

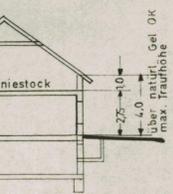


# ALLGEMEINES WOHNGEBIET IN OFFENER BAUWEISE

M 1 : 1000



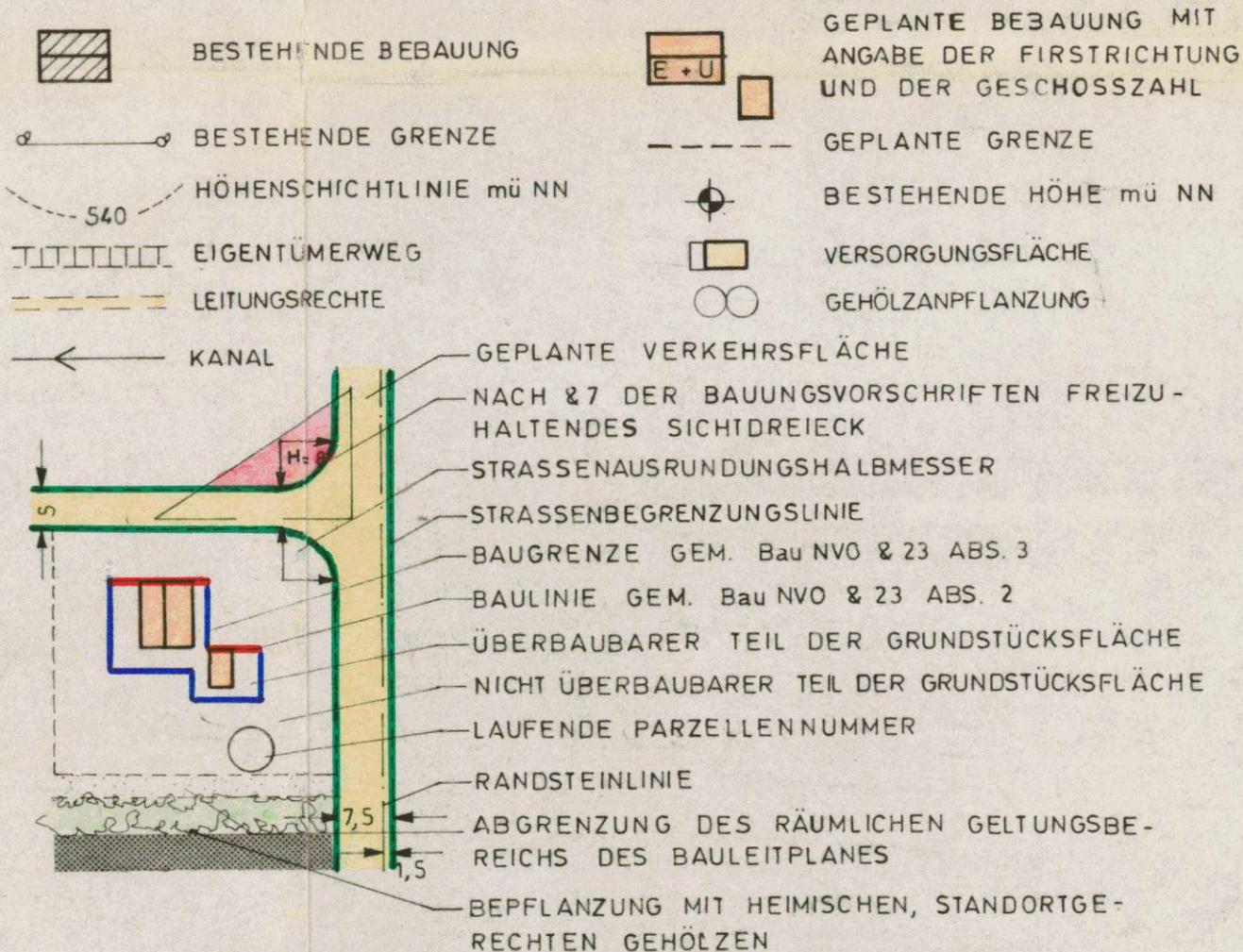
-24-



## WOHNGEBAUDE E + D

DACHNEIGUNG: 38 - 43°  
DACHDECKUNG: FLACHDACHPFANNEN  
DACHGAUBEN MAX 15m<sup>2</sup>  
ANSICHTSFLÄCHE IM INNEREN  
DRITTEL DER DACHFLÄCHE

# ZEICHENERKLÄRUNG :



## ZULÄSSIGE GESCHOSSZAHLEN

E	ERDGESCHOSS
E+1	ERDGESCHOSS+1. OBERGESCHOSS
E+U	ERDGESCHOSS+1. UNTERGESCHOSS
E+D+U	ERDGESCHOSS+ AUSBBAUFÄHIGES DACHGESCHOSS+ UNTERGESCHOSS

K KELLER

G<sub>a</sub> GARAGE



KINDERSPIELPLATZ



PARKANLAGE

1) Nutzungsart :

Das Baugebiet ist allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung vom 26. Nov. 1968 (BGBl. I S. 1238, ber. 1969 S. 11). Die Bebauung erfolgt in offener Bauweise. Soweit für die Garagen in dem Baugebiet eine Grenzbebauung vorgesehen ist, wird diese gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgelegt.

2) Hauptgebäude :

Die im Bebauungsplan festgesetzten Firstrichtungen sind bindend. Die eingetragenen Geschößzahlen in den Regelbeispielen sind bis auf die Untergeschoße zwingend vorgeschrieben, die eingetragenen Geschößzahlen sind einschl. des Untergeschoßes als Höchstgrenzen festgesetzt. Das Mindestseitenverhältnis : Länge zur Breite soll allgemein 5 : 4 betragen.

Anbauten und Ausbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes ein- und untergeordnet sind (höchst. 1/4 der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes). Sockelhöhen zulässig bis zu 50 cm, bei schrägem Geländeeinschnitt mit dem Gelände verlaufend, Dacheindeckung gemäß Regelbeispiel, in den Straßenzügen einheitlich Flachdachpfannen oder Wellasbestzementplatten rostbraun, Dachüberstände an Traufen ist zulässig bis zu 30 cm, am Ortgang bis zu 25 cm, Dachgauben sind nicht erlaubt, außer bei E+U+D und E+D.

Außenputz als Glattputz oder Rauhputz in hellen Farben.

Zulässig sind talseits höchstens 2-geschossige Hauptgebäude, wobei deren Traufhöhe auf der Talseite die Höhenangabe im Regelbeispiel nicht übersteigen darf.

3) Nebengebäude (Garagen) :

Zugelassen sind gemauerte Nebengebäude an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen mit Putzart und -farben wie Hauptgebäude.

Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung gemäß Regelbeispiel.

Bei den im Bebauungsplan eingeplanten Garagen mit unmittelbarer Grenzbebauung sind abgeteilte Nebenräume für Geräte etc. bis zu 1/3 der Gesamtgröße erlaubt. Die Baugrenzen dürfen hierbei jedoch nicht überschritten werden. Eine Verwendung als Aufenthaltsräume für Personen ist nicht gestattet.

Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden hat sich der Nachbar in Bezug auf Bauhöhe, Dachneigung u. Dacheindeckung etc. einem bereits an dieser Grenze bestehendem Nebengebäude anzugleichen.

- 4) Außenwerbung :  
Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen an einer Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1 qm zu beschränken.  
Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sogenannte Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0.30 qm und eine Ausladung von 0.60 cm nicht überschreiten.
- 5) Zulässig sind Einfriedungen mit Ausnahme von Mauern, sonstigen geschlossenen Wänden und Rohrmatten, an der Straßenseite höchstens 1.0 m, an den übrigen Grundstücksgrenzen höchstens 1.25 m, jeweils einschl. Sockel, wobei die Sockelhöhe nicht mehr als 1/5 der Gesamthöhe der Einfriedung betragen darf. Zäune müssen vor den Säulen durchgehend angebracht sein. In den einzelnen Straßenzügen ist einheitliches Einfriedungsmaterial zu verwenden. Anstrich in gedeckten Farben, ebenfalls einheitlich in den einzelnen Straßenzügen.
- 6) Terrassen :  
Zulässig sind Terrassierungen, wenn die Böschung dem natürlichen Gelände eingefügt wird, sowie Trockenmauern bis 60 cm Höhe mit Bepflanzungen.
- 7) Bepflanzung :  
Die Bepflanzung hat einer guten Gartengestaltung Rechnung zu tragen. Der Abstand von Bäumen von der straßenseitlichen Einzäunung muß zum Schutz des Straßenbaues und der Versorgungsleitungen mindestens 2 m betragen. Innerhalb der eingeplanten Verkehrssichtdreiecke dürfen Bepflanzungen und andere sichtbehindernde Gegenstände (z.B. Holzstapel) nur bis zur Höhe von 1 m über der Straßenoberkante angelegt und unterhalten werden. Die Vorgärten sind als Ziergärten anzulegen und zu unterhalten.
- 8) Freileitungen :  
Freileitungen -mit Ausnahme von Hochspannungsleitungen- sind nur zulässig im rückwärtigen Teil der Grundstücke. Dachständer sind, soweit möglich auf der, der Straße abgewandten Dachfläche zu errichten.
- 9) Abstandsflächen :  
Die Abstandsflächen -Abstand Hauptgebäude- seitliche Nachbargrenzen haben mind. 4 m zu betragen, soweit sich nicht aus den im Plan eingetragenen Baugrenzen ein größerer Abstand ergibt.
- 10) Kellerentwässerung :  
Die Kellersohle der Hauptgebäude darf höchstens 2.75 m tiefer liegen als die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße, gemessen in Straßenmitte.
- 11) Fertighäuser :  
Fertighäuser sind nur zugelassen wenn sie sich grundrissmäßig und gestalterisch der Hanglage angepaßt werden können.

# DURCHFÜHRUNG DES GENEHMIGUNGSVERFAHRENS

Beschluß der Stadt Waldmünchen über die Aufstellung des Bebauungsplanes

28. Nov. 1972

Beschluß der Stadt Waldmünchen über die Billigung des Bebauungsplanes

8. Juli 1974

Ort und Zeit der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes, bestehend aus Zeichnung, Legende und Bebauungsvorschriften

1. Aug. 1974 — 2. Sep. 1974

Beschluß des Bebauungsplanes durch die Stadt Waldmünchen als Satzung gemäß § 9 und 10 des Bundesbaugesetzes v. 23. Juni 1960 (BGBl I S. 341), des § 1 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. vom 26.11.1969 (BGBl. I S. 1237, ber. 1969 I. S. 11), des § 1 der Verordnung über Festsetzung im Bebauungsplan vom 22.6.1961 (GVBl. S. 161), der Art.7 Abs. 1 und 107 Abs.4 Satz 2 der Bayerischen Bauordnung vom 1.8.1962 (Bay.80) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.8.1969 (GVBl. S. 263) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung vom 5.12.73 (GVBl. S. 599)

10. Sep. 1974

Genehmigung des Bebauungsplanes durch die Regierung (~~bzw. Landratsamt~~) vom

3. 3. 1975 A.Z. 220-1191CHA 510/75

ORT und ZEIT der Auslegung des genehmigten Bebauungsplanes

Waldmünchen

Rathaus

v. 9. 4. 1975 — 12. 5. 1975

Mit dem Tag der Bekanntmachung ist der Plan rechtsverbindlich

9. 4. 75