

7.9 Pflanzgebote

Entsprechend der Lage der Grünflächen im Talraum werden gemäß der Eingriffsbilanzierung und den daraus ergebenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Ziffer 4 ff.) sehr differenzierte Pflanzgebote festgesetzt.

Die Pflanzlisten im Textteil sind eine Auswahlliste der zu verwendenden Gehölze.

7.10 Pflanzbindungen

Die im Zuge der Bestandsaufnahme als erhaltenswert kartierte Bäume und Gehölze werden mit einer Pflanzbindung versehen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen.

8. Örtliche Bauvorschriften

Die Örtlichen Bauvorschriften orientieren sich an der landwirtschaftlich geprägten Umgebung. Die bestehenden und geplanten Nutzungen lassen keine Wohngebäude erwarten; die für Wohngebiete bewährten Festsetzungen werden gleichwohl beibehalten.

8.1 Äußere Gestaltung

Die Außenwände sind zu verputzen oder zu verschalen. Die Verwendung grell leuchtender Farben ist nicht zulässig.

8.2 Dachform und Dachneigung, Dachbegrünung

Aufgrund des ländlich geprägten Erscheinungsbildes von Geifertshofen wird die Auswahl der **Dachformen** auf gleichseitig geneigte Satteldächer, Krüppelwalmdächer, Pultdächer oder versetzte Pultdächer beschränkt. Deren **Dachneigung** muss in einer Spanne zwischen 12° und 38° ausgeführt werden.

Die **Dacheindeckung** soll in Angleichung an die bestehende Bebauung mit roten Ziegeln oder Dachsteinen erfolgen. Zulässig sind in untergeordnetem Maß auch transluzente Materialien und metallfarbene Materialien wie Kupfer und andere Bleche.

Aus energetischen und ökologischen Gründen sind **Dachbegrünungen** und **Solaranlagen** allgemein zulässig.

Dachaufbauten (Dachgauben) sind zulässig, werden jedoch zur Harmonisierung der Dachlandschaft in Anordnung und Ausmaßen beschränkt.

Angebaute **Garagen** und **Nebenanlagen** sind in Dachform, -neigung und -deckung dem Hauptgebäude anzupassen.

Ist auf Garagen und Nebengebäuden eine Dachbegrünung vorgesehen, so können diese auch als Flachdach ausgeführt werden.

8.3 Zwerchbauten

Zwerchbauten sind zulässig, werden jedoch aus städtebaulichen Gründen in Anordnung und Ausmaßen beschränkt. Für die Eindeckung werden keine Festsetzungen getroffen.

8.4 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen einschl. Fernmeldeleitungen sind wegen der Beeinträchtigung des Siedlungsbildes aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig.

8.5 Einfriedigungen, Stützmauern

Die **Einfriedigungen** werden hinsichtlich ihrer Lage zu den öffentlichen Verkehrsflächen in ihrer Gestaltungsfreiheit aus städtebaulichen Gründen beschränkt:

Als Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

- Drahtzäune mit davorliegender Gehölzabpflanzung oder Holzzäune mit senkrechter Lattung, Zaunhöhe max. 1,0 m
- geschnittene Hecken, Höhe max. 1,0 m

Für (Pferde-)Koppeln werden keine Festsetzungen getroffen.

Immergrüne Hecken aus Nadelgehölzen sind aus gestalterischen und ökologischen Gründen nicht erwünscht und somit unzulässig.

Geländebefestigungen an Böschungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche (**Stützmauern**) sind ausschließlich aus kleinformatischen Steinen herzustellen.

Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Stützmauern, Einfriedigungen und Koppeln ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten, damit das Lichtraumprofil der Straße nicht eingeschränkt wird.

Einfriedigungen und Stützmauern sind in den Planunterlagen unter Angabe von Höhe und Material darzustellen.

8.6 Stellplätze

Pro Wohnung sind 2 **Stellplätze** vorgeschrieben. Die höhere Stellplatzanzahl ist bedingt durch den hohen Motorisierungsgrad im ländlichen Raum.

8.7 Zulässigkeit von Werbeanlagen

Aufgrund der Lage am Ortsrand und des gesamten Ortsbildes von Geifertshofen sind Werbeanlagen unzulässig.

9. Verkehr

9.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz

Das Baugebiet wird im Norden an die K 2625 Geifertshofen - Kottspiel über den Flurweg Nr. 744/1 angeschlossen.

9.2 Innere Erschließung

Im westlichen Teil wird die Ausbaubreite des bestehenden Weges auf 4,75 m festgesetzt. Alle anderen Wege bleiben unverändert. Die zukünftigen Nutzungen müssen sich auch hinsichtlich ihres Anspruches an die Erschließung an die vorhandene Situation anpassen.

Auf das Flurstück Nr. 771 darf nur über die private Grünfläche im Westen mit max. 2 Zufahrten von je max. 6,0 m zugefahren werden.