

Bebauungsplan Nr. 68

Bereich: "Östlich der verlängerten Krenmoosstraße, zwischen der verlängerten Krenmoosstraße und der St 2063"

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

1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist nach § 9 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 3 und § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die maximal zulässig überbaubare Fläche ist durch Planzeichen 3.7 pro Bauraum in Quadratmeter festgesetzt. Die darüber hinausgehenden Erhöhungen für die Garagenbauten, ihre Zufahrten und für die Gartenhäuschen sowie für sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im Rahmen der zulässigen Werte entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO möglich.

2.2 Die maximal zulässige Geschoßfläche einschließlich Dachraum ist durch Planzeichen 3.8 pro Bauraum in Quadratmeter festgesetzt. Bei der Ermittlung der Geschoßfläche sind sowohl nichtausgebaute als auch ausgebaute Dachräume, die keine Vollgeschosse sind zu 2/3 ihrer Grundfläche zu berücksichtigen.

3. Bauweise

3.1 Es sind nur Doppelhäuser (bezeichnet durch Planzeichen 3.5), Hausgruppen (bezeichnet durch Planzeichen 3.6) oder Geschoßwohnungsbauten (ohne Planzeichen) in den jeweiligen gekennzeichneten Bauräumen zulässig.

3.2 Die Grundstücksbreiten müssen mind. 5,25 m betragen.

4. Abstandsflächen

Soweit bei den Gebäuden, die durch Zwischenbauten bzw. Garagen miteinander verbunden sind und bei der Nord- und Südseite des Garagengebäudes bei der Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche Abweichungen von den vorgeschriebenen Abstandsflächen durch die festgesetzten Baugrenzen an den entsprechenden Gebäude-seiten entstehen, werden diese ausdrücklich nach Art. 7 Abs. 2 BayBO für zulässig erklärt. Ein ausreichender Brandschutz ist zu gewährleisten.

5. Nebenanlagen

- 5.1 Zwischen den Terrassen der EG-Wohnungen können gartenseitig bis zu 2 m hohe und max. 3 m tiefe Sichtschutzwände als Holzkonstruktion angebracht werden.
- 5.2 Garten- oder Gerätehäuschen als Holzkonstruktion mit kleinteiliger Dachdeckung (z.B. Dachziegel, Holzschindeln) sind bis zu einer Gesamtgrundfläche von max. 6 qm an den mit Planzeichen 5.7 festgesetzten Standorten zulässig, soweit sie nach Form und Abmessung den folgenden Schemaskizzen entsprechen:



Ein ausreichender Brandschutz ist zu gewährleisten.

- 5.3 Offene Pergolen aus Holz sind zulässig. Überdachungen von Rankgerüsten sind nur im Terrassenbereich bis zu einer max. Grundfläche von 6 qm zulässig und gestalterisch wie Anbauten zu behandeln (siehe hierzu Ziff. 6.5).

Ein ausreichender Brandschutz ist zu gewährleisten.

- 5.4 Mülltonnenschränke für bewegliche Abfallbehälter sind baulich an die Garagengebäude (auch als Gemeinschaftsmüllstandort) oder an die Hauptgebäude anzubinden und gestalterisch wie diese zu behandeln.
- 5.5 Der Standort für eine Trafostation ist durch Planzeichen festgesetzt. Die Trafoanlage ist baulich in die Carport-Konstruktionen zu integrieren bzw. diesen gestalterisch anzugleichen.
- 5.6 Es wird festgesetzt, daß die Kabelverteilerschränke bündig in die Grundstücke gestellt werden. Die Wege sind freizuhalten.
- 5.7 Stallungen für Kleintierhaltung sowie Hundezwinger sind nicht zugelassen.

6. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

- 6.1 Innerhalb einer Hausgruppe sind die einzelnen Gebäude in Höhenentwicklung (Firsthöhe, Wandhöhe), Dachgestaltung (Dachneigung, Dachdeckungsmaterial, Gaubenform) sowie Fassadengestaltung (insbesondere die der untergeordneten Anbauten, Windfänge und Vordächer) aufeinander abzustimmen.

6.2 Höhenentwicklung

- 6.2.1 Die Oberkante Erdgeschoßfußboden darf max. 0,60 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen.
- 6.2.2 Die Kniestockhöhe darf max. 0,50 m, gemessen von OK Rohdecke bis OK Sparren, bezogen auf die Außenwand, betragen.
- 6.2.3 Die Wandhöhe darf max. 6,80 m, bezogen auf die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche, betragen.

6.3 Außenwände und Fassadengestaltung

- 6.3.1 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.
- 6.3.2 Fensterflächen ab 1,0 qm Glasfläche sind zu unterteilen.
- 6.3.3 Die Länge eines Balkons darf 2/3 der Hauslänge nicht überschreiten. Es dürfen max. 2 Balkone aneinandergesetzt werden. Aneinandergesetzte Balkone sind durch eine Abschirmung zu trennen. Ein ausreichender Brandschutz ist zu gewährleisten.
- 6.3.4 Balkonbrüstungen sind als leichte Holz- oder Metallkonstruktion und pro Hausgruppe einheitlich auszubilden. Dies gilt auch für notwendige Brüstungen für evtl. begehbare Flachdächer (siehe Punkt 6.6.4).

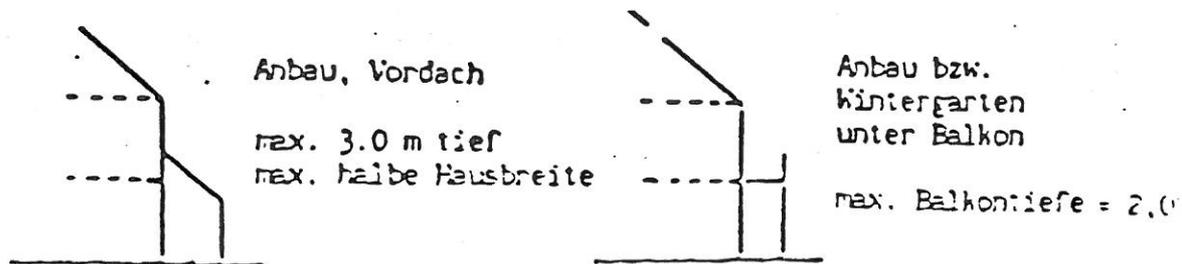
6.4 Dächer

- 6.4.1 Die zulässige Dachneigung für Hauptgebäude liegt zwischen 40° und 45°. Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig.
- 6.4.2 Zulässige Materialien für die Dachdeckung sind Ziegel in Rottönen oder gestalterisch vergleichbare Materialien wie z.B. rot durchgefärbte Betondachsteine.
- 6.4.3 Der max. zulässige Dachüberstand an Ortsgang und Traufe beträgt 0,40 m. Größere Dachüberstände in Verbindung mit Balkonen (Balkonüberdachung) sind nur zulässig, wenn Balkon und Dachüberstand konstruktiv miteinander verbunden sind.
- 6.4.4 Liegende Dachfenster sind nur bis zu einer Größe von max. 1,0 qm Glasfläche zulässig.

- 6.4.5 Dachgauben mit Satteldächern sind zulässig. Pro Dachhälfte eines Hauses sind max. zwei Gauben zu je max. 1,20 m Breite oder eine Gaube zu max. 2,00 m Breite zulässig. Gaubendächer sind wie die Hauptdächer zu decken. Die Firste müssen mind. 1,0 m unter dem Hauptfirst liegen. Innerhalb einer Hausgruppe sind die Gauben einheitlich zu gestalten. Beim Geschößwohnungsbau sind je 5 m Dachlänge und je Dachhälfte max. 2 Gauben je max. 1,20 m Breite oder eine Gaube zu max. 2 m Breite zulässig.
- 6.4.6 Zwerchgiebel mit Satteldächern sind zulässig. Pro Dachhälfte eines Hauses ist max. ein Zwerchgiebel mit einer Breite von max. 2,00 m, beim Geschößwohnungsbau max. 3,00 m zulässig. Die Zwerchgiebeldächer sind wie die Hauptdächer zu decken. Die Firste müssen mindestens 1,00 m unter dem Hauptfirst liegen. Innerhalb einer Hausgruppe sind die Zwerchgiebel einheitlich zu gestalten. Weitere Zwerchgiebel sind bei den Geschößwohnungsbauten in Verbindung mit übereinanderliegenden Balkonen zulässig.

6.5 Untergeordnete Anbauten

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



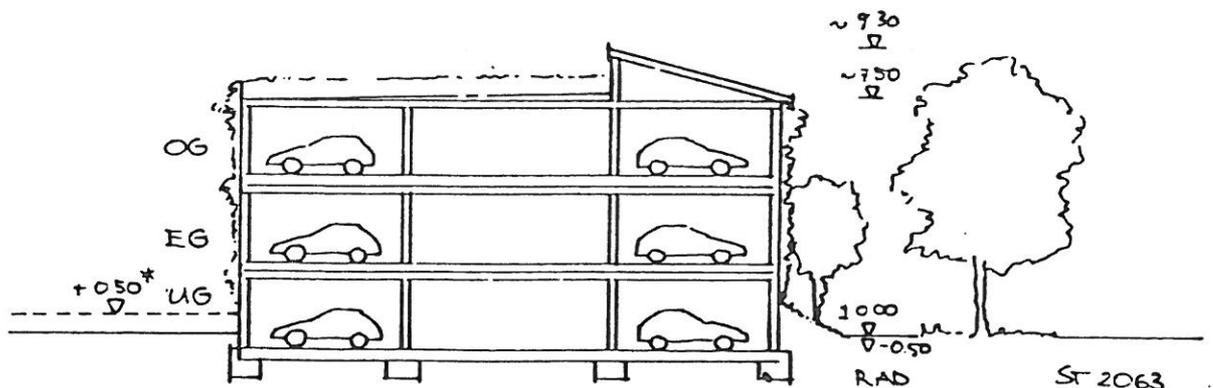
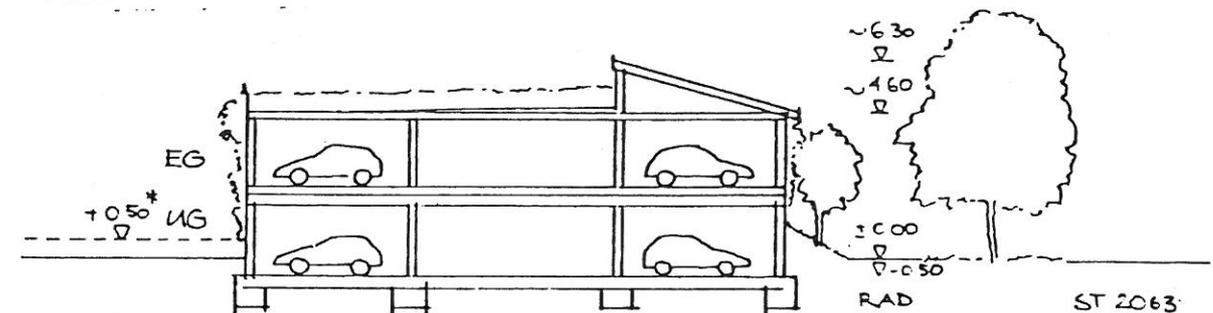
Ein ausreichender Brandschutz ist zu gewährleisten.

- 6.5.2 An den Eingangsseiten der Hauptgebäude sind im Bereich der Hauszugänge Vordächer bzw. offene oder geschlossene Windfänge bis zu einer max. Breite von 3,00 m und einer Tiefe von 1,50 m, an der Eingangsseite des Geschößwohnungsbau, Treppenhausvorbauten bis zu einer max. Breite von 3,00 m und einer Tiefe von 1,50 m, auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, soweit sie in Holz-, Holz-Glas-Stahl-Glas-Konstruktion oder geputztem Mauerwerk ausgeführt sind. Innerhalb einer Hausgruppe ist eine einheitliche Gestaltung zu wählen.

Ein ausreichender Brandschutz ist zu gewährleisten.

6.6 Garagen/Carports

- 6.6.1 Doppelstockgaragen sind nicht zulässig.
- 6.6.2 Hinsichtlich Material, Dachform und Dacheindeckung gelten die Festsetzungen unter 6.3 und 6.4.
- 6.6.3 Die Dachneigung kann bis auf 20° reduziert werden.
- 6.6.4 Die Flachdächer der Garagen, die an die Doppelhäuser am westlichen Rand des Plangebietes angebaut sind sowie die Flachdachbereiche der Gemeinschaftsgarage am östlichen Rand des Plangebietes sind als Grasdächer auszubilden.
- 6.6.5 Als Garagentore sind nur Holztore oder mit Holz verschaltete Tore zulässig.
- 6.6.6 Für den Garagenhof im Quartier d wird festgesetzt, daß zwischen den Garagenzeilen eine Lärmschutzmauer als südlicher Abschluß errichtet wird (Höhe = Traufhöhe der Garagenbauten).
- 6.6.7 Die im Nordwesten und Nordosten des Plangebietes in Carports ausgewiesenen privaten Stellplätze sind einheitlich mit Satteldächern zu überdachen. Die Dächer sind wie die der Wohngebäude einzudecken. Die jeweiligen Rückwände der Carport-Konstruktionen sind als Mauerwerk oder Festverglasung, die Giebel und die Frontseiten sind offen auszubilden.
- 6.6.8 Die als Lärmschutzbau an der St 2063 zu errichtende Gemeinschaftsgarage kann entsprechend den folgenden Schemaskizzen errichtet werden.



* voraussichtliche Geländeaufschüttung im Wohngebiet um 0,50 m

6.6.9 Für die dem Wohngebiet zugewandte Westfassade des Gemeinschaftsgaragenbaus wird festgesetzt, daß sämtliche Fensterelemente aus Immissionsschutzgründen als Festverglasung ausgeführt werden.
Alle zur Belüftung notwendigen Öffnungen müssen in der der St 2063 zugewandten Ostfassade liegen.

6.6.10 Der 2,0 m breite Grünstreifen entlang der Ostfassade des Gemeinschaftsgaragenbaus ist bis auf eine Höhe von 1,0 m anzuböschen und mit Bäumen 2. Wuchsordnung zu begrünen.

7. Einfriedungen

7.1 Zur Abgrenzung der Reihenhausgrundstücke gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen sowie zur Einfriedung des Kinderspielfeldes sind nur 1,0 m hohe Holzstaketenzäune zulässig.

7.2 Zwischen den Reihenhausgrundstücken sind Maschendrahtzäune zulässig. Sie sind beidseitig zu hinterpflanzen und dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.

7.3 Sockelmauern sind nicht zulässig.

8. Garagen und Stellplätze

8.1 Pro Reihenhaus oder Doppelhaushälfte mit jeweils einer Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze in einer privaten Garage oder einem privaten Carport nachzuweisen.
Für jede zusätzliche Wohneinheit in einem Reihenhaus oder in einer Doppelhaushälfte ist mindestens ein privater Stellplatz nachzuweisen.

Pro Wohneinheit im Geschößwohnungsbau sind 1,25 Stellplätze nachzuweisen, wobei mindestens 1 Stellplatz in einer privaten Garage oder einem privaten Carport liegen muß.

8.2 Pro Wohneinheit im Reihenhaus, Doppelhaushälfte und im Geschößwohnungsbau sind mindestens 0,5 öffentliche Stellplätze in der öffentlichen Verkehrsfläche nachzuweisen.

8.3 Mit Einreichung der Baupläne ist ein Stellplatzplan vorzulegen in dem die Zuteilung der Garagenplätze zu den einzelnen Bauquartieren aufgezeigt wird.

9. Öffentliche Verkehrsfläche

Fußwege bzw. Wohnwege sind gegenüber der übergeordneten Verkehrsstraße (Krenmoosstraße) durch einen unterschiedlichen Straßenbelag gestalterisch abzusetzen.

10. Immissionsschutz - Lärmschutz

- 10.1 Entlang der Staatsstraße 2063 ist ein zusammenhängender Lärmschutz zu gewährleisten und zwar durch den Gemeinschaftsgaragenbau mit einer Firsthöhe von mindestens 6,30 m (siehe Schnittskizze zu Punkt 6.6.8) und durch verbindende Mauern von mindestens 3,0 m Höhe. Die Höhenangaben beziehen sich auf das Niveau OK St 2063.
- 10.2 Die Außenmauern der Lärmschutzeinrichtungen sind schallabsorbierend auszubilden.
- 10.3 Die Lärmschutzwände sind durch Gliederung, Spaliere mit Schling- und Kletterpflanzen und durch Abdeckung mit Titanzinkblech einheitlich zu gestalten.
- 10.4 Eine Wohnnutzung darf erst erfolgen, wenn die in Ziffer 10.1 festgesetzten Baumaßnahmen fertiggestellt sind.

11. Grünordnung

- 11.1 Private Grundstücksflächen außerhalb der festgesetzten Bauräume sind gärtnerisch zu gestalten. Zusätzliche Stellplätze für Kfz sind auf diesen Flächen unzulässig.
- 11.2 Für zu pflanzende Bäume 1. Ordnung (groß- bis mittelkronig) laut Planzeichen 5.3 sind folgende Baumarten mit Stammumfang 18-20 cm, 3 x verpflanzt, zulässig:

11.2.1 im Straßenraum:

| | |
|------------------------|-----------------|
| Acer pseudo-platanus | - Bergahorn |
| Acer platanoides | - Spitzahorn |
| Tilia cordata | - Sommerlinde |
| Quercus robur | - Stieleiche |
| Aesculus hippocastanum | - Kastanie* |
| Prunus avium | - Vogelkirsche* |
| Tilia platiphyllos | - Sommerlinde |

* nur in offenen Baumscheiben

11.2.2 in den Grünanlagen:

| | |
|--------------------|---------------------|
| Fraxinus excelsior | - Esche |
| Salix aiba | - Weide (am Graben) |
| Betula pendula | - Birke |
| Ulmus laevis | - Ulme |
| Picea abies | - Fichte |
| Populus tremula | - Zitterpappel |

sowie die unter 11.2.1 aufgeführten Arten

11.3 Für zu pflanzende Bäume 2. Ordnung (mittel- bis kleinkronig) laut Planzeichen 5.4 sind folgende Baumarten mit Stammumfang 16-18 cm, 3 x verpflanzt, zulässig:

11.3.1 im Straßenraum:

| | |
|------------------------------------|---------------|
| Fraxinus ornus | - Blumenesche |
| Crataegus monogyna kermesina-plena | - Rotdorn |
| Crataegus carrierii | - Apfeldorn |
| Acer platanoides globosum | - Kugelahorn |
| Sorbus intermedia | - Mehlbeere |
| Pyrus callieriana | - Stadtbirne |

11.3.2 in den Grünanlagen:

| | |
|------------------|------------------|
| Alnus glutinosa | - Schwarzerle |
| Prunus padus | - Traubenkirsche |
| Carpinus betulus | - Hainbuche |
| Acer campestre | - Feldahorn |
| Alnus incana | - Grauerle |
| Sorbus aucuparia | - Eberesche |

11.4 Für die Strauchpflanzungen laut Planzeichen 5.5 sind folgende Arten mit 100-150 cm Höhe, 2 x verpflanzt, zulässig:

| | |
|---------------------------|------------------------|
| Cornus sanguinea | - Hartriegel |
| Eunonymus europaeus | - Pfaffenhütchen* |
| Corylus avellana | - Haselnuß |
| Viburnum opulus | - gemeiner Schneeball* |
| Crataegus monogyna | - Weißdorn |
| Rhamnus frangula | - Faulbaum |
| Sambucus nigra | - Holunder |
| Prunus spinosa | - Schlehdorn |
| Lonicera xylosteum | - Heckenkirsche* |
| Cornus mas | - Kornelkirsche |
| Syringa vulgaris | - Flieder |
| Symphoricarpus chenaultii | - Schneebeere* |
| Ligustrum vulgare | - Liguster* |
| Rosa canina | - Hundsrose |
| Rosa multiflora | - Wildrose |
| Salix cinera | - Aschweide |
| Salix purpurea | - Purpurweide |

* nicht an Kinderspielplätzen

- 11.5 Für Heckenpflanzungen (geschnittene Hecken, max. Höhe = 1,5 m) sind folgende Arten zulässig:

| | |
|------------------------------|----------------------|
| Carpinus betulus | - Hainbuche |
| Fagus sylvatica | - Rotbuche |
| Acer campestre | - Feldahorn |
| Cornus mas | - Kornelkirsche |
| Ligustrum vulgare | - Liguster* |
| Ligustrum atrovirens lodense | - Zwergliguster* |
| Taxus baccata | - Eibe |
| Ribes alpinum | - Alpenjohannisbeere |

* nicht an Kinderspielplätzen

- 11.6 Ungegliederte Fassadenflächen von Hauptgebäuden (z.B. fensterlose Stirnfassaden) und Garagengebäuden (z.B. Stirnseiten und Rückseiten der Garagenhöfe) und Lärmschutzmauern (beidseitig) sind mit Rankgerüsten zu versehen und zu begrünen.

Hierfür sind folgende Arten zulässig:

| | |
|--------------------------------------|---------------------|
| Hedera helix | - Efeu |
| Parthenocissus engelmannii | - wilder Wein |
| Parthenocissus tricuspidata veitchii | - wilder Wein |
| Parthenocissus quinquefolia | - wilder Wein* |
| Clematis montana rubens | - Anemonenwaldrebe* |
| Aristolochia durior | - Pfeifenstrauch* |
| Lonicera Caprifolium | - Geißblatt* |
| Lonicera heckrottii | - Geißblatt* |

* mit Rankhilfen

- 11.7 Für die zu pflanzenden Bäume sind unter Einhaltung der festgesetzten Anzahl geringfügige Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig.

12. 110-kV-Bahnstromleitung Landshut - Pasing

Mit dem Bau der Garagen und Gebäude darf erst begonnen werden, wenn der Umbau der 110-kV-Bahnstromleitung Landshut - Pasing zwischen Mast Nr. 770 und 772 abgeschlossen ist.

D. H I N W E I S E D U R C H T E X T

1. Feststellung:

Es ist zu erwarten, daß der durch den Kfz-Verkehr auf der St 2063 verursachte Lärm die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) um folgende Werte überschreitet:

1 dB(A) tags und 2 dB(A) nachts.

2. Die Gärten sind möglichst naturnah zu gestalten.

3. Für Arbeiten aus Holz sollen heimische Holzarten verwendet werden.