

WEITERE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Abgrenzung im Bebauungsplan gilt:

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
- 1.2 Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Für das Maß der baulichen Nutzung gelten folgende Höchstwerte für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschosflächenzahl (GFZ):

2.2 bei zwei Vollgeschossen ($Z = I + DG$) GRZ 0,4; GFZ 0,8 im WA
GRZ 0,6 GFZ 1,2 im MI

2.3 Die oben angegebenen Höchstwerte gelten nicht, wenn sich geringere Werte aus den überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse ergeben.

2.4 Die Anzahl der Vollgeschosse (Z) wird entsprechend den Eintragungen im Planteil wie folgt festgesetzt:

- ein Vollgeschosß und ein als Vollgeschosß anzurechnendes Dachgeschosß ($Z = I + D = II$)

3. Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen

3.1 Offene Bauweise nach § 22(2) BauNVO, im abgegrenzten Bereich nur Einzelhäuser zulässig.

3.2 Abweichend hiervon sind Garagen im Sinne des Art.7(5) BayBO auf den im Plan gekennzeichneten Flächen an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig, und zwar auch dann, wenn sie mit Hauptgebäuden verbunden werden.

3.3 Nebengebäude sind nur in Verbindung mit den Garagen zugelassen. Bauhütten sind nach Fertigstellung der Hauptgebäude unverzüglich zu beseitigen.

3.4 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

3.5 Bei der Ausrichtung der Häuser soll auf die Möglichkeit zur aktiven und passiven Nutzung der Sonnenenergie geachtet werden.

3.6 Bei der Erstellung des Hausanschlusses an das öffentliche Kanalnetz ist zum Schutz des Grundwassers vor Verunreinigung die fachgerechte Verlegung und der fachgerechte Anschluß nachzuweisen.

3.7 Bei der Erstellung der Häuserreihe an der Erlanger Straße sind die Belange des passiven Lärmschutzes verstärkt zu beachten. So sollen hier an der, der St 2414 zugewandten Seite nur Nebenräume untergebracht werden. Es sollen Lärmschutzfenster der Klasse 3 eingebaut werden.

5. Höhenlage der baulichen Anlagen

- 5.1 Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf grundsätzlich höchstens 30 cm über dem vorhandenen bzw. geplanten Straßenniveau der entsprechenden Erschließungsstraße liegen.
- 5.2 Dem Bauantrag ist ein nach Nivellement erstellter Geländeschnitt beizufügen.

6. Garagen und Stellplätze

- 6.1 Garagen sind nur innerhalb der auf dem Plan festgesetzten Fläche bzw. in das Hauptgebäude einbezogen zulässig.
- 6.2 Alle Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin (ab Hinterkante Gehweg bzw. Straßenbegrenzungslinie) einen Stauraum von mindestens 5 m aufweisen. Dieser Stauraum darf zur Straße hin weder eingezäunt noch mit einer Kette oder dergleichen abgeschlossen werden.
- 6.3 Der Stauraum von Garagen, die an der Grundstücksgrenze aneinander gebaut sind, darf nicht durch einen Zaun, eine Kette oder dergleichen auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze abgegrenzt werden. Der Stauraum muß eine einheitliche Fläche bilden.
- 6.4 Garagen, die auf der Grundstücksgrenze aneinandergesetzt sind, sind in bezug auf Höhe, Dachform, Materialien und Farben einheitlich zu gestalten. Für die Gestaltung ist die zuerst gebaute Garage maßgebend.
- 6.5 Garagen aus Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise sind unzulässig.

7. Dachform

- 7.1 Im Plangebiet sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 42° - 48° zulässig. Im abgegrenzten Bereich sind Satteldächer und Walmdächer mit einer Neigung von 42°-48° zulässig, bzw. wurde keine Dachneig. vorgeschrieben.
- 7.2 Dachvorsprünge sind am Giebel bis zu 40 cm und an der Traufe bis max. 60 cm zulässig.
- 7.3 Bei erdgeschossigen Nebengebäuden (Garagen und Anbauten) sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 28° bis 32° und gleicher Eindeckung wie das Hauptgebäude zulässig.
- 7.4 Die Dächer sind mit rotem bis rotbraunem Material einzudecken. Wellasbestzementplatten und ähnliche Eindeckung ist unzulässig.
- 7.5 Dachgauben sind zulässig. Sie dürfen zusammen max. 1/3 der Trauflänge betragen.
- 7.6 Liegende Dachflächenfenster dürfen eine Größe von 0,5 m² nicht überschreiten.
- 7.7 Sonnenkollektoren sind bis max. 40 % der gesamten Dachfläche zulässig.
- 7.8 Im gesamten Planungsgebiet ist ein Kniestock bis max. 50 cm zulässig.