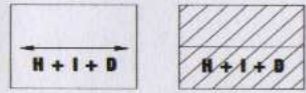


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

zu 2.1 Gebäude

Zahl der Vollgeschosse

Geplante und bestehende Gebäude mit eingetragener Geschößzahl
Mittelstrich = Firstrichtung



als Höchstgrenze Untergeschoß, 1 Vollgeschöß
und ausgebautes Dachgeschöß
(Dachgeschöß als Vollgeschöß gemäß BayBO zulässig)
(H = Hanggeschöß)
der Haustyp H+I+D stellt eine Variante des bereits zulässigen
Haustyps U+I+D dar;

Bauliche Anlagen

- für geplante und bestehende Wohngebäude -

Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	bei H+I+D 24 bis 35°
Dachdeckung:	Pfannen oder Biber, naturrot
Dachgauben:	bei H+I+D zulässig ab 28° Giebel- oder Schleppegauben, max. 2 Gauben pro Dachseite mit einer Einzelvorderfläche von max. 1,135 x 1,26 m. Aneinandergereihte Dachgauben, Dachterrassen oder sonstige Einschnitte in die Dachfläche sind unzulässig. Die Anordnung von Dachgauben ist auf das mittlere Drittel der Dachfläche zu beschränken.
Quergiebel:	bei H+I+D zulässig ab 28° zulässig max. 1 Quergiebel je Dachseite mit einer Ansichtsbreite von max. 4,70 m. Abstand des Quergiebels von der Wandaussenkante beidseits mind. 4,00 m. Traufe Quergiebel max. 1,20 m höher als Traufe Hauptdach.
Ortgang:	max. 1,20 m
Traufe:	max. 1,20 m Bei überdachten Balkonen und Terrassenbereichen max. 2,0 m
Kniestock:	bei H+I+D max. 1,0 m gemessen von OK Rohdecke bis UK Sparren an der Außenwand
Wandhöhe:	bei H+I+D max. 7,20 m ab Geländeoberkante Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
Seitenverhältnis:	Das Seitenverhältnis muss mindestens 1 : 1,20 (Breite : Länge) betragen.

Begründung

1.0 Planungsrechtliche Situation

Der Geltungsbereich dieses Deckblattes wurde bereits mit dem rechtsgültigen Bebauungsplan „BERGGASSE – RECHEN --- RISSLOCH - SCHERAU“ vom 12.06.1996 beplant.

Das geplante Deckblatt umfasst die Parzellen 105 bis einschl. 108 des gültigen Bebauungsplanes.

Mit der geplanten Änderung des Bebauungsplanes „BERGGASSE – RECHEN --- RISSLOCH - SCHERAU“ mit Deckblatt Nr. 9 erfolgt eine Anpassung an die vorhandene Topographie und die bestehende Bebauung.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bereich der Parzellen 105 bis einschließlich Parzelle 108 von I+D auf H+I+D erhöht.

2.0 Erschließung

In Bezug auf Straßenerschließung, Abwasserbeseitigung und Wasserversorgung finden keine Änderungen zum rechtsgültigen Bebauungsplan statt

3.0 Grünordnung

Die Festsetzungen im Bereich Grünordnung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „BERGGASSE – RECHEN --- RISSLOCH - SCHERAU“ vom 12.06.1996 sind in vollem Umfang gültig.

4.0 Allgemeines

Die textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „BERGGASSE – RECHEN --- RISSLOCH - SCHERAU“ vom 06.12.1996, einschl. der genehmigten Deckblätter sind in vollem Umfang gültig.

5.0 Umweltbericht

Es sind keine weiterreichenden Auswirkungen auf die vorhandenen Schutzgüter gegeben. Auf einen Umweltbericht für die geplante Maßnahme wird verzichtet.