

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

=====

ZUM BEBAUUNGSPLAN

" INDLINGER STRASSE I

NEUFASSUNG "

Planung, 15. Mai 1992



INGENIEURBÜRO
Ing. Max Stingl
Sudetenstr. 146
94060 Pocking
Tel. 085 31 75 82

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Max Stingl', written over the printed name and address of the engineering office.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

o.1 Bauweise

o.11 Für Neubauten, Anbauten und Aufstockungen
gelten die textlichen Festsetzungen.

o.12 Bauweise offen

o.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

o.21 (WA) Allgemeines Wohngebiet, § 4 Bau NVO

Höchstmaße: Max. pro Grundstück vier Wohneinheiten

GRZ = 0,3 GFZ = 0,8

zulässig sind: Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser

o.22 (MI) Mischgebiet, § 6 Bau NVO

Höchstmaße: GRZ = 0,3 GFZ = 0,8

zulässig sind: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude,
sowie Gewerbebetriebe, lt. § 6 Bau NVO

o.3 Mindestgröße der Baugrundstücke

o.31 bei Einzelhausbebauung 300 m²
 bei Reihenhäuser 200 m²

o.4 Allgemeine Gestaltung

o.41 Die baulichen Anlagen und die Nutzungen der Grundstücke
sind dem bestehenden Wohngebiet anzupassen.

o.5 Gestaltung des Geländes

o.51 Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf auch durch
die Errichtung von Gebäuden nicht unnötig verändert oder
gestört werden, damit ein harmonisches Landschaftsbild er-
halten bleibt.

Entlang der Bundesstraße 12 ist aus Gründen des Lärm-
schutzes ein Lärmschutzwall vorgesehen.

o.6 Gestaltung der Hauptgebäude

- o.61 Typ A - III - Erdgeschoß und 2 Obergeschoße als Höchstgrenze
(nur bei MI zulässig)
- Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden
 - Dachneigung 25° - 35°
 - Dachgauben siehe Punkt o.69
 - Kniestock, max. 40 cm bis OK. Pfette
 - Wandhöhe gemessen zwischen OK. angrenzenden Gelände bzw. Verkehrsfläche und UK. Dachkonstruktion max. 8,90 m
 - Wandhöhe bei gewerbl. Nutzung im EG bis max. 9,40 m
 - Dachgeschoß nicht als Vollgeschoß.
- o.62 Typ B-II+D
- Erdgeschoß, 1 Obergeschoß und Dachgeschoß als Höchstgrenze.
 - Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden.
 - Dachneigung 25° - 35°
 - Dachgauben siehe Punkt o.69
 - Kniestock, max. 0,80 m von OK. RD. bis OK. Pfette
 - Wandhöhe gemessen zwischen OK. angrenzenden Gelände bzw. Verkehrsfläche und UK. Dachkonstruktion max. 7,20 m
 - Wandhöhe bei gewerblicher Nutzung im EG. max. 7,70 m
 - Dachgeschoß nicht als Vollgeschoß.
- o.63 Typ C-II
- Erdgeschoß und ein Obergeschoß als Höchstgrenze.
 - Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden.
 - Dachneigung 25° - 35°
 - Dachgauben siehe Punkt o.69
 - Kniestock, max. 0,40 m bis OK. Pfette.
 - Wandhöhe gemessen zwischen OK. angrenzenden Gelände bzw. Verkehrsfläche und UK. Dachkonstruktion max. 6,20 m
 - Wandhöhe bei gewerblicher Nutzung im EG bis max. 6,70 m
 - Dachgeschoß nicht als Vollgeschoß.

- o.64 Typ D - I+D - Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß als Höchstgrenze
- Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden
 - Dachneigung 25° - 35°
 - Dachgauben siehe Punkt o.69
 - Kniestock max. 1,30 m von OK. RD. bis OK. Pfette.

idlen (and. sein Exemplar des
aufgrund Nr. 40 des Satzungs-
lusses vom 30.06.94 des Stadt-
es Pöcking.
08.94
mündl.

~~Bei außen mit Holzschalung verkleidetem Dachgeschoß ist auch ein höherer Kniestock, bis max. 1,70 m von OK. RD. bis OK. Pfette zulässig.~~

- Wandhöhe gemessen zwischen OK. angrenzen- dem Gelände bzw. Verkehrsfläche und UK. Dachkonstruktion max. 4,75 m
- Dachgeschoß nicht als Vollgeschoß.

- o.65 Stellplätze: Je Wohnung sind 1,5 Stell- bzw. Garagen- plätze nachzuweisen. Der Nachweis ist zeichnerisch darzustellen.
- Befestigungsart: Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine, Betonsteinpflaster, Schotter.

- o.66 Sockel: Max. zulässig ist ein sichtbarer Sockel von 30 cm Höhe über angrenzendes Gelände. Er darf farblich nicht abgesetzt werden.

- o.67 Firstrichtung: Die Firstrichtung ist nicht vorgeschrieben, sie muß jedoch parallel zur Längsseite des Gebäudes verlaufen.

- o.68 Dächer: Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung 25° - 35° zulässig. Ausnahme: Bei einer Dachneigung von 37° sind auch Krüppelwalmdächer zulässig.
- Dachvorsprung: Traufe min. 0,50, max. 1,20
Ortgang min 0,50, max. 1,00
- Bei vorspringenden Bauteilen ist der Dach- überstand auf die Vorderkante dieses Bau- teils abzustimmen.

- o.69 Dachgauben: Zulässig ab mind. 30° Dachneigung.
Die Vorderfläche jeder Gaube darf 1,50 m² nicht überschreiten. Der Abstand vom Ortsgang muß mind. 2,5 m betragen. In die Dachfläche eingeschnittene Dachterrassen oder sonstige Ausschnitte sind unzulässig. Der Abstand zwischen den Gauben muß mind. 2,0 m betragen.
- o.691 Dachdeckung: Dachziegel naturrot, bzw. naturrot eingefärbte Betonstein- o.ä. - deckung.
- o.692 Fassaden: Es sind nur verputzte und hell gestrichene Wandflächen, sowie senkrechte Holzschalungen für untergeordnete Bauteile zulässig. Konstruktive Bauteile, Schalungen, Balkone und Wintergarten aus Holz sind nur naturbelassen oder in hellen bis zu mittleren Brauntönen imprägniert zulässig.
- o.693 Fenster und Türen: Als Material soll Holz verwendet werden. Farbe: Natur bis zu mittleren Brauntönen. Helleloxierte Materialien, sowie Glasbausteine sind unzulässig. Als Formate sind nur Quadrate oder stehende Rechtecke zulässig. Querformatige Fenster können aus diesen Formaten zusammengesetzt werden. Ausnahmen davon sind zulässig. Bei gewerbl. Nutzung im EG darf die Glasfläche max. 5,0 m² betragen.
Fensterläden sind nur in Holz, Farbe wie vor zulässig.
- o.694 Farbgebung: Die Farbgebung der Fassaden und Einzelbauteile ist nur einheitlich je Baukörper zulässig.
- o.695 Balkone: Vordächer, Loggien, Balkone und Pergolen sind dem Gebäude anzupassen.

- o.696 Wintergärten: Allseits verglaste Wintergärten und Glasveranden sind als untergeordnete Bauteile zulässig.

o.7 Heizungsanlagen

- o.71 Aus Gründen des Umweltschutzes soll eine umweltfreundliche Heizanlage, vorzugsweise mit Erdgas, installiert werden.

o.8 Gestaltung der Garagen und Nebengebäude

- o.81 Die Gestaltung der Garagen und Nebengebäude muß sich an die Gestaltung des Hauptgebäudes anpassen. Werden Garagen an der Grenze zusammengebaut, so sind sie so zu planen, daß eine einheitliche Gestaltung zustande kommt. Dachkehlen sind zu vermeiden. Ein Abschleppen des Wohngebäudedaches über eine Grenzgarage ist nur zulässig, wenn nach Bebauungsplan keine Nachbargebäude an dieser Stelle angrenzen. Vor der Garage ist je ein Pkw-Stellplatz von 5,0 m Tiefe einzuhalten
- o.82 Wandhöhe: Ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberfläche bis OK Dach - Schnittpunkt max. 2,75 m
Firsthöhe: Ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberfläche max. 4,70 m
Fassade: Wie Punkt o.692

o.9 Einfriedungen

- o.91 Als Einfriedung zum Straßenraum hin sind Holzzäune oder Maschendrahtzäune mit einer max. Höhe von 1,0 m zulässig. Gemauerte Pfeiler sind nur verputzt bis zu 1,0 m Breite und 1,0 m Höhe zulässig. Seitliche und rückwertige Einfriedungen sind nur mit Maschendrahtzaun bis max. 1,0 m Höhe zulässig.
- o.92 Abfallbehälter: Bewegliche Abfallbehälter sind soweit möglich, in die Nebengebäude und Einfriedungen zu integrieren.

o.10 Lärmschutz

o.101 Für die Bauparzellen entlang des Lärmschutzwalles ist ein ausreichender Lärmschutz nur bei einer Bebauung EG. gewährleistet. Bei einer zwei oder dreigeschoßigen Bauweise ist in den Obergeschoßen für ausreichenden Lärmschutz zu sorgen. Der Einbau von Lärmschutzfenster ist notwendig.

Die Anforderungen der DIN 4109 vom September 1989 "Schallschutz im Hochbau" sind zu beachten. Vom Bauherrn ist ein Nachweis, z.B. durch Angabe des bewerteten Schalldämmmaßes der Bauteile zu führen, daß die max. zulässigen Innenlärmschallwerte von 35dB(A) tagsüber und 25dB(A) nachts eingehalten werden, mit dem Bauantrag vorzulegen. Schlaf- und Kinderzimmer sollten der lärmabgewandten Seite zugeordnet werden.

o.11 Grünflächen und Grünordnung

o.111 Allgemeines, Freiflächenpläne:

Für alle privaten Grünflächen sind Freiflächengestaltungspläne im Maßstab M 1:200 anzufertigen, die Bestandteil des Bauantrags sein sollen.

Die Bepflanzung soll ausschließlich mit heimischen Bäumen und Sträuchern erfolgen, je 120 m² ein Baum.

o.112 Pflanzliste:

a) Bäume: Obstbäume, Eiche, Linde, Ahorn, Eberesche, Ulme, Buche, Pappel, Kastanie.

b) Sträucher: Holunder, Hasel, Hainbuche, Traubenkirsche, Feldahorn, Schneeball, Wildrose, Kornelkirsche.

o.113 Negativliste:

Bei allen öffentlichen und privaten Grünflächen dürfen zur Straße hin nicht gepflanzt werden:

Trauerweide, Blaufichte, Lebensbaum, Scheinzypresse, Berberitze.

o.114 Bepflanzung Lärmschutzwall:

Entlang und auf dem Lärmschutzwall ist eine intensive Bepflanzung vorgesehen, je 100 m² mind. 1 bodenständiger Großbaum, und je 10 m² mind. 1 bodenständiger Strauch.