# GEMEINDE PETERSHAUSEN BEBAUUNGSPLAN OBERMARBACH I

Die Gemeinde Petershausen erläßt aufgrund §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 08.12.1986 (BBGB1 I S. 2253), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO; BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.08.1986 (GVB1 S. 210), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO; BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.08.1986 (GVB1 S.214), der 4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BAUNVO) i.d.F. der Bek. vom 15.09.1977 (BGB1 I S. 1763, zuletzt geändert durch VO vom 19.12.1986 (BGB1 I S. 2665), und der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1981 - PlanzVO 81) vom 30.07.1981 (BGB1 I S. 833) diesen Bebauungsplan als

#### SATZUNG

Inhalt:

- A. Übersichtsplan M. 1 : 5000
- B. Festsetzungen
- C. Hinweise
- D. Verfahrenshinweise
- E. Begründung
- F. Plandarstellung M. 1: 1000

## INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES

Dieser Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung nach § 12 BauGB rechtsverbindlich.

Planverfasser

REGIERUNGSBAUMEISTER DIPL.-ING. EMIL KATH ARCHITEKT BAB

Brucker Straße 77 8060 Dachau 08131/72013

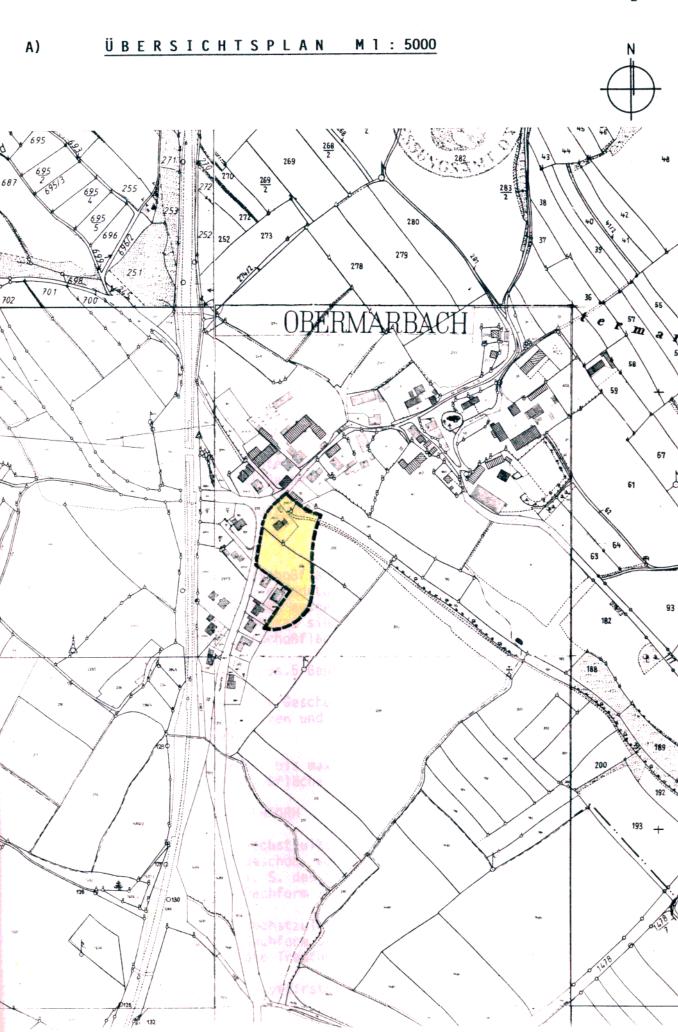
FAX 8847

Planfassung 13.10.1988

10.10.1989

v. 09.07. 1990

Gemeinde Petershausen



## B) FESTSETZUNGEN

- 1. Die nebenstehende Bebauungsplanzeichnung ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- GELTUNGSBEREICH

■■■■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Soweit innerhalb des Geltungsbereiches Bebauungspläne bestehen, werden diese hiermit aufgehoben

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- Das gesamte Bauland ist als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

  Ausnahmen n. § 4 Abs.3 BauNVO sind nicht zulässig.
- 3.2 Bei Einzelhäusern sind max. 2 Wohneinheiten, beim Doppelhaus je eine Wohneinheit zulässig.
- Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs.l BauNVO sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb der Baugrenzen sind jedoch zulässig: Teppichklopfstangen, Wäschetrockenstangen, Pergolen, erdgeschoßige Gartenhäuser und Gewächshäuser bis 15 gm Grundfläche.

Sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind nicht zulässig (§ 14 Abs.1 BauNVO).

- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- 4.1 NUTZUNGSZIFFERN
- 4.1.1 200 Geschoßfläche als Höchstwert, z.B. 200 qm pro Einzelgrundstück bzw. Gebäudeabschnitt gem. Plan.
  Nicht ausgebaute Dachgeschosse, die keine Vollgeschosse sind, werden mit 2/3 ihrer Grundfläche als Geschoßfläche angerechnet.
- 4.1.2 Ausnahmen gem. § 17 Abs.5 BauNVO sind nicht zulässig.
- 4.1.3 Bei der Ermittlung der Geschoßflächen bleiben unberücksichtigt die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen (Hausgaragen) und Garagengebäuden.
- 4.1.4 Balkone, Wintergärten bis maximal 12 m² und Loggien bleiben bei der Ermittlung der Geschoßfläche unberücksichtigt.
- 4.2 GESCHOSSZAHL UND DACHFORM
- 4.2.1 ID Höchstzulässig Erdgeschoß und ausbaubares Dachgeschoß, wobei das Dachgeschoß kein Vollgeschoß i. S. des Art. 2 Abs. 4 BayBO sein darf. Dachform Satteldach, Dachneigung 42° 45°.
- 4.2.2 II Höchstzulässig 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze;
  Dachform Satteldach, Dachneigung 23 25 ° sofern
  die Traufhöhe über 3,25 m beträgt.
- 4.2.3 ——— Hauptfirstrichtung

- 4.2.4 Garagen, Nebengebäude u. sonstige kleinere Bauten müssen m. geneigten Dächern in gleicher Art wie die Wohngebäude versehen werden.
  Dachneigung f. freistehende Garagen- u. Nebengebäude jedoch 28-35°.
- 4.2.5 Der Ausbau eines 2. Geschosses im Dachraum ist nicht zulässig (Wohngalerien ausgenommen).
- 4.3 HÖHE UND HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN
- 4.3.1 Folgende Wandhöhen von OK Gelände bis OK Dachkonstruktion sind an den Traufseiten (bei Hanglage talseits) höchstens zulässig:

Bei Gebäuden ID = 3,65 m Bei Gebäuden II = 5,75 m Bei Garagen und Nebengebäuden = 2,75 m Bei Gartenhäusern = 2,30 m

- 4.4 GEBÄUDE AM HANG
- 4.4.1 Veränderungen des natürlichen Hanggeländes sind auf den unbedingt notwendigen Umfang zur Einfügung der Gebäude zu beschränken.
- 4.4.2 Angeböschte Terrassen sind talseits nur bis 1 m vor Gebäudefronten zulässig. Böschungen sind so auszuführen, daß sie sich in weichen Ausrundungen dem natürlichen Geländeverlauf anpassen.
- 4.4.3 Die sichtbare Höhe v. Stützmauern darf nicht mehr als 0,60 m betragen.
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND BAUWEISE
- 5.1 Baugrenze
- Für das gesamte Bauland ist nur Einzelhausbebauung zulässig.
  Doppelhäuser sind nicht zulässig, mit Ausnahme der südwestlichen Parzelle.
- GARAGEN UND KFZ-STELLPLÄTZE
- Der Nachweis über die erforderliche Anzahl der KFZ-Stellplätze muß im Bauantrag nach den Richtlinien für Kraftfahrzeugstellplätze gemäß der Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Inneren vom 12.2.1978 Nr. B IV 9134 79 geführt werden. Je Wohnung ist mindestens ein Stellplatz nachzuweisen. Soweit im Plan dargestellt, sind die erforderlichen Stellplätze in Garagen unterzubringen.
- 6.2 Garagengebäude mit Zufahrtsrichtung
- 6.3 Die Bauweise und die äußere Gestaltung der oberirdischen Garagengebäude ist entsprechend den Festsetzungen und Hinweisen für die Hauptgebäude vorzunehmen.
- 6.4 Kellergaragen sind unzulässig.
- 7. ZUSÄTZL. VORSCHRIFTEN ZUR ÄUSSEREN GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
- 7.1 Alle Gebäude, Garagen, Nebengebäude, Mauern und Einfriedungen sind in Form, Material und Farbe aufeinander abzustimmen und im Sinne eines organischen Ortsbildes zu gestalten.

- 7.2 DÄCHER
- 7.2.1 Dachflächen von Hauptgebäuden und Garagengebäuden sind nur in naturroter Plattendeckung zulässig.
- 7.2.2 Untergeordnete Nebengebäude bis 15 qm Grundfläche sowie untergeordnete Anbauten wie Überdachungen von Terassen und Balkonen, Vorbauten oder Erkern können auch mit Blechdeckung versehen werden.
- 7.2.3 Unbehandelte Blechdächer dürfen nur in Kupfer oder Titanzink ausgeführt werden. Andere Arten von Blechdächern müssen farbig gestrichen werden.
- 7.2.4 Vorgezogene Überdachungen untergeordneter Bauteile wie Balkon-, Terrassen-, Eingangsüberdachungen etc. sollen in leichten Konstruktionen (Holz, Stahl) ausgeführt werden. Auskragende massive Betonplatten und -balken sowie massive Betonbrüstungen etc. sind nicht zulässig.
- 7.2.5 Dachüberstände, mit Ausnahme der ortsüblichen Kastengesimse, sind nicht zulässig.
- 7.2.6 Dachaufbauten
- 7.2.6.1 Dacheinschnitte mit stehenden Fenstern sind unzulässig.
- 7.2.6.2 Liegende Dachflächenfenster dürfen eine Größe von 0,50 qm nicht überschreiten.

  Je Dachfläche und Haus sind max. zwei Dachflächenfenster zulässig. Glasdächer sind in Ausnahmefällen zulässig, ein Rechtsanspruch besteht nicht.
- 7.2.6.3 Kniestöcke, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren senkrecht an der Außenkante der Außenwand, dürfen über dem Erdgeschoß 50 cm nicht überschreiten.
- 7.2.6.4 Dachgauben sind ab 42 Grad Dachneigung zulässig. Breite der Einzelgaube max. 1,50 m. Gaubenabstand untereinander mindestens 1,20 m. Abstand zum Ortgang mindestens 2,0 m.
- 7.2.6.5 Auf Dächern von Garagen u. Nebengebäuden sind Dachgauben nicht zulässig.
- 7.2.6.6 Dachform u. Eindeckung d. Gauben sind auf das Hauptdach abzustimmen.
- 7.2.6.7 Sonnenkollektoren
  Der Einbau von Sonnenkollektoren in die Dachflächen hat so zu erfolgen, daß
  - bei Nebengebäuden die Dachhälften jeweils vollflächig mit Kollektor-Elementen gedeckt werden,
  - bei Hauptgebäuden die Solarkollektoren in einer durchlaufenden Reihe unmittelbar am First flächenbündig mit der Ziegeldeckung angeordnet sind.

Der Einbau von Solarabsorbern unter einer Glaspfannenabdeckung in der oben beschriebenen Anordnung ist ebenfalls zulässig.

- 7.3 FASSADENGESTALTUNG
- 7.3.1 Die Fassaden der Gebäude und Nebengebäude sind zu verputzen, oder senkrecht mit Holz zu verkleiden.

7.3.2 Wetterschutzverkleidungen sind nur in senkrechter Holzverkleidung zulässia. Sonstige Fassadenverkleidungen aller Art sind unzulässig. Stark auffallende Putzmuster und Zierputz sind unzulässig. 7.3.3 7.3.4 Fenster, Außentüren, Tore, Fassadenausfachungen und ähnliche gestaltungswirksame Elemente wie z. B. Spaliere sind in Holz auszuführen; dabei müssen größere Flächen maßstäblich vertikal gegliedert sein. 7.3.5 **FARBGESTALTUNG** 7.3.5.1 Alle Fassaden sind in zurückhaltender Farbgebung zu gestalten. Dunkle Fassadenanstriche sind unzulässig. Hölzer dürfen nicht dunkel imprägniert werden, sie sollen hell imprägniert dem natürlichen Holzton entsprechend behandelt werden. Helle Lackierungen sind ebenfalls zulässig. Dunkle Hölzer sind nicht zulässig. 7.4 Ausnahmen von den besonderen Gestaltungvorschriften dieser Satzung sind möglich, wenn eine besondere architektonische Lösung vorliegt, diese Lösung sich harmonisch in das Baugebiet einfügt und aus dem durch Satzung und Planzeichnung formulierten Gestaltungskonzept entwickelt ist. Die Ausnahmen bedürfen der besonderen Zustimmung durch Gemeinde und Baugenehmigungsbehörde. Ein Rechtsanspruch besteht nicht. 8. VERSORGUNG UND ENTSORGUNG 8.1 Plätze für Abfallbehälter sind in den Gebäuden, Garagenbauten oder Einfriedungen zu integrieren. 8.2 Versorgungsleitungen und Entwässerungsanlagen sind im öffentlichen bzw. im öffentlich-rechtlich gesicherten Raum unterzubringen. Freileitungen für elektrische Versorgung, Telefon usw. sind nicht 8.3 gestattet, es sei denn, daß sie durch anderweitige gesetzliche Regelungen erlaubt sind. Für freistehende Einzel- und Doppelhäuser ist ausnahmsweise eine 8.4 Gemeinschaftsantenne zulässig. Das Abstellen von nicht betriebsbereiten Fahrzeugen aller Art, sowie 9. oberirdischen Lagerbehältern für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien ist unzulässig. Wohnwagen dürfen nur so abgestellt werden, daß sie von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche aus gegen Einblicke geschützt sind. FRSCHLIESSUNGSFLÄCHEN 10. Straßenbegrenzungslinie 10.1

- Eigentum Gemeinde -

Flächen anzulegen.

10.2

10.3

10.4

Öffentlicher Wohnweg / Öffentliche Verkehrsfläche

Offentlicher Wohnweg - Eigentum privat -

Die Wohnwege sind als im Grundsatz befestigte

- 10.5 Bei der Entwässerung von Höfen, Plätzen und Wegen ist, soweit möglich, aus ökologischen Gründen die Ableitung des Oberflächenwassers über Versickerungen (Sickergruben) vorzunehmen.
- 11. EINFRIEDUNGEN
- 11.1 Einfriedungen zu den öffentlichen Flächen sind offen auszuführen. Sockel sind nicht zulässig. Sie sind nur als senkrechte Holzstaketenzäune oder hinterpflanzte Maschendrahtzäune auszuführen.
- 11.2 Höhe aller offenen Einfriedungen max. 1,20 m.
- 12. GRÜNORDNUNG
- 12.1 GRÜNORDNUNG AUF PRIVATEN FLÄCHEN
- 12.1.1 Pro 200 qm Grundstücksfläche ist ein einheimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten.
- An der im Plan bezeichneten Stelle ist ein großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen und zu
  erhalten, Mindest-Stammumfang 18 cm.
  Arten: Esche, Erle, Birke, Eiche, Weide, Linde,
  Ahorn, Buche, Vogelkirsche.
- Pflanzgebot Strauchgehölze
  bestehend nur aus einheimischen Laubgehölzen,
  Pflanzstreifen auf mindestens 5 m Tiefe dicht
  bepflanzt zur Lärm- und Staubabschirmung, als
  Sichtschutz und zum Zwecke der Ortsdurchgrünung.

Folgende Arten können verwendet werden: Bäume gem. 12.1.2, Sträucher und kleinkronige Laubbäume: Feldahorn, Eberesche, Traubenkirsche, Strauchweiden, Hasel, Hundsrose, Heckenkirsche, Holler, Weißdorn, Schlehe, wolliger Schneeball, Liguster, Hainbuche; Pflanzgröße für Kleinbäume ca. 250 bis 300 cm, Heister; Sträucher als 2 x verschulte Ware, 80 bis 150 cm Größe.

- 12.1.4 Garageneinfahrten dürfen nicht versiegelt werden; sie sind als wassergebundene Kiesdecken oder Flächen mit Rasensteinen bzw. Pflaster mit Rasenfugen auszuführen.
- 12.2 GRÜNORDNUNG AUF ÖFFENTLICHEN FLÄCHEN
- 12.2.1 Öffentliche Grünfläche
- 12.3 Mit den Bauanträgen für die Gebäude sind Freiflächengestaltungspläne einzureichen.
- 13. IMMISSIONSSCHUTZ
   (vergl. auch Ziff. 19 der Hinweise)
- Die der Bahnlinie zugewandten Dachseiten müssen ein bewertetes Schalldämmaß von mindestens 35 dB (A) aufweisen. Die Fenster von Schlafräumen sind an der der Bahnlinie abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

- Die Fenster von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Sichtverbindung zur Bahnlinie müssen der Lärmschutzklasse 3 nach der Richtlinie VDJ 2719 entsprechen. Die Einhaltung dieser Lärmschutzklasse ist unter Berücksichtigung von Schallbrücken, wie z.B. Rolladenkästen, in dem Bauantrag nachzuweisen.
- 14. ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN
- 14.1 5,5 Maßfestsetzung in Metern
- 15. Sichtdreieck m. Angabe d. Schenkellänge in Metern

Innerhalb d. Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung und Bepflanzung sowie Ablagerung von Gegenständen über 1,00 m Höhe, gemessen von der Straßenoberfläche in Fahrbahnmitte, unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzelstehende, hochstämmige und in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,50 m Höhe.

## C HINWEISE

1. Grundlage der Bebauungsplanzeichnung sind mechanische Vergrößerungen aus Plänen M l : 5.000 und M l : 2.500 des Vermessungsamtes Dachau in einer behelfsmäßigen Ausgabe. Die Bebauungsplanzeichnung ist deshalb zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

2. 205/6 Flurstücksnummer

3. bestehende Haupt- und Nebengebäude

4. bestehende Grundstücksgrenzen

5. ----- Vorschlag f. Grundstücksteilung (Neuparzellierung)

6. Vorschlag für die Aufhebung von Grundstücksgrenzen

7. Vorschlag für Baukörper und Garagen mit Firstrichtung ( = Schema)

8. Für die Ausbildung von Kinderspielplätzen wird auf DIN 18034 "Spielplätze für Wohnanlagen" hingewiesen.

9. Die Detailausbildung, Gliederung u.Bepflanzung d. öffentl. Verkehrsflächen und der öffentlichen Kinderspielflächen bleibt der Gemeinde vorbehalten. Deshalb nur entspr. schematische Darstellungen im Plan.

10. Höchstgrundwasserstand
Da mit einem hohen Grundwasserstand zu rechnen ist, sind bauliche
Maßnahmen (z.B. wasserdichte Wanne) vorzusehen.

11. Die Bauvorhaben sind gegen evtl. anfallendes Schicht- und Hangwasser zu sichern.

12. Elektroversorgung voraussichtlich Erdkabel mit Verteilerschränken, z.T. auf Privatgrundstücken.

Fernsehversorgung voraussichtlich Breitbandkabelanlage.

14. Das Gelände ist stark geneigt. Es wird darauf hingewiesen, daß die Erschließungsstraße bis zu 15 % Neigung erhält.

15. Höhenlinie, bezogen auf Meereshöhe NN

16. **FW** Feuerwehrdienstgebäude, erdgeschossige Bauweise

17. Entwässerungsgraben (äußere Begrenzungslinien = Böschungsoberkanten)
Wird im Bereich des öffentlichen Grünstreifens verrohrt.

## LÄRMBELASTUNG

Auch mit der Erfüllung der Forderungen des Immissionsschutzes können wegen des Lärmes, den d. Bahnverkehr verursacht, Lärmpegel v. bis zu 60 dB (A) tags und nachts auftreten. Daraus ergeben sich Überschreitungen von etwa 5 dB (A) tags und 15 dB (A) nachts.

## VERFAHRENSHINWEISE

Der Gemeinderat hat die Aufstellung/Änderung des Bebauungsplanes in seiner Sitzung vom 22.01.1987 beschlossen. Der Beschluß wurde mit Bekanntmachung vom 04.02.1987 ortsüblich bekanntgemacht.

## 2. Öffentliche Unterrichtung und Anhörung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die öffentliche Unterrichtung und Anhörung fand vom 25.06. bis 28.07.1987 im Rathaus Petershausen statt (Bekanntmachung vom 12.06.1987).

# 3. Öffentliche Auslegung - Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung vom 06.12.1989 bis 19.01.1990 im Rathaus Petershausen öffentlich ausgelegt.

Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 27.11.1989

hingewiesen.

Gemeinde Petershausen, .8.4.19.90.

1. Bürgermeister

4. Satzungsbeschluß (§ 10 BauGB)

Der Gemeinderat hat mit Beschluß vom 19.04.1990 den Bebauungsplan (Zeichmung und Text) als Satzung beschlossen.

Gemeinde Petershausen, 19.04.1990

1. Bürgermeister

5. Genehmigung bzw. Anzeige (§ 11 BauGB i.V.m. § 2 der Zuständigkeitsverordnung zum Baugesetzbuch v. 7.7.1987)

Das Landratsamt Dachau hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 2.6.1990, Nr. 10/640-4/3. genehmigt.

bzw.

Gemeinde Petershausen , 25.6.1990.

1. Bürgermeister

# 6. Bekanntmachung (§ 12 BauGB)

Der genehmigte bzw. angezeigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom 25.6.1990 bis 27.7.1990 im Rathaus. Tetuskanden öffentlich ausgelegt. Genehmigung bzw. Anzeige sind durch Bekanntmachung vom 25.6.1990 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan tritt damit in Kraft.

Gemeinde Petershausen , .25.6.1990

1. Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde vom Landratsamt Dachau mit Bescheid vom 08.06.1990 Az.: 40/610-4/3 nach § 11 Abs. 1, 1. Halbsatz BauGB i.V. mit § 2 Abs. 2 der Zuständigkeitsverordnung zum Baugesetzbuch - BayRS 2130 - 3 - I genehmigt.

Dachau, den 09.07.1990 Landratsamt Dachau I.A.

Kersten

Oberregierungsrat



8/4-00 /04

247.6.1990

25.6. 1990 . 27.7. 1440 . Санаш Рекивации

52.1 1990

# E BEGRÜNDUNG

# 1. Anlaß der Planung

Öffentliches Interesse zur Sicherung einer städtebaulichen Ordnung auf den für eine Neubebauung und Parzellierung vorgesehenen Baugrundstücken.

# 2. Flächennutzungsplan

Die Planung ist aus dem mit Bescheid v. 20.2.1989, Nr. 420-4621.1-DAH-10-1 von der Regierung v. Obb. genehmigten Flächennutzungsplan entwickelt. Die Auflage 5 im Genehmigungsbescheid ist Grundlage dieses Bebauungsplanes.

## 3. Bestand und Topographie

Das Gelände ist stark geneigt (s. Höhenlinien). Der Höhenunterschied beträgt bis zu 12 m. Es ist deshalb erforderlich, daß die Höhenabstufung der Gebäude und Freianlagen in einem Freiflächengestaltungs- und Höhenplan als Bestandteil des Bauantrages dargestellt wird.

# Planungsziele

Die Wohngebäude und Garagen sind als Hausgruppen um den Wohnweg so angeordnet und festgesetzt, daß mittels geneigter Dächer zum Außenbereich hin eine gestalterisch möglichst harmonische, zurückhaltende Ortsrandbebauung gewährleistet wird.

Ergänzt wird dieses Ziel der Ortsrandgestaltung durch Festsetzung einer wirksamen Ortsrandeingrünung.

Die Häuser sind als Einfamilienhäuser, maximal mit Einliegerwohnung, gedacht. Die Errichtung von Doppelhäusern soll vermieden werden, da der gegebenen Ortslage nicht angemessen. Das Doppelhaus auf der südlichen Parzelle wird aufgrund früherer Zusagen an den Eigentümer ausnahmsweise zugelassen.

Grundsätzlich sollen pro Wohnhaus 2 KFZ-Stellplätze nachgewiesen werden, die überwiegend in Doppelgaragen gemäß Plan unterzubringen sind.

#### Bauweise:

landschaftsbezogene Hausformen in offener Bauweise Gebäude: Erdgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß

### Grünordnung:

Baum- und Strauchpflanzungen entsprechend der Plandarstellung und der Festsetzungen sollen nur unter Verwendung einheimischer, klimagerechter Arten vorgenommen werden. Die Pflanzung von Obstgehölzen ist ausdrücklich erwünscht. Nadelgehölze, insbesondere Thuja-Hecken, sollen vermieden werden, weil sie nicht zum Ortsbild passen.

# 5. Planungsstatistische Zahlen

(davon öffentl. Grünfläche

5.1 Planungsumgriff (bis Fahrbahnkante Hauptstr.,

ohne Zwickel Sichtdreiecke) ca. 8.770 qm = 100 %

580 gm = 6.6 %

davon

5.2 Nettowohnbauland ca. 7.030 qm = 80,2 %

5.3 Öffentliche Flächen ca. 1.740 qm = 19,8 %

öffentl. Erschließungswege 1.010 gm = 11.5 %

offenci. Erschifebungswege 1.010 qiii = 11,5 %

Eigentümerweg 150 qm = 1,7 %

5.4 Geschoßfläche insgesamt zulässig ca. 1.660 qm

5.5 GFZ im Durchschnitt (nicht festgesetzt als Planzeichen)

 $\frac{1.660}{7.030} = 0,24$ 

5.7 Wohneinheiten neu (Ansatz 1,5 WE/Gebäude) ca. 11 WE, je nach Größe in

5 EFH u. 1 DH

5.8 Einwohnerzuwachs

ca. 3 Einw./WE

= 33 Einwohner