



B A D F Ü S S I N G
BEBAUUNGS U. GRÜNORDNUNGSPLAN
„AM SONNENRING“ M 1 1000
~~VORENTWURF~~

O S T E R N E C K E R U N D L S T A R R
D I P L I N G A R C H I T E K T E N B D A
R O T H M U N D S T R 9 M U N C H E N 2

H B A U E R U N D R L Y N E N
F R E I E L A N D S C H A F T S A R C H I T E K T E N
N O R D R I N G 8 8 0 5 1 M A R Z L I N G -

BAD FUSSING DEN 25 7 89
24 90
20 990

G. Starr
H. Bauer

I. Festsetzungen durch Planzeichen

Art der baulichen Nutzung



Reines Wohngebiet gem. § 3 Bau NVO

Maß der baulichen Nutzung

GFZ Geschößflächenzahl

GRZ Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschöße als Höchstgrenze

F_{min} Mindestgröße der Baugrundstücke in m²



Abgrenzung des Maßes der Nutzung

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

○ offene Bauweise

— Baulinie

— Baugrenze

Flächen für Versorgungsanlagen

◐ Elektrizität

◑ Gas

Hauptversorgungsanlagen

◊—◊ Erdgasleitung

REIFLÄCHEN UND GRÜNORDNUNG

1. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Verkehrsflächen



Verkehrsberuhigter Bereich



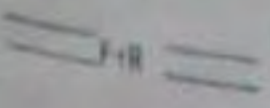
Straßenbegrenzungslinien



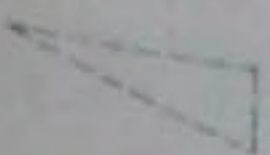
Mehrzweckstreifen



Fußweg



Fuß- und Radweg



Sichtfeld

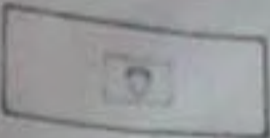
2. Grünflächen



Öffentliche Grünflächen



Baumscheiben im Verkehrsbereich



Öffentlicher Kinderspielplatz

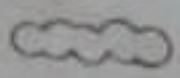


Private Grünflächen

3. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

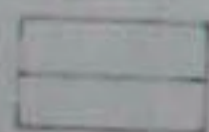


Neuzupflanzende Bäume



Neuzupflanzende Gehölzpflanzung

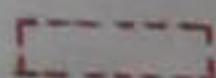
sonstige Planzeichen



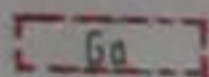
Satteldach



Zelt Dach



Flächen für Stadtplätze



Garagen



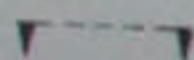
Teilung der Grundstücke im Rahmen
einer geordneten, städtebaulichen
Entwicklung



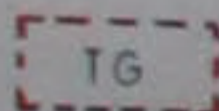
Parzellennummer



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



EINFAHRTSBEREICH



TIEFGARAGE

II. Festsetzungen durch Text

1. Verkehrsflächen

1.1. Straßenverkehrsflächen

Der verkehrsberuhigte Bereich ist mit Asphaltdecke bzw. Betonrechteckpflaster zu befestigen.

1.2. Mehrzweckstreifen

Der Mehrzweckstreifen ist mit Betonrechteckpflaster zu befestigen. Die Ausstattung mit befahrbaren Baumscheiben, Poller, Pflanztrögen und Bänken ist zulässig.

1.3. Fuß- und Radwege

Der Fußweg entlang der Straße ist mit Asphaltdecke, die sonstigen Fuß- und Radwege sind mit wassergebundener Decke oder Mastix-Belag zu befestigen.

1.4. Private Stellplätze neben Garagen

Die privaten Stellplätze neben Garagen sind mit Schotterrasen, Rasengitterstein oder Rasenpflaster zu befestigen.

2. Grünflächen

Für alle öffentlichen und privaten Freiflächen sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne im Maßstab 1:200 zu fertigen. Diese Freiflächengestaltungspläne sind Bestandteil des Bauantrages und mit diesem einzureichen. Im Freiflächengestaltungsplan sind alle Grünflächen, Pflanzungen, Terrassen, Zugänge, Zufahrten, Feuerwehrzufahrten, Stellplätze, Umrisse der Tiefgaragen und sonstigen Gartenbauten wie Pergolen, Wasserbecken, Zäune u.a.m. darzustellen. Art und Größe des Baumbestandes über 15 cm Stammdurchmesser, in 1 m Höhe gemessen, auf dem Grundstück selbst und 5 m weit auf angrenzenden Nachbargrundstücken sind nachzuweisen. Geplante Maßnahmen an den vorhandenen Bäumen sind zu erläutern.

2.1 Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen sind als Rasenflächen oder Baumscheiben anzulegen.

2.1.1 Baumscheiben im Verkehrsbereich

Die Baumscheiben im Verkehrsbereich müssen ein Mindestmaß von 2x2 m haben. Sie müssen befahrbar sein und somit eine geeignete Abdeckung aufweisen. Die Baumscheiben sind mit je einem Drainage-Gießring zu versehen und 60 cm hoch mit Oberboden zu verfüllen. Der Stamm ist mit geeigneten Maßnahmen vor Beschädigung zu schützen.

2.1.2. Baumscheiben in Fuß- und Radwegen

Die Baumscheiben in Fuß- und Radwegen sind bei wassergebundener Wegedecke in wassergebundener Form, bei Mastixdecke als ausgepflasterte Scheiben in einer Größe von 1,4 x 1,4 m auszubilden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 I BauGB)

Im reinen Wohngebiet G I und G III sind nur folgende Nutzungen allgemein zulässig:

Wohngebäude - es sind nicht mehr als zwei Wohnungen pro Grundstück zulässig.

Ausnahmen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nicht zulässig.

Im reinen Wohngebiet G II sind nur folgende Nutzungen allgemein zulässig:

Wohngebäude, Personalwohnheim - es sind nur Wohnungen mit mindestens 35 m² Wohnfläche pro WE zulässig.

Ausnahmen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Für die einzelnen Baugrundstücke gilt das Maß der baulichen Nutzung, das im Plan durch Baulinie, Baugrenzen und Geschößzahl festgesetzt ist.

Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen sind einschließlich ihrer dazugehörigen Treppenträume und ihrer Umfassungswände bei der Geschößfläche mitzurechnen.

(1) Bauweise

offen

(2) Mindestgröße der Baugrundstücke

Bei geplanten Einzelhausgrundstücken -
650 m² bzw. 700 m²

(3) Höhenlage

1. Bei Gebäuden darf die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses max. 0,30 m über dem Niveau der jeweils nächstliegenden Straßen- oder Gehsteigkante liegen.

2. Die Oberkante der fertig bepflanzten oder befestigten Tiefgarage muß mit dem Niveau des angrenzenden Geländes übereinstimmen (Geländemodulierung).

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen: (Art. 91 BayBO
i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB)

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen: (Art. 91 Abs. 1
Nr. 1 BayBO)

(4) Fassadengliederung und Material

1. Die Gebäude sind als Putzbauten auszuführen.
Unzulässig sind Putzarten wie Nester-, Nocker-,
Würmer-, Wellen-, Keilschrift-, Waben- und Fächer-
putz. Holzverkleidungen sind zulässig und erwünscht.
Ortsübliche, bauliche Stilelemente wie Fensterläden,
Erker, Loggien, Balkone sind erwünscht.
2. Gliederungs- und Gestaltungselemente, wie Risalite,
Glasveranden u.ä. sind zulässig. Als sichtbare
Konstruktionsysteme in Verbindung mit Ausfachungs-
materialien sind Kombinationen von Stahl/Glas und
Holz/Glas in filigraner Bauweise zulässig.
3. Bei Hauptgebäuden sind Fassaden, die weder durch
Fenster noch durch andere Öffnungen durchbrochen
und gegliedert werden, nicht zulässig.
4. Sichtbare Sockelausbildungen sind bis zu 30 cm zulässig.
5. Farbgebung: Putzflächen sind mit hellem Anstrich zu
versehen; Abweichungen von der hellen Farbgebung
können von der Baugenehmigungsbehörde zugelassen
werden.
Bei der Wahl der Farbe des Holzschutzanstriches für
Balkone, Vorbauten etc. sind grelle Farbtöne unzulässig.
6. Kletterhilfen zur Fassadenbegrünung, wie Latten-
und Schnurgerüste, Rankgitter und Wandspaliere
sind zulässig.

(5) Dachausbildung / Dachgestaltung

1. Die Dächer der Hauptgebäude sind gemäß planzeichnerisch festgesetzter Firstrichtung als gleichseitig geneigte Sattel- bzw. Zeltdächer auszubilden.
2. Die zulässige Dachneigung beträgt 30-35 Grad.
3. Kniestock:
 - a) Als Kniestockhöhe gilt die Oberkante Rohdecke über dem letzten Vollgeschoß bis Oberkante Pfette des Dachstuhls.
 - b) bei nur erdgeschoßiger Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoß Kniestockhöhe max. 1,20 m, wenn Kniestock nach außen optisch mittels Holzverschalung oder Vordach verringert wird.
 - c) Bei II Geschoßen Kniestock unzulässig.
 - d) Bei II Geschoßen mit ausgebautem Dachgeschoß Kniestockhöhe max. 0,80 m, wenn die Unterkante ^{Balkenunterkante} Traufe der Balkonbedachnung ~~die~~ Unterkante Fenstersturz des obersten Geschosses unterschreitet.
Um die Höhe des Kniestocks nach außen optisch zu verringern, ist die Balkonbedachnung vom Hauptdach abzusetzen.
4. Dachgauben, Dachausschnitte und Dachflächenfenster sind unzulässig.

Dachgauben sind ausnahmsweise bei erlaubtem Dachausbau zulässig, wenn die Summe der Einzelgaubenbreite $\frac{1}{3}$ der Hauptdachlänge nicht überschreitet.
Einzelgaubenbreite max. 1,50 m. Abstand zueinander mindestens gewählte Gaubenbreite

Dachflächenfenster sind ausnahmsweise nur bei erlaubtem Dachausbau zulässig, wenn sich die Fenster in der von der Straße abgewandten Dachfläche befinden. Dachflächenfensteranteil max. $\frac{5}{100}$ der Hauptdachfläche.
5. Die Dächer sind mit einem Traufüberstand von mind. 0,30 m bis max. 0,80 m auszubilden. Bei vorspringenden Bauteilen ist der Traufüberstand auf die Vorderkante dieses Bauteils abzustimmen.
Bei Zeltdächern ist ein Traufüberstand vom Hauptdach abzusetzen.
Die Giebelseite kann als Schotte ausgebildet werden. Bei Giebelseitigen Balkonen ist der Ortgangüberstand gleich der Balkontiefe auszubilden. Bei einem Ortgangüberstand größer als 0,80 m ist das überkragende Dach mit Stützen zu versehen.

6. Zulässig sind ausschließlich rote Dachziegel (Beton- oder Ziegelmaterial).
7. Vorspringende Bauteile, wie z.B. Wintergärten, überdachte Balkone, sind in gleicher Eindeckungsart und gleichem Eindeckungsmaterial wie das Hauptdach auszuführen. Ausnahmsweise sind Glas- und Blecheindeckungen zulässig.
8. Entlüftungsschächte sind unter Dach gruppenweise zusammenzufassen.
9. Solaranlagen sind nur in der Dachebene liegend zulässig.

(6) Garagen und Nebengebäude

1. Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung dem Hauptgebäude anzupassen.
Flachdächer sind unzulässig.
Traufhöhe nicht über 2,75 m.
Kellergaragen sind unzulässig.
2. Zwischen Garagenteil und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mindestens 5 m freigehalten werden.
3. Bei zusammengebauten Garagen sind diese in der Höhe mit der Nachbargarage abzustimmen.
Dachform und Dachneigung müssen einheitlich ausgebildet werden.
Der "Nachbauende" hat sich den bestehenden Gebäuden des "Erstbauenden" anzupassen.
4. Wo Nebengebäude als Garagen nach den Festsetzungen im Bebauungsplan an der Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen, sind sie auch an der Grundstücksgrenze zu errichten.

2.1.3. Öffentlicher Kinderspielplatz

Der Kinderspielplatz ist als Rasenfläche mit Randpflanzungen anzulegen. Er ist mit einem zentralen Sandkasten, verschiedenen Spielgeräten sowie mit Banken auszustatten.

2.2. Private Grünflächen

Die nicht für Zufahrten, Stellplätze, Zugänge und Terrassen befestigten Flächen sind mit Bäumen, Sträuchern, Zierpflanzungen und Ansaaten zu begrünen.

2.2.1. Grünflächenzahl (GfZ)

Gärten und Vorgärten sind so anzulegen, daß die reinen Grünflächen mindestens 60 % des Baugrundstückes betragen ($GfZ = 0,6$).

2.2.2. Baumpflanzungen

Auf je 100 m² Grünfläche wird die Pflanzung mindestens eines Baumes festgesetzt. Vorzugsweise sind Obstbäume zu pflanzen.

2.2.3. Vorgärten, Gärten

Die Gestaltung der Vorgärten und Gärten sowie die Pflanzenauswahl für Gehölze, Rosen, Stauden, Sommerblumen und Ansaaten im Innenbereich der Gärten ist freigestellt.

2.2.4. Randpflanzungen

Alle Pflanzungen im Randbereich des Baugebietes sind als mindestens 3 m breite, freiwachsende Hecken mit heimischen und bodenständischen Gehölzen anzulegen. Pflanzenauswahl siehe Pkt. 3.2.2.

2.3. Pflanzungen in Sichtdreiecken

Bäume in Sichtdreiecken sind nach den gültigen Verkehrsvorschriften aufzusetzen. Sträucher und Bodendecker dürfen die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

2.4. Schutz des Oberbodens

Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, daß er jederzeit wiederverwendungsfähig ist. Oberbodenlagerungen müssen in Mieten mit einer Höhe von maximal 1,50 m angelegt werden. Flächenlagerungen dürfen nicht höher als 1 m sein.

Oberbodenlager sind oberflächlich mit einer Decksaat zu versehen.

1. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

3.1 Neuzupflanzende Einzelbäume an Standorten laut Plan

Folgende Einzelbäume werden für öffentliche und private Grünflächen mit Standort, Art und Qualifikation festgesetzt:

3.1.1. Entlang der Pappelallee und auf der Bauminself der Wendekreise

Acer platanoides - Spitzahorn

3.1.2. Entlang der Erschließungsstraßen und der Wendekreise

Corylus colurna - Baum-Hasel

3.1.3. Entlang der Fußwegeachsen und im Kinderspielplatz

Prunus avium "Plena" - gefülltblühende Vogelkirsche

3.1.4. In der nördlichen und westlichen Randpflanzung

Arten siehe Pkt. 3.2.2.

3.1.5. Mindestpflanzqualifikation:

Hochstamm, 3xv., m.B., mit artentypisch ausgebildeter Krone, STU 18-20

3.2. Neuzupflanzende Gehölze

3.2.1. Gehölzauswahl für den öffentlichen Kinderspielplatz

Für den öffentlichen Kinderspielplatz werden folgende Gehölze mit Art und Qualifikation festgesetzt:

Cornus mas - Kornelkirsche

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel

Corylus avellana - Hasel

Ribes in Arten und Sorten - Zierjohannisbeeren

Spiraea in Arten und Sorten - Spierstrauch

Salix purpurea - Korb-Weide

Salix rosmarinifolia - Rosmarin-Weide

Mindestpflanzqualifikation: Sträucher 2xv., o.B. 80-100, 1 Pflanze pro 1,5 m²

3.2.2 Gehölzauswahl für Randbepflanzung des Baugebiets

Für die Randbepflanzung des Baugebietes werden folgende Gehölze mit Art und Qualifikation festgesetzt, wobei die mit einem Kreuz versehenen Arten als schwach giftig bis giftig gelten:

Hochstämme und Stammbüsche

Acer platanoides - Spitzahorn
Prunus avium - Vogelkirsche
Quercus robur - Stieleiche
Sorbus aucuparia - Eberesche
Tilia cordata - Winterlinde

Mindestpflanzqualifikation: 3xv., STU 18-20

Solitärgehölze

Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Pinus sylvestre - Waldkiefer
* Taxus baccata - Gemeine Eibe

Mindestpflanzqualifikation: Breite 80-100, 3xv., m.B., Höhe 150-175

Sträucher

Corylus avellana - Haselnuß
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Cornus mas - Kornelkirsche
Crataegus monogyna - Weißdorn
* Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
* Ligustrum vulgare - Liguster
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa - Wildrosen in Arten
* Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Mindestpflanzqualifikation: 2xv., o.B., 80-150 cm je nach der Art, 1 Pflanze pro 1,5 m².

3.2.3. Gehölzauswahl innerhalb der Gärten und Vorgärten

Innerhalb der Gärten ist die Verwendung von Pflanzen und Ansaaten freigestellt. Nicht zulässig sind:

Alle Arten von Lebensbäumen und Scheinzypressen.

4. Einfriedungen

4.1. Zäune

4.1.1. An öffentlichen Flächen

Zur Einfriedung der Grundstücke sind Zäune in einer Höhe von 1,00 m zulässig. Art: Holzzäune mit senkrechter Lattung.

4.1.2. Innerhalb der Gärten

Höhe und Art der Einfriedung freigestellt.

4.1.3. Im Randbereich des Baugebietes zur Landschaft hin

Art: verzinkter Maschendrahtzaun mit Rundrohrpfosten, Höhe maximal 1,50 m. Die Zäune sind von der Grundstücksgrenze 0,50 m zurückzusetzen und beidseitig mit den Gehölzen aus Pkt. 3.2.2. zu bepflanzen.

III. Hinweise

1. Straßenraumgestaltung

I Lagedetails mit Regelquerschnitten

Die auf dem Plan gezeigten Lagedetails und Regelquerschnitte sind Empfehlungen zum Ausbau des Straßenraumes

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost gepflanzt werden (DIN 18920).

Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, ist der Einbau von Betonfertigteilen erforderlich, um die Baumwurzeln von den Fernmeldeanlagen fernzuhalten.