

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	0,4	0,8

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

Bei Wohngebäude als zusammenhängende Zeilenbebauung:

(Zeilenbebauung mit mind. 30 m Gebäudelänge) max. 10,55 m

Bei Einzel- und Kettenhäusern: max. 7 m

Zu messen jeweils ab FOK – Fertiggelände bis zu Schnittpunkt der Außenwand mit

der Dachhaut. Hangoberseite. (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), Satteldach(SD)
(vgl. auch Bebauungsplan Punkt 7.4.1.1 Dach)
Dachneigung: PD / SD max. 13°bis 18°

Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine,
Bahnddeckung in Blech/Titanzink, Gründach,
Glasdach.

Anbauten: Untergeordnete, bzw. von Hauptbaukörpern
abgesetzte
Bauteile und Neubauten dürfen auch mit geringeren
oder höheren Dachneigungen ausgeführt werden.

5.1.2. Garagen

Dachform: Pultdach(PD), Satteldach(SD) Flachdächer
(vgl. auch Bebauungsplan Punkt 7.4.1.1 Dach)
Garagenbereiche dürfen sich dabei auch bis innerhalb
der Baugrenzen der Hauptgebäude erstrecken bzw.
sind auch innerhalb von Bauteilen der Hauptgebäude
zulässig.

Dachneigung: PD / SD max. 13°bis 18°, Flachdach

Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine,
Bahnddeckung in Blech/Titanzink, Gründach,
Glasdach, Flachdachaufbauten

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 Studentenwohnungen¹⁾: 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 m² 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 anschließende 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.