



A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN


1. Geltungsbereich


- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

2. Aufteilung des Bebauungsplans in Baubereiche

- 2.1  Baubereich, z.B. Baubereich A

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1  Zahl der Vollgeschosse zwingend, z.B. 2 Vollgeschosse zwingend

- 3.2  Höchstzulässige Geschossfläche in Quadratmeter innerhalb einer Überbaubaren Fläche, z.B. 1170qm

4. Baulinien und Baugrenzen


- 4.1  Baulinie

- 4.2  Baugranze

5. Bauweise


- 5.1  Nur Einzelhäuser zulässig

- 5.2  Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

- 5.3  Nur Hausgruppen zulässig


- 5.4 g Geschlossene Bauweise


6. Öffentliche Verkehrsflächen




- 6.1  Verkehrsflächen, Straßen und Gehbahnen

- 6.2  Parkstreifen

- 6.3  Fußweg

- 6.4  Überdeckter Fußgängerdurchlaß

- 6.5  Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in Metern, z. B. 40m/15m.
Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung und Bepflanzung sowie Ablagerung von Gegenständen über 1,0m Höhe, gemessen von der Straßenoberkante am angrenzenden Fahrbahnrand unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einstel-
tende, hochstammige, in Sichthöhe unbilligte.

- 6.4  Straßenbegrenzungslinie
- 6.7  Straßeneinmündungsradius, z. B. r=6m
- 6.8  Straßenbegleitgrün

7. Grünflächen

- 7.1  Öffentliche Grünfläche














Öffentliche Grünfläche, mindestens 60 Quadratmetern, Größe und Ausstattung gemäß DIN 13034;

- 1 = Kinder bis 6 Jahre
- 2 = Kinder 6 - 12 Jahre
- z. B. 1 = 60qm

Die Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 21.6.1976 über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen (LUMBl. Nr. 7/6 vom 27.8.1976) ist zu beachten.

8. Sonstige Festsetzungen

- 8.2  Fläche für Garagen
- 8.2  Fläche für Gemeinschaftsgaragen
- 8.3  Ein- und Ausfahrt
- 8.4  Wagenwaschplatz, überdeckt
- 8.5  Vorgeschriebene Hauptfahrichtung
- 8.6  Maßzahl in Metern, z.B. 20 m
- 8.7  Vorgeschriebene Schallschutzzüne (vgl. auch Festsetzung Nr. B10.2)
- 8.8  Standort für Müllsammelraum (siehe Textfestsetzung Nr. B2)
- 8.9  Staffelung vorgeschrieben
- 8.10  Pultdach in Pfeilrichtung steigend
- 8.11  Trafostation

9. Grundstücke für den Gemeinbedarf

- 9.1  Kindergarten

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Das Bauland aller Baubereiche ist nach § 9 BBauG und nach § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

2. Nebenanlagen

- 2.1 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig.
- 2.2 Die Errichtung von Einfriedungen ist nur nach Maßgabe der Textfestsetzung Nr. 7 zulässig.
- 2.3 Bewegliche Abfallbehälter sind in überdachten, gut entlüfteten und gegen Einblick geschützten Sammelräumen unterzubringen (vgl. A 8.8).

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Als Maß der baulichen Nutzung für das gesamte Gebiet des Bebauungsplans mit ca. 47 922 qm Bauland ist festgesetzt:

Die Geschossfläche max. 24 820 qm.

- 3.2 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung im einzelnen ist durch die Festsetzung der Summe der Geschossflächen in den überbaubaren Flächen fixiert.

- 3.3 In den eingeschossig überbaubaren Flächen des Baubereichs B sind nur Garagen und Nebenräume bis zu 50 qm zulässig.

- 4.1 Soweit sich bei der Ausnutzung der überbaubaren Grundstückflächen Abstandsflächen ergeben, die geringer sind als es Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO vorschreiben, werden diese ausdrücklich für zulässig erklärt. Die Mindestabstandsflächen sind einzuhalten.

5. Öffentliche Wege

- 5.1 Die öffentlichen Wege werden mit einer Breite von 3,25 m festgesetzt, sofern sie nicht anders vermaßt sind.

6. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

- 6.1 Die baulichen Anlagen haben hinsichtlich der äußeren Gestaltung folgenden Anforderungen zu entsprechen:
- 6.1.1 Die Dächer der zweigeschossigen Einfamilienhausbebauung müssen für alle Häuser einer zusammenhängenden Gruppe einheitlich ausgebildet werden. Die vorgeschriebene Dachneigung (einschl. der Pultdächer) beträgt in den Baugebieten B, E, F einheitlich $30 - 35^\circ$, im Baugebiet A $35 - 37^\circ$. Bei den einhöftigen Häusern des Baublocks B b sind auf der der Straße zugewandten Seite Dachneigungen bis zu 45° zulässig.
- 6.1.2 Die Dächer der eingeschossigen Zwischenbauten im Baubereich B sind mit Ziegeln zu decken, vorgeschriebene Dachneigung $30 - 35^\circ$.
- 6.1.3 Für alle Einfamilienhäuser mit der gleichen Geschosshöhe darf nur ein einheitliches Dachdeckungsmaterial verwendet werden.
- 6.1.4 Kniestöcke (Drempel) sind nur bis zu einer Höhe von max. 30 cm über Oberkante Rohdecke des obersten Vollgeschosses zulässig.
- 6.1.5 Liegende Dachfenster sind nur bis zu einer Größe von 1,0qm Glasfläche zulässig
- 6.1.6 Als Materialien sind zugelassen: gestrichener bzw. fluatierter Sichtbeton, verputztes Mauerwerk, kleinformatige anthrazitfarbige Asbestzementverkleidungen, lackiertes oder lasiertes Holzwerk.
- 6.1.7 Für Sichtblenden oder Pergolen ist als Material nur Holz zulässig. Sie müssen für alle Häuser einer zusammenhängenden Gruppe einheitlich ausgebildet werden.
- 6.2 Die oberirdischen Garagen sind einheitlich zu gestalten.
Zulässige Dachformen: Flachdach und Satteldach
Zulässige Wandhöhe max. 2,75 m.

Die Einfahrten zu den Garagenhöfen sind mit einem Sturz aus Beton oder Holz zu überdecken.

- 5.3 Bei den Reihenhausgruppen sind nur Gemeinschaftsantennen zulässig.
- 6.4 Die Höhe der Oberkante der Untergeschoßrohdecke, bemessen von der fertigen Fuß- bzw. Wohnwegoberkante, ist wie folgt festgesetzt:
Im Baubereich A max. 30 cm, für alle übrigen Baubereiche max. 50 cm
- 6.5 Sonnenkollektoren und Energiedächer (diese auch an Fassadenteilen) sind zulässig, Form und Anbringung sind jedoch im Einvernehmen mit dem Kreisbauamt festzulegen

7. Verbot sowie Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

- 7.1 Die Baugrundstücke für Reihenhäuser dürfen auf der Eingangsseite nicht eingefriedet werden.
- 7.2 Die Grundstücke sind auf der Gartenseite einzufrieden. Zulässiges Material: Rostgeschützter Maschendrahtzaun mit Hecke hinterpflanzt. Einfriedungshöhe: max. 0,80 m über Geländeoberkante.
- 7.3 An den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen sind Mauern vorzusehen. Zulässiges Material: Beton oder verputztes Mauerwerk gestrichen. Einfriedungshöhe: 1,75 m über Geländeoberkante.
- 7.4 Anstelle der Mauern können einheitlich für das gesamte Baugebiet geschlossene Holzzäune vorgesehen werden.

8. Zuordnung der Gemeinschaftsanlagen

- 8.1 Die im Baubereich A gelegenen Gemeinschaftsgaragen sind den Häusern dieses Bereichs zugeordnet.

9. Grünordnungsplan

- 9.1 Die für den Bebauungsplan verbindlichen Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie für die Gestaltung und Ausstattung der Kinderspielplätze ergeben sich aus dem Grünordnungsplan.

Der Grünordnungsplan, erstellt durch Prof. Karl Kagerer, Ismaning, ist Bestandteil dieses Bebauungsplans.

Aufgestellt, 2. April 1975.

letztmalig geändert am 15.04.1985.

10.1

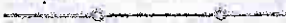






Gebüdesseiten, für die Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind sowie Art und Umfang der Maßnahmen gehen aus dem Schallschutzgutachten des Ingenieurbüros Dipl. Ing. Peter Niggli, Otobrunn hervor, Ursprungsgutachten 5.11.1984 letztendlich geändert am 15. 4. 1985.
Das Schallschutzgutachten ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

10.2

Die mit Planzeichen A 8.7 festgesetzten Schallschutzzäune müssen eine Höhe von 2,0m* aufweisen und aus schallabsorbierendem Material erstellt werden. Absorptionsgrad nach DIN 52 212 = 0,7 bis 0,8. Mittleres Schalldämm-Maß $r_m = 30$ dB.

* gemessen ab Oberkante Fahrbahnmitte der nächstliegenden Wahnsammelstrasse.

C. HINWEISE

- 1.  Bestehende Grundstücksgrenzen
- 2.  Vorschlag für die Stellung der Baukörper
- 3.  Bestehende Hauptgebäude
- 4.  Bestehende Nebengebäude
- 5.  Die Lage des Bebauungsplanbereichs im Gemeindegebiet geht aus dem angefügten Flächennutzungsplan-ausschnitt hervor
- 6.  125 Flurnummer, z. B. Fl. Nr. 125
- 7.  Bezeichnung der Baublöcke bzw. Baugruppen im Baubereich A und B, z.B. überbaubare Fläche a.

D. NACHRICHTLICH

- 1.  Schallschutzzaun (vergl. auch Festsetzung Nr. B 10.2)