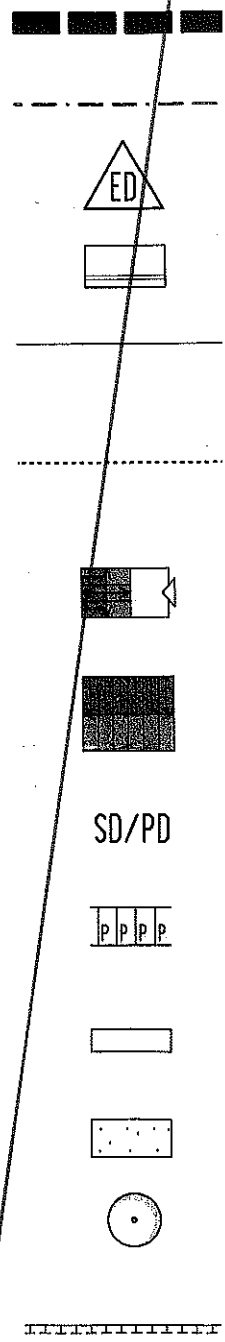
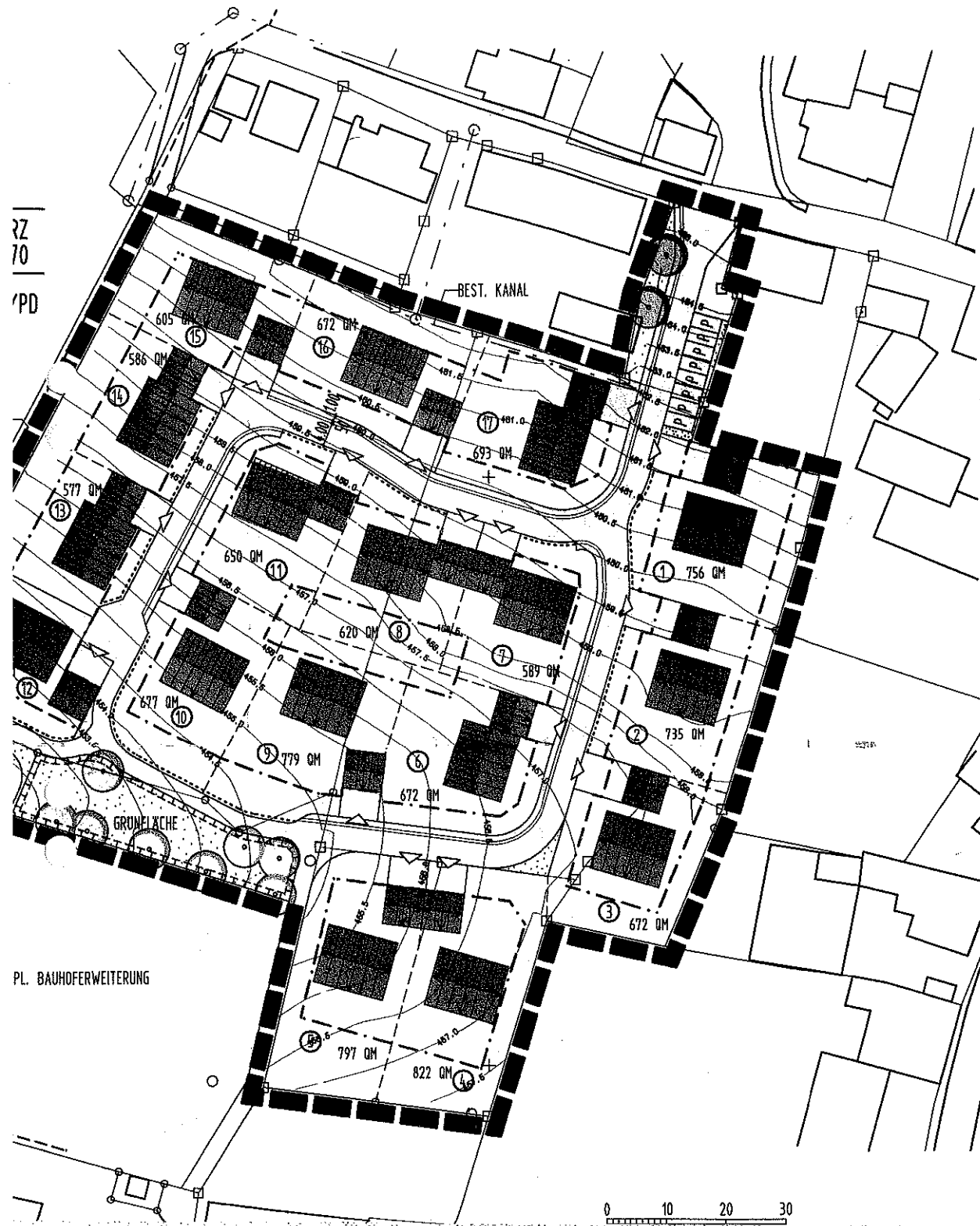


- Bebauungsplan -
Festsetzungen "Sonstige"

I. PLANLICH










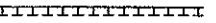


RZ
70
PD

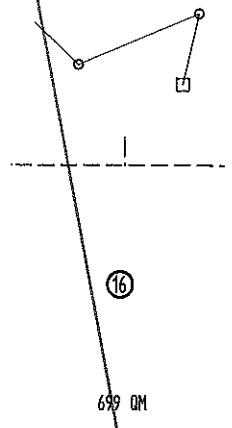
PL. BAUHOFFERWEITERUNG



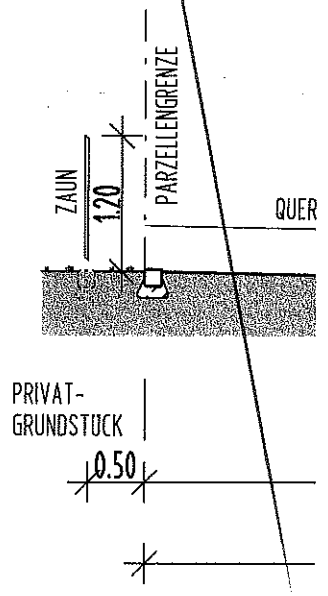
ANLICHE FESTSETZUNGEN

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS
	BAUGRENZE
	NUR EINZELHÄUSER UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
	OFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
	VON EINZAUNUNG FREIZUHALTENDER RASENSTREIFEN (ZAUNSTANDORT 50 CM HINTER FAHRBAHNRRAND) IST TEIL DES PRIVATGRUNDSTÜCKS
	GARAGE MIT ZUFAHRT IN PFEILRICHTUNG
	WOHNGEBÄUDE MIT FIRSTRICHTUNG
SD/PD	SATTELDACH OD. PULTDACH ZULÄSSIG
	OFFENTLICHE PARKPLATZFLÄCHE
	OFFENTLICHER WEG/VERKEHRSFLÄCHE FÜR ENTSORGUNGSFAHRZEUGE
	OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
	STRASSENBAUM ZU PFLANZEN (ARTENLISTE 1)
	FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

HINWEISE



REGELQUERSCHNITT



tzmauerhöhe von
im Einverständnis
ndstücks.
eltungsbereiches

die von der Gemeinde bereitgestellten Teilflächen aus der Fl. Nr. 2083 der Gemarkung München (1.930 m²). Es werden auf dieser Fläche pflegende Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt. Es erfolgt hier die Rodung des Fichtenbestands und eine Neupflanzung des Waldmantels und es entsteht die Entwicklungsfläche für eine naturnahe Auewiese. Aus der Fl. Nr. 431 der Gemarkung Hutthurm (748 m²). Es werden auf dieser Fläche pflegende Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt. Es erfolgt hier die Entwicklung eines naturnahen Bachlaufes mit Wiesennutzen Harbstrauden und Retentionsflächen

- 3.2.5 Artenliste 2, hochstämmige Spitzahorn Eberesche Eiche
- 3.2.6 Artenliste 3, in den privat Haselnuß Weißdorn

ie bis zu einer
schendrahtzäune

HINWEISE



BEST. FLURSTÜCKSGRENZEN



VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

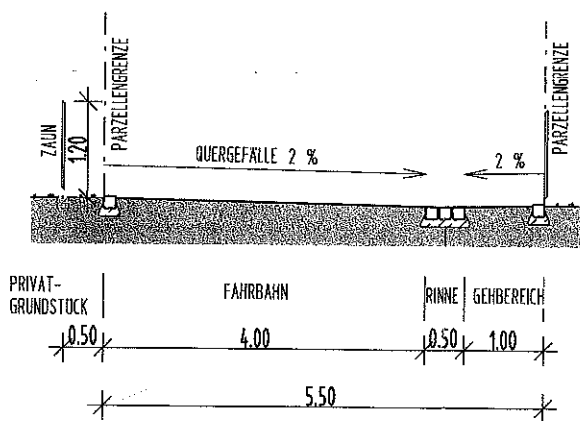


PARZELLENUMMER

699 BH

PARZELLENGROSSE

REGELQUERSCHNITT ERSCHLIESSUNGSTRASSE

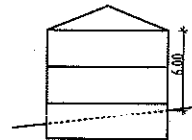


II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

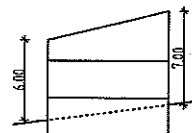
- 1.1 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. Bei Bebauung einer Parzelle durch ein Doppelhaus sind pro Doppelhaus 2 Wohneinheiten zulässig.
- 1.2 GRZ Maximal zulässige Grundflächenzahl 0,35
- 1.3 GFZ Maximal zulässige Geschossflächenzahl 0,70
- 1.4 II Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse
- 1.5 o offene Bauweise
- 1.6 Hauptgebäude

1.6.1 Erdgeschoss und Obergeschoss, Satteldach

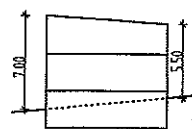


Dachneigung $17^\circ - 25^\circ$
Wandhöhe bergseitig max. 6,00 m gemäß Art. 6 Abs. 3 Satz 2 BayBO. Dachgauben sind unzulässig. Quergiebel sind bis zu einer Breite von $1/3$ der Trauflänge zulässig.

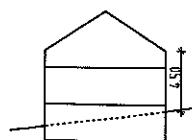
1.6.2 Erdgeschoss und Obergeschoss, Puttdach



Dachneigung $9^\circ - 15^\circ$
Wandhöhen, Puttdachfirst bergseitig: Firsthöhe max. 7,00 m Traufseite max. 6,00 m
Wandhöhen, Puttdachfirst tatseltig: Firsthöhe max. 7,00 m Traufseite max. 5,50 m
Dachgauben sind unzulässig.
Haustypen in Split-Level-Ausführung sind unter Einhaltung der vor genannten Wandhöhen gemäß Art. 6 Abs. 3 Satz 2 BayBO zulässig.



1.6.3 Erdgeschoss und Dachgeschoss, Satteldach



Dachneigung $25^\circ - 35^\circ$
Wandhöhe bergseitig max. 4,50 m gemäß Art. 6 Abs. 3 Satz 2 BayBO. Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig, jedoch nur im mittleren $1/3$ der Dachfläche mit einer Gesamtansichtsfläche von $1,80 \text{ qm}$ pro Gaube. Quergiebel sind bis zu einer Breite von $1/3$ der Trauflänge zulässig.

3.2.5 Artenliste 2, Bäume in den privaten Grundstücken
hochstämmige Obstbäume
Spitzahorn
Eberesche
Eiche

3.2.6 Artenliste 2, Stäucher und Hecken



2 WEITERE FESTSETZUNGEN

2.1 Baukörper

Bei den Hauptgebäuden muß das Verhältnis von Länge : Breite mindestens 1,2 : 1 betragen.
Der First muß immer parallel zur Längsrichtung des Gebäudes verlaufen.

2.2 Dacheindeckung

Ziegel od. Dachsteine
Metalldeckung in Zink, Aluminium, Kupfer oder Edelstahl in gefälzter Ausführung.

2.3 Garagen und Nebengebäude

sind in Dachform, Dachneigung und Eindeckung sowie Fassadenbehandlung dem Hauptgebäude anzupassen.
Offene Carports sind zulässig.
Bei Errichtung von Nebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Grenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung, Dachdeckung usw. an das an dieser Grenze bestehende Nebengebäude anzugleichen.
Entsprechend dem Gelände können die Garagen auch als Tiefgaragen oder als Hanggarage mit Unterkellerung ausgebildet werden. Begehbare Terrassen über der Garage sind bei Grenzgaragen unzulässig. Da es sich überwiegend um hangiges Gelände handelt sind entgegen der BayBO Art. 7 auch bei Grenzgaragen größere Wandhöhen entsprechend der natürlichen Geländeneigung zulässig. Die OK-FFB Garage darf jedoch max. 0,10 m über dem Straßenniveau im jeweiligen Zufahrtsbereich liegen.
Der Mindestgrenzabstand bei nicht grenzständigen Garagen wird auf 1,50 m festgesetzt.

2.4 Stützmauern und Anfüllungen

sind nur bei geländebedingter Erfordernis zulässig.
Maximale Höhe 1,20 m bei Garagenzufahrten

Zwischen den Parzellen ist eine maximale Stützmauerhöhe von 0,75 m zulässig, jedoch nur mit ausdrücklichem Einverständnis des betroffenen Eigentümers des Angrenzergrundstücks.
Zum Straßenraum und an den Grenzen des Geltungsbereiches sind Stützmauern und Anfüllungen unzulässig.

2.5 Einfriedungen

Holzzäune, Metallzäune oder Maschendrahtzäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m sind zulässig. Maschendrahtzäune sind zu hinterpflanzen (Artenliste 3).
Gartenmauern, auch entlang der Erschließungsstraßen sind unzulässig.

2.6 Verkehrsflächen

Planstraße: Erschließungsstraße, Fahrbahnbreite 4,00 m, gepflasterte Rinne 0,50 m, Gehwegbreite 1,0 m
Abgrenzung durch Plaster einzeller

2.7 Telekommunikationsleitungen

müssen zwingend unterirdisch verlegt werden.

3 GRÜNORDNUNG

3.1 Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind als standortgerechte Wiesenflächen anzulegen und durch zweimalige Mahd pro Jahr zu pflegen.

3.2 Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

3.2.1 Es werden teilweise Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle, als im Bebauungsplan "Sonnteile" festgesetzt.
Den Baugrundstücken im Geltungsbereich werden zugeordnet,

SATTELDACH OD. PULTDACH ZULÄSSIG

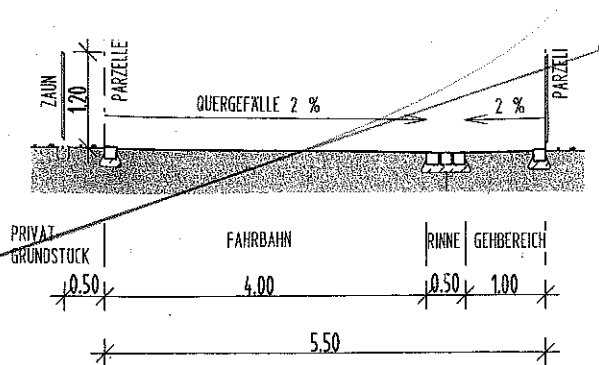
OFFENTLICHE PARKPLATZFLÄCHE

OFFENTLICHER WEG/VERKEHRSFLÄCHE FÜR
ENTSORGUNGSFAHRZEUGE

OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

STRASSENBAUM ZU PFLANZEN (ARTENLISTE 1)

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE
UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT



1.6.2

1.6.3

die von der Gemeinde bereitgestellten Teilflächen aus der Fl. Nr. 2083 der Gemarkung München (1930 m²). Es werden auf dieser Fläche pflegende Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt. Es erfolgt hier die Rodung des Fichtenbestands und eine Neupflanzung des Waldmantels und es entsteht die Entwicklungsfläche für eine naturnahe Auewiese.

Aus der Fl. Nr. 431 der Gemarkung Huthurm (748 m²). Es werden auf dieser Fläche pflegende Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt. Es erfolgt hier die Entwicklung eines naturnahen Bachlaufes mit Wiesenauen, Hochstauden und Retentionsflächen, sowie die Umwandlung von Intensivgrünland in extensive Wiesenfläche.

3.2.5 Artenliste 2, Bäume in den privaten Grundstücken
hochstämmige Obstbäume
Spitzahorn
Eberesche
Eiche

3.2.6 Artenliste 3, Sträucher und Hecken in den privaten Grundstücken
Haselnuß
Weißdorn
Hainbuche
Heckenrose
Holunder
Vogelkirsche
Schlehe
Schneeball

3.2.2 Die durch Planzeichen festgesetzten Standorte für Straßenbäume sind gemäß Artenliste 1 in der nach Abschluß der Erschließungsmaßnahme folgenden Pflanzperiode (Frühjahr od. Herbst) durch den Erschließungsträger zu bepflanzen.

3.2.3 Pflanzgebot auf den Privatgrundstücken

- Auf jeder Bauparzelle ist ein standortgerechter Laubbaum je 200 qm Grundstücksfläche zu pflanzen (Artenliste 2). Befindet sich der Standort für einen Straßenbaum unmittelbar an der Grenze zum Grundstück, kann um einen Baum reduziert werden.
- Bei der Durchführung von Pflanzungen sind die entsprechenden Abstandsvorschriften von Fernmeldeamt, Energieversorgungsunternehmen, Nachbarrecht, Straßenbauamt usw. zu beachten.

3.2.4 Artenliste 1, Straßenbäume
Acer Pseudoplatanus - Bergahorn
Acer Plantanoides - Spitzahorn
Aesculus Carnea "Briotti" Rotblühende Kastanie
Tilia Cordata "Greenspire" - Linde
Alnus Glutinosa - Schwarzerle

VERFAHRENSVERMERK
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
BÜRGERBETEILIGUNG
AUSLEGUNG

Markt Huthu
Gabler
v. Meiga
Huthu

BEBAU
MARKT

RITA WURTH, DIPL. ING.