

KETTENHAUS AUSSCHNITT
1:100

GESTALTUNGSSATZUNG

DER GEBÄUDE UND PRIVATEN FREIFLÄCHEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 15 NEUFNACHSTRASSE IN FISCHACH

1) Gebäudeaußengestaltung

1.1 Fenster



Stehende Formate

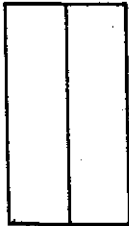
Ein- oder zweiflüglig (z.B. 1.13⁵ /1.37⁵)



Sprossenteilung zwingend

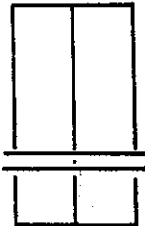
1 x vertikal oder im oberen Drittel horizontal mit kl. Vertikalsprossen.

Kreuzformate unzulässig



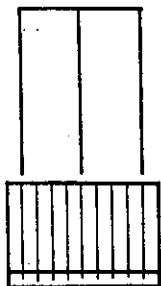
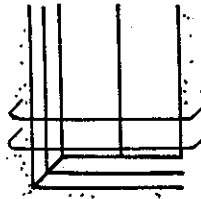
Überhöhen zulässig als:

Ersatz für Rolladen bis Rohdecke oder...



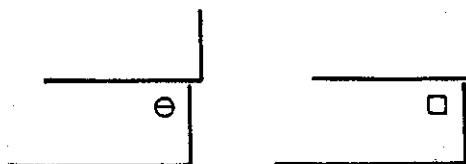
Geringerer Brüstung (mind. 50 cm) mit Absturzsicherung in Sigla + Quersprosse auf 90 cm oder

Außenbügel



Fenstertüren erwünscht mit Quersprosse auf 90 cm oder nur Vertikalsprosse. Sicherung "Französischer Balkon" Vertikalgitter oder Lochblech etc.

Sonderformate sind nur architektonisch
akzentuiert zulässig!



Dreieckformen sind unzulässig

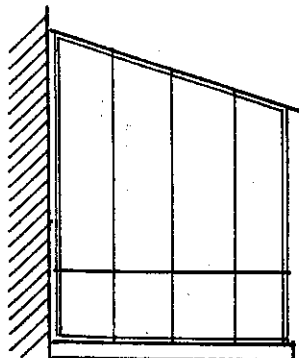
- Fensterläden nur bei Ein-/Doppelhäusern
zulässig als Bollerläden oder Teillamellen
- Rolläden ansonsten in der Fensterfarbe

Material und Farbe:

- einheimische Hölzer

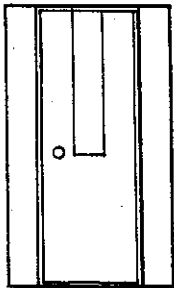
Farben: weiß deckend lasiert
helles Grau bis Blau/stumpfes Grün
oder Rot
Naturtöne nur mit Graubeimischung

Ausnahme: Wintergärten Alu oder Metall einbrenn-
lackiert



1.2 Außentüren

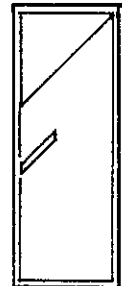
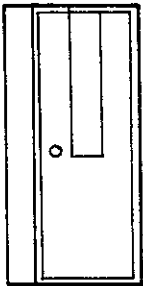
Eingangstüren



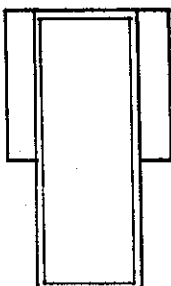
Einflüglige Türen in einheimischen Hölzern mit einem oder zwei feststehenden Seitenteilen.

Bei Seitenverglasungen sind geschl. Türen zulässig. Bei einflügligen Türen ist ein Glasausschnitt zwingend vorgeschrieben.

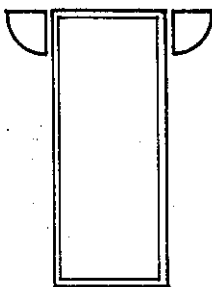
Gläser aus Draht- oder Klarglas.



Höhenversetzte Seitenteile sind zulässig



Unzulässig: Metall- oder Kunststofftüren, Profibglas, rustikale Verzierungen bzw. rustikale Drückergarnituren



Farben wie Fenster zwingend

1.3 Außenwände

1.3.1 Einzel-/Doppel- und Kettenhäuser

Mauerwerks- oder Holzständerbau (Blockbau) mit mind. 60 % Holzverkleidung in Vertikal- oder Horizontalschalung.

Sichtbare Putzflächen

Edel-Glattputz in hellen Tönen

Unzulässig: Struktur- oder Rustikalputze

Holzflächen

Kellner-, Stülpschalung oder gleichwertig ruhige Profile

unzulässig: Rustika-Profile

Farben: Den Fenster/Türen angeglichen.

Helle Töne

Sichtbeton parziell als Stützen - oder Tragprofile zulässig. Bei bis zu 60 % Holzverkleidung als Putzersatz in glatter Schalung zulässig.

Hellgestrichen zwingend.

Glasflächen:

Fenster/Fenstertüren bis max. 8.0 m² Fläche

Durchgehend auf max. 2 Seiten des Gebäudes

Wintergärten:

Integrierte Wintergärten sind 1 x pro Gebäude bis zu 1/3 einer Wandseite verglast zulässig.

1.3.2 Geschoßwohnungsbau

Mauerwerksbau in Putz- oder Holzverkleidung

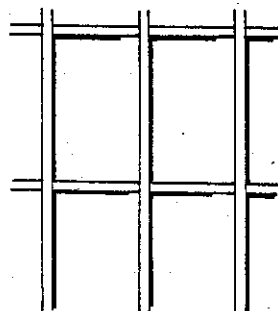
Keine Flächenbeschränkungen, ansonsten wie

Einzel-/Doppelhäuser

Wintergärten südseitig zulässig.

Ausnahmsweise zulässig:

Wandverkleidungen in hellen Tönen aus großflächigen Platten. Mit Profilhölzern siehe Skizze. Diese Flächen dürfen nur akzentuiert bis 20 % der Gesamtfläche eingesetzt werden.



farbige Zementplatte mit
Holzprofilabdeckung

1.4 Dächer

1.4.1 Bei allen Gebäuden H2 und H3 ist an den Traufseite ein Dachüberstand von 50 cm und an den Giebelseiten (Ortgang) von max. 30 cm zulässig. Bei den Gebäuden H1 ist generell ein Dachüberstand ab Vorderkante Stütze gemessen.

1.4.2 Bei allen Gebäuden sind nur Satteldächer zulässig.

1.4.3 Die Satteldächer der Nebengebäude bzw. der Garagen, die an das Hauptgebäude angebaut werden, müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude haben, wenn sie die gleiche Firstrichtung haben. Andernfalls darf die Dachneigung auch geringer sein, mind. jedoch 20°. Dächer über 45° bei Grenzgaragen sind nicht zulässig.

1.4.4 Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinandergesetzt werden, sind in Dachform Dachmaterial mit durchgehender Trauflinie einheitlich zu gestalten.

1.4.5 Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben sind als Schleppegauben oder stehende Gauben bei allen Dachneigungen zulässig und dürfen eine max. Fenstergröße von 1,5 m² nicht überschreiten. Bei außenwandbündigen Gauben (sog. "Zwerchhäuser") sind größere Fensterformate zulässig.

Verschieden große Gauben auf einer Dachhälfte sind unzulässig.

Die Summe der Breiten dieser Gauben darf max. zu 1/3 der davorliegenden Trauflänge betragen.

1.4.6 Dachdeckung: Bei Neigungen

H₁ EFH + DH 48 °

H₂ + H₃ Kettenhaus + Geschoßwohnungsbau 42 °

(Material: Beton- oder Tonstein)

(Farben : Rot bis Rotbraun)

1.4.6.1 Spenglerarbeiten: Zink (auch gestrichen)
Titanzink

1.4.7 Dachflächenfenster

Ein- Doppel- Kettenhäuser

Pro talabgewandter Dachfläche ist 1 Dachflächenfenster (max. 148/148) zulässig.

Geschoßwohnungsbau:

3 Dachflächenfenster pro Wohneinheit nordseitig

1 Dachflächenfenster - " - talseitig
(Süden)

Dachfläche zulässig (max. 124/148)

2) Baukörperausformungen und Nutzungen

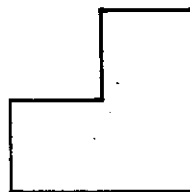
2.1 Gebäudeausformungen

Ein- Doppel- Kettenhäuser

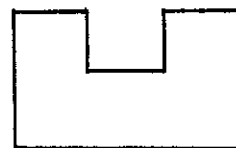
zulässig:



rechteckig



abgeschleppt
(nicht bis
Gelände)



eingesch.
mittig

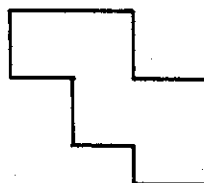


untergeordnet
angebaut

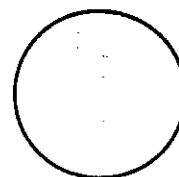
unzulässig:



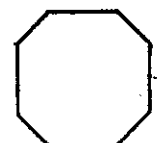
aufgerissenes
Eck



amorphe
Baukörper



rund oder vieleckig



Geschoßwohnungsbau ohne Einschränkungen, wobei bei aufgerissenen Ecken mind. Balkone vorgesehen werden müssen.

Anbauten als Wintergärten sind gesamtverglast bis 15 m² zulässig. Im Geschoßwohnungsbau auch zweigeschossig.

2.2 Abgrabungen, Höhenversätze

2.2.1 Kettenhaus

Bei den Kettenhäusern sind talabgewandt Abgrabungen bis max. 3.0 m Breite zulässig (nach BayBO).

2.2.2 Geschoßwohnungsbau

Der nördl. Geschoßwohnungsbau (H₃) kann nordseitig über die gesamte Fläche abgegraben werden. (BayBO, Vollgeschoßregelung beachten)

Bei Abgrabungen sind die Grundwasserverhältnisse zu beachten.

Im südl. Geschoßwohnungsbau entlang der Neufnachstr. sind talseitig zur Höhenrealisierung des tieferen EG Geländebewegungen bis max. 1.20 Tiefe zulässig.

2.3 Nebenanlagen gemäß § 20/4 Bau NVO

2.3.1 Balkone

Einzel- Doppel- Kettenhäuser

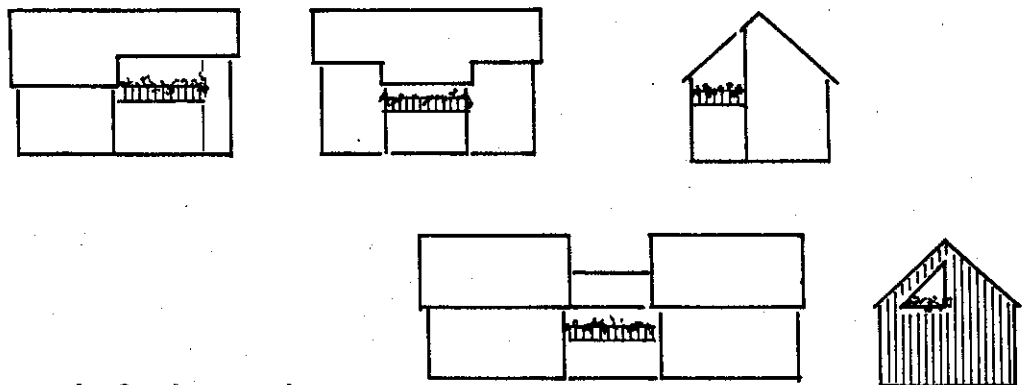
Balkone bis max. 3.0 m Länge und 2.0 m Tiefe in Holzständer- oder Holzhängekonstruktion.

Geschlossene Geländerformen sind unzulässig.

Metall kann partiell als Geländer (Gitter, Stäbe etc.) eingesetzt werden.

Balkone sind nur in Verbindung mit dem Hauptdach oder Gebäude integriert zulässig. Bei integrierten Balkonen sind ausnahmsweise geschlossene Flächen zulässig.

Kragbalkone sind unzulässig. Ausnahmen sind "Französische Balkone".



Geschoßwohnungsbau

Keine Einschränkungen außer max. Größe

8.0 m² Grundfläche effektiv

Metallkonstruktionen in dünnen Profilen sind zulässig

2.3.2 Gauben



Als Rechteck (stehendes Format)
oder als Satteldachgauben

Material: Holz- oder Blechverkleidung,
bei Satteldach in Ziegeldeckung

Max. Fensterbreiten: 1.13 ⁵m

bei Einzel- Doppel- oder Kettenhäuser

max. 2 Gauben pro Dachfläche

bei Geschoßwohnungsbau

mind. 1.0 m Abstand zwischen 2 Gauben

2.3.3 Zwerchgiebel

Pro Ein- oder Doppelhaus ist ein Zwerchgiebel zulässig.

Der Zwerchgiebel darf 1/3 der Dachabwickellänge nicht überschreiten und muß mit dem First mind. 1.0 m unter dem Hauptfirst einschiffen.



Die Fassade des Zwerchgiebels hat sich an der Hauptfassade zu orientieren.

Bei dem Geschoßwohnungsbau sind Zwerchgiebel in Abhängigkeit der Vollgeschoßregelung zulässig.

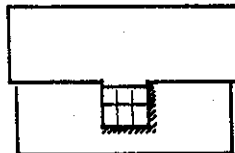
2.3.4 Loggien

Loggien sind in allen Gebäuden zulässig, wobei sich dies auf Wände bezieht.

Dachloggien (Einschnitte) sind generell unzulässig.

2.3.5 Erker

Erker sind in Putz oder Holz generell zulässig, wobei pro Wohneinheit nur 1 Erker vorgesehen werden kann. Ganzglas-Erker (Veranden oder Wintergärten) sind gemäß Wintergarten-Regelung zulässig. Die Materialien sind hierbei in Mauerwerk bzw. Holz vorgeschrieben. Metallkonstruktionen sind unzulässig.



Erker dürfen nicht mehr als 1.50 m über die Außenwand ragen.

2.3.6 Pergolen

Pergolen sind in Holz überall zulässig.

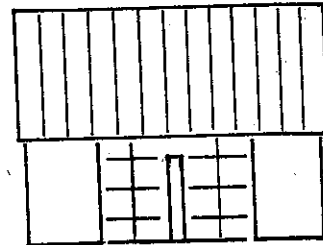
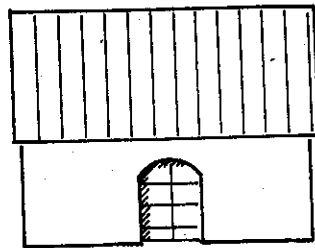
Sogenannte Zierpergolen sind unzulässig.

2.3.7 Spaliere

Pro Wohneinheit wird bei den Ein- Doppel- und Kettenhäusern 1,5 lfm. auf mind. 2.5 m Höhe gefordert.

Material: Holz od. Metall farbig abgestimmt

Eingangsrücksprünge sind bis zu einer Breite von 2.0 m zulässig/ max. Tiefe 1.50 m



2.4

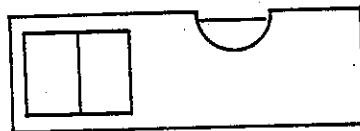
Abfallbehälter, sowie private Grünwuchsflächen

2.4.1

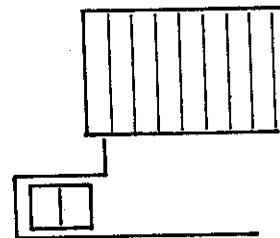
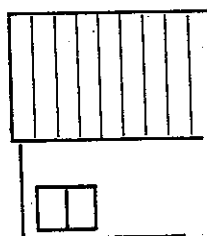
Abfallbehälter

Abfallbehälter sind generell baulich zu integrieren.

a) in Umfassungsmauern integriert



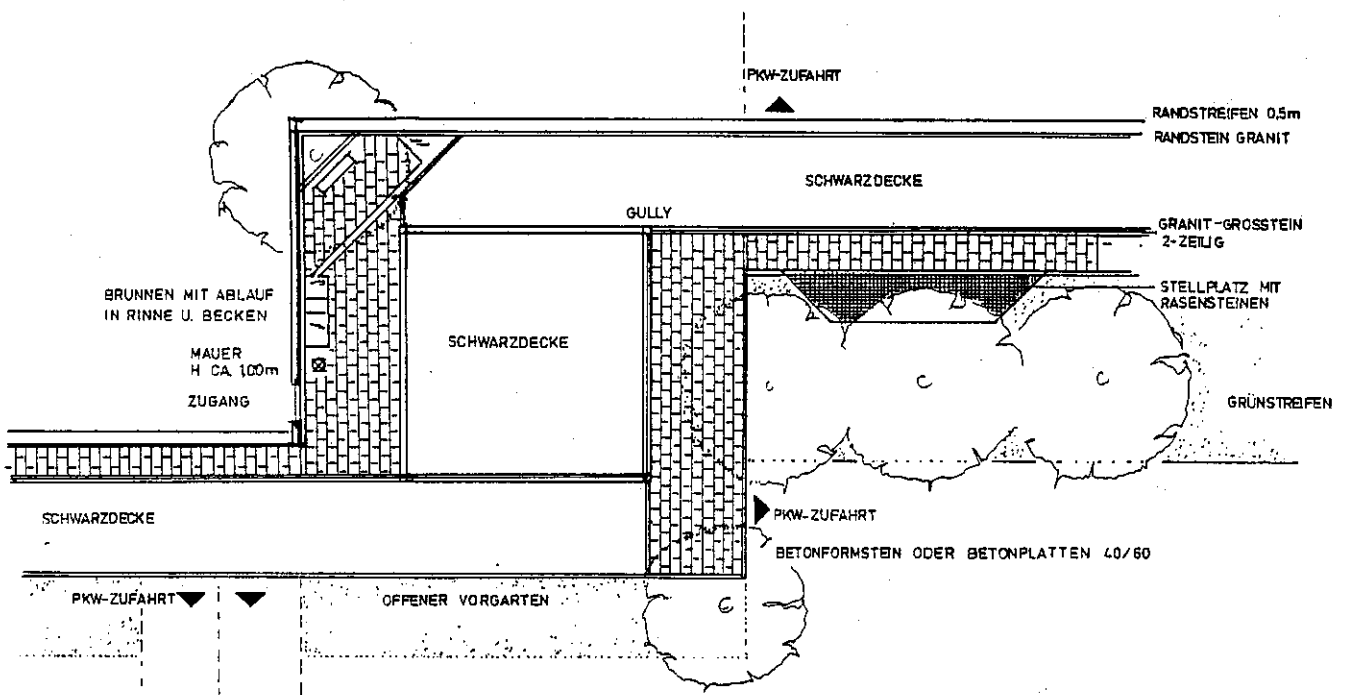
b) im Gebäude integriert



pro Gebäude müssen 3 Behälter berücksichtigt werden. Mülltrennung!

2.4.2 Private Grundstücksflächen

In den Hausgärten bzw. unbebauten Grundstücksteilen, dürfen befestigte Flächen (z. B. Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze) nicht asphaltiert werden. Als mögliche Befestigung sind Kies, Rasengittersteine oder Pflastersteine zu verwenden. Terrassenflächen und Hauszugänge dürfen auch mit Platten- und Pflastermaterial belegt werden. Der Flächenanteil mit bodenversiegelnden Belägen darf 10 % der gesamten Grundstücksfläche nicht überschreiten. Holzterrassen sind erwünscht.



GESTALTUNGSSATZUNG

DER ÖFFENTLICHEN BEFESTIGTEN FLÄCHEN

BEBAUUNGSPLAN NR.15 NEUFNACHSTRASSE IN FISCHACH

7.1 Erschließungsstraße A

- Fahrbahn:** Schwarzdecke mit akzentuiert gesetzten Pflasterzeilen.
Siehe Plan Nr. 1
- Gehbereich:** Flächenbündig integriert in Pflasterplatten (Rechteck-Format).
- Einfahrtsbereich zur Neufnachstr.:** Granitkleinstein im Verbund leicht erhaben gegenüber der angrenzenden Verkehrsfläche.
- Entwässerung:** Rinne als zweizeilige Granitgroßsteinzeile als Trennung zwischen Fahrbahn und Gehwegbereich.
- Öffentl. Stellplätze:** Rasenpflastersteine mit Granitgroßsteinmarkierung. Randbefestigungen entfallen. Fließender Übergang in angrenzendes Gelände.
- Platz:** Durchgestaltung mit größeren Flächen aus Pflastermaterial.
Unterstreichen des Spiel-/Fahrcharakters durch Einbauten wie:
- a) Brunnen in Sichtbeton mit offenem Gerinne
 - b) Bank

7.2 Gehwege im
Grünbereich

Alle Gehwege in öffentlichem Grün werden
in wassergebundenem Kies ausgeführt.
Randbefestigungen entfallen.

7.3 Gehweg B

Ausführung in Schwarzdecke. Randbefesti-
gungen in Betondielen (OK-bündig).
Hangwässer sind hier zu berücksichtigen.

7.4 Einrichtungen







7.4.1 Beleuchtung

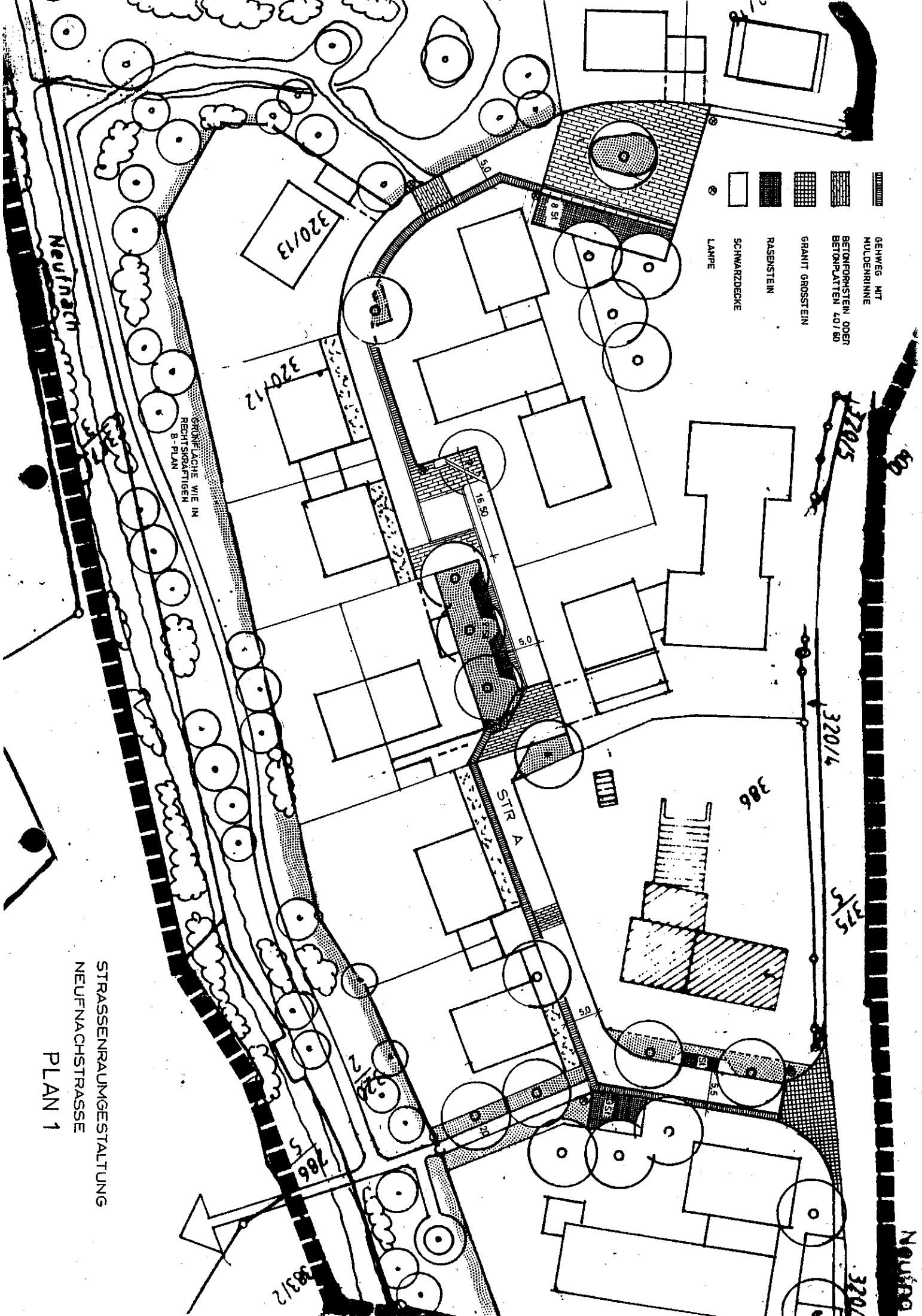
Siehe Anhang Standardleuchten Siemens
Lichtpunkthöhe 4 m.

7.4.2 Bank

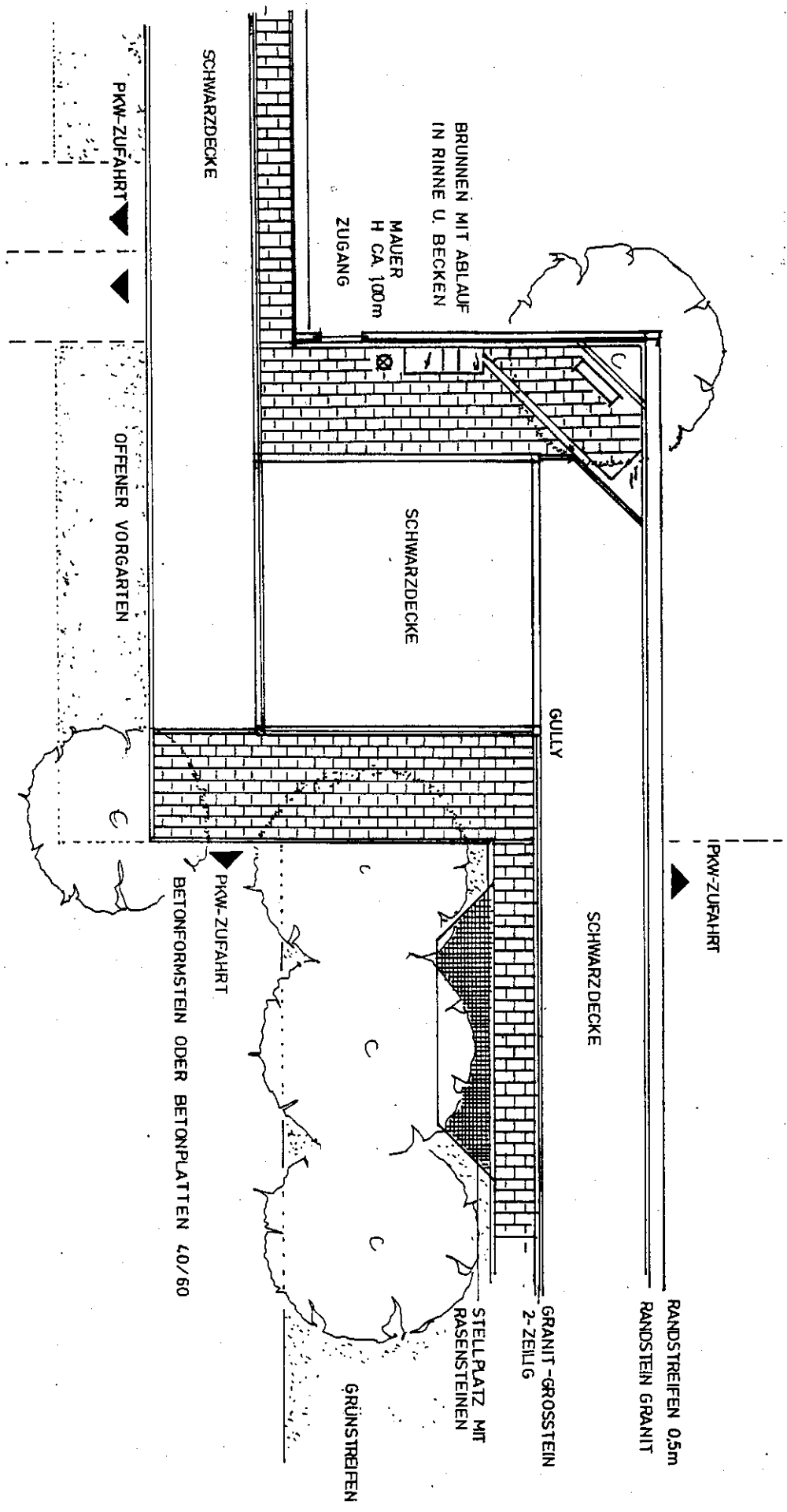
Holzkonstruktion Fa. Bänkert oder
gleichwertig M3.

7.4.3 Abfallkörbe "Langer" oder gleich-
wertig - 3 Stück im Grünbereich
verteilt.

-  GEWEGE MIT MULDERINNE
-  BETONFORNSTEIN ODER BETONPLATTEN 40/80
-  GRANIT GROSSSTEIN
-  RASENSTEIN
-  SCHWARZDECKE
-  LAMPE

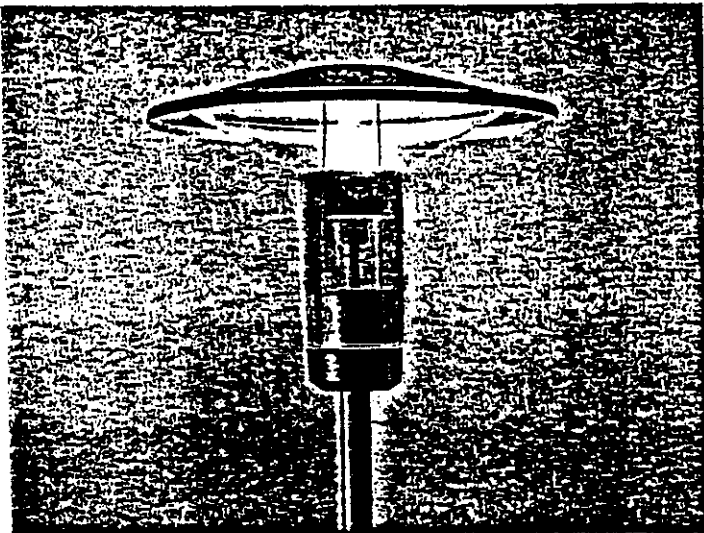


STRASSENRAUMGESTALTUNG
 NEUFNACHSTRASSE
 PLAN 1



PLATZBELAG M 1:200

STANDARD-LEUCHTEN



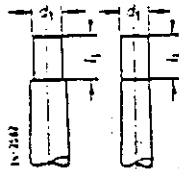
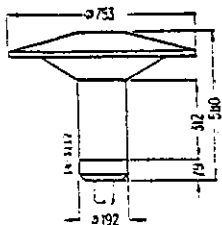
SIEMENS

Dekorative Außenleuchten Laterne

für Metaldampflampen oder
Glühlampen

⊠ ⚠ IP 44 ⚠

A₁ SNA 347, = 0,14 m²



Maße in mm

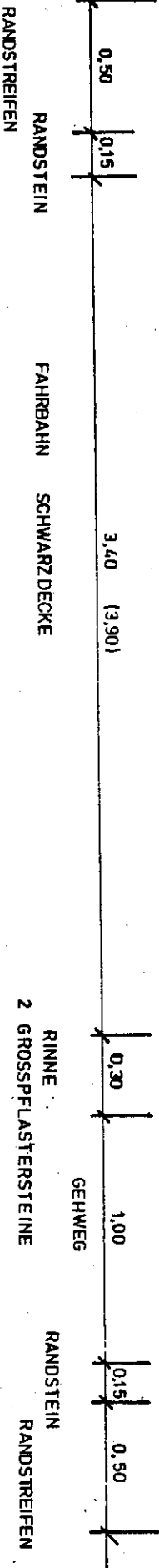
min. Stützlänge 160 mm
d₁, x₁ = 60 mm Ø x 85 mm
d₂, x₂ = 76 mm Ø x 85 mm

Besondere Merkmale
Auszugleuchte, interessantes Design.
Robusta Kunststoffgläser. Variable
Spiegeltechnik. Bequeme Montage,
Wartung werkzeuglos.

Anwendung
Effektvolle Beleuchtung von verkehrs-
armen Bereichen - passend zu jeder
Architektur. Empfohlene Licht-
punkthöhe 3 bis 5 m.

Ausführung
Leuchtaufsatz aus Guß, mit ele-
ganter Kunststoffkappe abgedeckt.
Passend für Maste mit 60 mm oder
76 mm Ø. Das Kunststoffglas wird
durch das Dach, von oben schwarz
und von unten weiß, gegen den
Leuchtaufsatz abgedichtet.

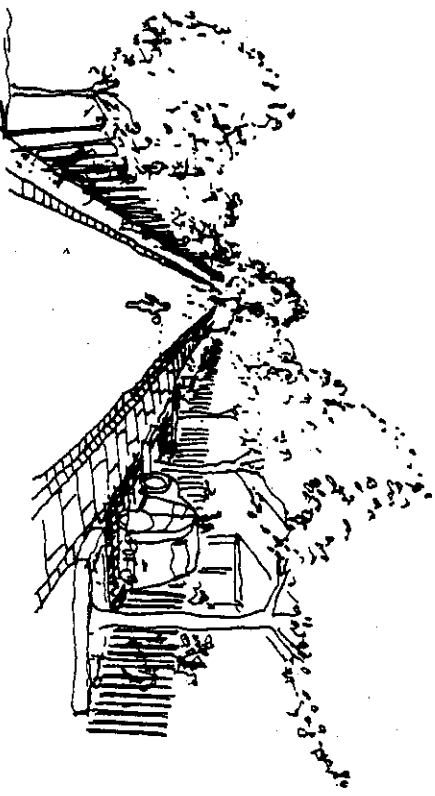
STR. A

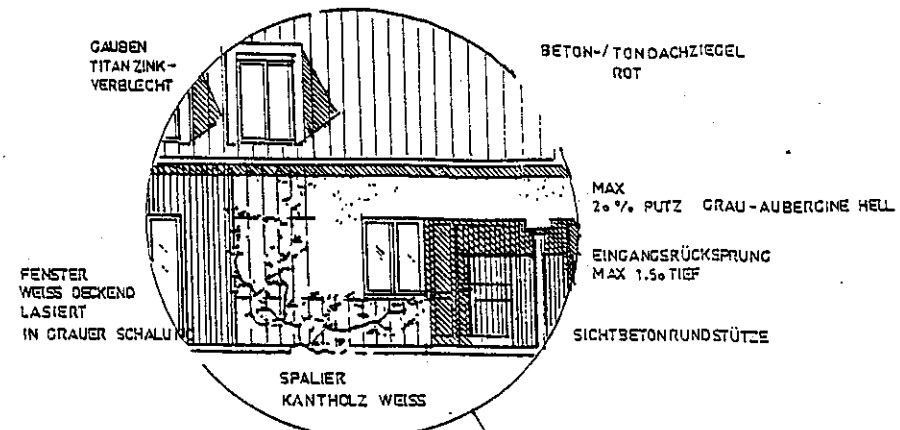


SCHNITT STRASSE

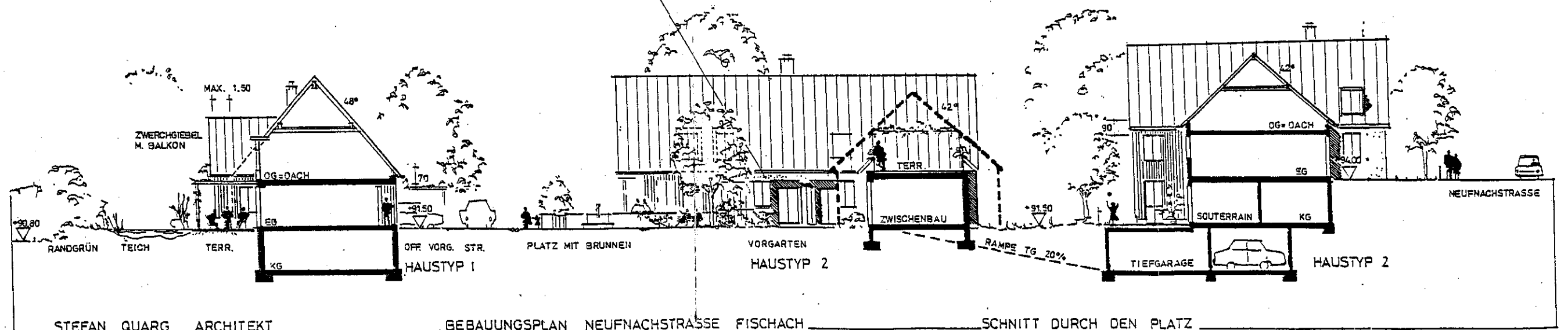
M 1:25

ANSICHT STRASSENRAUM





KETTENHAUS AUSSCHNITT
1:100



STEFAN QUARG ARCHITEKT

BEBAUUNGSPLAN NEUFNACHSTRASSE FISCHACH

SCHNITT DURCH DEN PLATZ

M 1:200