

2.0 Planliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

2.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



2.2 Art der baulichen Nutzung
 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO



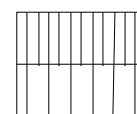
2.3 Parzellierung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung



2.4 Maß der baulichen Nutzung
 Schema der Nutzungsschablone

WA	II	WA	→	Art der baulichen Nutzung
0.4	0.8	II	→	Zahl der Vollgeschoße
o	SD	0.4	→	Grundflächenzahl GRZ
	2 WE	0.8	→	Geschoßflächenzahl GFZ
		o	→	offene Bauweise
		SD	→	Dachform
			→	Einzelhäuser
		2 WE	→	Wohneinheiten je Wohngebäude

2.5 Vorgeschlagene Gebäude mit festgesetzter Firstrichtung



2.6 Baugrenze (blau)



2.7 Straßenverkehrsfläche



2.8 Straßenverkehrsfläche gepflastert



2.9 Privater Erschließungsbereich



2.10 Öffentliche Grünflächen



2.11 Bedarfsstreifen parallel zur Fahrbahn



3.0 Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

3.1 Allgemeines

3.1.1 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen sind gem. Art. 6 und 7 BayBO (gültige Auflage zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans) einzuhalten.

3.1.2 Wohneinheiten

Auf jeder Bauparzelle darf ein Wohngebäude mit höchstens zwei abgeschlossenen Wohnungen errichtet werden.

3.1.3 Garagen und Stellplätze

Je abgeschlossene Wohnung sind auf dem Grundstück 1.5 Garagen bzw. Stellplätze zu errichten, jedoch mindestens 2 pro Einheit.

Der Garagenvorplatz muß mindestens 5.0 m tief sein. Dieser kann nicht als Stellplatz gerechnet werden.

Die Befestigung der Garagenzufahrten ist möglichst wasserdurchlässig mit Pflasterbelägen aus Granit, Betonverbund-, Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster und Klinker oder als wassergebundene Decke auszuführen.

Eine Ableitung von Oberflächenwasser auf öffentliche Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

3.1.4 Einfriedung

Grundsätzlich dürfen Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen errichtet werden. Ausgenommen davon ist die straßenseitige Einfriedung vor den Garagen.

Abgrenzung zum öffentlichen Straßenraum:

Holzzaun mit möglichst senkrechten Latten mit max. Höhe von 1.00 m zur nächst gelegenen Straßenhöhe, Zaunsockel sind mit einer max. Höhe von 15 cm zulässig. Zaunfelder vor den Pfosten durchlaufend.

Einfriedung der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen:

Holzzaun mit möglichst senkrechten Latten mit einer max. Höhe von 1.20 m zur nächst gelegenen Straßenhöhe. Hier ist auch Maschendrahtzaun zulässig. Zaunsockel sind hier unzulässig.

Bei Grundstücken, die im Bereich von Einmündungen der Straßen angrenzen, dürfen nur Zäune bis max. 0.8 m über Straßenoberkante errichtet werden. Eine Heckenhinterpflanzung höher als der Zaun ist in diesem Bereich nicht zulässig.

3.1.5 Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich der Satzung liegt im eingedeichten Gebiet der Isar (Art. 59 BayWG). Das eingedeichte Gebiet ist ein Überschwemmungsgebiet (Nr. 59.2.2.2 VwVBayWG). Ein Übertreten oder auch der Bruch der Deiche bei größeren Hochwässern ist möglich.

Die bauliche Gestaltung und die Errichtung der Wohngebäude sind der Überschwemmungsgefahr anzupassen.

Eine Überschwemmungshöhe bei HW100 von 323.70 m ü. NN kann sich einstellen. Die Fußbodenoberkante der Schlafräume soll mind. auf die Kote 324.20 m ü. NN gelegt werden oder höher.

Kellerlichtschächte oder Kellereingänge sind bis auf Erdgeschoßkante (FOK) dicht hochzuziehen. Das Einbringen von stark durchlässigem, kiesigem Material ist nicht gestattet. Die Entwässerungseinrichtungen der Gebäude sind gegen Rückstau zu sichern. Der Stromhausanschlußkasten, Zählerschrank und Stromkreisverteiler müssen oberhalb des Überflutungsbereiches liegen. Die Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten im Keller hat entsprechend der Anlagen- und Fachbetriebsverordnung – V AsSF – zu erfolgen. Lagerbehälter sind gegen den Auftrieb zu sichern, die Entlüftungseinheiten der Tanks sind bis mind. 1.50 m über FOK hochzuziehen. Bei Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten in unterirdischen Lagerbehältern sind diese wegen des zeitweise hohen Grundwasserstandes auf die dabei entstehenden Auftriebskräfte zu bemessen. Durch die Bebauung darf kein verstärkter Dränagewasseranfall im Binnenentwässerungssystem hervorgerufen werden. Dränagen sind nicht zulässig. Leitungsrillen und Baugruben sind nur mit dem anstehenden Material wieder zu verfüllen und sorgfältig zu verdichten.

3.1.6 Schallimmissionsschutz

Für die Parzellen 2, 4 und 7 ist passiver Schallschutz erforderlich, wie analog dem Gutachten Nr. 290.1382 der Fa. IFB Eigenschenk GmbH vom 16.08.1999, welches Bestandteil der Festsetzungen ist, entnommen werden kann.

Den Bauwerkberatern der Parzellen 2, 4 und 7 ist alternativ freigestellt, ob sie einen Nachweis für die der Staatsstraße St 2124 zugewandten Seite gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) dahingehend führen, dass die verwendeten Bauteile bezogen auf einen maßgeblichem Außenlärm von 55 bis 62 dB(A) (Lärmpegelbereich II) ein bewertetes Luftschalldämmmaß $R'_{w, res} = 30$ dB(A) aufweisen oder die Wohn- und Schlafräume so situieren, dass keine Fensteröffnungen in Richtung Osten vorhanden sind.

Bebauungsplan: Tabertshausen - West III
Gemeinde: Aholming

3.2 Maß der baulichen Nutzung

- 3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) 0.4
- 3.2.2 Geschloßflächenzahl (GFZ) 0.8
- 3.2.3 Zahl der Vollgeschoße zulässig: II als Höchstmaß
Erdgeschoß mit Dachgeschoß
und Erdgeschoß und 1. Obergeschoß
- 3.2.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen bei Einfamilienhäusern nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB 2 WE
- 3.2.5 Bei Nebengebäuden ist eine Überschreitung der Baugrenzen um 1.0 m zulässig.
- 3.2.6 Im Baugebiet sind in offener Bauweise nur freistehende Einzelhäuser zulässig. (Doppelhäuser sind nicht zulässig).
- 3.2.7 Wandhöhe: 6.00 m ab Straßenoberkante
- 3.2.8 Dachform: Satteldach mit mittigem First am Hauptgebäude
- 3.2.9 Dachneigung: 22° - 33°
- 3.2.10 Dachdeckung: Pfannen ziegelrot bis dunkelbraun
- 3.2.11 Dachüberstände: max. 0.70 an Traufe und Ortgang
- 3.2.12 Dachgauben: als stehende Giebelgauben nur zulässig bei Dachneigung ab 30°, vordere Ansichtsfläche max. 2.0 m², Abstand vom Ortgang und zur weiteren Gaube mind. 2.5 m, Abstand unter First mind. 1.0 m, Anordnung je Dachseite max. 2 St.
- 3.2.13 Zwerggiebel: sind zugelassen, mit einer max. Breite von ca. ¼ der Hauslänge nur einmal einseitig je Hauslänge, wenn der Zwerggiebel etwa mittig im Gebäude angeordnet ist. Die Dachneigung muß mind. 5° steiler sein als das Hauptdach, der First muß mind. 0.5 m unter dem Hauptfirst liegen, der Zwerggiebel darf max. 1.5 m aus der Flucht der Hauptfassade hervortreten und darf damit die Baugrenze überschreiten.

3.2.14 Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude auch in der Dachform anzupassen. Werden Garagen an der Grenze zusammengebaut, sind sie so anzuordnen, daß eine einheitliche Gestaltung zustande kommt. Grenzgaragen müssen giebelseitig an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Baut der Nachbar ebenso an diese Grenze, hat der Zweitbauende dabei sich in Gestaltung, Dachform und Dachneigung an den Erstbauenden zu halten.

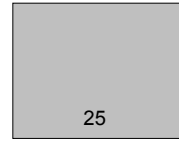
Wandhöhe nicht über 3.0 m ab Straßenoberkante.

Im Einzelfall müssen sie dem Art. 7 Abs. 4 und 5 BayBO entsprechen.

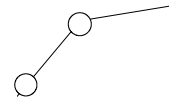
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind davon nicht berührt.

6.0 Hinweise

6.1 Bestehende Gebäude



6.2 Vorhandene Flurgrenzen und Flursteine



6.3 Vorhandene Flurstücksnummern

223
9

6.4 Querschnitt der Erschließungsstraße

