

# ZEICHENERKLÄRUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

## A. FESTSETZUNGEN

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeine Wohngebiete

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1,3 Geschossflächenzahl

0,5 Grundflächenzahl

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

### BAUWEISE: BAULINIEN: BAUGRENZEN

 Festzusetzende Baulinie

 Festzusetzende Baugrenze

### VERKEHRSELÄCHEN

▼▲ Zu- und Ausfahrt

### GESTALTUNG

FD Flachdach

PD Pultdach

D < 25° Dachneigung flacher als 25 Grad

←→ Firstrichtung

### SONSTIGES

TGa Tiefgarage

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

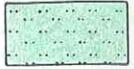
 Rampe überdacht und seitlich geschlossen

 Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

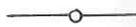
 Flächen für Gemeinbedarf

 Feuerwehruzufahrt

## GRÜNORDNUNG



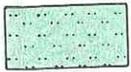
## B. HINWEISE



177/5



## GRÜNORDNUNG



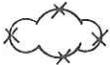
Grünflächen



Zu erhaltender Einzelbaum (über 80cm Stammumfang)



Zu fällender Baum



Zu fällende Gehölzgruppe

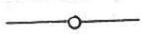


Zu pflanzender Einzelbaum



Zu pflanzende Gehölzgruppe

## B. HINWEISE



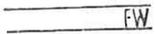
Grundstücksgrenze



Vorgeschlagene Form der Baukörper

177/5

Flurstücksnummer



Fußweg

DIE STADT DORFEN ERLÄSST AUFGRUND DER PARAGRAPHEN 1, 2, 9 UND 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB), ART. 98 DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG (BayBO) I. D. F. V. 01.06.1994 U. ART. 23 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO) V. 31.05.1978 FÜR DAS PLANGEBIET "BACHMAYER STADL" DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS

## SATZUNG

### I. AUSWEISUNGEN UND FESTSETZUNGEN

1.

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß §4 BauNVO festgesetzt. Ausgeschlossen werden die unter Punkt 3, Nummer 4 und 5 aufgeführten Nutzungen.

2.

#### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,5,  
die Geschosflächenzahl (GFZ) mit 1,3 festgesetzt.

Die Anzahl der Vollgeschosse (Z) beträgt III, Aufenthaltsräume in anderen Geschossen über den zulässigen Vollgeschossen sind nicht zulässig.

3.

#### SONSTIGE FESTSETZUNGEN

3.1.

Innerhalb der gesondert gekennzeichneten Flächen sind zusätzliche, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Speisewirtschaften und sonstige Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke im Erdgeschoß zulässig. (§4 Absatz 2, 3 BauNVO)

Hierbei sind Abweichungen von den Abstandsflächenregelungen zulässig, falls keine Wohnräume beeinträchtigt werden. (Art. 7 Abs. 1 Satz 1 BayBO)

3.2.

Die Höhe des Erdgeschoß-Rohfußbodens muß mindestens 439,12 m ü.N.N. (HQ100) betragen. Im Bereich der Isener Straße muß daher der Vorgartenbereich bis zur Grundstücksgrenze aufgeschüttet und durch Mauern von maximal 1,00 Meter Höhe zur Straße hin abgestützt werden (außerhalb der Baugrenzen / Baulinien).

Wichtige Gebäudeteile, insbesondere Keller und Tiefgaragen, sind mindestens 0,5 m über HQ 100 gegen das Eindringen von Hochwasser zu sichern ( $439,12 + 0,50 = 439,62$  m ü. N.N.).

## 3.3.

Die maximale Wandhöhe beträgt  
zum Herzoggraben für die Laubengänge 9,2 m, für die massiven Baukörper 8,6 m,  
zur Isener Straße für massive Baukörper 10,3 m.  
Bezugshöhe ist das Staßenniveau am Isener Tor (439,36 m ü. N. N.)

## 3.4.

Das dritte Obergeschoß der massiven Baukörper muß gestalterisch von den unteren  
Geschoßen abgesetzt werden.

## 3.5.

Alle Gebäude sind mit Pultdächern mit max. 25° Dachneigung auszuführen, mit Ausnahme  
von erdgeschossigen Gebäudeteilen; diese können als begrünte Flachdächer ausgeführt  
werden.

Die Firstrichtung liegt immer in Längsrichtung des Gebäudes.

Die Anordnung von Fenstern für Schlaf-, Wohn- und Kinderzimmer an den der Schreinerei  
(Fl.Nr. 189) zugewandten Giebelfassaden wird ausgeschlossen. Fenster von Schlaf-, Wohn-  
und Kinderzimmern zur Isener Straße sind mit Schallschutzklasse 3 auszustatten.

*Hinweis:*

Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung sind die zum Schutz des Wohnhauses auf Fl.Nr. 189 erforderlichen  
konkreten Vorkehrungen (z.B. Errichtung einer Lärmschutzeinrichtung, Verlängerung der Rampenbebauung)  
vorzusehen bzw. zu beauftragen.

Zur Deckung geneigter Dächer dürfen nur naturrote Ziegel / Pfannen oder Blech verwendet  
werden.

Für Vordächer, Laubengänge und kleinere Anbauten sowie die Abfahrt zur Tiefgarage ist  
Glas- bzw. Blechdeckung möglich.

## 3.6.

Notwendige Stellplätze und die zugehörigen Nebeneinrichtungen sind in einem  
Garagengeschoß unterzubringen, das vollständig unterhalb der Geländeoberfläche liegt.  
(§12 BauNVO)

Der Stellplatzschlüssel richtet sich nach der Anzahl der Stellplätze und den Richtzahlen der  
IMBek. Vollzug der Art. 58 / 59 BayBo vom 12.02.1978. Für Gebäude mit  
Altenwohnungen wird eine Zahl von 0,75 Stellplätzen je Wohnung mit zugehörigen  
Nebenflächen, die der Betreuung der Bewohner dienen, festgelegt.

## 3.7.

Ausserhalb der mit Baulinien und Baugrenzen bezeichneten überbaubaren Flächen dürfen  
Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO nicht errichtet werden.

## 3.8.

Mülltonnen und sonstige Abfallbehälter sind auf vor Einsicht geschützten  
Grundstücksflächen oder in einem Geschoß unterhalb der Geländeoberfläche  
unterzubringen.

## II. PFLANZAUFLAGEN

---

1.

### PFLANZUNGEN

Die im Plan dargestellten, verbindlichen Pflanzungen im Bereich der öffentlichen und privaten Grünflächen erfolgen durch folgende Bäume:

#### Großkronige Bäume

---

Solitär,		4xv., mB., 350-400
oder Hst bzw. Stammbusch		3xv., mB., STU 18-20cm
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	
Fraxinus excelsior	Esche	
Quercus robur	Stiel-Eiche	
Tilia cordata	Winter-Linde	

#### Kleinkronige Bäume

---

Solitär,		3xv., mB., 300-500
oder Hst bzw. Stammbusch		3xv., mB., STU 16-18cm
Alnus incana	Grau-Erle	
Betula pendula	Sand-Birke	
Carpinus betulus	Hainbuche	
Prunus avium	Vogel-Kirsche	
Sorbus aucuparia	Eberesche	
Obstbäume	Hochstamm	

Von den im Bebauungsplan festgesetzten Lagefestsetzungen kann geringfügig abgewichen werden.

2.

### UNTERPFLANZUNGEN

Eine Unterpflanzung im Bereich der öffentlichen und privaten Grünflächen erfolgt durch folgende Sträucher:

Cornus sanguinea	Hartriegel	2xv., oB., 100-150cm
Corylus avellana	Hasel	
Crataegus monogyna	Weißdorn	
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	
Ligustrum vulgare	Liguster	
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	
Prunus spinosa	Schlehe	
Rhamnus frangula	Faulbaum	
Rosa canina	Hunds-Rose	
Salix caprea mas	Sal-Weide	
Salix purpurea	Korb-Weide	
Sambucus nigra	Holunder	
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	

3.

PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Die im Plan dargestellten, schützenswerten Großbäume sind zu erhalten und im Falle von Baumaßnahmen entsprechend zu schützen.

Je 300qm Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Baum oder zwei kleinkronige Bäume zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sowie der Bestand sind anrechenbar.

Kugelförmige Bäume sind zusätzlich -falls raumbildend notwendig- zulässig.

Mindestens 10% der nicht überbauten Flächen sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Neben den Gehölzen der Pflanzliste können hierbei auch bis zu 30% Ziergehölze verwendet werden. Koniferen und buntblättrige Laubgehölze sind jedoch nicht zulässig.

Die nicht bebauten Teile der Grundstücksfläche dürfen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang befestigt werden. Stellplätze müssen mit einem versickerungsfähigen Belag, wie z.B. Rasenpflaster oder Pflaster mit Rasenfuge befestigt werden.

Größere fensterlose Fassaden sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. In jedem Falle ist die Fassade entlang der Isener Stzrasse mit Kletterpflanzen zu versehen.

Auf der Tiefgarage sind im Bereich der Vegetationsflächen mindestens 20cm lehmiges Material und 60cm Oberboden aufzubringen.

Zur öffentlichen Grünfläche des Stadtparkes ist durch entsprechende, anschließende Bepflanzung ein Zusammenhang herzustellen.

Dem Eingabeplan ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes beizufügen, der die grünordnerischen Festsetzungen berücksichtigt.

4.

PFLANZUNGEN UND PFLEGE:

Die Pflanzungen der Bäume und Sträucher in den privaten Grünflächen hat spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Bezug des jeweiligen Gebäudes zu erfolgen.

Es ist darauf zu achten, daß der Wurzelbereich der Bäume frei von Ver- und Entsorgungsleitungen bleibt.

Die nach den Festsetzungen neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten, bei alters- oder krankheitsbedingtem Ausfall sind sie gemäß den Angaben des Bebauungs- und Grünordnungsplanes art- und größengleich zu ersetzen.