

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

1. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und 6 BauGB)

1.1 Zulässig sind Anlagen für soziale Zwecke (Kinderkrippe)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO): 0,6

2.2 Geschoßflächenzahl GFZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO): 1,2

2.2 Zahl der Vollgeschosse: max. II Vollgeschosse

2.3 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 8,0 m. Gemessen wird vom bestehenden Gelände bis zur Oberkante Attika. Dachaufbauten dürfen geringfügig überschreiten.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

3.2 Baugrenze siehe Planeintrag (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Nebenanlagen sowie Terrassen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Pflanzgebote innerhalb der Bauflächen

Innerhalb der Baufläche sind mind. 2 hochstämmige standortheimische Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten.

4.2 Versiegelung

Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar sind wasserdurchlässige Beläge zu wählen (z.B. Schotter, versickerungsfähiges Pflaster).

4.3 Die Gehölzrodung ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig.

4.4 Der Rodung durch die geplante Bebauung wird eine Ersatzaufforstung mit 1.800 qm auf der Fl.Nr. 522 Gmkg. Speikern zugeordnet (siehe Lageplan).

C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

1. Dachform
zulässig: Flachdach, Nebengebäude auch Pultdach, Satteldach, Dachneigung bis 15°.

2. Einfriedung und Geländeanpassung
Einfriedungen sind transparent mit Maschendraht oder Drahtgitterzäunen zulässig.
Max. Zaunhöhe 2,0 m.

D. Hinweise

1. Grenzabstände bei Bepflanzungen
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten:
Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze
Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze

2. Denkmalpflege
Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.
Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.

3. Das unverschmutzte Oberflächenwasser ist auf der Baufläche zu versickern.

Externe Ausgleichsfläche auf Flst. 522 Gmkg. Speikern

