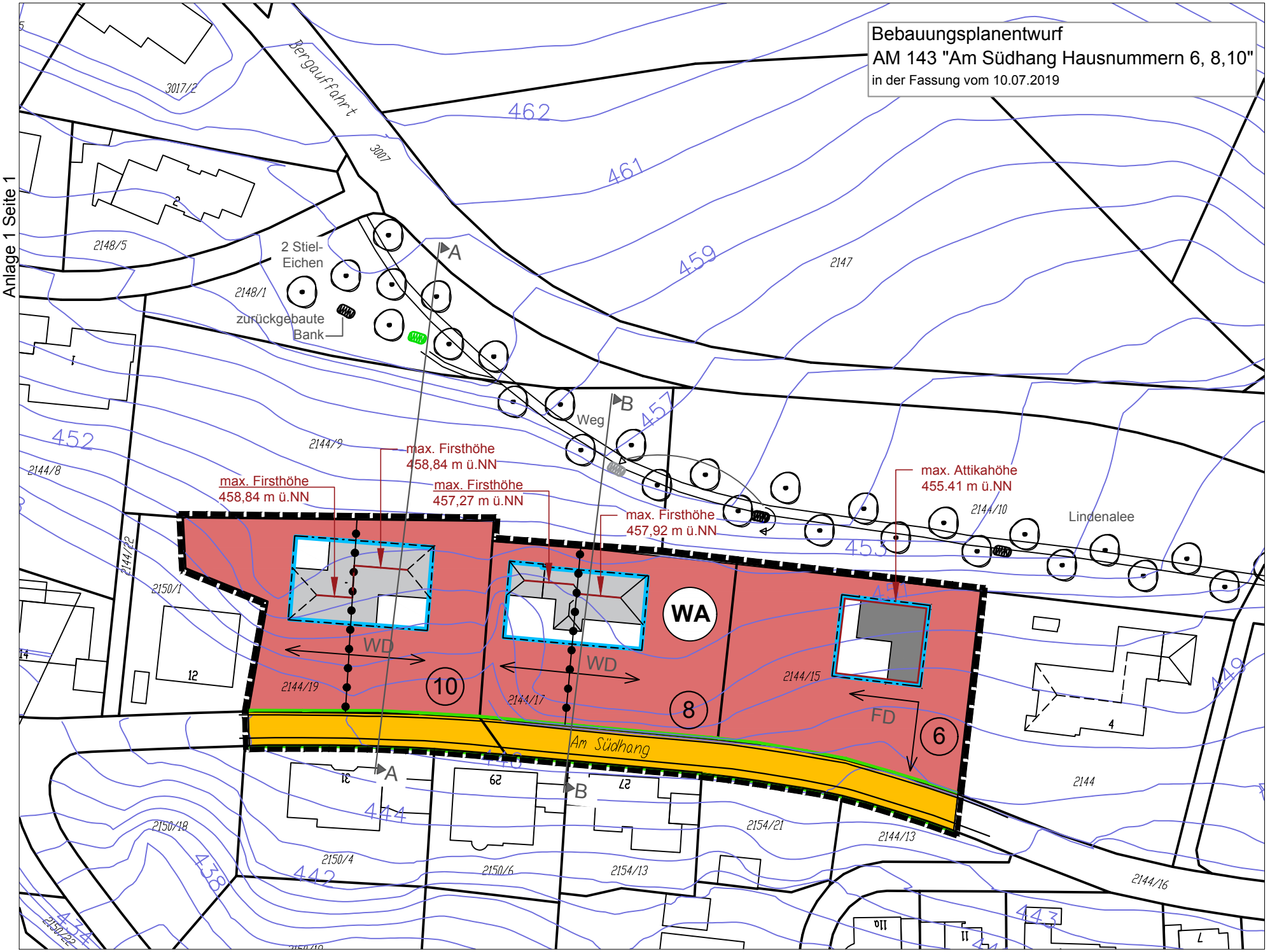
Vorlage 005/0164/2019
Anlage 1 Seite 1

Bebauungsplanentwurf
AM 143 "Am Südhang Hausnummern 6, 8,10"
in der Fassung vom 10.07.2019



A Festsetzungen

1. Grenzen

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung innerhalb des Baugebietes (Nutzungsabgrenzung)

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

2.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauGB sind nicht zulässig.

2.2 Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,35

2.3 Zulässig sind zwei Vollgeschosse
Vollgeschosse gemäß Art. 2 Abs. 5 der BayBO i. d. F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 434, ber. 1998 S.270)

3. Bauweise, Baugrenzen

3.1 Es sind nur Einzelhäuser zulässig

3.2 Je Einzelhaus sind maximal vier Wohneinheiten bei den Parzellen10 und 8 sowie drei Wohneinheiten bei der Parzelle 6 zulässig.

3.3 Baugrenze

4. Abstandsflächen

4.1 Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung.

5. Höheneinordnung, Dachausbildung, Werbeanlagen

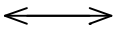
5.1 Die festgesetzten Firsthöhen der Wohngebäude "Am Südhang 8" und "Am Südhang 10", sind in der dargestellten Lage maximal zulassig.
Bei einem Verschieben des Firstverlaufs talwärts, ist dieser nach jedem vollen Meter Verschiebelänge beim Haus Nr.6 und 8 um 2 cm und beim Haus Nr. 10 um 5 cm niedriger auszubilden.

5.2 Auf dem Baugrundstück "Am Südhang 6" darf das Wohngebäude eine Attikahöhe von 455,41 m ü.NN nicht überschreiten.

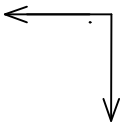
WD 5.3 Walmdach - Dachausbildung entsprechend Eintrag in der Planzeichnung Walmdächer sind winkelgleich mit max.19° auszubilden. Mansardwalmdächer sind als alleinige Sonderform winkelgleich pro Ebene mit 12° bis 45° zulässig.

FD 5.4 Flachdach - Dachausbildung entsprechend Eintrag in der Planzeichnung

5.5 Dachaufbauten und Dachgauben sind unzulässig.



5.6 Hauptfirstrichtung von Wohngebäuden



5.7 Richtung der Außenwände

5.8 Ein Kniestock ist unzulässig

5.9 Garagen und sonstige Nebenanlagen dürfen eine maximale Wandhöhe von 3m an der nördlichen Wand im Bezug zum vorhandenen Gelände nicht überschreiten. Garagen und Anbauten können als Flach- oder Walmdach ausgebildet werden.

5.10 Werbeanlagen sind nur in Form von Firmenschildern bis zu einer Größe von 0,6 m² unterhalb der Traufe zulässig.

5.11 Solaranlagen sind in die Dachfläche zu integrieren oder winkelgleich / parallel mit maximal 10 cm Abstand zur Dachfläche anzubringen. Der First darf nicht überragt werden.

6. Verkehrsflächen

6.1 Verkehrsflächen

6.2 Straßenbegrenzungslinie

7. Grünordnung

7.1 Die Pflanzung von Sträuchern ist unter Einhaltung der Vorschriften zulässig. Die Pflanzung von Bäumen ist, ausgenommen in Verlängerung der Baufenster nach Süden, unzulässig. In diesem Bereich sind Bäume der dritten Wuchsordnung (bis 10m) zulässig.

B Hinweise und Empfehlungen

1. Grundstücksgrenze

2. Flurstücksnummer

3. bestehende Gebäude mit Flachdach

4. bestehende Gebäude mit Walmdach

5. Höhenlinien (Bezugsjahr 2014)

6. Bestehender Bankstandort

7. Bestehender Bankstandort zu drehen und Standort ggf. verschieben

8. Geplanter Bankstandort

9. Städtische Bäume im Bestand

10. Hausnummer