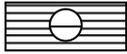


# LENTING „Nord II“ (Nr. 13) (Änderungen bis 2001)

## ZEICHENERKLÄRUNG

### Festsetzungen durch Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Baugrenze
	Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Allgemeines Wohngebiet
	Mischgebiet (zulässige Nutzungen gem. §6 Abs.2 Nr. 1 und 2 BauNVO)
	Mischgebiet (zulässige Nutzungen gem. §6 Abs.2 Nr. 2,3,4 und 5 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
E	Nur Einzelhaus zulässig
D	Nur Doppelhaus zulässig
R	Nur Reihenhaus zulässig
	Fläche für Garagen und Stellplätze
	Fläche für Gemeindebedarf
	Firstrichtung wahlweise
	Firstrichtung bindend
	öffentliche Verkehrsfläche
	Fläche für Aufschüttungen/Mindesthöhe 3,0m über Geländeroberfläche
	Öffentliche Verkehrsfläche / Straßenbegleitgrün
	Öffentlicher Geh- und Radweg
	Privater Fußweg mit Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit
	Sichtdreiecke



Fläche die mit Umweltgefährdenden Stoffen belastet ist



Fläche mit besonderen Anforderungen an die Grundrissgestaltung und Einzelne Bauteile (siehe textl. Fests. Punkt 11)



Zahl der Vollgeschosse zwingend

P

Parkplätze



Zu erhaltender Baum- und Strauchbestand



Neu zu pflanzende Esche



Neu zu pflanzende Winterlinde



Neu zu pflanzender Spitzahorn



Sonstige neu zu pflanzenden Bäumen



Grundstückzufahrten



Fläche für Versorgungsanlagen



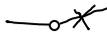
Gasdruckregelanlagen



Transformatorstation



Bestehende Grundstücksgrenze



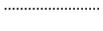
Aufzuhebende Grundstücksgrenzen



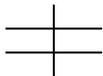
Höhenlinien



Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen



Vorgeschlagene Fußwege



Massangaben



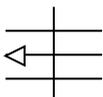
Vorgeschlagene Baukörper



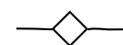
Bestehende Haupt- und Nebengebäude



Gemarkungsgrenze



Hochspannungsleitung m. Schutzzone

-  Bestehende Abwasserleitung
-  Geplante Abwasserleitung

M.Nr.6520 Mastnummer der 110kV Bahnstromleitung

### **Textliche Festsetzungen:**

#### **1. Art der Nutzung**

- 1.1 Das Gebiet westlich des Nord-Süd verlaufenden Grünzuges wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. §4 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen des §4 Abs.3 BauNVO sind nicht zulässig.
- 1.2 Das Gebiet zwischen dem Nord-Süd verlaufenden Grünzug und der Staatsstraße 2229 wird als Mischgebiet (MI) gem. §6 BauNVO festgesetzt.  
Das Mischgebiet wird gem. §1 Abs.4 BauNVO gegliedert.  
Im westlichen Teil des Mischgebietes (MI/W) sind nur Anlagen im Sinne des §6 Abs.2 Nr, 1 und Nr. 2 zulässig.  
Im östlichen Teil des Mischgebietes (MI/G) sind nur Anlagen im Sinne des §6 Abs.2 Nr, 2,3,4 und 5 der BauNVO zulässig.  
Im gesamten Mischgebiet sind die Ausnahmen des §6 Abs.3 Bau NVO nicht zulässig.

#### **2. Mass der baulichen Nutzung**

##### 2.1 Allgemeines Wohngebiet

Als Mass der baulichen Nutzung wird im Allgemeinen Wohngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.

##### 2.2 Mischgebiet

Im Mischgebiet werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.

##### 2.3 Flächen für Gemeinbedarf

Auf der Fläche für Gemeinbedarf (Kindergarten) ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.

#### **3. Garagen und Stellplätze**

- 3.1 Pro Wohneinheit müssen mindestens 2 Stellplätze nachgewiesen werden. Für andere Nutzungen sind die jeweils geltenden Stellplatzrichtlinien anzuwenden.

##### 3.2 a) Grundstücke mit festgelegten Garagenstandorten:

Bei Grundstücken mit festgelegten Garagenstandorten ist neben der im Bebauungsplan festgelegten Zufahrt eine zweite Zufahrt mit einer Breite von maximal 3,50m zulässig, wenn die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsanlagen wie Parkbuchten, öffentliche Grünanlagen, Straßenbegleitgrün und Bäume nicht beeinträchtigt werden. Die Zufahrtsseite von Garagen muss mindestens 5m hinter der Straßenbegrenzungslinie (Vorgartenbereich) liegen.  
Dieser Stauraum kann nicht als Stellplatz angerechnet werden.

##### b) Grundstücke ohne festgelegte Garagenstandorten:

Bei Grundstücken ohne festgelegte Garagenstandorten sind Garagen auch außerhalb der seitlichen Baugrenze zulässig, jedoch nicht auf der Grundstücksfläche zwischen straßenseitiger Baugrenze und der Straßengrenze (Vorgartenbereich).

Die Zufahrtsseite von Garagen muss mindestens 5m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen. Dieser Stauraum kann nicht als Stellplatz angerechnet werden.

Eine Zweite Zufahrt darf maximal eine Breite von 3,50m haben.

- 3.3 Garagen an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze müssen einheitlich zusammengebaut werden. Die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Fronten, die Dacheindeckung in Material **und** Farbe, Dachneigung sowie Trauf- und Firsthöhe müssen einheitlich gestaltet werden.
- 3.4 Die Wandhöhe von Garagen einschließlich deren Nebenräume darf im Mittel max. 3,00m über Straßenoberkante liegen.
- 3.5 Garagenzufahrten und Stellplätze müssen mit wasserdurchlässigem Belag versehen werden (Fahrstreifen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine oder Natur- bzw. Kunststeine mit Rasenfuge).
- 3.6 Abgeschleppte Dächer bei angebauten Garagen sind bei Einzelhäusern, unter Einhaltung einer Abstandsfläche von 3,0m zulässig.

#### **4. Nebenanlagen**

Nebengebäude wie z.B. Gewächshäuser und Gartenhäuschen bis zu einer Grundfläche von max. 5 qm können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Die straßenseitige Baugrenze darf jedoch nicht überschritten werden.

#### **5. Höhenlage der Gebäude**

- 5.1 Die Oberkante der Rohdecke über dem Kellergeschoss darf max. 20cm über der natürlichen oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche liegen.
- 5.2 Aufschüttungen und Abgrabungen entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze sind unzulässig.  
Zur Einbindung des Gebäudes in das Gelände oder zum Anschluss an Wege und Straßen **sind** geringfügige Angleichungen bis max. 0,5m Höhe zulässig.  
Lichtgräben sind nur auf der Westseite im Mischgebiet/Gewerbegebiet zulässig.

#### **5.3 Maximale Wandhöhe**

Im gesamten Baugebiet darf die maximale Wandhöhe, gemessen von der natürlichen oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt **der** Außenwand mit der Dachhaut, an der höchsten Stelle 6,60m betragen.  
Von dieser Festsetzung ausgenommen sind die Bereiche der Lärmschutzbebauung (Planzeichen L).

#### **5.4 Maximale Kniestöcke**

Die maximale Kniestockhöhe wird bei erdgeschossigen Gebäuden (Erdgeschoss + Dachgeschoss) **auf** max. 90 cm, bei zweigeschossigen Gebäuden (Erdgeschoss + 1.Obergeschoss + Dachgeschoss) **auf** max. 70 cm, gemessen von der Oberkante Rohdecke des obersten Geschosses bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, festgesetzt.

#### **6 Dächer**

- 6.1.1 Im gesamten Baugebiet sind die Dächer der Wohn- bzw. Haupt- und Nebengebäude sowie der Garagen als Satteldächer mit mittig verlaufendem First und einer Neigung von 28-35° auszuführen. Die Dachneigungen von aneinanderggebauten Gebäuden müssen einander entsprechen.  
Von dieser Festsetzung ausgenommen sind abgeschleppte Dächer gemäß Ziffer 3.6.
- 6.1.2 Auf der Fläche für Gemeinbedarf Kindergarten“ ist keine Dachform vorgeschrieben.
- 6.1.3 Abschleppungen sind nicht zulässig.

Abschleppungen sind zulässig im Zusammenhang mit Punkt 3.6 bei Einzelhäusern.

- 6.2.1 Pro Dachseite (bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte, bei Reihenhäusern je Reihenhaus) sind maximal 2 Dachgauben mit einer maximalen Breite von je 1,60m zulässig. Zwischen beiden Gauben muss ein Mindestabstand von der Breite einer Gaube eingehalten werden. Schleppgauben sind unzulässig.
- 6.2.2 Alternativ zu den Dachgauben sind pro Dachseite max. 2 Dachflächenfenster zulässig.
- 6.2.3 Dacheinschnitte (Negativgauben) sind unzulässig.
- 6.2.4 Zwerchgiebel sind unter folgenden Voraussetzungen zugelassen:
1. Zwerchgiebel bei Einzel- und Doppelhausbebauung E+ DG.
  2. Die Breite des Zwerchgiebels darf höchstens die Hälfte der Hauslänge betragen.
  3. Die Dachneigung muß der des Hauptdaches entsprechen.
  4. Der First muß mindestens 50 cm unter dem First des Hauptdaches liegen
  5. Der Zwerchgiebel darf bis zu 2,00m vor die Gebäudeaußenwand innerhalb der Baugrenze vorspringen.
- 6.3 Für die Eindeckung ist nur Pfannendeckung in ziegelroter Farbe zulässig. Für untergeordnete Anbauten (Wintergärten, Balkonüberdachungen etc.) sind auch Glas- oder Blecheindeckung **zulässig**.
- 6.4 Der Einbau von Sonnenkollektoren in die Dachfläche hat so zu erfolgen, dass bei einem Nebengebäude die Dachhälfte jeweils vollständig mit Kollektorelementen gedeckt werden. Bei Hauptgebäuden sind die Kollektoren in einer durchlaufenden Reihe unmittelbar oberhalb der Traufe oder unterhalb des Firstes flächenbündig mit der Dachhaut anzuordnen.
- 6.5 Bei allen Gebäuden ist an den Traufseiten ein Dachüberstand von max. 0,70m, an den Giebelseiten von max. 0,40m und bei überdecktem Balkon von max. 1,60m zulässig.
- 6.6 Dachflächen sind rechteckig auszubilden.

## **7. Äussere Gestaltung der Gebäude**

- 7.1 Wandverkleidungen in Metall, Kunststoff, kleinstrukturierte Faserzementplatten oder Spaltklinker sind unzulässig. Dasselbe gilt für Glasbausteine an Wänden, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind.  
Davon ausgenommen ist ein Fassadenvollwärmeschutz, wenn die Oberfläche eine Putzstruktur aufweist.
- 7.2 Zusammenzubauende Gebäude sind in Dachneigung, Material und Gestaltung einander anzupassen.

## **8. Einfriedungen**

- 8.1 Einfriedungen an der Straße sind als Holzzäune mit senkrechter Lattung von max. 1,20m Höhe auszubilden.  
**(Gemäß GR-Beschluss vom 03.09.2002 sind auch vollverzinkte Zäune zulässig)**
- 8.2 Zaunsockel sind unzulässig **(nur bei straßenseitiger Bebauung)**  
**(Gemäß GR-Beschluss vom 29.05.2001: An rück- und seitlichen Grundstücksgrenzen nur 0,20m über Niveau der zulässigen Auffüllung)**

## **9. Elektrizitäts- und Fernmeldeleitungen**

Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen.

## **10. Sichtdreiecke**

Innerhalb der Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 80cm über Oberkante Straßenmitte unzulässig. Davon ausgenommen sind einzelstehende, hochstämmige Bäume mit einem Astansatz über 2,50m.

## 11. Lärmschutz (mit „L“ gekennzeichnete Bereiche)

### 11.1 Orientierung von Aufenthaltsräumen

In den mit „L“ gekennzeichneten Bereichen sind nur Gebäude zulässig, bei denen sämtliche Fenster von Aufenthaltsräumen zur lärmabgewandten Seite orientiert sind.

Ausnahmsweise können Fenster von Küchen oder von Büroräumen zur Lärmseite orientiert werden, wenn die Fenster mindestens als Schallschutzfenster der Klasse III ausgebildet werden.

### 11.2 Anforderungen an Bauteile

Die Dachhaut einschließlich zulässiger Fenster muss ein bewertetes Schalldämmmaß ( $R_w$ ) von mindestens 30 dB aufweisen.

### 11.3 Firsthöhe

Die Firsthöhe der Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet muss innerhalb der mit „L“ gekennzeichneten Bereiche 9,0m über der natürlichen oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzten Geländehöhe betragen.

Im Mischgebiet muss die Firsthöhe der Hauptgebäude mindestens 7,0 m, höchstens aber 9,0m betragen.

### 11.4 Lücken zwischen Gebäuden

Der Abstand zwischen benachbarten Hauptgebäuden darf im Allgemeinen Wohngebiet maximal 7,0m, im Mischgebiet 12,0m betragen. Diese Lücken sind mit Nebengebäuden oder Garagen mit einer Firsthöhe von mindestens 5,0m oder Lärmschutzwand (bewertetes Schalldämmmaß( $R_w$ ) mind. 20dB) der gleichen Höhe schließen.

Die maximale Tiefe der Nebengebäude darf im Allgemeinen Wohngebiet maximal 7,50m, im Mischgebiet (Teil „G“) maximal 10,0m betragen.

Ansonsten ist der Mindestabstand zwischen benachbarten Hauptgebäuden nach Art.6 und Art.7 BayBO einzuhalten.

## 12. Grünordnung

12.1 Die in der Planzeichnung aufgeführten zu pflanzenden Bäume sind spätestens bis zur Bauvollendung bzw. Fertigstellung der Straßen und Plätze zu pflanzen. Der Mindeststammumfang muss 16-18 cm betragen.

12.2 Der entlang der nördlichen Baugebietsgrenze bestehende Gehölzstreifen ist zu erhalten.

12.3 Je Parzelle ist mindestens 1 heimischer Laubbaum zu pflanzen.

12.4 Soweit durch Planzeichen nicht gesondert festgelegt, sind die zu pflanzenden Bäume und Sträucher folgendem Artenspektrum zu entnehmen:

#### a) Bäume

Winterlinde, Bergahorn, Stieleiche, Rosskastanie, Feldblume, Eberesche, sowie Sämtliche heimischen Obstbäume.

#### b) Sträucher

Heckenrose, Hartriegel, Kreuzdorn, schwarzer Hollunder, Hasel, Flieder, Johannisbeere, Stachelbeere, Brombeere, Himbeere, Schneeball.

Für den Bereich unter 110 KV-Leitungen ist aus folgendem Artenspektrum zu wählen:

#### a) Bäume

Feldahorn, Hainbuche, Eberesche, Weide, Traubenkirsche, Vogelkirsche, Mehlbeere

#### b) Sträucher

Hartriegel, Kornelkirsche, Schlehe, Liguster, Schneeball, Hasel, Weissdorn, Kreuzdorn, Heckenkirsche, Heckenrose, Brombeere, Himbeere, Stachelbeere

12.5 In den festgesetzten Öffentlichen Grünflächen sind bodenversiegelnde Maßnahmen unzulässig.

**Ausgenommen wassergebundene Decken**

### **13. Anzahl der Wohneinheiten**

- 13.1 Bei Einzelhäusern sind grundsätzlich bis zu 2 Wohneinheiten zulässig.
- 13.2 Bei Doppelhaushälften ist grundsätzlich eine Wohneinheit für jede Doppelhaushälfte zulässig.
- 13.3 Bei Reihenhäusern ist eine Wohneinheit zulässig.
- 13.4 Für die Grundstücke FlurNr. 123/10, /13, /28, /31, /45, /49, /62, 1961/3, /46, /61, /63, /77, /79 und /90 sind bei Einzelhäusern bis zu drei Wohneinheiten, bei Doppelhäusern bis zu zwei Wohneinheiten für jede Doppelhaushälfte zulässig.
- 13.5 Für die Doppelhausgrundstücke im Bereich der Lärmschutzbebauung „L“ im „Allgemeinen Wohngebiet“ sind für jede Doppelhaushälfte bis zu zwei Wohneinheiten zulässig.