RECHTSGRUNDLAGEN

1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBL. I S. 1725).

2) Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. 2007, S. 588; BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. 2018, S. 286).

3) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung-PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

4) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

5) Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74).

6) Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).

7) Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz - BayDSchG) vom 25. Juni 1973 (BayRS IV S. 354) BayRS 2242-1-WK, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 23. April 2021 (BGBl. S. 199).

8) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

9) Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458).

10) Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

FLÄCHENSTATISTIK

Allgemeines Wohngebiet /Parzellenfläche (§ 4 BauNVO)	ca. 8.365 m²	65,8 %
Öffentliche Verkehrswege		
Erschließungs/Anliegerstraßen	ca. 2.750 m²	21,6 %
Umfahrung/Verbindung West	ca. 485 m²	3,8 %
Verbreiterung St 2229	ca. 475 m²	3,7 %
Grünfläche Öffentlich / Ausgleich	ca. 645 m²	5,1 %
Grenze räumt. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)	ca.12.720 m² ca.12 Parzellen	100,0 %

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Geltungsbereich Bebauungsplan „Hinter den Zäunen III"

WA = Allgemeines Wohngebiet
Nicht zugelassen werden die unter § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung genannten Anlagen

o = offene Bauweise g = geschlossene Bauweise

0,4 = Grundflächenzahl (GRZ)

0,6 = Geschossflächenzahl (GFZ)

E = nur Einzelhäuser zulässig

ED = nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

H = nur Hausgruppen zulässig

II = Zahl der Vollgeschosse im Sinne der BayBO als Höchstgrenze

E+D = Erd- und ausbaubares Dachgeschoss zulässig

E+1 = Erd- und Obergeschoss

Baugrenze

Die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung haben Vorrang vor den Baugrenzen.

Garagen und Nebengebäude dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden; entlang öffentlicher Erschließungsstraßen müssen sie jedoch einen Mindestabstand von 3 m zur Grundstücksgrenze einhalten, sofern nicht ein größerer Abstand auf Grund anderer Vorschriften (z.B. Stauraum) erforderlich ist.

Vor die Außenwand vortretende, unterdrückte Gebäudeteile und Vorbauten, wie z.B. Überdachungen mit Pfeiler, Hauseingangstreppen und deren Überdachungen, eingeschossige Erker etc. dürfen die Baugrenzen überschreiten, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jedoch insgesamt 5 m, in Anspruch nehmen, nicht mehr als 1,50 m vor diese Außenwand vortreten und mindestens 2 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze bzw. Straßengrenze entfernt bleiben.

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

geplante Schallschutzwand 3,0 m hoch

öffentliche Grünfläche

Empfohlene Maßnahme: Anlage eines Lerchenfensters ca. 20 m² groß

15,0 Festgesetztes Maß (z.B. 15,0 m)

Flächen für Versorgungsanlagen, hier: Gasregelstation

Sichtflächen Tiefe 5,0 m in der Zufahrt mit Länge 70 m Richtung OD und 200 m in Richtung freier Strecke.

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

6 Parzellennummerierung

ca. 645 m² Parzellengröße; ca.-Angabe

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

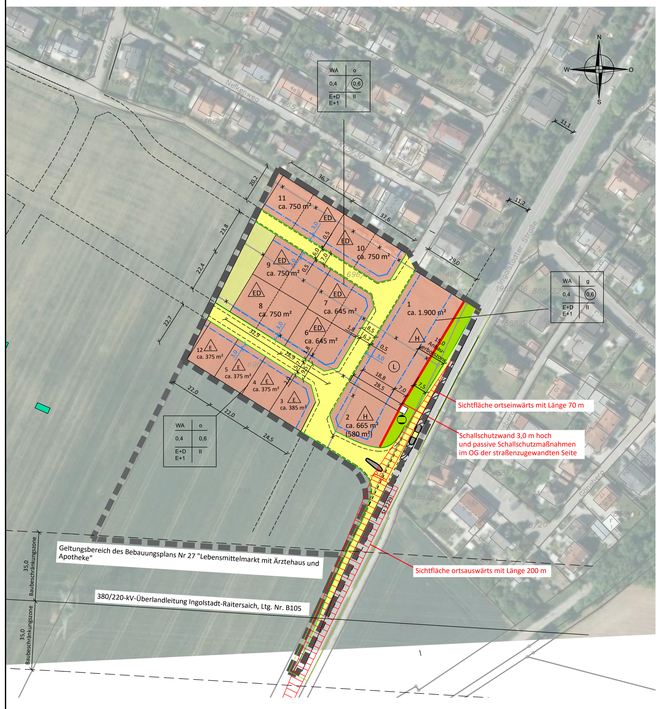
vorhandene Grundstücksgrenzen

aufzulösende Grundstücksgrenzen

459/1 Flurstücksnummer

vorhandene Gebäude (digitale Aufnahme von 2017)

L Fläche mit besonderen Anforderungen an die Grundrissgestaltung und Einzelne Bauteile (Lärmschutz; siehe Fests. Punkt 11)



FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1) Art der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO in offener oder geschlossener Bauweise.
- Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind zulässig.
- Gebäude für Kleinteilerhaltung sind im Baugebiet nicht zulässig.
- Nicht zugelassen werden die unter § 4 Abs. 3 der BauNVO genannten Anlagen.

2) Maß der baulichen Nutzung

a) Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse, sowie deren mögliche Ausbildung als Normal- oder Dachgeschoss ergibt sich aus der Planzeichnung.

b) Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen (nach § 17 BauNVO):
Geschossflächenzahl **0,6**
Grundflächenzahl **0,4**

Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als in Vollgeschossen werden einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz auf die Geschossflächenzahl angerechnet. Aufenthaltsräume sind gemäß Art. 2 Abs. 5 BayBO Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind. Bei der Berechnung der Nutzfläche von Aufenthaltsräumen im Dachraum, welcher kein Vollgeschoss ist, bleiben Raumteile mit einer lichten Höhe unter 1,50 m außer Betracht - dies gilt für sämtliche Gebäudeklassen, wie auch für Sonderbauten.
Bei der lichten Höhe handelt es sich hier um den lichten Abstand zwischen Fertigfußboden und Dachinnenverkleidung.

c) Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude:
Pro anteilige Grundstücksfläche von vollen 200 m² ist eine Wohneinheit (Geschoss- bzw. Einliegerwohnung) in einem Einzelhaus und Doppelhaus zulässig.
Bei Reihenhäusern und Hausgruppen werden pro anteilige Grundstücksfläche von vollen 100 m² eine Wohneinheit zugelassen.

Im Sinne der vorstehenden Festsetzungen werden definiert:

„Wohngebäude" sind Gebäude, die zum dauernden Wohnen geeignet und bestimmt sind und überwiegend zu diesem Zwecke genutzt werden. Zum Kriterium „überwiegend" werden die Nettonutzflächen mit den Nettowohnflächen verglichen. Letztere müssen mehr als 50 % betragen.

Doppelhäuser sind zwar auf einem oder zwei Grundstücken zu einer baulichen Einheit aneinandergebaute, im übrigen jeder freistehende und im bauordnungsrechtlichen Sinne jeweils selbstständig benutzbare Gebäude.

3) Garagen und Stellplätze

3.1 Pro Wohneinheit müssen mindestens 2 Stellplätze nachgewiesen werden. Für andere Nutzungen sind die jeweils geltenden Stellplatzrichtlinien anzuwenden.

3.2 Garagen sind auch außerhalb der seitlichen Baugrenze zulässig, jedoch nicht auf der Grundstücksfläche zwischen straßenseitiger Baugrenze und der Straßengrenze (Vorgartenbereich).
Die Zufahrtsseite von Garagen muss mindestens 5m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen. Dieser Stauraum kann nicht als Stellplatz angerechnet werden.
Eine zweite Zufahrt darf maximal eine Breite von 3,50m haben.

3.3 Garagen an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze müssen straßenseitig einheitlich, d.h. in einer gemeinsamen Fassadenflucht mit gleichem Abstand zur Fahrbahngrenze, zusammengebaut werden.

3.4 Die Wandhöhe von Garagen einschließlich deren Nebenräume darf im Mittel max. 3,00 m über Straßenoberkante liegen. Carports sind wie Garagen zu behandeln.

3.5 Garagenzufahrten und Stellplätze müssen mit wasserdurchlässigem Belag versehen werden (Fahrstreifen, wassergebundene Decke. Rasengittersteine oder Natur- bzw. Kunststeine mit Rasenfuge).

4) Nebenanlagen

Die straßenseitige Baugrenze darf nicht überschritten werden, ansonsten gelten die Gestaltungsvorschriften der Baunutzungsverordnung BauNVO. Nebenanlagen sind auf den Bauparzellen im Bereich der Anbauverbotszone der Staatsstraße zugelassen.

5) Höhenlage der Gebäude

5.1 Die Oberkante der Rohdecke über dem Kellergeschoss darf max. 20 cm über der natürlichen oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche liegen.

5.2 Aufschüttungen und Abgrabungen entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze sind unzulässig.
Zur Einbindung des Gebäudes in das Gelände oder zum Anschluss an Wege und Straßen sind geringfügige Angleichungen bis max. 0,5 m Höhe zulässig.

5.3 Maximale Wandhöhe
Im gesamten Baugebiet darf die maximale Wandhöhe, gemessen von der natürlichen oder der von der der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, an der höchsten Stelle 6,60m betragen.

6) Dächer

6.1 Es sind folgende Dachformen zulässig:
- das symmetrische Satteldach
- das Walm- oder Krüppelwalmdach
- das Zeltdach
- das Flachdach
- das versetzte Pultdach (Satteldach mit Versatz)

Bei Anbauten an ein Wohngebäude ohne eigene architektonische Charakterisierung (z.B. Wintergärten) sind neben dem symmetrischen Satteldach, dem Walmdach, dem Krüppelwalmdach, dem Flachdach und dem Zeltdach auch das Pultdach zulässig. Die Dachneigung bei Anbauten unterliegt keinerlei Einschränkung.

Dachbegrünungen sind zugelassen.

6.2 Dachneigung
Es sind Dachneigungen bis zu 38° zulässig. Bei Garagen und Nebengebäuden ist maximal die Dachneigung des Hauptgebäudes zulässig.

6.3 Dachaufbauten
Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf max. 30% der Gebäudelänge betragen.
Bei geneigten Dächern sind rote bis rotbraune und anthrazitfarbene bis graue Dacheindeckungen zulässig. Davon abweichende Dacheindeckungen, die zur Strom- oder Warmwassergewinnung dienen, sind ebenfalls zulässig. Bei untergeordneten Gebäuden (Wintergärten, Balkonüberdachungen etc.) sind auch Glas- und Blecheindachungen zulässig.

7) Äußere Gestaltung der Gebäude

7.1 Wandverkleidungen in Metall, Kunststoff, kleinstrukturierte Faserzementplatten oder Spaltklinker sind unzulässig. Dasselbe gilt für Glasbausteine an Wänden, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind. Davon ausgenommen ist ein Fassadenvollwärmeschutz, wenn die Oberfläche eine Putzstruktur aufweist.

7.2 Zusammenzubauende Gebäude sind in Dachneigung, Material und Gestaltung einander anzupassen.

8) Einfriedungen

8.1 Einfriedungen an der Straße sind mit einer maximalen Höhe von 1,30 m gemessen vom angrenzenden Fahrbahnrand zugelassen. Geschlossene Mauern oder Zäune, also blickdichte bauliche Einfriedungen, sind nicht zugelassen.

8.2 Zaunsockel sind an den Grundstücksgrenzen nur 0,20m über Niveau der zulässigen Auffüllung zulässig.

9) Elektrizitäts- und Fernmeldeleitungen

Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen.

10) Sichtdreiecke

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.a. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

11) Lärmschutz

11.1 Abschirmungen
Zum Schutz der Wohnbereiche im EG und der Außenwohnbereiche ist eine Schallschutzwand mit einer Höhe von mindestens 3,0 m bezogen auf das Höhenniveau FOK EG der geplanten Gebäude vorzusehen. Die Abschirmung ist beidseitig schallabsorbierend auszuführen. Der Absorptionsgrad muss mindestens 0,5 bei 500 Hz betragen. Die Abschirmung muss den Schall beim Durchgang um mindestens 25 dB mindern.

11.2 Schallschutzmaßnahmen am Gebäude
I. An den farbig markierten Gebäudefassaden (vgl. Abbildung Angang A, Seite 7 des beiliegenden Gutachtens Büro Greiner) sind folgende gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1:2016-07, Tabelle 7, einzuhalten, sofern dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) vorgesehen werden.

erforderliche passive Schallschutzmaßnahmen
WA | o
0,4 | 0,6
E+D | II
E+1
WA | o
0,4 | 0,6
E+D | II
E+1
Straßenbegrenzungslinie
Baugrenze
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Grundstücksgrenze
Gebäude
Straßenbegrenzungslinie
Straßenbegrenzungslinie
Straße
Straße
Straße