

1. Geltungsbereich

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
2. Öffentliche Verkehrsflächen
2.1 Straßenbegrenzungslinie
2.2 öffentliche Verkehrsfläche
2.3 Parkbuchten/Parkstände für Kfz
2.4 überbaute Durchfahrt lichte Höhe: 4,5 m
2.5 Straßenbegleitgrün

Baugrenzen, Bauweise

- 3.1 Baulinie
3.2 Baugrenze
3.3 Erdgeschoss + Obergeschoss + ausbaufähiger Dachraum
3.4 zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das 2. Vollgescho im Dachraum liegt
3.5 Vorgeschriebene Firstrichtung der Satteldächer
3.6 Pultdach
3.7 Maßangabe in m

4. Garagen und Stellplätze

- 4.1 Fläche für Garagen; Garagen dürfen nur in den hierfür vorgesehenen Bereichen oder innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden
4.1 Ein-Ausfahrt
5. Grünordnung
5.1 Öffentliche Grünfläche
5.2 Ortsrandbegrünung auf privatem Grund, min. 3 m
5.3 Kleinkinderspielfeld Größe und Ausstattung nach DIN 18 034
5.4 zu pflanzende Bäume 1. Ordnung
5.5 zu pflanzende Bäume 2. Ordnung
5.6 zu erhaltende wertvolle Bäume
5.7 Gartenhäuschen
5.8 zu fallende Bäume

C. HINWEISE

- 1. vorhandene Grundstücksgrenze
2. vorgeschlagene Grundstückseinteilung (unverbindlich)
3. vorhandene Haupt- und Nebengebäude
4. vorgeschlagene Stellung der geplanten Baukörper (unverbindlich)
5. Flurstücksnummer z.B. 1052/1
6. Hochspannungsleitung mit Mast und Schutzzone
7. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. allgem. Wohngebiet / Mischgebiet)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Das Bauland ist nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i.V. mit § 1 Abs. 2 Ziffer 3 und § 4 BauMO im westlichen Teil westlich des Ulmenwegs als Allgemeines Wohngebiet (AW) festgesetzt und nach § 9 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 3 und § 6 BauMO im östlichen Teil zwischen Ulmenweg und Bayernwerkstraße als Mischgebiet (MI) festgesetzt.
1.2 Die höchstzulässige GFZ beträgt 0,4. Nicht ausbaute Dachräume die nicht Vollgeschosse sind, werden mit 2/3 ihrer Geschossgroßfläche bei der Ermittlung der zulässigen Geschossgroßflächenzahl berücksichtigt. In Nichtvollgeschossen wird die Fläche von Aufenthaltsräumen bei seitlichen Abmauerungen von mehr als 1,50 m nach der vorhandenen Grundfläche einschließlich der Umfassungswände gerechnet. Bei seitlichen Abmauerungen von 1,50 m Höhe oder darunter wird die Fläche gerechnet, die von einer tatsächlich oder nur theoretisch vorhandenen Abmauerung von 1,50 m Höhe eingeschlossen wird.
1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet wird offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser. Wohngebäude dürfen maximal zwei Wohneinheiten erhalten. Im Mischgebiet wird entlang der Bayernwerkstraße geschlossene Bebauung festgesetzt. Zulässig sind mit Ausnahme der bereits vorhandenen Wohnnutzung nur noch gewerblich genutzte Gebäude.

2. Abstandsflächen

- 2.1 Sofern benachbarte Garagen oder Nebengebäude an der Grenze nicht zusammengebaut werden, können die Abstandsflächen abweichend von Artikel 6 Abs. 4 und 5 BayBO für solche Gebäude auf 2,5 m verringert werden, wenn ein ausreichender Brandschutz gewährleistet ist. Dies gilt auch nicht für genehmigungspflichtige Gebäude.
2.2 Soweit Doppelhäuser errichtet werden, wird Grenzbebauung entlang der künftigen gemeinsamen Grundstücksgrenze festgesetzt.

3. Bauliche Nebenanlagen

- 3.1 Zwischen den Terrassen der EG-Wohnungen von Doppelhäusern können gartenseitig bis zu 2,00 m hohe und maximal 3,00 m tiefe Sichtschutzwände als Holzkonstruktion angebracht werden.
3.2 Garten- oder Gerätehäuschen als Holzkonstruktion mit kleinteiliger Dachdeckung (z.B. Dachziegel, Holzschindeln) sind bis zu einer Gesamtgrundfläche von maximal 6 m² zulässig, soweit sie nach Form und Abmessung folgenden Schenkezeichnungen entsprechen:
Pultdach max. 2,20 m Traufhöhe
Satteldach bzw. Zeltdach
3.3 Offene Pergolen ("Rankgerüste") aus Holz sind auch außerhalb der Baulandzone zulässig. Überdachungen von Rankgerüsten sind nur im Terrassenbereich, deren Wohnräume unmittelbar vorgelagert ist, bis zu einer maximalen Grundfläche von 6 m² zulässig und gestalterisch wie Anbauten zu behandeln (siehe hierzu 4.4). Ein ausreichender Brandschutz ist zu gewährleisten.

- 3.4 Millionenerschänke für bewegliche Abfallbehälter sind entweder tauchend in die Hauptgebäude oder Garagegebäude zu integrieren und wie diese gestalterisch zu behandeln oder in den Verlauf des Holzzaunes zu integrieren und mit Holz zu verkleiden.
3.5 Stallungen für Kleintierhaltung sowie Hundezwinger sind nicht zugelassen.

4. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

- Innerhalb eines zusammenhängenden Baukörpers bzw. innerhalb einer Hausgruppe sind die Höhenentwicklung (Firsthöhe, Traufhöhe), die Dachgestaltung (Dachneigung, Dachdeckungsmaterial und Außenform) sowie die Fassadengestaltung insbesondere auch untergeordneter Anbauten, Windfänge, Vordächer benachbarter Gebäude aufeinander abzustimmen.
4.1 Höhenentwicklung:
4.1.1 Die Oberkante Erdgeschossfußboden liegt maximal 0,6 m über der nächst benachbarten Verkehrsfläche.
4.1.2 In der Zone der Baubeschäftigung beiderseits entlang der 110 kV-Leitung der Isar-Ampere Werke, darf die Höhe von 50,00 m über NN von Baukörper (einschließlich Fernsehtürme und Kamin) nicht überschritten werden.
4.1.3 In der Zone der Baubeschäftigung beiderseits entlang der 110 kV-Leitungen der Bayernwerke dürfen die geplanten Baukörper eine Höhe von 50,10 m über NN unter der Voraussetzung einer festen Bedachung (DIN 4102) nicht überschreiten.

4.2 Fassadengestaltung

- 4.2.1 Außenwände sind gestputzt. In hellen Tönen anzufrähen. Farbige Bekleidung sowie Holzverkleidung ist möglich, soweit 1/4 der Fassadenfläche nicht überschritten wird. Andere Materialien wie Kacheln, Anstrichputz oder Kunststoffplatten sind unzulässig.
4.2.2 Fensterflächen ab 1,0 m² Glasfläche sind zu unterteilen.

4.3 Dachgestaltung

- 4.3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet beträgt die zulässige Dachneigung bei Hauptgebäuden 40° bis 50°, bei Garagen und untergeordneten Anbauten 30° bis 45°. Im Mischgebiet beträgt die zulässige Dachneigung bei den Hauptgebäuden der vorhandenen Wohnbebauung 40° bis 50°, bei Garagen und Nebengebäuden 30° bis 45°, bei den gewerblich genutzten Gebäuden 30° bis 45°.
4.3.2 Zulässigen Material für Dachdeckung: Ziegel in Rottönen oder gestalterisch vergleichbare Materialien, wie z.B. rot durchgefärbte Betonbacksteine.
4.3.3 Maximal zulässiger Dachüberstand zu Ortsgut und Traufe 0,4 m. Größere Dachüberstände in Verbindung mit Balkonen (Balkonüberdachung) sind nur zulässig wenn Balken und Dachüberstand konstruktiv miteinander verbunden sind.
4.3.4 Liegende Dachfenster sind nur auf den nördlichen Dachflächen zulässig bis maximal 0,3 m Fensterfläche.

- 4.3.5 Dachgauben sind nur auf Hauptgebäuden und bei Dachneigungen von mehr als 35° zulässig. Pro Dachfläche sind maximal 2 Gauben zu je maximal 1,50 m Breite oder eine Gaube mit maximal 2,50 m Breite zulässig. Bei Errichtung von 2 Gauben auf einer Dachfläche müssen diese identisch sein. Gaubenböden sind wie die Hauptböden zu decken, die Firste müssen mindestens 1,00 m unter dem Hauptfirst liegen.
4.3.6 Kniestücke sind bis maximal 50 cm, von Oberkante Dachdecke bis Oberkante Sparren, gemessen an der Außenwand, bei Gebäuden, die mit ID festgesetzt sind, zulässig.
4.4 Untergeordnete Anbauten
4.4.1 An den Erdgeschossen der Hauptgebäude sind außerhalb der Baugrenzen und im Rahmen der zulässigen GFZ Anbauten mit einer Tiefe bis zu 3,00 m und einer maximal hellen Längsneigung zulässig. Möglich sind z.B. Erker, Wintergärten und Freisitzüberdachungen, soweit sie aus Holz, Holz-Glas-Konstruktion oder in gestputztem Mauerwerk ausgeführt sind. Zur Straßenbegrenzungslinie ist ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten. Im übrigen sind die Abstandsflächen zu wahren. Ein ausreichender Brandschutz ist zu gewährleisten.
4.4.2 An den Eingangsseiten der Hauptgebäude sind im Bereich des Hauszugangs Vordächer bzw. offene oder geschlossene Windfänge bis zu einer maximalen Breite von 3,0 m und einer Höhe von 1,5 m nach außerhalb der Baugrenzen zulässig. Zulässige Materialien sind Holz, Glas und Dachziegel; Dachdeckung und Dachneigung entsprechend dem Hauptdach. Ein ausreichender Brandschutz ist zu gewährleisten.
4.5 Pro Haus ist nur eine Gemeinschaftsentene für Bandfunk- und Fernsehempfang zulässig.

5. Verkehrsflächen, Garagen und Stellplätze

- 5.1 Die neugeplanten Straßen zwischen Ulmenweg und Dachbrenner werden als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.
5.2 Je Wohneinheit der einzelnen Häuser wird ein oberirdischer Garagenplatz ausgewiesen.
5.3 Pro Wohneinheit sind 0,5 öffentliche Stellplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen nachzuweisen.

6. Immissionsschutz - Lärmschutz

- 6.1 In den im Mischgebiet geplanten Gebäuden unmittelbar entlang der Bayernwerkstraße ist eine Wohnnutzung nicht zulässig.
6.2 Die in Ziffer 6.1 genannten Gebäude sind ausschließlich über die östliche Gebäudeseite zu erschließen.
6.3 Bei den in einem Abstand von weniger als 300 m bis mehr als 130 m zur Bahnlinie geplanten Wohnhäusern sind Fenster von Schlafzimmern, hierzu zählen auch Kinderzimmer, nicht in der der Baulinie zugewandten Gebäudeseite anzuordnen.

- 6.4 Bei den in einem Abstand von weniger als 130 m zur Bahnlinie geplanten Wohnhäusern sind Fenster von Schlafzimmern, hierzu zählen auch Kinderzimmer, ausschließlich auf der Gebäudeseite anzuordnen, von der aus keine Sichtverbindung zur Bahnlinie besteht.
6.5 Die Fenster von Wohn- und Aufenthaltsräumen der in Ziffer 6.3 genannten Wohnhäuser müssen der Lärmschutzklasse 2 und die der in Ziffer 6.4 genannten Wohnhäuser müssen der Lärmschutzklasse 3 nach der Richtlinie VDI 2719 entsprechen. Die Lärmschutzklassen sind unter Berücksichtigung von Schallbrücken, wie z.B. Balkenbündeln, zusammen mit dem Bauretrag nachzuweisen.
6.6 Die in Ziffer 6.3 bis 6.5 genannten Maßnahmen gelten, soweit nachher, im Rahmen von Umbaumaßnahmen auch für die bestehenden Wohnhäuser einzuhalten.

7. Einfriedungen

- 7.1 Gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur 0,80 bis 1,00 m hohe Holzstaketenzäune zulässig.
7.2 Zwischenzäune sind beidseitig zu hinterpflanzen. Maschendrahtzäune sind zulässig. Posthöhe Höhe der Zwischenzäune 1,00 m.
7.3 Maschendrahtzäune innerhalb der Becken, maximal 0,8 m, sind zulässig.
7.4 Sockelmauern sind bis 0,10 m zulässig.

8. Grünordnung

- 8.1 Private Grundstücksflächen außerhalb der festgesetzten Baufläche sind gliederisch zu gestalten. Zusätzliche Stellplätze für Kfz sind auf diesen Flächen unzulässig.
8.2 Ungegliederte Fassadenflächen von Hauptgebäuden (z.B. Fensterlose Stufenfassaden) und Garagegebäude sind durch Spolier- bzw. Rankgerüste mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.
8.3 Für zu pflanzende Bäume 1. Ordnung laut Pflanzenliste 5.5 sind folgende Baumarten zulässig, wobei der Stammumfang 16/20 cm zu betragen hat:
Acer pseudo-platanus Bergahorn
Prunus excelsior Esche
Quercus robur Stieleiche
Tilia cordata Winterlinde
Aesculus hippocastanum Balaustene
Acer platanoides Spitzahorn
8.4 Für zu pflanzende Bäume 2. Ordnung laut Pflanzenliste 5.5 sind folgende Baumarten zulässig, wobei der Stammumfang 16/18 cm zu betragen hat:
Alnus incana Weißerle
Carpinus betulus Hainbuche
Acer campestre Feldahorn
Prunus avium Vogelkirsche
Sorbus aucuparia Hainrose
Betula verrucosa Sandbirke
Crataegus Levigata Hohlorn "Paul Scarlett" sowie alle Obstbaumarten.
Unter den Heckpflanzungen - Trennen sind nur Bäume 2. Ordnung zu pflanzen.

- Aeoloider caudensis -Felsenbirne
Cornus mas -Kornelkirsche
Corylus avellana -Haselnuß
Lonicera xylosteum -Beckenhirsche (nicht zu pflanzen im KISF)
Ligustrum vulgare -Liguster (nicht zu pflanzen im KISF)
Prunus spinosa -Schlehdorn
Rosa canina -Hundrose
Rosa rugosa -Kartoffelrose
Euonymus europaeus -Flechteibisch (nicht zu pflanzen im KISF)
Viburnum lantana -schiliger Schneeball (nicht zu pflanzen im KISF)
Cornus sanguinea -Hortbeere
Syringa vulgaris -Flieder
Rosa rubiginosa -Schiffelische Zwirnrose
Pflanzgröße mindestens 2x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 80 bis 125 cm.
8.6 Für die mit Pflanzenliste 5.4 und 5.5 festgesetzten zu pflanzenden Bäume sind unter Einhaltung der festgesetzten Anzahl geringfügige Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig.
8.7 Für Heckpflanzungen an Hausgärten sind folgende Arten zulässig (2x verpflanzt, 150/175 cm, 5 Stück pro 10qm.):
Carpinus betulus -Hainbuche
Cornus mas -Kornelkirsche
Fagus sylvatica -Eiche
Acer campestre -Feldahorn
Die Becken zur Abschirmung der Erdgeschossflächen dürfen maximal 1,7 m hoch sein.
Für Heckpflanzungen in Vorgärten sind folgende Arten zulässig (2x verpflanzt, 30/100, 5 Stück pro 10qm.):
Ribes alpinum Schmidt -Alpenjohanniskirsche
Ligustrum vulgare -gemeiner Liguster
Ligustrum vulgare atrovirens -Innereicher Liguster
8.8 Ortsrandbegrünung an der Nordgrenze des Geltungsbereichs: Entlang der Nordgrenze des Geltungsbereichs bzw. südlich der nordsüdlich verlaufenden Busch-Heidezone sind ein cm. 3,0 m breiter Pflanzstreifen auf Teilvordach mit heimischen Strauch- und Kleinbäumen (Esche, Ahorn, Erle, Linde, Erle, Hainbuche, Feldahorn, Hainrose, Vogelkirsche und Birke) und mit entsprechenden Stäuchen (Bambus, Liguster, Besenrose, Hundrose, Pfaffenhütchen, Schneeball, Hortbeere, Schlehe und Weißdorn) zu bepflanzen. Pflanzlichter: ein Strauch pro 1,5 m²; ein Baum pro 15 m²; eine Ortsrandbegrünung (durch Pflanzenliste festgesetzt, geringfügige Abweichungen möglich).
9. Frühere Bebauungspläne
Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs alle früheren Bebauungspläne.
C. Hinweise durch Text
1. Auch mit den festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen im Wohngebiet können Bebauungsregeln bis zu etwa 58 dB(A) tags und nachts durch den Bahnlärm aufreithen. Im Mischgebiet kann mit 10 dB(A) höheren Pegeln gerechnet werden. Darum ergeben sich im Wohngebiet Überschreitungen von bis zu 3 dB(A) tags und 13 dB(A) nachts, sowie im Mischgebiet von bis zu 8 dB(A) tags und 18 dB(A) nachts.
2. Für Arbeiten aus Holz sollen heimische Arten verwendet werden.
3. Die Gärten sollen naturnah gestaltet werden.