

# A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

## 1. Geltungsbereich

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

## 2. Abgrenzung der Baugebiete unterschiedlicher Nutzung

2.1  Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung

## 3. Art der baulichen Nutzung

3.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO


## 4. Maß der baulichen Nutzung

4.1 **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze

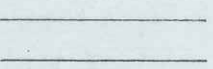
4.2 **TH 444.70 NN** Traufhöhe als Höchstgrenze, z.B. 444.70ü. NN

## 5. Bauweise und Baugrenzen

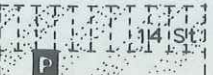
5.1 **g** Geschlossene Bauweise

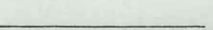
5.2  Baugrenze

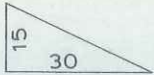







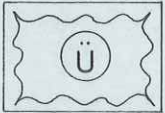



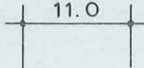


## 6. Verkehrsflächen

6.1  öffentliche Straßenverkehrsflächen als Wohnweg

6.2  Gehweg

6.3  öffentliche Parkfläche z.B. 14 Stellplätze

6.4  Straßenbegrenzungslinie

- 6.5  Sichtdreieck
- 6.6  Kurvenradius
- 7. Grünflächen
- 7.1  private Grünfläche
- 7.2  öffentliche Grünfläche
- 7.3  Kinderspielplatz
- 7.4  zu erhaltende Bäume
- 7.5  zu pflanzende Bäume
- 7.6  zu pflanzende Sträucher
- 8. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
- 8.1  Überschwemmungsgebiet,  
Fläche für die **Regelung**  
des Wasserabflusses
- 9. Flächen für Aufschüttungen
- 9.1  Flächen für Aufschüttungen
- 10. Sonstige Festsetzungen
- 10.1  Umgrenzung von Flächen  
für Garagen, einschl. der  
Zufahrten
- 10.2  Firstrichtung
- 10.3 SD 40°  
PD 18° Satteldach, Dachneigung 40 °  
Pulldach, Dachneigung 18 °
- 10.4  Maßzahl in Metern, z.B. 11,0 m
- 10.5  vorgeschriebene Mauern
- 10.6  Trafostation
- 10.7  $\oplus$  OK + 438.75 ü.NN Oberkante Gelände,  
z.B. + 438,75 m ü. NN

## B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1. Baubereich

1.1 Das Plangebiet umfaßt die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches.

### 2. Grundstücksfläche

2.1 Grundstücksflächen im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO sind die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches, die hinter den Straßenbegrenzungslinien liegen.

### 3. Art der baulichen Nutzung

3.1 Das Bauland ist nach § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

### 4. Nebenanlagen

4.1 Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig.

4.2 Bewegliche Abfallbehälter sind in überdachten, gut entlüfteten und gegen Einblick geschützten Sammelräumen unterzubringen.

### 5. Maß der baulichen Nutzung

5.1 Als Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt :

a. für Parzellen Nr. 947-1 :	GRZ 0,24	/	GFZ 0,58
b. für Parzellen Nr. 947-2 :	GRZ 0,33	/	GFZ 0,82
c. für Parzellen Nr. 947-3 :	GRZ 0,31	/	GFZ 0,77
d. für Parzellen Nr. 947-4 :	GRZ 0,29	/	GFZ 0,73
e. für Parzellen Nr. 947-5 :	GRZ 0,20	/	GFZ 0,50
f. für Parzellen Nr. 947-6 :	GRZ 0,17	/	GFZ 0,42
g. für Parzellen Nr. 947-7 :	GRZ 0,25	/	GFZ 0,60
h. für Parzellen Nr. 947-8 :	GRZ 0,24	/	GFZ 0,60
i. für Parzellen Nr. 947-9 :	GRZ 0,24	/	GFZ 0,61
k. für Parzellen Nr. 947-10:	GRZ 0,29	/	GFZ 0,59
l. für Parzellen Nr. 940-11:	GRZ 0,28	/	GFZ 0,56
m. für Parzellen Nr. 940-12:	GRZ 0,35	/	GFZ 0,69
n. für Parzellen Nr. 940-13:	GRZ 0,33	/	GFZ 0,66

### 6. Bauweise

6.1 Für die Flur-Nr. 940 und 947 ist die geschlossene Bauweise festgesetzt.  
Es sind nur Hausgruppen zulässig.

### 7. Abstandsflächen

7.1 Soweit sich bei Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen Abstandsflächen ergeben, die geringer sind als es Art. 6 Abs. 3 und 4 BayBO vorschreiben, werden diese für zulässig erklärt, soweit sie mit Art. 7 Abs. 1 und Art. 91 Abs. 1 Nr. 5 BayBO vereinbar sind.

## 8. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

8.1 Die baulichen Anlagen haben hinsichtlich der äusseren Gestaltung folgenden Anforderungen zu entsprechen :

8.1.1 Die Dächer der Gebäude dürfen nur einheitlich mit naturfarbenen Dachziegel ausgebildet werden.

8.1.2 Dachgauben sind in Form von stehenden Gauben mit Satteldach zulässig und als Einzelgauben auszuführen.

Die Dachflächen der Gauben sind in gleicher Art und Farbe wie das Hauptdach einzudecken.

8.1.3 Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind unzulässig.

8.1.4 Als Material sind zugelassen :  
Verputztes Mauerwerk, lackierte oder lasierte Holzverkleidungen und verputzter Beton.

8.1.5 Für Sichtblenden und Pergolen ist als Material nur lackiertes oder lasiertes Holz zugelassen.

8.2 Bei den Hausgruppen sind nur Gemeinschaftsantennen zulässig.

8.3 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Reihenhäuser 1-9 ist mit max. 1,10 m, die der übrigen Gebäude mit max. 0,50 m über Mitte der fertigen Wohnwege festgesetzt.

8.4 Kniestöcke sind bei den Gebäuden 10-13 nicht zugelassen.

## 9. Art und Gestaltung von Freiflächen und Grünordnung

9.1 Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind landschaftsgebunden als offene Vorgärten anzulegen. Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,00 m sind zulässig.

9.2 Entlang den Alleen sind hochstämmige heimische Laubbäume (Kugelhorn oder -akazien), die eine Lichtraumhöhe von mindestens 4,00 m freihalten müssen, zu pflanzen.

9.3 Entlang des Flutkanals, im Bereich des Überschwemmungsgebietes, sind nur Baumgruppen zulässig und aus heimischen Laubbäumen zu pflanzen.

9.4 Die öffentlichen Besucherstellplätze und deren Zufahrt sind mit Rasengittersteinen anzulegen.

9.5 Folgende Arten der Bepflanzung sind zulässig:

Acer campestre - Feldahorn  
Acer platanoides - Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
Betula pendula - Birke  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Cornus sanguinea - Hartriegel  
Corylus avellana - Haselnuß  
Crataegus monogyna - Weißdorn  
Crataegus oxyacantha - Weißdorn  
Crataegus - Zuchtformen und andere Arten  
Cytisus scoparius - Ginster  
Euonymus europaea - Pfaffenhütchen  
Fagus silvatica - Buche  
Fraxinus excelsior - Esche  
Ligustrum vulgare - Liguster  
Lonicera periclymenum - Geißblatt  
Lonicera sylostium - Heckenkirsche  
Malus silvestris - Holzapfel  
Malus - Zuchtformen und Zierarten  
Pinus silvestris - Kiefer  
Populus tremula - Zitterpappel  
Prunus avium - Vogelkirsche  
Prunus padus - Traubenkirsche  
Prunus spinosa - Schlehe  
Quercus petraea - Steineiche  
Quercus robur - Stieleiche  
Rhamnus carthartica - Kreuzdorn  
Rhamnus frangula - Faulbaum  
Rubus fruticosus - Brombeere  
Rubus idaeus - Himbeere  
Salix caprea - Salweide  
Sambucus nigra - Holler  
Sambucus racemosa - roter Holler  
Sorbus aria - Mehlbeere  
Sorbus aucuparia - Vogelbeere  
Tilia cordata - Winterlinde  
Tilia platyphyllos - Sommerlinde  
Viburnum lantana - wolliger Schneeball  
Viburnum opulus - Schneeball

Uneingeschränkt zulässig sind Klettergehölze und Rosen.

Zulässig sind ferner:

Platanus acerifolia - Platane: Im Straßenraum  
Juglans regia - Walnuß: in Grünflächen und Hausgärten  
Aesculus hippocastaneum - Roßkastanie: in Grünflächen und Hausgärten  
Acer platanoides 'Globosum' - Kugelahorn  
Pirus communis - Wildbirne  
Robinia pseudoacacia - Robinie (auch Zuchtformen)

Die Verwendung von Nadelgehölzen, Ziergehölzen und fremdländischen Arten ist unzulässig.

## 10. Sichtdreiecke

- 10.1 Die Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung, Bepflanzung und Ablagerung von Gegenständen über 1,00 m von Straßenoberkante, bezogen auf die Fahrbahnmitte, freizuhalten. Eine Ausnahme bilden einzelstehende hochstämmige Bäume mit Astansatz über 2,50 m

## 11. Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen

- 11.1 Im Geltungsbereich wird für die öffentlichen Wohnwege eine max. Straßenbreite von 4,00 m zuzüglich der entsprechenden Entwässerungsrinnen festgesetzt. Engstellen durch Baumscheiben sind zulässig.
- 11.2 Die festgesetzten Gehwege sind mit einem wassergebundenen Belag zu versehen. Ausgenommen sind die Beläge an Böschungen.

## 12. Schallschutzmaßnahmen

- 12.1 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist mit Störungen durch den Betrieb des Kindergartens zu rechnen. Der Planungsrichtpegel der DIN 18005 (Entwurf April 1982) kann überschritten werden.
- 12.2 Aufenthaltsräume der Reihenhäuser 1-9 sind so anzuordnen, daß sie auf der vom Kindergarten abgewandten Gebäudeseite liegen.

## 13. Sicherung gegen Grund- und Oberflächenwasser

- 13.1 Die Bauflächen mit den Erschließungsanlagen sind auf mind. 438,75 über NN aufzufüllen. Die übrigen Flächen müssen auf bisherigem Niveau verbleiben und frei von Abflußhindernissen, wie z.B. Zäunen gehalten werden.
- 13.2 Die Flächen des Überschwemmungsgebietes sind für die Regelung des Wasserabflusses bei Hochwasser von jeglicher Bebauung freizuhalten. Dies gilt auch für Einfriedungen.
- 13.3 Gegen die hohen Grundwasserstände ist jedes Bauvorhaben zu sichern.

## 14. Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

- 14.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
- 14.2 Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage Dorfen vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen sind nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

# C. HINWEISE



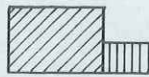
bestehende Flurstücksgrenze



aufzuhebende Flurstücksgrenze



vorgeschlagene Grundstücks-  
teilung



bestehende Bebauung



vorgeschlagene Bebauung



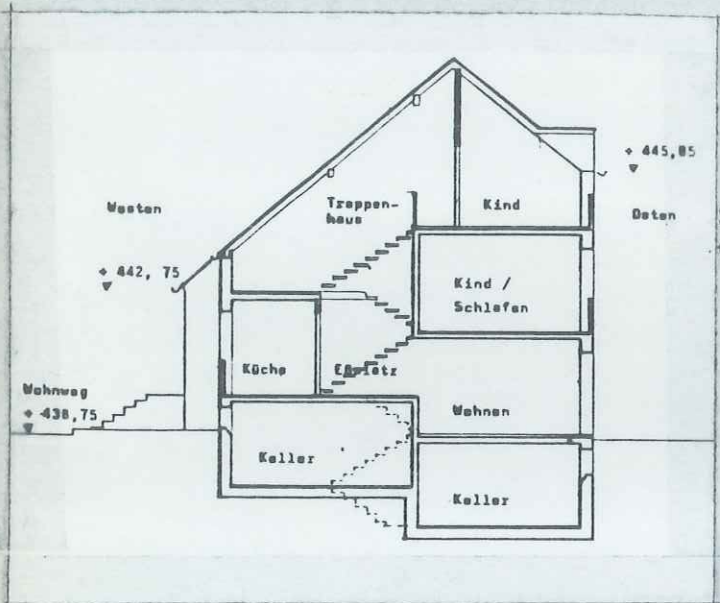
Müllsammelräume

947

bestehende Flurstücksnummer

940-12

Parzellennummer, z.B. Nr.940-12



Schemaschnitt der Bebauung  
für die Parzellen Nr. 947-1 bis 947-9

