

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

A) BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 41 BauNVO

Nicht zulässig sind im gesamten WA gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Anlagen und Einrichtungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Vorratungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Zulässige Grund-/ Geschossfläche

Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ) § 17 I. V. m. § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl (GFZ) § 17 I. V. m. § 20 BauNVO
WA	max. 0,35	max. 0,5

Die max. zulässige Grundfläche kann nach § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO durch die Errichtung von Zubehöranlagen für Garagen, Carports und Nebenanlagen einschließlich deren Zufahrten um bis zu 50 v.H. überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,6.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

2.2.1 Wohngebäude

max. 2 Vollgeschosse zulässig

Bauweise: Bautyp A – Erdgeschoss und Dachgeschoss,

Bautyp B – das 2. Vollgeschoss ist im Dachgeschoss anzuordnen.

Bautyp C – das 2. Vollgeschoss ist im Obergeschoss anzuordnen.

Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss,

das 2. Vollgeschoss ist im Dachgeschoss anzuordnen.

Das Untergeschoss ist nicht als Vollgeschoss auszubilden.

2.2.2 Zubehöranlagen für Garagen/ Carports/ Nebengebäude

max. 1 Vollgeschoss zulässig

Bauweise: Erdgeschoss.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

2.3.1 Wandhöhe

Wohngebäude: Bautyp A max. 4,50 m,

Bautyp B max. 5,00 m,

Bautyp C max. 4,50 m / 7,00 m.

Garagen/ Carports/ Nebengebäude: max. 3,00 m.

Definition: Die Wandhöhe der Gebäude und baulichen Anlagen ist zu messen ab FFOK-Erdgeschoss bei den Bautypen A und B, bzw. FFOK-Untergeschoss bei Bautyp C bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Dachhaut.

2.3.2 Firsthöhe

Wohngebäude: Bautyp A max. 9,00 m,

Bautyp B max. 9,00 m,

Bautyp C max. 9,00 m / 11,50 m.

Garagen/ Carports/ Nebengebäude: max. 5,00 m.

Definition: Die Firsthöhe der Gebäude und baulichen Anlagen ist zu messen ab FFOK-Erdgeschoss bzw. FFOK-Untergeschoss bei Bautyp C bis zum oberen Abschluss der Dachhaut.

2.4 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die FFOK-Erdgeschoss bzw. FFOK-Untergeschoss aller Gebäude und baulichen Anlagen sind auf das Niveau der jeweiligen Erschließungsstraße zu legen (Bezugspunkt im Mittel im Zufahrtsbereich gemäß Planzeichen). Eine Höhenferenz bis max. 0,50 m ist zulässig.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

3 BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Innere des Geltungsbereiches gilt nachfolgende Bauweise:

Wohngebäude: offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

Garagen/ Carports/ Nebengebäude: abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geregelt. Auf die planliche Festsetzung von Baugrenzen wird Bezug genommen.

4.1 Private Verkehrsflächen

4.1.1 Zufahrten

Die verbindliche Erschließung hat ausschließlich über die im Bebauungsplan ausgewiesenen Einfahrten und Ausfahrten zu erfolgen.

4.1.2 Stellplätze

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen auf den je-weils zugeordneten überbaubaren Flächen anzuordnen.

Bautyp	Stellplätze
Einzelhaus	2 je Wohnung
Doppelhaus	2 je Wohnung

Hinweis: Der Stellplatznachweis ist abhängig von der tatsächlichen Nutzung und im Zuge der Einzelgenehmigung nachzuweisen.

4.2 Abstandsflächen

Parzellen 1, 2:

Gebäude und bauliche Anlagen können gemäß Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO entsprechend der aus-gewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der festgesetzten Höhenentwicklung errichtet werden.

Parzellen 3-25:

Hinsichtlich der Abstandsflächen wird die Anwendung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet.

Hinweis: Eine Grenzbebauung ist nur für Garagen/ Carports/ Nebengebäude mit einer maximalen Gebäudelänge von 5,00 m zulässig. Anliegendengrenze (Garagen/ Carports/ Nebengebäude) sind in Dachform, Dachneigung und Wandhöhe aufeinander abzustimmen.

Die Untergeschosse sind nicht als Vollgeschosse auszubilden.

Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 ABS. 1 NR. 3 BAUGB)

Bautyp	Größe in m²
Einzelhaus	600
Doppelhaus	500

6 Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Nutzung	Wohnungen
Einzelhaus	max. 2 je Wohngebäude
Doppelhaus	max. 1 je Doppelhaushälfte

7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)

7.1 Gestaltung der Gebäude und Nebenanlagen

7.1.1 Nebenanlagen

Dachform: Flachdach (FD) / Pultdach (PD) / Satteldach (SD).
Dachneigung: PD / SD max. 42°.
Dachdeckung: Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut.

Bei FD und PD auch Bahnendeckung in Blech/ Titanzink und extensive Dachbegrünung.

Dachüberstand: Organg und Traufe max. 0,50 m; unzulässig.

Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

7.1.2 Wohngebäude

Bautyp A:

Dachform: Satteldach (SD) / auch höhengestaffelt.

Dachneigung: 32°-42°.

Dachdeckung: Ziegel- und Betondecksteine, rot/ braun/ grau/ anthrazit.

Dachüberstand: Organg und Traufe max. 1,00 m.

Dachbauarten: Zulässig: Giebel- oder Schiepgiebel; ansonsten: Zwerch-/ Standlege.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.

Bei Zwerch-/ Standlege: unzulässig.