

Planbezeichnung: GEMEINDE EMMERING  
Bebauungsplan Nr. 596 für das Gebiet  
SÜDLICH MITTERFELDWEG  
umfassend die Grundstücke Fl.Nr. 185, 185/5  
und /6, 387/1 und /2  
sowie Teilflächen aus Fl.Nrn. 186 und 587

Entwurfsverfasser: Frank Müller-Diesing  
Dipl. Ing.  
Regierungsbaumeister  
Büro für  
Ortsentwicklungs-  
und Bauplanung  
Main-Ech-Strasse 6  
8300 München 60  
Tel. (089) 8347838

gefertigt am: 13. 3. 1984  
geändert am: 28. 3. 1985  
geändert am: 20. 4. 1985  
geändert am: 1. 10. 1985

Die Gemeinde EMMERING  
erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der  
Fassung der Bekanntmachung vom 18. 8. 1976, geändert durch Gesetz vom  
6. 7. 1979 (GBl. I S. 949), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat  
Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. 10. 1982 (GBl.  
S. 903), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Be-  
kannmachung vom 2. 7. 1982 (GBl. S. 419) und der Verordnung über die  
bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 15. 9. 1977  
(GBl. I S. 1763) diesen Bebauungsplan als

Satzung

FESTSETZUNGEN

- Geltungsbereich  
a) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
b) Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs alle bisherigen rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

- Art der baulichen Nutzung  
a) Das gesamte Bauland ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG in Verbindung mit § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.  
Ausnahmsweise im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.  
b) Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit nicht durch Festsetzung 5.e) bis g) eingeschränkt, allgemein zulässig.

- Maß der baulichen Nutzung  
a) Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze; z.B. 2  
b) Höchstzulässige Geschosshöhe in Quadratmetern innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche; z.B. 160 m<sup>2</sup>

Abweichungen von den festgesetzten höchstzulässigen Geschosshöhen sind insbesondere bei geneigter Grundstücksauflage grundsätzlich zulässig, wenn die Summe der Einzelfestsetzungen innerhalb eines zusammenhängenden Bauzonenfeldes durch entsprechenden Ausgleich eingehalten wird.  
Von der insgesamt zulässigen Geschosshöhe ist in den Vollgeschossen unterhalb des Dachraums nur der Anteil zulässig, der sich nach Berücksichtigung im Dachraum zulässiger Ausbauten ergibt. Für Dachräume, die Vollgeschosse sind, ist die gesamte Geschosshöhe anzurechnen. Für Dachräume, die keine Vollgeschosse sind, ist mindestens ein Drittel der Fläche des Dachgeschosses anzurechnen, wenn sich durch konkrete Planungen nicht ein größerer anzurechnender Anteil ergibt.

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse  
Die Baugenehmigungsbehörde kann in Einvernehmen mit der Gemeinde Abweichungen bis zu 1,50 m als Ausnahme zulassen, soweit hierdurch die Abstandflächen nach Art 6 BayBO nicht unterschritten werden.

- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche  
a) Für das gesamte Baugebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Soweit es das jeweilige Baugrenzprofil zulässt, ist Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienbauweise gleichermäßen zulässig.  
b) Baulinie  
Entlang der Baulinie ist Grenzbebauung zwingend.

Baugrenze  
Die Baugenehmigungsbehörde kann in Einvernehmen mit der Gemeinde Abweichungen von der Baulinie und Überschreitungen der Baugrenze bis zu 1,50 m als Ausnahme zulassen, soweit hierdurch die Abstandflächen nach Art 6 BayBO nicht unterschritten werden. Die Zulässigkeit vorzutretender Bauteile und untergeordneter Vorbauten gem. Art. 6 Abs. 3 Satz 7 BayBO bleibt hiervon unberührt.

- Bauliche Gestaltung  
a) Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens, gemessen von der Oberkante des nächstgelegenen Hoch- bzw. Gelweges, darf 0,30 m nicht überschreiten.  
Lichtgrüben und Abgrabungen an Gebäuden sind nur in eingefriedeten Hausgärten mit einer Breite von höchstens 3 m je Grundstück zulässig. Die Zulässigkeit von Kellerabstufungen bleibt hiervon unberührt.  
Anbauten von Balkonen und Loggien müssen gegenüber Dachflächen und seitlichen Grenzen (bei Kommunbauweise) einen Mindestabstand von 0,75 m haben.

- Für Hauptgebäude und Garagen sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 33 bis 48° zulässig. Für eingeschossige Anbauten ist neben dem Satteldach auch das Pultdach mit gleicher Dachneigung zugelassen, wenn der Pultfirst in ganzer Länge an der Wand und nicht höher als 0,75 m unter der Traufe bzw. dem Ortung eines zweigeschossigen Baukörpers anliegt.  
Die Traufinnenflächen aneinander gebauter Gebäudeteile mit unterschiedlichen Traufhöhen müssen zueinander in mindestens 1,50 m versetzt sein. Satteldächer eingeschossiger Anbauten, deren Traufinnen über die Flucht des zweigeschossigen Gebäudeteils hinausragen, sind umgründet an giebel- und traufseitiger Wand anzusetzen. Sie dürfen nicht höher als 0,75 m unter der Traufhöhe des zweigeschossigen Gebäudes angesetzt werden, wenn sie nicht unmittelbar aus der Dachfläche des zweigeschossigen Gebäudes abgeschleift werden.

- Für jede zusammenhängende Gebäudegruppe ist eine einheitliche Dachneigung zu wählen. Bei Grenzbebauung ist jeweils mindestens eine Wand in Höhe der beiden Satteldachhöhen in gleicher Ebene zum Nachbargebäude fortzuführen. Dachneigung und Dachmaterial sowie Trauf- und Ortungsausbildung sind bei Grenzbebauung einheitlich zu gestalten.  
Dachüberstände vor Wänden und offenen Stützkonstruktionen sind mit höchstens 0,50 m Breite in ortsbühler Holzbauelemente auszuführen. Für die Dachdeckung sind ziegelartige Dachplatten zu verwenden. Die Vordächer unter Kaminen auch mit Kupfer oder dunkel gestrichenen Zinkblech gedeckt werden.  
Kniestöcke über dem zweiten Vollgeschoss sind nur in einer konstruktiven Höhe von 0,30 m über Oberkante Geschosshöhe zulässig.  
Liegende Dachflächenfenster sind nur mit einer lichten Glasfläche von höchstens 0,40 m<sup>2</sup> je Fenster zulässig.  
Dachgauben sind ab 38° Dachneigung und bis zu einer Breite von 1,50 m, Zwerchgiebel bis zu einer Breite von 3,00 m zulässig. Dachneigung und Dachdeckung sowie Trauf- und Ortungsausbildung sind dem Hauptdach anzuschließen. Der seitliche Abstand zwischen Dachfenstern (Zwerchgiebel, Gaube und Dachflächenfenster) muß zueinander und zum Ortung hin mindestens 1,50 m betragen. Doppelgauben ohne Zwischenraum sind hierzulässig.

- Als Wandmaterial der Hauptgebäude und Garagen ist nur heller Verputz und/oder rechte Holzverkleidung zugelassen. Größere Bauteile in den Fassaden, wie Garagentore, Balken- und Außentreppeverkleidungen, Pergolen etc. sind mit farbloch bis mittelbraun lasiertem oder lackiertem Holz auszuführen. Die Verwendung von Zierputz, Keramikverkleidungen, metallenen oder zementgebundenen Fassadenbauteilen sowie von Kunststoffplatten und Glasbausteinen ist unzulässig.  
Dachrinnen, Abflrohröhre und sonstige Verblechungen sind in Kupfer oder dunkel gestrichenen Zinkblech auszuführen. Ungestrichenes Aluminium und ähnlich gestrichene Kunststoffe sind unzulässig.  
Glasflächen sind bei mehr als 0,80 m<sup>2</sup> Größe durch Sparten, Stütze oder Pfeiler zu gliedern. Ausgenommen hiervon sind gartenseitig angeordnete Verglasungen ohne Brüstungen. Glasflächen sind als liegende Rechtecke unzulässig. Fenster und Außentüren sowie Klapp- und Schiebeflächen sind aus farbloch bis mittelbraun lasiertem oder in lackiertem Holz auszuführen.  
Werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche neben den gemäß Festsetzung 7.a) zulässigen Garagen, Gebäude als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO errichtet, darf ihre Grundfläche insgesamt nicht mehr als 9 m<sup>2</sup> je Baugrundstück betragen. Sie sind in Holzbauelemente mit ziegelgedecktem Pult- oder Satteldach auszuführen.  
Das Abstellen von nicht betriebsbereiten Fahrzeugen aller Art sowie 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 Einblick geschützt sind.  
Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind zu überdachen und gegen Einblick zu schützen. Mülltonnenbehälter dürfen nur mit verputzten oder glatten Außenflächen und mit hellen Farben gestrichen errichtet werden. Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanschlußkästen der Versorgungsunternehmen, die der Versorgung der privaten Grundstücke dienen, sind auf diesen Grundstücken unterzubringen.

- Die Baugrundstücke sind, soweit nicht uneingefriedete Grundstücksflächen festgesetzt sind, entlang der Straßenbegrenzungslinie und der Fläche für die Landwirtschaft in einer Höhe von höchstens 1,30 m einzufrieden. Für die Abgrenzung der Hausgärten zur uneingefriedeten Gartenfläche gilt entsprechendes. Auf Festsetzung 9.b) (Lämschutzwand) wird verwiesen.  
Einfriedungen an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auf die gleiche Höhe begrenzt.  
Die in der Planzeichnung gemäß Festsetzung 7.e) und 8.b) festgesetzte uneingefriedete Grundstücksfläche kann, soweit ihre Anordnung in den Grundrissen beachtet wird, ein- oder zweigeschossige Garagenzufahrten und Hauseingänge anstelle, in ihrer Abgrenzung verändert werden.  
Als Einfriedungen sind nur sockellose, senkrechte Holzlatten- oder Staketenzäune, an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen auch hölzerne Maschendrahtzäune zulässig. Bei Holzläden sind gliedernde Elemente aus verputztem Mauerwerk sowie werksteinmäßig bearbeiteten Sichtbeton zugelassen. Gartenseitig sind bei Grenzbebauung anstelle von Zäunen Sichtzäunungen aus Beton oder Holzblenden in einer Höhe von höchstens 2 m und einer Breite von höchstens 3 m zulässig.

- Als Wandmaterial der Hauptgebäude und Garagen ist nur heller Verputz und/oder rechte Holzverkleidung zugelassen. Größere Bauteile in den Fassaden, wie Garagentore, Balken- und Außentreppeverkleidungen, Pergolen etc. sind mit farbloch bis mittelbraun lasiertem oder lackiertem Holz auszuführen. Die Verwendung von Zierputz, Keramikverkleidungen, metallenen oder zementgebundenen Fassadenbauteilen sowie von Kunststoffplatten und Glasbausteinen ist unzulässig.  
Dachrinnen, Abflrohröhre und sonstige Verblechungen sind in Kupfer oder dunkel gestrichenen Zinkblech auszuführen. Ungestrichenes Aluminium und ähnlich gestrichene Kunststoffe sind unzulässig.  
Glasflächen sind bei mehr als 0,80 m<sup>2</sup> Größe durch Sparten, Stütze oder Pfeiler zu gliedern. Ausgenommen hiervon sind gartenseitig angeordnete Verglasungen ohne Brüstungen. Glasflächen sind als liegende Rechtecke unzulässig. Fenster und Außentüren sowie Klapp- und Schiebeflächen sind aus farbloch bis mittelbraun lasiertem oder in lackiertem Holz auszuführen.  
Werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche neben den gemäß Festsetzung 7.a) zulässigen Garagen, Gebäude als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO errichtet, darf ihre Grundfläche insgesamt nicht mehr als 9 m<sup>2</sup> je Baugrundstück betragen. Sie sind in Holzbauelemente mit ziegelgedecktem Pult- oder Satteldach auszuführen.  
Das Abstellen von nicht betriebsbereiten Fahrzeugen aller Art sowie 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 Einblick geschützt sind.  
Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind zu überdachen und gegen Einblick zu schützen. Mülltonnenbehälter dürfen nur mit verputzten oder glatten Außenflächen und mit hellen Farben gestrichen errichtet werden. Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanschlußkästen der Versorgungsunternehmen, die der Versorgung der privaten Grundstücke dienen, sind auf diesen Grundstücken unterzubringen.

- Die Baugrundstücke sind, soweit nicht uneingefriedete Grundstücksflächen festgesetzt sind, entlang der Straßenbegrenzungslinie und der Fläche für die Landwirtschaft in einer Höhe von höchstens 1,30 m einzufrieden. Für die Abgrenzung der Hausgärten zur uneingefriedeten Gartenfläche gilt entsprechendes. Auf Festsetzung 9.b) (Lämschutzwand) wird verwiesen.  
Einfriedungen an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auf die gleiche Höhe begrenzt.  
Die in der Planzeichnung gemäß Festsetzung 7.e) und 8.b) festgesetzte uneingefriedete Grundstücksfläche kann, soweit ihre Anordnung in den Grundrissen beachtet wird, ein- oder zweigeschossige Garagenzufahrten und Hauseingänge anstelle, in ihrer Abgrenzung verändert werden.  
Als Einfriedungen sind nur sockellose, senkrechte Holzlatten- oder Staketenzäune, an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen auch hölzerne Maschendrahtzäune zulässig. Bei Holzläden sind gliedernde Elemente aus verputztem Mauerwerk sowie werksteinmäßig bearbeiteten Sichtbeton zugelassen. Gartenseitig sind bei Grenzbebauung anstelle von Zäunen Sichtzäunungen aus Beton oder Holzblenden in einer Höhe von höchstens 2 m und einer Breite von höchstens 3 m zulässig.

- Als Wandmaterial der Hauptgebäude und Garagen ist nur heller Verputz und/oder rechte Holzverkleidung zugelassen. Größere Bauteile in den Fassaden, wie Garagentore, Balken- und Außentreppeverkleidungen, Pergolen etc. sind mit farbloch bis mittelbraun lasiertem oder lackiertem Holz auszuführen. Die Verwendung von Zierputz, Keramikverkleidungen, metallenen oder zementgebundenen Fassadenbauteilen sowie von Kunststoffplatten und Glasbausteinen ist unzulässig.  
Dachrinnen, Abflrohröhre und sonstige Verblechungen sind in Kupfer oder dunkel gestrichenen Zinkblech auszuführen. Ungestrichenes Aluminium und ähnlich gestrichene Kunststoffe sind unzulässig.  
Glasflächen sind bei mehr als 0,80 m<sup>2</sup> Größe durch Sparten, Stütze oder Pfeiler zu gliedern. Ausgenommen hiervon sind gartenseitig angeordnete Verglasungen ohne Brüstungen. Glasflächen sind als liegende Rechtecke unzulässig. Fenster und Außentüren sowie Klapp- und Schiebeflächen sind aus farbloch bis mittelbraun lasiertem oder in lackiertem Holz auszuführen.  
Werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche neben den gemäß Festsetzung 7.a) zulässigen Garagen, Gebäude als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO errichtet, darf ihre Grundfläche insgesamt nicht mehr als 9 m<sup>2</sup> je Baugrundstück betragen. Sie sind in Holzbauelemente mit ziegelgedecktem Pult- oder Satteldach auszuführen.  
Das Abstellen von nicht betriebsbereiten Fahrzeugen aller Art sowie 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 Einblick geschützt sind.  
Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind zu überdachen und gegen Einblick zu schützen. Mülltonnenbehälter dürfen nur mit verputzten oder glatten Außenflächen und mit hellen Farben gestrichen errichtet werden. Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanschlußkästen der Versorgungsunternehmen, die der Versorgung der privaten Grundstücke dienen, sind auf diesen Grundstücken unterzubringen.

- Die Baugrundstücke sind, soweit nicht uneingefriedete Grundstücksflächen festgesetzt sind, entlang der Straßenbegrenzungslinie und der Fläche für die Landwirtschaft in einer Höhe von höchstens 1,30 m einzufrieden. Für die Abgrenzung der Hausgärten zur uneingefriedeten Gartenfläche gilt entsprechendes. Auf Festsetzung 9.b) (Lämschutzwand) wird verwiesen.  
Einfriedungen an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auf die gleiche Höhe begrenzt.  
Die in der Planzeichnung gemäß Festsetzung 7.e) und 8.b) festgesetzte uneingefriedete Grundstücksfläche kann, soweit ihre Anordnung in den Grundrissen beachtet wird, ein- oder zweigeschossige Garagenzufahrten und Hauseingänge anstelle, in ihrer Abgrenzung verändert werden.  
Als Einfriedungen sind nur sockellose, senkrechte Holzlatten- oder Staketenzäune, an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen auch hölzerne Maschendrahtzäune zulässig. Bei Holzläden sind gliedernde Elemente aus verputztem Mauerwerk sowie werksteinmäßig bearbeiteten Sichtbeton zugelassen. Gartenseitig sind bei Grenzbebauung anstelle von Zäunen Sichtzäunungen aus Beton oder Holzblenden in einer Höhe von höchstens 2 m und einer Breite von höchstens 3 m zulässig.

- Die Baugrundstücke sind, soweit nicht uneingefriedete Grundstücksflächen festgesetzt sind, entlang der Straßenbegrenzungslinie und der Fläche für die Landwirtschaft in einer Höhe von höchstens 1,30 m einzufrieden. Für die Abgrenzung der Hausgärten zur uneingefriedeten Gartenfläche gilt entsprechendes. Auf Festsetzung 9.b) (Lämschutzwand) wird verwiesen.  
Einfriedungen an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auf die gleiche Höhe begrenzt.  
Die in der Planzeichnung gemäß Festsetzung 7.e) und 8.b) festgesetzte uneingefriedete Grundstücksfläche kann, soweit ihre Anordnung in den Grundrissen beachtet wird, ein- oder zweigeschossige Garagenzufahrten und Hauseingänge anstelle, in ihrer Abgrenzung verändert werden.  
Als Einfriedungen sind nur sockellose, senkrechte Holzlatten- oder Staketenzäune, an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen auch hölzerne Maschendrahtzäune zulässig. Bei Holzläden sind gliedernde Elemente aus verputztem Mauerwerk sowie werksteinmäßig bearbeiteten Sichtbeton zugelassen. Gartenseitig sind bei Grenzbebauung anstelle von Zäunen Sichtzäunungen aus Beton oder Holzblenden in einer Höhe von höchstens 2 m und einer Breite von höchstens 3 m zulässig.

- Die Baugrundstücke sind, soweit nicht uneingefriedete Grundstücksflächen festgesetzt sind, entlang der Straßenbegrenzungslinie und der Fläche für die Landwirtschaft in einer Höhe von höchstens 1,30 m einzufrieden. Für die Abgrenzung der Hausgärten zur uneingefriedeten Gartenfläche gilt entsprechendes. Auf Festsetzung 9.b) (Lämschutzwand) wird verwiesen.  
Einfriedungen an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auf die gleiche Höhe begrenzt.  
Die in der Planzeichnung gemäß Festsetzung 7.e) und 8.b) festgesetzte uneingefriedete Grundstücksfläche kann, soweit ihre Anordnung in den Grundrissen beachtet wird, ein- oder zweigeschossige Garagenzufahrten und Hauseingänge anstelle, in ihrer Abgrenzung verändert werden.  
Als Einfriedungen sind nur sockellose, senkrechte Holzlatten- oder Staketenzäune, an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen auch hölzerne Maschendrahtzäune zulässig. Bei Holzläden sind gliedernde Elemente aus verputztem Mauerwerk sowie werksteinmäßig bearbeiteten Sichtbeton zugelassen. Gartenseitig sind bei Grenzbebauung anstelle von Zäunen Sichtzäunungen aus Beton oder Holzblenden in einer Höhe von höchstens 2 m und einer Breite von höchstens 3 m zulässig.

- Die Baugrundstücke sind, soweit nicht uneingefriedete Grundstücksflächen festgesetzt sind, entlang der Straßenbegrenzungslinie und der Fläche für die Landwirtschaft in einer Höhe von höchstens 1,30 m einzufrieden. Für die Abgrenzung der Hausgärten zur uneingefriedeten Gartenfläche gilt entsprechendes. Auf Festsetzung 9.b) (Lämschutzwand) wird verwiesen.  
Einfriedungen an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auf die gleiche Höhe begrenzt.  
Die in der Planzeichnung gemäß Festsetzung 7.e) und 8.b) festgesetzte uneingefriedete Grundstücksfläche kann, soweit ihre Anordnung in den Grundrissen beachtet wird, ein- oder zweigeschossige Garagenzufahrten und Hauseingänge anstelle, in ihrer Abgrenzung verändert werden.  
Als Einfriedungen sind nur sockellose, senkrechte Holzlatten- oder Staketenzäune, an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen auch hölzerne Maschendrahtzäune zulässig. Bei Holzläden sind gliedernde Elemente aus verputztem Mauerwerk sowie werksteinmäßig bearbeiteten Sichtbeton zugelassen. Gartenseitig sind bei Grenzbebauung anstelle von Zäunen Sichtzäunungen aus Beton oder Holzblenden in einer Höhe von höchstens 2 m und einer Breite von höchstens 3 m zulässig.

- Die Baugrundstücke sind, soweit nicht uneingefriedete Grundstücksflächen festgesetzt sind, entlang der Straßenbegrenzungslinie und der Fläche für die Landwirtschaft in einer Höhe von höchstens 1,30 m einzufrieden. Für die Abgrenzung der Hausgärten zur uneingefriedeten Gartenfläche gilt entsprechendes. Auf Festsetzung 9.b) (Lämschutzwand) wird verwiesen.  
Einfriedungen an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auf die gleiche Höhe begrenzt.  
Die in der Planzeichnung gemäß Festsetzung 7.e) und 8.b) festgesetzte uneingefriedete Grundstücksfläche kann, soweit ihre Anordnung in den Grundrissen beachtet wird, ein- oder zweigeschossige Garagenzufahrten und Hauseingänge anstelle, in ihrer Abgrenzung verändert werden.  
Als Einfriedungen sind nur sockellose, senkrechte Holzlatten- oder Staketenzäune, an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen auch hölzerne Maschendrahtzäune zulässig. Bei Holzläden sind gliedernde Elemente aus verputztem Mauerwerk sowie werksteinmäßig bearbeiteten Sichtbeton zugelassen. Gartenseitig sind bei Grenzbebauung anstelle von Zäunen Sichtzäunungen aus Beton oder Holzblenden in einer Höhe von höchstens 2 m und einer Breite von höchstens 3 m zulässig.

- Die Baugrundstücke sind, soweit nicht uneingefriedete Grundstücksflächen festgesetzt sind, entlang der Straßenbegrenzungslinie und der Fläche für die Landwirtschaft in einer Höhe von höchstens 1,30 m einzufrieden. Für die Abgrenzung der Hausgärten zur uneingefriedeten Gartenfläche gilt entsprechendes. Auf Festsetzung 9.b) (Lämschutzwand) wird verwiesen.  
Einfriedungen an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auf die gleiche Höhe begrenzt.  
Die in der Planzeichnung gemäß Festsetzung 7.e) und 8.b) festgesetzte uneingefriedete Grundstücksfläche kann, soweit ihre Anordnung in den Grundrissen beachtet wird, ein- oder zweigeschossige Garagenzufahrten und Hauseingänge anstelle, in ihrer Abgrenzung verändert werden.  
Als Einfriedungen sind nur sockellose, senkrechte Holzlatten- oder Staketenzäune, an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen auch hölzerne Maschendrahtzäune zulässig. Bei Holzläden sind gliedernde Elemente aus verputztem Mauerwerk sowie werksteinmäßig bearbeiteten Sichtbeton zugelassen. Gartenseitig sind bei Grenzbebauung anstelle von Zäunen Sichtzäunungen aus Beton oder Holzblenden in einer Höhe von höchstens 2 m und einer Breite von höchstens 3 m zulässig.

- Die Baugrundstücke sind, soweit nicht uneingefriedete Grundstücksflächen festgesetzt sind, entlang der Straßenbegrenzungslinie und der Fläche für die Landwirtschaft in einer Höhe von höchstens 1,30 m einzufrieden. Für die Abgrenzung der Hausgärten zur uneingefriedeten Gartenfläche gilt entsprechendes. Auf Festsetzung 9.b) (Lämschutzwand) wird verwiesen.  
Einfriedungen an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auf die gleiche Höhe begrenzt.  
Die in der Planzeichnung gemäß Festsetzung 7.e) und 8.b) festgesetzte uneingefriedete Grundstücksfläche kann, soweit ihre Anordnung in den Grundrissen beachtet wird, ein- oder zweigeschossige Garagenzufahrten und Hauseingänge anstelle, in ihrer Abgrenzung verändert werden.  
Als Einfriedungen sind nur sockellose, senkrechte Holzlatten- oder Staketenzäune, an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen auch hölzerne Maschendrahtzäune zulässig. Bei Holzläden sind gliedernde Elemente aus verputztem Mauerwerk sowie werksteinmäßig bearbeiteten Sichtbeton zugelassen. Gartenseitig sind bei Grenzbebauung anstelle von Zäunen Sichtzäunungen aus Beton oder Holzblenden in einer Höhe von höchstens 2 m und einer Breite von höchstens 3 m zulässig.

- Die Baugrundstücke sind, soweit nicht uneingefriedete Grundstücksflächen festgesetzt sind, entlang der Straßenbegrenzungslinie und der Fläche für die Landwirtschaft in einer Höhe von höchstens 1,30 m einzufrieden. Für die Abgrenzung der Hausgärten zur uneingefriedeten Gartenfläche gilt entsprechendes. Auf Festsetzung 9.b) (Lämschutzwand) wird verwiesen.  
Einfriedungen an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auf die gleiche Höhe begrenzt.  
Die in der Planzeichnung gemäß Festsetzung 7.e) und 8.b) festgesetzte uneingefriedete Grundstücksfläche kann, soweit ihre Anordnung in den Grundrissen beachtet wird, ein- oder zweigeschossige Garagenzufahrten und Hauseingänge anstelle, in ihrer Abgrenzung verändert werden.  
Als Einfriedungen sind nur sockellose, senkrechte Holzlatten- oder Staketenzäune, an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen auch hölzerne Maschendrahtzäune zulässig. Bei Holzläden sind gliedernde Elemente aus verputztem Mauerwerk sowie werksteinmäßig bearbeiteten Sichtbeton zugelassen. Gartenseitig sind bei Grenzbebauung anstelle von Zäunen Sichtzäunungen aus Beton oder Holzblenden in einer Höhe von höchstens 2 m und einer Breite von höchstens 3 m zulässig.

- Die Baugrundstücke sind, soweit nicht uneingefriedete Grundstücksflächen festgesetzt sind, entlang der Straßenbegrenzungslinie und der Fläche für die Landwirtschaft in einer Höhe von höchstens 1,30 m einzufrieden. Für die Abgrenzung der Hausgärten zur uneingefriedeten Gartenfläche gilt entsprechendes. Auf Festsetzung 9.b) (Lämschutzwand) wird verwiesen.  
Einfriedungen an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auf die gleiche Höhe begrenzt.  
Die in der Planzeichnung gemäß Festsetzung 7.e) und 8.b) festgesetzte uneingefriedete Grundstücksfläche kann, soweit ihre Anordnung in den Grundrissen beachtet wird, ein- oder zweigeschossige Garagenzufahrten und Hauseingänge anstelle, in ihrer Abgrenzung verändert werden.  
Als Einfriedungen sind nur sockellose, senkrechte Holzlatten- oder Staketenzäune, an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen auch hölzerne Maschendrahtzäune zulässig. Bei Holzläden sind gliedernde Elemente aus verputztem Mauerwerk sowie werksteinmäßig bearbeiteten Sichtbeton zugelassen. Gartenseitig sind bei Grenzbebauung anstelle von Zäunen Sichtzäunungen aus Beton oder Holzblenden in einer Höhe von höchstens 2 m und einer Breite von höchstens 3 m zulässig.

- Die Baugrundstücke sind, soweit nicht uneingefriedete Grundstücksflächen festgesetzt sind, entlang der Straßenbegrenzungslinie und der Fläche für die Landwirtschaft in einer Höhe von höchstens 1,30 m einzufrieden. Für die Abgrenzung der Hausgärten zur uneingefriedeten Gartenfläche gilt entsprechendes. Auf Festsetzung 9.b) (Lämschutzwand) wird verwiesen.  
Einfriedungen an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auf die gleiche Höhe begrenzt.  
Die in der Planzeichnung gemäß Festsetzung 7.e) und 8.b) festgesetzte uneingefriedete Grundstücksfläche kann, soweit ihre Anordnung in den Grundrissen beachtet wird, ein- oder zweigeschossige Garagenzufahrten und Hauseingänge anstelle, in ihrer Abgrenzung verändert werden.  
Als Einfriedungen sind nur sockellose, senkrechte Holzlatten- oder Staketenzäune, an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen auch hölzerne Maschendrahtzäune zulässig. Bei Holzläden sind gliedernde Elemente aus verputztem Mauerwerk sowie werksteinmäßig bearbeiteten Sichtbeton zugelassen. Gartenseitig sind bei Grenzbebauung anstelle von Zäunen Sichtzäunungen aus Beton oder Holzblenden in einer Höhe von höchstens 2 m und einer Breite von höchstens 3 m zulässig.

- Die Baugrundstücke sind, soweit nicht uneingefriedete Grundstücksflächen festgesetzt sind, entlang der Straßenbegrenzungslinie und der Fläche für die Landwirtschaft in einer Höhe von höchstens 1,30 m einzufrieden. Für die Abgrenzung der Hausgärten zur uneingefriedeten Gartenfläche gilt entsprechendes. Auf Festsetzung 9.b) (Lämschutzwand) wird verwiesen.  
Einfriedungen an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auf die gleiche Höhe begrenzt.  
Die in der Planzeichnung gemäß Festsetzung 7.e) und 8.b) festgesetzte uneingefriedete Grundstücksfläche kann, soweit ihre Anordnung in den Grundrissen beachtet wird, ein- oder zweigeschossige Garagenzufahrten und Hauseingänge anstelle, in ihrer Abgrenzung verändert werden.  
Als Einfriedungen sind nur sockellose, senkrechte Holzlatten- oder Staketenzäune, an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen auch hölzerne Maschendrahtzäune zulässig. Bei Holzläden sind gliedernde Elemente aus verputztem Mauerwerk sowie werksteinmäßig bearbeiteten Sichtbeton zugelassen. Gartenseitig sind bei Grenzbebauung anstelle von Zäunen Sichtzäunungen aus Beton oder Holzblenden in einer Höhe von höchstens 2 m und einer Breite von höchstens 3 m zulässig.

6. Öffentliche Verkehrsfläche

- Fahrbahn  
befahrbarer Fahrweg als gesichert genutzte Fläche (Fahr- und Fußgängerverkehr)  
Die Asphaltdecke ist durch Natursteinpflaster handtartig quer zur Fahr-/Fuhrtrichtung und an platzsparenden Ausbauten und Parkbuchten zu gliedern sowie durch Großsteinpflaster an den Rändern niveaugleich abzugrenzen. Die Einmündungsbereiche sind mit Kleinpflaster zu befestigen. Die Asphaltfläche darf insgesamt nicht mehr als 80 % der befestigten Verkehrsfläche betragen.  
 Parkbuchten, gegliedert durch Großsteinpflaster  
selbständiger Geh- und Radweg  
Der Gehweg ist in einer Mindestbreite von 2,25 m mit einer wassergebundenen Decke zu befestigen.

- Straßenschilderträn  
Das Straßenschilderträn ist als Rasenfläche anzulegen, nach Maßgabe der Festsetzung 8.e) mit Büumen zu bepflanzen und in 6 cm zur befestigten Fläche erhöhten, einseitigen Großsteinpflaster einzufassen.

- Straßenschilderträn  
Das Straßenschilderträn ist als Rasenfläche anzulegen, nach Maßgabe der Festsetzung 8.e) mit Büumen zu bepflanzen und in 6 cm zur befestigten Fläche erhöhten, einseitigen Großsteinpflaster einzufassen.

- Straßenschilderträn  
Das Straßenschilderträn ist als Rasenfläche anzulegen, nach Maßgabe der Festsetzung 8.e) mit Büumen zu bepflanzen und in 6 cm zur befestigten Fläche erhöhten, einseitigen Großsteinpflaster einzufassen.

- Straßenschilderträn  
Das Straßenschilderträn ist als Rasenfläche anzulegen, nach Maßgabe der Festsetzung 8.e) mit Büumen zu bepflanzen und in 6 cm zur befestigten Fläche erhöhten, einseitigen Großsteinpflaster einzufassen.

- Straßenschilderträn  
Das Straßenschilderträn ist als Rasenfläche anzulegen, nach Maßgabe der Festsetzung 8.e) mit Büumen zu bepflanzen und in 6 cm zur befestigten Fläche erhöhten, einseitigen Großsteinpflaster einzufassen.

- Straßenschilderträn  
Das Straßenschilderträn ist als Rasenfläche anzulegen, nach Maßgabe der Festsetzung 8.e) mit Büumen zu bepflanzen und in 6 cm zur befestigten Fläche erhöhten, einseitigen Großsteinpflaster einzufassen.

- Straßenschilderträn  
Das Straßenschilderträn ist als Rasenfläche anzulegen, nach Maßgabe der Festsetzung 8.e) mit Büumen zu bepflanzen und in 6 cm zur befestigten Fläche erhöhten, einseitigen Großsteinpflaster einzufassen.

- Straßenschilderträn  
Das Straßenschilderträn ist als Rasenfläche anzulegen, nach Maßgabe der Festsetzung 8.e) mit Büumen zu bepflanzen und in 6 cm zur befestigten Fläche erhöhten, einseitigen Großsteinpflaster einzufassen.

- Straßenschilderträn  
Das Straßenschilderträn ist als Rasenfläche anzulegen, nach Maßgabe der Festsetzung 8.e) mit Büumen zu bepflanzen und in 6 cm zur befestigten Fläche erhöhten, einseitigen Großsteinpflaster einzufassen.

- Straßenschilderträn  
Das Straßenschilderträn ist als Rasenfläche anzulegen, nach Maßgabe der Festsetzung 8.e) mit Büumen zu bepflanzen und in 6 cm zur befestigten Fläche erhöhten, einseitigen Großsteinpflaster einzufassen.

- Straßenschilderträn  
Das Straßenschilderträn ist als Rasenfläche anzulegen, nach Maßgabe der Festsetzung 8.e) mit Büumen zu bepflanzen und in 6 cm zur befestigten Fläche erhöhten, einseitigen Großsteinpflaster einzufassen.

- Straßenschilderträn  
Das Straßenschilderträn ist als Rasenfläche anzulegen, nach Maßgabe der Festsetzung 8.e) mit Büumen zu bepflanzen und in 6 cm zur befestigten Fläche erhöhten, einseitigen Großsteinpflaster einzufassen.

- Straßenschilderträn  
Das Straßenschilderträn ist als Rasenfläche anzulegen, nach Maßgabe der Festsetzung 8.e) mit Büumen zu bepflanzen und in 6 cm zur befestigten Fläche erhöhten, einseitigen Großsteinpflaster einzufassen.

- Straßenschilderträn  
Das Straßenschilderträn ist als Rasenfläche anzulegen, nach Maßgabe der Festsetzung 8.e) mit Büumen zu bepflanzen und in 6 cm zur befestigten Fläche erhöhten, einseitigen Großsteinpflaster einzufassen.

- Straßenschilderträn  
Das Straßenschilderträn ist als Rasenfläche anzulegen, nach Maßgabe der Festsetzung 8.e) mit Büumen zu bepflanzen und in 6 cm zur befestigten Fläche erhöhten, einseitigen Großsteinpflaster einzufassen.

- Straßenschilderträn  
Das Straßenschilderträn ist als Rasenfläche anzulegen, nach Maßgabe der Festsetzung 8.e) mit Büumen zu bepflanzen und in 6 cm zur befestigten Fläche erhöhten, einseitigen Großsteinpflaster einzufassen.

- Straßenschilderträn  
Das Straßenschilderträn ist als Rasenfläche anzulegen, nach Maßgabe der Festsetzung 8.e) mit Büumen zu bepflanzen und in 6 cm zur befestigten Fläche erhöhten, einseitigen Großsteinpflaster einzufassen.

- Straßenschilderträn  
Das Straßenschilderträn ist als Rasenfläche anzulegen, nach Maßgabe der Festsetzung 8.e) mit Büumen zu bepflanzen und in 6 cm zur befestigten Fläche erhöhten, einseitigen Großsteinpflaster einzufassen.

- Straßenschilderträn  
Das Straßenschilderträn ist als Rasenfläche anzulegen, nach Maßgabe der Festsetzung 8.e) mit Büumen zu bepflanzen und in 6 cm zur befestigten Fläche erhöhten, einseitigen Großsteinpflaster einzufassen.

- Randeingrünung, in einer Mindestbreite von 2 m mit heimischen Gehölzen dicht zu bepflanzen  
- zulässige Arten:  
Heimische bodenständige Gehölze mit einem max. 20 %igen Anteil von Ziergehölzen  
- Pflanzgröße:  
Mindestens 100 bis 125 cm, 2 mal verpflanzt.  
- Pflanzdichte:  
Mindestens ein Gehölz pro Quadratmeter.

- Randeingrünung, in einer Mindestbreite von 2 m mit heimischen Gehölzen dicht zu bepflanzen  
- zulässige Arten:  
Heimische bodenständige Gehölze mit einem max. 20 %igen Anteil von Ziergehölzen  
- Pflanzgröße:  
Mindestens 100 bis 125 cm, 2 mal verpflanzt.  
- Pflanzdichte:  
Mindestens ein Gehölz pro Quadratmeter.

- Randeingrünung, in einer Mindestbreite von 2 m mit heimischen Gehölzen dicht zu bepflanzen  
- zulässige Arten:  
Heimische bodenständige Gehölze mit einem max. 20 %igen Anteil von Ziergehölzen  
- Pflanzgröße:  
Mindestens 100 bis 125 cm, 2 mal verpflanzt.  
- Pflanzdichte:  
Mindestens ein Gehölz pro Quadratmeter.

- Randeingrünung, in einer Mindestbreite von 2 m mit heimischen Gehölzen dicht zu bepflanzen  
- zulässige Arten:  
Heimische bodenständige Gehölze mit einem max. 20 %igen Anteil von Ziergehölzen  
- Pflanzgröße:  
Mindestens 100 bis 125 cm, 2 mal verpflanzt.  
- Pflanzdichte:  
Mindestens ein Gehölz pro Quadratmeter.

- Randeingrünung, in einer Mindestbreite von 2 m mit heimischen Gehölzen dicht zu bepflanzen  
- zulässige Arten:  
Heimische bodenständige Gehölze mit einem max. 20 %igen Anteil von Ziergehölzen  
- Pflanzgröße:  
Mindestens 100 bis 125 cm, 2 mal verpflanzt.  
- Pflanzdichte:  
Mindestens ein Gehölz pro Quadratmeter.

- Randeingrünung, in einer Mindestbreite von 2 m mit heimischen Gehölzen dicht zu bepflanzen  
- zulässige Arten:  
Heimische bodenständige Gehölze mit einem max. 20 %igen Anteil von Ziergehölzen  
- Pflanzgröße:  
Mindestens 100 bis 125