

Neben den Festsetzungen durch Planzeichen gelten folgende

textlichen Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise:

- 1.1 Im gesamten Geltungsbereich gelten die Abstandsflächen gem. Art. 6 und 7 BayBO (Fassung in der Bekanntmachung vom 18.04.1994) und die Festsetzungen der BayBO bezüglich des Brandschutzes.
- 1.2 Werte zum Maß der baulichen Nutzung und der bauliche Umgriff sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2. Gestaltung:

- 2.1 Dachform: Es sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Im gesamten Baugebiet sind Flachdächer sowohl für Haupt- als auch für Nebengebäude im Bereich der reinen Wohnbebauung auszuschließen. Die Dachneigung der Nebengebäude und Garagen darf nicht größer als die des Hauptgebäudes sein.
- 2.2 Dachaufbauten sind unzulässig.
- 2.3 Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 2.4 Dacheindeckungen sind mit roten Ziegeln, sowohl bei Haupt- als auch bei Nebengebäuden vorzunehmen.
- 2.5 Fassadengestaltung: Die Außenwände sind als verputzte Mauerflächen mit hellen, gedeckten Farbtönen oder in Holzverschalung/reiner Holzbauweise mit gedämpften, für Holz natürlich wirkenden Farbtönen herzustellen. Unruhige Putzstrukturen und Glasbausteinflächen sind unzulässig. Fassadenverkleidungen aus Kunststoff oder Leichtmetall sind unzulässig.
- 2.6 Fenster und Türen in Metalloptik sind unzulässig.
- 2.7 Garagentore in Metalloberfläche sind unzulässig.

3. Maximale Firsthöhe im gewerblich genutzten Bereich:
389,55 m ü.NN (Anbau im Südosten: max. 383,00 m ü.NN)
Maximale Firsthöhe im Bereich der Wohnbebauung:
387,25 m ü.NN

(Die Firsthöhen wurden ausgehend von einer angenommenen, späteren mittleren Straßen-Ok. von 378,45 m ü.NN mit einem Zuschlag für Eingangsstufen und Gefälle der straßenvorgelagerten Plätze von 0,30 m auf die spätere 0.00-Ebene von 378,75 m ü.NN hochgerechnet.

4. Einfriedungen:

4.1 Die straßenseitige Grundstückseinfriedung der reinen Wohngrundstücke ist als offener, einfacher Staketen-Holzzaun mit max. 120 cm Höhe zu errichten. Durchgehende Betonsockel sind untersagt. Lediglich punktuelle Betonfundamente für tragende Pfosten der Einfriedungen sind erlaubt.

4.2 Einfriedungen jeglicher Art (als feste Einfriedung oder dichte Hecke) der gewerblich genutzten Grundstücke mit ihren Parkplatzflächen sind nicht zulässig. Sie sollen öffentlich zugänglich bleiben, auch, um die wichtige Ortseingangssituation optisch durchlässig zu halten.

5. Sichtdreiecke: An den Ausfahrten der Gewerbegrundstücke sind die für die zulässige Geschwindigkeit der vorgelagerten Straße erforderlichen Sichtdreiecke freizuhalten. Die Details dazu sind in der dem Bauantrag beizufügenden Freiflächengestaltungsplanung darzustellen.

6. Geländeoberfläche: Die natürliche Geländeoberfläche darf nicht über die die Straßenoberkante Schulstraße aufgefüllt werden. Für Auffüllungen ab 300 m² bzw. über 2 m sind die erforderlichen Baugenehmigungen einzuholen.

7. Antennenanlagen: Pro Wohngebäude ist die Errichtung nur einer Parabolantenne zulässig. Diese ist möglichst unauffällig anzubringen und farblich dem Unter-/Hintergrund anzupassen.

8. Werbeanlagen : Sämtliche Werbeanlagen dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen und nicht in das Lichtraumprofil der Straße ragen. Sie dürfen die Bebauung und Begrünung höhenmäßig nicht überragen.

9. Grundwasserschutz : Sämtliche Bodenbefestigungen sind in sickerfähiger Ausführung (wassergebundene Decke, Kies-, Schotterwege, Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Rasenfugen) herzustellen. Betonierte oder asphaltierte Flächen sind nur auf stark befahrenen Abschnitten gewerblich genutzter Flächen zulässig.

10. Grünordnung :

10.1 Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume sind nicht verbindlich. Verbindlich ist die im Text festgesetzte Quantität. Für den öffentlichen Straßenraum ist die Pflanzung einer Allee mit einem durchschnittlichen Pflanzabstand von 12 m vorgesehen.

10.2 In den Vorgärten und in den Pflanzungen am Grundstücksrand sind Nadelgehölze, sowie Laubgehölze mit bizarren Wuchsformen oder auffälligen Laubfärbungen ausgeschlossen (z.B.: Edeltannen und -fichten, Thujenhecken, Trauerformen, sowie gelb- oder rotlaubige Gehölze jeder Art). In den gewerblich genutzten Grundstücken gilt dies für die gesamte Fläche.

10.3 Auf den gewerblich genutzten Grundstücken ist je 5 oberirdische Stellplätze ein standortheimischer Laubbaum (Art und Qualität siehe Anhang) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

10.4 Zusätzlich gilt für alle Grundstücke pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Diese Regelung gilt ab Grundstücksgrößen von 250 m².

- 10.5 Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zur Genehmigung einzureichen. In dem Plan ist die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen (und die Behandlung des Oberflächenwassers) darzustellen.
11. Verkaufsflächenbegrenzung: Die höchstzulässige einzelne Verkaufsfläche wird gemäß BAS-Beschluß vom 07.02.1996 auf 600 m² festgesetzt.
Def. Verkaufsfläche: Sie umschließt alle dem Verkauf dienenden Flächen einschl. Gänge, Treppen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Schaufenster und Freiflächen soweit sie den Kunden zugänglich sind. Es kann sich dabei sowohl um überbaute als auch um nicht überbaute Grundstücksflächen handeln. Erfolgt der Verkauf direkt von der Lagerfläche aus, zählt diese ebenfalls zur Verkaufsfläche.
12. Stellplätze : Die zu errichtende Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der gültigen Stellplatz-Satzung der Stadt.
13. Lärmschutz :
- Das Baugebiet befindet sich zum Teil in Lärmschutzzone B bzw. Ci. Für die Gebäude sind daher die vorgeschriebenen Bauschalldämmmaße einzuhalten.
14. Vergnügungsstätten : Im gesamten Baugebiet ist der Betrieb von Vergnügungsstätten zum Schutz der Wohnbevölkerung ausgeschlossen.

Anhang zur Grünordnung:

Qualität :Mindest-Stammumfang: 16 cm, mind. 3 x verpflanzt.

(Anm.: Qualität und Artenauswahl sind auch für die öffentlich zu erstellenden Pflanzungen verbindlich.)

Artenauswahl :

Ahorn, Berg-	- <i>Acer platanoides</i>
Birke, Hänge-	- <i>Acer pseudoplatanus</i>
Ahorn, Spitz-	- <i>Betula pendula</i>
Eiche, Stiel-	- <i>Quercus robur</i>
Erle, Grau-	- <i>Alnus incana</i>
Esche, Gemeine	- <i>Fraxinus excelsior</i>
Kirsche, Vogel-	- <i>Prunus avium</i>
Linde, Winter-	- <i>Tilia cordata</i>
Weide, Silber-	- <i>Salix alba</i>