

D. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. **GELTUNGSBEREICH**
Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Geltungsbereich festgelegt und ergänzt.
2. **EINBEZIEHUNGSSATZUNG**
Die innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Grundstücke werden durch die Einbeziehungssatzung in den Innenbereich mit einbezogen. Demzufolge richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben (§ 29 BauGB) innerhalb der in Nr. 1 festgelegten Grenzen der Einbeziehungssatzung nach § 34 BauGB
3. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
Anzahl der zulässigen Wohneinheiten: Vier Wohneinheiten je Wohnhaus zulässig.

Grundflächenzahl (GRZ): 0,3
4. **VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE, ZUFahrTEN UND ZUGÄNGE**
Aufstellflächen und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (Schotterrasen, Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen, wassergebundene Decken u. ä.)
5. **STELLPLÄTZE**
Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schweitenkirchen in der jeweils gültigen Fassung erforderlich. Im Bereich der Garagenzufahrten ist ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein mind. 5,0 m tiefer Stauraum vorzusehen
6. **PRIVATE GRÜNFLÄCHE ALS HAUSGÄRTEN:**
Die private Gartengestaltung sollte möglichst naturnah und mit Pflanzen erfolgen, die als Insektenweide während der Hauptvegetationszeit dienen. Je 200 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.
Mindestpflanzqualität:
Bäume: Hei, 2 x v, 150-200 cm
Sträucher: Str. 2 x v, 60-100 cm

Mögliche Pflanzenauswahl:
Wegelin Arten
Forsythie
Syringa refl. (Flieder)
Jasmin (Pfeifenstrauch)
Bäume:
Acer campestre (Feldahorn)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Tilia cordata (Linde)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Obstbäume, Hochstamm in Sorten mit geringer Anfälligkeit gegen Feuerbrand

Zeitpunkt der Pflanzung:
Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind jeweils spätestens in der der Nutzungsaufnahme der Gebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen und abzuschließen.

Alle festgesetzten Pflanzungen sind nach der Herstellung artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang sind die Pflanzungen in der festgesetzten Mindestqualität und spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
7. **GEHÖLZBESTAND**
Der vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten und während der Bauphase mit geeigneten Mitteln zu schützen (Wurzelschutzvorhang, Schutzzaun etc.)