

B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.- Art der baulichen Nutzung

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 4 BauNVO

2.- Mass der baulichen Nutzung

257 MAXIMALE GRUNDFLÄCHE IN m² (GR) JE
HAUPTGEBÄUDE + NEBENGEBÄUDE z. B. 257 m²

430

MAXIMALE GESCHOSSFLÄCHE IN m² (GF) JE
HAUPTGEBÄUDE z. B. 430 m²

3.- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



BAUGRENZE



BAURAUUM FÜR GARAGEN



PRIVATE STELLPLÄTZE

4.- Verkehrsflächen



ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE



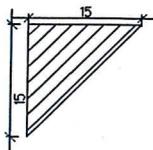
STRASSENBEGRENZUNG



GEH- U. RADWEG



ÖFFENTLICHE GEHWEGE



SICHTDREIECK (von jeglicher Bebauung freizuhalten)
z.B. 15x15m Bäume mit Astansatz über 2m zulässig

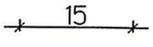
5.- Grünordnung



BEST. BÄUME ZU ERHALTEN

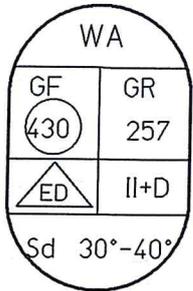
6.- Sonstige Festsetzungen u. Planzeichen

 GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

 MASSZAHL z.B.15 Meter

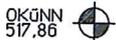
 HAUPTFIRSTRICHTUNG ZWINGEND

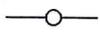
NUTZUNGSSCHABLONE:
GILT IM GESAMTEN GELTUNGSBEREICH



WA ALLGEMEINES WOHNGBIET
NACH § 4 BauNVO
GF GESCHOSSFLÄCHEN NACH
§ 19 BauNVO z. B. 430 m²
GR GRUNDFLÄCHEN NACH
§ 20 BauNVO z. B. 257 m²
ED EINZEL- ODER DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
II+D max. 2 VOLLGESCHOSSE +DACHGESCHOSS
(KEIN VOLLGESCHOSS) ZULÄSSIG
Sd SATTELDACH
30°-40° DACHNEIGUNG 30 BIS 40 GRAD

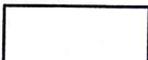
7.- Hinweise durch Planzeichen und Text.

 HÖHENBEZUGSPUNKT (über Normal Null)

 VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

 BESTEHENDE GEBÄUDE

 VORHANDENE NEBENGEBAUDE

 VORGESCHLAGENER BAUKÖRPER

74/13 FLURSTÜCKSNUMMER z.B. 74/13

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen werden nach § 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- 1.2 Im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind Nutzungen, die nicht dem Wohnzweck dienen, nicht zulässig.

1.4. Geschößflächenzahl / Grundflächenzahl

Die Geschößfläche in den einzelnen Bauräumen ist für die max. Bebauung angegeben (Berechnung basiert auf 0.5 GFZ).
Die Grundfläche in den einzelnen Bauräumen ist für die max. Bebauung angegeben.
Die max. Grundfläche für Garagen und Stellplätze inkl. Zufahrten ist nach § 19 (4) zu ermitteln.

2. Abstandsflächen

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

3. Höhenlage/Gebäudeabmessungen

- 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. Diese Festsetzung gilt nicht für den Altbestand und für Erweiterung am Altbestand.
- 3.3 Die Wandhöhe wird an der Traufseite vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt Wand/Dachhaut gemessen und darf bei II - Vollgeschoss + DG max. 7 m betragen. Bei Vollgeschoss + Dachgeschoss (egal ob DG ein Vollgeschoss ist oder nicht) darf die max. Wandhöhe 4,20 m betragen.
- 3.4 Die Hauptbaukörper sind mind. im Verhältnis 5:4 (Länge/Breite) zu planen.

4. Bauliche Gestaltung

4.1 Dächer

- 4.1.1 Sämtliche Gebäude sind einheitlich mit Satteldächern auszuführen.

- 4.1.2 Die Hauptfirstrichtung ist parallel zur längeren Gebäudeseite anzuordnen.
- 4.1.3 Die Dachneigung ist zwischen 30 ° und 40 ° auszuführen.
- 4.1.4 Zusammengebaute Doppelhaushälften sind in gleicher Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe auszuführen.
- 4.1.5 Kniestöcke in Dachgeschossen bei II + D sind zulässig, soweit dadurch kein Vollgeschoss entsteht und die vorgegebene Wandhöhe nicht überschritten wird.
Die Firsthöhe wird vom natürlichen Gelände gemessen und darf max. 10 m betragen.
- 4.1.6 Dachgauben sind bei II + D nur zulässig, soweit dadurch in Dachgeschossen kein Vollgeschoss entsteht.
Ansonsten gilt die gemeindliche Gestaltungssatzung für Dachgauben.
- 4.1.7 Sog. Zwerggiebel 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. 80 cm
Ortgangseitig max. 60 cm
- 4.1.9 Die Dacheindeckung darf nicht in grellen Farben erfolgen.
- 4.2 Wintergärten

Wintergärten sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig und sind voll auf die Geschossfläche anzurechnen.
- 4.3 Garagen und Stellplätze
 - 4.3.1 Auf den noch nicht bebauten Grundstücken sind Garagen nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen und innerhalb der Bauräume zulässig. Für die derzeit bebauten Grundstücke werden Flächen für Garagen nicht festgesetzt.
 - 4.3.2 Grenzgaragen sind in gleicher Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe auszuführen.
 - 4.3.3 Stellplätze und Zufahrten sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.
- 4.4 Zäune
 - 4.4.1 Für Umzäunungen gilt die gemeindliche Einfriedungssatzung.

5. Schallschutz

- 5.1 Im Plangebiet (Lärmschutzzone 2 des Flugplatzes Fürstenfeldbruck) müssen sämtliche Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, ein bewertetes Bauschalldämm-Maß R_w von mindestens 45 dB aufweisen. Fenster müssen mind. der Schallschutzklasse 5 entsprechen.
- 5.2 Es dürfen auch Fenster einer niedrigeren Schallschutzklasse eingebaut werden, wenn dadurch das bewertete Gesamtschalldämm-Maß für alle Außenbauteile zusammen nicht unterschritten wird; hierfür ist ein rechnerischer Nachweis zu erbringen.

6. GRÜNORDNUNG

Die unbebauten Flächen sind, soweit sie nicht als notwendige Geh- und Fahrflächen, oder als Stellplätze für Fahrzeuge angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum der nachfolgend genannten Arten zu pflanzen.

Mindestgröße: 3 x v., H 16 - 18.

Großkronige Baumarten:

- Berg- und Spitzahorn (*A.pseudoplatanus* / *platanoides*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Gem. Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Hochstamm - Obstbaumarten (*Malus spec.*, *Pyrus spec.*, *Juglans regia*)
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Hängebirke (*Betula pendula*)

Kleinkronige Baumarten:

- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparium*)
- Elsbeere (*Sorbus torminalis*)
- Schwarz- und Grauerle (*Alnus glutinosa* und *incana*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Mehlbeere (*Sorbus aria*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Geeigneter vorhandener Bestand ist anzurechnen.

Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens in der nach Bezugsfertigkeit der Gebäude liegenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Freiflächen sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall eines Gehölzes ist artengleich nachzupflanzen.

Für Strauchpflanzungen im Bereich der Gärten, Vorgärten und Grünflächen werden folgende Arten empfohlen:

- Haselnuss (*Corylus avellana*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Gem. Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
- Gem. Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*)
- Roter Holunder (*Sambucus racemosa*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Traubenkirsche (*Prunus padus*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Schwarzer Holunder (*S. nigra*)

Zur Hinterpflanzung von Zäunen sind Hecken aus folgenden Arten geeignet:

- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Feldahorn
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)

Eine Begrünung der Fassaden mit sommer- oder wintergrünen Arten, bzw. das Anlegen von Spalieren ist ausdrücklich erwünscht.

D. HINWEISE DURCH TEXT

1. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz und müssen dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntgegeben werden.
2. Kompostierung zwecks Müllvermeidung auf allen Grundstücken ist erwünscht.
3. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist im Untergrund zu versickern. Die NW Frei / Tren GW ist zu beachten.
4. Keller sind gegen hohe Grundwasserstände zu sichern.
5. Auf Immissionen aus der umliegenden Landwirtschaft wird hingewiesen.
6. Dachüberstände bei Grenzgaragen sind nur mit Zustimmung des Nachbarn zulässig.
7. Es gelten die Stellplatzforderungen des Landratsamtes Fürstenfeldbruck in der derzeit gültigen Fassung.
8. Für Umzäunungen gilt die gemeindliche Einfriedungssatzung.
9. Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck nach § 12 Abs. 3 Ziff. 1 a Luftverkehrsgesetz (LuftVG).
Luftverkehrsrechtlich bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen gegen die Planfestlegungen.

Die Errichtung von Bauwerken in diesem Bereich darf von der für die Erteilung der Baugenehmigung zuständigen Behörde bei Überschreiten der in § 12 Abs. 3 Ziff. 1 a genannten Begrenzungen jedoch nur mit Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung Süd - ASt München - Militärische Luftfahrtbehörde - genehmigt werden (§ 12 Abs. 3 Ziff. 1 a LuftVG).

Das Aufstellen von Kränen als Errichtung anderer Luftfahrthindernisse i.S.v. § 15 Abs. 1 Satz 1 LuftVG i.V.m. §§ 12 ff LuftVG bedarf im Bereich des § 12 Abs. 3 Ziff. 1 a LuftVG bei Überschreiten der dort genannten Begrenzungen der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung Süd - ASt München - Milit. Luftfahrtbehörde - (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG).

Unterlagen über den Bauschutzbereich liegen beim Landratsamt Fürstenfeldbruck auf.