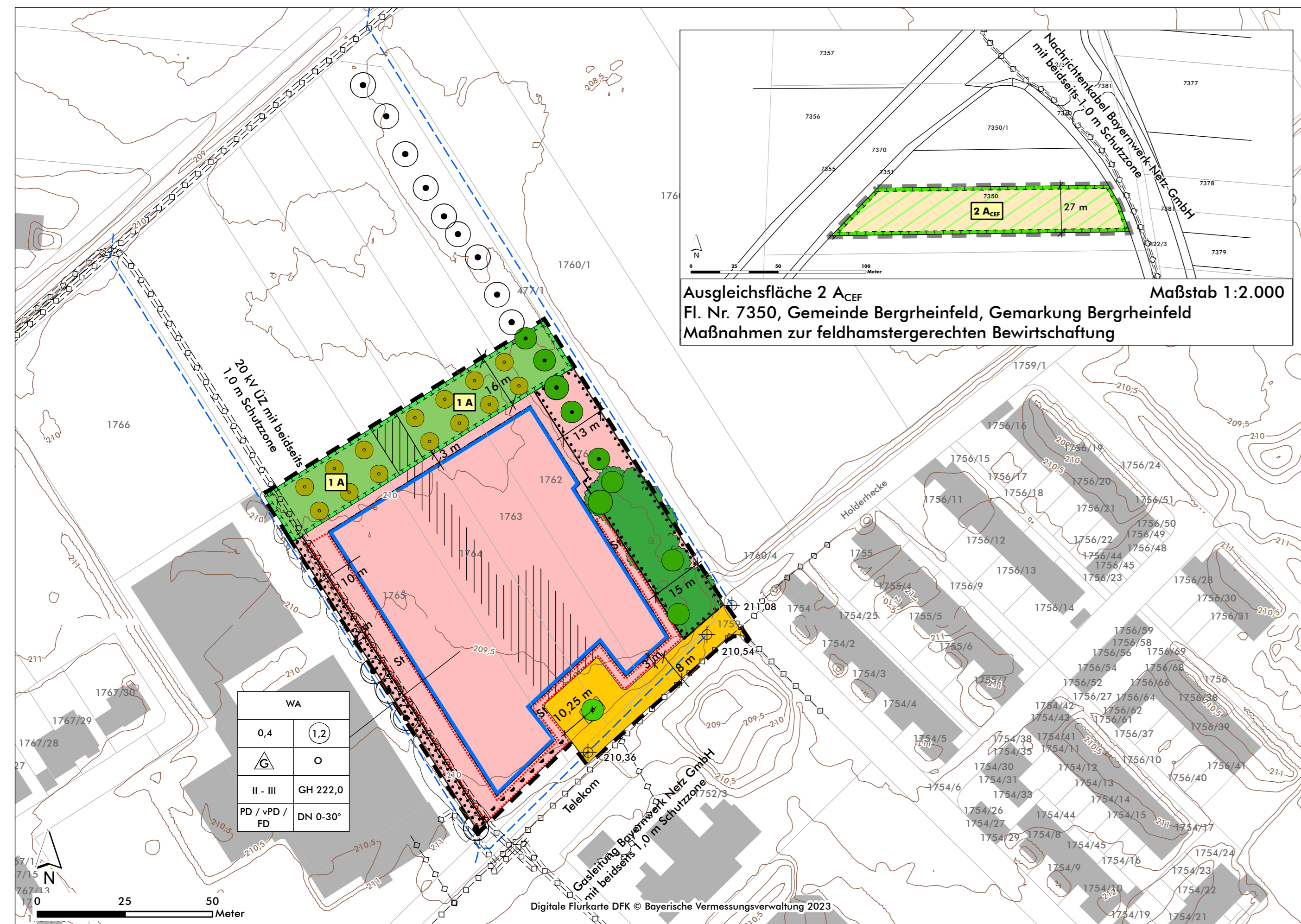


Gemeinde Bergheimfeld
Bebauungsplan "Holderhecke Nord"



Preamble

The Municipal Council of the Community of Bergheimfeld has adopted on...

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. I 2025 Nr. 257)
Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1995 (GVBl. S. 766, BayRS 2020-1-1-1), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573)
der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-1), zuletzt geändert durch §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254)
der Bauunterschiedsverordnung (BauUV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
sowie der Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

The planning plan "Holderhecke Nord" in public session on 11.11.2025.

Preamble

The spatial planning area of the planning plan "Holderhecke Nord" is defined by the boundaries of the planning area...

The planning plan "Holderhecke Nord" consists of the layout plan with planning regulations and the text of the planning regulations...

The planning plan "Holderhecke Nord" is adopted in accordance with the provisions of the Building Code...

The planning plan "Holderhecke Nord" is adopted in accordance with the provisions of the Building Code...

The planning plan "Holderhecke Nord" is adopted in accordance with the provisions of the Building Code...

The planning plan "Holderhecke Nord" is adopted in accordance with the provisions of the Building Code...

The planning plan "Holderhecke Nord" is adopted in accordance with the provisions of the Building Code...

A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO) (s. Nutzungsschablone II, Planeintrag)

GRZ 0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl

GFZ 1,2 maximal zulässige Geschossflächenzahl

II - III Mindest- und Höchstmaß der Zahl der Vollgeschosse

GH maximal zulässige Gebäudehöhe in m ü NNH

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise

Baugrenze

4. Gestaltungsfestsetzungen

FD /vPD / FD Dachform (PD = Pultdach, vPD = versetztes Pultdach, FD = Flachdach)

DN 0-30° Maß der zulässigen Dachneigung

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Zufahrt

6. Pflanzgebiete und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Flächen für den Erhalt von Hecken, flächigen Gehölzbeständen

Erhaltungsgebot: Laub- und Obstbaum

Pflanzgebot: Laubbaumhochstamm (Standort bis zu 5 m flexibel)

Pflanzgebot: Obstbaumhochstamm (Standort flexibel, Pflanzabstand 10 m)

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Entwicklung Streuobstwiese

Fläche für die Landwirtschaft: feldhamstergerechte Bewirtschaftung (3-Streifen-Bewirtschaftung Getreide-Luzerne-Blühstreifen gemäß Feldhamster Hilfsprogramm, vgl. textliche Festsetzung Ziff. 7.2)

8. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Flächen für Stellplätze (sowie sonstige Nebenanlagen, vgl. textliche Festsetzungen Ziff. 4.1)

sonstiger Geltungsbereich

bestehendes Gebäude

Flurstück mit Flurnummer

zu erhaltender Baum- bzw. Gehölzbestand (außerhalb des Geltungsbereiches)

Bemaßung in Meter

mehrgeschossige Wohngebäude, geplant (Geschosswohnungsbau)

Kanal

Versorgungsleitung unterirdisch mit Bezeichnung und Angaben zum Schutzonenbereich beidseitig, Überbauung nicht zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig im Einvernehmen mit dem jeweiligen Leitungsträger

Bezugshöhe in m ü NNH (Kanaldeckel)

211

D. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB; §§ 1-15 BauNVO)

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3 bis 5 BauNVO (Befestigungswegweiser, Anlagen für die Verwertung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schenke- und Spielwirtschaften als ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.

Die Unterbringung von Anlagen für die Energieversorgung (Strom, Wärme, Heizung) für das Baugelände ist im gesamten Baugelände zulässig.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe in m über NNH, jeweils gemäß Pläneinschrieb.

Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 u. § 19 BauNVO)

Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO sind in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig.

Überschreitungen durch Tiefgaragen sind zulässig, soweit die unterbauten Flächen dauerhaft begrünt sind (vgl. Festsetzungen zur Grünordnung, Ziff. 6).

Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist als Mindest- und Höchstmaß gemäß Planeintrag festgesetzt.

Das jeweils oberste Geschoss ist als Dachgeschoss auszubilden. Bei Flachdächern oder flach geneigten Dächern (bis 5°) müssen Außenwände an mind. einer Seite um mind. 2 m hinter der unteren Fassade zurückspringen.

Tiefgaragen, Garagengeschosse und Parkdecks werden nicht auf die Zahl der Vollgeschosse und die Geschossflächenzahl angerechnet.

Höhe baulicher Anlagen und Höhenbeschränkungen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) wird gemessen an der Gebäudeoberkante des obersten Geschosses (höchster Punkt der Dachfläche bzw. höchster Punkt der aufgehängten Wand, z.B. First, Oberkante Antenne).

Nachweisliche technische Dachaufbauten für technische Einrichtungen sowie untergeordnete Bauten (wie bspw. Lüftungsanlagen, Photovoltaikanlagen) dürfen das festgesetzte Höchstmaß bis max. 2 m überschreiten.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Es gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO mit einer zulässigen Baukörperlänge von max. 50 m.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Eine Überschreitung von Baugrenzen durch untergeordnete Bauten wie Erker, Treppenhäuser, Balkone, Loggien oder Terrassen, ist unter Einhaltung der Abstandsflächen bis zu einer Tiefe von maximal 2,50 m zulässig. Nicht zulässig ist das Hinschieben in zu erhaltende Gehölzbestände (s. Ziff. 6.1).

Einfriedigungen, Stützmauern und -mauern sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Es sind nur mehrgeschossige Wohngebäude (u.a. Geschosswohnungsbau) zulässig.

Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen

Stellplätze, Carports, Garagen sowie sonstige Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) und in den zusätzlich dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Die je Wohninheit nachzuweisende Stellplatzanzahl ergibt sich abweichend von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Bergheimfeld wie folgt:

0,5 Stellplätze je Wohninheit bis 60 qm Wohnfläche

0,75 Stellplätze je Wohninheit größer 60 bis 100 qm Wohnfläche

1 Stellplätze je Wohninheit mit mehr als 100 qm Wohnfläche

0,1 Stellplätze je Wohninheit zusätzlich als Stellplätze für Besucher

je 3 Stellplätze für Tagespflegeeinrichtungen und ambulant betreute Wohngemeinschaften.

Bei oberirdischen Stellplätzen außerhalb von Parkdecks ist für 4 Stellplätze ein Laubbaumhochstamm anzupflanzen und zu unterhalten (s. Grünordnung Ziff. 6. f.).

Immissionschutz

Bei allen Schrägfürfen, die ausschließlich über Fenster an der zur Autobahn ausgerichteten West- oder Nordfassaden belüftet werden, sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Zur Bemessung der erforderlichen Schalldämmung erforderlicher Lüftungseinrichtungen ist ein maßgeblicher Außenlärmpiegel von 63 dB(A) anzunehmen.

Grünordnung

Die vorhandenen Gehölze sind wie planlich dargestellt zu erhalten und zu pflegen.

Die Flächen für den Erhalt von Bäumen, Hecken und sonstigen Bepflanzungen sind von Überbauung und Beanspruchung durch Erschließungs- und Wegflächen freizuhalten.

Die Pflanzung der Laubbäume ist wie in der Planzeichnung dargestellt auszuführen; Abweichungen bis zu 5 m sind zulässig.

Je 500 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum- oder Obstbaumhochstamm anzupflanzen. Die im Plan dargestellten Erhaltungs- und Pflanzgebot sowie die auf oberirdischen Stellplätzen anzupflanzenden Bäume (vgl. Ziff. 4.3) werden angerechnet.

6.1 Die vorhandenen Gehölze sind wie planlich dargestellt zu erhalten und zu pflegen.

Die Flächen für den Erhalt von Bäumen, Hecken und sonstigen Bepflanzungen sind von Überbauung und Beanspruchung durch Erschließungs- und Wegflächen freizuhalten.

Die Pflanzung der Laubbäume ist wie in der Planzeichnung dargestellt auszuführen; Abweichungen bis zu 5 m sind zulässig.

Je 500 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum- oder Obstbaumhochstamm anzupflanzen. Die im Plan dargestellten Erhaltungs- und Pflanzgebot sowie die auf oberirdischen Stellplätzen anzupflanzenden Bäume (vgl. Ziff. 4.3) werden angerechnet.

6.2 Die vorhandenen Gehölze sind wie planlich dargestellt zu erhalten und zu pflegen.

Die Flächen für den Erhalt von Bäumen, Hecken und sonstigen Bepflanzungen sind von Überbauung und Beanspruchung durch Erschließungs- und Wegflächen freizuhalten.

Die Pflanzung der Laubbäume ist wie in der Planzeichnung dargestellt auszuführen; Abweichungen bis zu 5 m sind zulässig.

Je 500 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum- oder Obstbaumhochstamm anzupflanzen. Die im Plan dargestellten Erhaltungs- und Pflanzgebot sowie die auf oberirdischen Stellplätzen anzupflanzenden Bäume (vgl. Ziff. 4.3) werden angerechnet.

6.3 Die vorhandenen Gehölze sind wie planlich dargestellt zu erhalten und zu pflegen.

Die Flächen für den Erhalt von Bäumen, Hecken und sonstigen Bepflanzungen sind von Überbauung und Beanspruchung durch Erschließungs- und Wegflächen freizuhalten.

Die Pflanzung der Laubbäume ist wie in der Planzeichnung dargestellt auszuführen; Abweichungen bis zu 5 m sind zulässig.

Je 500 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum- oder Obstbaumhochstamm anzupflanzen. Die im Plan dargestellten Erhaltungs- und Pflanzgebot sowie die auf oberirdischen Stellplätzen anzupflanzenden Bäume (vgl. Ziff. 4.3) werden angerechnet.

6.4 Die vorhandenen Gehölze sind wie planlich dargestellt zu erhalten und zu pflegen.

Die Flächen für den Erhalt von Bäumen, Hecken und sonstigen Bepflanzungen sind von Überbauung und Beanspruchung durch Erschließungs- und Wegflächen freizuhalten.

Die Pflanzung der Laubbäume ist wie in der Planzeichnung dargestellt auszuführen; Abweichungen bis zu 5 m sind zulässig.

Je 500 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum- oder Obstbaumhochstamm anzupflanzen. Die im Plan dargestellten Erhaltungs- und Pflanzgebot sowie die auf oberirdischen Stellplätzen anzupflanzenden Bäume (vgl. Ziff. 4.3) werden angerechnet.

6.5 Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belags- und Verkehrsflächen ist pro Baum eine offene Baumscheibe von mind. 6 m² und ein spartenfreier Wurzelraum mit einem gut durchlüfteten durchwurzelbaren Substrat (Mindestvolumen von 12 m³ gemäß FL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen“, aktuelle Ausgabe) herzustellen.

Die Bäume innerhalb von Belags- und Verkehrsflächen sind durch wirksame Schutzvorkehrungen vor Beschädigungen durch Anfahren oder Überfahren dauerhaft zu schützen.

Nicht durch Gebäude, bauliche Anlagen, Terrassen oder Erschließungsflächen überbaute Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen mit vollflächig belebter Bodenschicht gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.

Die Anlage von Flächen mit Stein-, Schotter-, Kies- oder ähnlichen Materialschüttungen ist mit Ausnahme einer maximal 0,50 m breiten Gebäudetrufte nicht zulässig.

Fassaden der Garagen und Nebenanlagen sind mit Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen, ab einer geschlossenen Fassadenlänge von 10 Metern.

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit abgeschlossen sein.

Der Grundstückseigentümer ist für die ordnungsgemäße und fachgerechte Pflege und Erhaltung der Begrünungsmaßnahmen verantwortlich. Abgängige Bäume sind gleichzeitig zu ersetzen.

Es sind standortgerechte, möglichst heimische Laubgehölze unter Berücksichtigung der Straßenbaumliste des Arbeitskreises der Ständigen Konferenz der Gartenkünstler beim Deutschen Städtetag und der von der Bayerischen Landesanstalt für Wein- und Gartenbau empfohlenen „Stadtbaumarten im Klimawandel“ oder ortstypische Obstbaumhochstämmen zu verwenden. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig. Die zur Verwendung empfohlenen Arten werden in den textlichen Hinweisen aufgelistet.

Im Unterwuchs sind standortgerechte Staudenmischungen, Gräser oder standortgerechte Wiesen- bzw. Rasensaatgutmischungen zu verwenden.

Als Mindestqualitäten für die Gehölzpflanzungen werden festgesetzt:

Laubbaumhochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm,

Obstbaumhochstamm, Stammumfang 10-12 cm

Heister, 2 x verpflanzt, 150-175cm / 175-200 cm

Sträucher, verpflanzter Strauch 3-5 Triebe 40-60 cm / 60-100 cm

Die Pflanzqualitäten richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumpflanzplanzen und der DIN 18916.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bauabwiesens sind Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich der durch die geplante Nutzung verursachten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB verbindlich festzusetzen. Der Wertpunktumfang von 7.200 Wertpunkte (WP) wird auf der durch folgende Maßnahmen bereitgestellten:

Ausgleichsfläche 1A - Entwicklung einer Streuobstwiese im Komplex mit extensiv genutztem Grünland, 0,12 ha; Teilflächen der Flurstücke mit den Flurnummern 1762, 1763, 1764 und 1765, Gemarkung und Gemeinde Bergheimfeld;

Anpflanzung von 14 Obstbaum-Hochstämmen, in Reihen oder Gruppen, Pflanzabstände jeweils 10 m

Verwendung regionaltypischer Obstbaumarten

Herstellung von artenreichem blütenreichen Extensivgrünland durch Ansaat mit regionalem Saatgut

Mahd max. 2 x jährlich, mit Abmähen des Mahdgutes, nicht vor dem 15.06.

Artenschutz, Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme: Planextens werden dem Bauabwiesensplan Flächen und Maßnahmen mit einem Umfang von 0,4 ha dauerhaft und verbindlich zugeordnet:

Ausgleichsfläche 2A CEF - Feldhamsterrückende Bewirtschaftung, Teilfläche des Flurstücks mit der Flurnummer 7350 (neu abgemarkt, vormals FlNr. 1831), Gemarkung und Gemeinde Bergheimfeld;

feldhamsterrückende Bewirtschaftung im 3-Streifenmodell, bestehend aus je einem Getreide-, Luzerne- und Blühstreifen, Streifenbreite variabel 6 bis 12 m (vgl. Feldhamsterrückende Bewirtschaftung, 2022)

ganzzjähriger Verzicht auf Rodenteizide, Insektizide und Herbizide (Sonderregelung Getreidestreifen)

Feldbearbeitung nur am Tag zulässig;

Getreidestreifen: reduzierte Saatungemeine, kein Mais; beernten, mulchen oder fackeln bearbeiten ab 1. Oktober; flaches Pflügen ab 15. Oktober zulässig; jährliche Neuansoat

Luzernestreifen: Mahd 2x jährlich ab Ende Juni; 1x im Jahr zur Blüte bringen, Umbruch und Neuansoat alle 3 Jahre

Blühstreifen: Ansaat mit regionaler autochthone Saatungutmischung; Schrägschnitt im Ansaatzjahr zulässig; jeweils 50 % der Fläche 1x jährlich mulchen zwischen 15. Februar und 15. März; Neuansoat alle 5 Jahre

Herstellung bis März vor Baubeginn

Das Aufstellen von Greifvogelstationen ist unzulässig.

Vorkaution zum Artenschutz (Vermehrung)

Füllung und Rückschnitt von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit und außerhalb der Aktivitätsperiode der Haselmaus; zwischen November und Februar

Rodung von Gehölzen und Entfernung von Wurzelstöcken nur zwischen Mai und Oktober zulässig

Vergrößerung Feldhamster durch Herstellen einer Schwachbarke im Bereich des Baufeldes im Jahr vor Baubeginn

Überprüfung des Baufeldes vor Baubeginn der Baumaßnahmen auf das Feldhamster-Vorkommen

bei Vorkommen von Feldhamstern: Abfangen und Verbringen auf die vorbereiteten Flächen (2A CEF), vor Baubeginn, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde

Baufeldreimachung erst nachdem Vorkommen des Feldhamsters gutachterlich ausgeschlossen wurden.

Beleuchtung: Im Außenraum sind insektenfreundliche, nach unten strahlende Leuchtmittel (Stand der Technik, z.B. LED, warmweißes Licht) zu verwenden.

Die ordnungs- und fachgerechte Herstellung, Entwicklung und Pflege der vorhandenen und Ausgleichsmaßnahmen obliegt der Gemeinde Bergheimfeld.

Maßnahmen zum Schutz des Bodens/Ergriffenminimierung

Stellplätze sind mit wasserundurchlässigen Belägen (Rasenfuge, Drainage, wassergebundene Beläge, sog. Okkopflaster) zu befestigen, sofern der anstehende Untergrund versickerungsfähig ist.

Geländeveränderungen

Aufschüttungen zum Geländeaussgleich sind maximal bis auf das Fahrbahniveau der Erschließungsstraße „Holderhecke“ innerhalb des Geltungsbereiches (ca. 211 m ü NNH) zulässig.

Abweichend davon ist eine Überschreitung des Gehölzbestandes (am Stammfuß) und unzulässig.

Höhenunterschiede auf dem Baugrundstück selbst und zu Nachbar-grundstücken sind auf eigenem Grund durch zu bepfanzende Böschungen (Neigung mindestens 1:1,5), Stützmauern, Gabionen bis zu einer Höhe von max. 0,80 m auszugleichen oder durch Nebengelände abzugleichen und in die privaten Grün- und Freizeitanlagen zu integrieren.

Betonfertigteile wie Betonringe und Winkelstützen aus Beton sind nicht zulässig.

Gabionen sind ausschließlich mit Natursteinfüllung zulässig.

8. Öffentliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO), Gestaltungsfestsetzungen

Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 BayBO.

Als Bezugshöhe gelten die tatsächlich am Gebäude geplanten Geländehöhen.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Dächer

Dachformen und Dachneigungen von Hauptgebäuden sind entsprechend dem Planeinschrieb (s. Nutzungsschablone) zulässig.

Dachgauben und Dachschneitten sind zulässig.

Materialien und Farben

Als Dachdeckung für geneigte Dächer der Hauptgebäude sind Ziegel und Dachsteine und Metalldeckungen (jeweils nicht reflektierend) in den Farben rot bis braunrot und in Grau- und Anthrazitfarben zulässig; glasierte Ziegel oder Dachsteine sind nicht zulässig. Von diesen Regelungen ausgenommen sind die Dächer von Wintergärten.

Eine Dachdeckung aus Metallen, die eine Lösung von schädlichen Metallen in das Niederschlagswasser ermöglicht, ist nicht zugelassen.

Dachbegrünung

Die Dachflächen von Flachdächern und flachgeneigten Dächern (bis zu 5°) sind mind. zu 50 % zu begrünen.

Dabei ist eine Mindestaufbauhöhe (durchwurzelbares Substrat, Schutzfolie oder Speicher- und Drainelemente) von mind. 10 cm auf den Hauptgebäuden vorzusehen.

Für die Fassadengestaltung der Hauptgebäude sind nicht reflektierende Materialien, wie bspw. Putz, Sichtbeton, zu verwenden. Metallverkleidete Wandflächen sind unzulässig. Die Fassaden sind in gedeckten Farben zu gestalten.

Solaranlagen und Sonnenkollektoren

Auf mind. 50 % der Dachflächen sind Solaranlagen (Photovoltaikanlagen oder Sonnenkollektoren) nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 i. V. m. § 9 Abs. 5 BauGB auszuführen, sind die festgesetzten Maßnahmen (vgl. Festsetzungen Ziff. 7.2 und 7.3) in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde frist- und fachgerecht durch geeignete Fachpersonal umzusetzen, zu betreiben (ökologische Baubegleitung) und zu dokumentieren (§ 17 Abs. 7 BauSchG).

Einfriedigungen

Abweichend von der BayBO sind zum öffentlichen Straßenraum Einfriedigungen (z.B. Staketenzäune aus Holz oder Metall oder Hecken) bis zu einer Höhe von 1,50 m, bezogen auf das geplante Gelände, zulässig.

Einfriedigungen sind mindestens 80 cm von der straßenseitigen Grundstücksgrenze und an den übrigen Grenzen des Geltungsbereichs zurückzusetzen und von Außen zu bepflanzen.

Maschendraht- und Stabgitterzäune sind an Grundstücksgrenzen zum öffentlichen Straßenraum und zu privaten Erschließungsflächen unzulässig, sofern sie nicht in Hecken oder Gehölzstrukturen integriert sind.

Einfriedigungen sind sockellos, für Kleintiere durchlässig, mit mind. 15 cm Bodenfreiheit auszuführen. Einfriedigungsmauern sind unzulässig.

Werbeanlagen, Satellitenempfangsanlagen

Die Errichtung von Werbeanlagen für Eigenwerbung für Nutzungen im Geltungsbereich des Bauabwiesensplan ist im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig. Diese dürfen die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

&lt;