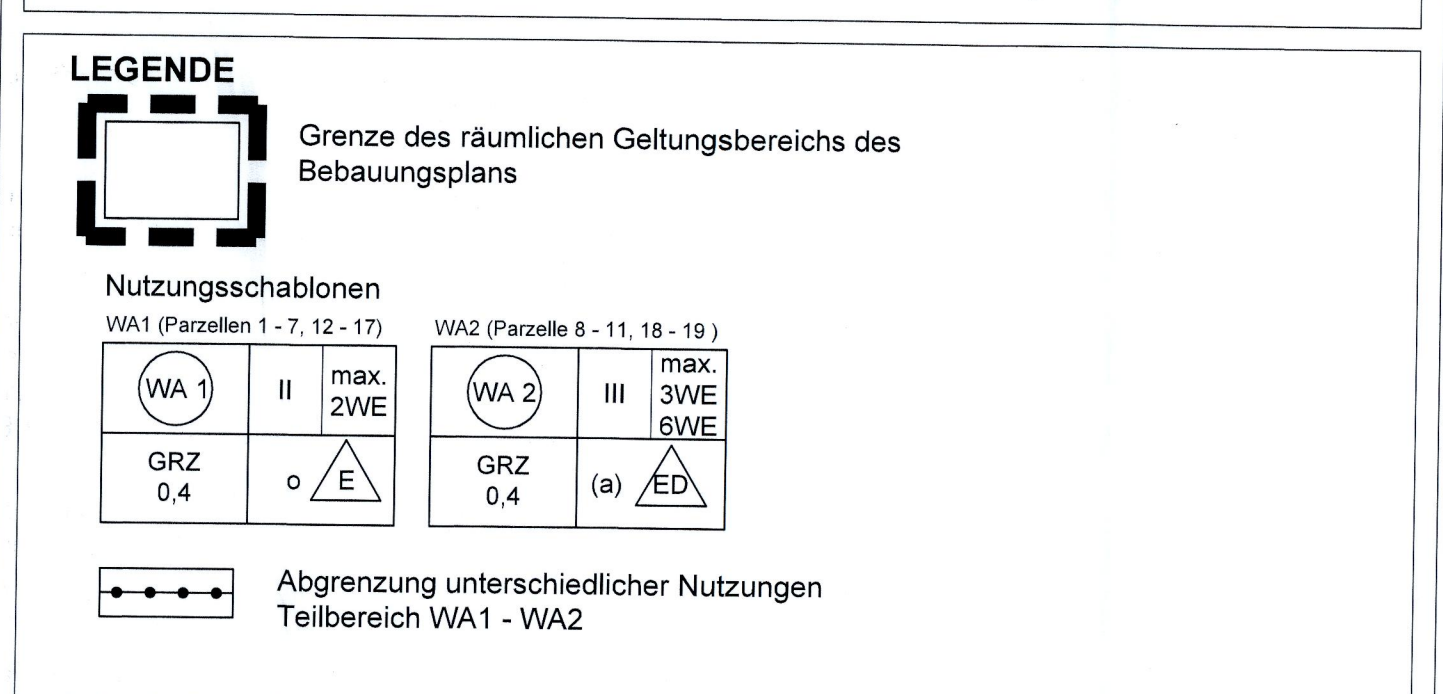




Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020 (www.geobasis.bayern.de) - ohne Gewähr auf Richtigkeit, Katasterausweis vom 1.11.2020

Planliche und textliche Festsetzungen



1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 BauNVO)

- Allgemeines Wohngebiet (WA 1)**
- Zulässig sind:
- Wohngebäude
 - die Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handelsbetriebe,
 - Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Die gem. § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen sind ausgeschlossen.

§ 13 Gebäude und Räume für freie Berufe

Für die Berufsausübung freiberuflicher Tätigkeiten und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind in den Baugebieten nach den §§ 2 - 4 Räume zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

2.1 Zulässige Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

- GRZ: 0,4

2.2 Maß der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

- Die Höhenbezugsstelle sind die Planzeichnung zu entnehmen

- Betriebsbedingte Aufbauten, wie Schornsteine, Aufzugsschächte und Antennen, werden auf die zulässige Gebäudehöhe nicht angerechnet.

- WA 1, II

- WA 2, III

- In der Teilfläche WA 1 des Allgemeinen Wohngebietes werden bei den Hauptgebäuden max. zwei (II), bei der Teilfläche WA 2 max. drei (III) Vollgeschosse als Höchstgrenze i.S. des § 20 BauNVO

- Bei Nebengebäuden ist in allen Teilbereichen max. ein (I) Vollgeschoss zulässig.

- Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

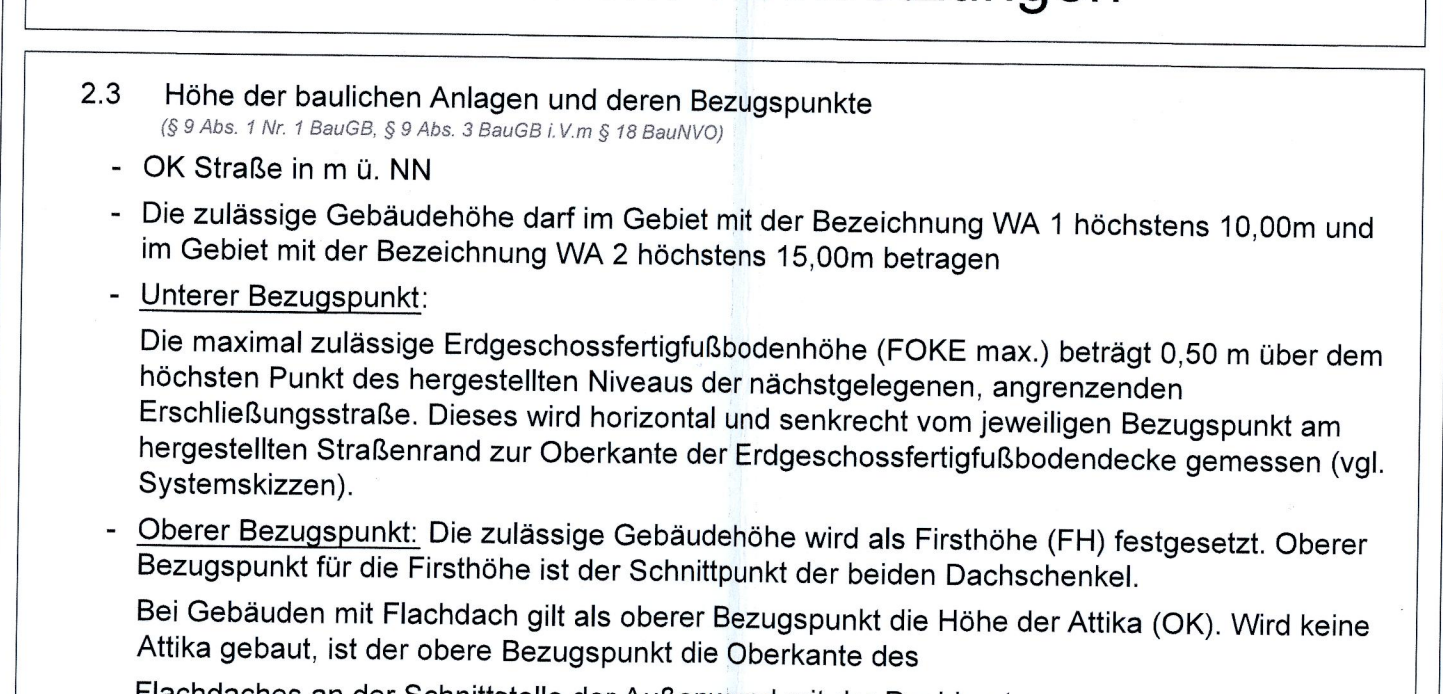
- Zur Definition und Begriffsbestimmung des Vollgeschosses gilt für diese Satzung insoweit Art. 2 Abs. 5 BayBO in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung fort.

- Definition Vollgeschosse gem. Überleitungsvorschrift (Art. 2 Abs. 5 BayBO 2017):

- Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.

- Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegen als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.

Planliche und textliche Festsetzungen



2.3 Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

- OK Straße in m ü. NN

- Die zulässige Gebäudehöhe darf im Gebiet mit der Bezeichnung WA 1 höchstens 10,00m und im Gebiet mit der Bezeichnung WA 2 höchstens 15,00m betragen

- Unterer Bezugspunkt:

Die maximal zulässige Erdgeschossfertigbodenhöhe (FOKE max.) beträgt 0,50 m über dem höchsten Punkt des hergestellten Wassers der nächstgelegenen, angrenzenden Erschließungsstraße. Dieses wird horizontal und senkrecht vom jeweiligen Bezugspunkt am hergestellten Straßenrand zur Oberkante der Erdgeschossfertigbodenhöhe gemessen (vgl. Systemskizze).

- Oberer Bezugspunkt:

Die zulässige Gebäudehöhe wird als Firsthöhe (FH) festgesetzt. Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der Schnittpunkt der beiden Dachschenkel.

Bei Gebäuden mit Flachdach gilt als oberer Bezugspunkt die Höhe der Attika (OK). Wird keine Attika gebaut, ist der obere Bezugspunkt die Oberkante des Flachdaches an der Schnittstelle der Außenwand mit der Dachhaut.

Systemgrundriss

hergestellter Rand der Fahrbahnoberkante, Gehsteig oder Mischfläche = 1,00 m

Messmethode

max. Oberkante FOKE = 0,50 m

Systemschnitt

hergestellter Rand der Fahrbahnoberkante, Gehsteig oder Mischfläche = 1,00 m

Messmethode

Fertigfußboden

2.1 Zulässige Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

- GRZ: 0,4

2.2 Maß der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

- Die Höhenbezugsstelle sind die Planzeichnung zu entnehmen

- Betriebsbedingte Aufbauten, wie Schornsteine, Aufzugsschächte und Antennen, werden auf die zulässige Gebäudehöhe nicht angerechnet.

- WA 1, II

- WA 2, III

- In der Teilfläche WA 1 des Allgemeinen Wohngebietes werden bei den Hauptgebäuden max. zwei (II), bei der Teilfläche WA 2 max. drei (III) Vollgeschosse als Höchstgrenze i.S. des § 20 BauNVO

- Bei Nebengebäuden ist in allen Teilbereichen max. ein (I) Vollgeschoss zulässig.

- Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

- Zur Definition und Begriffsbestimmung des Vollgeschosses gilt für diese Satzung insoweit Art. 2 Abs. 5 BayBO in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung fort.

- Definition Vollgeschosse gem. Überleitungsvorschrift (Art. 2 Abs. 5 BayBO 2017):

- Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.

- Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegen als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.

Planliche und textliche Festsetzungen

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Teilbereich WA 1:

- Offene Bauweise (o)

Es sind nur Einzelhäuser zulässig (E)

Teilbereich WA 2:

- Abweichende Bauweise (a): Es sind auch Gebäude mit einer Gesamtlänge von mehr als 50m zulässig.

4 Überbaute Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Baugrenze

- Die Baugrenzen gelten auch für unterirdische Anlagen und Bauteile

4.2 Im allgemeinen Wohngebiet mit seinen Teilbereichen WA1 und WA2 sind Garagen und Tiefgaragen auf der nicht überbauten Grundstücksfläche zulässig

Stellplätze und Carports sind nur auf den zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenzen gelegenen Teilflächen der Baugrundstücke sowie innerhalb der überbauten Grundstücksflächen zulässig. (vgl. BauNVO)

4.3 Nebenanlagen i.S.d. §14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO sind auf den zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitigen Baugrenzen gelegenen Teilflächen der Baugrundstücke zulässig.

5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10.11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fußweg (wasserbedingende Decke)

Fußgänger- und Radfahrerbereich

Stellplätze und Baugrabenbegleitgrün

6 Abstandsflächen (Art. 6 BayBO)

Vor den Außenwänden von Gebäuden sind Abstandsflächen von oberirdischen baulichen Anlagen freizuhalten.

Eine Abstandsfläche ist nicht erforderlich vor Außenwänden, die an den Grundstücksbegrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften das Gebäude an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf.

Darf nach planungsrechtlichen Vorschriften nicht an die Grenze eines Nachbargrundstücks gebaut werden, ist aber auf diesem Grundstück ein Gebäude der Grenze vorhanden, so kann gestattet oder verlangt werden, dass angebaut wird.

Muss nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze eines Nachbargrundstücks gebaut werden, ist aber auf diesem Grundstück ein Gebäude mit Abstand zu dieser Grenze vorhanden, so kann gestattet oder verlangt werden, dass eine Abstandsfläche eingehalten wird.

Die Abstandsflächen müssen, soweit sie sich nicht auf Nachbargrundstücke erstrecken dürfen, auf dem Grundstück selbst liegen.

Die Abstandsflächen dürfen sich nicht überdecken; das gilt nicht für Außenwände, die in einen Winkel von mehr als 75 Grad zueinander stehen.

Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich nach der Wandhöhe; sie wird senkrecht zur Wand gemessen.

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum obersten Abschluss der Wand.

Für Gebäude oder Gebäudeteile mit versetzten Außenwandteilen ist die Wandhöhe für jeden Aufbau entsprechend zu ermitteln.

Die Höhe von Gebäuden mit einer Neigung von mehr als 75 Grad wird voll, von Dächern mit einer Neigung von mehr als 45 Grad zu einem Drittel herangezogen.

Die Höhe von Gebäuden im Bereich des Dachs ist bei einer Dachneigung von mehr als 75 Grad voll, im Übrigen nur zu einem Drittel anzurechnen.

Das sich so ergebende Maß ist H.

Vor der Außenwand vortretende Bauteile und Vorbauten, wie Pfeiler, Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangsstreppen und deren Überdachungen, Ecker und Balkone bleiben außer Betracht, wenn sie in der Höhe der Außenwand zugehörigen Außenwand untergeordnet sind, nicht mehr als 1,50 m vortreten und von den Grundstücksbegrenzen mindestens 2 m entfernt bleiben.

Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 1 m, mindestens 3 m.

Vor zwei Außenwänden von nicht mehr als je 16 m Länge genügt als Tiefe der Abstandsfläche die Hälfte der erforderlichen Tiefe, mindestens jedoch 3 m.

Wird ein Gebäude mit einer Außenwand an eine Grundstücksbegrenze gebaut, gilt diese Festsetzung nur noch für eine Außenwand; wird ein Gebäude mit zwei Außenwänden an Grundstücksbegrenzen gebaut, so ist sie nicht anzuwenden. Grundstücksbegrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Wasserflächen bleiben hierbei unberücksichtigt.

Aneinandergebaute Gebäude sind wie ein Gebäude zu behandeln.

In die Abstandsflächen werden öffentliche Verkehrsflächen, öffentliche Grünflächen und öffentliche Wasserflächen zur Fläche eingerechnet.

In den Abstandsflächen sind untergeordnete oder unbedeutende bauliche Anlagen zulässig.

Die Festsetzungen zu den Abstandsflächen gelten für andere bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen sinngemäß, wenn von diesen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen.

2.4 Zulässige Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)

- Im Gebiet WA 1: 2 Wohneinheiten

- Im Gebiet WA 2: bei Einzelhäusern: max. 3

bei Doppelhäusern: max. 6

Zur Definition und Begriffsbestimmung des Vollgeschosses gilt für diese Satzung insoweit Art. 2 Abs. 5 BayBO in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung fort.

- Definition Vollgeschosse gem. Überleitungsvorschrift (Art. 2 Abs. 5 BayBO 2017):

- Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.

- Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegen als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.

Planliche und textliche Festsetzungen

3 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10.11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fußweg (wasserbedingende Decke)

Fußgänger- und Radfahrerbereich

Stellplätze und Baugrabenbegleitgrün

6 Abstandsflächen (Art. 6 BayBO)

Vor den Außenwänden von Gebäuden sind Abstandsflächen von oberirdischen baulichen Anlagen freizuhalten.

Eine Abstandsfläche ist nicht erforderlich vor Außenwänden, die an den Grundstücksbegrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften das Gebäude an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf.

Darf nach planungsrechtlichen Vorschriften nicht an die Grenze eines Nachbargrundstücks gebaut werden, ist aber auf diesem Grundstück ein Gebäude der Grenze vorhanden, so kann gestattet oder verlangt werden, dass angebaut wird.

Muss nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze eines Nachbargrundstücks gebaut werden, ist aber auf diesem Grundstück ein Gebäude mit Abstand zu dieser Grenze vorhanden, so kann gestattet oder verlangt werden, dass eine Abstandsfläche eingehalten wird.

Die Abstandsflächen müssen, soweit sie sich nicht auf Nachbargrundstücke erstrecken dürfen, auf dem Grundstück selbst liegen.

Die Abstandsflächen dürfen sich nicht überdecken; das gilt nicht für Außenwände, die in einen Winkel von mehr als 75 Grad zueinander stehen.

Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich nach der Wandhöhe; sie wird senkrecht zur Wand gemessen.

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum obersten Abschluss der Wand.

Für Gebäude oder Gebäudeteile mit versetzten Außenwandteilen ist die Wandhöhe für jeden Aufbau entsprechend zu ermitteln.

Die Höhe von Gebäuden mit einer Neigung von mehr als 75 Grad wird voll, von Dächern mit einer Neigung von mehr als 45 Grad zu einem Drittel herangezogen.

Die Höhe von Gebäuden im Bereich des Dachs ist bei einer Dachneigung von mehr als 75 Grad voll, im Übrigen nur zu einem Drittel anzurechnen.

Das sich so ergebende Maß ist H.

Vor der Außenwand vortretende Bauteile und Vorbauten, wie Pfeiler, Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangsstreppen und deren Überdachungen, Ecker und Balkone bleiben außer Betracht, wenn sie in der Höhe der Außenwand zugehörigen Außenwand untergeordnet sind, nicht mehr als 1,50 m vortreten und von den Grundstücksbegrenzen mindestens 2 m entfernt bleiben.

Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 1 m, mindestens 3 m.

Vor zwei Außenwänden von nicht mehr als je 16 m Länge genügt als Tiefe der Abstandsfläche die Hälfte der erforderlichen Tiefe, mindestens jedoch 3 m.

Wird ein Gebäude mit einer Außenwand an eine Grundstücksbegrenze gebaut, gilt diese Festsetzung nur noch für eine Außenwand; wird ein Gebäude mit zwei Außenwänden an Grundstücksbegrenzen gebaut, so ist sie nicht anzuwenden. Grundstücksbegrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Wasserflächen bleiben hierbei unberücksichtigt.

Aneinandergebaute Gebäude sind wie ein Gebäude zu behandeln.

In die Abstandsflächen werden öffentliche Verkehrsflächen, öffentliche Grünflächen und öffentliche Wasserflächen zur Fläche eingerechnet.

In den Abstandsflächen sind untergeordnete oder unbedeutende bauliche Anlagen zulässig.

Die Festsetzungen zu den Abstandsflächen gelten für andere bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen sinngemäß, wenn von diesen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen.

2.4 Zulässige Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)

- Im Gebiet WA 1: 2 Wohneinheiten

- Im Gebiet WA 2: bei Einzelhäusern: max. 3

bei Doppelhäusern: max. 6

Zur Definition und Begriffsbestimmung des Vollgeschosses gilt für diese Satzung insoweit Art. 2 Abs. 5 BayBO in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung fort.

- Definition Vollgeschosse gem. Überleitungsvorschrift (Art. 2 Abs. 5 BayBO 2017):

- Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.

- Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegen als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.

Planliche und textliche Festsetzungen

7 Sonstige gründerorientierte Festsetzungen/Allgemeines Unterhalt/ Pflege/Schutz Begrünung

Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Der Aushub ist zu unterbinden (vgl. Gieß- und Mulchplan). Ausgefallene Gehölze und Bäume, welche festgesetzt sind, sind spätestens in der nächsten Planperiode nachzupflanzen. Bei der Pflanzung von Bäumen muss, falls keine geeigneten Schutzmaßnahmen ergriffen werden, ein seitlicher Abstand zu den unterirdischen Leitungen von 25 m eingehalten werden (maßgebend sind der horizontale Abstand zwischen Stamm und Außenhaut der Leitung).

3 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10.11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fußweg (wasserbedingende Decke)

Fußgänger- und Radfahrerbereich

Stellplätze und Baugrabenbegleitgrün

6 Abstandsflächen (Art. 6 BayBO)

Vor den Außenwänden von Gebäuden sind Abstandsflächen von oberirdischen baulichen Anlagen freizuhalten.

Eine Abstandsfläche ist nicht erforderlich vor Außenwänden, die an den Grundstücksbegrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften das Gebäude an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf.

Darf nach planungsrechtlichen Vorschriften nicht an die Grenze eines Nachbargrundstücks gebaut werden, ist aber auf diesem Grundstück ein Gebäude der Grenze vorhanden, so kann gestattet oder verlangt werden, dass angebaut wird.

Muss nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze eines Nachbargrundstücks gebaut werden, ist aber auf diesem Grundstück ein Gebäude mit Abstand zu dieser Grenze vorhanden, so kann gestattet oder verlangt werden, dass eine Abstandsfläche eingehalten wird.

Die Abstandsflächen müssen, soweit sie sich nicht auf Nachbargrundstücke erstrecken dürfen, auf dem Grundstück selbst liegen.

Die Abstandsflächen dürfen sich nicht überdecken; das gilt nicht für Außenwände, die in einen Winkel von mehr als 75 Grad zueinander stehen.

Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich nach der Wandhöhe; sie wird senkrecht zur Wand gemessen.

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum obersten Abschluss der Wand.

Für Gebäude oder Gebäudeteile mit versetzten Außenwandteilen ist die Wandhöhe für jeden Aufbau entsprechend zu ermitteln.

Die Höhe von Gebäuden mit einer Neigung von mehr als 75 Grad wird voll, von Dächern mit einer Neigung von mehr als 45 Grad zu einem Drittel herangezogen.

Die Höhe von Gebäuden im Bereich des Dachs ist bei einer Dachneigung von mehr als 75 Grad voll, im Übrigen nur zu einem Drittel anzurechnen.

Das sich so ergebende Maß ist H.

Vor der Außenwand vortretende Bauteile und Vorbauten, wie Pfeiler, Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangsstreppen und deren Überdachungen, Ecker und Balkone bleiben außer Betracht, wenn sie in der Höhe der Außenwand zugehörigen Außenwand untergeordnet sind, nicht mehr als 1,50 m vortreten und von den Grundstücksbegrenzen mindestens 2 m entfernt bleiben.

Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 1 m, mindestens 3 m.

Vor zwei Außenwänden von nicht mehr als je 16 m Länge genügt als Tiefe der Abstandsfläche die Hälfte der erforderlichen Tiefe, mindestens jedoch 3 m.

Wird ein Gebäude mit einer Außenwand an eine Grundstücksbegrenze gebaut, gilt diese Festsetzung nur noch für eine Außenwand; wird ein Gebäude mit zwei Außenwänden an Grundstücksbegrenzen gebaut, so ist sie nicht anzuwenden. Grundstücksbegrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Wasserflächen bleiben hierbei unberücksichtigt.

Aneinandergebaute Gebäude sind wie ein Gebäude zu behandeln.

In die Abstandsflächen werden öffentliche Verkehrsflächen, öffentliche Grünflächen und öffentliche Wasserflächen zur Fläche eingerechnet.

In den Abstandsflächen sind untergeordnete oder unbedeutende bauliche Anlagen zulässig.

Die Festsetzungen zu den Abstandsflächen gelten für andere bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen sinngemäß, wenn von diesen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen.

2.4 Zulässige Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)

- Im Gebiet WA 1: 2 Wohneinheiten

- Im Gebiet WA 2: bei Einzelhäusern: max. 3

bei Doppelhäusern: max. 6

Zur Definition und Begriffsbestimmung des Vollgeschosses gilt für diese Satzung insoweit Art. 2 Abs. 5 BayBO in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung fort.

- Definition Vollgeschosse gem. Überleitungsvorschrift (Art. 2 Abs. 5 BayBO 2017):

- Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.

- Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegen als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.

Planliche und textliche Festsetzungen

7 Sonstige gründerorientierte Festsetzungen/Allgemeines Unterhalt/ Pflege/Schutz Begrünung

Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Der Aushub ist zu unterbinden (vgl. Gieß- und Mulchplan). Ausgefallene Gehölze und Bäume, welche festgesetzt sind, sind spätestens in der nächsten Planperiode nachzupflanzen. Bei der Pflanzung von Bäumen muss, falls keine geeigneten Schutzmaßnahmen ergriffen werden, ein seitlicher Abstand zu den unterirdischen Leitungen von 25 m eingehalten werden (maßgebend sind der horizontale Abstand zwischen Stamm und Außenhaut der Leitung).

3 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10.11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fußweg (wasserbedingende Decke)

Fußgänger- und Radfahrerbereich

Stellplätze und Baugrabenbegleitgrün

6 Abstandsflächen (Art. 6 BayBO)

Vor den Außenwänden von Gebäuden sind Abstandsflächen von oberirdischen baulichen Anlagen freizuhalten.

Eine Abstandsfläche ist nicht erforderlich vor Außenwänden, die an den Grundstücksbegrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften das Gebäude an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf.

Darf nach planungsrechtlichen Vorschriften nicht an die Grenze eines Nachbargrundstücks gebaut werden, ist aber auf diesem Grundstück ein Gebäude der Grenze vorhanden, so kann gestattet oder verlangt werden, dass angebaut wird.

Muss nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze eines Nachbargrundstücks gebaut werden, ist aber auf diesem Grundstück ein Gebäude mit Abstand zu dieser Grenze vorhanden, so kann gestattet oder verlangt werden, dass eine Abstandsfläche eingehalten wird.

Die Abstandsflächen müssen, soweit sie sich nicht auf Nachbargrundstücke erstrecken dürfen, auf dem Grundstück selbst liegen.

Die Abstandsflächen dürfen sich nicht überdecken; das gilt nicht für Außenwände, die in einen Winkel von mehr als 75 Grad zueinander stehen.

Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich nach der Wandhöhe; sie wird senkrecht zur Wand gemessen.

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum obersten Abschluss der Wand.

Für Gebäude oder Gebäudeteile mit versetzten Außenwandteilen ist die Wandhöhe für jeden Aufbau entsprechend zu ermitteln.

Die Höhe von Gebäuden mit einer Neigung von mehr als 75 Grad wird voll, von Dächern mit einer Neigung von mehr als 45 Grad zu einem Drittel herangezogen.

Die Höhe von Gebäuden im Bereich des Dachs ist bei einer Dachneigung von mehr als 75 Grad voll, im Übrigen nur zu einem Drittel anzurechnen.

Das sich so ergebende Maß ist H.

Vor der Außenwand vortretende Bauteile und Vorbauten, wie Pfeiler, Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangsstreppen und deren Überdachungen, Ecker und Balkone bleiben außer Betracht, wenn sie in der Höhe der Außenwand zugehörigen Außenwand untergeordnet sind, nicht mehr als 1,50 m vortreten und von den Grundstücksbegrenzen mindestens 2 m entfernt bleiben.

Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 1 m, mindestens 3 m.