

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Deckblatt 5 des Bebauungsplans ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs alle rechtsverbindlichen Bebauungs- und Baulinienpläne.

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Festgesetzt wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO.

2.2 Die nach § 6 Abs. 2 Nrn. 4, 6, 7 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden als unzulässig festgesetzt.

2.3 Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen oder nach § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden als unzulässig festgesetzt.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 60 vom 100 (GRZ 0,6).

3.2 Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die nachfolgend genannten Anlagen wird abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgesetzt.

3.3 Es wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 30 % überschritten werden darf. Dieser Wert kann durch die Flächen für Zufahrten im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO, Stellplätze und Zuwegungen bis zu einer Grundflächenzahl von 90 vom 100 überschritten werden sofern diese Flächen insgesamt in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. als Drainpflaster) ausgebildet werden.

3.4 Die Wandhöhe von Hauptgebäuden darf traufseitig, die jeweils baufensterbezogen durch Planeintrag festgesetzte Höhe in Metern bezogen auf die Geländeoberfläche, gemessen an der Außenseite der Umfassungsmauer bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut oder bis zum oberen Wandabschluss nicht überschreiten.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baulinien und Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO festgesetzt. Gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO keine Anwendung.

4.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von jeweils bis zu 15 m² zulässig.

5. Erschließung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplandeckblattes ist zwischen den Punkten A und B zugleich Straßenbegrenzungslinie.

6. Stellplätze, Nebenanlagen

6.1 Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 11/10 sind mindestens 8 Stellplätze nachzuweisen. Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 11/11 sind mindestens 6 Stellplätze nachzuweisen.

6.2 Pkw-Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der als Flächen für Nebenanlagen festgesetzten Fläche zulässig.

7. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO

- 7.1 Dächer sind jeweils entsprechend der baufensterbezogenen festgesetzten Dachform auszubilden (Satteldach bzw. Flachdach).
- 7.2 Die Dachneigung von Satteldächern muss mindestens 21 Grad bezogen auf die Horizontale betragen und darf eine Neigung von 25 Grad bezogen auf die Horizontale nicht überschreiten. Flachdächer sind mit einer Dachneigung von max. 5 Grad bezogen auf die Horizontale auszubilden.
- 7.3 Die Firstrichtung ist entsprechend des Planeintrags auszurichten.
- 7.4 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.
- 7.5 Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Größe von 80 x 80 cm nicht überschreiten.

8. Grünordnung

- 8.1 Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 11/10 sind mindestens drei heimische, standortgerechte Laubbäume anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte sind frei wählbar. Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 18-20cm)
- 8.2 Die Pflanzmaßnahmen müssen spätestens in der auf die Bezugsfertigstellung folgenden Vegetationsperiode erfolgen.
- 8.3 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Wiesen-, Rasen oder Bodendeckerflächen mit Einsaat von autochthonen Gräsern und Kräutern anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 8.4 Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

9. Wasserhaushalt

- 9.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser ist soweit möglich auf dem Grundstück zu versickern.
- 9.2 Bei Baumaßnahmen innerhalb des ermittelten Überschwemmungsgebietes ist verlorenger Retentionsraum umfangs-, funktions- und zeitgleich auszugleichen. Der Nachweis muss mit den Baugenehmigungsunterlagen erfolgen.