

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO
Nicht zugelassen sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Handwerksbetriebe
i.S. von §4(2) Nr.2 BauNVO und Ausnahmen i. S. des §4(3) BauNVO.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

gemäß Festsetzung im Lageplan gilt:

maximal zulässige Grundflächenzahl 0,2 - 0,4

maximal 2 Vollgeschosse

Höhenlage der Eingangsebene in Metern über NN nach Angabe

maximale Wandhöhe in m nach Angabe

Geländeoberkante in Metern über NN nach Angabe

Zulässig sind Wohngebäude mit max. 1 Wohnung

1.3 Bauweise

offen

1.4 Firstrichtung, Gebäudestellung

gemäß Festsetzung im Lageplan.

1.5 überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Es gelten die sich aus dem Plan ergebenden Abstandsflächen.

1.6 Garagen bzw. Carports und Stellplätze

Garagen bzw. Carports sind nur innerhalb der besonders für Garagen und/oder Carports ausgewiesenen Flächen zulässig. Als maximal zulässige Außenwandhöhe der Garagen gilt 3,0 m über ROK.

1.7 Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen i.S. des §14 BauNVO sind außerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn sie:

- nicht größer sind als 20 cbm umbauter Raum und
- nicht zwischen Baugrenze und den öffentlichen Erschließungsflächen liegen. Diese Regelung gilt nicht für Nebenanlagen die ausschließlich der Unterbringung von Mülltonnen dienen.

1.8 Befestigte Flächen

Befestigte Freiflächen sind mit wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen. Oberflächen aus Asphalt oder Ortbeton sind auf den privaten Grundstücksflächen nicht zulässig.

1.9 Höhenlage der Gebäude

Die festgesetzten Höhenlagen von Gebäuden, Garagen und Carports (ROK =Oberkante Rohfußboden) und die festgesetzten Geländeoberkanten (GOK), dürfen über- oder unterschritten werden bis zu einer Abweichung von maximal +/- 15 cm.

Die Höhenlage der einzelnen Gebäude ist durch Vorlage einer Messbescheinigung nachzuweisen.

1.10 Auffüllungen und Abgrabungen

Eine Veränderung des natürlichen Geländeverlaufes ist nicht zulässig.

Ausnahmen:

- im Plan sind abweichende Geländehöhen festgesetzt oder vorgeschlagen
- Geländeangepassungen für Freisitze (max. +/- 50 cm)

1.11 Lärmschutz

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich des Flughafens München, Zone B (gem. Regionalplan München, Arbeitskarte vom 31.01.2005: Zone Ca).

Der Bauliche Schallschutz gemäß DIN 41009 "Schallschutz im Hochbau" und der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" (August 1987) ist zu beachten. Dazu hat das bewertete Schalldämmmaß für die Außenhaut-elemente der Wohngebäude einschließlich deren Dächer mindestens 35 dB(A) zu betragen. Das ist nach Fertigstellung der Gebäude durch eine fachkundige Stelle nachweisen zu lassen. Hinweis: Aufgrund der unmittelbaren Nähe der Lärmschutzzone Ci wird eine Erhöhung des Schalldämm-Maßes auf 40 dB(A) empfohlen