

A) Festsetzungen

a) zeichnerische Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen



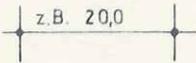
Baulinie



Baugrenze



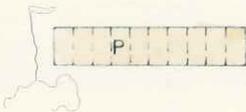
einzuhaltende Firstrichtung



Maßangaben in Metern



Öffentliche Verkehrsflächen



Öffentliche Parkflächen



Reihen- oder Einzelgaragen



Tiefgarage



Gemeinschaftsstellplätze, nicht öffentlich



Traße-Station

0

Offene Bauweise

9

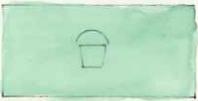
Geschlossene Bauweise



Zwingend vorgeschriebene Bepflanzung von standortgerechten Bäumen und Strüchern. Ausführung bis spätestens Bauvollendung.



Stellung der baulichen Anlagen



Grünfläche mit Kinderspielplatz

z.B. (II)

Geschoßzahl zwingend

GRZ 0,4

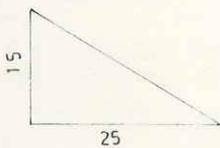
GFZ 0,8

Grundflächenzahl } bei 2-geschoßigen
Geschoßflächenzahl } Bauten

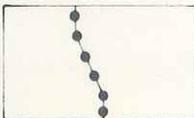
GRZ 0,4

GFZ 1,05

Grundflächenzahl } bei 3- und 4-geschoßigen
Geschoßflächenzahl } Bauten



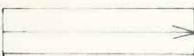
Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung, Bepflanzung und Lagerung von Gegenständen über 1 m Höhe über Oberkante in Straßenmitte freizuhalten.



Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 4 VO)



Durchgang



Tiefgaragenrampe



Tiefgaragenrampe überdacht

b) textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237) festgesetzt.

- Zulässig sind
1. Wohngebäude
 2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Maß der baulichen Nutzung

In die Grundstücke wurden richtungsweisend jeweils das Maß der baulichen Nutzung eingetragen; ansonsten gilt der § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung und den darin angegebenen Höchstwerten für Grundflächenzahlen und Geschößflächenzahlen. Diese dürfen nicht überschritten werden, auch dann nicht, wenn nach den in den Planzeichnungen festgesetzten Baugrenzen eine umfangreichere Nutzung möglich wäre. Die Baugrenzen gewähren nur ein Wahlrecht hinsichtlich der Lage des Gebäudes im Grundstück.

Für das Grundstück mit den 3- und 4-geschoßigen Baukörpern wird eine Geschößflächenzahl 1,05 festgelegt, dies ist ein Mittel aus der Geschößflächenzahl 1,0 für 3-geschoßige Bauten und 1,1 für 4-geschoßige Bauten.

Die festgesetzten Nutzungsziffern (BIZ und BFZ) gelten für den jeweiligen Bereich der im Plan dargestellten Abgrenzung. Durch Grundstücksteilungen sich ergebende Grundstückemehrungen oder -minderungen der Nutzungsziffern sind im Rahmen der gesamten Nutzung zulässig.

Bauweise

- 1) Im gesamten Geltungsbereich gilt sowohl die offene Bauweise als auch die geschlossene Bauweise. Die entsprechende Bauweise ist jeweils gekennzeichnet.
- 2) Für jede Wohneinheit ist mind. 1 Garage oder 1 Garagenstellplatz bzw. 1 Tiefgaragenstellplatz zu errichten. Bei Eigentums- oder Mietwohnungsanlagen ist zusätzlich für je 5 Wohneinheiten ein Besucherstellplatz zu errichten. Als Besucherstellplätze gelten ausdrücklich die öffentlichen Parkflächen im Geltungsbereich. Die Garagen müssen an ihrer Einfahrts- (Tor-) Seite einen Abstand von mind. 5 m (Garagenvorfahrt) zur Begrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.
- 3) Die Tiefgarage ist so zu planen, daß die Tiefgaragendecke nicht über Geländeoberkante liegt. Die Tiefgarage ist so auszubilden, daß bei Bedarf die darüberliegenden Stellplätze durch Garagen ersetzt werden können.
- 4) Weitere gesonderte Nebengebäude sind nicht zulässig.

Gestaltung der Gebäude

- 1) Für die Gebäude sind Satteldächer vorgeschrieben. Die Dacheindeckung ist mit dunkelbraunen Pfannen bzw. Betondachsteinen vorzunehmen.
- 2) Zusammengebaute Garagen sind hinsichtlich Bauhöhe, Dachform und Dacheindeckung einheitlich zu gestalten.

- 3) Bei Satteldächern muß die Dachneigung zwischen 16° und 30° liegen. Das Gebäudemäß in der Firstrichtung muß mindestens 20 % länger sein als die Giebelseite. Sowohl bei den Reihenhäusern als auch bei den Geschosßbauten ist ein Kniestock bis 50 cm, gemessen von der letzten Geschosßdecke, zulässig.

Bei den Reihenhäusern kann das Dachgeschoß als Hobbyraum oder staubfreie Kammer ausgebaut werden.

- 4) Bei Eigentums- oder Mietwohnungsanlagen ab 15 Wohneinheiten ist der Müll in Sammelanlagen innerhalb des Gebäudes oder in Großraumtonnen außerhalb des Gebäudes zur Abfuhr bereitzustellen. Ansonsten sind die Mülltonnen in Müllschrankanlagen (Müllboxen) im Zusammenhang mit den Garagenreihen oder mit den Gebäuden unterzubringen. Die Festlegung erfolgt in jedem Fall mit den Eingabeplänen.
- 5) Anstelle von Einzelantennen wird bei den Geschosßbauten nur eine Gemeinschaftsantenne zugelassen.
- 6) Der Erdgeschoßfußboden darf bei Geschosßbauten nicht höher als 1,25 m über Geländeoberkante liegen.
- 7) Der Erdgeschoßfußboden darf bei Reihenhäusern nicht höher als 50 cm über Geländeoberkante liegen.

Einfriedungen

a) Einfriedungen von Reihenhäusern

- 1) Die Hausgärten dürfen zum Nachbarn hin mit Holzpflocken und verzinkten Spanndrähnen abgeteilt werden. Die Pflöcke dürfen maximal 35 cm hoch sein. Eine beidseitige Bepflanzung ist möglich.
- 2) Die Vorgärten (Hauseingangsseite) müssen grundsätzlich offen bleiben und zwar sowohl da, wo die Häuser an Wohnwegen liegen als auch bei öffentlichen Straßen.
- 3) Die Hausgärten dürfen zum angrenzenden Wohnweg bzw. zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen mit Maschendrahtzäunen oder Jägerzäunen in einer Höhe von maximal 80 cm eingezäunt werden. Bei Eckhäusern zählt die Hausseite als Hausgarten. Bei Verwendung von Maschendraht ist eine Hinterpflanzung von Zierhölzern notwendig.

b) Geschosßbauten

- 1) Die Gärten müssen grundsätzlich offen bleiben.
- 2) Im Hausgartenbereich sind niedrige lebende Hecken zur Abteilung einzelner Wohnungsgärten zulässig.

Abstandsflächen

Die Abstandsflächen dürfen von der Wandmitte eines jeden Hauses bis zur halben Tiefe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen reichen.

Abweichende Abstandsflächen

Soweit sich bei der Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen Abstandsflächen ergeben, die geringer sind als Art. 6 und 7 der BayBO verlangt, werden diese ausdrücklich für zulässig erklärt (abweichende Abstandsfläche).

Versorgungsleitungen

Alle Versorgungsleitungen sind zu verkabeln.

B) Hinweise

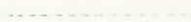
a) zeichnerische Hinweise



bestehende Grundstücksgrenzen



geplante Grundstücksgrenzen



Grundstücksgrenzen, die aufgehoben werden sollen

z. B. 625/2

Flurstückennummern



vorhandene Hauptgebäude/Nebengebäude



abzureißende Gebäude

▽△

Zufahrt und Abfahrt

b) textliche Hinweise

Anteile öffentlicher Verkehrsflächen, die auf die Flurnummern 024, 024, 023, 023/1, 022/3, 022/4, 020/4, 020/7 und 020/9 fallen, werden bei Bedarf nachträglich ausgebaut.

Die lebende Hecke entlang den Grundstücksgrenzen von Flurnummer 020/11 kann solange erhalten bleiben, bis das 2-geschößige Gebäude errichtet wird.

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgung und an die zentrale Kanalisation anzuschließen.