

C) F E S T S E T Z U N G E N D U R C H
P L A N Z E I C H E N

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgem. Wohngebiet (§ 4 BauNVO)



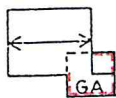
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung.
Grenze der im Flächennutzungsplan fest-
gelegten Wohnbaufläche (rot)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16/17 BauNVO)

I+D Zahl der Vollgeschosse mit ausbaufähigem
Dachgeschoss (als Vollgeschoss zulässig)


200□ Geschossfläche maximal z.B. 200 qm

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenze
(§ 9 BauGB / § 22/23 BauNVO)





Festsetzung zur Gebäude- und Dachform.
Der Gebäudeumriss ist nur als Vorschlag
zu verstehen. Die Firstrichtungen der
Haupt- und Nebengiebel werden gemäß dem
Planeintrag festgesetzt. Dächer von
Nebenbaukörpern oder Gauben sind zu-
lässig, soweit sie weniger als 1/3 der
Länge des Hauptbaukörpers einnehmen.

SD Zulässig sind nur Satteldächer zwischen
40 - 50 Grad Dachneigung.

 Flächen für Gemeinbedarf/WS - Wertstoffinsel

 Baugrenzen

 maximale Aussengrenze der nördlichen und
westlichen Hausgarteneinfriedung.

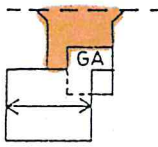
 Abstandsflächenreduzierung nach Art. 7
Abs. 1 BayBO ist zulässig

... des räumlichen Geltungsbereiches

4. Verkehrsflächen



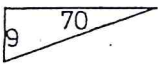
Öffentliche Verkehrsfläche im Eigentum der Gemeinde § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Wohnstraße gemäß § 42 StVO / nach Maßgabe eines gesonderten Ausbauplanes.



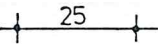
im Privatbesitz befindliche Flächen (Garagenvorplätze), die nicht eingefriedet werden dürfen und in der Art der angrenzenden öffentlichen Flächen zu gestalten sind.



privater Stellplatz, sofern nach den Stellplatzrichtlinien des Landratsamtes Fürstentfeldbruck erforderlich. Wenn ein zusätzlicher privater Stellplatz erforderlich ist, darf dieser nicht eingefriedet werden.



Sichtdreieck mit Maßangabe in Metern, z.B. 9/70 m (vergl. Punkt D. 3.5)



Maßzahl z.B. 25 m



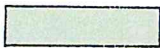
Straßenbegrenzungslinien / Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

5. Grünordnung

Rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes ist der Beiplan zur Grünordnung und städtebaulichen Leitvorstellung, in dem alle planlichen und textlichen Festsetzungen und Hinweise zur Grünordnung erhalten sind.



landwirtschaftliche Flächen mit der Zweckbestimmung "Streuobstwiese"



private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten"



öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Kinderspielplatz"



Kinderspielplatz für Kinder zwischen 1 und 6 Jahren.

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

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)
 - 1.1 Wohngebiet gemäß § 4 (WA) BauNVO und Flächen für den Gemeinbedarf (mit der Zweckbestimmung "Wertstoffinsel") gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB / gemäß Planeintrag.
 - 1.2 Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend dem Planeintrag einschließlich der Dachgeschosse als maximal festgesetzt.
 - 1.3 Die höchstzulässige Geschoßfläche wird entsprechend dem Planeintrag festgesetzt. Wintergärten, sowie Aufenthaltsräume im Nichtvollgeschoss, sind in die Geschossflächenberechnung miteinzubeziehen.
 - 1.4 Müllanlagen und Räume für Gartengeräte und dergl. sind in die Wohn- oder Garagengebäude zu integrieren. Eine Wertstoffinsel ist an der Kernstraße an der südwestlichen Ecke des Baugebietes festgelegt.
2. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - 2.1 Die Bebauung wird als offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt. Die Grenze unterschiedlicher Nutzung (im Flächennutzungsplan festgelegte Wohnbaufläche) darf in keinem Fall durch irgendeine bauliche Anlage (ausgenommen 50 cm Dachüberstand) überschritten werden.
Außerhalb dieser Linie sind bauliche Anlagen jedweder Art (Einfriedung siehe Punkt 1 Vorbemerkungen) unzulässig. Die Vorgaben zur Firstrichtung und zu den Nebenbaukörpern (siehe C. 3) sind einzuhalten.
Soweit sich bei der Ausnutzung der im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen und der zugelassenen Höhenentwicklung Abstandsflächen ergeben, die von den Vorschriften des Art. 6 BayBO abweichen, sind diese Abstandsreduzierungen nach Art. 7 Abs. 1 BayBO zulässig.
 - 2.2 Die Höhenlage der Gebäude und ggf. der Garagen wird entsprechend dem "Beiplan zur Höhenentwicklung und Darstellung der Parzellennummern für Höhenkoten / M 1:1000" festgesetzt (siehe Begründung Seite 9 und 10). Die angegebenen Höhen bezeichnen den jeweils höchsten Punkt der Fußbodenoberkante im Erdgeschoß der Wohngebäude. Aufgrund der teilweise großen Höhenunterschiede wird festgesetzt, daß die Errichtung von Stützmauern - soweit erforderlich - zulässig ist. Im Freiflächenplan und in Form eines Geländeschnittes sind nähere Angaben zur Lage und Höhe von Gebäude und ev. Stützmauern zu machen (vergl. Punkt F1.5).

3. Gestaltung der baulichen Anlagen / Art. 12 BayBO

- 3.1 Alle neu zu errichtenden Gebäude sind in erdgeschossiger Bauweise mit Satteldach auszuführen. Kniestöcke sind bis maximal 40 cm zulässig (gemessen zwischen OK Rohdecke und Schnittpunkt der Außenwand mit UK Sparren).
- 3.2 Als Dachneigung wird für Haupt- und Nebengebäude 40 - 50 Grad (Satteldächer) festgelegt. Der Dachüberstand wird auf maximal 50 cm festgesetzt. Bei Garagendächern ist eine Mindestneigung von 25 Grad zulässig. Die Traufhöhe (K Dachrinne von Garagen darf max. 2.30 m, die von anderen Nebendächern (z.B. Erker, Wintergärten) max. 3.20 m betragen. Die Vorsprungsbreite von Nebenbaukörpern (nicht Garagen) darf maximal 30 % der Seitenlänge betragen. Die Summe von Gaubenbreiten darf maximal 30 % der Seitenlänge, die Breite der Einzelgaube maximal 1.50 m aussen betragen.
- 3.3 Dachflächenfenster und Giebelaufglasungen sind zu vermeiden. Loggieneinschnitte sind nicht zulässig. Als Aussenfläche wird für alle gemauerten oder betonierten Bauteile eine Putzoberfläche aus Fein- oder Rieselputz vorgeschrieben. Zierputze sind nicht zulässig. Die Farbigkeit der Fassaden ist auf Weißtöne und Erdfarben (ocker, beige, grau) zu beschränken.
- 3.4 Als Bedachungsmaterial werden "Pfannen ziegelrot" vorgeschrieben.
- 3.5 Innerhalb der Sichtdreiecke in den Straßeneinmündungsbereichen ist die Errichtung von baulichen Anlagen, von Sichthindernissen, Einfriedungen oder Bepflanzungen unzulässig, soweit diese die Straßenoberkante um mehr als 0.80 m überragen. Hochstämmige Bäume mit einem Astansatz ab 2.5 m sind zulässig.
- 3.6 Aufgrund der Lage des Planungsgebietes innerhalb der Lärmschutzzone B des militärischen Flugplatzes Fürstenfeldbruck, müssen die Bauteile, die Aufenthaltsräume und Büroräume nach außen abschließen, ein bewertetes Gesamtschalldämm-Maß von mindestens 45 dB aufweisen. Fenster müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 5 (gemäß VDI-Richtlinie 2719) entsprechen.

4. Flächen für Stellplätze, Garagen, Wohnwege

- 4.1 Für jedes Einfamilienhaus sind 2 Garagen oder Carportplätze zu errichten. Je weitere Wohneinheit unter 80 qm Wohnfläche ist ein weiterer Stellplatz, für Wohneinheiten über 80 qm sind zwei weitere Stellplätze anzulegen. Die Stellplätze sind an der bezeichneten Stelle auszuweisen, dürfen nicht eingezäunt werden und nicht auf der Zufahrt der Garagen liegen.
- 4.2 Die Platzbereiche vor den Garagen und Stellplätzen dürfen nicht eingefriedet werden.

4.3 Die privaten Flächen (Garagenvorplätze), die an die öffentliche Straßenfläche angrenzen und nicht eingefriedet werden dürfen, sind als Rasenpflasterflächen anzulegen. Die Gemeinde wird dazu einen Freiflächengestaltungsplan aufstellen.

5. Grünordnung

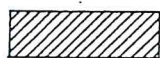
Rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes ist der Beiplan zur Grünordnung und städtebaulichen Leitvorstellung, indem alle planlichen und textlichen Festsetzungen und Hinweise zur Grünordnung enthalten sind.

6. Sonstiges

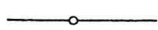
Dieser Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich alle früher festgesetzten Bebauungspläne.

E) H I N W E I S E

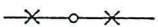
1. Hinweise durch Planzeichen



Bestehende Bebauung.



bestehende Flurstücksgrenzen



aufzulassende Flurstücksgrenzen



vorgeschlagene Flurstücksgrenzen

464

bestehende Flurstücksnummern



Angaben für Sondereinrichtungen
z.B. Wertstoffinsel



Trafostation

2. Hinweise durch Text

- 2.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein
- 2.2 Im Brandfalle muß die Durchführung von Feuerlöschmaßnahmen für alle Gebäude, sowie eine ausreichende Löschwasserversorgung gewährleistet sein. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayer. Landesamt für Brand- und Katastrophenschutz festzustellen.
Bei der Planung der Zugänge und Zufahrten, sowie der Aufstellungs- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr ist § 3 DV BayBO zu beachten.
- 2.3 Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserentsorgung (Trennsystem) vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) erstellt werden. Regenwasser und Drainagewasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Der Schutz des Grundwassers (Öl/Detergenzien u. dergl.) ist zu beachten. Die baulichen Anlagen und die Grundstücke sind gegen eventuell auftretendes Hang- und Schichtwasser zu schützen. Entsprechende Maßnahmen sind durch den Bauwerber (evtl. die Bauerbergemeinschaft) in Absprache mit der Gemeinde und dem Wasserwirtschaftsamt zu treffen.
- 2.4 Bei der Gestaltung der Freiflächen wird eine behindertengerechte Durchbildung empfohlen.
- 2.5 Festlegungen zum Baubeginn und Verlauf werden im Kaufvertrag geregelt und durch die Gemeinde dinglich gesichert.
- 2.6 Aufgrund der ländlichen Umgebung ist mit Geräuschentwicklungen durch Kleinlebewesen (Frösche, Grillen usw.), mit Kuhglocken, Kirchenglocken und gelegentlich mit Geruchseinwirkungen durch das Ausbringen von Gülle zu rechnen.

