

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Grasbrunn erläßt auf Grund § 2 Abs. 1, § 9 und 10 Bundesbaugesetz - BBauG -, Art. 107 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - BayGO - diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

A) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.0 Geltungsbereich

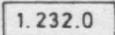
- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2.0 Art der baulichen Nutzung

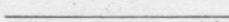
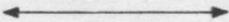
- 2.1  allgemeine Wohngebiete

3.0 Mass der baulichen Nutzung

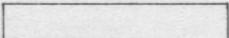
- 3.1  Zahl der Vollgeschosse, zwingend

- 3.2  Maximale Geschossfläche pro Bauquartier z.B. 1.232,00 qm

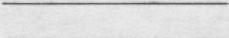
4.0 Bauweise, -linien, -grenzen, -gestaltung

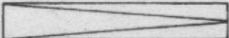
- 4.1  Baugrenze
- 4.2  geschlossene Bauweise
- 4.3  offene Bauweise
- 4.4  Satteldach
- 4.5  Firstrichtung

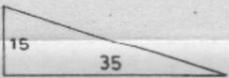
5.0 Verkehrsflächen

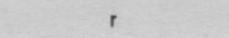
- 5.1  Öffentliche Straßenverkehrsflächen

- 5.2  Parkstreifen

- 5.3  mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Fläche

- 5.4  Überdeckte Rampe

- 5.5  Sichtdreieck

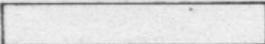
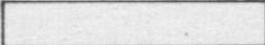
- 5.6  Radius = 6,00 m, bemessene Radien laut Plan

- 5.7  Straßenbegrenzungslinie

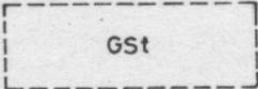
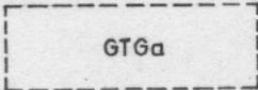
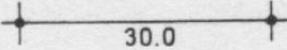
6.0 Flächen der Versorgung

- | | | |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 6.1 | M | Müllbehälter |
| 6.2 |  | Trafostation |

7.0 Grünflächen

- | | | |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 7.1 |  | Gemeinschaftsgrünfläche |
| 7.2 |  | Private Grünfläche nach Festsetzung
Siehe Festsetzung B) 9. |
| 7.3 |  | Lärmschutzwall
Höhe = Oberkante Lärmschutzwall
z.B. $\oplus 555,01$ nach Gutachten |
| 7.4 |  | Lärmschutzwand ab Krone Lärmschutzwall
Höhe = Oberkante Lärmschutzwand
z.B. $\oplus 556,51$ nach Gutachten
Konstruktion der Lärmschutzwand besteht
aus Isolierkern mit beidseitiger Holz-
verschalung |
| 7.5 |  | Öffentlicher Kinderspielplatz, Größe und
Ausstattung nach DIN 18 034. Die Bekannt-
machung des Bayerischen Staatsministeriums
für Landesentwicklung und Umweltfragen
vom 21.6.76 über die Gefährdung von
Kindern durch giftige Pflanzen (LUMBl.
Nr. 7/8 vom 27.8.76) ist zu beachten. |

8.0 Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

8.1		Gemeinschaftsstellplätze Die oberirdischen Stellplätze im östl. Bereich sind für Besucher vorgesehen.
8.2		Gemeinschaftstiefgarage
8.3		Masszahl in Meter
8.4	BuH	Bushaltestelle
8.5	WH	Wartehalle

B) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Das Bauland ist nach § 9 des Bundesbaugesetzes und nach § 4 der Baunutzungsverordnung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
2. Abstandsflächen:
Soweit sich bei der Ausnutzung der ausgewiesenen überbaubaren Flächen zu den vorgeschlagenen oder benachbarten Grundstücksgrenzen geringere Abstandsflächen ergeben als gemäß § 6 Abs. 3 und 4 BayBO werden diese festgesetzt. Die Mindestabstandsflächen der BayBO müssen jedoch eingehalten werden (Abs. 3, Ziffer 1).
3. Loggien werden auf die Ermittlung der Geschossflächen nicht angerechnet.
4. Der Dachgeschossausbau ist, sofern die zulässige GFZ nicht überschritten wird, bis 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses zulässig.
5. Die baulichen Anlagen haben hinsichtlich der Gestaltung folgenden Anforderungen zu entsprechen:
 - a) Dachform: Satteldach, mit Flachdachpfannen eingedeckt in den Farben rot bis dunkelbraun. An den Firstendpunkten sind kurze Abwalmungen zulässig.
Die überdeckte Tiefgaragenrampe muß ein Flach-

dach erhalten.

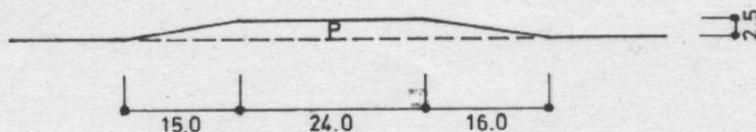
Dachneigung: 30 - 35 Grad

Kniestock: Kniestock bis 30 cm Höhe zulässig.

- b) Die Oberkante der Kellergeschossrohdecke, gemessen von der angrenzenden fertigen Straßenoberkante in Fahrbahnmitte, darf die Höhe von 0,45 m nicht überschreiten.
- c) Zur Auflockerung der Dachflächen sind Dach-Abstufungen (mit einer max. Höhe bis 0,90 m), lotrechte Fensterbänder sowie Dachausschnitte zur Aufnahme von Dachterrassen (bis zu einer max. Terrassentiefe von 2,50 m) zulässig.
- d) Bei Hausrücksprüngen und vorgesehenen Dachterrassen sind Brüstungshöhen von mindestens 0,90 m bis max. 1,20 m über Rohdecke 1. Obergeschoss zulässig.
- e) Nicht zulässig sind:

Grellfarbige Balkonbrüstungen, glänzende und grellfarbige Fassadenanstriche und Verkleidungen, großflächige Verkleidungen aus Natur- oder Kunststein, Wellplatten aus Kunststoff und Metall, Riemchenverkleidung, rohes Ziegelmauerwerk, Kunststoff-, Metall- oder Glasfassaden, rohes oder eloxiertes Aluminium, ungestrichenes Metall etc.

- 6. In den ausgewiesenen Baugebieten kann jeweils eine Gemeinschaftsantenne auf die Dachfläche montiert werden. Weitere private Antennen sind untersagt.
- 7. Für das gesamte Baugebiet wird eine Gemeinschaftstiefgarage festgesetzt. In dieser Garage sind auch Stellplätze für die fünf Häuser der Flur-Nummer 2397/3 unterzubringen.
- 8. Am Ostring wird eine Bus-Endhaltestelle eingerichtet. Der Parkstreifen ist wie nachfolgend bemast:



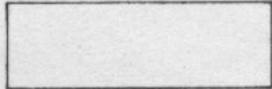
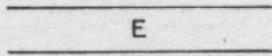
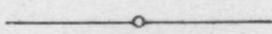
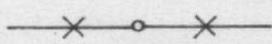
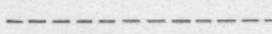
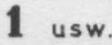
- 9. Der Lärmschutzwall wird bis zur Kronenmitte als Eigentum zu den einzelnen Hausparzellen zugeordnet.
- 10. Die einzelnen Reihenhausgruppen sind durch mindestens 1,00 m breite Versetzungen in max. 35,00 m Abstand zu staffeln.

11. Einfriedung:
Material: grüner Maschendrahtzaun
max. Höhe 0,80 m, über Gesamtlänge.
Die Einfriedung in den Vorgärten ist nicht zulässig.
12. Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches alle Festsetzungen des früheren Bebauungsplanes:
Ostring - Harthausener Straße vom 9.5.1967 Nr. II 2 C-IV 35-15500 hh 22
13. Von der Bebauung freizuhalten Flächen (§ 9 Abs. 1 BBauG):
Die festgesetzten Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung, Bepflanzung und Ablagerung von Gegenständen über 1,00 m Höhe über Strassenoberkante, bezogen auf die Fahrbahnmitte, freizuhalten. Ausgenommen sind Bäume mit einem Astansatz über 3,00 m Höhe
14. Sonnenkollektoren sind zulässig. Eine Integration der Kollektoren in das Gebäude und die Anpassung an das Strassen- und Ortsbild ist Voraussetzung.
15. Der Grünordnungsplan vom 5.3.1980, geändert am 27.6.1980, ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes. u. am 19.5.1982
16. Die Oberkante der Tiefgaragendecke muss im Pflanzbereich 0,60 m tiefer liegen als die Oberkante des Geländes.
17. Das Lärmschutz-Gutachten vom 29.11.1979 mit der Ergänzung vom 25.2.1980 ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

C) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1.  Freileitung 110 kV
2. Baubeschränkte Zone (Höhenbeschränkung) / Ang. in m
 - P 1 = max. 8,90 über Straßenniveau
 - P 2 = max. 10,40 über Straßenniveau
 - P 3 = max. 13,10 über Straßenniveau

D) HINWEISE

1.  bestehende Gebäude
2.  abzubrechende Gebäude
3.  vorgeschlagene Form der Baukörper
4.  Eigentümerweg
5.  Grundstücksgrenze
6.  aufzuhebende Grundstücksgrenze
7.  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
8.  Flurstücknummer
9.  Höhenkote über N.N.
10.  Baugebietsnummer
11.  Trotz der vorgesehenen aktiven Schallschutzmaßnahmen ist mit Überschreitungen der zulässigen Planungsrichtpegeln zu rechnen.