

## B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

### 1.- Art der Baulichen Nutzung

WA ALLGEMEINE WOHNGEBIETE

### 2.- Mass der baulichen Nutzung

142 MAXIMALE GRUNDFLÄCHE IN m<sup>2</sup> (GR) JE BAUKÖRPER z. B. 142 m<sup>2</sup>

284 MAXIMALE GESCHÖSSFLÄCHE IN m<sup>2</sup> (GF) JE BAUKÖRPER z. B. 284 m<sup>2</sup>

WH=6,5m WANDHOHE MAX. 6,5m

II+D ZAHL DER VOLLGESCHOSSE II+D 2 VOLLGESCHOSSE  
+DACHGESCHOSS ( kein Vollgeschoss)

### 3.- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



EINZELHAUS ZULÄSSIG



HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG



DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG



BAUGRENZE (oberirdisch)



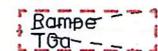
BAUGRENZE (unterirdisch)



BAURAUM FÜR GARAGEN



PRIVATE STELLPLÄTZE



RAMPE/TIEFGARAGE



MÜLLTONNEN

## 5.- Verkehrsflächen



OFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE



STRASSENBEGRENZUNG



VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH



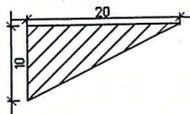
OFFENTLICHE GEHWEGE



EIGENTÜMERWEGE



STRASSEN- UND VERKEHRSBEGLEITGRÜN  
(OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE)



SICHTDREIECK (von jeglicher Bebauung freizuhalten) z. B. 10x20m

## 6.- Grünflächen



PRIVATE GRÜNFLÄCHE MIT PFLANZGEBOT  
(ORTSRANDEINGRÜNUNG)  
nach Art.5 Abs. 1 Satz 1 Bay.BO



ZU PFLANZENDE BÄUME

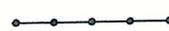
## 7.- Sonstige Festsetzungen u. Planzeichen



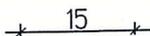
GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES



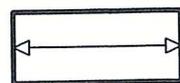
GELTUNGSBEREICH DES 1. ÄNDERUNGSPLANES



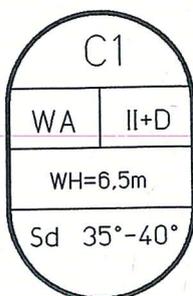
ABGRENZUNG DER GESTALTUNGSABSCHNITTE



MASSZAHL z.B.15 Meter



VORGESCHLAGENE BAUKÖRPER MIT HAUPTFIRSTRICHTUNG  
DER HAUPTFIRST IST NACH DER LÄNGEREN  
GEBÄUDESEITE ANZUORDNEN



NUTZUNGSSCHABLONE:

C1

GESTALTUNGSABSCHNITT

WA

ALLGEMEINES WOHNGEBIET

II+D

max. 2 VOLLGESCHOSSE  
+DACHGESCHOSS ( kein Vollgeschoss)

WH=6.5m WANDHÖHE MAX. z. B. 6.5m

Sd

SATTELDACH

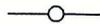
35°-40° DACHNEIGUNG 35 bis 40 Grad

## 8.- Hinweise durch Planzeichen und Text.

OKÜNN  
508,76



HÖHENBEZUGSPUNKT (über Normal Null)



VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN



AUFZUHEBENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE



VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE



BESTEHENDE GEBÄUDE

1353

FLURSTÜCKSNUMMER z.B. 1353

### 8.1 Grundwasser

Der Grundwasserstand kann zeitweise über der Kellergründungsebene liegen.  
Die Kellerbauwerke sind ausreichend gegen drückendes  
Wasser und gegen Auftrieb zu sichern.

## **C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

### **1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

- 1.1 Die im Geltungsbereich des Änderungsplanes liegenden Flächen werden
- a) nach § 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet,
  - b) nach § 9, Abs. 1, Nr. 15 BauGB als öffentliche und private Grünfläche festgesetzt.

- 1.2 Im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind Nutzungen, die nicht dem Wohnzweck dienen allgemein zulässig, außer Tankstellen und Gartenbaubetriebe.

- 1.3 Produzierende Gewerbenutzungen sind unzulässig.

#### **1.4. Geschoßflächenzahl / Grundflächenzahl**

Die Geschoßfläche in den einzelnen Bauräumen ist für den vorgeschlagenen Baukörper angegeben.

Die Grundfläche in den einzelnen Bauräumen ist für den vorgeschlagenen Baukörper angegeben.

Sog. "untergeordnete Bauteile" werden auch zur Geschoßflächenberechnung herangezogen.

Die Tiefgarage wird nicht zur GRZ-Berechnung herangezogen.

### **2. Abstandsflächen**

Die Abstandsflächen sind gemäß Art. 6 und Art. 7 BayBO einzuhalten.

- 2.1 Als Ausnahme darf die Abstandsfläche nach BayBO zwischen der Hausgruppe und dem Mehrfamilienhaus im Bereich C1 unterschritten werden.

### **3. Höhenlage**

- 3.1 Das gesamte ausgewiesene Baugebiet ist als eben zu bezeichnen. Flächige Geländeabgrabungen und Geländeanfüllungen über 0,30 m sind unzulässig.

- 3.2 Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf max. 0,50 m über der jeweiligen nächstliegenden Erschließungsstraße liegen.

### **4. Bauliche Gestaltung**

- 4.1 Dächer

- 4.1.1 Sämtliche Wohngebäude sind einheitlich mit Satteldächern auszuführen.

- 4.1.2 Für Garagen- und Stellplatz-Überdachungen, TG-Abfahrtsüberdachung und Nebengebäude sind nur Satteldächer zulässig.

- 4.1.3 Dachneigung 35° bis 40 °  
In den Gestaltungsabschnitten ist eine einheitliche Dachneigung vorgeschrieben.
- 4.1.4 Die Wandhöhe wird an der Traufseite vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt Wand/Dachhaut gemessen.
- 4.1.5 Kniestöcke in Dachgeschossen sind zulässig, soweit dadurch kein Vollgeschoß entsteht und die vorgegebene Wandhöhe nicht überschritten wird.
- 4.1.6 Dachgauben sind zulässig, soweit dadurch in Dachgeschossen kein Vollgeschoß entsteht.  
Ansonsten gilt die gemeindliche Gestaltungssatzung für Dachgauben.
- 4.1.7 Sog. Zwerchgiebel sind mind. 1 m in der Firsthöhe vom Hauptfirst abzusetzen. Die Breite wird auf max. 1/3 der Fassadenbreite beschränkt.
- 4.1.8 Dachüberstände  
Traufseitig max. 60 cm  
Ortgangseitig max. 40 cm  
In den Gestaltungsabschnitten sind einheitliche Überstände vorgeschrieben.
- 4.1.9 Die Dacheindeckung hat in naturroten Dachpfannen zu erfolgen.
- 4.2 Fassaden
- 4.2.1 Eine einheitliche Fassadengestaltung innerhalb der Nutzungsabschnitte ist vorgeschrieben.  
Geputzte Fassadenflächen sollen überwiegen.  
Grell wirkende Fassadenflächen sind nicht zulässig.
- 4.3 Wintergärten/Terrassen/Balkone  
Wintergärten sind gestalterisch den Hauptgebäuden anzupassen.  
Wintergärten sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig und sind voll auf die Geschoßfläche anzurechnen.  
Bei Doppel- und gereihten Häusern ist eine Grenzbebauung zugelassen. Die Grenzmauern sind in F90 auszuführen.  
Terrassenflächen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen liegen.  
Balkone dürfen die Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 1.50 m überschreiten.  
Eingeschossige Erker dürfen die Baugrenze bis zu einer Tiefe von 1,50 m überschreiten.
- 4.4 Garagen und Stellplätze
- 4.4.1 Garagen und Stellplätze sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen und innerhalb der Bauräume zulässig.

4.4.2 Stellplatzschlüssel

Es gelten die Stellplatzforderungen des Landratsamtes Fürstfeldbruck in der derzeit gültigen Fassung

4.4.3 Stellplätze und Zufahrten sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

4.4.4 Tiefgaragen sind überfüllt und überpflanzbar anzulegen; überdeckende Erdschicht mind. 60 cm.

4.4.5 Die Überdachung der Tiefgaragenrampe ist möglichst "offen" zu gestalten, d.h. die Seitenwände sind als Brüstungen mit Stützen zum Dach auszuführen.

4.5 Zäune

4.5.1 Für Umzäunungen gilt die gemeindliche Einfriedungssatzung.

4.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind bis zu einer Größe von 20 m<sup>3</sup> je Doppelhaushälfte oder Reihenhaus zulässig.

**5. Schallschutz - unverändert -**

**6. Grünordnung - unverändert -**

**7. Ausgleichsflächen - unverändert**