

BL 910031

# Gemeinde Karlsfeld

## Bebauungsplan Nr. 71 nördlich des Würmkanals, östlich der B 304 i. d. F. vom 29.4.93

Die Gemeinde Karlsfeld erläßt aufgrund §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches ( BauGB ), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern ( Gemeindeordnung - GO - ), Art. 91 der Bayer. Bauordnung ( BayBO ), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke ( Baunutzungsverordnung - BauNVO - ) i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 ( BGBl I S. 132 ) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes ( Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90 - ) vom 18.12.1990 ( BGBl 1991 I S. 58 ) diesen Bebauungsplan als

### Satzung

- |        |  |
|--------|--|
| Inhalt | A. Plandarstellung   |
|        | B. Festsetzungen mit Beiblatt "private Stellplätze in Tiefgaragen" |
|        | C. Hinweise  |
|        | D. Verfahrenshinweise  |
|        | E. Begründung  |

#### Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Dieser Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung nach § 12 BauGB rechtsverbindlich.

#### Planverfasser

topos  
Architektur und Stadtplanung  
Dipl.Ing. F.Becker-Nickels Architekt DA|  
Dipl.Ing. H.E.Steuernagel Architekt BDA  
Briener Str. 41 80333 München  
Tel. 089/ 55 49 69

#### Gemeinde

Karlsfeld  
Gartenstr. 7  
85757 Karlsfeld  
vertret. durch den  
Herrn 1. Bgm. Nustede

#### Grünordnerische Beratung

Dipl.Ing. J.Voss Landschaftsarchitekt  
Sophie-Stehle-Str. 3 80639 München  
Tel. 089/ 175069

**Gemeinde Karlsfeld**, 21. 6. 1993



*Nustede*  
**NUSTEDE**  
1. Bürgermeister

Inhalt der Satzung	Seite
A) Plandarstellung	
B) Festsetzungen	3
2. Geltungsbereich / Abgrenzung	4
3. Art der baulichen Nutzung	5
4. Maß der baulichen Nutzung	7
5. Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise / Abstandsflächen	11
6. Verkehrsflächen	12
7. Stellplätze, Carports, Parkhaus	14
8. Tiefgaragen	16+37
9. Gestaltung der Hauptgebäude Wohnen ( WA1 - WA 11 und MI 1 - MI 2 )	18
10. Gestaltung der Hauptgebäude Gewerbe, Hotel ( MI 3 - MI 5 )	22
11. Gestaltung von Nebengebäuden, An- und Verbindungsbauten, Wintergärten	24
12. Gestaltung von Sichtschutzwänden, Pergolen und Gartenhäuschen	26
13. Gestaltung von Torbauten, Pavillons und Spielhäusern	27
14. Einfriedungen und Stützmauern	28
15. Versorgung und Entsorgung	29
16. Grünordnung	30
17. Wasserflächen	34
18. Schall- und Emmissionsschutz	35
19. Sonstiges	36
20. Beiblatt private Tiefgaragenplätze	37
C) Hinweise	38
D) Verfahrensvermerke	39

B) Festsetzungen:

1. Die nebenstehende Bebauungsplanzeichnung ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

## 2. Geltungsbereich / Abgrenzung

- 2.1  Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs
- 2.2  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb des Baugebietes
- 2.3 **WA 1** Nummer des Wohnquartieres innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ( WA ), z.B.WA 1
- 2.4 **MI 1** Nummer des Mischgebietquartieres innerhalb des Mischgebietes ( MI ), z.B.MI 1

### 3. Art der baulichen Nutzung

#### **3.1 Mischgebiet ( MI )**

- 3.1.1 Das Bauland ist im südwestlichen Bereich nach § 9 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 2 Ziff. 6 und § 6 BauNVO als Mischgebiet ( MI 1-MI 5 ) festgesetzt.
- 3.1.2 Im MI 5 sind nur Schank- und Speisewirtschaften, sowie Beherbergungsbetriebe zulässig ( § 6 Abs. 2 Ziff. 3 ).
- 3.1.3 Im MI 3 und MI 4, entlang der B 304, ist nur eine die benachbarte Wohnnutzung nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung zulässig, wie Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ( § 6 Abs. 2 Ziff. 2 und 5 BauNVO ). Eine Wohnnutzung ist nicht zulässig.
- 3.1.4 Im MI 3 ist außerdem ein Parkdeck für ca 140 Pkw für das in den Quartieren MI 3 und MI 4 ansässige Gewerbe zwingend zu errichten.
- 3.1.5 In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind Tankstellen nicht zulässig.

#### **3.2 Allgemeines Wohngebiet ( WA )**

- 3.2.1 Das Bauland ist im übrigen Bereich nach § 9 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 2 Ziff. 3 und § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet ( WA1-WA 11 ) festgesetzt.
- 3.2.2 Am Fontänenplatz ( WA 4 und WA 6 ) sind im EG nur die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden , Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörenden Handwerksbetriebe, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig ( § 6 Abs. 2 Ziff. 2 und 3 ).
- 3.2.3 In den übrigen Allgemeinen Wohngebieten sind nur Läden bis maximal 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche zulässig.  
Geringfügige Überschreitungen der Geschoßfläche können ausnahmsweise zugelassen werden.

#### **3.3 Kindergarten**

- 3.3.1 Im Bauquartier WA 11 ist ein Kindergarten zu errichten.

#### **3.4 Nebenanlagen**

- 3.4.1 Als Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb des Bauraumes sind zulässig: Teppichklopfstangen, Wäschetrockenstangen, Pergolen als Rankgerüste.
- 3.4.2 Zwischen den Reihenhäusern und den Carports im WA 2 und WA 3 sind eingeschossige Verbindungsbauten ( V ) entsprechend Gestaltung 11.4 zu errichten.

- 3.4.3 Für Fahrräder, Kinderwagen, Müllbehälter, sowie Gartenhäuschen der EG-Wohnungen, sind für die Quartiere WA 1, 4, 6 und 7 sowie MI 1- MI 5 auch außerhalb der Baugrenzen erdgeschossige Anbauten zulässig ( zur Grundfläche siehe 4.1.2 ), die gestalterisch an die Hauptgebäude angelehnt werden müssen ( siehe Festsetzungen Pkt. 9 ).
- 3.4.4  Nebenanlage i.S.d. § 14 Abs. 2 BauNVO, z.B. Trafostation (  ). Für diese, mit Planzeichen festgesetzten Nebenanlagen, gelten dieselben gestalterischen Anforderungen wie für die sonstigen Gebäude.
- 3.4.5 Für die Reihen- und Doppelhäuser sind Gartenhäuschen mit Planzeichen 12.3.1 festgesetzt.
- 3.4.6 Wintergärten sind bei Reihenhäusern und im Geschoßwohnungsbau zulässig ( siehe Pkt. 11.2 ).

## 4. Maß der baulichen Nutzung

### 4.1 Grundfläche

- 4.1.1 550 Maximale Grundfläche der baulichen Anlagen der Wohn- und Gewerbegebäude, z.B. 550 m<sup>2</sup> für die gesamte überbaute Fläche innerhalb des Bauquartieres in Quadratmeter ( entsprechend § 19 BauNVO ).
- 4.1.2 Die Grundfläche von Nebengebäuden, Anbauten ( Festsetzung 3.4.3) und Gartenhäuschen darf 1,5% der festgesetzten Grundfläche nicht überschreiten.
- 4.1.3 Die maximal zulässige Grundfläche für Tiefgaragen ist einschließlich Gebäude- und Straßenunterbauung im Beiblatt unter Pkt 20 festgesetzt. Geringfügige konstruktionsbedingte Abweichungen ( wie z.B. Anpassungen an die Hauptgebäude ) sind zulässig.
- 4.1.4 Private Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen nach 3.4 sowie Tiefgaragen sind einschließlich der mit Planzeichen 4.1.1 festgesetzten Grundfläche bis zu einer maximalen GRZ entsprechend Tabelle 1 zulässig.  
Die GRZ darf in den einzelnen Bauquartieren bis um jeweils 10% überschritten werden.

### 4.2 Geschoßfläche

- 4.2.1 2200 Maximale Bruttogeschoßfläche, z.B 2200 m<sup>2</sup> bezogen auf die Außenmaße der Gebäude in allen Vollgeschossen ( entsprechend § 20 BauNVO ).
- 4.2.2 Bei der Ermittlung der Geschoßflächen sind sowohl nicht ausgebaute, als auch ausgebaute Dachräume, welche keine Vollgeschosse sind, zu 2/3 ihrer Grundfläche zu berücksichtigen.
- 4.2.3 Anbauten, wie unter 3.4.3 beschrieben, zählen nicht zur Geschoßfläche.

### 4.3 Anzahl der zulässigen Wohnungen

- 4.3.1 Pro WA- bzw. MI-Quartier ist die maximal zulässige Anzahl von Wohneinheiten in Bezug auf den Stellplatzschlüssel und die maximale Grundfläche der quartiersbezogenen Tiefgaragenebene nach Tabelle 2 festgesetzt.

Tabelle 1

Quartier	Netto- bauland ca m <sup>2</sup>	Grundfl. ges.nach 4.1 der Satzung m <sup>2</sup>	unbebaute Flächen m <sup>2</sup>	Brutto- geschoß- fläche m <sup>2</sup>	GRZ	GFZ
WA 1	6 670	5 130	1 940	10 030	0,77	1,50
WA 2	5 250	2 030	3 220	3 090	0,39	0,59
WA 3	730	420	310	730	0,58	1,0
WA 4	3 020	2 320	700	4 510	0,77	1,49
WA 5	2 810	1 840	970	2 725	0,65	0,97
WA 6	2 950	2 520	430	4 825	0,85	1,64
WA 7	2 490	1 780	710	2 900	0,71	1,16
WA 8	2 970	960	2 010	1 825	0,32	0,61
WA 9	1 650	650	1 000	1 290	0,39	0,78
WA 10	6 250	1 955	5 320	2 390	0,31	0,38
WA 11	2 110	140	1 970	380	0,07	0,18
ges. WA	36 900	19 745	18 580	34 695	0,54	0,94
MI 1	10 770	6 740	4 030	14 350	0,63	1,33
MI 2	2 170	1 430	740	2 080	0,66	0,96
MI 3	2 850	2 120	730	2 220	0,74	0,78
MI 4	1 120	600	520	1 680	0,54	1,50
MI 5	2 730	2 400	330	5 500	0,88	2,00
ges. MI	19 640	13 290	6 350	25 830	0,68	1,32
ges. WA + MI	56 540	33 035	24 930	60 525	0,58	1,07

Tabelle 2

Quartier	max.zul. TG Plätze	festgesetzte Anzahl CST	Anzahl TG + CST	Anzahl RH	max.zul.WE	Durchschnitt ca m <sup>2</sup> Brutto- geschoßfläche/ Wohninheit
WA 1	150				111	90
WA 2	20	15	35	17		
WA 3 + WA 8		28	28	14		
WA 4	72				53	85
WA 5	30		30	15		
WA 6	77				57	85
WA 7	43				32	91
WA 9 + WA 10	31	9	40	20		
WA 11 Kind.g.						
MI 1	227				168	85
MI 2	32				24	85
MI 3 Gewerbe	Stellpl. im Parkdeck					
MI 4 Gewerbe	Stellpl. im Parkdeck					
MI 5 Hotel	132					
gesamt	682 (ohne Hotel)	52		66	445	85

65 + 63 =

128

78,36

Ein Austausch der Geschoßflächen/Tiefgaragenplätze ist innerhalb eines Quartieres oder zwischen benachbarten Bauquartieren innerhalb der Baugrenzen/Baulinien bis zu 10% der für den jeweiligen Baukörper zulässigen Bruttogeschoßfläche zulässig.

## Anzahl öffentliche Parkplätze ( P ):

bei WA 10 + 11	18P
bei WA 9	15P
bei WA 7	22P
bei WA 6	26P
bei WA 5	20P
bei WA 4	25P
bei WA 1	15P
bei MI 2	13P
bei MI 1	29P
gesamt	183P

#### 4.4 Zahl der Vollgeschosse / Gebäude- und Kniestockhöhe

##### 4.4.1 Zahl der Vollgeschosse

- II zulässig sind z.B. zwei Vollgeschosse, das Dachgeschoß darf kein Vollgeschoß sein.
- IID zulässig sind z.B. drei Vollgeschosse, wobei das dritte Vollgeschoß im Dachgeschoß sein muß.
- Ⓟ Zahl der Vollgeschosse zwingend, z.B. V

##### 4.4.2 Gebäudehöhe ( § 18 Abs. 1 BauNVO )

Gebäudehöhe von O.K. Erdgeschoßfußboden bis O.K. Dachhaut an denTraufseiten Außenwand höchstens

	bei Wohngebäuden	bei Gewerbebauten
bei I Vollgeschoß	3,25 m	4,00 m
bei II Vollgeschossen	5,80 m	8,00 m
bei IID Vollgeschossen	6,00 m	
bei III Vollgeschossen	8,50 m	11,50 m
bei IIID Vollgeschossen	8,75 m	
bei V Vollgeschossen		18,00 m

##### 4.4.3 Kniestockhöhe

- 4.4.3.1 Die Kniestockhöhe bei Wohngebäuden von O.K. Rohdecke bis O.K. Sparren, gemessen an der Gebäudeaußenwand, darf maximal 0,50 m betragen, wenn das Dachgeschoß ein Vollgeschoß ist, sonst 0,30 m.
- 4.4.3.2 Die Kniestockhöhe bei Gewerbebauten richtet sich nach der zulässigen Gebäudehöhe nach Ziffer 4.4.2. Eine Überschneidung der angegebenen Höhen ist nicht zulässig.

#### 4.5 Höhenlage von Gebäuden, Verkehrs- und Wasserflächen

- 4.5.1 Die Oberkante Erdgeschoßfußboden liegt maximal 1,20 m über der nächstbenachbarten Fahrverkehrsfläche ( verkehrsberuhigte Wohnstraße)
- 4.5.2  geplante Höhenkote für die Wasserebene
- 4.5.3  geplante Höhenkote für die Höhenlage der EG-Wohnungsgärten und der Innenhöfe über Tiefgaragen bezogen auf die zukünftige Verkehrsfläche
- 4.5.4 B 91.68 geplante Höhenkote Bachlauf, z.B. B 91.68

## 5. Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise / Abstandsflächen

5.1  Baugrenze ( § 23 Abs. 3 BauNVO )

5.2  Baulinie ( § 23 Abs. 2 BauNVO )

5.3 Eine Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO darf durch Balkone, Loggien und Vordächer maximal 1,50 m betragen. Die Summe aller Vorbauten darf 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten.

5.4 Ein Zurückweichen von der Baulinie auf maximal 1/3 der Fassadenlänge ist nur im EG zulässig.

5.5 Alle Bauräume im Geschößwohnungsbau weisen eine maximale Tiefe von 14 m auf. Eine Ausnahme besteht im MI 2, in dem 12,5 m bzw. 13 m Bauraumtiefe vorgegeben sind.

### **5.5 Bauweise**

5.5.1 In allen Quartieren wird geschlossene Bauweise festgesetzt ( § 22 Abs. 3 BauNVO ).

5.5.2 Eine Ausnahme bildet der südwestliche Baukörper im WA 10 und der Kindergarten im WA 11, für die offene Bauweise ( § 22 Abs. 2 BauNVO ) festgesetzt wird.

### **5.6 Abstandsflächen**

5.6.1 In den Bauquartieren WA 2, 3, 5, 8, 9 und 10 sind nur Reihen- oder Doppelhäuser zulässig ( § 22 Abs. 2 BauNVO ).

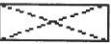
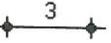
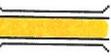
5.6.2 In den Bauquartieren WA 1, 4, 6, 7 und MI 1 und 2 ist nur Geschößwohnungsbau zulässig.

5.7 Doppelhäuser und Reihenhäuser sind innerhalb der Baugrenzen an der Grundstücksgrenze zu errichten.

5.8 Soweit sich bei der Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen Abstandsflächen ergeben, die geringer sind als es Art. 6 Abs. 3 und 4 BayBO vorschreiben, werden diese aus städtebaulichen Gründen ausdrücklich für zulässig erklärt.

## 6. Verkehrsflächen

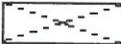
### 6.1 Öffentliche Verkehrsflächen

- 6.1.1  Straßenbegrenzungslinie als Abgrenzung von privaten und öffentlichen Flächen
- 6.1.2  öffentliche Verkehrsfläche
- 6.1.3  öffentliche Verkehrsfläche, verkehrsberuhigt ausgebaut.
- 6.1.4.1  Fuß- und/oder Radweg
- 6.1.4.2  Die Fußwege innerhalb der Grünzüge dürfen nur mit einer wassergebundenen Decke ausgeführt werden.
- 6.1.5 Die Fuß- und Radwege an den Fahrstraßen sind durch einen unterschiedlichen Belag mit versickerungsfähigen Materialien ( z.B. fugenweites Pflaster aus Granit oder Betonsteinen ) gestalterisch abzusetzen.
- 6.1.6  Durchfahrten und Durchgänge von Gebäuden  
lichte Höhe bei Durchfahrten im verkehrsberuhigten Bereich mindestens 4,5 m, bei Durchgängen von Fuß- und Radwegen mindestens 2,25 m, bei einer Erschließungsfunktion für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge jedoch 3,5 m.
- 6.1.7 Z Hauszugang, im Bereich öffentlicher Senkrechtparkflächen
- 6.1.8 Die Hauszugänge können in ihrer Lage geringfügig verändert werden, sofern sich hinsichtlich eines ungehinderten Hauszuganges die Notwendigkeit ergibt und die Anzahl der öffentlichen Parkflächen dabei erhalten bleibt.
- 6.1.9 Zufahrten und Hauseingänge in öffentlichen Verkehrsflächen sind mit versickerungsfähigem Material ( z.B. fugenweites Pflaster aus Granit oder Betonsteinen ) zu befestigen und mit dem selben Material auf anschließendem Privatgrund zu versehen.
- 6.1.10 Das Steigungsverhältnis der Fuß- und Radwege darf 6% nicht überschreiten.
- 6.1.11  Vermaßung der öffentlichen Verkehrsfläche in m, z.B. 3
- 6.1.12  Brücke  
Die Brücke ist in einer leichten Stahl- oder Holzkonstruktion mit transparent wirkendem Geländer auszuführen.
- 6.1.13  Sichtdreiecke nach RAS-K1  
Die Sichtdreiecke sind von Baulichkeiten, Anpflanzungen und sonstigen Sichthindernissen über 0,80 m Höhe, gemessen in Zufahrtsmitte, freizuhalten. Ausgenommen sind einzeln stehende Bäume mit einem Astansatz höher als 2,50 m.

## 6.2 Private Verkehrsflächen

6.2.1  Fußweg mit Gehrecht für die Öffentlichkeit

6.2.2 Soweit Treppen und Rampen erforderlich sind, können diese mit versickerungsfähigem Material (z.B. fugenweites Pflaster aus Granit oder Betonsteinen) befestigt werden.

6.2.3  private Durchgänge von Gebäuden, öffentlich gewidmet, lichte Höhe mindestens 2,25 m bei Fuß- und Radwegen und 3,5 m, wenn die Wege einer Erschließungsfunktion für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge dienen.

## 7. Stellplätze, Carports, Parkhaus

### 7.1 Anzahl der Stellplätze

- 7.1.1 Insgesamt sind in Tiefgaragen und oberirdisch 1,75 Stellplätze je Wohneinheit und 2,0 Stellplätze je Reihenhaus erforderlich ( einschließlich der öffentlichen Stellplätze ).
- 7.1.2 Außer den im Bebauungsplan dargestellten und festgesetzten privaten und öffentlichen Stellplätzen sind keine weiteren oberirdischen Stellplätze zulässig.

### 7.2 Öffentliche Stellplätze

- 7.2.1  Parkplätze für KFZ, mit Angabe der zwingend zu realisierenden Mindestanzahl
- 7.2.2 Die Parkplätze (P) im öffentlichen Straßenraum sind mit versickerungsfähigem Material ( z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, fugenweites Pflaster, wassergebundene Decke, Kiesel etc. ) zu befestigen.

### 7.3 Private Carports ( überdachte Stellplätze )

- 7.3.1  private Carports, überdachte, zur Straße und zur Seite offene Stellplätze, sind zwingend zu errichten, mit Angabe der zu realisierenden Anzahl.
- 7.3.2 Die Carports sind mit versickerungsfähigem Material ( z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, fugenweites Pflaster, wassergebundene Decke, Kiesel etc. ) zu befestigen.
- 7.3.3 Pro Wohneinheit im Geschosswohnungsbau sind über die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Stellplatzflächen hinaus mindestens 1,35 Stellplätze in einer Tiefgarage nachzuweisen.
- 7.3.4 Pro Reihenhaus bzw. Doppelhaushälfte sind über die öffentlichen Stellplatzflächen hinaus mindestens 2,0 Stellplätze in Carports bzw. in einer Tiefgarage nachzuweisen.
- 7.3.5 Die innerhalb dieses Bereichs zu erstellenden Carports ( CST ) und Tiefgaragenplätze sind den Reihenhäusern bzw. Wohneinheiten dieses Bereiches zuzuordnen.
- 7.3.6 In den Bauquartieren MI 3 - MI 5 ist pro 30 m<sup>2</sup> Nettonutzfläche der gewerblichen Nutzung, bzw. bei Hotelnutzung für ein Gästezimmer, ein Stellplatz im Parkdeck bzw. einer Tiefgarage nachzuweisen.

### 7.4 Gestaltung der Carports

- 7.4.1 Die Carports sind zusammenhängend als leichte Holzkonstruktionen mit Zinkblechdeckung mit Stegfalz oder lichtdurchlässigen Kunststoffplatten auszuführen und mit Rank-, Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.
- 7.4.2 Die Dachneigung beträgt 20°
- 7.4.3 Abschirmungen in Holzkonstruktion zu den Gärten sind zwingend zu errichten.

## 7.5 Privates Parkhaus

- 7.5.1 Das private Parkhaus im MI 3 ist in erster Linie von den angrenzenden Gewerbebauten im MI 3 und MI 4 zu nutzen.  
Es ist zwingend mit drei oberirdischen Geschossen zu errichten.
- 7.5.2 Ein Untergeschoß ist zulässig.
- 7.5.3 Doppelstockparker sind unzulässig.
- 7.5.4 Im Bereich des obersten Geschosses sind zumindestens die Stellplatzflächen mit einem Pultdach ( 20° Neigung ) zu überdecken.
- 7.5.5 Eine Belüftung des Parkhauses ist nur der der B 304 zugewandten Seite zulässig.  
Die übrigen Seiten sind bis zum Dach vollständig geschlossen zu errichten.  
Belichtungen sind möglich.
- 7.5.6 Die geschlossenen Wände sind ganzflächig mit einem Rankgerüst zu versehen und mit Rank-, Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.
- 7.5.7 Das Parkhaus im MI 3 ist zeitgleich mit den Gewerbebauten im MI 3 und MI 4 zu errichten.

## 8. Tiefgaragen ( siehe auch Punkt Nr. 20 )

### 8.1 Stellplätze in den Tiefgaragen

- 8.1.1 Es darf in den Tiefgaragen (TG) nur eine Ebene mit Stellplätzen errichtet werden. Doppelparker bzw. Doppelstockstellplätze sind zulässig.
- 8.1.2 Erst nach Ausnutzung der gesamten zulässigen Tiefgaragenfläche sind Doppelparker bzw. Doppelstockstellplätze zulässig.

### 8.2 Zu- und Ausfahrten

- 8.2.1  Zu- und Ausfahrt Tiefgarage
- Zufahrten sind mit versickerungsfähigem Material ( z.B. fugenweites Pflaster aus Granit oder Betonsteinen ) zu befestigen, soweit sie nicht überbaut sind.
- 8.2.2 Der Abstand von Garagentoren zu öffentlichen Fahrverkehrsflächen ( verkehrsberuhigter Bereich ) muß mindestens 5,0 m betragen.

### 8.3 Tiefgaragenrampen

- 8.3.1  Tiefgaragenrampe
- Die Tiefgaragenrampen sind lärmschützend zu überbauen. Seitenwände der Auffahrt sind mit schallabsorbierendem Material zu versehen.
- 8.3.2 Es sind nur die festgesetzten Tiefgaragenrampen zulässig. Bei einer eventuellen Grundstücksteilung muß auch das abgeteilte Grundstück über die festgesetzte Rampe in der Tiefgarage erreichbar sein.

### 8.4 Treppenhäuser

- 8.4.1 Die Treppenhäuser der Geschößwohnungsbauten bzw. der Gewerbebauten sind zwingend fußläufig mit der TG-Ebene zu verbinden.
- 8.4.2 Die Ausgänge der Tiefgaragen in die Innenhöfe sind in leichter Stahl-Glas-, oder Metallkonstruktion zu überdachen.

### 8.5 Tiefgaragendecken

- 8.5.1 Die Tiefgaragendecken sind so auszubilden, daß eine spätere Bepflanzung auch über die festgesetzten Großbäume hinaus möglich ist. Die Mindestüberdeckung mit Humus muß 80 cm betragen.

### 8.6 Entlüftung

- 8.6.1 Zur ausreichenden Entlüftung der Tiefgaragen ist eine mechanische Be- und Entlüftungsanlage vorzusehen.
- 8.6.2 Die von der Entlüftungsanlage erfaßte Abluft ist innenliegend über Dach der geplanten Wohngebäude in Firsthöhe senkrecht nach oben in das Freie zu führen.

8.7

Die im WA 10 vorgesehene Tiefgarage ist im Wall zu integrieren und im Norden, Süden und Westen vollständig zu überdecken.  
Auf der Ostseite ( Zufahrt TG ) ist die frei sichtbare Wandfläche mit Rank-, Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.

## 9. Gestaltung der Hauptgebäude Wohnen ( WA 1- WA 11 und MI 1 - MI 2 )

### **9.1 Baukörpergrundriß**

- 9.1.1 Die Baukörper sind auf den Grundrissen der Baulinien und Baugrenzen in einfacher und klarer Form aufzubauen.
- 9.1.2 Horizontale und vertikale Vor- und Rücksprünge sind über die im Bebauungsplan dargestellten Vor- und Rücksprünge und Anbaumöglichkeiten hinaus nicht zulässig.
- Putzglieder, Lisenen und sonstige plastische Gestaltungen sind bis 50 cm Tiefe zulässig.
- 9.1.3 Zusammenhängende Gebäudeteile sind unter Berücksichtigung der folgenden Festsetzungen einheitlich zu gestalten.

### **9.2 Fassadengestaltung**

- 9.2.1 Die Fassaden sind einfach als " Lochfassaden " mit gegenüber den Öffnungen ( Fenster, Loggien, Eingängen ) überwiegendem Anteil an unauffällig verputzten Flächen, ohne plastische Gliederung über 50 cm Tiefe, zu gestalten.
- 9.2.2 Für die Reihen- und Doppelhäuser sind Holzverkleidungen mit senkrechter Lattung zulässig, soweit 1/4 der Fassadenfläche nicht überschritten wird.
- 9.2.3 Andere Materialien, wie z.B. Waschbeton, Asbestzement- oder Kunststoffplatten sind unzulässig.
- 9.2.4 Stark auffallende Putzmuster und Zierputz sind unzulässig.
- 9.2.5 Ungegliederte Fassadenflächen der Hauptgebäude ( z.B. fensterlose Stirnfassaden ) sind durch Spaliere bzw. Rankgerüste mit Rank-, Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.
- 9.2.6 Die Sockelzonen beim Geschößwohnungsbau sind mit Rank-, Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen, soweit dort keine Wohnungsgärten vorhanden sind.

### **9.3 Farbgestaltung**

- 9.3.1 Alle Fassaden sind in zurückhaltender, heller Farbgebung zu gestalten. Hölzer sollen hell gestrichen bzw. imprägniert werden.
- 9.3.2 Nicht zulässig sind grelle oder metallisch glänzend wirkende Materialien, mit Ausnahme von Titanzink.

## 9.4 Fenster und Türen

- 9.4.1 Fenster und Türen sind in ihren Proportionen und Größen unter Beachtung der Festsetzung 9.2.1 aufeinander abzustimmen.
- 9.4.2 Fensterrahmen können farbig behandelt werden.
- 9.4.3 Fensterflächen über 0,5 m<sup>2</sup> Größe sind zu unterteilen.

## 9.5 Dächer

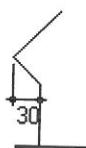
- 9.5.1  Die eingetragene Hauptfirstrichtung ist einzuhalten. Nebenfirstrichtungen für untergeordnete Bauteile sind zulässig.

## 9.6 Dachform

- 9.6.1 Für die Hauptwohngebäude sind nur Satteldächer mit gegenüberliegend gleichgeneigten Dachflächen zulässig.
- 9.6.2 Die zulässige Dachneigung bei Wohngebäuden liegt zwischen 38° und 44°.

## 9.7 Dachüberstände

- 9.7.1 Ein Dachüberstand ist nicht zugelassen. Ein bis 30 cm vorgezogenes Gred ist nach folgender Schemaskizze zulässig:



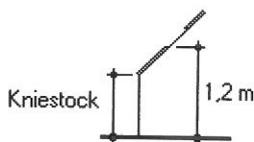
- 9.7.2 Dachüberstände an Giebelseiten sind nur in Verbindung mit Balkonen (Balkonüberdachung) zulässig, wenn dabei Balkon und Dachüberstand konstruktiv miteinander verbunden sind.
- 9.7.3 Ein größerer Dachüberstand an einer Traufseite ist nur in Verbindung mit einer Säulenkonstruktion zulässig.
- 9.7.4 Liegende Dachflächenfenster sind bis maximal 0,50 m<sup>2</sup> Fensterfläche zulässig. Pro 6 lfdm Dachfläche ist nur ein derartiges Fenster zulässig.
- 9.7.5 Ein Einbau von Sonnenkollektoren ist mit der Bauaufsichtsbehörde abzustimmen.

## 9.8 Dachaufbauten

- 9.8.1 Dachgauben mit Satteldächern sind mit maximal 1,50 m Breite zulässig. Die Firsthöhe muß mindestens 1,50 m unter dem First des Hauptgebäudes liegen. Der Abstand zwischen den Gauben muß mindestens 1,50 m betragen. Zur Giebelwand ist ein Abstand von mindestens 3,00 m einzuhalten. Es darf pro Baukörper nur eine einheitliche Gaubenform ausgeführt werden.
- 9.8.2 Zwerchgiebel, die sich aus der Gebäudeaußenwand entwickeln, sind mit einer maximalen Breite von 3,50 m zulässig. Die Firste müssen mindestens 1,00 m unter dem Hauptfirst liegen. Der Abstand der Zwerchgiebel zur Giebelwand, bzw. untereinander, muß mindestens 3,00 m betragen. Innerhalb einer Hausgruppe sind die Zwerchgiebel einheitlich zu gestalten.

## 9.9 Dacheinschnitte

- 9.9.1 Bei Reihen- und Doppelhäusern sind keine Dacheinschnitte zulässig.
- 9.9.2 Beim Geschößwohnungsbau sind Dacheinschnitte nach folgenden Schemazeichnungen zulässig:



die maximale Breite darf 2,5 m betragen; der Abstand untereinander, bzw. zur Giebelwand, muß mindestens 5,0 m betragen

## 9.10 Materialien für Dacheindeckung

- 9.10.1 Für die Wohngebäude sind Ziegel in Rottönen oder gestalterisch vergleichbare Materialien, wie z.B. rot durchgefärbte Betondachsteine, zulässig. Verblechungen sind der Farbe des Hauptdaches anzugleichen.
- 9.10.2 Verglaste Dachflächen sind beim Geschößwohnungsbau zulässig, soweit sie 10% einer Dachfläche nicht überschreiten.

## 9.11 Balkone

- 9.11.1 Die Gesamtlänge der Balkone einer Hauswand darf 1/3 der Wandlänge nicht überschreiten.
- 9.11.2 Maximale Breite eines Balkons 3,0 m, maximale Tiefe 1,8 m.
- 9.11.3 Es dürfen maximal 2 Balkone aneinandergesetzt werden. Aneinandergesetzte Balkone sind durch eine Abschirmung aus Holz oder Metall zu trennen und einheitlich zu gestalten.
- 9.11.4 Balkone an einem zusammenhängenden Baublock sind einheitlich zu gestalten.
- 9.11.5 Die Balkone sind als eigenständige Konstruktion aus Holz oder Stahl vor den Fassaden der Hauptgebäude zu errichten.

- 9.11.6 Die Brüstungen der Balkone in Holzkonstruktion sind in schlichter vertikaler Lattung zu errichten.
- 9.11.7 Bei Stahl- und Glaskonstruktionen der Balkone sind für die Brüstungen senkrechte Metallstäbe, Lochgitter oder Drahtbleche zulässig.
- 9.11.8 Als Innensichtschutz an Balkonbrüstungen sind nur Segeltücher in hellen Farbtönen zulässig.

## **9.12 Loggien**

- 9.12.1 Loggien sind bis zu einer Breite von maximal 3,0 m zulässig.
- 9.12.2 Der Abstand zur nächsten Loggia muß in der Fassadenfläche mindestens 1,0 m betragen.
- 9.12.3 Die Brüstungen sind wie die verputzten Fassaden auszuführen.
- 9.12.4 Loggien dürfen nicht mit Balkonen verbunden werden.

## **9.13 Werbeanlagen und Schaufenster**

- 9.13.1 Leuchtreklamen sind unzulässig.
- 9.13.2 Werbeanlagen sind nur als Beschriftung direkt auf dem Fassadenputz zulässig.
- 9.13.3 Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig.  
Sie dürfen maximal 2 m breit sein und nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Erdgeschoßfassadenfläche betragen.
- 9.13.4 Das Ankleben von großflächigen Werbeplakaten, die insgesamt größer als 10% der Fensterfläche sind, ist nicht zulässig.

## 10. Gestaltung der Hauptgebäude Gewerbe, Hotel ( MI 3 - MI 5 )

### 10.1 Fassadengestaltung

Die Fassaden der Gewerbegebäude sind zu verputzen, soweit sie nicht als Metall-Glas-Konstruktionen ausgeführt sind.

### 10.2 Farbgestaltung

Die verputzten Fassaden sind in zurückhaltender, heller Farbgebung zu gestalten, ebenso die Metallteile von Metall-Glas-Konstruktionen.

### 10.3 Fenster und Türen

10.3.1 Fenster und Türen sind aus Holz oder Metall zu erstellen und können farblich behandelt werden.

### 10.4 Dachform

10.4.1 Soweit nicht anders in der Planzeichnung festgesetzt, sind Flach-, Shed- und Pultdächer ( auch versetzte, gerade oder leicht gewölbte ) zulässig.

10.4.2  Das an der B 304 im Plan festgesetzte pyramidenförmige Dach auf dem fünfgeschossigen Hotelrundbau ist zwingend zu errichten.

10.4.3 Zulässig sind Dächer bis zu einer Dachneigung von 20°, bei Sheddächern auch steiler.

### 10.5 Dachaufbauten

Oberlichtbänder und einzelne Dachaufbauten sind als Metall- oder Metall-Glas- Konstruktionen zulässig.

### 10.6 Materialien für Dacheindeckung

10.6.1 Auf die Dächer aufgesetzte Lichtbänder usw. sollen vorzugsweise als Metall- Glas-Konstruktionen ausgeführt werden.

10.6.2 Die geeigneten Dächer der gewerblich genutzten Bauten sind mit Zinkblech mit Stegfalz, profilierten Blechen oder ähnlich wirkendem Material zu decken oder als begrünte Dächer anzulegen.

Flachdächer sind generell zu begrünen.

10.6.3 Die geschlossenen Seiten von Lichtbändern und Sheds sind mit Metall zu bedachen und optisch durch Stegfalze o.ä. zu unterteilen.

10.6.4 Verglaste Dachflächen sind bis maximal 25% einer Dachfläche zulässig.

### 10.7 Werbeanlagen

10.7.1 Großflächenwerbung ist nicht zulässig.

- 10.7.2 Das Anbringen von großflächigen Werbeplakaten, die insgesamt größer als 10% der Fensterfläche sind, ist nicht zulässig.
- 10.7.3 Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind nicht zulässig.
- 10.7.4 Werbeanlagen, auch als Lichtwerbung, in einer maximalen Größe von 6,0 m auf 1,0 m sind in den Quartieren MI 3 und MI 4 an den vorspringenden Baukörpern, im MI 5 am Rundbau zulässig.

## **10.8 Arkaden**

- 10.8.1 In der EG-Ebene sind vorgelagerte Arkaden als offene Metall/Glas-Konstruktionen bis 2,5 m Tiefe zulässig.

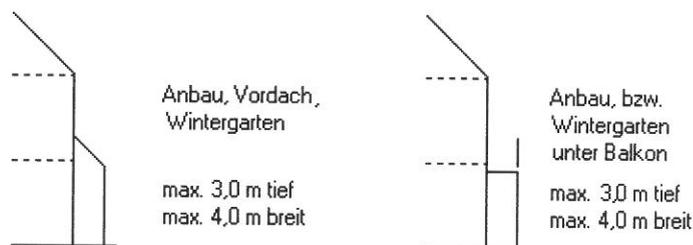
## 11. Gestaltung von Nebengebäuden, An- und Verbindungsbauten, Wintergärten

### 11.1 Nebengebäude

- 11.1.1 Die Nebengebäude nach 3.4.3 sind als eingeschossige Anbauten an die Hauptgebäude zu errichten und als Anbauten an Wohngebäude mit Holz in senkrechter Lattung zu verschalen, als Anbauten an Gewerbebauten als Metall- Glas- Konstruktion zu errichten.
- 11.1.2 Pult- und Satteldächer in beliebiger Dachneigung mit Glas- oder Zinkblechdeckung mit Stegfalz sind vorzusehen.  
Dachgauben sind nicht zulässig.

### 11.2 Gartenseitige Anbauten und Wintergärten

- 11.2.1 Innerhalb einer Hausgruppe ist für Anbauten und Wintergärten eine einheitliche Gestaltung zu wählen.
- 11.2.2 Gartenseitig sind im Erdgeschoß der Doppel- und Reihenhäuser außerhalb der Baugrenzen untergeordnete Anbauten, wie z.B. Erker, Wintergärten und Freisitzüberdachungen möglich, soweit sie in Holz-, Holz-Glas-, oder Metall- Glas- Konstruktionen ausgeführt sind und nach Abmessung und Form den folgenden Schemazeichnungen entsprechen. Dachdeckung und Dachneigung der gartenseitigen Anbauten sind denen der Hauptgebäude anzugleichen.



Ein ausreichender Brandschutz ist zu gewährleisten.

- 11.2.3 Wintergärten sind zulässig,
- beim Geschosswohnungsbau über die gesamte Gebäudehöhe und maximal 1/4 der Fassadenlänge
  - bei den Gewerbebauten über die gesamte Gebäudehöhe und maximal 1/2 der Fassadenlänge
  - bei Reihenhäusern entsprechend 11.2.2
- 11.2.4 Die Wintergärten im Geschosswohnungsbau sind in Holz- oder Metall-Glas-Konstruktionen zu errichten, bei den Gewerbebauten in Metall-Glas-Konstruktion.

### 11.3 Hauszugänge und Windfänge

- 11.3.1 An den Eingangsseiten der Hauptgebäude sind in Verbindung mit den Hauptgebäuden im Bereich der Hauszugänge Vordächer bzw. offene oder geschlossene Windfänge mit Pultdächern zwischen 20° und 45° bis zu einer maximalen Breite von 3,0 m und einer Tiefe von maximal 2,0 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, soweit sie in Holz, Holz-Glas, Metall-Glas oder geputztem Mauerwerk ausgeführt sind.
- 11.3.2 Soweit bei den Hauseingängen des Geschößwohnungsbaus Außentreppen notwendig werden, können diese in leichter Stahl-Glas- oder Metallkonstruktion überdacht werden.
- 11.3.3 Für den Hotelbereich ( MI 7 ) sind umfangreiche Überdachungen der Vorfahrt in leichter Metallkonstruktion ( z.B. Abhängung von der Fassade des Hauptgebäudes ) zulässig.
- 11.4 V Die zwingend zu errichtenden Verbindungsbauten sind wie die Carports zu gestalten. Sie können mit Holz allseitig geschlossen werden. Der bauliche Brandschutz ist zu beachten.
- 11.5 Zwischen dem fünfgeschossigen Hotelbau und dem dreigeschossigen Winkelbau des Hotels sind Verbindungsbauten für eine fußläufige Anbindung zulässig.

## 12 Gestaltung von Sichtschutzwänden, Pergolen und Gartenhäuschen

### 12.1 Sichtschutzwände

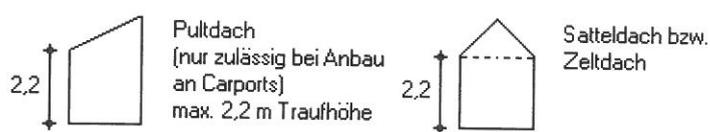
- 12.1.1 Zwischen den Terrassen der EG-Wohnungen und der Doppel- und Reihenhäuser können gartenseitig bis zu 2,0 m hohe und maximal 3,0 m tiefe Sichtschutzwände als Holzkonstruktion angebracht werden.
- 12.1.2 Darüber hinausgehende Abschirmungen sind nicht zulässig, ebenso sind Sichtschutzmatten o.ä. an den Grundstücksgrenzen unzulässig.

### 12.2 Pergolen

- 12.2.1 Zwischen den Sichtschutzwänden sind Pergolen als Holzkonstruktion zulässig, die bis maximal 6 m<sup>2</sup> mit Glas oder Acryl überdacht werden können.

### 12.3 Gartenhäuschen

- 12.3.1  Standorte für Gartenhäuschen in Holz- oder Holz-Glas-Konstruktion, sowie Gewächshäuser mit einer maximalen Gesamtgrundfläche von 7,5 m<sup>2</sup> sind bei den Doppel- und Reihenhäusern an den mit Planzeichen festgesetzten Standorten zulässig, soweit sie nach Form und Abmessung den folgenden Schemazeichnungen entsprechen:



- 12.3.2 Ein ausreichender Brandschutz ist zu gewährleisten.
- 12.3.3 Für die Erdgeschoßwohnungsgärten des Geschoßwohnungsbaus sind Geräte- und Abstellhäuschen bis maximal 4,0 m<sup>2</sup> Gesamtgrundfläche zulässig.  
Sie müssen als kleine Anbauten an das Hauptgebäude in senkrechter Holzlattung mit Pulldach mit Zinkblechdeckung errichtet werden.

## 13. Gestaltung von Torbauten, Pavillons und Spielhäusern

### 13.1 Torbauten

- 13.1.1  Die Verkehrsflächenüberbauungen mit Durchfahrten ( lichte Höhe 4,5 m ) sind in Holz oder Stahl als offene Überbauung mit vier Eckstützen zu errichten.
- 13.1.2 Die Dachformen sind pyramidenförmig zu errichten und dürfen eine maximale Dachneigung von 20° nicht überschreiten.  
Material der Eindeckung: Zinkblech mit Stegfalz oder Glaseindeckung.
- 13.1.3 Die Torbauten sind an den Eckstützen mit Rank-, Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.

### 13.2 Pavillon

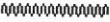
- 13.2.1  Die mit Planzeichen festgesetzten Pavillons sind auf einer Insel im Weiher, bzw. auf der höchsten Erhebung des Walls im Osten des Geltungsbereiches, sind als offener Unterstand in Holzkonstruktion mit Sitzgelegenheiten zu errichten.
- 13.2.2 Das Dach ist kegelförmig zu errichten und darf eine maximale Dachneigung von 20° nicht überschreiten.  
Material der Eindeckung: Zinkblech mit Stegfalz oder Glaseindeckung.
- 13.2.3 Der Pavillon ist mit Rank-, Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.

### 13.3 Spielhaus

- 13.3.1  Die mit Planzeichen festgesetzten Spielhäuser sind als offene, gegen Regen mit einem Zeltdach zu versehene Spielstandorte zwingend zu errichten.
- 13.3.2 Die Spielhäuser sind auf einer Grundfläche von maximal 25 m<sup>2</sup> als leichte Holzkonstruktion zu errichten.
- 13.3.3 Die Dachformen sind pyramidenförmig zu errichten und dürfen eine maximale Dachneigung von 20° nicht überschreiten.  
Material der Eindeckung: Zinkblech mit Stegfalz oder Glaseindeckung.
- 13.3.4 Die Spielhäuser sind an den Eckstützen mit Rank-, Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.
- 13.3.5 Spielgeräte wie Schaukeln, Kletterstangen oder -netze sind mit dem Spielhaus zu verbinden bzw. zu integrieren.

## 14. Einfriedungen und Stützmauern

### 14.1 Einfriedungen

- 14.1.1 Für die Reihen- und Doppelhausgrundstücke, sowie die festgesetzten Wohnungsgärten sind nur maximal 1,2m hohe Holzstaketenzäune mit senkrechter Lattung und mit entsprechend gestalteten Gartentüren zulässig.
- 14.1.2 Diese sind so anzuordnen, daß sie straßenseitig mit Kletterpflanzen, Efeu, Wildem Wein ( selbstklimmend ) bepflanzt sind. Hierfür sind im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen alle 2,0-3,0 m Pflanzlöcher vorzusehen, sofern nicht ein zurückgesetzter Zaun mit davorliegendem Grünstreifen realisiert wird.
- 14.1.3 Zwischen den Reihen-, Doppelhaus- und den Wohnungsgärten sind maximal 1,0 m hohe Maschendrahtzäune zulässig, die beidseitig zu hinterpflanzen sind.
- 14.1.4 Als Einfriedung für die Vorgärten sind nur niedrige, geschnittene Hecken bis 1,0 m Höhe zulässig ( Arten siehe 16.2.6 ).
- 14.1.5 Sockelmauern für Zäune sind nicht zulässig.
- 14.1.6 Weitere Einfriedungen und Absperrungen der Blockinnenhöfe, der Gewerbestandstücke und sonstiger privater Gemeinschaftsgrünflächen sind unzulässig.
- 14.1.7  zu pflanzende Hainbuchenhecke, Heckenpflanzung mit Ballen, 125-150, 4 St / lfm

### 14.2 Stützmauern

- 14.2.1  Bei den Wohnstraßen sind für die festgesetzten höher gelegenen Wohnungsgärten, sowie hochliegende Grün- und Spielbereiche, 1,1 - 1,3 m hohe Stützmauern aus gestocktem Sichtbeton und einer Neigung von ca. 5° aus der Vertikalen zwingend zu errichten und alle 1 - 1,5 m mit Pflanzlöchern für Rank-, Schling- und Kletterpflanzen zu versehen und zu begrünen..
- 14.2.2 Soweit Hecken über Stützmauern festgesetzt sind, sind diese vor der 1,0 m hohen Maschendraht einzäunung der Wohnungsgärten bzw. Kinderspielplätze straßenseitig zu pflanzen.
- 14.2.3 Der Maschendrahtzaun ist hinter der Mauer in einem Abstand von 1,0 m, ab Vorderkante Stützmauer zu den Wohnungen hin, zu erstellen.
- 14.2.4 Sonstige erforderliche Stützmauern ( z.B. in Verbindung mit Treppen oder Rampen) sind entsprechend 14.2.1 zu gestalten.

## 15. Versorgung und Entsorgung

### **15.1 Entsorgung**

- 15.1.1 Die Standorte für Abfallbehälter im Geschößwohnungsbau in den Quartieren WA 1, 4, 6 und 7 sowie MI 1 und 2 und in den Gewerbegebieten MI 3, 4 und 5, sind in den Gebäuden bzw. in den nach 3.4.3 festgesetzten Nebengebäuden vorzusehen.
- 15.1.2 Die Standorte für Abfallbehälter im WA 2 sind im südwestlichen Bereich an der Ostecke in einem wie unter 11.1 zu gestaltenden Anbau vorzusehen, sowie im nordöstlichen Bereich in den unter 11.4 festgesetzten Verbindungsbauten.
- 15.1.3 Der Standort der Abfallbehälter für die Quartiere WA 3, 5 und 8 ist im Verbindungstrakt zwischen WA 3 und WA 5 vorzusehen.
- 15.1.4 Der Standort der Abfallbehälter für die Quartiere WA 9 und den östlichen Bereich von WA 10 ist in den Verbindungstrakten, für den westlichen Bereich von WA 10 in einem wie unter 11.1 zu gestaltenden Anbau an der Nordseite vorzusehen.
- 15.1.5 An der Südostseite des Parkhauses und bei der Einfahrt zur Tiefgarage im Wall sind Wertstoffhöfe vorgesehen.
- 15.1.6 WH1 Standort für einen Wertstoffhof, z.B. WH1

### **15.2 Versorgung**

- 15.2.1 Die Verteilerschränke der Elektroversorgung sind in die Einfriedungen der Privatgrundstücke, in die festgesetzten Stützmauern, in die Haupt- oder Nebengebäude oder in die zulässigen Anbauten zu integrieren.
- 15.2.2 Die Dachentwässerung ist in den Wasserlauf einzuleiten.
- 15.2.3 Bei Doppel- und Reihenhäusern ist nur eine Gemeinschaftsantenne je Hausgruppe zulässig.

## 16.Grünordnung

### 16.1 Private Gemeinschaftsgrünflächen

16.1.1  private Gemeinschaftsgrünfläche, allgemein zugänglich, nicht einzuzäunen

16.1.2  Wiese für Ballspiele

16.1.3 KISPI Kleinkinderspielplatz nach DIN 18034

16.1.4 Bei den mit Planzeichen 16.1.6 festgesetzten Kinderspielplätzen sind Spielhäuser nach 13.3 zwingend zu errichten.

16.1.5 Die Grünflächen sind als Wiese anzulegen und mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen:

16.1.6 Sträucher in Grünflächen: 2 xv. 100-150 , 1 Stück/1,5 m<sup>2</sup>

vornehmlich folgende Arten:

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Weiß - Dorn
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche **
Prunus padus	-	Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen**
Sambucus nigra	-	Holunder
Rhamnus cartharticus	-	Gemeiner Kreuzdorn
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Ligustrum vulgare	-	Liguster **
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball **
Rosa canina	-	Hunds Rose
Salix aurita	-	Öhrchen - Weide
Salix caprea	-	Sal - Weide

\*\* = nicht an Kinderspielplätzen

16.1.7 Über die durch Planzeichen festgesetzten Bäume ( siehe 16.3 ) hinaus, sind heimische Obstbäume anzupflanzen: 1 Baum pro 50 m<sup>2</sup> Grünfläche.

### 16.2 Haus- und Wohnungsgärten

16.2.1 Die privaten Grundstücksflächen sind mit einheimischen, möglichst standortgerechten Sträuchern und Laubbäumen zu bepflanzen, soweit sie nicht Zufahrten zu Garagen, Hauseingängen und Terrassen sind.

16.2.2  Die Wohnungsgärten in den Wohnquartieren mit Geschößwohnungsbau sind zwingend zu errichten und so anzulegen, daß sie von den Bewohnern der Erdgeschoßwohnungen zu benutzen sind.

16.2.3 Sträucher für Haus- und Wohnungsgärten: 2 xv. 100-150 ,1 Stück/1,5 m<sup>2</sup> zusätzlich zu den unter 16.1.8 genannten heimischen Arten sind folgende Blütenstraucharten vornehmlich zu pflanzen:

Amelanchier canadensis	-	Felsenbirne
Cornus in Arten	-	Hartriegel
Deutzia in Arten	-	Deutzie
Forsythia in Arten	-	Goldglöckchen
Philadelphus in Arten	-	Jasmin
Syringa in Arten	-	Flieder
Viburnum in Arten	-	Schneeball
Weigelia in Arten	-	Glockenstrauch

16.2.4 Pro Doppelhaus- bzw. Reihengarten sind mindestens 2 Obstbäume zu pflanzen: heimische Kernobstsorten, Hochstämme, mehrjährig

16.2.5 Thujenhecken und rotlaubige Hecken sind nicht zulässig.

16.2.6 Offene Vorgärten sind mit Wildstauden und Gehölzen einzugrünen.

Heckenarten:

Ligustrum vulgare	-	Liguster
Ligustrum vulg. 'Lodense'	-	Zwerg - Liguster
Ligustrum vulg. 'Atrovirens'	-	Immergr. Liguster
Ribes alpinum 'Schmidt'	-	Alpen - Johannisbeere
Spiraea x van Houttei	-	Prachtspiere
Spiraea albiflora	-	Weißer Zwergspiere
Spiraea 'Froebelii'	-	Rote Strauchspiere
Lonicera pileata	-	Heckenmyrte
Symphoricarpos orbiculatus	-	Korallenbeere

### 16.3 Baumpflanzungen

16.3.1  vorhandene Bäume, zu beseitigen

16.3.2  vorhandener Baum, zu erhalten

16.3.3  zu pflanzender Baum



16.3.4 Die Standorte der zu pflanzenden Bäume und Sträucher können geringfügig verändert werden, wenn aus verkehrstechnischen oder aus Gründen der Spartenrassen eine Pflanzung am vorgesehenen Standort nicht möglich ist.  
Die Anzahl und Art der Bepflanzung muß dabei im Grundsatz erhalten bleiben.

16.3.5 Für zu pflanzende Bäume sind folgende Baumarten zulässig:

großkronige - mittelkronige Bäume: Hochstämme 3-4 x v. StU 18-20

Arten:

Acer pseudoplatanus	-	Berg - Ahorn
Acer platanoides	-	Spitz - Ahorn
Aesculus hippocastanum	-	Roßkastanie

Aesculus carnea	-	Scharlachkastanie
Alnus incana	-	Weiß - Erle
Betula verrucosa	-	Sand - Birke
Corylus colurna	-	Baum - Hasel *
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
Quercus robur	-	Stiel - Eiche
Prunus avium 'Plena'	-	Vogel - Kirsche
Robinia pseudoacacia	-	Robinie *
Robinia pseudoacacia 'Monophylla'	-	Robinie *
Tilia cordata	-	Winter - Linde
Tilia cordata 'Greenspire'	-	Stadt - Linde
Tilia pallida	-	Kaiser - Linde
Alnus glutinosa	-	Rot - Erle ( am Wasser )
Salix alba	-	Silber - Weide ( am Wasser)

Kleinkronige Bäume: 3-4 x v. StU 18-20

Arten:

Acer campestre	-	Feld - Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Crataegus Carrierei	-	Apfel - Dorn *
Crataegus laevigata 'Paul Scarlet'	-	Rot - Dorn *
Fraxinus ornus	-	Blumen - Esche
Pyrus calleriana	-	Stadt - Birne
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Sorbus intermedia	-	Schwedische Mehlbeere
Sorbus aria	-	Mehlbeere

sowie alle heimischen Kernobstsorten

\* = nur im Straßenraum verwenden

16.4

Die Bepflanzungen haben, soweit sie nicht im Bebauungsplan festgesetzt sind, Abstände zu Nachbargrundstücken nach Art. 47 ff des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch einzuhalten.

## 16.5 öffentliche Grünflächen

16.5.1



Straßenbegleitgrün

Niedrige Strauchpflanzung im Straßenbegleitgrün

Arten:	Prunus spinosa	-	Schlehe
	Rosa rugosa	-	Kartoffelrose
	Rosa rugosa Alba	-	weißbl. Kartoffelrose
	Ribes alpinum	-	Alpenjohannisbeere
	Ligustrum vulgare lodense	-	Zwergliguster
	Lonicera Xylosteum Claveys Dwarf	-	Zwerg - Heckenkirsche
	Symphoricarpos Chanaultii	-	Purpurbeere
	Spiraea arguta	-	Schneespiree
	Spiraea bumalda	-	rote Sommerspiere

- 16.6 Für alle Holzbauteile, z.B. Stege, Uferbefestigungen, Bänke etc. dürfen nur einheimische Hölzer verwendet werden.
- 16.7  Deckpflanzung
- 16.8  öffentliche Grünflächen, allgemein zugänglich, nicht einzuzäunen
- 16.9 Der Nord-Süd-Grünzug im östlichen Bereich des Bebauungsplanumgriffes gilt auch für das zukünftige anschließende Gewerbegebiet.

## 17. Wasserflächen

- 17.1  Die Wasserflächen sind mit der Realisierung des Baugebietes zwingend funktionsfähig und zeitgleich anzulegen.
- 17.2 Die Fuß- und Radwegüberquerungen über das Wasser sind als kleine Brücken und Stege anzulegen.
- 17.3 Eine Verrohrung des Wasserlaufs ist nur unter KFZ-Flächen (verkehrsberuhigter Bereich) zulässig.
- 17.4  Fontäne
- 17.5  begraste Böschung
- 17.6  Bereich für Schilfkörbe, verschiebbar und flächenmäßig erweiterbar
- 17.7  Mauer
- 17.8  Hochstauden

## 18. Schall- und Emissionsschutz

- 18.1 Der Gewerberiegel mit Parkdeck entlang der B 304 ist zwingend durchgehend als Schall- und Emissionsschutz für die dahinterliegenden Wohngebäude zu errichten.
- 18.2 Die an die Carports grenzenden Gartenflächen sind durch Holzverschalungen abzugrenzen.
- 18.3 Die Erdgeschoßwohnungsgärten an den verkehrsberuhigten Zonen sind 1,1 - 1,3 m über den Koten der Verkehrsflächen anzulegen.
- 18.4 Die Abschirmungen zwischen den Erdgeschoßterrassen bzw. den benachbarten Balkonen sind schallabsorbierend auszuführen.
- 18.5 Vor Bezug der Wohngebäude im MI 1 und MI 2, sowie der acht Reihenhäuser im WA 2, die an MI 2 anschließen, muß die Riegelbebauung im MI 3, MI 4 und MI 5 entlang der B 304 im Rohbau einschließlich Fenster errichtet sein.
- 18.6 Im MI 1 ist der südliche Baukörperabschnitt vom Hotel weg an seiner Fassade zum Weiher mit Schallschutzfenstern der Klasse 3 nach VDI 2719 zu versehen, wenn es sich um Aufenthaltsräume handelt.
- Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern dürfen an dieser Seite nicht angebracht werden.
- 18.7 Im MI 2 ist der nördliche Baukörper am Parkhaus an seiner Nord-West-Fassade mit Schallschutzfenstern der Klasse 3 nach VDI 2719 zu versehen, wenn es sich um Aufenthaltsräume handelt.
- Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern dürfen an dieser Seite nicht angebracht werden.

## 19. Sonstiges

### **19.1 Feuerwehr**

19.1.1 Bei der Ausführung der Freiflächen, insbesondere der Straßen und Wege, ist den Belangen der Feuerwehr nach DIN 14090 Rechnung zu tragen.

19.2 Bei großflächigen Glaseindachungen bzw. Glasbauten ist auf den Vogelschutz zu achten.

## 20. Beiblatt private Tiefgaragenplätze

### LEGENDE



Nummer der Tiefgarage



z.B.

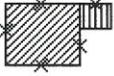
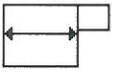


möglicher Bereich der Tiefgaragenfläche

### TABELLE

Nr. TG	mögliche Plätze gesamt	möglich davon als Einzelparker	möglich davon als Doppelstockparker
I	31	31	
II	43	13	30
III	77	21	56
IV	150	41	109
V	72		72
VI	32	14	18
VII	227	25	202
X	20	20	
XI	30	18	12
gesamt	682	183	499
VIII	Parkdeck 152		
IX	132		

## C) Hinweise

1. z.B. 680 Flurstücknummer
2.  bestehende Haupt- und Nebengebäude, zu beseitigen
3.  bestehende Grundstücksgrenze
4.  Vorschlag für die Aufhebung von Grundstücksgrenzen
5. - - - - - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
6. 91.60 bestehende Höhenkote, z.B. 91.60
7.  Vorgeschlagene Baukörper
8.  Merkzeichen ( z.B. Kunstwerk, Brunnen )
9.  Bushaltestelle
10.  Böschung
11.  Treppe
12. Bei Fenstern aus Holz ist einheimisches Holz zu verwenden.
13. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntzugeben.