

Textliche Festsetzungen

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB)

Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung - besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO). Ausnahmen nach § 4a (3) BauNVO werden gemäß § 1(6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Kerngebiete § 7 BauNVO

Vergnügungsstätten nach § 7(2) Nr. 2 BauNVO sind nach § 1(5) BauNVO unzulässig.

Tankstellen nach § 7(3) 1. werden gemäß § 1(6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Bauweise

Die besondere Bauweise wird durch die Planzeichnung festgesetzt.

Soweit bei der Ausnutzung der festgesetzten Bauräume und der zugelassenen Höhenentwicklung die nach Art. 6 BayBO anfallenden Abstandsflächen zwischen den Gebäuden nicht eingehalten werden können, werden sie auf das sich aus dem Plan ergebende Maß verringert.

1.3 Garagen und Stellplätze

Nach § 23(5) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen nicht zulässig, Stellplätze können ausnahmsweise zugelassen werden.

1.4 Hochwasserschutz

Bei einer Neubebauung im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches muß die Oberkante Erdgeschoß grundsätzlich mindestens 0,5 m über der maßgeblichen Wasserspiegellhöhe (HW 100 = 521,5 m) liegen. Ein geringeres Sicherheitsmaß ist aus zwingenden städtebaulichen Gründen im Einzelfall möglich.

2.0 Örtliche Bauvorschriften nach Art. 91 BayBO

2.1 Dächer

Dachform und Dachneigung

Die vorgeschriebene Dachform ist das Satteldach, soweit nicht andere Dachformen im Plan angegeben sind. Andere Dachformen können zugelassen werden, wenn sie das Stadtbild nicht beeinträchtigen.

Die vorgeschriebene Dachneigung ist in der Planzeichnung angegeben. Dies gilt auch für Nebengebäude. Flachdächer können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie als Terrassen genutzt oder begrünt werden.

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nicht zulässig.

Dachdeckung

Als Dachdeckung sind Ziegel im Naturton oder Blech zu verwenden.

Dachflächenfenster

Dachflächenfenster sind nur dann zulässig, wenn sie nicht störend in Erscheinung treten. Dacheinschnitte sind unzulässig.

2.2 Fassaden

Außenwände

Die Gestaltung der Außenwände in Material und Farbe ist auf die umliegende Bebauung und die städtebauliche Situation abzustimmen. Außenwände sind glatt zu verputzen. Starkstrukturierte Putzarten sind unzulässig. Wandverkleidungen aus Kunststoff und Keramik sind unzulässig.

Fassadenöffnungen

Fenster sind in einem stehenden Format auszubilden.

