

A. Planliche Festsetzungen

1. Grenzen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereich
- Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung nach § 16 Abs. 5 BauNVO
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze

2. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gemäss § 4 BauNVO
 Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:
 - die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

3. Maß der baulichen Nutzung (siehe auch Nutzungsschablone)

- 0.35** maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ
- 0.70** maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ Teilgebiet 1
- 0.60** maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ Teilgebiet 2

Zahl der Vollgeschosse
 II zulässig 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
 III zulässig 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze

4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- offene Bauweise
- Garagenzufahrten zwingend
- Fertigfußbodenhöhe als maximal Höhe WH für E FOK der Wohngebäude GA für Garage
- Im Plangebiet ist nur eine Einzelhausbebauung zulässig.

Für das Teilgebiet 1 (Parzellen 1-5) gilt:

Bautyp	Dachform	Dachneigung
Erdgeschoss (E)	Satteldach, Walmdach	10° - 20°
Erd- und Dachgeschoss (E+D)	Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach	35° - 45°
Unter- und Erdgeschoss (U+E)	Satteldach, Walmdach	10° - 20°
Unter-, Erd- und Dachgeschoss (U+E+D)	Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach	35° - 45°

Für das Teilgebiet 2 (Parzellen 6-10) gilt:

Bautyp	Dachform	Dachneigung
Erdgeschoss (E)	Satteldach, Walmdach	10° - 20°
Erd- und Dachgeschoss (E+D)	Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach	35° - 45°
Erd- und ein Dachgeschoss (E+I)	Satteldach, Walmdach, Zeltdach	10° - 20°
	Pultdach	8° - 12°

Gebäudestellung:

Als Grundrissform sind rechteckige Grundrisse zulässig. Die Firstlinie ist parallel zur längeren Gebäudeseite anzulegen. Die Gebäude sind parallel zur Grundstücksgrenze an der Zufahrtsseite zu orientieren.

Terrassen sind pro Grundstück in einer Größe von 40 m² zulässig.

5. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Fußwege/Wirtschaftswege
- Straßenbegrenzungslinie
- Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

6. Gebäudehöhen

Die in den Regelbeispielen genannten Maße sind Bestandteile der textlichen Festsetzungen.

E FOK: Höhe der Erdgeschoss-Fertigfußbodenoberkante

<p>Teilgebiet 1 und 2 Für den Bautyp E+D (Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach 35°-45°) gilt:</p> <p>REGELBEISPIEL</p>	<p>Teilgebiet 1 Für den Bautyp U+E (Satteldach, Walmdach 10°-20°) gilt:</p> <p>REGELBEISPIEL</p>	<p>Teilgebiet 1 Für den Bautyp U+E+D (Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach 35°-45°) gilt:</p> <p>REGELBEISPIEL</p>
<p>Teilgebiet 1 und 2 Für den Bautyp E (Satteldach, Walmdach 10°-20°) gilt:</p> <p>REGELBEISPIEL</p>	<p>Teilgebiet 2 Für den Bautyp E+I (Satteldach, Walmdach, Zeltdach 10°-20°) gilt:</p> <p>REGELBEISPIEL</p>	<p>Teilgebiet 2 Für den Bautyp E+I (Pultdach 8°-12°) gilt:</p> <p>REGELBEISPIEL</p>

Höhe der Fertigfußbodenoberkante (E FOK bzw. U FOK):
 Die festgesetzten Höhen der E FOK ergeben sich entsprechend dem Planeintrag als Maximalhöhe.

Hinweis:
 In den Bauanträgen ist sowohl das vorhandene, natürliche Gelände als auch das fertige bzw. hergestellte Gelände darzustellen.

Wandhöhe:
 Wandhöhe über E FOK bis zur Verschneidung der Außenwand mit der Dachhaut.

Firsthöhe:
 Die Firsthöhe wird ab E FOK bis zur OK First berechnet.

7. Nebenanlagen und Garagen

Es gelten die gleichen Festsetzungen der E FOK (Fertigfußbodenoberkante Erdgeschoss) wie bei den Hauptgebäuden, jedoch an dem für die Garage bzw. das Nebengebäude maßgeblichen Planeintrag.

8. Zahl der Wohneinheiten

Pro Parzelle sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

9. Dächer der Hauptgebäude

- vorgeschlagene Firstrichtung

10. Grünordnung

- Bäume auf privaten Parzellen zu pflanzen (Standort frei wählbar)

Auf den privaten Flächen ist pro angefangenen 300 m² Grundstücksfläche ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Planlich oder anderweitig textlich festgesetzte Baumpflanzungen können hierbei angerechnet werden. Die Baumstandorte können frei gewählt werden. Die planlich dargestellten Baumstandorte stellen Vorschläge dar.

11. Einfriedungen

Einfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben. Bei der Errichtung gelten folgende Festsetzungen:
 Die Oberkante der Einfriedung darf über Gelände-, Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 1,2 m betragen.

An den straßenseitigen Einfriedungen sind Maschendrahtzäune unzulässig. Die Hinterpflanzung der Einfriedung ist zulässig und wünschenswert. Blickhemmende Sichtschutzkonstruktionen sind grundsätzlich nicht zulässig.

12. Garagen und Nebenanlagen

Garagen und Carports dürfen innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Pro Wohneinheit sind mind. zwei Stellplätze auf dem privaten Grundstück zu errichten.

13. Stellung der baulichen Anlagen

Bezüglich Abstandsflächen gelten die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist. Sollten sich durch Festsetzungen im Bebauungsplan größere Abstände ergeben, sind diese maßgebend.

14. Sonstige Flächen

- Flächen für die Entsorgung von Niederschlagswasser. In diesem Fall: RRB: natürlich gestaltete Fläche mit Regenrückhaltefunktion; Symboldarstellung; genaue Ausgestaltung nach Entwässerungsplanung
- Grünfläche

B. Planliche Hinweise

- 226/7 Flurstücksnummern/Hausnummern
- Flurgrenze vorhanden
- Parzellenummer
- 500 m² Parzellengröße
- 401 Höhenschichtlinie mit Maßzahl über NN
- vorgeschlagene Gebäude
- Bestandsgebäude
- vorgeschlagener Garagenstandort
- private Grünfläche
- Trasse für Versorgungsanlagen unterirdisch bestehend (Abwasserentsorgung) Der Kanal wird im Zuge der Erschließung aus Parzelle 1-4 in die Erschließungsstraße umgelegt.

Nutzungsschablone

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE
ZAHLE DER MAX. ZULÄSSIGEN GESCHOSSE	DACHFORMEN DACHNEIGUNGEN
GRUNDFLÄCHEN-ZAHLE	GESCHOSSE-FLÄCHENZAHLE

Bebauungsplan "Bernhardswald Am Seeacker" - Bernhardswald

<u>Geltungsbereich</u>	9.238 m²
- Nettobaulandfläche (10 Parzellen)	7.069 m ²
- Verkehrsflächen	748 m ²
- Flächen RRB	917 m ²
- Grünflächen	503 m ²

m 10 20 30 40 50



M 1 / 1000

