

# Textliche Festsetzungen

a) zulässig sind gem. § 6 (2) BauNVO

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

b) unzulässig sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich mittelbar aus den geschossweise differenziert festgesetzten Baugrenzen. In den Bereichen „Treppenhaus/Technik“ und „Treppenraum/Müllraum“ des Erdgeschosses wird die maximal zu überbauende Fläche auf folgende Werte begrenzt:

Treppenhaus/Technik: max. 45m<sup>2</sup>  
Treppenraum/Müllraum: max. 25m<sup>2</sup>

Die zulässige Grundfläche ergibt sich aus der durch Baugrenzen umschriebenen überbaubaren Grundstücksfläche. Die zulässige Geschossfläche ergibt sich aus der geschossweise differenzierten Festsetzung der Baugrenzen in Verbindung mit der jeweils zulässigen Zahl der Vollgeschosse. Auf eine zahlenmäßige Festsetzung der zulässigen GRZ und GFZ wird verzichtet.

Als die für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche bzw. Geschossfläche maßgebende Bezugsfläche wird gemäß § 19 (3) Satz 2 BauNVO die Summe der Flächen der Flurstücke 330, 330/2 und der im Geltungsbereich befindlichen Teilflächen des Flurstücks 331 festgesetzt.

Gemäß § 21a (4) Nr. 3 BauNVO wird festgesetzt, daß die unter dem Gebäude zu errichtenden offenen Stellplätze bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt bleiben.

Die max. festgesetzte Wandhöhe von 9,50m ist zu messen von Geländeoberkante der Zufahrten (entspricht 557,00m ü.NN laut DGM1 zum Stand 12.11.2015) bis zur Oberkante der Attika des Flachdaches (Dachterrasse). Die Oberkante der Attika darf von gläsernen Brüstungen überragt werden.

Innerhalb der Baugrenzen des Dachgeschosses darf ein Dachaufbau (Penthouse) in der im Schnitt B-B dargestellten Form ausgeführt werden. Die max. Firsthöhe von 12,80m ist zu messen von Geländeoberkante der Zufahrten (entspricht 557,00m ü.NN laut DGM1 zum Stand 12.11.2015) bis zum Schnittpunkt der Außenwand des Dachaufbaus mit der Dachhaut. Seitliche Dachüberstände sind bis zu den im Schnitt A-A und im Schnitt B-B dargestellten Höchstmaßen zulässig. Die in den Schnitten festgesetzten Maßangaben, Höhenkoten und Dachneigungen sind einzuhalten.

Unterschreitungen der nach Art. 6 (5) Satz 1 BayBO erforderlichen Abstandflächen sind gem. Art. 6 (5) Satz 3 BayBO zulässig, soweit sie sich aus der maximalen Ausnutzung der festgesetzten Baugrenzen und der maximal festgesetzten Wand- und Firsthöhen ergeben.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist entsprechend der Bemessung in den Haupt- und Nebenzeichnungen korrekt einzumessen.

Untergeordnete Bauteile im Sinne des Art. 6 (8) Nr.1 BayBO, wie Hauseingangsüberdachungen und Kastenfenster dürfen gemäß § 23 (2) Satz 3 BauNVO in geringfügigem Ausmaß über die Baugrenzen vortreten. Unzulässig ist das Vortreten untergeordneter Vorbauten im Sinne des Art. 6 (8) Nr.2 BayBO.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Mischgebietsfläche sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO grundsätzlich nicht zugelassen.

Im Bereich der offenen Stellplätze unter dem Gebäude sind nur Stützen, keine Wände, zulässig.

Die Befestigung von Flächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die Verkehrsflächen der Höfe, der Zufahrten und der Stellplätze unter dem Gebäude sind mit dauerhaft wasser- und luftdurchlässigen Belägen auszuführen.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche ist im gekennzeichneten Bereich ausschließlich eine aufgeständerte Terrasse als Nebenanlage gem. § 14 (1) Satz 3 BauNVO zulässig. Aus den Anforderungen des Hochwasserschutzes ergeben sich folgende Festsetzungen:

- Die Oberkante der Terrassenoberfläche muss 0,5m - 0,7m über der HQ100-Linie des Gebietes liegen (HQ100 im Geltungsbereich = 557,70m ü.NN).
- Die Oberfläche der Terrasse ist dauerhaft wasser- und luftdurchlässig auszuführen.

Im offenen Luftraum unter dem aufgeständerten Gebäude teil (im Süden) sind bis auf die nach statischen Erfordernissen notwendigen Stützen keine weiteren baulichen Anlagen oder sonstige Nutzungen zulässig.