

## 5. Gestaltung der baulichen Anlagen (Art.91 BayBO)

### GEBÄUDE IM SO-GEBIET EINZELHANDEL

- 5.1.1 Dachform und Dachneigung  
Pultdach 4° – 8°  
Flachdach
- 5.1.2 Als Dachdeckung sind Betondachsteine oder nicht reflektierende Bleche zulässig.
- 5.1.3 Farb- und Fassadengestaltung  
Die Fassaden sind grundsätzlich verputzt in gedeckten Farbtönen auszuführen.  
Ausnahmsweise sind Parkplatzseitig auf Teilflächen der Fassade Verkleidungen in Holz- oder Profilblech zulässig.  
Sockelbereiche sind möglichst unauffällig zu gestalten, d.h. sie sind in Farbe und Oberflächenstruktur den Fassadenflächen anzugleichen.  
Reflektierende Materialien sind unzulässig.
- 5.1.4 Wandhöhe max. 8,00 m  
gemessen vom festgesetzten Gelände bis Schnittpunkt Wand- Dachfläche (siehe 6.3)
- 5.1.5 Dachüberstände  
- waagerechte Dachkanten mind. 0,50 m  
- geneigte Dachkanten mind. 0,30 m

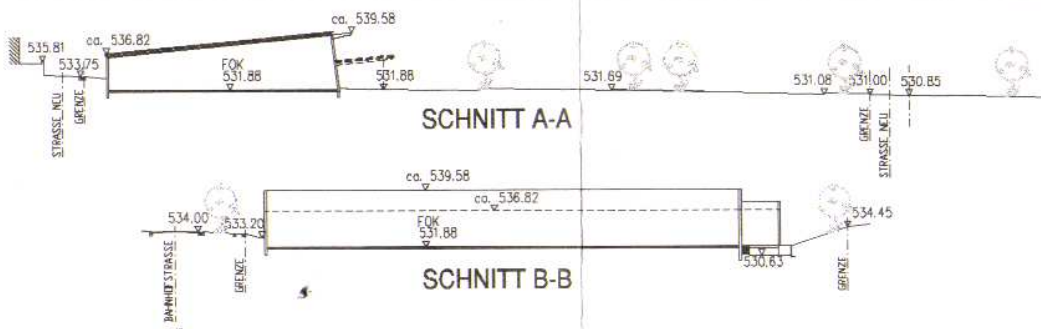
### GEBÄUDE IM MI-GEBIET

- 5.2.1 Dachform und Dachneigung  
Satteldach  
MI-Nord: 19° – 35°  
MI-Süd: 19° – 23°
- 5.2.2 Als Dachdeckung sind Dachziegel, Betondachsteine oder nicht reflektierende Bleche zulässig.
- 5.2.3 Farb- und Fassadengestaltung  
Die Fassaden sind grundsätzlich verputzt in gedeckten Farbtönen auszuführen.  
Zugunsten eines ruhigen Erscheinungsbild des Baukörpers ist die Vielfalt der zu verwendeten Materialien zu beschränken.  
Sockelbereiche sind möglichst unauffällig zu gestalten, d.h. sie sind in Farbe und Oberflächenstruktur den Fassadenflächen anzugleichen.  
Glänzende und reflektierende Materialien sind unzulässig.
- 5.2.4 Wandhöhe max. 11,00 m  
gemessen vom bestehenden Gelände bis Schnittpunkt Wand- Dachfläche
- 5.1.5 Dachüberstände  
- waagerechte Dachkanten mind. 0,50 m  
- geneigte Dachkanten mind. 0,30 m

## 6. Lage und Gelände

- 6.1 Höhenlage der Gebäude  
Das bestehende Gelände und der Geplante Höhenverlauf sind im Eingabeplan einzutragen.  
Die Oberkante des Erdgeschoßniveaus darf max. 30 cm über dem festgesetztem Gelände – bergseitig – liegen.  
SO- Gebiet  
Bei erdgeschoßiger Bebauung ist darauf zu achten, daß die Traufhöhe mind. 2,00 m über den öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen bzw. Gehwegen) liegen.
- 6.2 Geländegestaltung  
Böschung: Neigung mind. 1:2  
Stützmauern sind grundsätzlich unzulässig.  
• Ausnahme: Zur Absicherung der Gebäude auf den Flurnummern 1512/9 und 1512/3 sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig
- 6.3 Festgesetztes Gelände  
Siehe Schnitt A-A und B-B

6.3



9.2 Stützmauern gem. 6.2 sind einzugrün durch Pflanzung von Gehölzen oder Stauden in vorgelagerten Pflanzflächen oder durch die Verwendung überhängender Arten

9.3 Pflanzenarten sind wie folgt festgelegt:

Acer platanoides – Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus – Bergahorn  
Betula pendula – Hängebirke  
Malus sylvestris – Holzapfelbaum  
Prunus avium – Vogelkirsche  
Prunus padus – Traubenkirsche  
Pyrus pyraister – Wildbirne  
(Syn. P. communis, P. domestica)  
Quercus robur – Stieleiche  
Sorbus aria – Mehlbeere  
Sorbus aucuparia – Eberesche  
Tilia cordata – Winterlinde  
Tilia platyphyllos – Sommerlinde  
Obstgehölze – besonders geeignet:  
robuste, lokale Sorten  
  
Amelanchier ovalis – Gemeine Felsenbirne  
Berberis vulgaris – Berberitze  
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel  
Corylus avellana – Hasel  
Daphne mezereum – Seidelbast  
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen  
Ligustrum vulgare – Liguster  
Lonicera caerulea – Blaue Heckenkirsche  
Lonicera nigra – Schwarze Heckenkirsche  
Lonicera xylosteum – Rote Heckenkirsche  
Rhamnus catharticus – Kreuzdorn  
Ribes alpinum – Alpenjohannisbeere  
Prunus spinosa – Schlehe  
Rosa canina – Hundsrose  
Rosa glauca – Hecht-Rose  
Rosa pendulina – Alpenheckenrose  
Salix aurita – Ohrchenweide  
Salix cinerea – Grauweide  
Salix purpurea – Purpurweide  
Salix triandra – Mandelweide  
Sambucus nigra – Holler, Schwarzer Holunder  
Sambucus racemosa – Traubenholunder  
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball  
Viburnum opulus – Gewöhnlicher Schneeball

9.4 Für das im Plan festgelegte Bauvorhaben ist im Rahmen der Eingabeplanung ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vom Bauherrn vorzulegen, der zum Inhalt der Baugenehmigung wird.

FGPL

9.5 Werbeanlagen, insbesondere ein Werbepylon im Einfahrtsbereich sind zulässig, sofern keine Blendwirkung von ihnen ausgeht. Pylonhöhe max. 9.00 m  
Die Größe der Werbung an Fassaden darf 5% der Wandfläche nicht überschreiten.  
Nicht zulässig sind Dachwerbungen, freistehende Werbeanlagen, die Verwendung von Wechsellicht.

Die Werbeanlagen sind gesondert zu beantragen.

## 10. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen



- 10.1 Im Planungsgebiet befinden sich Gasleitungen der Kommunalgas Nordbayern GmbH.  
Bei der Pflanzung von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern ist ein Abstand von 2,50 m von der Leitungsachse einzuhalten sowie die "Anweisung zum Schutz von Ferngasleitungen und zugehörigen Anlagen" der Rohrgas AG zu beachten.
- 10.2 Im Planungsgebiet befinden sich Erdkabel der E.ON Bayern AG.  
Bei der Pflanzung von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern ist ein Abstand von 2,50 m von der Leitungsachse einzuhalten sowie das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" zu beachten.
- 10.3 Im Planungsgebiet befinden sich Abwasserleitungen des städt. Abwasserkanals.  
Bei der Pflanzung von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern ist ein Abstand von 2,50 m von der Leitungsachse einzuhalten sowie das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" zu beachten.

## 11. Schallschutz

Die Schalltechnische Stellungnahme des IB Geoplan vom 04.03.2004 mit der Nr. SCH0308-007 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.