

# I. ZEICHENERKLÄRUNGEN (gem. Planz. Vo)

## A. FÜR FESTSETZUNGEN

### Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeine Wohngebiete

### Maß der baulichen Nutzung

II-III

Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze.

Zur Lockerung der Baukörper werden Hausgruppen  $\geq 30m$  Länge mit III und Hausgruppen  $\leq 30m$  und  $\geq 12m$  mit II (Zwischenbau) gegliedert.

0.4

Grundflächenzahl

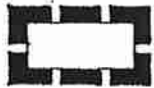
1.2

Geschoßflächenzahl als Höchstmass

II

Zahl der Vollgeschosse, zwingend

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BBAUG)



Baugrenze

o

Im Allgemeinen Wohngebiet gilt die offene Bauweise, gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO. Ausnahmen für Gebäude mit einer Länge  $> 50m$  sind zulässig.

SD

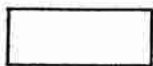
Satteldach mit  $45^\circ$  -  $47^\circ$  Neigung, Nutzung als Vollgeschoss zulässig, Kniestock.

MD

Mansarddach, Nutzung als Vollgeschoss



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes.



### Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinien

E

Transformatorstation



Ein- und Ausfahrt



Ein-Ausfahrtsbereich Parkflächen

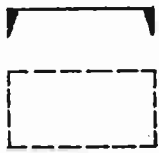
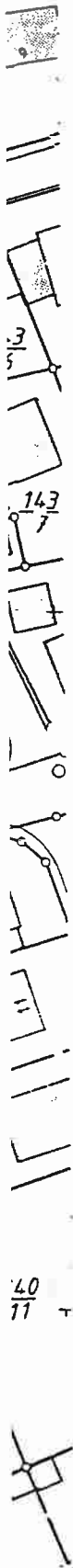
B.

◇—◇

II. V

G

E



St  
GA

## Ein-Ausfahrtsbereich Parkflächen

Umgrenzung von Nebenflächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Gemeinschaftsanlagen

### Stellplätze

#### Garagen

Bei der Herstellung der Garagen und Stellplätze ist die Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Winkel - haid in der jeweils gültigen Fassung einzuhalten. Unterirdische Garagen (Tiefgaragen) sind zulässig. Oberirdische Garagen mit Flachdach sind nur an den dafür festgelegten Stellen zulässig.

Nach § 31 Abs. 1. Bau.GB können ausnahmsweise Flach- und Pultdächer zugelassen werden. Die an der Nordgrenze des Grundstückes mit den Flurnummern 236/2, 237/2, 235 und 286/7 situierten Garagen stellen zusammen mit der dortigen Wohnbebauung für das südlich gelegene Wohngebiet einen Lärmschutz dar.

Die Anlage von Stellplätzen außerhalb der dafür festgelegten Flächen wird im Einzelfall unter Berücksichtigung der gestalterischen Belange genehmigt.

Stellplatz- bzw. Garagenanlagen erhalten nur eine gemeinsame Zufahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche.

Bei gewerblicher Nutzung südlich der Straße "Am Bahndamm" sind Parkbuchten im Baugenehmigungsverfahren festzulegen.

### Einfriedung

Die Baugrundstücke dürfen entlang der Strassenbegrenzungslinien mit Holzzäunen in einer Höhe von 1,00m einschl. eines 20cm hohen Sockels eingefriedet werden. Auf den rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen aus Maschendraht in einer Höhe von 1,50m zulässig. Im Bereich der Sichtwinkel für die Straßeneinmündungen darf die Bepflanzung, Einfriedung etc. nicht höher sein als 100m über Gehsteig.

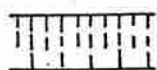
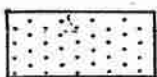
### Grünflächen

Die Verpflichtung zum Pflanzen von Bäumen/ Sträuchern trägt der Eigentümer des Grundstücks. Das Pflanzgebot gilt im Baufall als angeordnet. Es sind heimische Gewächse zu pflanzen (standortgerecht).

Straßenbegleitgrün als Landschaftsrasen, falls erforderlich auf Wunsch der Gemeinde, Pflanzstreifen.

zu pflanzender- / erhaltender Baum

Böschung



## Technischer Umweltschutz

Zur Sicherung eines ausreichenden passiven Lärmschutzes sind folgende Fenster in Wohngebäuden zu installieren:

Schallschutzklasse gem. VDI 2719 der Fenster in Schlaf- u. Kinderzimmern	Schallschutzklasse gem. VDI 2719 der Fenster in sonstigen Wohnräumen z.B. Wohnzimmer
3 mit R'w 35 dB	2 mit R'w 30 dB

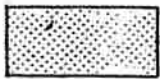
R'w = bewertetes Schalldämm-Maß.

Ein entsprechender Schallschutznachweis (R'w der Fenster) bei Wohngebäuden ist mit dem jeweiligen Bauantrag vorzulegen. Ein entsprechender Nachweis ist auch bei baurechtlich genehmigungspflichtigen Änderungen von bestehenden Wohngebäuden vorzulegen.



Umgrenzung der vom Schallschutznachweis betroffenen Wohngebäude

## B. FÜR HINWEISE



vorhandene Bebauung



abzubrechende Gebäude

29

Hausnummer



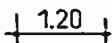
eventuell zu fällender Baum

$\frac{237}{5}$

Flurstücksnummern



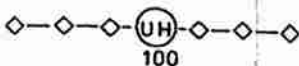
Anfahr-Sichtlinie



Maße in Metern



vorhandene Flurstücksgrenzen



Unter- / Oberflurhydrant mit Hauptversorgungswasserleitung

## II. WEITERE FESTSETZUNGEN

Gebäudeprofil Bild 1



II-III+ (U)

SD mit 45° - 47° Dachneigung

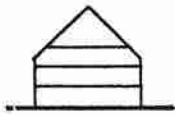
Kniestock max. 65 cm

Dachstuhl kann Vollgeschoss sein



Kniestock max. 65 cm  
 Dachgeschoß kann Vollgeschoß sein  
 UG u. EG u. 1.OG u. 1.DG ist Vollgeschoß

Gebäudeprofil Bild 2



II - III

SD mit 45° - 47° Dachneigung  
 Kniestock max. 65 cm  
 EG u. 1.OG u. 1.DG ist Vollgeschoß  
 Baukörperlänge max. 30 m bei III

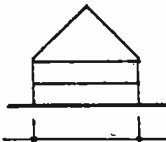
Gebäudeprofil Bild 2a



II

SD mit 45° - 47° Dachneigung  
 Kniestock max. 65 cm  
 EG u. 1.DG ist Vollgeschoß

Gebäudeprofil Bild 3



max. 14,0m

III (II+D)

SD mit 45° - 47° Dachneigung  
 Kein Kniestock zulässig

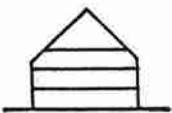
Gebäudeprofil Bild 4



II

SD 35° - 38° Dachneigung  
 Kniestock 35 cm  
 Dachgeschoß kein Vollgeschoß

Gebäudeprofil Bild 5



II-III

SD 45° - 47° Dachneigung  
 Kniestock 65 cm  
 EG u. 1.OG u. 1.DG ist Vollgeschoß

Gebäudeprofil Bild 6



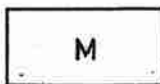
III

MD, Dachgeschoß ist Vollgeschoß



Hauptfirstrichtung

Dachaufbauten bis zu einer Länge von 3,00m sind zulässig



Mülltonnenstandplatz

zu Art der baulichen Nutzung:

Im allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank-



II-III

SD 45 ° - 47 ° Dachneigung  
Kniestock 65 cm  
EG u. 1.OG u. 1.DG ist Vollgeschoß

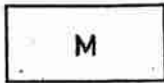


MD, Dachgeschoß ist Vollgeschoß



Hauptfirstrichtung

Dachaufbauten bis zu einer Länge von 3.00m sind zulässig



Mülltonnenstandplatz

Die ( Bebc

Wink

### zu Art der baulichen Nutzung:

Im allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

### Abweichende Abstandsfläche:

Gegenüber der Straßenverkehrsfläche wird die Tiefe der nach Art. 6 Abs. 3 BayBO einzuhaltenden Abstandsflächen bis auf dasjenige Maß eingeschränkt, das sich aus dem Abstand zwischen der Baulinie bzw. Baugrenze und den Achsen der Straßenverkehrsflächen ergibt.

### Brandschutz:

Die Feuerlöchsicherheit ist laut Kreisbrandrat bei III-geschossiger Bebauung gewährleistet.

Das Hydrantennetz ist nach den Technischen Regeln des DVGW - Arbeitsblätter W 331 und W 405- auszubauen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite und der Krümmungsradien mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein.

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen aus erreichbar sind.