

**Bebauungsplan Nr. 77A, Johann-Biersackstraße 23**

# ARBEITSPAPIER zum Vorentwurf

07.07.2020

**Zu § 4 Art und Maß der Baulichen Nutzung:**

1. Anzahl der Wohneinheiten (min/max) (BauGB § 9 Abs. 1 Nr.1)
2. Zweckbindung Beamtenwohnungen, die auch dem freien Markt zur Verfügung gestellt werden können, jedoch dann nur mit gedeckeltem Mietpreis (BauGB § 9 Abs. 1 Nr.8)

**Zu § 6 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Abstandsflächen:**

1. Begrenzung der Balkone in Summe auf 1/3 der Fassadenlänge (BayBO Art 81 Abs.1 Nr.1)
2. Durchfahrt/Durchgang im Vorderhaus, wie im Wettbewerbsentwurf (BauGB § 9 Abs. 1 Nr.2)

**Zu § 7 Dächer:**

1. Begrünte Flachdächer, wenn keine Satteldächer auf Nebengebäuden (BayBO Art 81 Abs.1 Nr.1)

**Zu § 8 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, Wege:**

1. Mobilitätskonzept mit Alternativen und Einschränkung der PKW-Stellplätze
2. PKW-Stellplätze - nur einer je Wohnung, Besucherstellplätze beschränkt (BayBO Art 81 Abs.1 Nr. 4)
3. Alle Stellplätze in TG, nur Besucherplätze oberirdisch, keine Garagen, nur Carports (BayBO Art 81 Abs.1 Nr. 4)
4. Parkverbot entlang Johann-Biersack-Straße zur Vermeidung von konzeptwidrigem Parken auf öffentlichem Grund (dafür Gehweg)
5. Elektrolademöglichkeit für Anwohner in TG und für Besucher auch oberirdischen Stellplätzen (BayBO Art 81 Abs.1 Nr. 4)
6. 2 Carsharingplätze oberirdisch mit Ladestation, für alle Feldafinger buchbar (BayBO Art 81 Abs.1 Nr. 4)
7. Fahrradabstellanlage oberirdisch mit Überdachung und absperrenbar in TG (BayBO Art 81 Abs.1 Nr. 4)

8. Ausschluss der durch BauNVO § 19 Abs.4 S.2 ermöglichte Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
9. Müllsammelraum in TG, nicht oberirdisch (BauGB § 9 Abs. 1 Nr.14 und BayBO Art 81 Abs.1 Nr. 5)
10. Ermöglichung Gehweg an Johann-Biersackstraße auf Baugrundstück (BauGB § 9 Abs. 1 Nr.5)
11. Öffentlicher Durchweg durch Grundstück von West nach Ost (BauGB § 9 Abs. 1 Nr.5)

#### **Zu § 9 Einfriedungen:**

1. Keine Mauern oder Zäune zur Straßenseite, da sonst gefühlte Enge auf Straße (BayBO Art 81 Abs.1 Nr. 5)

#### **Zu § 10 Grünordnung:**

1. Größe / Ausstattung Spielplatz (BayBO Art 81 Abs.1 Nr. 3)
2. Größe / Ausstattung Spielplatz (BayBO Art 81 Abs.1 Nr. 3)
3. Heimische Gehölze (BauGB § 1a)
4. Blühwiesen-, Bodendecker-, Staudenanteil für Artenerhalt (BauGB § 1a und § 9 Abs. 1 Nrn. 10 u. 20)
5. Versiegelungsverbot der nicht bebauten Flächen und Begrenzung der befestigten Flächen wg. Versickerung (BauGB § 1a Abs. 2 und BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 14)

#### **Zu § 11 Niederschlagswasser:**

1. Vermeidung Hang-Oberflächenwasser auf Unterliegergrundstück
2. Zisternen für Niederschlagswasser: Vorschrift, nicht nur Empfehlung
3. Toilettenspülung und Gartenwasser nur mit Niederschlagswasser/Grauwasser. Begründung: Trinkwassernotstand

#### **§ 13 Energieversorgung, Klimaschutz:**

1. Erneuerbare Energien: Vorschrift, nicht nur Empfehlung. (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 23a und b, Landkreis-Klimaziel)
2. PV- oder Solarthermie-Anlagen auf gesamter verfügbarer, nach S, W, und O gerichteter Dachfläche (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 23b)
3. Baukonstruktion der Gebäude ab Kellerdecke in Holzbauweise (BauGB § 1a Nr.5)

#### **§ 14 Gestaltung der Gebäude:**

1. Fassadenoberfläche der Gebäude mindestens 30 % mit Holzverkleidung (BayBO Art 81 Abs.1 Nr.1)

#### **Hinweise:**

1. Liste nicht abschließend, sondern Arbeitspapier
2. Verweise auf Paragraphen und rechtswirksame Begründungen der Festsetzungen vom Planungsbüro bzw. Jurist\*innen zu erarbeiten bzw. zu überprüfen.
3. Absicherung der Festsetzungen gegebenenfalls über städtebaulichen Vertrag erforderlich