Planbezeichnung: Gemeinde Emmering
Bebauungsplan Nr. 704 für das Gebiet
Haupt- und Dachauer Straße -
1. Änderung
umfassend die Grundstücke Fl.Nr. 145, 155/1, /16 bis /18, 156, 156/2, 157, 157/2, 158, 158/2 und /3, 160, 162, 162/2 und /3, 163/2, 166, 168, 170, 179/26, 180, 181, 200/5 sowie Teilflächen aus Fl.Nr. 155/10, 179 und 184/3, Gemarkung Emmering

Planfertiger: **Frank Müller-Diesing**
Dipl.Ing. Architektur
Regierungsbaumeister
Serge Schimpfle
Dipl.Ing. Stadtplanung
Büro für Ortsentwicklungs- und Bauleitplanung
Alte Brauerei Stegen
Landsberger Straße 57
82266 Inning
Telefon 08143/959323
Telefax 08143/959325

gefertigt am: 21. 12. 2000
geändert am: 24. 4. 2001
geändert am: 24. 7. 2001

Die Gemeinde **EMMERING**
erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und 4 sowie §§ 9, 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. 8. 1997 (BGBl. I S. 2141) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990 (BGBl. I S. 132), Art. 91 der Bayer. Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. 8. 1997 (GVBl. S. 434) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. 8. 1998 (GVBl. S. 796) diesen Bebauungsplan als

Satzung :

A. FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

a) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

b) Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs den Bebauungsplan Nr. 704 für das Gebiet „Haupt- und Dachauer Straße" in der Fassung vom 24. 7. 1995, rechtsverbindlich mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 26. 1. 1996.

2. Art der baulichen Nutzung

a) Das mit **WA** bezeichnete Bauland ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO als **Allgemeines Wohngebiet** festgesetzt. Nutzungen i.S. des § 4 Abs. 2 Ziff. 2 BauNV sind unzulässig.

b) Das mit **MI** bezeichnete Bauland ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 6 BauNVO als **Mischgebiet** festgesetzt. Nutzungen i.S. des § 6 Abs. 2 Ziff. 8 BauNVO sowie Ausnahmen i.S. des § 6 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

c) In allen Baugebieten ist der Betrieb von chemischen Reinigungen und Spielhallen unzulässig.

d) Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit nicht durch Festsetzung 5.d) bis f) eingeschränkt, allgemein zulässig.

e) Auf den Fl.Nrn. 158 und 170 ist die Errichtung und der Betrieb eines Biergartens zulässig.
GS — Fläche für Grill- und Schankstätte

3. Maß der baulichen Nutzung

a) Die höchstzulässige **Grundflächenzahl** wird im Allgemeinen Wohngebiet mit 0,40, im Mischgebiet mit 0,60 festgesetzt.
Überschreitungen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen sind auch über 50 % zulässig, soweit die Erfüllung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht gem. Festsetzung 7.f) dies erfordert. Eine Überschreitung der Höchstgrenze gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO (GRZ 0,8) ist unzulässig.

b) 880 — höchstzulässige **Geschoßfläche** in Quadratmetern innerhalb einer überbaubaren Fläche; z.B. 880 m²
Abweichungen von den festgesetzten höchstzulässigen Geschoßflächen insbesondere bei geänderter Grundstücksaufteilung sind grundsätzlich zulässig, wenn die Summe der Einzelfestsetzungen innerhalb eines zusammenhängenden Baugrenzgefüges durch entsprechenden Ausgleich eingehalten wird.
In Geschossen, die nicht als Vollgeschosse i.S. des Art. 2 Abs. 4 BayBO gelten, sind als Flächen von Räumen, die nach Lage und Größe als Aufenthaltsräume i.S. des Art. 48 i.V. mit Art. 51 BayBO geeignet sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände 40 % des Geschosses als Geschoßfläche anzurechnen (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).

Garagen im Erdgeschoß von Hauptgebäuden bleiben bei der Ermittlung der Geschoßfläche unberücksichtigt (§ 21a Abs. 4 Ziff. 3 BauNVO).

c) II — höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse; z.B. 2 Vollgeschosse
Abgrenzung von Teilen einer überbaubaren Grundstücksfläche, für die eine unterschiedliche Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt ist

4. Überbaubare Grundstücksfläche

a) Baulinie
Entlang der Baulinie ist Grenzbebauung zwingend.

b) Baugrenze

c) Soweit in diesem Bebauungsplan enthlang von bestehenden Gebäudefronten Baulinien oder Baugrenzen gezeichnet sind, ist der Verlauf durch die bestehenden Außenfronten dieser Gebäude festgesetzt.
Soweit sich bei der Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche an bestehenden Gebäudefronten Abstandsflächen ergeben, die von Art. 6 BayBO abweichen, werden diese gem. Art. 7 Abs. 1 BayBO ausdrücklich für zulässig erklärt. Im übrigen entbindet die grundsätzliche Zulässigkeit, Gebäude bis an die Baugrenze heranzurücken, nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO.

d) Überschreitungen der Baugrenze bis zu 1,50 m können als Ausnahme zugelassen werden, soweit hierdurch die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO nicht unterschritten werden. Die Zulässigkeit vortretender Bauteile und untergeordneter Vorbauten gem. Art. 6 Abs. 3 Satz 7 BayBO über eine mögliche Überschreitung des Bauraums hinaus bleibt hiervon unberührt.

5. Bauliche Gestaltung

a) Die Höhe der Oberkante des **Erdgeschoßrohfußbodens**, gemessen von der Oberkante des nächstliegenden Geh- oder Wohnwegs, darf 0,40 m nicht überschreiten. Bestehende, höher liegende Erdgeschoßebenen können niveaugleich erweitert werden.
Aufschüttungen sind allgemein bis 0,30 m zulässig; Zur Angleichung an das bestehende Geländeniveau von Nachbargrundstücken sind Aufschüttungen bis 0,50 m zugelassen.
Erker dürfen nur aus einer Trauf- oder Giebelwand, nicht aber aus der Gebäudeecke herausstreten. Ihre Größe ist auf das Maß eines untergeordneten Bauteils i.S. des Art. 6 Abs. 3 BayBO zu beschränken.

b) Für Hauptgebäude und Garagen sind nur **Satteldächer** mit einer **Dachneigung** von 30 bis 42° zulässig; eingeschossige Gebäudeteile sind in untergeordnetem Umfang auch als Flachdach zulässig. Profilgleiche Verlängerungen bestehender Gebäude sind als Ausnahme zulässig.
Für jede zusammenhängende Gebäudegruppe ist eine **einheitliche Dachneigung** zu wählen. Flacher geneigte Schleppgauben sowie Abflachungen im unteren Dachbereich sind zulässig. Bei **Grenzbebauung** ist eine Wand und jeweils mindestens eine der beiden Satteldachhälften in gleicher Ebene zum Nachbargebäude fortzuführen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sowie Traul- und Ortgangausbildung sind bei Grenzbebauung einheitlich zu gestalten.

vorgeschriebene **Hauptfirstrichtung**

Frei kragende **Dachüberstände** vor Wänden und offenen Stützkonstruktionen sind mit höchstens 0,60 m in ortsüblicher Holzbauweise auszuführen. Dachüberstände an kleinen Vorbauten, Gauben, Quer- und Zwerchgiebeln sind auf 0,30 m zu begrenzen. Für die **Dacheckung** sind Dachpfannen mit abgerundeten Sichtkanten in Rottönen zu verwenden. Eingangsüberdachungen, Erker, Gauben und Zwerchgiebel können auch mit Kupfer oder Zinkblech, an das Hauptgebäude angebaute Glashäuser und Wintergärten mit einer Glas-/Metall- oder Glas-/Holzkonstruktion gedeckt werden.

Auf der Dachfläche des Hauptgebäudes sind liegende **Dachflächenfenster** nur mit einer lichten Glasfläche von gartenseitig höchstens 1,00 m² und straßen- bzw. wohnwegseitig höchstens 0,75 m² je Fenster zulässig.

Die **Glasflächen** von liegenden Dachflächenfenstern und Gauben zusammen dürfen straßen- bzw. wohnwegseitig insgesamt nicht mehr als 0,25 m², gartenseitig insgesamt nicht mehr als 0,50 m² je angefangenen 2,00 m Traufläänge betragen. In die Dachflächen dürfen blendfreie, das Ortsbild nicht störende **Solaranlagen** eingebaut werden. Kollektorflächen müssen mit mindestens einer ihrer Seiten an Ortgang, First oder Traufe anschließen.

Dachgauben (allseitig von Dachflächen umgeben) und **Zwerchgiebel** (mit der Traufwand bündig) sind nur bei einer Mindestdachneigung von 35°, mit Segmentbogen-Dächern ohne Überstand bei einer Mindestdachneigung von 30°, zulässig. Die Außenbreite von Gauben wird auf 1,50 m und von Zwerchgiebeln auf 5,00 m, breitstehende **Quergiebel** (aus der Traufline herausstretend) auf 6,00 m begrenzt. Die Gestaltungsvorschriften der Absätze 1 und 2 sind sinngemäß anzuwenden. Doppelgauben sind zulässig. **Dacheinschnitte** sind unzulässig. Die Firsthöhe von stehenden Gauben und Zwerchgiebeln muß mindestens 0,75 m unter dem First des Hauptbaukörpers liegen.

c) Als **Wandmaterial** der Hauptgebäude und Garagen ist nur heller Verputz und/oder senkrechte Holzverschalung zugelassen. Größere Bauteile in den Fassaden, wie Garagentore, Balkonverkleidungen, Pergolen etc., sind mit farblos bis mittelstonig lasiertem oder in lackiertem Holz auszuführen. Die Verwendung von Zierputz, Keramikverblendungen, metallenen oder zementgebundenen Fassadenbauteilen sowie von Kunststoffplatten und Glasbausteinen ist unzulässig.
Als **sichtbare Bauteile** von Wintergärten, Balkonen, Loggien und überdachten Freisitzen ist nur Holz, Glas, Kupfer, verzinktes oder lackiertes Eisen sowie dunkel eloxiertes Aluminium zulässig. Flächige Holzverkleidungen sind senkrecht strukturiert anzuordnen.
Dachrinnen, Abflußrohre und sonstige Verblechungen sind in Kupfer, Zinkblech oder dunkel eloxiertem Aluminium auszuführen.

d) Werden im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Gebäude als untergeordnete **Nebenanlagen** und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO errichtet, darf ihre Grundfläche je Baugrundstück insgesamt nicht mehr als 6 m² betragen. Sie sind in Holzbauweise mit Putz- oder Satteldach auszuführen und dürfen nicht im Vorgartenbereich errichtet werden.

e) Als **Einfriedungen** sind nur max. 1,00 m hohe, sockellose senkrechte Holzlatten- oder Staketenzäune, an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen auch hinterpflanzte Maschendraht- und Gittermattenzäune mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit zulässig. Bei Holzzäunen sind gliedernde Elemente aus verputztem Mauerwerk sowie werksteinmäßig bearbeitetem Sichtbeton zugelassen. Gartenseitig sind bei Grenzbebauung anstelle von Zäunen Sichtstahlmattenmauern aus Beton oder Holzblenden in einer Höhe von höchstens 2 m und einer Breite von höchstens 3 m, jedoch nur ohne Abstand an das Gebäude angebaut, zulässig.

Tiefgaragenrampe mit Rampengebäude

e) Garagentore müssen mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein. Bei mehr als 7,50 m Abstand dürfen die Zufahrtsbreiten an der Straßenbegrenzungslinie nicht mehr als 3 m betragen. Eine trompetenförmige Ausweitung und Zusammenfassung mit dem Eingangsbereich ist zulässig.

f) Für Einfamilienhäuser (bzw. Doppelhaushälften oder Reihenhäuser) sind 2 Stellplätze, bei Mehrfamilienhäusern sind für jede Wohnung bis zu 80 m² Wohnfläche 1 Stellplatz, über 80 m² Wohnfläche 2 Stellplätze im Bauantrag nachzuweisen. Für Gebäude ab 6 Wohneinheiten sind 10 % der so ermittelten Stellplätze, auf volle Plätze aufgerundet, als zusätzliche Besucherstellplätze vorzusehen.
Der aus anderer als der Wohnnutzung resultierende Stellplatzbedarf ist aus den "Richtlinien für den Stellplatzbedarf" (IMBek. vom 12.2. 1978) zu ermitteln und nachzuweisen. Für die im Geltungsbereich vorhandene Biergarten-Nutzung sind keine zusätzlichen Stellplätze erforderlich.

a) T — Trafostation

8. Gründordnung und Wasserwirtschaft

a) private Grünfläche

b) uneingefriedete private Gartenfläche
Die uneingefriedete Gartenfläche ist als Rasen oder Wiese anzulegen und nach Maßgabe der Festsetzung 8.d) mit Bäumen zu bepflanzen.

c) Die eingefriedeten Teile der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh-, Fahr- und Betriebsfläche oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten und mit Bäumen zu bepflanzen. Es sind mindestens so viele Bäume zu pflanzen, daß auf je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Baum der in 8.d) festgesetzten Art und Pflanzgröße kommt. Bestehende und in der Planzeichnung festgesetzte Bäume sind hierauf anzurechnen.

d) großkroniger Laubbaum zu pflanzen
Die in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden Bäume sind in ihrer Lage grundsätzlich bindend. Geringfügige Abweichungen sind insbesondere als Folge einer abgewandelten Abgrenzung zwischen befestigten und unbefestigten Flächen zulässig.
- zulässige Arten:
Heimische Laubbäume sowie alle Obstbäume als Hochstamm, nicht jedoch züchterisch veränderte Arten wie z.B. Trauer-, Hänge- und Säulenform.
- Pflanzgröße:
Hochstämme 3 bis 4 mal verpflanzt, aus extra weitem Stand. Stammumfang mindestens 16/18 cm, gemessen in 100 cm Höhe, Baumhöhe 300 bis 400 cm.
- Pflanzdichte:
Entsprechend Planzeichnung bzw. Festsetzung.

e) großkroniger Laubbaum zu erhalten,
gem. Flächennutzungsplan zur Unterschutzstellung nach Art. 12 BayNatSchG vorgeschlagen

f) Das Ufergehölz entlang der Amper ist ohne Eingriffe in den natürlichen Nachwuchs zu belassen, soweit nicht durch wasserbautechnische Erfordernisse die Entfernung einzelner Gehölze notwendig ist.

4. Grünordnung

Auf die "Verordnung der Gemeinde Emmering über den Schutz des Bestandes an Bäumen (Baumschutzverordnung)", in Kraft getreten am 1. 1. 1988, wird hingewiesen.

erhaltenswerter Baumbestand
Grenze des Landschaftsschutzgebiets
Böschungsfläche

5. Immissionsschutz

Aufgrund der Lage des Baugebiets in der Lärmschutzzone C des Militärflugplatzes Fürstenfeldbruck müssen die Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, ein bewertetes Gesamtschalldämm-Maß von mindestens 40 dB aufweisen. Fenster müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 4 entsprechen.
Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck nach § 12 Abs. 3 Ziff. 1a Luftverkehrsgesetz (LuftVG).
Das Aufstellen von Kränen als Errichtung anderer Luftfahrthindernisse i.S. von § 12 Abs. 1 Satz 1 LuftVG i.V. mit §§ 12 ff LuftVG bedarf im Bereich des § 12 Abs. 3 Ziff. 1a LuftVG bei Überschreiten der dort genannten Begrenzungen der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung VI - Milit. Luftfahrtbehörde - (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG).

6. Bauvollzug

Die festgesetzten Baugrenzen sind in den Erdgeschoßgrundriß und die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens als Koten im Gebäudeschnitt des Baugesuchs einzutragen. Ferner ist ein gesonderter Nachweis über die Grundflächen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO zu führen.
Die nach diesem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen, Freiflächen-Befestigungen, Einfriedungen und sonstigen Nebenanlagen sind in einem Freiflächen-Gestaltungsplan nachzuweisen. Dabei sind der Gehölzbestand und die Höhen des natürlichen Geländes einzutragen sowie alle geplanten Geländeveränderungen darzustellen.

Emmering, den 24.07.01
(1. Bürgermeister)

Inning, den 24.7.2001
(Planfertiger)

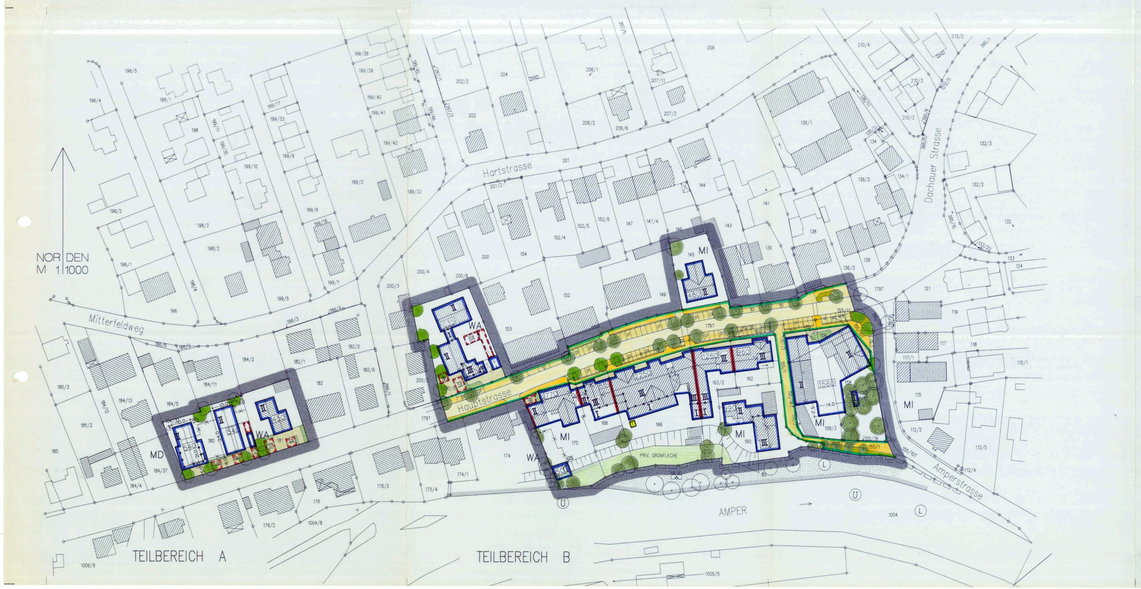
Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Emmering hat in der Sitzung vom 30.01.01 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 31.01.01 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
(Siegel) Emmering, den 03.05.01
(1. Bürgermeister)

2. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 24.04.01 hat in der Zeit vom 21.05.01 bis 22.06.01 ~~einschließlich mit der Bekanntgabe der Träger öffentlicher Belange stattgefunden~~ (§ 3 Abs. 2 BauGB).
(Siegel) Emmering, den 03.08.01
(1. Bürgermeister)

3. Die Gemeinde Emmering hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 24.07.01 die 1. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
(Siegel) Emmering, den 03.08.01
(1. Bürgermeister)

4. Der Satzungsbeschluß zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde am 09.09.01 ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln bekannt gemacht; der Bebauungsplan ist damit gem. § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.
Der Bebauungsplan liegt einschließlich Begründung im Rathaus von Emmering während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.
(Siegel) Emmering, den 09.09.01
(1. Bürgermeister)



f) Stellplätze für bewegliche **Abfallbehälter** sind zu überdachen und gegen Einblick zu schützen. Mülltonnenhäuschen dürfen nur mit verputzten oder glatten Außenflächen und mit hellen Farben gestrichen errichtet werden.
Bei Grundstücken, auf denen das Hauptgebäude mehr als 10 m von der Grundstücksgrenze zur Straße hin entfernt ist, sind die Mülltonnenplätze an der Grundstücksgrenze unterzubringen.
Schalt-, Verteiler- und Grundstücks**anschlußkästen** der Versorgungsunternehmen, die der Versorgung der privaten Grundstücke dienen, sind auf den Baugrundstücken unterzubringen.

g) Das **Abstellen** von nicht betriebsbereiten **Fahrzeugen** aller Art sowie oberirdischen **Lagerbehältern** für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien ist unzulässig. **Wohnwagen** dürfen nur so abgestellt werden, daß sie von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und in Erdgeschoßhöhe von den Nachbargrundstücken aus gegen Einblick geschützt sind.

6. Öffentliche Straßenverkehrsfläche

a) Fahrbahn
gemischt genutzte Fläche
Parkbucht
Parkstreifen
Gehweg, kombinierter Geh- und Radweg

b) Straßenbegleitgrün

c) Straßenbegrenzungslinie

7. Private Verkehrsfläche, Versorgungsanlage

a) uneingefriedete private Verkehrsfläche
(befestigt als Fahr- oder Gehfläche bzw. als Biergarten)
offene Hofeinfahrt, stützenfreier Durchgang im Erdgeschoß

b) Private Verkehrsflächen (Garagenzufahrten, offene Stellplätze und Hauszugänge) sind mit einer wassergebundenen Kiesdecke, Rasensteinen oder trocken verlegten grauem Pflaster zu befestigen. Verbundsteine jeder Art sind unzulässig. Bei Doppelzufahrten an Grundstücksgrenzen ist, soweit uneingefriedet, beidseitig gleiches Material zu verwenden und auf die Einfriedung an der gemeinsamen Grenze zu verzichten.

c) Fläche für Stellplätze
Sind auf Grundstücken Flächen für Stellplätze festgesetzt, so dürfen Stellplätze nur innerhalb dieser Flächen errichtet werden; auf den sonstigen Grundstücken können Stellplätze im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Vorschriften ausgeführt werden.

d) Garagen können im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Vorschriften oberirdisch oder als Tiefgaragen ausgeführt werden. Sind auf Grundstücken Tiefgaragenrampen festgesetzt, so sind sie dort nur innerhalb dieser Flächen zulässig. Tiefgaragenrampen, die nicht in einem Gebäude liegen, sind mit einem Rampengebäude zu versehen, an der seitlichen Grundstücksgrenze darf die in Art. 7 Abs. 4 Satz 2 BayBO festgelegte Gesamtlänge von 8,00 m überschritten werden, soweit dies für die Rampenabdeckung notwendig ist. Seitlich anfahrbare Garagen und Stellplätze sind mindestens 1,50 m von der Straßenbegrenzungslinie abzurücken und mit Rankgewächsen oder Sträuchern zu begrünen.

Innerhalb der Überschwemmungsgebietsgrenzen ist die Errichtung von Anlagen und Anpflanzungen, die nicht der Benutzung, dem Unterhalt oder dem Ausbau des Gewässers dienen, zu unterlassen. Dies gilt auch für das Aufstellen von Zäunen oder Gartenhäusern.

g) Die nach diesem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen sind bis zur Bekanntgabe der Fertigstellung der Gebäude bzw. der An- oder Umbauten auszuführen.
Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten.

9. Vermaßung

10,5 — Maßzahl in Metern; z.B. 10,5 m

B. HINWEISE

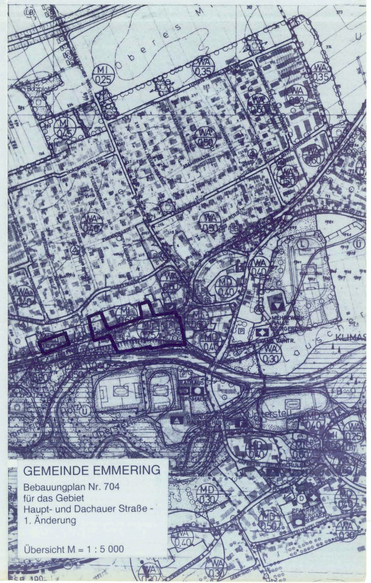
1. Grundstücke

170 — Flurstücksnummer; z.B. 170
bestehende Grundstücksgrenze
aufzulassende Grundstücksgrenze

2. Gebäude

bestehendes Hauptgebäude
bestehendes Nebengebäude
abzubrechendes Nebengebäude

Zu Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO gehören nicht Gebäudeteile, die im Erdgeschoß als Garagen oder deren Zufahrten genutzt werden und ein darüberliegendes, für Hauptnutzungen geeignetes Dachgeschoß haben.
Das Baugebiet liegt im Bauschutzbereich mit Bauhöhenbeschränkung gem. § 12 Abs. 3 Ziff. 1a Luftverkehrsgesetz.

3. Wasser- und Abfallwirtschaft

Grenze des Überschwemmungsgebiets
Das unverschmutzte Niederschlagswasser, insbesondere das Dachwasser, muß auf den Grundstücken versickern. Auf die gemeinsame Bekanntmachung des StMI und des StMLU über die "Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen" (Bayer. Staatsanzeiger Nr. 19/40 vom 10. 5. 1989) wird verwiesen.
Organische Garten- und Küchenabfälle sind auf eigenem Grundstück zu kompostieren.