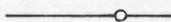
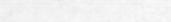


B. F E S T S E T Z U N G E N D U R C H T E X T

(siehe Textteil zum Plan)

C. H I N W E I S E

1.  vorhandene Grundstücksgrenze
2.  vorgeschlagene Grundstückseinteilung (unverbindl)
3.  vorgeschlagene Stellung der geplanten Baukörper (unverbindlich)
4. z.B. 838/2 Flurstücksnummer
5.  vorhandene Haupt- und Nebengebäude
6.  entfallende Grundstücksgrenze
7. Im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans können Lärm-
belästigungen durch den Betrieb der Jugendräume und auf dem
Gelände der Feuerwehr auftreten, auch wenn die vorgesehenen
Lärmschutzmaßnahmen verwirklicht werden.

D. V E R F A H R E N S V E R M E R K E

(siehe Textteil zum Plan)

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 Geschoßflächen pro Bauraum einer Hausgruppe als Planzeichen mit m²-Angabe festgesetzt.
- 1.3 Für die Reihenhäuser in den Bauquartieren b,c und e sind pro Haus max. 150m² Geschoßfläche zulässig. Für die Eckhäuser der Quartiere b und c sind pro Haus max. 153m² Geschoßfläche zulässig.
- 1.4 Baugrundstücke für Reihenhäuser müssen je Gebäude mindestens 6m Breite betragen.

2. Abstandsflächen

Die durch BayBO Art. 6 Abs. 3 und 4 vorgeschriebenen Abstandsflächen dürfen bei den oberirdischen Garagenbauten sowie zwischen den Quartieren e und d und auf den Nordseiten der Quartiere b und c unterschritten werden.

3. Bauliche Nebenanlagen

- 3.1 Zwischen den Terrassen der EG-Wohnungen können gartenseitig bis zu 2.00 m hohe und max. 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 max. 6m an den vorgesehenen Standorten zulässig, soweit sie nach Form und Abmessung folgenden Schemaskizzen entsprechen :



Ein ausreichender Brandschutz ist zu gewährleisten.

- 3.3 Die Gartenhäuschen dürfen nur an den durch Planzeichen A 5.6 festgesetzten Standorten errichtet werden.
- 3.4 Offene Pergolen aus Holz sind zulässig. Überdachungen von Rankgerüsten sind nur im Terrassenbereich bis zu einer max. Grundfläche von 6m² zulässig und gestalterisch wie Anbauten zu behandeln (siehe hierzu 4.4)
- 3.5 Mülltonnenschränke für bewegliche Abfallbehälter sind baulich in die Garagengebäude (auch als Gemeinschaftsmüllstandort) 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 in die Garagengebäude zu integrieren bzw. diesen gestalterisch anzugleichen.
- 3.7 Stallungen für Kleintierhaltung sowie Hundezwinger sind nicht zugelassen.
- 3.8 Das verbindende Nebengebäude mit Durchgang für Fußgänger und Radfahrer zwischen der südwestlichen Reihenhausgruppe und dem südöstlichen Geschoßwohnungsbau ist zwingend zu errichten.
- 3.9 Die erforderliche Trafostation ist mit einem Satteldach zu versehen und in hellen Farbtönen zu verputzen. Sie ist jeweils zur Hälfte in diesem Bebauungsplan und im Bebauungsplan 58b im Zusammenhang 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 Gaubenform) sowie die Fassadengestaltung insbesondere untergeordneter Anbauten, Windfänge, Vordächer benachbarter Gebäude aufeinander abzustimmen.

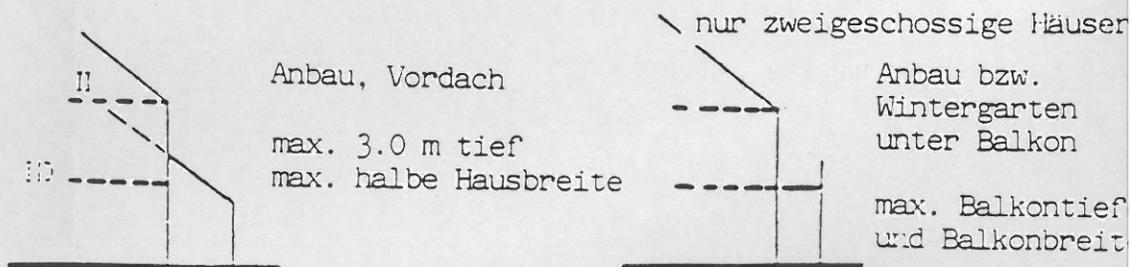
- 4.1 Höhenentwicklung:
 - 4.1.1 Die Oberkante Erdgeschoßfußboden liegt max. 0.6m über der nächst benachbarten öffentlichen Verkehrsfläche.
 - 4.1.2 Kniestöcke sind bis max. 50cm, gemessen von OK Rohdecke bis OK Kniestockpfette oder OK Betonwiderlager zulässig.
- 4.2 Fassadengestaltung
 - 4.2.1 Außenwände 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 0.5m² Glasfläche sind zu unterteilen.

4.3 Dachgestaltung

- 4.3.1 Die zulässige Dachneigung für Hauptgebäude und Garagen liegt zwischen 40° und 45° .
- 4.3.2 Zulässiges Material für Dachdeckung :
Ziegel in Rottönen oder gestalterisch vergleichbare Materialien, wie z.B. rot durchgefärbte Betondachsteine.
- 4.3.3 Max. zulässiger Dachüberstand an Ortgang und Traufe 0.4m.
Größere Dachüberstände in Verbindung mit Balkonen (Balkonüberdachung) sind nur zulässig wenn Balkon und Dachüberstand konstruktiv miteinander verbunden sind.
- 4.3.4 Liegende Dachfenster sind auf den Dachhälften bis max. 0.30 m^2 Glasfläche zulässig.
- 4.3.5 Dachgauben und Zwerchgiebel mit Satteldächern sind zulässig.
Ihre Dächer sind wie die Hauptdächer zu decken, die Firste müssen mind. 1.00m 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.



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 max. Breite von 3.0 m und einer Tiefe von 1.5 m auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Ein ausreichender Brandschutz ist zu gewährleisten.
- 4.5 Pro Hauseinheit ist nur eine Gemeinschaftsantenne für Rundfunk- und Fernsehempfang zulässig.
- 4.6 Im Bereich der eingeschossigen Gebäudeteile sind Wintergärten auch mit von Hauptgebäuden abweichenden Dachformen, -neigungen und -deckungen als Holz-/Stahlkonstruktion zulässig.

5. Garagen und Stellplätze

- 5.1 Pro Wohneinheit im Geschößwohnungsbau wird ein Garagenstellplatz festgesetzt.
Je Wohneinheit der Reihenhäuser wird ein oberirdischer Garagenplatz 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.
- 5.4 Die Tiefgaragenein- und -ausfahrt ist lärmschützend zu überbauen.

6. Öffentliche Verkehrsflächen

- 6.1 Verkehrsberuhigte Wohnstraßen, Fuß- und Radwege sind hinsichtlich Belag gegenüber der Fahrbahnflächen der Krenmoosstraße unterschiedlich zu gestalten.
- 6.2 Der durch Planzeichen dargestellte Durchgang, ist über die gesamte Breite zwischen den Hauptgebäuden durchgehend festgesetzt.
Die lichte Durchfahrtshöhe (für Notdienste) muß mind. 3.5m betragen.
Er ist zwingend mit der Errichtung der benachbarten Bauten zu verwirklichen.

7. Immissionsschutz - Lärmschutz

An der Südgrenze des Baugebietes wird entlang dem Grundstück des Jugendheims eine 2.5m hohe Schallschutzwand aus Holz festgesetzt, die baulich und gestalterisch mit den Gartenhäuschen zu verbinden ist.

Die Lärmschutzwand ist einheitlich zu gestalten.

8. Einfriedungen

- 8.1 Gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur 1.00m hohe Holzstaketenzäune zulässig, soweit als Einfriedung nicht Hecken vorgeschrieben sind.
- 8.2 Zwischenzäune sind beidseitig zu hinterpflanzen. Maschendrahtzäune sind zulässig. Max. Höhe der Zwischenzäune 1.00m.
- 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. Rankgerüste 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
- Fraxinaus 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 -Weisserle
 - 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 -Kornelkische
- Corylus avellana -Haselnuß

- Ligustrum vulgare -Liguster (nicht zu pflanzen an Kispi)
- Prunus spinosa -Schlehdorn
- Rosa canina -Hundsrose
- Rosa rugosa -Kartoffelrose
- Symphoricarpus -Schneebeere (nicht zu pflanzen an Kispi)
- Virburnum opulus -gemeiner Schneeball (nicht zu pflanzen an Kispi)
- Cornus sanguinea -Hartriegel
- Syringa vulgare -Flieder
- Euonymus europaeus -Pfaffenhütchen (nicht zu pflanzen an Kispi)

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 max. 1,7 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