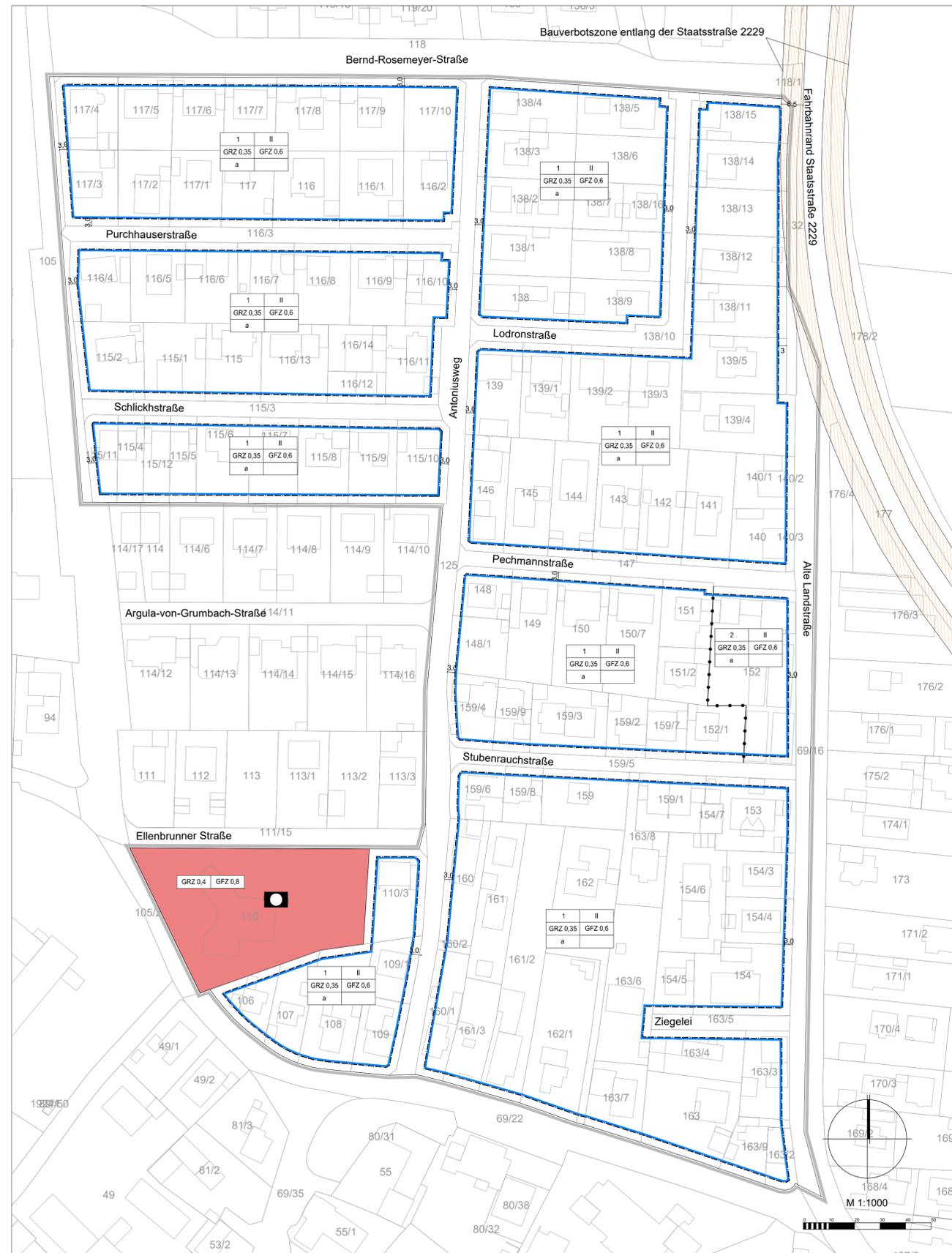


# Einfacher Bebauungsplan Nr. 20 - "Ziegelei und Hofmarksherren"



## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenvorordnung - PlanZV)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)

in der jeweilig gültigen Fassung.

## I. Zeichnerische Festsetzungen

### 1. Maß der baulichen Nutzung

- Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- Grundflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

### 2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- abweichende Bauweise (siehe II. Textliche Festsetzungen Nr. 3)
- Baugrenze (nach § 23 Abs. 5 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden)

### 3. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Öffentliche Verwaltungen

### 4. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten

Gebietskategorie	Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Bauweise	

## II. Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

- Anbauverbotszone

## II. Textliche Festsetzungen

- Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten**  
Abweichend von der Rechtsprechung wird für Doppel- und Reihenhäuser die textliche Festsetzung Nr. 3. Bauweise (Doppel- und Reihenhäuser sind im bauplanungsrechtlichen Sinne sowohl auf geteiltem als auch ungeteiltem Grundstück als Doppel- und Reihenhäuser definiert und nicht als Einzelhaus) auch für die Ermittlung der Wohneinheiten angewendet.  
In den Gebietskategorien 1 und 2 wird die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt:  
- In Einzelhäusern wird die Anzahl der Wohneinheiten auf 3 Wohneinheiten begrenzt.  
- In Doppelhäusern wird die Anzahl der Wohneinheiten auf 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte begrenzt.  
- In Reihenhäusern wird die Anzahl der Wohneinheiten auf 1 Wohneinheit je Reihenhäuser begrenzt.

- Maß der baulichen Nutzung**  
2.1 Grundflächenzahl GRZ  
In den Gebietskategorien 1 und 2 wird eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt.  
In der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "öffentliche Verwaltung" wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.  
Für Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, gilt § 19 Abs. 4 BauNVO.

Zusätzlich gilt für die Gebietskategorie 2: Ausnahmsweise kann die Überschreitung der festgesetzten GRZ bis zu einer GRZ von 0,9 für die Errichtung von Gewächshäusern, die dem Gartenbaubetrieb in der Gebietskategorie 2 dient, zugelassen werden.

- 2.2 Geschossflächenzahl GFZ**  
In den Gebietskategorien 1 und 2 wird eine Geschossflächenzahl von 0,60 festgesetzt.  
In der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "öffentliche Verwaltung" wird eine Geschossflächenzahl von 0,80 festgesetzt.  
Aufenthaltsräume außerhalb der Vollgeschosse sind gemäß § 20 BauNVO zulässig. Aufenthaltsräume in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, bleiben bei der Berechnung der Geschossflächenzahl unberücksichtigt.

- 2.3 Abweichungen von der GRZ und GFZ**  
Von den Festsetzungen zu der GFZ und GRZ ist die eine Ausnahme zugelassen. Ausnahmsweise kann die zulässige GFZ und GRZ überschritten werden, wenn ein Grundstück, auf dem ein Reihenhäuser errichtet wurde, bei dem die Festsetzungen zur GFZ und GRZ eingehalten sind, nach Errichtung des Reihenhäusers geteilt wird.

- 2.4 Vollgeschosse**  
In den Gebietskategorien 1 und 2 werden als Höchstmaß zwei Vollgeschosse festgesetzt.

2.5 Höhe der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB, § 18 BauNVO)  
Bezugspunkt für die maximale Wandhöhe in den Gebietskategorien 1 und 2 ist die Höhe der Straßenhinterkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche bezogen auf die Gebäudemitte. Als Wandhöhe gilt das Maß vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut.  
Bei einem in der Lage versetzt zueinander gebauten Doppelhaus gilt ein Höhenbezugspunkt für beide Häuser. Sollte ein Haus zuerst errichtet werden, gilt der Höhenbezugspunkt des ersten Gebäudes auch für das zweite Gebäude.  
Bei Eckgrundstücken gilt die Fahrbahnhinterkante der Straße, von der aus die verkehrliche Erschließung des Baugrundstückes erfolgt, als Bezugspunkt.

In den Gebietskategorien 1 und 2 werden folgende Wandhöhen festgesetzt:  
- für das Sattel- und das Walmdach wird eine maximale Wandhöhe von 6,5 m festgesetzt.  
- für das versetzte Pultdach wird die niedrigere Wandhöhe mit maximal 6,5 m und die höhere Wandhöhe mit maximal 8,0 m festgesetzt.  
- für das Pultdach wird die niedrigere Wandhöhe mit maximal 6,5 m und die höhere Wandhöhe mit maximal 8,0 m festgesetzt.

2.6 Dachart und -neigung  
In den Gebietskategorien 1 und 2 werden für Hauptgebäude folgende Kombinationen aus Dachform und Dachart festgesetzt:  
- Satteldach mit einer Dachneigung von 20-45 Grad  
- Walmdach mit einer Dachneigung von 10-40 Grad  
- Pultdach mit einer Dachneigung von 10-25 Grad  
- versetztes Pultdach mit einem maximalen Versatz der Dachflächen von 1,50 m zueinander und einer Neigung von 20-25 Grad.  
Als Eindeckungsmaterial sind Ziegel- und Betonmaterial zulässig, alternativ ist ein begrüntes Dach zulässig.

2.7 Abstandsflächen  
Die Vorschriften der BayBO über die Abstandsflächen haben Vorrang gegenüber dem BauGB, demzufolge sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO ungeachtet der Baugrenzen einzuhalten.

### 3. Bauweise

In den Gebietskategorien 1 und 2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 25 m. Es sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zulässig.  
Abweichend von der Rechtsprechung werden Doppel- und Reihenhäuser wie folgt definiert: Doppelhäuser sind zwei auf einem oder zwei Grundstücken zu einer baulichen Einheit aneinandergebaute, im übrigen jedoch freistehende und im baurechtlichen Sinne jeweils selbständig benutzbare Gebäude.  
Reihenhäuser sind mehrere auf einem oder mehreren Grundstücken zu einer baulichen Einheit aneinandergebaute, im übrigen jedoch freistehende und im baurechtlichen Sinne jeweils selbständig benutzbare Gebäude.

### 4. Abgrabungen und Aufschüttungen

4.1 Aufschüttungen  
Geländeauffüllungen sind bis 1,5 m zulässig. An das Straßenniveau ist durch Abbschöpfung anzuschließen. Mit dem Böschungfuß ist bei Auffüllungen ein Abstand von mindestens 1,5 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

4.2 Abgrabungen  
Abgrabungen sind mit Böschungen bis max. 1,5 m Höhe zulässig. Abgrabungen zum freien Gelände und zu Nachbargrundstücken hin müssen minimiert und dem Gelände relief der Umgebung angepasst und zur Grundstücksgrenze hin auslaufen. Mit dem Böschungskamm ist bei Abgrabungen ein Abstand von mindestens 1,0 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

4.3 Stützmauern  
Auf dem Grundstück sind Stützmauern zur Gartengestaltung bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig. Mit Stützmauern ist ein Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Dies gilt nicht bei Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen, sowie zur Unterfangung grenznaher Garagen oder Carports sowie deren Zufahrten.

### 5. Gestaltung

Bei Doppel- und Reihenhäusern müssen Dachneigung, Dachüberstand, Höhe, Dacheindeckung und Firstrichtung gleich sein.  
Bei aneinander gebauten Hauptgebäuden oder Erweiterungen von Hauptgebäuden müssen Firsthöhe und Dachform gleich sein. Davon ausgenommen sind in Flächen- und Höhenentwicklung zum Hauptgebäude untergeordnete Anbauten wie z.B. Wintergärten.

### 6. Garagen und Zufahrten

Für jede Wohneinheit sind auf dem Grundstück zwei Garagen bzw. Stellplätze herzustellen und vorzuhalten. Vor der Garage bzw. Carport ist ein Stauraum von mindestens 3 m freizuhalten. Der Stauraum vor der Garage bzw. Carport kann nicht auf die erforderliche Stellplatzzahl angerechnet werden.

## III. Hinweise

- Leitungsstrassen**  
Für Baumpflanzungen wird auf das "Merkmale Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 und die DIN 18920 verwiesen

- Bodendenkmäler**  
Art. 8 Abs. 1 BayDSchG  
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.  
Art. 8 Abs. 2 BayDSchG  
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

- DIN-Normen, Technische Normen und Regelwerke**  
Die im Bebauungsplan genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Gemeinde Lenting, Rathausplatz 1, 85101 Lenting, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patent- und Markenamt.

- Immissionsschutz**  
Die Grundstücke im Plangebiet sind jedenfalls teilweise erheblichem Verkehrslärm ausgesetzt. Bei Bauvorhaben sind die Anforderungen der DIN 4109 einzuhalten und auf Anforderung der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen. Im Rathaus der Gemeinde Lenting kann das Gutachten des Ingenieurbüro Kottnermaier (Auftragsnummer 7639.1 / 2021 - MZ) vom 08.10.2021 bei Bedarf eingesehen werden.

## IV. Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 05.06.2018 die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Billigungs- und verfahrensleitenden Beschluss vom 02.04.2019 wurde der einfache Bebauungsplan in mehrere qualifizierte Bebauungspläne aufgeteilt.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.11.2020 hat vom 13.11.2020 bis 21.12.2020 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.11.2020 hat vom 13.11.2020 bis 21.12.2020 stattgefunden.
- Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.11.2021 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.11.2021 bis 17.01.2022 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.11.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.11.2021 bis 17.01.2022 öffentlich ausgelegt.
- Mit dem verfahrensleitenden Beschluss vom 15.03.2022 wurde der qualifizierte Bebauungsplan zu einem einfachen Bebauungsplan geändert.
- Zum überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.03.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.03.2022 bis 06.05.2022 erneut beteiligt.
- Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.03.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.03.2022 bis 06.05.2022 erneut öffentlich ausgelegt.
- Zum erneut überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.07.2022 wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs.3 Satz.4 BauGB in der Zeit vom 22.07.2022 bis 18.08.2022 erneut beteiligt.
- Der erneut überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.07.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.07.2022 bis 19.08.2022 erneut öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Lenting hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 06.09.2022 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 06.09.2022 als Sitzung beschlossen.

Lenting, den .....

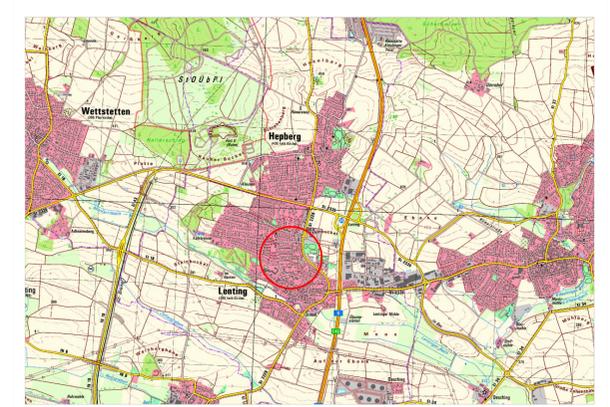
.....  
Tauer 1. Bürgermeister

.....  
Tauer 1. Bürgermeister

**Gemeinde Lenting**  
Landkreis Eichstätt

Einfacher Bebauungsplan Nr. 20

**"Ziegelei und Hofmarksherren"**  
erneut überarbeiteter Entwurf nach § 4a Abs. 3 BauGB



Planfertiger:

**Wolfgang Weinzler**  
Landschaftsarchitekten GmbH  
Postfach 10 - 85051 Ingolstadt  
Tel.: 0941 90641-0 · Fax: 0941 90641-25  
E-Mail: info@weinzler-ls.de

**WOLFGANG WEINZLER**  
LANDSCHAFTS-ARCHITECTEN

Bearbeitet Rieder, Schindler  
Gezeichnet: Schindler  
Datum: 03.11.2020, 02.11.2021, 15.03.2022, 05.07.2022, 06.09.2022  
Satzungsbeschluss: 06.09.2022  
Plan-Nr.: A473\_103\_01  
Datei: L:\473\_B-Plan-Lenting-Ordnung\Zug103\_B-Plan-Nr.20\_04\Lenrui1-01\_B-Plan

.....  
C. Tauer  
1. Bürgermeister

Lenting, den.....