

B) FESTSETZUNGEN

1. Die nebenstehende Bebauungsplanzeichnung ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. Geltungsbereich

----- Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs

3. Art der baulichen Nutzung

3.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet (WA)

Als Ausnahme gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig:
Anlagen für Verwaltungen ("Bürogebäude")

4. Maß der baulichen Nutzung

4.1 Nutzungsziffern

GR 100 m² Maximal zulässige Grundfläche der baulichen Anlage, hier z.B. 100 m²

4.1.1 Die zulässige Grundfläche einschließlich der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen darf 60 % der Grundstücksfläche nicht überschreiten.

4.2 Zahl der Vollgeschosse pro Bauraum

II Maximal zulässig 2 Vollgeschosse

III Maximal zulässig 3 Vollgeschosse

4.3 Wandhöhe

Höchstzulässige Wandhöhe an der Traufseite der Wohngebäude
(Wandhöhe nach Art. 6 Abs. 3 BayBO):

bei II 7,00 m

bei III 9,75 m

Höchstzulässige Wandhöhe des Bürogebäudes (Wandhöhe nach Art. 6 Abs. 3 BayBO)

bei III 9,75 m

4.4 Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens wird auf max. 484,60 m ü.NN festgesetzt.

5. Überbaubare Grundstücksflächen

5.1 Überbaubare Grundstücksflächen

5.1.1  Baugrenze

5.1.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen darf durch Balkone, Erker, Wintergärten und Vordächer maximal 2,0 m betragen.

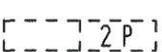
5.1.3  Baulinie

6. Erschließung und öffentliche Flächen

6.1  Straßenbegrenzungslinie

6.2  Straßenverkehrsfläche

6.3 F/F+R Fuß-, bzw. Fuß- und Radweg

6.4  öffentliche Stellplätze mit Stellplatzanzahl, hier z.B. 2 Stellplätze

6.5  Straßenbegleitgrün

7. Private Flächen

7.1 Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu begrünen, soweit es keine Hauszugänge, Wege, Stellplatzflächen oder Terrassenflächen usw. sind.

7.2  Privater Kleinkinderspielplatz

7.3 Befestigte Flächen sind zu minimieren und versickerungsfähig auszubilden (wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Pflasterung etc.).

8. Garagen und Kfz-Stellplätze

8.1 Die Anzahl der Stellplätze ist gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung in der jeweils gültigen Fassung zu errichten.

8.2  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen

8.2.1 3 ST private Stellplätze mit Stellplatzanzahl, hier z.B. 3 Stellplätze

8.2.2 TG Tiefgarage

8.2.3  Rampe der Tiefgarage. Die Tiefgaragenrampe ist lärmschützend zu um- bzw. zu überbauen.

8.3 Die privaten Stellplätze sowie die TG-Zufahrt sind in versickerungsfähiger Bauweise zu errichten

8.4 Zusätzliche Garagen sind nicht zulässig.

8.5  Zufahrt Tiefgarage

9. Gestaltung

9.1 Sichtschutzwände Sichtschutzwände sind zwischen den Wohnungen des Erdgeschosses bis zu einer Länge von 3,00 m und einer Höhe von 2,00 m zulässig.

9.2 Baukörpergestaltung Die Baukörper sind bezüglich Gestaltung, Dachneigung, -aufbauten, -überständen, -deckung und Baumaterialien aufeinander abzustimmen.

10. Dächer

10.1  Pult- bzw. Tonnendach, Pfeilrichtung zum First
Dachneigung für Pultdach: 15°-22°

10.2 FD Für das Bürogebäude im Nordosten ist ein begrüntes Flachdach als extensive vegetationstechnische Begrünung festgesetzt.

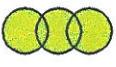
10.3 Dachüberstände für Pultdach am Ortgang max. 45 cm, an der Traufe max. 90 cm.

10.4 Dacheindeckung: rote bis kupferbraune Dachziegel, Blecheindeckung (s. Hinweis Pkt. 2.3.2).

11. Einfriedungen Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig.

12. Naturschutz und Grünordnung

- 12.1  Zu pflanzende Bäume I. Wuchsordnung.
Pflanzqualität mindestens Hochstamm 3xv Db, STU 20-25

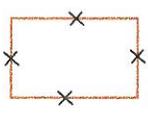
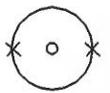
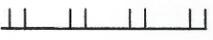
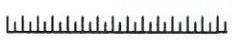
Die im Bereich Rothschaige beiderseits der Münchner Straße als Naturdenkmal ausgewiesene Eschenallee ist als Ausgleichsmaßnahme sinngemäß zu ergänzen. Zwingend zu pflanzende Bäume Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
- 12.2  Zu pflanzende Bäume II. und III. Wuchsordnung.
Pflanzqualität mindestens Hochstamm 3xv Db, STU 18-20
- 12.3  zu pflanzende Sträucher
- 12.4 Es sind vorwiegend standortgerechte heimische Baumarten und Straucharten mit ihren Sorten gemäß Pflanzliste Punkt C 2.6 zu verwenden. Bei der Pflanzenverwendung sind die spezifischen Standortbedingungen (z.B. TG) und Platzverhältnisse zu beachten.
- 12.5 Pro 100 m² Grundstücksfläche des Gemeinschaftsgrüns im Geschößwohnungsbau ist mindestens standortgerechter Laubbaum II. oder III. Wuchskategorie in der Mindestpflanzqualität 3 xv Db 18-20 als Hochstamm zu pflanzen. Sorten sind zulässig, die besonderen Standorte Platzverhältnisse insbesondere auf der Tiefgarage sind zu berücksichtigen.
- 12.6 Die Tiefgarage ist mit einer mindestens 60 cm starken Substratschicht zu überdecken, um eine intensive Begrünung zu ermöglichen.
- 12.7 Größere ungliederte Wandflächen sowie Mauern (> 20 m²) sind mit Selbstklimmern oder Gerüstkletterpflanzen zu begrünen.
- 12.8 Die Standorte der neu anzulegenden Bepflanzung können geringfügig verändert werden, wenn aus technischen Gründen (Beleuchtung, Spartenrassen etc.) eine Bepflanzung am vorgesehenen Standort nicht möglich ist. Die Anzahl und die Art der Bepflanzung muß aber im Grundsatz beibehalten werden.
- 12.9  Wasserfläche
Als Ausgleichsmaßnahme ist der im Bereich des Bebauungsplanungsgriffes verrohrte Lauf des Schwaigerbaches zu öffnen und naturnah zu gestalten.

13. Immissionsschutz

- 13.1 Die schallechnische Dimensionierung der Wohngebäude (einschließlich Wandaufbau, Dachaufbau mögliche Vorbauten) muss den Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" vom November 1989 genügen.
- 13.2  An den in der Planzeichnung des Bebauungsplanes markierten Fassadenseiten der Wohnhäuser keine Fenster von Schlaf-, Kinder- und Ruhezimmern eingebaut werden.

C) HINWEISE

1. Hinweise durch Planzeichen

- 1.1 z.B. *366/2* Flurstücknummer, hier 366/2
- 1.2  Vorschlag für die Beseitigung bestehender Gebäude
- 1.3  bestehende Grundstücksgrenzen
- 1.4  Vorschlag für das Entfernen von Bäumen
- 1.5  Stadtumlandbahn
- 1.6  bestehende Erdgasleitung 150 StSW PN 40/16 E-3.4.1
- 1.7  Böschung
- 1.8  geplante Abgrabung
- 1.9  Vorschlag Verrohrung

2. Hinweise durch Text

2.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserver- und -entsorgung angeschlossen sein.

2.2 Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz. Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, in München anzuzeigen.

2.3 Umweltschutz

2.3.1 Eine Nutzung des Grundwassers für WC-Spülung und Gartenbewässerung wird empfohlen.

2.3.2 Bei den zugelassenen Blechdächern darf nach den einschlägigen technischen Regeln (insbesondere ATV-DVWK Merk- und Arbeitsblätter M 153 und 138) die Versickerung des Dachwassers bei blanken Kupfer-, Zink- und Bleidächern über 50 m² Größe wegen der Belastung mit Metallionen nur über eine Bodenpassage (z.B. Rasenmulden) erfolgen.

2.4 Naturschutz

2.4.1 In Anbetracht der aktuellen Problematik der Feuerbrand-Bakterienkrankheit im Landkreis Dachau wird empfohlen, nicht feuerbrandanfällige Pflanzenarten und -sorten zu verwenden.

2.4.2 Mit den erforderlichen Bauvorlagen ist ein fachlich qualifizierter Freiflächengestaltungsplan im Sinne von § 1 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 7 Abs. 2 Nr. 11 der Bauvorlagenverordnung zur Prüfung einzureichen.

2.4.3 Pflanzliste (Vorschlag)

1. Bäume

Acer campestre	—	Feld-Ahorn
Acer platanoides	—	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	—	Hainbuche
Fraxinus excelsior in Sorten	—	Esche
Tilia cordata "Greenspire"	—	Stadt-Linde

2. Sträucher

Cornus sanguinea	—	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	—	Pfaffenhütchen
Corylus avellana	—	Hasel
Viburnum spec.	—	Schneeball
Forsythia intermedia	—	Forsythie
Lonicera xylosteum	—	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	—	Liguster
Syringa spec.	—	Flieder
Ribes sanguineum	—	Blut-Johannisbeere
Weigela-Hybriden	—	Weigelie
Philadelphus-Hybriden	—	Bauern-Jasmin

3. Klettergehölze

Clematis vitalba	—	Gemeine Waldrebe
Fallopia aubertii	—	Knöterich
Eucnemos fortunei	—	Kriech-Spindel
Clematis-Hybriden	—	Clematis
Lonicera tellmanniana	—	Gold-Geissblatt
Kletterrosen		
Hedera helix	—	Efeu
Wisteria sinensis	—	Blauregen
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	—	Wilder Wein

2.5 Es wird auf die in der Gemeinde herrschenden hohen Grundwasserstände hingewiesen. Die Einschaltung eines Baugrundgutachters zur Ermittlung der jeweils möglichen höchsten Grundwasserstände wird empfohlen.

Die Abdichtung der Kellergeschosse muss nach den einschlägigen Regeln der Technik, z.B. DIN 18195 Bauwerksabdichtungen, Teil 6 (Abdichtung gegen von aussen drückendes Wasser) erfolgen.