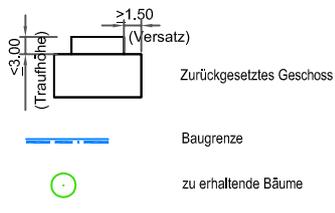


Zeichenerklärung für Festsetzungen

- Geltungsbereich
- Art der baulichen Nutzung
- 1 = WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung
- 2 = 0,25 Grundflächenzahl (GRZ)
- 3 = 1,0 Geschossflächenzahl (GFZ)
- 4 = IV + ZG Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- Bauweise
- 5 = Abweichende Bauweise
- 6 = Dachform, Pulldach (PD); Flachdach (FD)



Zeichenerklärung für Hinweise

- Bestehende Haupt- und Nebengebäude
- Abzubrechende Gebäude
- Geplante Gebäude
- Grundstücksgrenzen
- geplante Grenzen
- Flurnummer
- Gemarkungsgrenze

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung**
 Im Geltungsbereich wird als Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Von den nach §4 (2) 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß §1 (6) BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Nach § 12 (6) sind Carports (CP) und Stellplätze (ST) ausnahmsweise außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 Für den Planbereich gelten die im Planblatt festgesetzten Höchstwerte.
- 3. Bauweise**
 Es wird die von der offenen abweichende Bauweise gemäß §22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.
- 4. Überbaubare Grundstücksfläche**
 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind, soweit sie nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) genehmigungsfrei sind, unzulässig.
- 5. Grünordnerische Festsetzungen**
 Die im Planenteil festgesetzten Gehölze sind zu erhalten. Während aller Bauarbeiten sind die „Richtlinien für die Anlage von Straßen - Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS-LP 4)“ einzuhalten. Die un bebauten Grundstücke sind außerhalb der erforderlichen Zugänge, Zufahrten und Stellflächen gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Dabei sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.
- 6. Zuordnung von Ausgleichsflächen und-maßnahmen (gem. § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m.§§ 135 a bis c BauGB).**
 Zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch den vorliegenden Bebauungsplan sind Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen.
- 7. Immissionsschutz**
 An den lärmzugewandten Fassaden und den anschließenden Giebelseiten von Gebäuden an der Heilstättenstraße sind Außenlärmpegel von über 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts zu erwarten. Nachts genutzte Aufenthaltsräume sind in diesen Gebäuden ausschließlich an den lärmabgewandten Fassaden anzuordnen. Sofern in begründeten Ausnahmefällen eine Anordnung dieser Räume an der lärmzugewandten Fassade nicht vermieden werden kann, sind passive Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der DIN 4109 bzw. der VDI-Richtlinie 2719:1987-08 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzrichtungen“ vorzusehen. Der Schallschutznachweis ist im Baugenehmigungsverfahren / Genehmigungsstellungsverfahren mit den Bauvorlagen der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.
- 8. Abweichende Abstandflächen**
 Soweit die Abstandflächen nach bayerischer Bauordnung nicht eingehalten sind, gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans.