

# Winhöring Nr. 6

# Kronberg

# 2. Änderung +

# Erweiterung

## FESTSETZUNGEN FÜR DEN ERWEITERUNGSBEREICH

Hinweis:  
Für den bisherigen Umgriff des Bebauungsplans Nr. 6 "Kronberg" (letzte Änderung mit Bekanntmachung vom 25.09.1997) bleiben die bestehenden Festsetzungen uneingeschränkt gültig.  
Dies gilt auch für die im alten Geltungsbereich zusätzlich aufgenommenen beiden Parzellen Nr. 29a und 42a.

Für den Bereich der Erweiterung gelten die neuen nachfolgend beschriebenen Festsetzungen.

## A - PLANZEICHENERKLÄRUNG - FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung:**
- Grenze des räumlichen Regelungsbereiches der Erweiterung
  - Bisherige Grenze des bestehenden Regelungsbereiches
  - Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Nutzung
  - Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauVO
  - Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 6 "Kronberg" (Parzellen 29a und 42a)
- Die bestehenden Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes gelten auch für die im alten Geltungsbereich ausgewiesenen zusätzlichen Parzellen 29a und 42a.

## 2. Maß der baulichen Nutzung:

- (1) Bereich 1: Parzellen 11 - 16 und 18 - 27  
(2) Bereich 2: Parzellen 1 - 10, 17, 28

WH zu: zulässige Wandhöhe:  
Bereich 1 (Parzellen Nr. 11-16, 18-27): 3,2 - 6,5 m  
Bereich 2 (Parzellen Nr. 1-10, 17, 28): 5,2 - 6,5 m  
Bei Pultdächern (Bereich 1 und 2) beträgt die zulässige Wandhöhe WH max. 6,8 m insgesamt.

Geschossflächenzahl (GFZ):  
0,34 Grundflächenzahl (GRZ) für Bereich 1 (Parzellen Nr. 11-16, 18-27)  
0,40 Grundflächenzahl (GRZ) für Bereich 2 (Parzellen Nr. 1-10, 17, 28)

max. 2 WE maximale Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude

Zulässige Dachformen:  
SD Satteldächer (symmetrisch mit beidseitiger Neigung)  
ZD/W Zeit- und Walmdächer  
PD Pultdächer

FD Flachdächer (nur zulässig bei Garagengebäuden im Bereich 1; bei Wohngebäuden sind Flachdächer unzulässig)  
Zulässige Dachneigungen:  
Bei allen Dachformen von 7° - 35°

## 3. Bauweise, Baugrenzen

- Baugrenze
- EH nur Einzelhäuser zulässig
- DH nur Doppelhäuser zulässig
- Garagen / Carport
- Stellplatz
- Richtung frei wählbar ( muss jedoch in Längsrichtung, des Gebäudes zum Liegen kommen)

## 4. Verkehrsflächen

- P öffentlicher Platz  
FW öffentlicher Fußweg  
VÖ öffentliche Straße (verkehrsunbefestigt) mit Stellplätzen und Begleitgrün  
GÖ gepflasterter Straßenbereich  
▲ vorgeschriebene Zufahrt und Garageinfahrtrichtung

## 5. Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche  
bestehender Auwald  
private Grünfläche  
Vorschlag für neu zu pflanzende Baum  
bestehender Baum  
Stieleiche (Pflanzstandort bindend)

## 6. Sonstige Pionierzeichen

- P 21 Parzellennummer  
bestehende Grundstücksgrenze  
vorgeschlagene Grundstücksgrenze  
Maßangabe in Metern  
vorgeschlagene Gebäude  
Fassadenflächen, deren Beurteilungspegel in der Nachzeit einen Wert von U größer 49 dB(A) übersteigt. Hier ist baulicher Schallschutz erforderlich. Festsetzung hierzu siehe Ziffer 8.B.)  
Straßenachse mit Straßenlinie  
Hochpunkt mit Höhe  
Tiefpunkt mit Höhe  
Gelehrtheite (bestehend)  
Höhenlinien (10cm Abstand)

## 7. Nutzungsabschlämungen

- allgemeines Wohngebiet  
① Bereich 1 Parzellen 11 - 16, 18 - 27  
② Bereich 2 Parzellen 1 - 10, 17, 28
- Grundflächenzahl Geschossflächenzahl  
- zulässige Wandhöhe von - bis WH zu: zulässige Wandhöhe:  
- Zeitdach/Walmdach 3,2 - 6,5 m  
- Pultdach Dachneigung von - bis 5,2 - 6,5 m  
→ nur zulässig bei Garagengebäuden

## B - GEBAUDE - FESTSETZUNGEN

### 1. Gestaltung und Proportionen

Der First des Gebäudes muss trotz frei wählbarer Richtung jeweils in Längsrichtung des Gebäudes zum Liegen kommen.

### 2. Dachform und -material

- Satteldächer (SD):  
- Dachneigung: 7° + 35° (symmetrisch mit beidseitiger gleicher Neigung)  
- Dachdeckung: bei allen Dachdeckungen sind als Farben nur steigrot, rotbraun, graubraun und mittelflagrau Farbtöne zulässig, glänzende Oberflächen sind unzulässig

Zeltdächer (WD) und Walmdächer (WD):  
- Dachneigung: 7° + 35°  
- Dachdeckung: wie bei den Satteldächern

Pultdächer (PD):  
- Dachneigung: 7° + 35°  
- Dachdeckung: wie bei den Satteldächern

Flachdächer (FD):  
Die Dachfläche ist extensiv zu begrünen.

Werden Wohngebäude und Garagengebäude mit Satteldach errichtet, ist das Satteldach des Garagengebäudes in gleicher Dachneigung und Dachdeckung wie das Hauptgebäude auszuführen.

Dacheinschlüsse sind unzulässig.

Kamine müssen in Röhre aus dem Dach stoßen. Außenliegende Kamine sind nur als Edelstahlkümpfe zulässig.

Dachgauben mit max. 1,60 m Außenrand sind zulässig. Die Geblägefläche aller Gauben darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen. Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 7° zulässig.

Quergiebel dürfen in ihrer Breite max. 1/3 der Gebäudelänge betragen.

Bei gleichzeitiger Ausführung eines Quergiebels und Dachgauben auf einer Dachseite darf durch die Gesamtlänge der Aufbauteile nur max. 1/3 der Gebäudelänge betragen. (Quergiebel, auch als loganogene Standgiebel bezeichnet, zählen zum Begriff „Aufbauten“).

Die Vorschriften zur Bautechnik sind zu beachten.

Abstandsfestsetzung zwischen dem Dachstoß und dem Außenwandbereich ist unzulässig.

Die Vorschriften zur Bautechnik sind zu beachten.

## 5. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigbodens darf nicht mehr als 0,30 m über der Oberkante der fertigen, das Grundstück erschließenden Straße (gemessen am Straßenrand im Bereich der Grundstückszufahrt) liegen.

## 6. Gehörschaften:

Die maximalen Höhen des Gebäudes über die Wohnhäuser festlegen. Die Wohnhäuser bilden den Abstand zwischen der Oberkante der fertigen, das Grundstück erschließenden Straße (gemessen am Straßenrand im Bereich der Grundstückszufahrt) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Bei Pultdächern beträgt die zulässige Wandhöhe WH an der Firstseite maximal 6,80 m.

## 7. Grenzabstände:

Die Abstandsfestsetzung gemäß Art. 6, Abs. 5 und 6 der bayrischen Bauordnung (BayBO) sind durch diese Grenzabstandsfestsetzung erweitert.

## 8. Festsetzungen zu passiver Schallschutzmaßnahmen:

Durch das Ingenieurbüro Müller BBM GmbH, Planegg/München wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Bericht Nr. M-79/488) vom Februar 2009 und Bericht Nr. M-79/489 vom April 2010 durchgeführt um die Auswirkungen der vorhandenen Bahnlinie auf den nördlichen Bereich der Erweiterungsfläche zu klären.

Festsetzung zum Bautechnischen Schallschutz:

Bei allen Parzellen 1 - 18 und 26 - 28 (Betroffene Parzellen sind im Plan mit § markiert)

**9. Artenliste für Gehölzpflanzungen:**

Bei der Artenwahl vgl. auch Differenzierungen in den Plantexten. Die vorgeschriebene Pflanzgröße für Bäume ist: Hochstamm 2x verpfändt; Stammdurchm. mind. 14/16 cm; für Sträucher wird empfohlen 3x und STU 16/18

**10. Befestigungen:**

Einflurden sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Verteiler der e.o.n., Telekom, etc. sind außen bündig im