TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Die Flächen des Allgemeinen Wohngebietes dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind
- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden
- sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe ,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO Wohngebäude und Einrichtungen:
- Beherbergung des Gebäudes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen .

1.2 Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO

Die Flächen des Gewerbegebietes dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind folgende Anlagen und Einrichtungen:
- Gewerbebetriebe aller Art,
- Geschäfts-/ Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und mit ihm insgesamt in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO folgende Anlagen und Einrichtungen:
- Lagerhäuser und Lager ,diese als selbstständige Anlagen sowie öffentliche Betriebe,
- Tankstellen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke,
- Vergnügungsstätten,
- Einzelhandelsbetriebe .

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Zulässige Grundfläche

Nutzung	Grundflächenzahl-GRZ § 19 BauNVO
WA	max. 0,4
GE	max. 0,8

Im WA gilt: Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO überschritten werden, jedoch insgesamt bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,6 .
Im GE gilt: Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO überschritten werden, jedoch insgesamt bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 1,0 .

2.2 Zulässige Geschosszahl

Nutzung	Geschosszahl-GFZ § 20 BauNVO
WA-1	max. 1,70
WA-2	max. 1,25
GE-1	max. 1,20
GE-2	max. 1,60
GE-3	max. 2,40
GE-4	max. 2,20
GE-5	max. 3,40
GE-6	max. 2,20

Die in Allgemeinen Wohngebiet festgesetzte Geschossflächenzahl darf durch Flächen von vergleichen Loggien (dämmschichtfreiig), Flächen von gebäudeintegrierten Treppanlagen-Zu- und -Ausfahrten sowie Durchgängen überschritten werden. Die Überschreitung darf in der Summe max. 3 % der zulässigen Geschossflächenzahl betragen.
Im Gewerbegebiet gilt: Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO überschritten werden, jedoch insgesamt bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 1,0 .
Im WA gilt: Die Vollgeschosse müssen mindestens 2,50 m und dürfen höchstens 3,50 m Geschosshöhe haben.
Im GE gilt: Die Vollgeschosse müssen mindestens 2,50 m und dürfen höchstens 4,00 m Geschosshöhe haben.
Im Gewerbegebiet sind folgende abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt: Im Falle von zukünftigen Grundstücksteilungen ist an der auszubildenden Grenze ein abstiegbarer Grenzanbau (beispiel auf vordere-, rückwärtige und seitliche Grundstücksgrenzen) unter Berücksichtigung der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksgrenzen (Baugrenzen) zulässig.

2.3 Zahl der Vollgeschosse (VG)

2.3.1 Wohngebäude im WA

Die Anzahl der Vollgeschossen im WA wird als zwingende Festsetzung gemäß der zeichnerischen Festsetzung in Planzeichnung festgesetzt.
Die Anzahl der Vollgeschossen der Gebäude in den Baulinienen „Gebäude A und B" ist entlang der westlichen Außenwand, gemessen von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses, um 2,50 m zurückzuversetzen. Das oberste Geschoss darf max. 80 % des darunterliegenden Geschosses betragen.

2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

2.4.1 Wandhöhe

Nebenanlagen im WA/ GE
als Garagen/ Carport/ Nebengebäude

Bauliche Anlagen im WA	
als Gebäude mit 5 Vollgeschossen	max. 15,00 m
als Gebäude mit 6 Vollgeschossen	max. 18,00 m
Bauliche Anlagen im GE	
im GE 1	max. 14,00 m
im GE 2, 3 und 6	max. 16,00 m
im GE 4, 5	max. 18,00 m

Im GE 4 wird die Wandhöhe (WH) gemäß der zeichnerischen Festsetzung in der Planzeichnung festgesetzt.
Definition:
Die Wandhöhe der Gebäude und baulicher Anlagen ist zu messen vom unterstem Vollgeschoss (FFOK-Erdgeschoss) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

2.4.2 Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage des unterstem Vollgeschosses (FFOK-Erdgeschoss), wird auf folgende Höhen festgesetzt:

Ort	Höhenkote Höhenlage
WA-Gebiete A	562,20 m ü. N.N.
WA-Gebiete B	562,40 m ü. N.N.
WA-Gebiete C	562,30 m ü. N.N.
WA-Gebiete D	562,00 m ü. N.N.
GE	561,60 m ü. N.N.

3 BAUWEISE (§ 9 Abs. 1Nr. 2 BauGB)

3.1 Allgemeines Wohngebiet

Im Wohngebiet ist folgendes festgesetzt für die Baureihe „Gebäude A und B" die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO:
Auf der überbaubaren Grundstücksfläche der „Gebäude C und D" wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt: Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche der „Gebäude C und D" ist ein abseitiger Grenzanbau (bezogen auf vordere, rückwärtige und seitliche Grundstücksgrenzen) zulässig.

3.2 Gewerbegebiet

Im Gewerbegebiet wird folgende abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt: Im Falle von zukünftigen Grundstücksteilungen ist an der auszubildenden Grenze ein abseitiger Grenzanbau (bezogen auf vordere-, rückwärtige und seitliche Grundstücksgrenzen) unter Berücksichtigung der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksgrenzen (Baugrenzen) zulässig.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)

6.1 Gestaltung baulicher Anlagen

6.1.1 Wohngebäude im WA

Dachform:	Flachdach (FD)
Dachdeckung:	Flachdächer sind mit einer Kombination aus extensiver und intensiver Dachbegrünung als Gründach auszubilden (gemäß textlicher Festsetzung 9.7) Unbegrünbare Teile der Dachflächen können zusätzlich in Metalldeckung bzw. mit Photovoltaikanlagen ausgeführt werden.
Dachüberstand:	unzulässig;
Dachaufbauten:	Bei Überdachungen von Eingangsüberdachen und Anlieferzonen ist ein Dachüberstand bis maximal 4,00 m zulässig. Untergeordnete Teile der Dachflächen können zusätzlich in Metalldeckung bzw. mit Photovoltaikanlagen ausgeführt werden.

6.1.2 Gebäude im GE

Dachform:	Flachdach (FD) zusätzlich Pultdach (PD) für Nebenanlagen;
Dachdeckung:	Flachdächer sind mit einer Kombination aus extensiver und intensiver Dachbegrünung als Gründach auszubilden (gemäß textlicher Festsetzung 9.7) Unbegrünbare Teile der Dachflächen können zusätzlich in Metalldeckung bzw. mit Stein- und Holzbelag ausgeführt werden.
Dachüberstand:	unzulässig; Bei Überdachungen von Eingangsüberdachen und Anlieferzonen ist ein Dachüberstand bis maximal 4,00 m zulässig.
Dachaufbauten:	oberhalb der maximal zulässigen Wandhöhe des obersten zulässigen Geschosses unzulässig; Ausnahmsweise zulässig sind nur Dachaufbauten für technische Anlagen oberhalb der maximal zulässigen Wandhöhe des obersten Geschosses, wenn diese 1. die zulässige Wandhöhe um nicht mehr als maximal 0,5 m überschreiten und 2. der Außenkante der Außenwände des Gebäudes einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Ausnahmsweise zulässig sind