TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO)

	Parzelle-Nummer	Bau-gebiet	Zahl der Voll-geschosse	Als Höchstgrenze: Grundflächen-zahl (GRZ)	Geschoßflächen-zahl (GFZ)
0.1.1	1	SO	II	0,6	0,8
0.1.2	3	GE	II	0,6	0,8
0.1.3	19-21	MI	II	0,4	0,8
0.1.4	4-17	MI	II+D	0,4	0,8
0.1.5	18	MI	U+II	0,4	1,0
0.1.6	2	SO	II	(innerhalb der Baugrenzen)	

soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen bzw. nach der BayBO geringere Werte ergeben.

0.2 Bauweise

Offen (§ 22, Abs. 2 BauNVO); Abweichungen von der max. Gebäudeausdehnung auf max. 65,0 m zulässig auf Grundstück Nr. 1, kein Grenzabstand zum angrenzenden Sondergebiet Öffentliche Grünfläche (Festwiese) erforderlich.

0.3 Mindestgröße der Baugrundstücke

GE-Einzelgrundstück : 950 m²

0.4 Gestaltung des Geländes

Bereich laut Bebauungsplan	FOK, GO (m.ü.NN)	Bemerkungen
a) SO öffentl. Grünfläche, öffentl. Grünfläche beim Parkplatz und öffentl. Parkplatz.	Ursprüngliche Geländehöhen entlang des Flußufers in einer Tiefe von 10,0 m ab Flußufer nicht verändern. Das Gelände ist mindestens auf die bei den jeweiligen Profilen angegebenen Koten zu erhöhen. Noch höher liegende Bereiche können der geplanten Nutzung entsprechend verändert werden.	Retentionsraum; keine Aufschüttungen in diesem Bereich, mit Oberflutungen muß weiterhin gerechnet werden.

0.4. GESTALTUNG DES GELÄNDES

	Bereich laut Bebauungsplan	FOK, GO (m.ü.NN)	Bemerkungen
b)	SO für großflächige Handelsbetriebe	Umhauste Flächen können bezüglich der Fußbodenoberkante des Erdgeschoßes verändert werden. Folgende Erdgeschoßfußbodenoberkanten sind dabei einzuhalten: -oberstrom Profil 166,653 HW_{100} = 555,85 m. ü. NN - EFOK = 556,35 m. ü. NN - unterstrom Profil 166,653 HW_{100} = 555,70 m. ü. NN - EFOK = 556,20 m. ü. NN Im Einzelfall kann aus zwingenden städtebaulichen Gründen vom Sicherheitszuschlag (= 0,5 m) abgewichen werden.	Zugehörige Freiflachen sollten möglichst nicht höhenmaßig verändert werden.
c)	Allgemein	Alle Gebäudeteile, welche unterhalb der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenoberkante liegen, sind einschl. deren äußeren Zugänge als wasserdichte Wannen auszubilden. Alle Kanalschächte, welche unterhalb der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenoberkante liegen, sind wasserdicht verschließbar auszubilden; Einläufe von Oberflächenwasser unterhalb dieser Kote dürfen nicht an die städt. Kanalisation angeschlossen werden. Bei der Geländegestaltung ist darauf zu achten, daß keine Querriegel entstehen, die durch von oben einströmendes Wasser einen Wasserstand von etwa 556,20 m ü. NN (HW_{100}) verursachen könnten.	

0.5. EINFRIEDUNGEN

Für die straßenseitige Begrenzung der Parzellen Nr. 3 - 17 sind nur 1,0 m hohe Holzzäune mit senkrechten Latten und einem Betonsockel von max. 15 cm Höhe zulässig. Die übrigen Einfriedungen dieser Parzellen (seitlich und rückwärtig) können wahlweise durch einen 1,0 m hohen Maschendrahtzaun erfolgen. Eine Einfriedung der Grundstücke Nr. 18 - 21 ist unzulässig. Die Einfriedung der Parzellen Nr. 1 und 2 mit Maschendrahtzaun ist mit Ausnahme des Straßenbereichs zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.6 Gebäude

Zu den Planlichen Festsetzungen gemäß Ziff. 2.7.1 bis 2.7.5:

Dachform	: Satteldach, 23-28° Dachneigung
Dachdeckung	: Flachdachpfannen
Kniestock	: unzulässig
Sockelhöhe	: höchstens 0,5 m
Ortgang	: Oberstand min. 0,5 m, max. 1,2 m
Traufe	: Oberstand min. 0,5 m, max. 1,2 m
Wandhöhe	: Bei reinen Wohnhäusern max. 6,5 m talseitig ab natürlicher Geländeoberfläche. Bei anderen Bauwerken mit 2 Vollgeschossen max. 8,5 m straßenseitig, mit Untergeschoß und 2 Vollgeschossen max. 12,5 m.
Erdgeschoß-fußbodenhöhe	: Höhenkoten der neu zu erstellenden Bauwerke nach Festsetzung in Ziff. 0.4.
Abstand zu Starkstromleitungen	: Die Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker hinsichtlich der erforderl. Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen sind zu beachten.
Passive Schallschutzmaßnahmen	: Für die geplanten Neubauten entlang der Langdorfer Straße und der Regener Straße sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Die Grundrißgestaltung ist so vorzunehmen, daß die Wohn- und Schlafräume an der von den Straßen abgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden. Sollten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Lärmschutzfenster sich als erforderlich erweisen, so sind diese einzubauen.

Zu den Planlichen Festsetzungen gemäß Ziff. 2.7.6:

Dachform	: Sattel- bzw. Walmdächer, 45-60° Dachneigung
Dachdeckung	: Ziegeldeckung
Kniestock	: max. 0,5 m zulässig
Sockelhöhe	: max. 1,0 m straßenseitig zulässig
Ortgang	: Oberstand min. 0,3 m, max. 0,8 m
Traufe	: Oberstand min. 0,3 m, max. 0,8 m
Wandhöhe	: max. 9,5 m straßenseitig zulässig.

0.7 Firstrichtung

Die als zwingend festgelegten Firstrichtungen verlaufen parallel zum Mittelstrich der Zeichen gemäß Ziff. 2.7.1 bis 2.7.6 der Planlichen Festsetzungen.

0.8 Garagen und Nebengebäude

Bei Wohngebäuden sind Garagen nur innerhalb der für sie ausgewiesenen Baugrenzen zugelassen.
Sie sind in Dachform, Dachneigung und Dachdeckung den Wohngebäuden anzupassen. Die Traufhöhe darf 2,75 m nicht übersteigen. Kellergaragen sind unzulässig.

0.9 Bepflanzung

0.9.1 Auf den von Höfen, Park- und Verkehrsflächen freibleibenden Grünflächen sind landschaftsgerechte heimische Sträucher und Gehölze in lockerer Anordnung zu pflanzen.
Auf Parkplätzen bzw. entlang der geplanten Erschließungsstraße sind min. 1,5 m breite Grünstreifen als Pflanzflächen vorzusehen. In Gärten und Vorgärten von reinen Wohngebäuden sind zusätzliche Obstbäume zu pflanzen. Je 300,0 m² ist ein Hochstamm (wahlweise ein Obstbaum) zu pflanzen.

0.9.2 Für abschirmende Gehölzpflanzen über 2,0 m Wuchshöhe ist ein Grenzabstand von 2,0 m einzuhalten.

0.9.3 Für alle Pflanzmaßnahmen im Bereich des SO- und des GE-Gebietes sowie für die Parzellen 18, 19, 20 und 21 der Mischgebiete ist mit dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan (Pflanzplan) einzureichen.

0.9.4 Sicherstellung des Pflanzraumes

Die Mutterbodenüberdeckung soll bei Rasenflächen 0,25 m, bei Strauchpflanzungen 0,4-0,6 m und bei Bäumen 1,0 m betragen. Für Bäume in Belagsflächen sind Baumgruben von 2,0x2,0x1,0 m vorzusehen.

Für die Bewässerung von Bäumen in Belagsflächen sind wasserdurchlässige Vorrichtungen (z. B. gelochte Betonplatten) zu schaffen.
Der vorhandene Baumbestand entlang des Schwarzen Regen bzw. entlang des Krankenhausberges ist zu erhalten bzw. zu ergänzen. Zum Schutz der vorhandenen Bäume sind bei Baumaßnahmen geeignete Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Zur Erhaltung der Versickerfähigkeit des Bodens, ist die Befestigung von Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Befestigte Flächen sind so anzulegen, daß anfallendes Oberflächenwasser möglichst wieder in den Untergrund geleitet werden kann.
Kfz-Stellplätze sind mit einem offenen Belag (z. B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Rasensteine, Schotterrasen o. ä.) herzustellen.