

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 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauVO)
 - nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauVO folgende Nutzungen:
— Betriebe des Beherbergungswesens,
— sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
— Anlagen für Verwaltungen,
— Gartenbaubetriebe,
— Tanksstellen.

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

2.1 Zulässige Grundstücksfläche - Geschossfläche

Nutzung	Grundflächenzahl-GFZ	Geschossflächenzahl-GFZ
WA	§ 17 i.V.m. § 19 BauVO	max. 0,6

Hinweis:
Die zulässige Grundfläche kann nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauVO durch die Errichtung von Zubehöranlagen für Nebengebäude, Garagen, Carports und Stellplätze einschließlich deren Zufahrten und Zugängen, um 50 % erhöht werden, jedoch höchstens bis zu einer Grundfläche von 0,6.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

2.2.1 Zubehöranlagen - Garagen/ Carports/ Nebengebäude

max. 1 Vollgeschoss zulässig

Bauweise: Baupl. A: Erdgeschoss (E)

Die Anordnung der Garage/ Carports/ Nebengebäude hat oberirdisch zu erfolgen.

Die Errichtung von Kellergaragen ist unzulässig.

2.2.2 Anbauten

max. 1 Vollgeschoss zulässig

Bauweise: Erdgeschoss (E)

Bei Anbauten: Erdgeschoss (E)

Die Anordnung der Garage/ Carports/ Nebengebäude hat oberirdisch zu erfolgen.

Die Errichtung von Kelleranbauten ist unzulässig.

2.2.3 Wohngeschosse

max. 2 Vollgeschosse zulässig

Bauweise: Baupl. A: Erdgeschoss (E)

Das 2. Vollgeschoss ist im Dachgeschoss (E+D)

Baupl. C: Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+1)

Das 2. Vollgeschoss ist im Obergeschoss anzuordnen

2.3 Höhe baulicher Anlagen

Zubehöranlagen - Garagen/ Carports/ Nebengebäude:

max. 3,00 m

Wohngeschosse:

Baupl. A: max. 3,50 m

Baupl. B: max. 5,00 m

Baupl. C: max. 6,50 m

Hinweis:
Die Wandhöhe ist zu messen ab FFOK-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachaußenwand der Traufseite oder bis zum oben Abschluss der Wand.

2.4 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die FFOK-Erdgeschoss der Gebäude und baulichen Anlagen sind auf das Niveau der zugehörigen Erschließungsstraße zu legen (Bezugspunkt im Zufahrtsbereich gemäß Planzeichen).

Eine Höhendifferenz bis max. 0,5 m ist zulässig.

3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

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

Ein Grenzbauzaun ist nur für Doppelhäuser mit den benachbarten Grundstücken sowie für Zubehöranlagen (Garagen/ Carports/ Nebengebäude) zulässig.

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

Gebäude und bauliche Anlagen sind innerhalb der Gebäudeflächen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Auf § 23 Abs. 3 BauNO wird verwiesen.

Ausnahmen bilden untergeordnete Anlagen in Form von Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Balkonen. Diese sind auch außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 2,50 m zulässig. Auf die Festsetzungen nach Planzeichen zu Baugrenzen wird verwiesen.

Die der Versorgung des Gebäudes notwendigen Versorgungsanlagen werden auch auf der überbaubaren Flächen für zulässig erklärt.

Hinweis:
Eine Überschreitung ist in geringfügigem Ausmaß zulässig, soweit keine Verletzung zu den erforderlichen Abstandsgrenzen hervorgerufen wird.

4.1 Private Verkehrsflächen

4.1.1 Zufahrten

Die erforderliche Erschließung hat ausschließlich über die im Bebauungsplan ausgewiesenen Einfahrten und Ausfahrten zu erfolgen.

4.1.2 Stellplätze

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind auf den privaten Grundstücksflächen auf den jeweils zugeordneten überbaubaren Flächen anzurichten.

Hinweis:
Bei Anordnung von Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Flächen ist eine isolierte Befreiung einzuhören.

4.1.3 Anzahl der Stellplätze

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim in der jeweils gültigen Fassung.

SCHEMASCHNITTE M 1 : 200

ZULÄSSIGE BAUWEISE INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

BAUWEISE A:

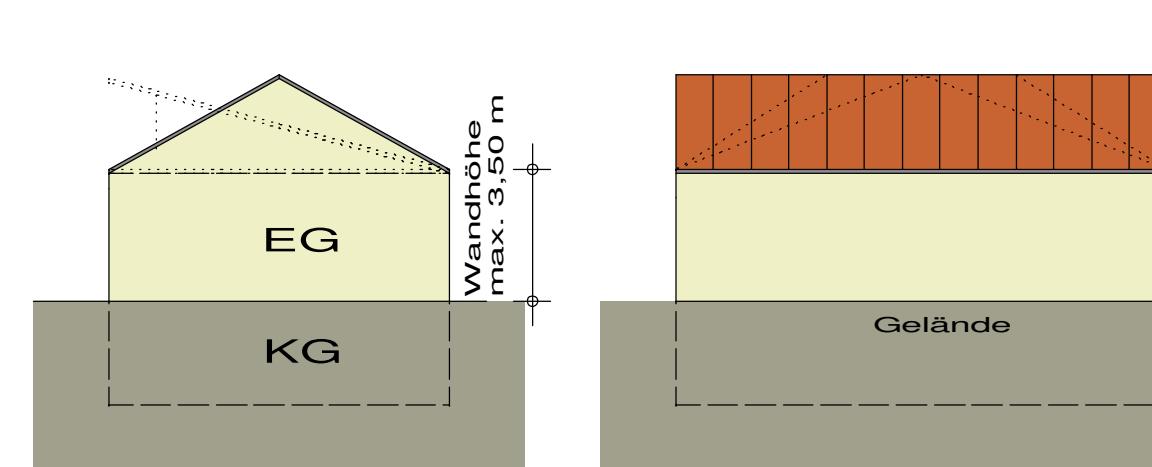
Erdgeschoss (E)

Dachform: Satteldach (SD)/ höhengestaffeltes Satteldach

Walmdach (WD)/ Zeltdach (ZD)/ Pultdach (PD)

Dachneigung: bei SD, WD, ZD 15-25°

bei PD 5-15°



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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauVO)

— nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauVO folgende Nutzungen:
— Betriebe des Beherbergungswesens,
— sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
— Anlagen für Verwaltungen,
— Gartenbaubetriebe,
— Tanksstellen.

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

2.1 Zulässige Grundstücksfläche - Geschossfläche

Nutzung

Grundflächenzahl-GFZ

Geschoßflächenzahl-GFZ

WA

max. 0,6

max. 0,6