

## C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1. Maß der baulichen Nutzung

- a. Als Maß der baulichen Nutzung gelten die in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Zahlen. Überschreitungen des dort festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung sind gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO zulässig.
- b. Für die Hauptgebäude entlang der Angerstraße werden 3 Vollgeschosse zwingend, für die übrigen Haupt- und Nebengebäude 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.
- c. Soweit im Bebauungsplan nichts ausdrücklich anderes festgesetzt ist, sind die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO einzuhalten.

### 2. Bauweise

Gem. § 22 BauNVO wird die offene bzw. geschlossene Bauweise in der Planzeichnung festgesetzt.

### 3. Verkehrsflächen

- a. Die Angerstraße dient als innerstädtische Haupteerschließungsstraße mit abgegrenzten Flächen für den Fahr- und Fußgängerverkehr. Die Alte Langdorfer Straße, Gebäudestraße, Gebäudeplatz, Angerplatz und Am Anger dienen als verkehrsberuhigte Erschließungsstraßen mit gleichberechtigter Nutzung für Fahr- und Fußgängerverkehr.
- b. Die Fahrspuren der Angerstraße sind wegen der Lärmentwicklung zu asphaltieren.
- c. Die Gehwege entlang der Angerstraße sind durch eine Entwässerungsrinne (Dreizeiler) von der Fahrbahn abzugrenzen und mit Pflaster oder Platten zu belegen.
- d. Die Parkstreifen entlang der Angerstraße sind zu pflastern.
- e. Die öffentlichen Stellplätze außerhalb der Angerstraße sind mit großformatigem Pflaster mit Rasenfuge zu belegen.
- f. Erschließungsstraßen in Asphaltmastix mit Pflastereinfassung.
- g. Der Parkplatz zwischen Angerstraße und Schwarzem Regen steht nachts nur Anliegern zur Verfügung.
- h. PKW- Stellplatzflächen auf privaten Grundstücken sind mit einem offenen Belag (z.B. Rasenfugenpflaster) herzustellen.

### 4. Bepflanzung (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft)

- a. Der Schutz von bestehenden Versorgungsleitungen durch Baumpflanzungen muß gewährleistet sein.



#### Erhaltenswerte Bäume:

Vitale Bäume müssen erhalten und gesichert werden. Als dominante Bäume bilden sie einen Rahmen für die Neupflanzung.



#### Erhaltenswerter Wildwuchs:

Auf den Flächen des aufgelassenen Sägewerks entwickelten sich Wildwuchsflecken mit hoher ökologischer Vielfalt. Die raumbildenden Pflanzstreifen besitzen einen hohen Freizeit- und Erlebniswert und bilden einen Gegensatz zu den angelegten Grünflächen.



#### Pflanzschema A, Bereich Angerstraße:

Baumreihe zur Gliederung und optischen Einengung

Baumart:

Straßen-Akazie

*Robinia pseudoacacia* "Monophylla"

Pflanzgröße:

Hochstamm, 3 - 4 x v., Stammumfang 20/25,



#### Pflanzschema B, Bereich Angerstraße 12 - 22:

Geschnittene, kleinkronige Bäume zwischen Fahr- und Gehbereich

Baumart:

Rotdorn

*Crataegus laevigata* "Paul's Scarlet"

Pflanzgröße:

Hochstamm, 4 x v., Stammumfang 18/20



#### Pflanzschema C, Parkplatzbegrünung:

Großbäume zur Überstellung und Gliederung der öffentlichen Parkplätze

Baumarten:

Esche

*Fraxinus excelsior*

Ahorn

*Acer platanoides*

Hainbuche

*Carpinus betulus*

Pflanzgröße:

Hochstamm, 4 x v., Stammumfang 20/25



#### Pflanzschema D, Verkehrsberuhigte Bereiche

Bäume in verkehrsberuhigten Bereichen zur linearen Führung von Straßen, punktuelle Betonung von Plätzen und Kreuzungen.

Baumarten:

für besonders markante Punkte:

Linde	<i>Tilia cordata</i>
Kastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>

für sonstige Bereiche Wildobstbäume zur Markierung des vorstädtischen Charakters:

Wildkirsche	<i>Prunus avium</i>
eßb. Eberesche	<i>Sorbus aucuparia edulis</i>
Mostbirne	<i>Pyrus communis</i>
Schwed. Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>

Pflanzgröße:

Stammbusch bzw. Hochstamm, 3 - 4 x v., Stammumfang 20/25

Birne als Hochstamm, Stammumfang 12/14



#### Pflanzschema E, Öffentliche Grünflächen:

Die öffentliche Grünfläche verbindet den Stadtkern mit der Landschaft und bildet einen Übergang zwischen Flußlandschaft und Bebauung.

Öffentliche Einrichtungen wie Kinderspielplätze, Wanderwege, Freizeitbereiche etc. finden hier ihren Platz.

Baumarten:

Bereich Uferzone zum Regen:

Bestehende Baumreihen müssen erhalten und ergänzt werden.

Silberweide	<i>Salix alba</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Graupappel	<i>Populus canescens</i>

Pflanzgröße:

Hochstamm - Stammbusch, 3 x v., Stammumfang 18/20

Wiesenbereich:

Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Kastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Sandbirke	<i>Betula verrucosa</i>

Obstbäume als Quartier

Pflanzgröße:

3 - 4 x v., Stammumfang 18/20



#### Sträucher und Wildwuchs:

Sie übernehmen die Aufgaben der Abschirmung von Privatgärten, der Schaffung von Räumlichkeit, Erlebniswert und ökologischer Vielfalt.

Die wertvollen Wildnisflächen sollen erhalten und ergänzt werden.

Straucharten:

Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Kirschen	<i>Prunus avium</i>
Wildrosen	<i>Rosa canina</i> ect.
Brombeeren	<i>Rubus spec.</i>
Flieder	<i>Syringia vulgaris</i>
Felsenbirne	<i>Amelanchier canadensis</i>
Quitten	<i>Cydonia oblonga</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>

Pflanzgröße:

Sträucher 2 x v., 100/150

## 5. Sonstige Festsetzungen

### 5.1. Gebäudegestaltung

- a. Fußbodenoberkante:  
Die Fußbodenoberkante im Erdgeschoß ist grundsätzlich mindestens 50 cm über die jeweilige Hochwasserspiegelhöhe zu legen. Die Hochwasserkote ist durch geradlinige Interpolation für den entsprechenden Streckenabschnitt aus den im Plan angegebenen Hochwasserkoten zu ermitteln. Im Einzelfall kann aus zwingenden städtebaulichen Gründen vom Sicherheitszuschlag abgewichen werden.
- b. Traufhöhe:  
Bei zulässigen 2 Vollgeschossen darf die Traufhöhe max. 6,5 m, bei zulässigen 3 Vollgeschossen max. 9,5 m über der natürlichen oder der von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzten Geländeoberkante liegen.
- c. Abgrabungen:  
Lichtgräben und sonstige Abgrabungen an Gebäuden sind unzulässig.
- d. Kniestöcke:  
Kniestöcke sind incl. Konstruktion bis zu einer Höhe von 0,4 m zulässig. Die Höhe des Kniestocks ist von OK Rohfußboden bis OK Pfette zu messen.
- e. Dachneigung:  
Im gesamten Bebauungsplangebiet sind für die Hauptgebäude nur die in der Planzeichnung dargestellten Dachformen zulässig. Die Dachneigung darf nicht flacher als 23° und nicht steiler als 35° sein. Bei Nebengebäuden und Garagen sind sowohl Sattel- als auch Pultdächer zulässig.
- f. Dachdeckung:  
Für alle Dächer von Hauptgebäuden sind nur Ziegel und Verblechungen mit Stehfälzen zulässig. Für Nebengebäude, Anbauten und sonstige untergeordnete Bauteile dürfen auch Glasdächer verwendet werden.
- g. Dachüberstände:  
An den Giebel- und Traufseiten sind bei offener Bauweise Dachüberstände bis zu max. 1,0 m bei geschlossener Bauweise bis zu 0,6 m zulässig.
- h. Dachgauben, Dacheinschnitte, Dachfenster:  
Gauben sind nur ab einer Dachneigung von 30° und nur als stehende oder abgeschleppte Gauben in einer Breite von max. 1,2 m zulässig. Sie sind auf das innere Drittel der Dachfläche zu beschränken. Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Dachfenster sind bis zu einer Breite von 0,8 m oder als Glassattel am First mit einer max 0,8 m breiten Teilung zulässig.
- i. Erker:  
Über dem EG dürfen Erker die Baulinie oder Baugrenze um max 1,0 m überschreiten.
- k. Fenster:  
Fenster dürfen keine liegenden Formate haben. Fenster, Terrassen- und Balkontüren sind bei einer lichten Breite von mehr als 1,25 m zweiflügelig auszubilden. Fenster und Türen mit einer Oberfläche aus blankem oder transparent beschichteten Metall sind nicht zulässig. Die zur Angerstraße orientierten Räume sind durch Lärmschutzfenster zu schützen.
- l. Oberflächen und Materialien von Wänden:  
Außenwände der Hauptgebäude sind massiv mit einem Außenputz (kein Struktur oder Zierputz) auszubilden. Für Verkleidungen oder Verschalungen (nur außerhalb der Angerstraße) ist nur Holz zulässig. An den Außenwänden, Vorbauten und Balkonen sind Glasbausteine, Asbestzementplatten, Waschbeton, Kunststoffe, Fliesen und sonstige keramische Klinkerverkleidungen nicht zulässig. Nebengebäude sind in Holzkonstruktion und Holzschalung erlaubt. Nebeneinanderliegende Gebäude sind farblich aufeinander abzustimmen.

- m. Mülltonnen:  
Mülltonnen sind in Haupt- oder Nebengebäude zu integrieren.
- n. Werbeanlagen:  
Werbeanlagen sind entlang der Angerstraße nur im EG in einer Schrifthöhe von max. 0,4 m zulässig. Im übrigen Planungsgebiet sind Werbeanlagen in einer Größe von 0,5 x 0,3 m am Gebäude zugelassen.
- o. Einfriedungen:  
Für Einfriedungen sind Mauern, Holzlatten- und Staketenzäune (keine Jägerzäune) oder beidseitig bepflanzte Maschendrahtzäune zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht unterschreiten.
- p. Kellergeschosse:  
Kellergeschosse sind als wasserdichte Wannen auszubilden. Öffnungen (Fenster / Türen) nach außen sind nur zulässig, sofern sie selbstschließend und wasserdicht ausgebildet werden. Als maßgeblicher Wasserstand für die Bemessung der Auftriebsicherheit ist die jeweilige Hochwasserspiegelhöhe anzunehmen. (Ermittlung nach Nr. 15.1a)