARTE LANDWIRTSCHAFTLICHE BETRIEBE KÖNNEN GERÄUSCH-, GERUCHS- UND STAUBEINWIRKUNGEN AUFTRETEN. INSBESONDERE AUCH DANN, WENN LANDWIRTSCHAFTLICHE ARBEITEN NACH FEIERABEND, SOWIE AN SONN- UND FEIERTAGEN ODER WÄHREND DER NACHTZEIT VORGENOMMEN WERDEN, FALLS DIE WETTERLAGE SOLCHE MAßNAHMEN ERZWINGT. VOR ALLEN DINGEN BEIM AUFBRINGEN VOM WIRTSCHAFTSDÜNGER AUF DIE LANDWIRTSCHAFTLICHEN NUTZFLÄCHEN IST MIT ERHEBLICHEN, ABER ZEITLICH BEGRENZTEN GERUCHSEINWIRKUNGEN ZU RECHNEN. HINZUNEHMEN SIND AUSSCHLIEßLICH IMMISSIONEN, DIE UNTER ANWENDUNG VON GUTER FACHLICHER PRAXIS NICHT VERMEIDBAR SIND. DIE ZUSTÄNDIGKEIT FÜR DIE ÜBERWACHUNG (AUFSICHTSBEHÖRDE) IST DAS AMT FÜR LANDWIRTSCHAFT.

12. WASSERVER- UND ENTSORGUNG

- DIE WASSERVERSORGUNG HAT DURCH ANSCHLUSS AN DAS NETZ DER MARKTGEMEINDE TÜSSLING ZU ERFOLGEN.
- DIE ENTSORGUNG DER ABWÄSSER ERFOLGT ÜBER DIE ABWASSERBESEITIGUNGSANLAGE TÜßLING UND WIRD ZUR KLÄRUNG WIE DIE BESTEHENDEN DRUCKLEITUNGEN IN DIE KLÄRANLAGE ALT- NEUÖTTING WEITERGELEITET.

13. STROMVERSORGUNG

- DIE STROMVERSORGUNG HAT DURCH ANSCHLUSS AN DAS NETZ DER E-ON ZU ERFOLGEN.

14. ABFALLTONNEN, VERTEILERSCHRÄNKE

- FREISTEHENDE MÜLLTONNENHÄUSCHEN SIND NICHT ZULÄSSIG.
- IM NUTZUNGSBEREICH E SIND MÜLL- UND FAHRRADHÄUSCHEN BIS ZU INSGESAMT 12 m^2 ÜBERBAUTER FLÄCHE AUCH AUSSERHALB DER BAUGRENZEN ZULÄSSIG.
- IM NUTZUNGSBEREICH E SIND LUFT-WÄRME-PUMPEN AUCH AUSSERHALB DER BAUGRENZEN ZULÄSSIG.
- FALLS ZUM ANSCHLUSS DER GEBÄUDE KABELVERTEILERSCHRÄNKE NOTWENDIG SIND, MÜSSEN DIESE HINTER DEN LEISTENSTEINEN AUF PRIVATGRUND GESTELLT UND NACH MÖGLICHKEIT IN DEN ZAUN INTEGRIERT WERDEN.

15. RETENTIONSRAUM

- DER IM PLAN DARGESTELLTE RETENTIONSRAUM INNERHALB DER PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN DARF NICHT EINGEZÄUNT WERDEN, DARF NICHT MIT BÜSCHEN UND BÄUMEN BEPFLANZT WERDEN, ES DÜRFEN KEINE GARTENHÄUSER, HOCHBEETE ETC. ERRICHTET WERDEN, DER ABFLUSS VON HOCHWASSER DARF DURCH KEINERLEI MAßNAHMEN BEHINDERT WERDEN, DIE HÖHENLAGE DER GELÄNDEOBERFLÄCHE DARF NICHT VERÄNDERT WERDEN.

- NACH FERTIGSTELLUNG DER MAßNAHME ZUR HOCHWASSERFREILEGUNG ENTFALLEN DIESE EINSCHRÄNKUNGEN UND DER BEREICH DES RETENTIONRAUMS KANN DANACH IM RAHMEN DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES GENUTZT WERDEN.

16. FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN

- ZUM EINGABEPLAN IST EIN FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN EINZUREICHEN, DER VON EINEM QUALIFIZIERTEN LANDSCHAFTSARCHITEKTEN ODER GRÜNPLANER ZU ERSTELLEN IST.

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1.0 UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN

Die privaten und öffentlichen Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten.
Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen fertigzustellen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzenqualität muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.
Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den öffentlichen Grünflächen, wird die Verwendung der in Punkt 5.0 ausgewiesenen Bäume und Sträucher festgesetzt.
Im privaten Bereich können alle Ziergehölze verwendet werden, außer die in Punkt 5.0 genannten beschriebenen Arten.

Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück / 1,50 m2.

Pflanzqualitäten:

Bäume I. Ordnung:			
Straßenbäume		mind. Hochstamm, 3xv., STU	18 -20 cm
Bäume in den öffentlichen Grün-flächen und Ausgleichsflächen:		mind. Hochstamm, 3xv., STU oder v. Heister, 200 - 250 cm	16-18 cm
Bäume II. Ordnung:		Hochstamm, 3xv. STU 12-14 cm oder v. Heister, 150 - 200 cm	
Obstbäume:		Hochstamm mind. 2xv.	
Bei Hecken:	Bäume:	v. Heister, 100-150 cm	
	Sträucher:	v. Str., mind. 3 - 5 Triebe, 60 - 100 cm	

2.0 EINFRIEDUNG

Zaunsockel sind unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt. Zwischen Boden und Zaununterkante ist ein Abstand von 10 cm einzuhalten.
Die privaten Baugrundstücke im Anschluss an die Ausgleichsflächen A1 sind einzuzäunen.

3.0 STELLPLÄTZE

Stellplätze sind zwingend mit wasserdurchlässiger Befestigung zu gestalten (z. B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, oder andere wasserdurchlässige Belagsarten).

4.0 FESTSETZUNGEN INNERHALB DES BAUGRUNDSTÜCKES

Ein- und Durchgrünung des Baugrundstückes
Private Grünflächen
Pro angefangener 200 m2 nicht überbauter bzw. befestigter Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Baugebietes mindestens ein Laubbaum der Wuchsklasse II oder ein Obstbaum zu pflanzen. Des weiteren sind noch mindestens 5 Sträucher zu pflanzen.
(Nadelgehölze dürfen ersatzweise nicht verwendet werden!).

5.0 ZU VERWENDENDE GEHÖLZE

A) Bäume I. Ordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gem. Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide

B) Bäume II. Ordnung

Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Obst- und Nussbäume (regionaltypische Sorten)	

C) Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gem. Schneeball

Eine Pflanzung von fremdländischen und/oder in ihrem Wuchscharakter landschaftsfremden Laub- und Nadelbäumen wie z.B. Pyramidenpappeln, Trauerweide, Hängebuche, Blaufichten i. Arten und Thujen ist nicht zulässig.

6.0 AUSGLEICHSFLÄCHEN

6.1 INTERNE AUSGLEICHSFLÄCHEN

Die festgesetzten Ausgleichsflächen und -maßnahmen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft durch die Bebauung und werden dem gesamten Gebiet zugeordnet.
Auf der Fläche A1 ist eine wechselfeuchte extensive Wiese anzulegen und dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Es wird ein Aufwertungsfaktor von 0,5 angesetzt. Auf der Fläche A2 ist eine 3-5-reihige freiwachsende Gehölzhecke aus Bäumen I. und II. Ordnung (10%) und Sträuchern (90%) auf mind. 75% der gesamten Länge des Pflanzstreifens zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Es wird ein Aufwertungsfaktor von 1,0 angesetzt.
Auf der Fläche A3 ist 2-3-reihige freiwachsende Gehölzhecke aus Bäumen I. und II. Ordnung (10%) Sträuchern (90%) auf mind. 75% der gesamten Länge des Pflanzstreifens zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Es wird ein Aufwertungsfaktor von 1,0 angesetzt.

Für die Ausgleichsflächen ist zwingend autochthones Saat- und Pflanzgut zu verwenden.

A 1 Maßnahmen zur Entwicklung der wechselfeuchten Wiese:
- Ansaat der Gesamtfläche mit autochthonem Saatgut auf magerem Untergrund
- 2-malige Mahd im Jahr erster Schnitt nicht vor dem 15. Juni
- Entfernung des Mähgutes
- Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel
- eine Verwendung eines Schlegelmähers ist nicht erlaubt.

A2 Maßnahmen zur Entwicklung eines Pflanzstreifens:
- Pflanzung einer 3-5 reihigen freiwachsenden Gehölzhecke aus Bäumen I. und II. Ordnung (10 %) und Sträuchern (90%) auf 75 % der Länge des Pflanzstreifens.
- Anwuchspflege in den ersten zwei Jahren
- Ersatzpflanzung von ausgefallenen Gehölzen
- 2- maliges Ausmähen der Pflanzfläche, 1. Schnittzeitpunkt bis Anfang Juni., 2. Schnitt im August
- liegenlassen des Mähgutes zwischen den Pflanzen als Mulchmaterial
- Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel

A3 Maßnahmen zur Entwicklung eines Pflanzstreifens:
- Pflanzung einer 2-3 reihigen freiwachsenden Gehölzhecke aus Bäumen I. und II. Ordnung (10 %) und Sträuchern (90%) auf 75 % der Länge des Pflanzstreifens.
- Anwuchspflege in den ersten zwei Jahren
- Ersatzpflanzung von ausgefallenen Gehölzen
- 2- maliges Ausmähen der Pflanzfläche, 1. Schnittzeitpunkt bis Anfang Juni., 2. Schnitt im August
- liegenlassen des Mähgutes zwischen den Pflanzen als Mulchmaterial
- Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel

Insgesamt ist eine rechnerische Ausgleichsfläche von 22.893 m^2 zu erbringen.
Mit den festgesetzten internen Ausgleichsflächen in einer rechnerischen Größe von 9.003 m^2 müssen noch 13.860 m^2 extern erbracht werden.

6.2 EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHEN

Die festgesetzten externen Ausgleichsflächen und -maßnahmen sind im Lageplan Ausgleich M 1 : 2.000/ 5.000 vom 30.07.2012 festgesetzt und lagemäßig genau fixiert. Dieser Plan mit den darin festgesetzten Ausgleichsflächen und -maßnahmen ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
Auf der Fläche A4 ist ein artenreicher magerer Wiesenstandort zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Es wird ein Aufwertungsfaktor von 0.5 angesetzt.

7.0 LAGE VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Post, Gas etc.)mit einem Abstand von mind. 2.50 m ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten.
Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.

V. TEXTLICHE HINWEISE

Oberboden
Der anstehende Oberboden, der bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen, sowie bei Veränderung der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915); eine Zwischenbegrünung mit Leguminosen ist vorzunehmen.

Pflanzenbehandlungsmittel
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.

Grenzabstände
Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist ein Pflanzabstand für Bäume von 4,0 m und für Sträucher von 2,0 m einzuhalten.

Giftige Pflanzen
Es dürfen keine giftigen Gehölze im Bereich des Spielplatzes verwendet werden. Es ist die Liste des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit vom 17.04.2000 zu beachten.

Sichtdreiecke
Sichtdreiecke sind von Pflanzen der Wuchshöhe über 0,80m freizuhalten mit Ausnahme von Bäumen als Hochstämme. Diese sind auf eine lichte Höhe von 4,5m über Straßenoberkante aufzuasten.

Wasserdichte Wannen
Der Bau von wassedichten Wannen wird wegen der Versickerung von Niederschlagswasser und der Versickerung in den Retentionsmulden bei Hochwasser empfohlen.

PLAN MAßSTAB 1 : 1000

IST BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANS NR. 28 "SCHLOSSANGER"; SIEHE PLAN 01

I. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNG

SIND BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANS NR. 28 "SCHLOSSANGER"; SIEHE PLAN 01

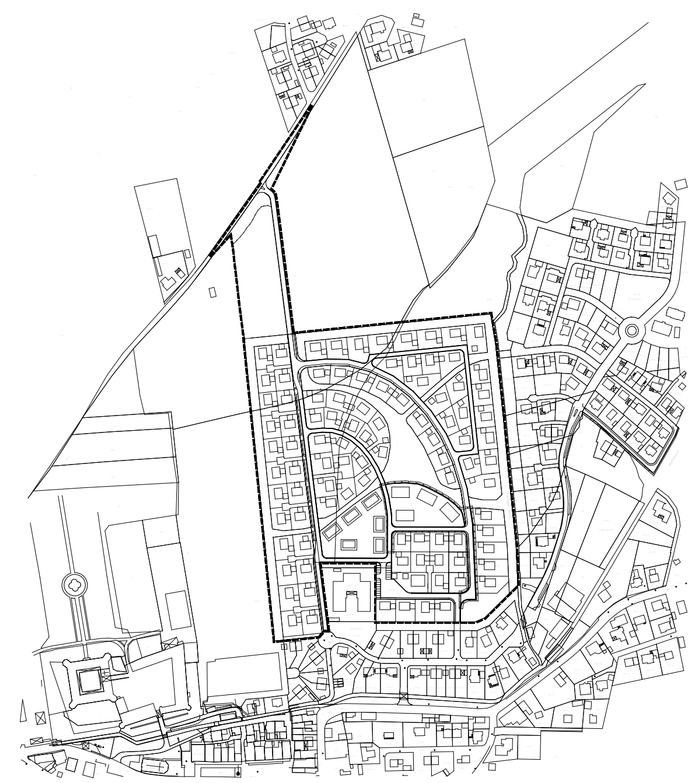
BEGRÜNDUNG

IST BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANS NR. 28 "SCHLOSSANGER"; SIEHE PLAN 03

PLAN AUSGLEICH MAßSTAB 1:2000/ 5000

IST BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANS NR. 28 "SCHLOSSANGER"; SIEHE PLAN 04

MARKTGEMEINDE TÜßLING
LANDKREIS ALTÖTTING
REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN



LAGEPLAN MAßSTAB 1 : 5000

BEBAUUNGSPLAN NR. 28 "SCHLOSSANGER" 02

ARCHITEKT
REINHARD BERNDT
Dipl.Ing. (FH) für Architektur
Dipl.Ing. (FH) für Innenarchitektur
Hochgernstr. 9, 84558 Tyrlaching
Tel.:08623/985027, Fax.: 08623/985029
Handy.: 3170214983
e-mail: arch0681.berndt@t-online.de

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUR 3. ÄNDERUNG

DATUM: 09.06.2020