

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

A) BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 BauBG und Art. 81 BayBO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) - WA-1 bis WA-5

- Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO folgende Nutzungen:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe.

1.2 Mischgebiet (§ 4 BauNVO) - MI-1 bis MI-3

- Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO folgende Nutzungen:
- Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung in Form von Lebensmittel-Discountern,
- Volkswirtschaften u.ä.,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke,
- Tätigkeiten,
- Vergnügungsbetriebe aller Art.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

2.1 Zulässige Grund-/ Geschossfläche

Table with columns: Nutzung, Grundflächenzahl - GRZ § 17 LfV.m. § 19 BauNVO, Geschossflächenzahl - GFZ § 17 LfV.m. § 20 BauNVO. Rows include Einzelhaus mit 1-5 Vg, Doppelhaus mit 2-3 Vg, Mehrfamilienhaus mit 2-5 Vg, etc.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse - Garagen/ Carports/ Nebengebäude
Die Anordnung der Garagen/ Carports/ Nebengebäude hat oberirdisch zu erfolgen.

2.2.2 Gebäude im 1 Vollgeschoss zulässig

Bauweise: Erdgeschoss (E) im WA-1/MI-3
Parzellen 49, 48, 98-102

max. 2 Vollgeschosse zulässig

Bauweise: Einzelhaus: Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D) im MI-3
Parzellen 65-69

max. 3 Vollgeschosse zulässig

Bauweise: Doppelhaus: Erdgeschoss, 1 Obergeschoss und Dachgeschoss (E+H) im MI-1
Parzellen 71-76, 80, 81, 86-90

2 Vollgeschosse zwingend

Bauweise: Einzelhaus: Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+H) im WA-5
Parzellen 65-69

3 Vollgeschosse zwingend

Bauweise: Mehrfamilienhaus: Erdgeschoss und 2 Obergeschosse (E+H) im WA-1/MI-2
Parzellen 9, 92

2.3 Höhe baulicher Anlagen

2.3.1 Wandhöhe

Zubehöranlagen - Garagen/ Carports/ Nebengebäude im WA/MI: max. 3,00 m
Gebäude im WA/MI: max. 3,00 m

Bauweise: Erdgeschoss (E) im WA-1

Bauweise: Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+H) im WA-1/MI-1

Bauweise: Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+H) im MI-3

Bauweise: Erdgeschoss, 1 Obergeschoss und Dachgeschoss (E+H+D)

Bauweise: Erdgeschoss und 2 Obergeschosse (E+H) im MI-1/MI-2

Definition:

Die Wandhöhe ist zu messen ab FFK-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufkante oder bis zum oberen Abschluss der Außenwand.

Hinweis: Auf die Anlage 1, Schemaschnitte, KonPlan, Stand 09.03.2024 wird zudem verwiesen.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

2.4 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Höhenlage des untersten Vollgeschosses (FFK-Erdgeschoss) der Gebäude und baulichen Anlagen ist gemäß nachfolgenden Tabelle auf die festgesetzten Höhenkoten u.N.V. zu legen.

Table with columns: Parzelle, Höhenlage, Parzelle, Höhenlage, Parzelle, Höhenlage. Rows include Parzellen 9, 369,80, 61, 370,25, 79, 370,20, etc.

3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Im gesamten Gebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geregelt.

4.1 Private Verkehrsflächen

Die Verkehrsfläche einschließlich aller über dem Bauplan ausgewiesenen Ein- und Ausfahrten zu erfolgen.

4.1.1 Zufahrten

Die Verkehrsfläche einschließlich aller über dem Bauplan ausgewiesenen Ein- und Ausfahrten zu erfolgen.

4.1.2 Stellplätze

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen auf den jeweils zugewiesenen überbaubaren Flächen anzuordnen.

4.1.3 Anzahl der Stellplätze

Innerhalb des Geltungsbereiches gilt nachfolgende Stellplatzregelung:

Table with columns: Baugrub-Nutzung, Stellplätze (St). Rows include Einzelhaus mit 1 Vg, Einzelhaus mit 1 Vg, Doppelhaus mit 2 Vg, etc.

4.2 Abstandsflächen

Die Teile der Abstandsflächen bemisst sich gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO entsprechend den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen).

5 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 ABS. 1 NR. 3 BAUGB)

Auf eine geringere Mindestgröße der Grundstücke ist im Einzelfall nur dann abzuweichen, wenn dies im öffentlichen Interesse liegt.

Table with columns: Nutzung, Fläche in m2. Rows include Einzelhaus im WA-1/WA-5, Einzelhaus im WA-4, Doppelhaus im MI-1, etc.

6 ANZAHL DER ZULÄSSIGEN WOHNUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)

Nicht zulässig ist die Errichtung von Mehrfamilienhäusern im öffentlichen Interesse.

Table with columns: Nutzung, Wohnungen (Wng.). Rows include Einzelhaus im WA-1/WA-5, Einzelhaus im WA-4, Doppelhaus im MI-1, etc.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

DEZENTRALE NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)

Auf den privaten Grundstücksflächen sind ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Versickerungsanlagen zur Sammlung sowie zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu errichten.

8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAUYO)

8.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Zubehöranlagen - Garagen/ Carports/ Nebengebäude

Dachform: Pulldach (PD) Flachdach (FD)

Dachneigung: max. 10°

Dachdeckung: festgesetzt wird ausschließlich ein Gründach;

Dachaufbauten: zulässig;

Zwerggiebel/ Ständergiebel: unzulässig;

8.1.2 Gebäude

Erstgeschoss im WA-1 (1-VG)

Dachform: Satteldach (SD) Walmdach (WD) Pulldach (PD) Flachdach (FD)

Dachneigung: bei SD/WD: 15° - 25°

bei PD: max. 10°

Dachdeckung: festgesetzt wird ausschließlich ein Gründach;

Dachaufbauten: unzulässig;

8.1.3 Einfriedungen und Sichtschutze

Art und Ausführung: Holzzaun/ Metallzaun sowie lebende Zäune,

Höhe der Einfriedung: max. 1,00 m ab OK Verkehrsfäche Gehweg;

Sockel: unzulässig;

Sichtschutze: unzulässig;

Art und Ausführung: Holz/ Naturstein/ Sichtmauerwerk;

Höhe des Sichtschutzes: max. 2,00 m.

8.5 Gestaltung des Geländes

Abgrabungen/ Aufschüttungen: zulässig bis max. 2,00 m zulässig; Abgrabungen sind unzulässig.

Stützmauern: unzulässig;

Art und Ausführung: Sichtbeton/ Steinriegelmauer (Galtonen)/ Natursteinmauer;

Höhe: max. 1,00 m ab fertigem Gelände;

Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.

Zugel- oder Betonfachwerke, rot-rotraum-antrazit-grau, Metalldeckung,

Flachdach nur in Verbindung mit Gründach, Solar- und Photovoltaikmodule als

eispendigende Dachhaut;

Ortung und Traufe max. 1,00 m;

bei PD auch Dachterrassenanordnung mit technischer Aufbau für Treppenanlage

mit einer Höhe bis zu 2,75 m und auf 25 % der Dachfläche.

Zwerggiebel/ Ständergiebel: unzulässig;

Dachform: Satteldach (SD) Walmdach (WD) Pulldach (PD) Flachdach (FD)

Dachneigung: bei SD/WD: 15° - 30°

bei PD: max. 10°

Dachdeckung: Zugel- oder Betonfachwerke, rot-rotraum-antrazit-grau, Metalldeckung,

Flachdach nur in Verbindung mit Gründach, Solar- und Photovoltaikmodule als

eispendigende Dachhaut zulässig;

Ortung und Traufe max. 3,00 m;

bei PD auch Dachterrassenanordnung mit technischer Aufbau für Treppenanlage

mit einer Höhe bis zu 2,75 m und auf 25 % der Dachfläche.

Zwerggiebel/ Ständergiebel: unzulässig;

Dachform: Satteldach (SD) Walmdach (WD) Pulldach (PD) Flachdach (FD)

Dachneigung: bei SD/WD: 15° - 30°

bei PD: max. 10°

Dachdeckung: Zugel- oder Betonfachwerke, rot-rotraum-antrazit-grau, Metalldeckung,

Flachdach nur in Verbindung mit Gründach, Solar- und Photovoltaikmodule als

eispendigende Dachhaut zulässig;

Ortung und Traufe max. 3,00 m;

bei PD auch Dachterrassenanordnung mit technischer Aufbau für Treppenanlage

mit einer Höhe bis zu 2,75 m und auf 25 % der Dachfläche.

Zwerggiebel/ Ständergiebel: unzulässig;

Dachform: Satteldach (SD) Walmdach (WD) Pulldach (PD) Flachdach (FD)

Dachneigung: bei SD/WD: 15° - 30°

bei PD: max. 10°

Dachdeckung: Zugel- oder Betonfachwerke, rot-rotraum-antrazit-grau, Metalldeckung,

Flachdach nur in Verbindung mit Gründach, Solar- und Photovoltaikmodule als

eispendigende Dachhaut zulässig;

Ortung und Traufe max. 3,00 m;

bei PD auch Dachterrassenanordnung mit technischer Aufbau für Treppenanlage

mit einer Höhe bis zu 2,75 m und auf 25 % der Dachfläche.

Zwerggiebel/ Ständergiebel: unzulässig;

Dachform: Satteldach (SD) Walmdach (WD) Pulldach (PD) Flachdach (FD)

Dachneigung: bei SD/WD: 15° - 30°

bei PD: max. 10°

Dachdeckung: Zugel- oder Betonfachwerke, rot-rotraum-antrazit-grau, Metalldeckung,

Flachdach nur in Verbindung mit Gründach, Solar- und Photovoltaikmodule als

eispendigende Dachhaut zulässig;

Ortung und Traufe max. 3,00 m;

bei PD auch Dachterrassenanordnung mit technischer Aufbau für Treppenanlage

mit einer Höhe bis zu 2,75 m und auf 25 % der Dachfläche.

Zwerggiebel/ Ständergiebel: unzulässig;

Dachform: Satteldach (SD) Walmdach (WD) Pulldach (PD) Flachdach (FD)

Dachneigung: bei SD/WD: 15° - 30°

bei PD: max. 10°

Dachdeckung: Zugel- oder Betonfachwerke, rot-rotraum-antrazit-grau, Metalldeckung,

Flachdach nur in Verbindung mit Gründach, Solar- und Photovoltaikmodule als

eispendigende Dachhaut zulässig;

Ortung und Traufe max. 3,00 m;

bei PD auch Dachterrassenanordnung mit technischer Aufbau für Treppenanlage

mit einer Höhe bis zu 2,75 m und auf 25 % der Dachfläche.

Zwerggiebel/ Ständergiebel: unzulässig;

Dachform: Satteldach (SD) Walmdach (WD) Pulldach (PD) Flachdach (FD)

Dachneigung: bei SD/WD: 15° - 30°

bei PD: max. 10°

Dachdeckung: Zugel- oder Betonfachwerke, rot-rotraum-antrazit-grau, Metalldeckung,

Flachdach nur in Verbindung mit Gründach, Solar- und Photovoltaikmodule als

eispendigende Dachhaut zulässig;

Ortung und Traufe max. 3,00 m;

bei PD auch Dachterrassenanordnung mit technischer Aufbau für Treppenanlage

mit einer Höhe bis zu 2,75 m und auf 25 % der Dachfläche.

Zwerggiebel/ Ständergiebel: unzulässig;

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Sonstige Gebäude im MI-3 (2-VG)

Dachform: Satteldach (SD) Pulldach (PD) Flachdach (FD)

Dachneigung: bei SD: 15-25°

bei PD: max. 10°

Dachdeckung: in Verbindung mit Gründach, Solar- und Photovoltaikmodule als

eispendigende Dachhaut zulässig;

Dachaufbauten: unzulässig;

Zwerggiebel/ Ständergiebel: unzulässig;

Hinweis: Auf die Anlage 1, Schemaschnitte, KonPlan, Stand 03.09.2024 wird zudem verwiesen.

8.2 Regenenergie

Die Dächflächen der Baugrundstücke sind je Gebäude mit einem Anteil von 30 % mit regenerativen

Energieanlagen zu versehen. Bei geneigten Dächern sind Solar- und Photovoltaikanlagen

entsprechend dem Verlauf der Dachneigung zulässig. Bei Flachdächern sind aufgeständerte Solar- und

Photovoltaikanlagen mit einer Mindestabstand von 1,00 m zur Außenwand zulässig.

8.4 Einfriedungen und Sichtschutze

Art und Ausführung: Holzzaun/ Metallzaun sowie lebende Zäune,

Höhe der Einfriedung: max. 1,00 m ab OK Verkehrsfäche Gehweg;

Sockel: unzulässig;

Sichtschutze: unzulässig;

Art und Ausführung: Holz/ Naturstein/ Sichtmauerwerk;

Höhe des Sichtschutzes: max. 2,00 m.

8.5 Gestaltung des Geländes

Abgrabungen/ Aufschüttungen: zulässig bis max. 2,00 m zulässig; Abgrabungen sind unzulässig.

Stützmauern: unzulässig;

Art und Ausführung: Sichtbeton/ Steinriegelmauer (Galtonen)/ Natursteinmauer;

Höhe: max. 1,00 m ab fertigem Gelände;

Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.

Zugel- oder Betonfachwerke, rot-rotraum-antrazit-grau, Metalldeckung,

Flachdach nur in Verbindung mit Gründach, Solar- und Photovoltaikmodule als

eispendigende Dachhaut;

Ortung und Traufe max. 3,00 m;

bei PD auch Dachterrassenanordnung mit technischer Aufbau für Treppenanlage

mit einer Höhe bis zu 2,75 m und auf 25 % der Dachfläche.

Zwerggiebel/ Ständergiebel: unzulässig;

Dachform: Satteldach (SD) Walmdach (WD) Pulldach (PD) Flachdach (FD)

Dachneigung: bei SD/WD: 15° - 30°

bei PD: max. 10°

Dachdeckung: Zugel- oder Betonfachwerke, rot-rotraum-antrazit-grau, Metalldeckung,

Flachdach nur in Verbindung mit Gründach, Solar- und Photovoltaikmodule als

eispendigende Dachhaut zulässig;

Ortung und Traufe max. 3,00 m;

bei PD auch Dachterrassenanordnung mit technischer Aufbau für Treppenanlage

mit einer Höhe bis zu 2,75 m und auf 25 % der Dachfläche.

Zwerggiebel/ Ständergiebel: unzulässig;

Dachform: Satteldach (SD) Walmdach (WD) Pulldach (PD) Flachdach (FD)

Dachneigung: bei SD/WD: 15° - 30°

bei PD: max. 10°

Dachdeckung: Zugel- oder Betonfachwerke, rot-rotraum-antrazit-grau, Metalldeckung,

Flachdach nur in Verbindung mit Gründach, Solar- und Photovoltaikmodule als

eispendigende Dachhaut zulässig;

Ortung und Traufe max. 3,00 m;

bei PD auch Dachterrassenanordnung mit technischer Aufbau für Treppenanlage

mit einer Höhe bis zu 2,75 m und auf 25 % der Dachfläche.

Zwerggiebel/ Ständergiebel: unzulässig;

Dachform: Satteldach (SD) Walmdach (WD) Pulldach (PD) Flachdach (FD)

Dachneigung: bei SD/WD: 15° - 30°

bei PD: max. 10°

Dachdeckung: Zugel- oder Betonfachwerke, rot-rotraum-antrazit-grau, Metalldeckung,

Flachdach nur in Verbindung mit Gründach, Solar- und Photovoltaikmodule als

eispendigende Dachhaut zulässig;

Ortung und Traufe max. 3,00 m;

bei PD auch Dachterrassenanordnung mit technischer Aufbau für Treppenanlage

mit einer Höhe bis zu 2,75 m und auf 25 % der Dachfläche.

Zwerggiebel/ Ständergiebel: unzulässig;

Dachform: Satteldach (SD) Walmdach (WD) Pulldach (PD) Flachdach (FD)

Dachneigung: bei SD/WD: 15° - 30°

bei PD: max. 10°

Dachdeckung: Zugel- oder Betonfachwerke, rot-rotraum-antrazit-grau, Metalldeckung,

Flachdach nur in Verbindung mit Gründach, Solar- und Photovoltaikmodule als

eispendigende Dachhaut zulässig;

Ortung und Traufe max. 3,00 m;

bei PD auch Dachterrassenanordnung mit technischer Aufbau für Treppenanlage

mit einer Höhe bis zu 2,75 m und auf 25 % der Dachfläche.

Zwerggiebel/ Ständergiebel: unzulässig;

Dachform: Satteldach (SD) Walmdach (WD) Pulldach (PD) Flachdach (FD)

Dachneigung: bei SD/WD: 15° - 30°

bei PD: max. 10°

Dachdeckung: Zugel- oder Betonfachwerke, rot-rotraum-antrazit-grau, Metalldeckung,