

# **BEBAUUNGSPLAN „KOHLPLATTE II“**

## **Festsetzungen durch Text**

### **1 GELTUNGSBEREICH**

Für das Gebiet Kohlplatte II gilt der ausgearbeitete Plan im Maßstab 1:1000 mit den darin enthaltenen Festsetzungen.

### **2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Zeichenerklärung festgesetzten Werte, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

Bei den allgemeinen Wohngebiet WA1 und WA2 ist das 2. Vollgeschoss jeweils als Dachgeschoss (also I/D) auszubilden. Beim WA2 sind bis zu drei Vollgeschosse [Erd- und ausgebautes Unter- u. Dachgeschoss] zulässig, das Untergeschoss allerdings nur dann, wenn dieses geländebedingt entsteht. Die bergseitige Ansicht des Gebäudes muss bezüglich der Geschossigkeit derjenigen des WA2 entsprechen. Je Wohngebäude dürfen höchstens 6 Wohnungen errichtet werden.

### **3 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

### **4 BAUWEISE**

Es ist die offene Bauweise festgesetzt. Es sind Garagen und die damit verbundenen Nebengebäude im Sinne und Maßgaben des Art. 7 Abs. 4 der Bay. Bauordnung zulässig, wobei Garagen und Nebengebäude zwingend zu einem Baukörper zusammenzufassen sind.

### **5 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**

5.1 Schlepp-, Satteldachgauben und Dachgauben in Form von Zwerchgiebel sind zulässig, Krüppelwalmdächer und turmartige Aufbauten sind unzulässig. Ihre Dachneigung und -deckung muss der des Hauptdaches entsprechen. Der Abstand der Gauben untereinander muss mind. 1,5 m betragen.

5.2 Dachflächenfenster sind nur bis zu einer Größe von 1,2 qm zulässig. Zwerchgiebel, Satteldachgauben bzw. Schleppgauben gemeinsam auf einer Dachfläche sind unzulässig. Bei aneinander gebauten Gebäuden ist die Form der Dachbelichtung (Zwerchgiebel bzw. Schleppgauben oder Dachflächenfenster) dem erstgebauten Gebäude anzugleichen.

- 5.3 Dacheinschnitte in Form von „Negativgauben“ oder „Dachloggien“ sind in sämtlichen Wohngebieten unzulässig.
- 5.4 Garagen, Nebengebäude und Carporte müssen ein Satteldach erhalten. Die Dachneigung dieser Gebäude muss 30° - 47° Dachneigung haben.
- 5.5 Für die Außenwandflächen ist lediglich geputztes Mauerwerk oder Holzverkleidung zulässig.
- 5.6 Für die Fenster sind lediglich stehende Formate zulässig.
- 5.7 Farblich abgesetzte Spritzsockel sind unzulässig.
- 5.8 Balkone sind maximal in der halben Giebelbreite zulässig. Brüstungen aus geschweiften oder geschnitzten Brettern sind unzulässig.
- 5.9 Die Dacheindeckung der Gebäude ist nur zulässig aus Dachpfannen oder Biberschwanzziegeln aus Ton oder Beton.
- 5.10 Es wird bindend eine Dachneigung von 30° - 47° vorgeschrieben. Kniestock maximal 50 cm.
- 5.11 Garagen und Stellplätze sind innerhalb der Baugrenze zu situieren. Bei geschlossenen Garagen und Einfriedungen ist ein Abstand von 5,0 m zur Grenze freizulassen.
- Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze, für die erste Wohneinheit jedoch mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

## **6 EINFRIEDUNGEN**

- 6.1 Zäune zu öffentlichen Verkehrsflächen sind aus Holz, parallel zum Gefälle der Straße ohne Zaunsockel auszuführen.
- 6.2 Als Holzzaun sollte ein Lattenzaun mit senkrechten Latten verwendet werden. Mauerpfeiler und Sockel sind nicht zulässig. Die Oberkante der Holzzäune muss von Pfosten zu Pfosten eine gerade Linie bilden. Girlandenbildung durch geschwungene Holzzäune ist unzulässig.
- 6.3 Die Höhe der Einfriedung wird auf 1,10 m festgelegt. Die rückwärtigen Grundstücksgrenzen können mit Maschendrahtzaun eingezäunt werden.

## **7 MÜLL**

- 7.1 Für sämtliche Hauptgebäude im Planungsgebiet sind im Bauantrag Flächen für getrennte Müll- und Wertstoffsammlung nachzuweisen. Müllbehälter sind in die Gebäude zu integrieren.
- 7.2 Stellplätze und Garageneinfahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

## **8 LÄRMSCHUTZ**

Im gesamten Baugebiet sind Aufenthaltsräume gegen Außenlärm durch technische Vorkehrungen (Schallschutzfenster) so zu schätzen, dass bei geschlossenen Türen und Fenstern ein Innenlärmpegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird. Für alle Ausbauteile gilt ein Gesamtschalldämmmaß von >30 db(A). Ein entsprechender Nachweis ist dem Bauantrag beizulegen. Ansonsten gilt die DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau, mit Bekanntmachung vom 03.08.1988 (AllMBl. S. 670).