

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## A) BEBAUUNGSPLAN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG: Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
(vgl. Bebauungsplan Punkt 7.2.1)

2.1. Zulässige Grund- bzw. Geschossfläche:

Nutzung	Grundflächenzahl – GRZ § 17 i.V. m. § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl – GFZ § 17 i.V.m. § 20 BauNVO
MI	0,6	1,2

2.2. entfällt

2.3. entfällt

2.4. Zahl der Vollgeschosse: (vgl. Bebauungsplan Punkt 7.2.1)  
max. 2 Vollgeschosse: II zulässig

2.5. Höhe der baulichen Anlagen:

2.5.1. Wandhöhe

Wohngebäude: max. 10,55 m

Zu messen ab FOK – Fertiggelände bis zu Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. (Balkoneinschnitte bleiben dabei außer Betracht!)

Carports / Nebenanlagen max. 3,00 m

3. **BAUWEISE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) (vgl. Bebauungsplan Punkt 7.3.1)  
Offen
4. **FIRSTRICHTUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
Der Verlauf der Firstlinie des Hauptdaches ist parallel zur längeren Gebäudeseite vorgeschrieben.
5. **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**
- 5.1. **Gestaltung baulicher Anlagen:**
- 5.1.1. **Wohngebäude**
- |              |   |
|--------------|---|
| Dachform:    | Pultdach(PD),<br>(vgl. Bebauungsplan Punkt 7.4.1.1 Dach)  |
| Dachneigung: | PD max. 13° bis 18°   |
| Dachdeckung: | Ziegel- oder Betondachsteine,<br>Bahnendeckung in Blech/Titanzink, Gründach,<br>Glasdach  |
| Anbauten:    | Untergeordnete, bzw. von Hauptbaukörpern<br>abgesetzte<br>Bauteile und Anbauten dürfen auch mit geringeren<br>oder höheren Dachneigungen ausgeführt werden. |
- 5.2. **Abstandsflächen:**  
Für die Abstandsflächen sind die im Lageplan festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen maßgebend. Die Außenwände dürfen bis max. an die Baugrenzen geführt werden. (Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet Anwendung).
- 5.3. **Gestaltung des Geländes:**  
Zulässig sind Abgrabungen bis bestehendes Straßenniveau der Erschließungsstraße und Aufschüttungen bis max. 1,00 m ab natürl.. Gelände. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Weitere Geländeunterschiede sind im Erscheinungsbild entsprechend den natürlichen Böschungen auszubilden.
- 5.4. **Stellplätze**  
Für die Berechnung des Stellplatzbedarfes gelten folgende Richtzahlen:  
Stellplätze der Gebäudebereiche mit Studentenwohnungen<sup>1)</sup>: 1 Stpl. je 3 Betten  
Arbeiterwohnungen 1 Stpl je 3 Betten  
Sonstige Wohnungen 1,0 Stpl je Wohnung  
Büro-, Verwaltung- und Praxisräume: 1,0 Stpl. je 35 m<sup>2</sup> Nutzfläche  
Gebäudebereiche die hier nicht aufgeführt sind, sind entsprechend der mittleren Richtzahlen nach BayBO nachzuweisen.  
1) Sobald die Nutzung nicht mehr Studentenwohnungen sind, sind die erforderlichen Stellplätze nach den anschließende1n Richtzahlen bzw. der BayBO zu ermitteln.
- 5.5. **Schallschutz**  
Im südlichen Gebäude sind die dem Verkehrsweg (Kaikenrieder Straße) zugewandten Fenster von Schlaf- und Ruheräumen als Schallschutzfenster auszustatten. Sofern keine Möglichkeit besteht diese schutzwürdigen Räume über Fenster auf der schallabgewandten Gebäudeseite zu belüften, ist außerdem eine kontrollierte Wohnraumlüftung vorzusehen.  
Falls das südliche Gebäude nicht schallabschirmend wirken kann, weil es nicht vor oder zeitgleich mit dem mittleren Gebäude gebaut wird, sind die dem Verkehrsweg zugewandten Fenster von Schlaf- und Ruheräumen des mittleren Gebäudes als Schallschutzfenster auszuführen.