

Festsetzungen

1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

2. Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 1-3 BauNVO)

WR

Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26. November 1968 (BGBl I S. 1237) mit den Grundstücken Flurstück-Nummer (in Klammern jeweils die neue nach Abschluß der Flurbe-reinigung) 522 (238), 523 (239), 524 (240), 525 (241), 526 (264), 527-567/3-567/5 (243), 528 (263), 529 (262), 530 (261), 531 (260), 535 Teilfläche (279 Teilfläche), 542 Teil-fläche (283 Teilfläche), 543 Teilfläche (284 Teilfläche), 548 Teilfläche-558/2 Teil-fläche-558 (249 Teilfläche), 559 (250), 560 (257), 561 (258), 562 (259), 563 (251), 564 Teilfläche (252), 565 Teilfläche (253), 565/2 Teilfläche (254), 563/3 Teilfläche (255), 566 (256), 567 (242), 567/4 Teilfläche (244), 568 Teilfläche (245), 532 Teilfläche (282).

WA

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der BauNVO Abs. 1 und 2, mit den Grundstücken Flurstück-Nummern 515, 516 (266 Teilfläche), 517, 518, 519/2 (Teilfläche) und 521 (265, 271 Teil-fläche).

3. Maß der baulichen Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

3.1 I + U Erdgeschoß und Untergeschoß, wobei das Unter-geschoß teilweise unter dem Gelände liegen muß. Höchstzulässig sind 2 Vollgeschosse.

3.2 I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze.

3.3 Traufhöhen bei:

I Vollgeschoß	talseits mindestens	3,80
	höchstens	4,50
	bergseits bis	3,50
II Vollgeschosse (I + U)	talseits mindestens	4,50
	höchstens	5,00
	bergseits bis	3,50
II Vollgeschosse Reihenhäuser	talseits mindestens	5,45
	höchstens	6,25
	bergseits bis	5,45

über natürlichem Gelände.

3.4 0.4 Grundflächenzahl (GRZ) § 17 BauNVO.

3.5  Geschoßflächenzahl (GFZ) § 17 BauNVO.

3.6 Ausnahmsweise kann zugelassen werden, daß die Grundflächen von Garagen bei der Ermittlung von GRZ und GFZ nicht angerechnet werden (§ 21 a Abs. 1 BauNVO).

4. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG, §§ 22 und 23 BauNVO)

4.1  Nur Einzelhäuser zulässig.

4.2  Nur Hausgruppen, im vorliegenden Fall Reihenhäuser zulässig.

4.3 Baugrenze.

4.4  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung.

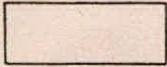
5. Gestaltung der Gebäude (Art. 107 BayBO)

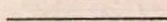
- 5.1 ←————→ Hauptfirstrichtung.
- 5.2 Im Planbereich sind nur flachgeneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 22° - 25° zulässig (mit Ausnahme freistehender Garagen).
- 5.3 Garagen sind, wo möglich, in die Untergeschosse einzubeziehen, mindestens aber mit den Gebäuden zusammenzubauen, wo dies die Planzeichnung vorsieht. Freistehende Garagen sind mit Flachdach zu bauen.
- 5.4 Die Satteldächer dürfen nur mit dunklem Ziegelmateriale gedeckt werden.
- 5.5 Die Errichtung von Dachantennen ist untersagt, soweit zum Zeitpunkt der Bezugfertigkeit der Wohngebäude der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist.
- 5.6 Unverputztes oder eingeschlämmtes Mauerwerk wird nicht zugelassen. Fassadenteile dürfen nur verkleidet werden, wenn das Ortsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird. Das Verkleidungsmaterial ist rechtzeitig vorher im Einvernehmen mit der Stadt -Stadtbauamt- auszuwählen.
- 5.7 X Kniestöcke werden nicht zugelassen, Dachfüße dürfen nur 0,30 m hoch sein. Der Dachfuß ist zu messen von Oberkante Rohdecke bis Schnittpunkt Oberkante Sparren mit Ebene Außenwandfläche.
- 5.8 Dachaufbauten sind nicht erlaubt, liegende Dachfenster dürfen $0,70 \text{ m}^2$ nicht überschreiten.
- 5.9 Dachüberstände dürfen 0,60 m nicht überschreiten. Der Dachüberstand ist zu messen von Ebene Außenwandfläche bis Außenkante Dachrinne.
- 5.9.1 Nebengebäude sind nicht zugelassen.

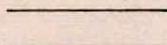
5.9.2 Sichtbare Einrichtungen an Gebäuden zur Aufnahme von Energie oder Sprechverbindungen sind unzulässig.

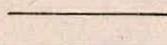
5.9.3 Baustoffe und Anstriche in grellen Farben sind unzulässig, Automaten und Werbeanlagen dürfen weder an Gebäuden noch an Einfriedungen noch freistehend errichtet werden.

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)

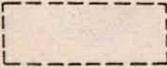
6.1  Straßenverkehrsfläche.

6.2  Straßenbegrenzungslinie.

6.3  Wohnwege.

6.4  Fußwege.

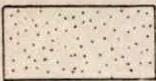
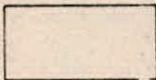
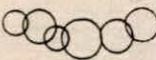
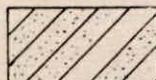
7. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 e und 12 BBauG)

 Flächen für Gemeinschaftsgaragen -GGa-.

8. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und 7 BBauG)

8.1  Trafostation.

9. Grünflächen und Einfriedungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 8.15 und 16 BBauC)

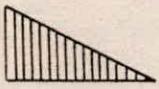
- 9.1  Öffentliche Grünflächen und Parkanlagen.
- 9.2  Privatgrünfläche.
- 9.3  Kinderspielplätze.
- 9.4  Gemäß Art. 8 a BayBO Sträucher und Bäume zu pflanzen.
- 9.5  Flächen ohne Einfriedung.
- 9.6  Straßenseitige Einfriedungen dürfen nur als durchgehende Holzzäune mit senkrechten Latten errichtet werden. Die Sockelhöhe der Zäune darf 20 cm, die Gesamthöhe der Einfriedung 100 cm nicht überschreiten. Die Zaunstützen dürfen von der Straßenseite her nicht sichtbar sein, mit Ausnahme der Torpfeiler.
- 9.7  Im Bereich der Grundstückseinfahrten und im Bereich der Gebäudezugänge dürfen Massivpfeiler in Zaunhöhe erstellt werden. Diese von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbaren Pfeiler dürfen nicht breiter als 45 cm sein. Im Fall einer Müllboxanordnung im Zusammenhang mit einem Pfeiler sind Ausnahmen zulässig.
- 9.8  Seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind als Maschendrahtzäune auszuführen. Gesamthöhe einschließlich Sockel 100 cm.
- 9.9  Vor den Garagen sind Stauräume mit mindestens 5 m Tiefe anzuordnen, die zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin nicht eingezäunt werden dürfen.

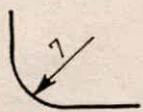
9.9.1 Stützmauern sind nur bis auf Zaunhöhe von 100 cm zulässig.

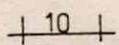
(Stützmauern als Einfriedung / Kalkenzaun)

9.9.2 An- und Abböschungen sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten.

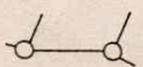
10. Sonstige Festsetzungen

10.1  Sichtdreieck. Im Bereich der Sichtdreiecke sind Anpflanzungen und sonstige Anlagen über 1 m Höhe unzulässig.

10.2  Radien.

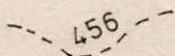
10.3  Maßangaben.

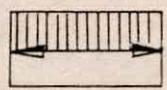
Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

 Grundstücksgrenzen vorhanden.

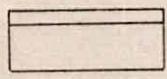
----- Geplante Grundstücksgrenzen.

345 Flurstücknummern.

 Höhenlinien.

 Geplante Gebäude.

 Abwasserleitungen.

 Unterteilung der Straßenverkehrsfläche
- Fahrverkehr - Fußwegverkehr.