



ZEICHENERKLÄRUNG/TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Bebauung:

Art der baulichen Nutzung (Gebietscharakter):

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

blau umrandet Grenze des Gebietscharakters

Maß der baulichen Nutzung:

Baugrenze

GRZ Grundflächenzahl

DN_≤50° Dachneigung

I+D maximale Anzahl der Vollgeschosse

Sonstige Festsetzungen:

↔ Hauptfistrichtung

--- empfohlene Grundstücksgrenze

▶ Einfahrt

rot umrandet an die Stadt zu veräußernder Bereich

gelbe Fläche Straßenverkehrsfläche

Sockelhöhe max. 50 cm (Überschwemmungsgebiet)

Allgemeine Festsetzungen:

1. Dachaufbauten

- Es sind nur Spitz-, Giebel- und Schleppgauben und Zwerchgiebel erlaubt.
- Die Größe der rechteckigen Gaubenfront darf die Größe der Fensteröffnungen im darunterliegenden Stockwerk nicht überschreiten.
- Sämtliche Gauben eines Gebäudes (Doppelhaus, Reihenhaus) haben eine einheitliche Form, Größe und einheitliche Abstände (max. 2 verschiedene Abstände > Gaubengruppen) aufzuweisen.
- Der Ortgangabstand für Gauben beträgt mindestens 1,25 m.
- Neben Gauben sind pro Dachseite max. 2 zusätzliche liegende Dachfenster zulässig, die in der Größe jeweils nicht die Gaubenfensterfronten überschreiten dürfen.
- Die Breite der gesamten Dachöffnungen und -aufbauten einer Dachseite darf maximal ein Drittel der gesamten Firstlänge betragen.
- Dachüberstände dürfen maximal 50 cm betragen.
- Dacheinschnitte sind unzulässig.

2. Fassaden

- Die Gebäude sollen kompakte Baukörper bilden, d.h. eingeschnittene, überdachte Balkone bzw. eingeschnittene Terrassen oder Erker sind unzulässig.
- Der Außenputz ist in glatter Oberfläche auszuführen. Unruhige Putzstrukturen und Glasbausteinflächen sind unzulässig.
- Holzverschalungen in natürlich wirkenden Farbtönen sind ebenfalls zulässig. Fassaden aus Kunststoff oder Leichtmetall sind auch für Nebengebäude untersagt.
- Für Putzfassadenanstriche sind grundsätzlich helle, gedeckte Farben zu verwenden. Für stark getönte Anstriche ist die Genehmigung der Stadt einzuholen.
- Fenster und Türen in Metalloptik bzw. -konstruktion sind unzulässig.

3. Nebengebäude/Garagen

- Dachneigung und Dachmaterial sind denen des Hauptgebäudes anzugleichen.
- Garagentore in Metalloberfläche sind unzulässig.
- Carports sind in Holzbauweise (überluchte Schalungen, natürlich wirkende Holzöne) zu erstellen.

4. Bodenbefestigungen

- Sämtliche Bodenbefestigungen auf den Privatgrundstücken sind in versickerfähiger Ausführung herzustellen (Rasengitter, Pflaster mit Rasenfuge, Rasenschotter,...).

5. Einfriedungen

- Die straßenseitige Grundstückseinfriedung ist als offener, einfacher Staketen-Holzzaun (in braunen Farbtönen) mit max. 120 cm Höhe zu errichten.
- Entlang der gesamten Grundstückseinfriedungen sind nur Punktfundamente erlaubt (keine durchgehenden Sockel!).

6. Antennenanlagen

- Pro Wohngebäude ist die Errichtung nur einer Parabolantenne zulässig.
- Satellitenempfangsanlagen sind möglichst unauffällig anzubringen.
- Die Montage von Parabolantennen an Hauswänden ist nicht zulässig.

7. Grundwasserschutz

- Das von Dach- und Hofflächen anfallende, unverschmutzte Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

8. Lärmschutz

(503 LSZ Ci) Lärmschutzzone C i

Das erforderliche bewertete Bauschalldämm-Maß $R'w$ der Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen (Art. 48 BayBO) muß mindestens 40 dB betragen. Ein Eignungszeugnis einer anerkannten Prüfstelle gem. DIN 4109 ist vorzulegen, das die geforderte Bauschalldämmung nachweist.

Allgemein: Das geforderte bewertete Bauschalldämm-Maß $R'w$ ist von allen Bauteilen -Außenwände, Decken, Dachschrägen, Rolladenkästen, Fenster, Fenstertüren usw.- einzuhalten, die Aufenthaltsräume unmittelbar nach außen abschließen. Soweit Aufenthaltsräume an andere Räume grenzen, muß der erforderliche $R'w$ von allen Bauteilen zusammen eingehalten werden, die zwischen den betreffenden Aufenthaltsräumen und dem Freien liegen.

Besteht die Gesamtfläche von Bauteilen bei Aufenthaltsräumen aus Einzelflächen mit unterschiedlichen Bauschalldämm-Maßen, so ist das geforderte bewertete Gesamtschalldämm-Maß nach Anlage 2 der

Schallschutzverordnung (SchallschutzV) zu bestimmen (Verordnung um Schutz gegen Fluglärm
Schallschutzverordnung vom 05.04.1974)

Grünordnerische Festsetzungen:

1. In den privaten Grundstücksbereichen ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 16 cm, 3 x verpl., aus der folgenden Auswahl zu pflanzen:

Ahorn. Berg-	-Acer pseudoplatanus
Ahorn. Spitz-	-Acer platanoides
Birke. Hänge-	-Betula pendula
Eiche. Stiel-	-Quercus robur
Esche. Gemeinde	-Fraxinus excelsior
Kirsche. Vogel-	-Prunus avium
Linde. Winter-	-Tilia cordata
Weide. Silber-	-Salix alba
heimische Obstbäume	(Hochstamm)

2. In den Vorgärten (straßenseitige Grundstücksbereiche, sowie in den Pflanzung am Ortsrand) sind Nadelgehölze jeder Art ausgeschlossen.
3. Bei weiteren Pflanzungen (Bäume und Sträucher) sind grundsätzlich standortheimische Arten erwünscht. (Pflanzenliste beim städtischen Bauamt erhältlich.)