

Bebauungsplan Funkgarten

Bestandteile des Bebauungsplanes: Bebauungsplan M 1:1000
Gestaltung M 1:1000
Erschliessung M 1:1000



Geltungsbereich des Bebauungsplanes

FESTSETZUNGEN §9,10BBauG - Art.107(4) BayBO

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	Allgemeines Wohngebiet, §4 BauNVO
II	Zwei Vollgeschosse zwingend festgesetzt, Dachgeschossausbau unzulässig
0,4	GRZ, Grundflächenzahl, Höchstgrenze
0,0	GFZ, Geschossflächenzahl, Höchstgrenze

BAUWEISE - ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

	Baulinie
	Baugrenze
	Firstlinienverlauf

Besondere Bauweise: An den Ost- und Westgrenzen wird bei Giebelseiten die Abstandsfläche auf 1m festgesetzt. Der Ortsgangüberstand ist mit 1m auszuführen. Der Mindestabstand zwischen den Gebäudeaussenwänden beträgt 7m - in dieser Abstandsfläche sind bauliche Nebenanlagen unzulässig. Im übrigen sind bauliche Nebenanlagen ausserhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

BAULICHE GESTALTUNG

Die Haustypen B1 und B2 (Anlage der Begründung) gelten als Hinweise für Neubebauungen.

Folgende Daten sind festgesetzt:

- (1) Die Gebäudegrundrissproportion entspricht dem ortsüblichen Schmalhaus. Gebäudelänge (max. 20m) verhält sich zu Gebäudetiefe (max. 10m) etwa wie 2 zu 1.
Die Breite der Anbauten beträgt max. 4m.
- (2) Bei Errichtung von Kellergeschossen sind wasserdichte Wannen vorzusehen.
- (3) Grundstücksentwässerungsanlagen sind gegen Kanalarückstau mit Rückstauklappe und Absperrschieber zu sichern.
- (4) Heizräume sind als wasserdichte Wanne vorzusehen.
- (5) Die Entlüftungsleitungen der Heizöltanks sind mindestens bis 1m über FOK Gelände hochzuziehen. Der Heizöllagererraum ist bis auf Kote 313.60 m ü. NN gegen Hochwasser zu schützen.
- (6) Die Fussbodenoberkante der Schlafräume muss mindestens auf Kote 313.60 m ü. NN liegen.
- (7) Die Fussbodenoberkante im Erdgeschoss darf höchstens 0,30m über Geländeoberkante liegen. Notwendige Geländeaufschüttungen sind auf das geringste Mass (wegen (6)) zu beschränken und als flache Anböschungen auszubilden.
- (8) In der Aussenwand sichtbare Gebäudesockel sind zu vermeiden.
- (9) Die Wandoberfläche soll als Glattputz ausgebildet werden.
Kunststoffputze und stark gemusterte Putze sind unzulässig.
- (10) Anbauten an den Hauptbaukörper sind mit senkrechter überlukter Schalung zulässig.
- (11) Farbanstriche der Hauptbaukörper sind in hellem Ton zulässig.
- (12) Die Fenster sind als Holzfenster auszubilden, der Fensterstock soll maximal 7cm hinter der Aussenwandvorderkante liegen, aber nach Möglichkeit putzbündig.

- (13) Die Fensteröffnungen sind als Hochformate auszubilden.
- (14) Die Türen (auch Fenstertüren) sind als Holzkonstruktion zulässig. Der Türstock liegt in der Tiefe der Wandleibung.
- (15) Tore (Garagentore) sollen nach aussen mit senkrechter Holzverschalung versehen werden.
- (16) Als Dachform ist das Satteldach mit 23° Dachneigung festgesetzt. Für Anbauten ist ein angeschrägtes Pultdach zulässig.
- (17) Der Ortgangüberstand beträgt 1m.
- (18) Der Traufenüberstand beträgt 0.70m.
- (19) Als Dacheindeckung sind rote Tonziegel festgesetzt. Sonnenkollektoren, die auf den Dachflächen der Hauptbaukörper sichtbar sind, dürfen nicht verwendet werden.
- (20) Als Traufhöhe der Hauptbaukörper, die nicht überschritten werden darf, wird 6m über Geländeoberkante festgesetzt.
- (21) Als Traufhöhe der Anbauten, die nicht überschritten werden darf, wird 2.50m über Gelände festgesetzt.
- (22) Einfriedungen zum Strassenraum sind als sockellose Holzzäune mit senkrechter Lattung und Zaunhöhe von 1.50 - 1.80m auszubilden. Zäune zwischen den Grundstücksgrenzen sind maximal 1.20m hoch auszubilden.

VERKEHRSFLÄCHEN

	Strassenbegrenzungslinie
	Öffentliche Verkehrsflächen
	Fahrspur asphaltiert
	Fusswege- gepflastert (Natursteine, Ziegel, Rasengitter) bzw. Kiesbeläge
ge-st	Stellplätze und Garageneinfahrten sind wie Fusswege zu gestalten.
⊗	Strassenbeleuchtung : Albertslundleuchte

GRÜNFLÄCHEN

	Öffentliche Grünflächen
	Kinderspielplatz
	Vorflächen zwischen Strassenfahrbahn und Bebauung. der Traufüberstand von 0.70m und z.t. der Ortgangüberstand von 1m überstehen diese Fläche. Diese Flächen (privat oder öffentlich) dürfen nicht eingezäunt werden. Sie sind dem öffentlichen Strassenraum zugeordnet und einheitlich als Rasenflächen zu gestalten. Hauszugänge, Garageneinfahrten sind wie Fusswege zu gestalten.
⊕	Die bestehenden Obstbaumpflanzungen sind nach Möglichkeit zu erhalten. Neuanpflanzungen gemäss Bebauungsplan sind nur als bodenständige Laubgehölze zulässig.

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

	Drängewassergraben bzw. Drängewasserleitung als Fläche, die nicht überbaut werden darf. Beidseitig von der Achse des Drängewassergrabens ist jeweils ein Streifen von 4m von der Bebauung freizuhalten.
	bestehende Grundstücksgrenze
	geplante Grundstücksgrenze
	bestehende Gebäude
	vorgeschlagene Form der Baukörper
ⓓ	Gebäude als Einzelobjekt unter Denkmalschutz

