

§ 5
Bauweise

- (1) Im Planbereich gilt die offene Bauweise
- (2) Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

§ 6
Bauliche Gestaltung

- (6.1) **Hauptgebäude**
- (6.11) Hausproportion
Hauptgebäude müssen einen rechteckigen Grundriß erhalten, wobei die Traufseite mindestens 2.00 m länger sein muß, als die Giebelseite.
- (6.12) Dachform und Deckungsmaterial
Satteldach, einheitliche Dachneigung 36 - 46°.
Dacheindeckung: Rotes Deckungsmaterial, ausgenommen Großformate.
Kniestock max 50 cm, gemessen ab Oberkante Rohdecke, bis UK Sparren, gemessen an der Außenseite der Umfassungsmauer.
Firstrichtung des Satteldaches wie in der Bebauungsplanzeichnung festgelegt.
Der First muß mittig sein,
die Dachneigung beidseits gleich.
Ort- und Traufgänge, die schräg zulaufen, sind nicht zugelassen.
- (6.13) Dachüberstand
Traufseitig max 70 cm, giebelseitig max 70 cm.
- (6.14) Dachauf- und Einbauten
Negative Dachgauben sind nicht zulässig.
Dachaufbauten sind nur bei Hauptgebäuden mit einer Dachneigung größer als 38° zulässig.
Die Gesamtlänge der Dachgauben darf nicht mehr als 1/3 der Frontlänge des Gebäudes einnehmen. Die Traufhöhe jeder Gaube darf nicht mehr als 1.25 m betragen.
- (6.15) Wandhöhe
bei Haustyp I+D max 3.70 m
- (6.16) Sockel
Sichtbare Sockel sind unzulässig (starke Farbabstufungen).
Die Höhe der OK Erdgeschoßfußboden darf nicht mehr als 50 cm über der natürlichen oder der von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegten Geländeoberfläche liegen. Wesentliche Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig.
- (6.17) Außenwände
Wandoberfläche: kein auffällig strukturierter Putz, heller Anstrich. Eckschnitte sind nur zulässig, wenn die Gebäude Eckpfeiler (verputzte Mauerpfeiler) oder Holzstützen erhalten.
- (6.2) **Garagen und Nebengebäude**
- (6.21) Dachform und Deckungsmaterial
Satteldach, Dachneigung 25 - 46°,
Dacheindeckung wie Hauptgebäude,
Satteldächer sollen in annähernd gleicher Dachneigung wie am Hauptgebäude ausgeführt werden.
- (6.22) Dachüberstand
Traufseitig max 50, giebelseitig max 50 cm
- (6.23) Traufhöhe
max 2.75 m über gewachsener Geländeoberkante zulässig.
- (6.24) Außenwände
Wandoberfläche wie 6.17,
bzw überlückter Holzschalung mit senkrechten Brettern,
möglichst naturbelassen, ohne deckenden Farbanstrich.
Fenster, Türen u Tore in Holzkonstruktion.

- (6.25) Garagenvorplätze
Garagen müssen mit ihren Einfahrtstoren mindestens 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen. Der Stauraum mit mindestens 5,0 m Tiefe darf nicht eingefriedet werden.
- (6.26) Kellergaragen sind, soweit sie eine Abfahrtsrampe erfordern, nicht zulässig.
- (6.27) Nebengebäude sind im Bereich des allgemeinen Wohngebietes nur mit einer Nutzfläche von 30 m² zulässig. Sie sind mit den Garagen zusammenzubauen und in der Gestaltung mit diesen abzustimmen. An der Grundstücksgrenze dürfen Garagen einschließlich Nebengebäude eine Länge von 8,5 m nicht überschreiten. Bauten außerhalb der Baugrenzen sind unzulässig. Wenn für die Garagen bestimmte Flächen unmittelbar an eine geplante oder vorhandene Grundstücksgrenze anschließen, müssen die Garagen an die Grenze gebaut werden. Bei beidseitigem Grenzausbau sind Garagen und Nebengebäude gestalterisch aufeinander abzustimmen und in Traufhöhe, Dachneigung, Dacheindeckung und Bauflucht zur Erschließungsstraße einheitlich zu gestalten.
- (6.3) **Einfriedungen**
- (6.31) Art und Ausführung
Als Einfriedung zum Straßenraum sind nur Holzzäune mit naturbelassenen oder mit Holzschutzmittel ohne deckenden Anstrich behandelte Latten ohne Sockel zulässig. Waagrechte Latten oder Bretter sind unzulässig. Die Zaunhöhe wird auf 1,00 m festgelegt. Mauern sind als Einfriedung nicht zugelassen. Verputzte Mauerpfeiler für Eingangstüren und -tore werden als Ausnahme zugelassen.
- (6.32) Als seitliche Grundstückseinfriedung ist senkrechter Holzlatte- oder Maschendrahtzaun mit Heckenhinterpflanzung (heimische Gehölze) zulässig. Höhe des Zaunes max 1,0 m.
- (6.33) Im Bereich von Sichtdreiecken dürfen Anpflanzungen und Zäune die Höhe von 1,10 m, gemessen ab Fahrbahnoberkante nicht übersteigen.

§ 7

Verkehrsflächen

- (7.1) Fahrspur asphaltiert
- (7.2) Fußgängerbereiche mit Plattenbelag farbig abgegrenzt ohne Hochborde, mit Pflasterzeile oder -rinne.

§ 8

Stellplätze, Gemeinschafts- u Nebenanlagen

- (8.1) Müllbehälter sind, soweit möglich, in die Nebengebäude zu integrieren.
- (8.2) Garagenvorplätze sind im Sinne einer nicht Oberflächewasser-versiegelnden Befestigung fugenoffen, zB mit Rasengittersteinen, zu befestigen.

§ 9

Grünflächen und Grünordnung

- (9.1) Zu pflanzende Laubbäume (bodenständige Gehölze)
- (9.21) öffentliche Grünflächen zur Ortsrandeingrünung
- Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
 - Spitzahorn (Acer platanoides)
 - Stieleiche (Quercus pedunculata)
 - Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)
 - Unterpflanzung mit standortgerechten, heimischen Sträuchern
 - Obstbaum - Hochstämme

- (9.22) Platzbereiche und Garagenvorplätze
-Roßkastanie (Aesculus hippocastanum)
-Platane (Platanus x acerifolia)
-Feldahorn (Acer campestre)
-Baumhasel (Corylus cournu)
- (9.23) Private Frei- und Grünflächen
-wie 9.21 und 9.22, auch Obstbaum - Halbstämme
- (9.3) Nadelbäume (Tannen, Fichten etc.) sind in den zum Straßenraum angrenzenden Freiflächen und Vorgärten grundsätzlich unzulässig.
- (9.4) Unbebaute Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.

§ 10

Tagwasserbeseitigung

- (10.3) Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MABl Nr 10/1985 S 279 "Erhaltung der Versickerfähigkeit von Flächen" soweit wie möglich zu vermeiden. Niederschlagswasser von Dächern, Grundstückszufahrten und Wohnstraßen soll über Sickeranlagen dem Grundwasser zugeführt werden. Hierzu ist zu prüfen, ob ausreichend versickerfähiger Untergrund vorhanden ist. Wenig genutzte Parkplätze, Stellenplätze, Grundstückszufahrten und Fußwege sind durchlässig zu gestalten.

§ 11

Hinweise

- (11.1) Stromversorgung:
Für die Sicherstellung der Stromversorgung gilt folgendes:

Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der Isar - Amperwerke AG angeschlossen. Die Hauptkabel werden im Randbereich des Straßenraumes, unmittelbar an den Grundstücksgrenzen verlegt. Die Einführung der Anschlußkabel in die Gebäude wird an den netztechnisch günstigsten Stellen, unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten, vorgenommen. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune, falls vorhanden, integriert, dh auf Privatgrund gestellt. Gleichzeitig mit der Planung des Bauvorhabens sollen sich die Grundstückseigentümer mit der zuständigen Stromversorgungs-Bezirksleitung in Verbindung setzen und die Zuleitung planen und absprechen.

- (11.2) Breitbandverkabelung
Die Gemeinde wird mit dem Betreiber, der Deutschen Bundespost, abklären, ob ein sofortiger Anschluß an dieses Netz möglich ist, um Kosten für vorübergehende Antennenanlagen zu sparen und um, nicht zuletzt, einen gestalterisch nicht wünschenswerten "Antennenwald" von Anfang an einzudämmen.

- (11.3) Die Straßenbeleuchtung wird mit halbhohen, maßstabgerechten Leuchten ausgeführt (zB Albertslund - Standleuchte)

Fassung vom 07.06.1990

§ 12

Verfahrensvermerke

siehe gesondertes Blatt (§ 12)