

Bereich: Nördlich der Falkenstraße
zwischen Krenmoosstraße und ST.2063 (Belkner) i.d.F. vom 30.07.1987

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Das Bauland ist nach § 9 BBauG i.V. mit § 1 Abs. 2 Ziffer 3 und § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die zulässigen Geschößflächen pro Bauraum einer Hausgruppe als Planzeichen mit m²-Angaben festgesetzt.

1.3 Es sind nur Hausgruppen zulässig, an der Nordostecke ein Einzelhaus.

1.4 Baugrundstücke für Reihenhäuser müssen je Gebäude mindestens 6 m Breite betragen.

2. Abstandsflächen

Die durch die BayBO Art. 6 Abs. 3 und 4 vorgeschriebenen Abstandsflächen dürfen unterschritten werden, wo durch Baulinien die Bebauung zwingend festgesetzt ist.

3. Bauliche Nebenanlagen

3.1 Zwischen den Terrassen der EG-Wohnungen können gartenseitig bis zu 2,00 m hohe und maximal 3,00 m tiefe Sichtschutzwände als Holzkonstruktion angebracht werden.

3.2 Garten- oder Gerüsthäuschen als Holzkonstruktion mit kleinteiliger Dachdeckung (z.B. Dachziegel, Holzschindeln) sind bis zu einer Gesamtgrundfläche von max. 6 m² an den vorgesehenen Standorten zulässig, soweit sie nach Form und Abmessung folgenden Schemaskizzen entsprechen:



Ein ausreichender Brandschutz ist zu gewährleisten.

3.3 Die Gartenhäuschen für die 9 östlichen Reihenhäuser dürfen entsprechend Planzeichen A 5.7 nur in die Holzpergola integriert mit maximaler Grundfläche von 6 m², sowie in Höhe der Pergola von 2,30 m realisiert werden. Die Ausführung der Pergola muß einheitlich gestaltet werden.

3.4 Offene Pergolen aus Holz sind zulässig. Überdachungen von Rankgerüsten sind nur im Terrassenbereich 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.

3.5 Mülltonnenschränke für bewegliche Abfallbehälter sind baulich in die Garagengebäude (auch als Gemeinschaftsmüllstandorte) oder die Hauptgebäude zu integrieren und wie diese gestalterisch zu behandeln.

3.6 Der Standort für eine Trafostation ist durch Planzeichen festgesetzt. Die Trafostation ist baulich den Garagengebäuden anzugleichen.

3.7 Stallungen für Kleintierhaltung sowie Hundezwinger sind nicht zugelassen.

3.8 Das verbindende Nebengebäude mit Durchgang für Fußgänger und Radfahrer zwischen der mittleren nördlichen Reihenhäusergruppe und dem östlich anschließenden Ga 4 - Hof ist zwingend zu errichten.

4. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Innerhalb eines zusammenhängenden Baukörpers bzw. innerhalb einer Hausgruppe sind die Höhenentwicklung (Firsthöhe, Traufhöhe), die Dachgestaltung (Dachneigung, Dachdeckungsmaterial und Gubenform) sowie die Fassadengestaltung insbesondere untergeordneter Anbauten, Windfänge, Vordächer benachbarter Gebäude aufeinander abzustimmen.

4.1 Höhenentwicklung:

4.1.1 Die Oberkante Erdgeschoßfußboden liegt maximal 0,60 m über der nächstbenachbarten öffentlichen Verkehrsfläche.

4.1.2 Bei den Reihenhäusern darf die maximale Wandhöhe bezogen auf die nächstbenachbarte öffentliche Verkehrsfläche 6,80 m betragen.

Die zulässige Kniestockhöhe darf maximal 0,50 m, gemessen von OK Rohdecke bis OK Kniestockpfette oder OK Betonwiderlager betragen.

4.2 Fassadengestaltung:

4.2.1 Außenwände sind geputzt in hellen Tönen auszuführen. Farbige Behandlung sowie Holzverkleidung ist möglich soweit 1/4 der Fassadenfläche nicht überschritten wird. Andere Materialien wie z.B. Waschbeton, Asbestzement- oder Kunststoffplatten sind unzulässig.

4.2.2 Fensterflächen ab 0,5 m² Glasfläche sind zu unterteilen.

4.3 Dachgestaltung:

4.3.1 Die zulässige Dachneigung für Hauptgebäude und Garagen liegt zwischen 40° und 45°. Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig.

4.3.2 Zulässiges Material für Dachdeckung: Ziegel in Rottönen oder gestalterisch vergleichbare Materialien, wie z.B. rot durchgefärbte Betondachsteine.

4.3.3 Maximal zulässiger Dachüberstand an Ortsgang und Traufe: 0,40 m. Größere Dachüberstände in Verbindung mit Balkonen (Balkonüberdachung) sind nur zulässig wenn Balkon und Dachüberstand konstruktiv miteinander verbunden sind.

4.3.4 Liegende Dachfenster sind nur auf den nördlichen bzw. östlichen Dachhälften zulässig bis maximal 0,3 m² Fensterfläche.

4.3.5 Dachgauben mit Satteldächern sind zulässig. Pro Dachhälfte sind maximal zwei Gauben zu je maximal 1,20 m Breite oder eine Gaube mit maximal 2,00 m Breite zulässig. Gaubendächer sind wie die Hauptdächer zu decken, die Firste müssen mindestens 1,00 m unter dem Hauptfirst liegen. Innerhalb einer Hausgruppe sind die Gauben einheitlich zu gestalten.

4.4 Untergeordnete Anbauten:

4.4.1 Gartenseitig sind an das Erdgeschoß der Hauptgebäude untergeordnete Anbauten wie z.B. Erker, Wintergärten und Freisitzüberdachungen möglich, soweit sie als Holz-Holz-Glas-Konstruktion oder in geputztem Mauerwerk ausgeführt sind und nach Abmessung und Form folgenden Schemazeichnungen entsprechen. Dachdeckung und Dachneigung der Anbauten sind denen der Hauptgebäude anzugleichen.



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 3,00 m und einer Tiefe von 1,50 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Ein ausreichender Brandschutz ist zu gewährleisten. Zulässige Materialien sind Holz, Glas und Dachziegel.

4.5 Pro Hauseinheit ist nur eine Gemeinschaftsantenne für Rundfunk- und Fernschempfung zulässig.

5. Garagen und Stellplätze

5.1 Pro Wohneinheit im Geschößwohnungsbau wird ein Garagenstellplatz festgesetzt. Je Wohneinheit der Reihenhäuser wird ein oberirdischer Garagenplatz in den Gemeinschaftsgaragenhöfen oder in Garagen, die den Häusern zugeordnet sind, festgesetzt.

5.2 Pro Wohneinheit sind 0,5 öffentliche Stellplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen nachzuweisen.

5.3 Garagenbauten sind hinsichtlich Material, Farbe, Dachdeckung und Dachneigung entsprechend den Hauptgebäuden zu gestalten.

6. Öffentliche Verkehrsflächen

6.1 Fußwege bzw. Wohnwege sind hinsichtlich Belag gegenüber den Fahrbahnflächen (Staatsstraße St.2063 und Krenmoosstr.) unterschiedlich zu gestalten.

6.2 Die durch Planzeichen dargestellten Durchfahrten bzw. Durchgänge sind über die gesamte Gebäudetiefe durchgehend festgesetzt. Ihre lichte Durchfahrthöhe (für Notdienste und Feuerwehr) muß mindestens 3,50 m betragen.

7. Immissionsschutz - Lärmschutz

7.1 Entlang der St.2063 ist durch die Garagenbauten und die verbindende Lärmschutzwand ein durchgehender Lärmschutz in einer Höhe von 5,40 m zu errichten. An der Nordgrenze des Geltungsbereichs ist der Lärmschutz durch eine verbindende Mauer zwischen den angrenzenden Garagen in Traufhöhe zu gewährleisten. Die Höhenangabe bezieht sich auf das Niveau der Oberkante der St.2063.

7.2 Die der St.2063 zugewandten Fenster von Aufenthaltsräumen im östlichen Bauquartier sind schallschutzwirksam zu verglasen.

7.3 Die Außenmauer der Lärmschutzmaßnahmen sowie die nach außen gerichteten Garagentüren sind schallschutzwirksam zu errichten.

7.4 Die vor der Durchfahrt zu errichtende Lärmschutzwand direkt vor der St.2063 muß mindestens 3,00 m hoch sein. Der Standort der Mauer kann bis zu 2,00 m nach Westen verschoben werden.

7.5 Die Lärmschutzwände sind durch Gliederung, Spaliere mit Schling- und Kletterpflanzen und durch Abdeckung mit Dachziegeln einheitlich zu gestalten.

8. Einfriedungen

8.1 Gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur 1,00 m hohe Holztaketenzäune zulässig, soweit als Einfriedung nicht Hecken vorgeschrieben sind.

8.2 Zwischenzäune sind beidseitig zu hinterpflanzen. Maschendrahtzäune sind zulässig. Maximale Höhe der Zwischenzäune: 1,00 m.

8.3 Sockelmauern sind nicht zulässig.

9. Grünordnung

9.1 Private Grundstücksflächen außerhalb der festgesetzten Bauräume sind gärtnerisch zu gestalten. Zusätzliche Stellplätze für Kfz sind auf diesen Flächen unzulässig.

9.2 Ungegliederte Fassadenflächen von Hauptgebäuden (z.B. fensterlose Stirnfassaden) und Garagengebäude (Stirnseiten und Rückseiten der Garagenhöfe) sind durch Spaliere bzw. Rankergerüste mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.

9.3 Für zu pflanzende Bäume 1. Ordnung laut Planzeichen 5.4 sind folgende Baumarten zulässig, wobei der Stammumfang 18/20 cm zu betragen hat:

Acer pseudo-platanus	- Bergahorn
Fraxinus excelsior	- Esche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde
Aesculus hippocastanum	- Rosskastanie
Robinia Pseudoacacia	- Robinie

9.4 Für zu pflanzende Bäume 2. Ordnung laut Planzeichen 5.5 sind folgende Baumarten zulässig, wobei der Stammumfang 16/18 cm zu betragen hat:

Alnus incana	- Weisserele
Carpinus betulus	- Hainbuche
Acer campestre	- Feldahorn
Prunus avium	- Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Betula verrucosa	- Sandbirke
Crataegus laevigata "Paul's Scarlet"	- Rotdorn

sowie alle Obstbaumarten

9.5 Folgende Straucharten sollen vorwiegend verwendet werden:

Amelanchier canadensis	- Felsenbirne
Cornus mas	- Kornelkirsche
Corylus avellana	- Haselnuß
Ligustrum vulgare	- Liguster (nicht zu pflanzen an KISPI)
Prunus spinosa	- Schlehdorn
Rosa canina	- Hundrose
Rosa rugosa	- Kartoffelrose
Symphoricarpus	- Schneebeere (nicht zu pflanzen an KISPI)

Viburnum opulus	- gemeiner Schneeball (nicht zu pflanzen an KISPI)
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Syringa vulgaris	- Flieder

9.6 Für die mit Planzeichen 5.4 und 5.5 festgesetzten zu pflanzenden Bäume sind unter Einhaltung der festgesetzten Anzahl geringfügige Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig.

9.7 Für Heckenpflanzungen an Hausgärten sind folgende Arten zulässig (2x verpflanzt, 150/175 cm, 5 Stück pro lfdm.):

Carpinus betulus	- Hainbuche
Cornus mas	- Kornelkirsche
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Acer campestre	- Feldahorn

Die Hecken zur Abschirmung von Erdgeschoßgärten dürfen maximal 1,70 m hoch sein.

Für Heckenpflanzen in Vorgärten sind folgende Arten zulässig (2x verpflanzt, 80/100, 5 Stück pro lfdm.):

Ribes alpinum Schmidt	- Alpenjohannisbeere
Ligustrum vulgare	- gemeiner Liguster
Ligustrum vulgare atrovirens	- immergrüner Liguster