

# AM BERNSTEIN III

- 4 -

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Hauptgebäude

Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen sind zwingend. Das Mindestseitenverhältnis Länge zur Breite (Traufe zu Giebel) soll 5 : 4, bei Doppelhäusern 6 : 4, betragen. Anbauten und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- und untergeordnet sind (höchstens 1/4 der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes). Dachneigung gemäß Regelbeispiel, Dachdeckung mit kleinteiligen Dachsteinen in Ziegelrot. Dachüberstände an Traufen zulässig bis zu 30 cm, am Ortgang bis zu 10 cm. Dachgaupen sind zulässig, die max. Ansichtsfläche ist auf 1,5 m<sup>2</sup> im inneren Drittel der Dachfläche begrenzt.

Außenputz als Glatt- oder Rauhputz in gedeckten Farben. In Einzelfällen ist auch Holzschalung zugelassen. Putzsockel sind max. bis 30 cm über Gelände zulässig.

Bei der Errichtung von Doppelhäusern an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung etc. an einem bereits an der Grenze bestehenden Gebäude zu orientieren.

Das bewertete Schalldämmmaß der Außenwände der Wohngebäude muß mindestens  $R_w \geq 50$  dB(A) sein. Beim Ausbau des Dachgeschoßes ist die Dachhaut so zu dämmen, daß ein bewertetes Schalldämmmaß  $R_w$  von mindestens 35 dB(A) gewährleistet ist.

Die Grundrißgestaltung der Parzellen Nr. 23 - 33, 35, 44 - 46 sollte so erfolgen, daß Fenster zu Schlaf- und Kinderzimmern nicht auf der Gebäudeost- und Gebäudenordseite liegen. Läßt sich dies nicht realisieren, so müssen Fenster und Zusatzeinrichtungen zu Schlaf- und Kinderzimmern ein Schalldämmmaß von  $R_w \geq 35$  dB(A) aufweisen (Schallschutzklasse 3). Ungeachtet des Satzes 1 sollten die Fenster zu den Räumlichkeiten an der Gebäudenordseite eine Zwangsentlüftung aufweisen.

### 2. Nebengebäude (Garagen)

Nebengebäude bzw. Garagen sind gemäß Regelbeispiel zugelassen. Die Gestaltung der Nebengebäude muß den Festsetzungen der Hauptgebäude entsprechen. Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung etc. einem bereits an dieser Grenze bestehenden Nebengebäude anzugleichen. Soweit Nebengebäude an der Grundstücksgrenze im Gebiet der baulichen Nutzung WA 1 sind, wird hierfür gem. § 22 Abs. 4 BauNVO ein Grenzbaurecht festgesetzt.

### 3. Außenwerbung

Werbeanlagen sind am Ort der Leistung zulässig, soweit sie nicht verunstalten. Es darf keine Werbeanlage errichtet werden, die auf den Verkehr auf der Autobahn ausgerichtet ist. Eine Blendung für den Autobahnverkehr muß ausgeschlossen sein.

Im Gebiet der Nutzung WA1 gilt:

Leuchtreklamen sind unzulässig. Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1,0 m<sup>2</sup> zu beschränken, sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 m<sup>2</sup> und eine Ausladung von 0,60 cm nicht überschreiten.

Im Gebiet der Nutzung WA2 gilt:

Werbeanlagen sind nur auf der Straßenseite zulässig. Sie dürfen einen Anteil von 3 % der einzelnen Fassadenanteile nicht überschreiten. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 m<sup>2</sup> und eine Ausladung von 0,60 cm nicht überschreiten.

### 4. Einfriedungen

Zulässig sind Einfriedungen aus Holzzäunen mit senkrechter Lattung und natürlichen Hecken. Mit Ausnahme von Thujenhecken, Jägerzäunen, Mauern und sonstigen geschlossenen Wänden und Rohrmatten. Die Höhe darf max. 1,00 m einschließlich Sockel nicht überschreiten, wobei der Sockel nicht mehr als 20 cm über Gehweg betragen darf. An den Nachbargrenzen sind Maschendrahtzäune mit Bepflanzung zulässig.

Der Stauraum vor Garagen ist auf einer Mindestdiefe von 5,0 m nicht einzufrieden. Das Asphaltieren des Stauraums ist nicht zulässig. Durch das Ändern des Belages soll die Abgrenzung zum Straßenraum erreicht werden.

### 5. Bepflanzung

Die Freiflächen sind entsprechend der ländlichen Gepflogenheiten zu begrünen. Jedem Grundstück muß ein großkroniger Hausbaum zugeordnet werden, z.B. Birke, Eberesche, Linden, Ahorn oder hochstämmige Obstbäume, Walnußbaum, Hainbuche, Stieleiche, Traubeneiche, Feldahorn, Stachelbeere, Elsbeere u. Vogelkirsche.

### 6. Lärmschutzmaßnahmen

Um den Lärmschutz entsprechend den Vorschriften zu gewährleisten, wird auf Parzelle 34 entlang Parzelle 33, 35, 44-46 und 48 eine Lärmschutzmaßnahme - Wall, Wand oder Kombination erstellt. (Lärmtechnische Ausführung entsprechend dem Gutachten Ing.-Büro Harbauer.)

Für die optische Gestaltung werden Sichtbetonelemente ausgeschlossen.

Die Gebäude der Parzellen 23 - 33 müssen auf gewachsenem Boden errichtet werden (entsprechend Gutachten Ing.-Büro Harbauer S.20)

## TEXTLICHE HINWEISE

### 1. Antennenanlagen

Kabelanschluß ist soweit möglich zu bevorzugen. Falls Antennenanlagen zur Ausführung kommen, sollten sie soweit empfangstechnisch möglich, unter Dach angebracht sein. Es ist auch möglich, eine Gemeinschaftsantenne vorzusehen.

### 2. Gestaltung

Für die Gestaltung des Gebiets mit der Nutzung WA 1b wäre es wünschenswert, jeweils ein Gesamtkonzept von einem Planer erstellen zu lassen, bzw. nachbarliche Gebäude in Abstimmung miteinander zu planen.

### 3. Lärmschutz

Bei Ausweitung des Spielbetriebes der geplanten Schulsportanlage entlang der Parzellen Nr. 1, 14 - 21 kann eine Lärmschutzmaßnahme erforderlich sein. (Entsprechend Ing.-Büro Harbauer S. 20)

### 4. Bodenfunde

Bei Bauarbeiten auftretende archäologische Bodenfunde sind unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

7.

- Die Gebäude auf den Parzellen 17, 18, 19, 20 u. 21 sind auf gesicherten Fundamentplatten zu gründen. Die Zerrungssicherung muß aus zusätzlichen Bewehrungseisen bestehen. Die statischen Erfordernisse sind unter Berücksichtigung der jeweiligen Gebäudebeschaffenheit individuell festzulegen.
- Es sind einfache, nicht verschachtelte Gebäudegrundrisse anzustreben. Tiefer gründende Bauwerksteile sind zu vermeiden.
- Leitungen und Rohre, die in das Gebäude führen, sind durch Bewegungselemente zu sichern. Empfindliche Postkabel sollten schlaufenartig in das Gebäude führen.
- Aus Gründen der Beweissicherung und aufgrund haftungsrechtlicher Fragen sind an den betroffenen Gebäuden Nr. 17, 18, 19, 20 u. 21 sowie an den Gebäuden Nr. 21a, 22, 23 u. 24 außen je 2 - 3 Höhenbolzen in Form kleiner Stahlnägel anzubringen. Die Höhenbolzen sind nach 1, 2, 3 und 5 Jahren zu nivellieren.
- Rohrleitungen dürfen nur unter speziellen Sicherungsmaßnahmen über oder entlang der Abbaubereichsgrenze geführt werden.

# ZEICHENERKLÄRUNG

## FESTSETZUNGEN

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA 1** ALLGEMEINES WOHNGEBIET nach 1 ABS. 6 BauNVO zugelassen ist nur die Nutzung nach 4 ABS. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO
- WA 2** ALLGEMEINES WOHNGEBIET nach 1 ABS. 6 BauNVO ausgeschlossen ist die Nutzung nach 4 ABS. 3 Nr. 1,3,4 und 5 BauNVO
- WA 3** ALLGEMEINES WOHNGEBIET nach 1 ABS. 6 BauNVO zugelassen ist nur die Nutzung nach 4 ABS. 2 Nr. 3 BauNVO

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0,4 GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL
- ⓪,6 GFZ GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- OFFENE BAUWEISE
- g GESCHLOSSENE BAUWEISE
- II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE

⓪,6

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND

E+D

GESTALTERISCHE FESTSETZUNG  
EPD- und DACHGESCHOSS

E+1

ERDGESCHOSS und ein OBERGESCHOSS

GA

GARAGEN

STA

STAURAUM mindestens 5,00 m ab Grundstücksgrenze  
vgl. Ziffer 4 der textlichen Festsetzungen

-----

BAUGRENZE

-----

BAULINIE

—————

FIRSTRICHTUNG

■ ■ ■ ■ ■

GELTUNGSBEREICH

● ● ● ● ●

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

=====  
=====  
=====

STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT STRASSEN-  
BEGRENZUNGSLINIE

|||

FUSSWEG MIT BEGRENZUNGSLINIE

|||









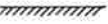


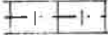

GRÜNSTREIFEN MIT BEGRENZUNGSLINIE

□ P










PARKFLÄCHE MIT BEGRENZUNGSLINIE

≡≡≡

PARKBUCHTEN

-  ZU PFLANZENDE BÄUME im Bereich der Sichtdreiecke nur Hochstämme oder Pflanzungen max. Höhe 1,00 m
-  KIRCHEN UND KIRCHLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
-  SPIELPLATZ
-  NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
-  NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
-  EINFAHRT
-  EINFAHRTSBEREICHE
-  ABRUCH OBERIRDISCHER VERSORGENGSLEITUNG ( 20 kV )
-  ABRUCHSGRNFZE DES EHEMALIGEN BERGBAUGEBIETES
-  SCHLEUSE DES LÄRMSCHUTZWALLS für den Fußgängerweg mit Lärmschutzwand H= 2,00 m
-  LÄRMSCHUTZWALL, (locker geschüttetes Material, begrünt, vgl. Ziffer 6 der textl. Festsetzungen) mit Anschluß durch Lärmschutzwand an Gebäude.
-  LÄRMSCHUTZKOMBINATION WALL-WAND vgl. Ziffer 6 der textl. Festsetzungen
-  BESTEHENDE BÖSCHUNG

## HINWEISE

-  GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
-  VORGESCHLAGENE STELLUNG DER GEBÄUDE
-  PARZELLENUMMER
-  BUSHALTESTELLE
-  MASSZAHL
- WA 1a** BAUQUARTIER
-  FLÄCHE FÜR MÖGLICHEN LÄRMSCHUTZ BEI ERWEITERTEM SPORTBETRIEB ÜBER SCHULSPORT HINAUS ( vgl. SCHALLTECH. UNTERSUCHUNG S. 16)
-  BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
-  FLÄCHE FÜR LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN, im Rahmen eines Gestattungsvertrages durch die Autobahndirektion Südbayern zur Verfügung gestellt.
-  PFLANZUNGSVORSCHLAG

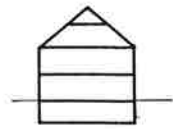
### NUTZUNGSSCHABLONE

ART D. BAU- NUTZUNG	BAUQUARTIER	ZAHL D. VOLLGESCHOSSE
GRZ		GFZ
BAUWEISE		BAUTYP ( GEST. FESTSETZUNG )

# REGELQUERSCHNITTE

M 1/500

## GEBÄUDETYP WA 1a,1b / E+1



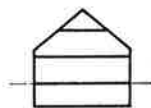
### GEBÄUDE

GESCHOSSHÖHE max. 2,75m  
 GIEBELBREITE max. 12,00m  
 TRAUFHÖHE max. 5,50m  
 bergseitig ü. natürl. Gel.  
 SATTELDACH  
 DACHNEIGUNG  $40^\circ \pm 2^\circ$   
 KNIESTOCK nicht zulässig

### GARAGEN

GIEBELBREITE max. 6,00m  
 TRAUFHÖHE  
 im Mittel max. 2,75m  
 SATTELDACH  
 DACHNEIGUNG  $40^\circ \pm 2^\circ$   
 KNIESTOCK nicht zulässig

## GEBÄUDETYP WA 1a / E+D



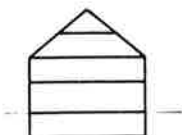
GESCHOSSHÖHE max. 2,75m  
 GIEBELBREITE max. 12,00m  
 TRAUFHÖHE max. 3,75m  
 bergseitig ü. natürl. Gel.  
 SATTELDACH  
 DACHNEIGUNG  $40^\circ \pm 2^\circ$   
 KNIESTOCK max. 0,75m

GIEBELBREITE max. 6,00m  
 TRAUFHÖHE  
 im Mittel max. 2,75m  
 SATTELDACH  
 DACHNEIGUNG  $40^\circ \pm 2^\circ$   
 KNIESTOCK nicht zulässig

## GEBÄUDETYP WA 3

GEBÄUDE Breite max. 20,00m  
 Länge max. 46,00m  
 GESCHOSSHÖHE EG max. 3,00  
 DG max. 2,75  
 TRAUFHÖHE im Mittel max. 3,75m  
 KNIESTOCK max. 0,75m

## GEBÄUDETYP WA 2a / E+1



GESCHOSSHÖHE  
 EG max. 3,00m  
 OG max. 2,75m  
 GIEBELBREITE max. 12,00m  
 TRAUFHÖHE max. 5,75m  
 bergseitig ü. natürl. Gel.  
 SATTELDACH Ausnahmen  
 nach 31(1) BauGB: Walm-  
 u. Krüppelwalm mit DN  $40^\circ$   
 zulässig  
 DACHNEIGUNG  $40^\circ \pm 2^\circ$   
 KNIESTOCK nicht zulässig

GIEBELBREITE max. 6,00m  
 TRAUFHÖHE  
 im Mittel max. 2,75  
 SATTELDACH  
 DACHNEIGUNG  $40^\circ \pm 2^\circ$   
 KNIESTOCK nicht zulässig

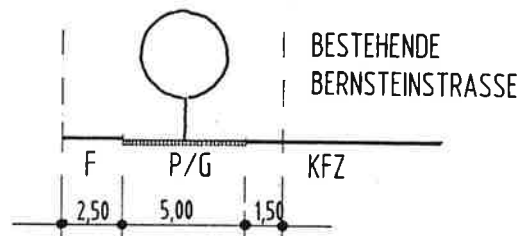
## GEBÄUDETYP WA 2b

GEBÄUDE Breite max. 16,00m  
 Länge max. 45,00m  
 GESCHOSSHÖHE EG max. 3,00m  
 OG max. 2,75m  
 TRAUFHÖHE im Mittel max. 3,75m  
 KNIESTOCK max. 0,75m

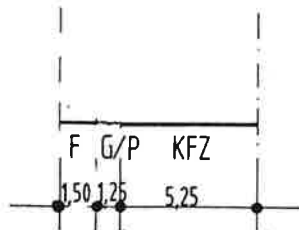
# STRASSENQUERSCHNITTE

M 1/200

ÄUSSERE  
ERSCHLIESSUNGSSTRASSE



INNERE  
ERSCHLIESSUNGSSTRASSE



ERSCHLIESSUNGSSTRASSE  
MIT WENDEHAMMER

