


A. FESTSETZUNGEN


1. Geltungsbereich

- a)  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- b) Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs alle bisherigen rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

2. Art der baulichen Nutzung


- a) Das gesamte Bauland ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
Ausnahmen i.S. des § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.
- b) Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit nicht durch Festsetzung 5.e) bis g) eingeschränkt, allgemein zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

- a) Als zulässige Höchstgrenze der Geschößzahl wird ein Vollgeschoß festgesetzt.
- b)  höchstzulässige Geschößfläche in Quadratmetern innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche; z.B. 200
Abweichungen von den festgesetzten höchstzulässigen Geschößflächen sind insbesondere bei geänderter Grundstücksaufteilung grundsätzlich zulässig, wenn die Summe der Einzelfestsetzungen innerhalb eines zusammenhängenden Baugrenzgefüges durch entsprechenden Ausgleich eingehalten wird.
Für Dachräume ist mindestens ein Drittel der Fläche des Dachgeschosses anzurechnen, wenn sich durch konkrete Planungen nicht ein größerer anzurechnender Anteil ergibt.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- a) Für das gesamte Baugebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Soweit es das jeweilige Baugrenzgefüge zuläßt, ist Einzel- und Doppelhausbebauung gleichermaßen zulässig.
- b) Die Mindestbreite der Grundstücke wird mit 15 m, die Mindestgröße mit 400 m² festgesetzt.

- c)  Baulinie
Entlang der Baulinie ist Grenzbebauung zwingend.

 Baugrenze

Soweit in diesem Bebauungsplan entlang von bestehenden Gebäudefronten Baugrenzen gezeichnet sind, ist deren Verlauf durch die bestehenden Außenfronten dieser Gebäude festgesetzt.

Die Baugenehmigungsbehörde kann in Einvernehmen mit der Gemeinde Abweichungen von der Baulinie und Überschreitungen der Baugrenze bis zu 1,50 m als Ausnahme zulassen, soweit hierdurch die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO nicht unterschritten werden. Die Zulässigkeit vortretender Bauteile und untergeordneter Vorbauten gem. Art. 6 Abs. 3 Satz 7 BayBO bleibt hiervon unberührt.

5. Bauliche Gestaltung

- a) Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens, gemessen von der Oberkante des nächstgelegenen Wohn- bzw. Gehwegs, darf 0,30 m nicht überschreiten.

Lichtgräben und Abgrabungen an Gebäuden sind nur in eingefriedeten Hausgärten mit einer Breite von höchstens 3 m je Grundstück zulässig. Die Zulässigkeit von Kelleraußentreppen bleibt hiervon unberührt.

- b) Für Hauptgebäude und Garagen sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 bis 42° zulässig. Für eingeschossige Anbauten ist neben dem Satteldach auch das Pultdach mit gleicher Dachneigung zugelassen, wenn der Pultfirst in ganzer Länge an der Wand und nicht höher als 0,75 m unter der Traufe bzw. dem Ortgang eines zweigeschossigen Baukörpers anliegt. Die Überdachungen von Wintergärten, geschlossenen Wohnflächenerweiterungen, Freisitzen o.ä. müssen in der gleichen Neigung wie der des Hauptgebäudes als Pultdächer ausgeführt werden. Ausgenommen hiervon sind allein Dächer von untergeordneten Bauteilen i.S. des Art. 6 Abs. 3 BayBO (kleine Vordächer, Erker o.ä.).

Die Trauflinienfluchten aneinander gebauter Gebäudeteile mit unterschiedlichen Traufhöhen müssen zueinander um mindestens 1,50 m versetzt sein.

Für jede zusammenhängende Gebäudegruppe ist eine einheitliche Dachneigung zu wählen. Bei Grenzbebauung ist jeweils mindestens eine Wand und eine der beiden Satteldachhälften in gleicher Ebene zum Nachbargebäude fortzuführen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sowie Trauf- und Ortgangausbildung sind bei Grenzbebauung einheitlich zu gestalten.

←—————→ vorgeschriebene Hauptfirstrichtung

Der Dachüberstand vor Wänden oder offenen Stützkonstruktionen ist mit höchstens 0,50 m Breite in ortsüblicher Holzbauweise auszuführen. Bei Gauben ist der Dachüberstand auf max. 0,30 m zu begrenzen.

Für die Dachdeckung sind naturrote Ziegel zu verwenden. Vordächer, Gauben und Erker können auch mit Kupfer oder dunkel gestrichenem Zinkblech gedeckt werden. An das Hauptgebäude angebaute Glashäuser und Wintergärten können mit einer Glas/Metall- oder Glas/Holzkonstruktion gedeckt werden.

Liegende Dachflächenfenster sind nur mit einer lichten Glasfläche von höchstens 0,50 m² je Fenster zulässig.

Dachgauben (allseitig von Dachfläche umgeben) sind nur bis zu einer Breite von 1,50 m, Zwerchgiebel (mit der Traufwand bündig) bis zu einer Breite von 3,00 m zulässig. Die Dachneigung ist dem Hauptdach anzugleichen. Der seitliche Abstand zwischen Dachfenstern (Zwerchgiebel, Gaube und Dachflächenfenster) muß zueinander und zum Ortgang hin mindestens 1,50 m betragen. Doppelgauben ohne Zwischenraum sind hiervon ausgenommen. Dacheinschnitte sind unzulässig. Die Firsthöhe von stehenden Gauben, Zwerch- und Quergiebeln muß mindestens 0,75 m unter dem First des Hauptbaukörpers liegen. Traufen von rechtwinklig einlaufenden Querbauten müssen in gleicher Höhe weitergeführt oder höher angesetzt werden.

Brüstungen von Balkonen und Loggien müssen gegenüber Dachflächen und seitlichen Grenzen (bei Kommunbebauung) einen Mindestabstand von 0,75 m haben.

- c) Als Wandmaterial der Hauptgebäude und Garagen ist nur heller Verputz und/oder senkrechte Holzverschalung zugelassen. Größere Bauteile in den Fassaden, wie Garagentore, Balkon- und Außentreppeverkleidungen, Pergolen etc. sind mit farblos bis mittelbraun lasiertem oder in lackiertem Holz auszuführen. Die Verwendung von Zierputz, Keramikverblendungen, metallenen oder zementgebundenen Fassadenbauteilen sowie von Kunststoffplatten und Glasbausteinen ist unzulässig.

Als sichtbare Bauteile von Wintergärten, Balkonen, Loggien und überdachten Freisitzen ist nur Holz, Glas, Kupfer, verzinktes oder lackiertes Eisen sowie dunkel eloxiertes Aluminium zulässig. Flächige Holzverkleidungen sind senkrecht strukturiert anzuordnen.

Dachrinnen, Abflußrohre und sonstige Verblechungen sind in Kupfer oder dunkel gestrichenem Zinkblech auszuführen. Ungestrichenes Aluminium und ähnlich wirkende Kunststoffe sind unzulässig.

- d) Glasflächen sind bei mehr als 0,80 m² Größe durch Sprossen, Stöcke und Pfeiler zu gliedern. Ausgenommen hiervon sind gartenseitig angeordnete Verglasungen ohne Brüstungen. Fenster und Außentüren sowie Klapp- und Schiebeläden sind aus farblos bis mittelbraun lasiertem oder lackiertem Holz auszuführen.
- e) Werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche neben den gemäß Festsetzung 7.a) zulässigen Garagen Gebäude als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO errichtet, darf ihre Grundfläche insgesamt nicht mehr als 6 m² je Baugrundstück betragen. Sie dürfen nicht im Vorgartenbereich errichtet werden und sind in Holzbauweise mit ziegelgedecktem Pult- oder Satteldach auszuführen.
- f) Das Abstellen von nicht betriebsbereiten Fahrzeugen aller Art sowie oberirdischen Lagerbehältern für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien ist unzulässig. Wohnwagen dürfen nur so abgestellt werden, daß sie von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche aus gegen Einblick geschützt sind.

Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind zu überdachen und gegen Einblick zu schützen. Mülltonnenhäuschen dürfen nur mit verputzten oder glatten Außenflächen und mit hellen Farben gestrichen errichtet werden.

Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanschlußkästen der Versorgungsunternehmen sind außen bündig mit der Straßenbegrenzungslinie auf die Baugrundstücke zu legen.

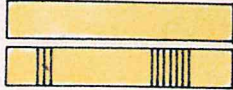

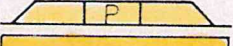
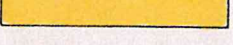
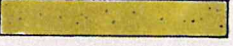
- g) Die Baugrundstücke sind, soweit nicht uneingefriedete Grundstücksflächen festgesetzt sind, entlang der Straßenbegrenzungslinie und der öffentlichen Grünfläche in einer Höhe von höchstens 1,00 m einzufrieden. Für die Abgrenzung der Hausgärten zur uneingefriedeten Gartenfläche gilt entsprechendes.

Einfriedungen an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auf die gleiche Höhe begrenzt.


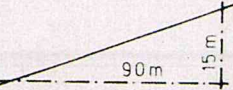
Die in der Planzeichnung gemäß Festsetzung 7.e) und 8.b) festgesetzte uneingefriedete Grundstücksfläche kann, soweit ihre Anordnung in den Grundzügen beachtet wird, den jeweiligen Garagenzufahrten und Hauseingängen angepaßt, in ihrer Abgrenzung verändert werden.

Als Einfriedungen sind nur sockellose, senkrechte Holzlatten- oder Staketenzäune, an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen auch hinterpflanzte Maschendrahtzäune zulässig. Bei Holzzäunen sind gliedernde Elemente aus verputztem Mauerwerk sowie werksteinmäßig bearbeitetem Sichtbeton zugelassen. Gartenseitig sind bei Grenzbebauung anstelle von Zäunen Sichtschutzwauern aus Beton oder Holzblenden in einer Höhe von höchstens 2 m und einer Breite von höchstens 3 m zulässig.

6. Öffentliche Verkehrsfläche

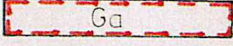

- a)  Feldweg
befahrbarer Wohnweg als gemischt genutzte Fläche (Fahr- und Fußgängerverkehr)
gegliedert durch mehrzeiliges Großsteinpflaster
-  Parkbucht
-  Parkstreifen
-  kombinierter Geh- und Radweg
- b)  Straßenbegleitgrün

Das Straßenbegleitgrün ist als Rasenfläche anzulegen und nach Maßgabe der Festsetzung 8.d) mit Bäumen zu bepflanzen.


- c)  Straßenbegrenzungslinie
- d)  Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in Metern;
z.B. 90 m x 15 m

Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke sind von Baulichkeiten, Anpflanzungen und Ablagerungen über 0,80 m Höhe, gemessen am angrenzenden Fahrbahnrand, freizuhalten. Ausgenommen sind einzeln stehende, hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von mindestens 2,50 m Höhe.

7. Garagen und Stellplätze

- a)  Fläche für Garage
- Garagen dürfen nur auf den hierfür bezeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche müssen sie in das Hauptgebäude integriert bzw. an dieses angebaut werden. Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung 5.a) bis d) sind ausnahmslos auch für Garagen anzuwenden.
- b) Auf den Baugrundstücken ist für jede selbständige Wohneinheit mindestens ein Garagenplatz im Bauantrag nachzuweisen. Für Ein- und Zweifamilienhaus-Grundstücke, die mit mehr als 160 m² Geschosfläche bebaut sind, und für alle Wohnungen über 100 m² Geschosfläche auf Grundstücken, die mit 3 und mehr Wohnungen bebaut sind, ist zusätzlich ein offener, wasserdurchlässig befestigter Stellplatz oder eine Garage auf dem Grundstück nachzuweisen.
- Garagenvorplätze und -zufahrten (in 2,5 m Breite) können nicht als Stellplätze angerechnet werden. An der Straßenbegrenzungslinie darf die festgesetzte Zufahrtsbreite durch offene Stellplätze nicht aufgeweitet werden (keine Direktzufahrt).
- c) Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen müssen mit ihrer Einfahrtsseite mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein.
- d) Die gemäß Festsetzung 7.b) nachzuweisenden Garagen dürfen nicht als Tiefgaragen oder Doppelparker ausgeführt werden. Garagen im Erdgeschoß von Wohngebäuden bleiben bei der Ermittlung der Geschosfläche unberücksichtigt.
- e)  uneingefriedete Garagenzufahrt und Hauszugang
- Uneingefriedete Garagenzufahrten und Hauszugänge sind in ihrer Gestaltung auf die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche abzustimmen. Die Flächen sind mit einer wassergebundenen Kiesdecke oder trocken verlegtem grauen Pflaster zu befestigen. Bei Doppelfahrten an Grundstücksgrenzen ist beidseitig gleiches Material zu verwenden. Verbundsteine jeder Art

8. Grünordnung

- a)  öffentliche Grünfläche




Spielfläche, auszubauen gemäß DIN 18 034 für
3 bis 6jährige

Die "Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 21. 6. 1976 über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen" ist zu beachten (LUMBL. Nr. 7/8 vom 27. 8. 1976)



Spielfläche, auszubauen gemäß DIN 18 034 für
6 bis 12jährige

Die öffentliche Grünfläche ist, soweit die Ausstattung nach DIN 18 034 nichts anderes erfordert, als Rasenfläche oder Wiese anzulegen und in parkartiger Weise mit Bäumen und Sträuchern der unter Festsetzung 8.d) und e) genannten Art zu bepflanzen.

- b)  uneingefriedete Gartenfläche

Die uneingefriedete Gartenfläche ist als Rasen anzulegen und nach Maßgabe der Festsetzung 8.d) und e) mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

- c) Die eingefriedeten Teile der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh-, Fahr- und Terrassenfläche oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten und mit Bäumen zu bepflanzen. Es sind mindestens so viele Bäume zu pflanzen, daß auf je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Baum der in 8.d) festgesetzten Art kommt. Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind hierauf anzurechnen.

Nach Festsetzung 5.g) vorgeschriebene Einfriedungen sind durchgehend in einer Höhe von nicht mehr als 1,80 m mit Gehölzen zu hinterpflanzen.

- d)  Baum zu erhalten



großkroniger Baum zu pflanzen


Die in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden Bäume sind in ihrer Lage grundsätzlich bindend. Geringfügige Abweichungen sind insbesondere als Folge einer abgewandelten Abgrenzung zwischen befestigten und unbefestigten Flächen zulässig.

- zulässige Arten:

Heimische Laubbäume wie Buche, Berg-, Spitzahorn, Eiche, Esche, Winterlinde, Ulme sowie alle Obstbäume, nicht jedoch züchterisch veränderte Arten wie z.B. Trauer-, Hänge- und Säulenform.

- Pflanzdichte:

Entsprechend Planzeichnung, in den Hausgärten entsprechend Festsetzung 8.c).

- e)  Randeingrünung, in einer Breite von mindestens 3 m mit heimischen Laubgehölzen dicht zu bepflanzen

- zulässige Arten:

Heimische Kleinbäume wie Vogelkirsche, Feldahorn, Eberesche, Traubenkirsche oder Sträucher wie Hundsrose, Heckenkirsche, Hasel, Holler, Pfaffenhütchen, Kornelkirsche, koter Hartriegel, Wolliger Schneeball, Weißdorn, Schlehe, Kreuzdorn, Salweide mit einem maximal 20 %igen Anteil von Ziergehölzen.

- Pflanzdichte:

Mindestens ein Gehölz pro zwei Quadratmeter.

f) Die nach diesem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen, Oberflächenbefestigungen und Einfriedungen sind in einem Freiflächengestaltungsplan mit dem Bauantrag nachzuweisen und bis zur Bekanntgabe der Fertigstellung der Gebäude auszuführen.

Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten.

9. Versorgungsanlage



Trafostation

10. Vermaßung und Höhenkotierung

+ — 12 — + Maßzahl in Metern; z.B. 12 m

Zwischenmaße, die allein auf die Breite vorgeschlagener Baugrundstücke bezogen sind, gelten als unverbindliche Hinweise.

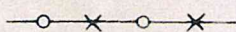
B. HINWEISE

465 T

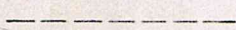
Flurstücksnummer; z.B. 465 Teilfläche



bestehende Grundstücksgrenze



aufzulassende Grundstücksgrenze



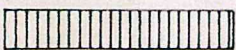
vorgeschlagene Grundstücksgrenze

1

Numerierung der vorgeschlagenen Baugrundstücke;
z.B. 1



bestehendes Hauptgebäude



bestehendes Nebengebäude

Abmüll und Gartenabfälle sind möglichst auf dem eigenen Grundstück zu kompostieren.

Aufgrund der Lage des Baugebiets in der künftigen Teilzone Ca der Lärmschutzzone C des Militärflugplatzes Fürstenfeldbruck müssen die Außentüren ein bewertetes Gesamtschalldämmmaß von mindestens 35 dB(A) aufweisen; Fenster der Schlaf- und Kinderzimmer müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 3 entsprechen.

Maisach, den 13.12.89

Seefeld, den 13.12.89

(1. Bürgermeister)

(Entwurfsverfasser)