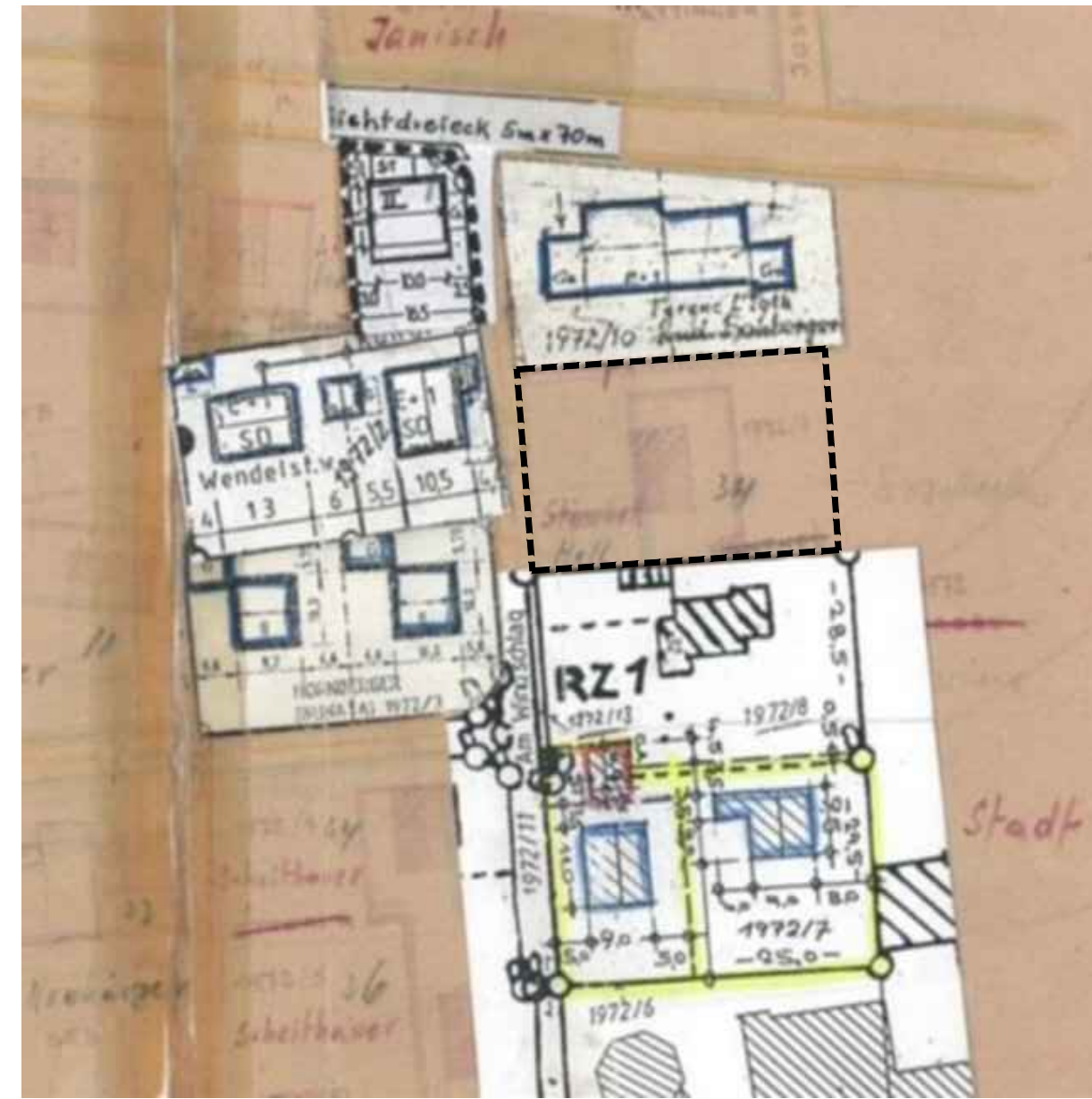
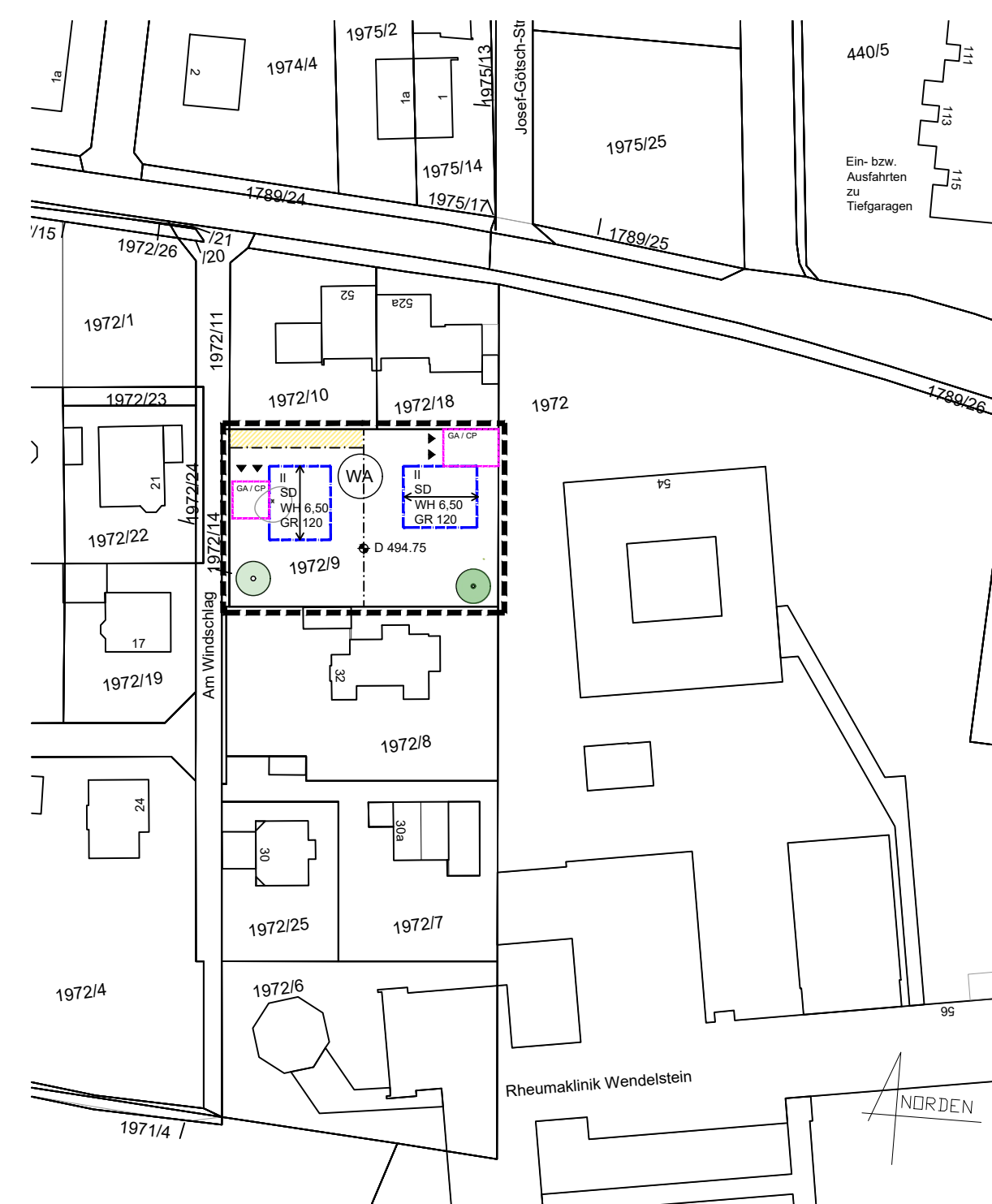


Teil A: Festsetzungen durch Planzeichnung



Ursprungsbebauungsplan mit Änderungen, M. 1:1000



20. Änderung, M. 1:1000

PLANZEICHENERKLÄRUNG:

1.0 FESTSETZUNGEN:

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1.1 Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO, gem. §1 der Festsetzungen durch Text im Urbebauungsplan)

1.2 Maß der baulichen Nutzung

GR 120 Grundfläche als Höchstmaß, z.B: 120 m²
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 2
 WH 6,5 maximal zulässige Wandhöhe, z.B: 6,5 m
 Die zulässige Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf vom angegebenen Höhenbezugspunkt maximal 0,30 m abweichen.

D 494.75 Höhenbezugspunkt ü.NN zur Bemessung der Wandhöhe

1.3 überbaubare Grundstücksflächen

--- Baugrenze
 GA / CP Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports

1.4 gestalterische Festsetzungen

--- verbindliche Firstrichtung
 SD Satteldach DN 24-26 Grad Dachneigung

1.5 Verkehrsflächen

mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht belegt zugunsten der östlichen Grundstücksparzelle
 Ein- und Ausfahrt Carport / Garage

1.6 Grünflächen

● Baum zu erhalten
 ○ heimischer Obst- oder Laubbaum neu zu pflanzen Mindestpflanzgröße: H3xv STU 18-20 Der Standort ist auf dem Grundstück frei zu wählen

2.0 SONSTIGE HINWEISE UND KENNZEICHNUNGEN:

Flurstücksgrenzen
 859 Flurstücknummern
 --- mögliche Grundstücksteilung
 ⊗ Baum zu fällen

Teil B: Festsetzungen durch Text

Soweit in den schriftlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht enthalten bzw. davon abweichend

1. Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird durch die in der Planzeichnung eingetragene maximale Grundfläche (GR) festgesetzt.
 Für Terrassen und Balkone ist eine zusätzliche Grundfläche (GR) von maximal 40 qm je Baugrundstück zulässig.

2. überbaubare Grundstücksfläche

2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die im Plan eingetragenen Baugrenzen festgesetzt.
 2.2 Die Baugrenzen dürfen ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile überschritten werden.

3. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen für Garagen und Carports zulässig; mit einer maximalen Grundfläche von 9 qm und einer maximalen Höhe von 3 m je Baufenster sind sie außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung mit einer maximalen Grundfläche von 1,5 qm und einer maximalen Höhe von 2,2 m sind außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen je Baufenster einmal zulässig.

4. Bei Garagen und Carports sind Satteldächer mit einer maximalen Dachneigung bis zu 18 Grad oder begrünte Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung bis zu 5 Grad zulässig.

5. Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der dargestellten Umgrenzungen für Nebenanlagen, Garagen und Carports zulässig.

6. Die Abstandsflächen nach Art 6 BayBO (Fassung 23.07.2024) sind einzuhalten

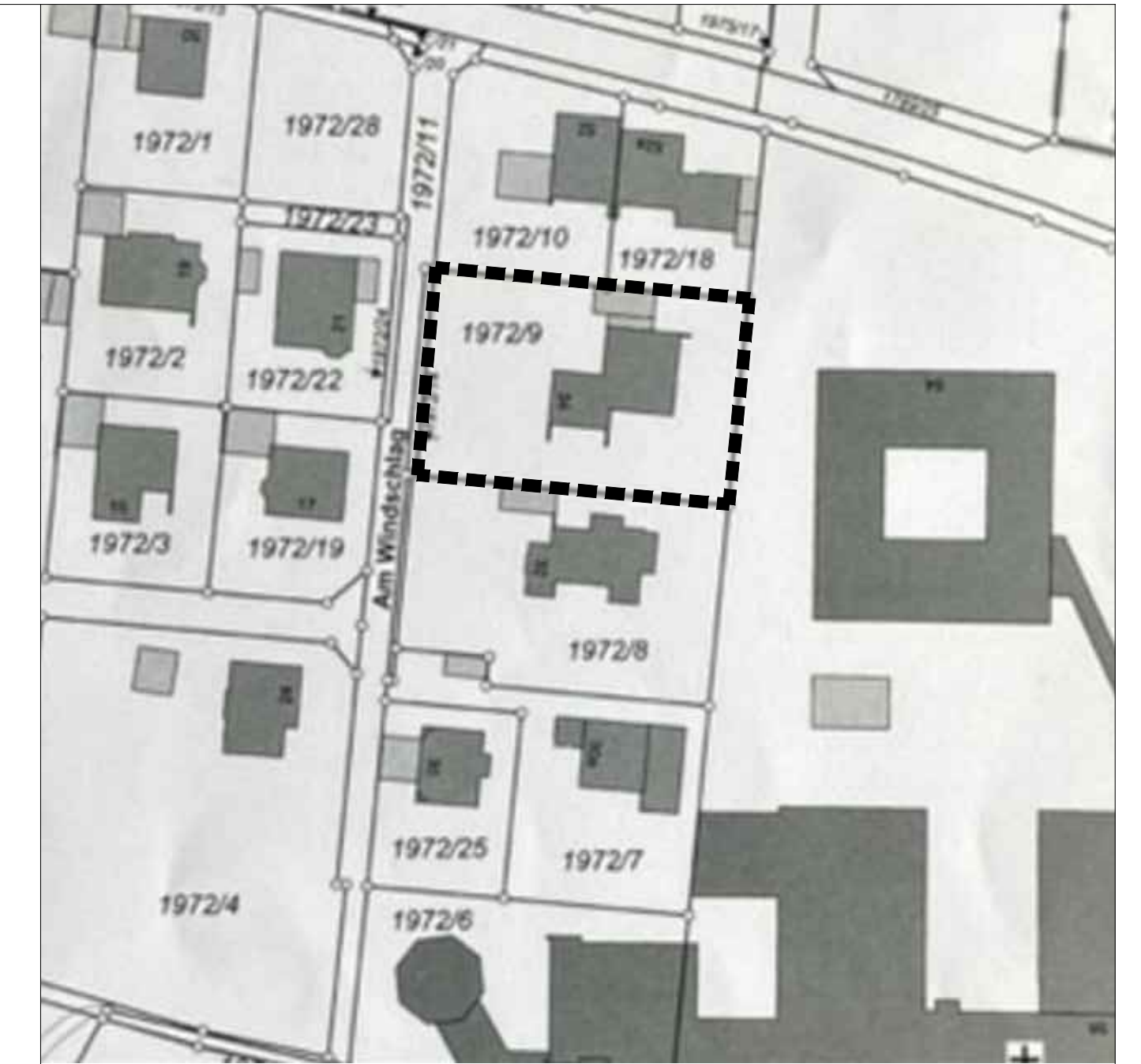
7. Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Bad Aibling in der Fassung vom 20.10.2021.

8. Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 25 „Am Windschlag“ unverändert weiter.

Hinweise:

Das Fällen von Bäumen sowie die Beseitigung von Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen ist in der Zeit vom 1. März bis 30. September (Vogelbrutzeit) verboten (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz).

Die Verordnung der Stadt Bad Aibling über den Schutz des Baumbestandes (Baumschutzverordnung) vom 30.09.2011, die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen; 2014-07) und die Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen (R SBB 2023) sind zu beachten.



Lageplan Bestand - ohne Maßstab

PRÄAMBEL

Die Stadt Bad Aibling erlässt aufgrund
 - §§ 2 Abs. 1 und 8 ff. BauGB
 - Art. 6 BayBO
 - Art. 81 BayBO
 - Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
 - Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO)
 - Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege

folgende Satzung:

Stadt Bad Aibling



20. Änderung Bebauungsplan Nr. 25 „ Am Windschlag“

Planung vom: 14.11.2024
 Stand der Kartengrundlage: 11/2024
 Der Bebauungsplan ist zur Maßnahme nur bedingt geeignet.

Petzenhammer
 Architektur und Stadtplanung GmbH

pater-rupert-mayer-strasse 25
 83043 bad aibling
 info@petzenhammer.net
 www.petzenhammer.net