

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

A) BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

1.1 Mischgebiet (§ 6 BAUNVO)

- Zugelassen werden folgende Nutzungen:
- Wohngebäude auf den Parzellen 2-20
 - Mischbauweise in der Parzelle 1 nur in Form von Betriebsanlagenelementen sowie Mischbauweise
 - Geschäfts- und Einzelhandelsbetriebe
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige Gewerbebetriebe
 - Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauVO
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Nicht zulässig sind im Mischgebiet § 1 Abs. 5 und 6 BauVO folgende Nutzungen:
 - Wohngebäude auf Parzelle 1
 - Anlagen für kulturelle Einrichtungen
 - Tankstellen
 - Vergnügungsdienste aller Art

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

2.1 Zulässige Grund- / Geschossfläche

Nutzung	Grundflächenanteil (GRZ) § 17 I V. m. § 19 BAUNVO	Geschossflächenanteil (GFZ) § 17 I V. m. § 20 BAUNVO
Parzelle 1	max. 0,5	max. 1,8
Parzellen 2-4	max. 0,5	max. 1,8
Parzellen 5-20	max. 0,4	max. 0,8

Hinweis auf § 13 Abs. 4 Satz 3 BauVO (GRZ):

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen/ Carports/ Nebenanlagen/ Stellplätze und deren Zufahrt um 50 v.H. überschritten werden, höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Garagen/ Carports/ Nebenanlagen (GA/ CP/ NA)

In den Parzellen 1 und 5-20 hat die Ausrichtung der Garagen/ Carports/ Nebenanlagen oberhalb zu erfolgen.

In den Parzellen 2-4 ist auch die Errichtung von Tiefgaragen zulässig.

2.2.2 Gebäude

Parzelle 1: ...

Parzellen 2-4: ...

Bauweise: ...

Parzellen 5-20: ...

Bauweise: ...

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

Ergebnisse und Ergebnisse (E+I):

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

2.3 Höhe baulicher Anlagen

2.3.1 Wandhöhe

Garagen/ Carports/ Nebenanlagen: max. 3,50 m

Gebäude auf Parzelle 1: max. 12,00 m

Gebäude auf den Parzellen 2-4: max. 10,00 m

Gebäude auf den Parzellen 5-20: max. 6,50 m

Definition:

Die Wandhöhe ist zu messen als FFK-Edgesshöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachlinie an der Fassade oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

2.4 Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauVO)

Die FFK-Edgesshöhen der Gebäude und baulichen Anlagen sind auf das Niveau der jeweiligen Erschließungsstraße zu legen (Bezugspunkt gemäß Planzeichen).

Die Höhendifferenz bis max. 0,50 m ist zulässig.

3. BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Im gesamten Baugebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauVO.

Eine Grenzbebauung ist nur für Garagen/ Carports/ Nebenanlagen zulässig.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauVO definiert. Diese unterliegen dem in Baugrenzen für die Gebäude der Hauptnutzungszwecke sowie in Baugrenzen für Nebenanlagen, Carports und Stellplätze.

Auf die Festsetzung durch Planzeichen zu Baugrenzen wird Bezug genommen.

5. ABSTÄNDLICHKEIT

Die Teile der Abstandsflächen bemessen sich auf allen Parzellen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO in der jeweils gültigen Fassung. Ein Mindestabstand zur benachbarten Grundstücksgrenze von 3,00 m ist dabei einzuhalten.

Mitgliedschaft für die Ermittlung der Abstandsflächen ist die fertige Geländeoberfläche.

6. VERKEHRSFÄHIGKEIT

Die Verkehrserschließung hat ausschließlich über die im Bebauungsplan ausgewiesenen Ein- / Ausfahrten zu erfolgen.

7. STELLENPLATZ

Stellplätze für Kraftfahrzeuge zum Nachweis der Stellplatzpflicht sind ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen anzuordnen.

8. ANZAHL DER STELLENPLATZ

Auf den Parzellen 1 sowie 5-20 gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Mainburg in der jeweils aktuellen Fassung.

Auf den Parzellen 2-4 sind mindestens 50% der Stellplätze in einer Tiefgarage bereitzustellen.

Die verbleibenden Stellplätze sind oberirdisch nachzuweisen. Zudem ist je Gebäude ein Besucherstellplatz zu errichten.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

5. FIRSTRICHTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Ein detaillierter Firstrichtung wird nicht festgesetzt.

Die Firstrichtung hat jedoch parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen.

6. ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)

Grundstück	max. zulässige Wohnungen je Gebäude
Parzelle 1	...
Parzellen 2-4	9 Wohnungen je Gebäude
Parzellen 5-20	1 Wohnung zzgl.