B) FESTSETZUNGEN

1. Die nebenstehende Bebauungsplanzeichnung ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
   Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches alle früheren Bebauungspläne.

2. Geltungsbereich / Abgrenzung

2.1 ▬▬▬▬▬▬▬▬▬▬▬ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

3. Art der baulichen Nutzung

3.1 WA Das Bauland ist nach § 9 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 2 Ziff. 3 und § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

3.1.1 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen.

3.2 Nebenanlagen

Bauliche Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO für Fahrräder und Müllbehälter sind innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Grenzen für Nebenanlagen, Garagen und Carports (siehe Punkt 5.3) zulässig. Müllbehälter sind nur in Anlagen mit einer geschlossenen Rückwand zulässig.
Darüber hinaus sind Nebenanlagen je Grundstück von maxim. 6,0 m² mit einer maxim. Wandhöhe von 2,2 m zulässig.

Im Streifen zwischen Wohnweg und dem Grundstück Fl. Nr. 840 sind Nebenanlagen ohne Betonfundament mit max. 1 m Tiefe und 3 m Länge sowie 2,2 m Wandhöhe je Grundstück zulässig.

4. Maß der baulichen Nutzung

4.1 12 Grundfläche der Wohngebäude pro Bauraum in m², z.B. 12

4.2 GFZ max. 1,2

4.3 |||| Zulässig sind max. drei Vollgeschoße

|||D Zulässig sind max. drei Vollgeschoße, wobei das dritte Vollgeschoß im Dachgeschoß liegen muß.

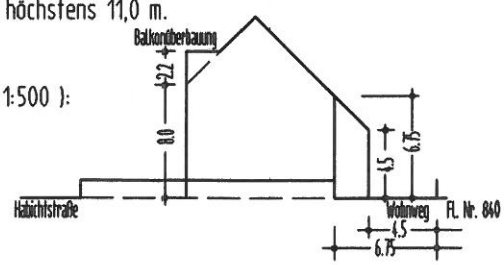
| Zulässig ist ein Vollgeschoß

|| Zulässig sind zwei Vollgeschoße

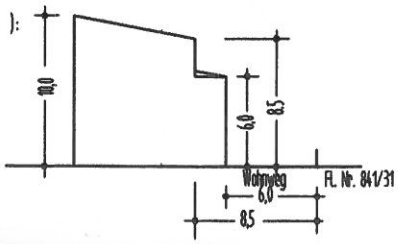
4.4 Wandhöhe (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Als Wandhöhe gilt das Mass von der natürlichen Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der Aussenwand mit der OK Dachhaut, traufseitig gemessen.
Für Block 1 gilt die Schnittzeichnung. Die Geländehöhe für Block 1 ist bezogen auf die bestehende Geländehöhe der Habichtstraße. Für die Ausbildung der Balkonüberbauung bei Block 1 an der Südseite gilt die Schnittzeichnung.
Für Block 2 bis Block 4 gilt die Schnittzeichnung. Die Geländehöhe für Block 2 bis 4 ist bezogen auf die bestehende Geländehöhe des Krähenweges mit Verlängerung der Erschließungsstraße parallel Bajuwarenstraße.
Für Block 5 gilt: die Wandhöhe an der östlichen Eingangsseite hat sich der Wandhöhe des Nachbargebäudes auf Fl. Nr. 838/5 anzugleichen. Gartenseitig beträgt die Wandhöhe höchstens 11,0 m.

Schnittzeichnung für Wandhöhe Block 1 (M 1:500):



Schnittzeichnung für Wandhöhe Block 2 bis 4 (M 1:500):



5. Überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen

5.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

5.2 Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

5.3 Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports

5.4 Zwischen der südlichen Seite der Bauquartiere Block 2 bzw. Block 3 und der nördlichen Seite der Quartiere Block 4 und Block 5 sowie zwischen der westlichen Seite von Quartier Block 4 und der östlichen Seite von Quartier Block 5 dürfen die Abstandsflächen aus Gründen des verdichteten und damit kostensparenden Städtebaues geringer sein als nach Art. 7 Abs. 1 BayBO.

6. Verkehrsflächen

6.1 Öffentliche Verkehrsflächen

6.1.1 Straßenbegrenzungslinie

6.1.2 F+R

Fuß- und Radweg
Die Fuß- und Radwege sind mit versickerungsfähigem Material (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, fugenweites Pflaster, etc.) zu befestigen.

6.1.3 öffentliche Verkehrsfläche

6.1.4 VB

öffentliche Verkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich

6.1.5 3.5

Vermaßung der Verkehrsfläche in m, z.B. 3,5

6.1.5 12 P

Parkplätze für KFZ, mit Angabe der möglichen Höchstanzahl, z.B. 6
Die Parkplätze sind mit versickerungsfähigem Material (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, fugenweites Pflaster, etc.) zu befestigen.

6.2 Private Verkehrsflächen

6.2.1 F

Fußweg, mit öffentl. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
Die Fußwege sind mit versickerungsfähigem Material (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, fugenweites Pflaster, etc.) zu befestigen.

6.2.2 3.5

Vermaßung der Verkehrsfläche in m, z.B. 3,5

6.2.3 Privater Wohnweg

Privater Wohnweg, mit öffentl. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
Die privaten Wohnwege sind mit versickerungsfähigem Material (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, fugenweites Pflaster, etc.) zu befestigen.

7. Stellplätze

7.1 Insgesamt sind als Garagen oder offene Stellplätze 2,0 private Stellplätze je Wohneinheit erforderlich.

7.2 Ausser den im Bebauungsplan festgesetzten privaten und öffentlichen Stellplätzen und Garagen sind keine weiteren Stellplätze zulässig.

7.3 6 ST

Stellplätze für KFZ, mit Angabe der möglichen Höchstanzahl, z.B. 6
Die Stellplätze sind mit versickerungsfähigem Material (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, fugenweites Pflaster, etc.) zu befestigen.

7.4 Die privaten Stellplätze der Carports sowie die privaten Stellplätze im und am Garagenhof sind einheitlich mit berankten Pergolen zu gestalten oder mit einem begrünten Dach zu überstellen.
Die jeweiligen nördlichen Seitenwände dewr Carports im Block 1 sind als geschlossene Konstruktion auszuführen.

8. Garagen

8.1 6 Ga — Private Garagen, mit Angabe der möglichen Höchstanzahl.

8.2 Die zusammenhängenden Garagen sind einheitlich zu gestalten.

8.3 ← Für die Dachform sind nur Pultdächer zulässig.
Die Firsthöhe muß mind. 5,5 m betragen (siehe Punkt 13).

9. Gestaltung der Hauptgebäude

9.1 Fassadengestaltung

Die Hausgruppen sind jeweils einheitlich zu gestalten.

9.2 Dachform

↔ Satteldach mit Hauptfirstrichtung.
Nebenfirstrichtungen für untergeordnete Bauteile sind zulässig.

← Pultdach, Pfeil zum First zeigend

FD Flachdach

9.3 Dachneigung

Satteldächer sind nur mit gleichgeneigten Dachflächen zulässig.

Die Dachneigung der Reihenhausgruppe im direkten Anbau an das Nachbargebäude auf Fl.Nr. 838/5 hat sich diesem anzugleichen (ca. 43°).

Die zulässige Dachneigung der Pultdächer bei den Reihenhäusern beträgt zwischen 6° und 18°. Bei den Satteldächern ist eine Dachneigung bis zu 45° zulässig.

9.4 Dachüberstände

Bei der Reihenhausgruppe im direkten Anbau an das Nachbargebäude auf Fl. Nr. 838/5 ist ein Dachüberstand an den Traufseiten bis zu 30 cm zulässig (vgl. Nachbargebäude).
Bei Pultdächern ist ein Dachüberstand von bis zu 1,0 m zulässig und bei Satteldächern bis zu 30 cm.

9.5 Materialien für Dacheindeckung

Bei der Reihenhausgruppe im direkten Anbau an das Nachbargebäude auf Fl. Nr. 838/5 ist eine Angleichung an die Dacheindeckung des Nachbargebäudes vorzunehmen.

Bei jeder Hausgruppe ist eine einheitliche Dacheindeckung vorzunehmen.

9.6 Durchgang, bzw. Durchfahrt, Mindestdurchfahrtshöhe 3,5 m

9.7 Keller — Die Keller einschließlich der Kellerschächte sind wasserdicht auszuführen.

10. Einfriedungen / Sichtschutzwände

10.1 ..... Als Einfriedungen zwischen privaten und öffentlichen bzw. öffentlich gewidmeten Flächen sind nur 1,80 m hohe berankte Gitterzäune zulässig.
Ausnahme: Einfriedung Gitterzaun zur Habichtstrasse 1,0 m hoch.

10.2 Die Gitterzäune sind mit Kletterpflanzen zu beranken.

10.3 Sockelmauern für Zäune sind nicht zulässig.
Zwischen den privaten Grundstücken sind maximal 1,0 m hohe Maschendrahtzäune zulässig.

10.4 Zwischen den Terrassen der Reihenhäuser sind an der Grundstücksgrenze Sichtschutzwände bis 2,0 m Höhe und 3,0 m Tiefe zulässig.

10.5 Mauer 2,0 m

Zu errichtende Mauer mit Höhenangabe z.B. 2.0 m

11. Versorgung und Entsorgung

Die Standorte für Abfallbehälter sind in den Gebäuden bzw. in den zulässigen Nebenanlagen (vgl. 3.2) vorzusehen.

Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanschlußkästen der Versorgungsunternehmen, die der Versorgung der Grundstücke dienen, sind in Absprache mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen, z.B. Deutsche Telekom, Energieversorgungsunternehmen usw. in die baulichen Anlagen zu integrieren.

12. Grünordnung

12.1

Private Grünfläche (Gärten) sowie nicht überbaubare private Grundstücksflächen. Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu begrünen, soweit sie nicht Hauseingänge oder Terrassenflächen sind.

12.2

Nebenanlagen sowie Garagen und Carports sind mit Klettergehölzen zu beranken. Ebenso sind die Gitterzäune mit geeigneten Kletterpflanzen zu beranken. Die Mauer entlang der Habichtstrasse ist mit immergrünen Klettergehölzen zu begrünen.

12.3

Strassenbegleitgrün

12.4

Baumpflanzungen

Auf privaten Grundstücksflächen zu pflanzende schmalkronige Bäume II. oder III. Ordnung. Pflanzqualität: Hochstamm 3xv. Db 14-16

Im öffentlichen Strassenraum zu pflanzende standortgerechte Bäume II. Ordnung. Die Artenauswahl richtet sich nach den bereits in den angrenzenden Strassenzügen bestehenden Baumarten. Pflanzqualität: Hochstamm 3xv. Db 18-20

z.B. Acer platanoides
Prunus avium

12.5

Beim Ausbau der Straßen und Wege im Bereich des Baumbestandes ist ein Wurzelvorhang, soweit in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich, vorzusehen. Bei der Straßen- und Wegeplanung ist im Bereich des Baumbestandes die Untere Naturschutzbehörde zu beteiligen.

Bei überhängenden Ästen in den Straßen- und Wegeraum ist eine Durchfahrtshöhe von 4,50 m einzuhalten.

13. Immissionsschutz

Entlang der Staatstrasse 2063 ist ein zusammenhängender Lärmschutz zu gewährleisten, der durch den Gemeinschaftsgaragenbau mit Pultdach und First zur Lärmquelle gebildet wird.

13. 1 Wand mind. 6,0 m hoch

Im östlichen Bebauungsplangebiet ist zur Abschirmung der Geräusche durch die Bajuwarenstraße (St 2063) in Weiterführung der bestehenden, nördlichen Lärmschutz- Riegelbebauung eine Garage mit einer östlich abschließenden, mindestens 6,0 m über der Straßenoberkante der Bajuwarenstraße hohen, durchgehenden Wand oder eine schallschutztechnisch gleichwertige Konstruktion zu errichten. Deren Länge und Lage ist der schalltechnischen Untersuchung mit der Auftragsnr. Al 1266 / 99 - PT der Firma UTP Umwelt- Technik und Planungs GmbH, Altomünster zu entnehmen.

Um an den Außenfassaden von schutzbedürftigen Räumen Beurteilungspegel zu erzielen, die zur Nachtzeit hinsichtlich Schlaf-, Kinder- und Ruhezimmer bzw. zur Tagzeit hinsichtlich Wohnräume möglichst unter den geltenden Orientierungswerten nach der DIN 18005 liegen, sind Fenster mit einer ausreichenden Schalldämmung (mindestens Schallschutzfensterklasse 2) einzubauen. Die Fenster müssen die Anforderungen der Tabelle 6 der VDI 2719 erfüllen.

13. 2 Wand 2,0 m hoch

Abschirmende Wand bei den Carports im Block 1.

14. KISPI

Kinderspielplatz

C) HINWEISE

1. 840 — Flurstücknummer, z.B. 840

2. Bestehende Grundstücksgrenze

3. Vorschlag für die Aufhebung bestehender Grundstücksgrenzen

4. Vorschlag für neue Grundstücksgrenze

5. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Baufertigstellung an die zentrale Wasserversorgung und zentrale Abwasserbeseitigung anzuschließen.

6. 4RH — Reihenhaus mit Angabe der Hausanzahl pro Hausgruppe, z.B. 4RH

7. **Block 1** — Bezeichnung der Baublocks, z.B. Block 1

8. Trotz der als aktive Lärmschutzwand fungierenden Garagenzeile längs der Staatsstraße 2063 ist nachts ein Lärmpegel bis zu 48 dB (A) zu erwarten. Daraus ergeben sich nachts Überschreitungen des nach der Norm DIN 18005 maßgeblichen Orientierungswerte um etwa 3 dB(A).

9. 840 — Möglicher Bebauungsvorschlag für Fl. Nr. 840 entsprechend Zeichnung, falls das Grundstück einer Bebauung zugeführt werden soll.