



Textliche Festsetzungen

1. Bauweise, Grundstücksgröße, Überbaubare Grundstücksflächen

- 1.1. *BA 1* Bauweise: Geschlossen (§ 22 Abs. 1,3 BauNV)
- 1.2. Grundstücksgröße ergibt sich aus den eingezeichneten Grundstücksgrenzen
- 1.3. Überbaubare Grundstücksfläche
 Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNV)
 Baugrenze(§ 23 Abs. 3 BauNV)
- 1.4. Firstrichtung: Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zu der angegebenen Firstrichtung der Gebäude-symbole

2. Gestaltung der baulichen Anlagen (Art. 91 Bay-BO)

- 2.1. Hauptgebäude
- 2.1.1. Dachform: Satteldach, Pultdach, Neigung $18^\circ - 36^\circ$
- 2.1.2. Dachgauben: zulässig, jedoch nur bei Dachneigung ab 30° als stehende Giebelgaube oder Schleppegaupe. Durchlaufende Gauben sind unzulässig. Die Einzelgaube darf die Breite von 1,30 m Außenmaß nicht überschreiten. Die Höhe ist auf 1,50 m begrenzt (gemessen von DK Scharren bis zur Traufe). Der Mindestabstand von der Giebelwand beträgt 2,50 m. Der Mindestabstand der Gauben untereinander beträgt 1,50 m. Die Summe der Breite der Gauben darf $1/3$ der ges. Dachfläche nicht überschreiten.
- 2.1.3. Dachflächenfenster: zulässig
- 2.1.4. Kniestock: zulässig nur bei E + 1
Höhe max. 0,60 m
von OK.Rohdecke bis OK. Fußpfette
- 2.1.5. Dachdeckung: Ziegeldeckung, Farbe: helle Rot und Brauntöne
- 2.1.6. Dachüberstand: Traufüberstand bis max. 1,00 m
Ortgangüberstand bis max. 1,50 m
- 2.1.7. Sockel: Sichtbar abgesetzte Sockel sind unzulässig
Sockelanstrich im gleichen Farbton wie Hauptgebäude, Höhe max. 0,50 m über Gelände
- 2.1.8. Traufhöhen: Bei E + 1 max. 6,60 m über nat. GOK
Bei E + 2 max. 9,00 m über nat. GOK
Bei u + E + 2 max. 12 m über nat. GOK
auf der Untergeschoßseite
Bei den Gebäuden entl.
der Bahnhofstr. ist auf der Straßenseite
eine Traufhöhe von 10,00 m bindend.

- 2.1.9. Fassaden: Putz, Natursteinverkleidungen Sichtbeton
- 2.1.10. Farbgestaltung: Die Farbgestaltung der Fassade und der Hölzer ist im Bauantrag ausreichend zu erläutern und zur Genehmigung vorzulegen
- 2.1.11. ~~SS~~ Arkaden
- 2.1.12. Dachgeschoßausbau: zulässig
- 2.2. Nebengebäude, Garagen
- 2.2.1. Freistehende Garagen nicht zulässig. Die Garagen sind in die Hauptgebäude zu integrieren
- 2.3. Einfriedung: Maschendrahtzäune, grün, max. Höhe einschließlich Sockel 1,00 m mit durchlaufender Eingrünung
- 2.4. Stützmauern: Evtl. nötige Stützmauern sind in Sichtbeton mit stehender, gehobelter Schalung bzw. in Natursteinmauerwerk auszuführen. Die Stützmauern sind in Höhe und Gestaltung mit denen der Nachbargrundstücke abzustimmen und einheitlich zu gestalten
- 2.5. Außenanlagen: Ein Außenanlagenplan ist der Behörde zur Genehmigung mit vorzulegen.
- 2.6. Immissionsschutz: Bei den Gebäuden entlang der B11 (Bahnhof-bzw. Zwieslerstraße) sind in den Wohnungen Schallschutzfenster vorzusehen u. die Schlafräume auf der straßenabgewandten Seite anzuordnen
- 2.7. Gehwege: Sind mit einer wassergebundenen Decke zu befestigen
- 2.8. Werbeanlagen: zulässig bis zu einer Größe von 2m x 2m
- 2.9. Hochwasser- - Fußbodenoberkante im Erdgeschoß mind. 523 m
schutz: ü. NN.
- Die Kellergeschosse sind den Grundwasserverhältnissen anzupassen
 - Wassergefährdende Stoffe sind über der Hochwasserkote oder überflutungssicher zu lagern.
 - Elektro-, Heizungs- u. Sanitärinstallationen haben der Hochwassergefahr zu entsprechen
 - Weitere Baumaßnahmen, auch Nebengebäude, die über die jetzige Darstellung im Lageplan in Richtung Gewässer hinausgehen, bedürfen der erneuten wasserwirtschaftlichen Würdigung
 - Der Zugang zum Gewässer (Unterhaltung) muß auch für Baufahrzeuge ohne Forderungen an den Freistaat Bayern jederzeit gewährleistet sein