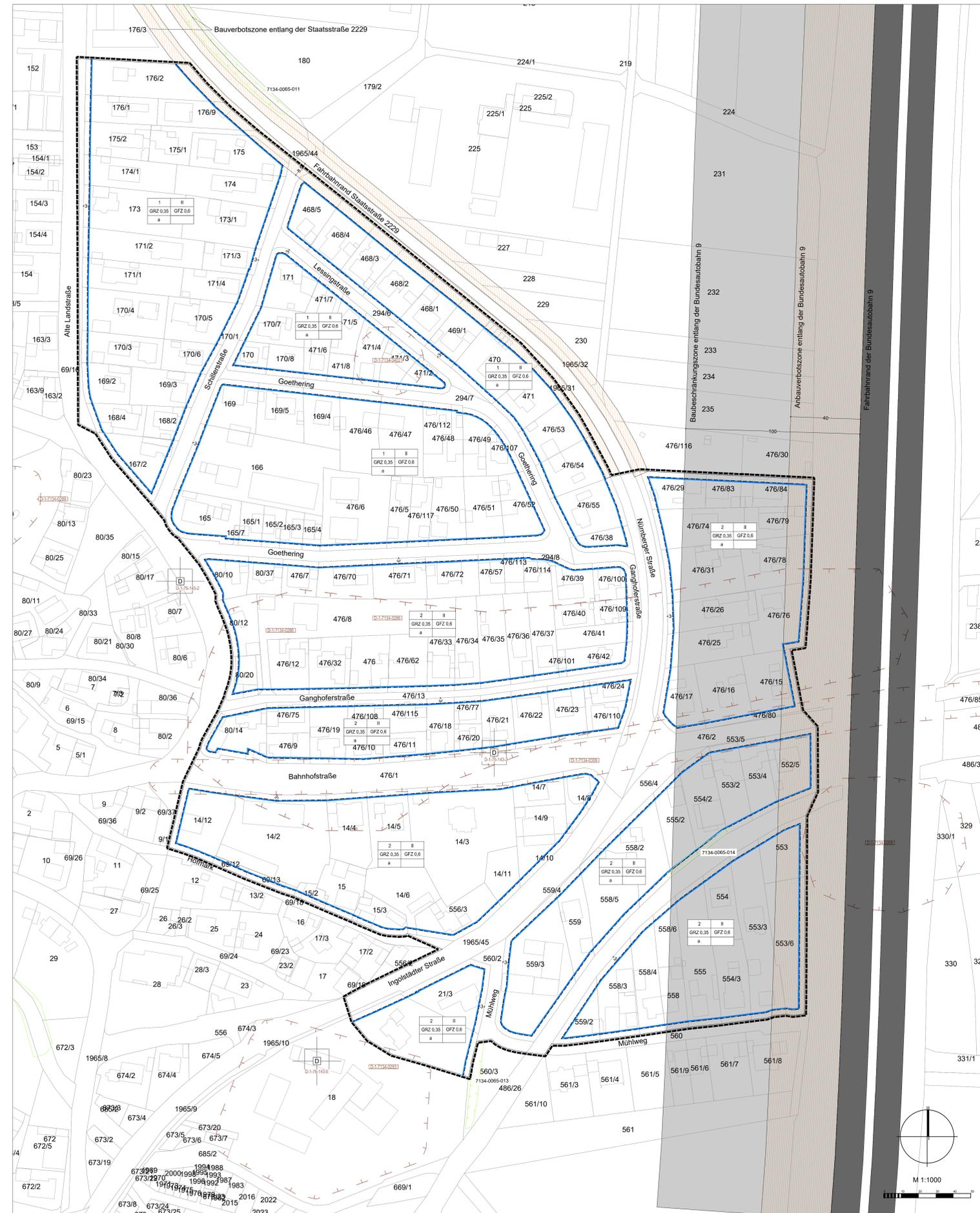


Einfacher Bebauungsplan Nr. 25 "Dichterviertel"



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
 - BauNutzungsverordnung (BauNVO)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnerverordnung - PlanZV)
 - Bayerische Bauordnung (BayBO)
- in der jeweils gültigen Fassung.

I. Zeichnerische Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung

- i** Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- ii** Grundflächenzahl
- iii** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

3. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Gebietskategorie
- GRZ
- GFZ
- Bauweise

II. Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

- Bodendenkmal
- Baudenkmal
- Anbauverbotszone
- Anbaubeschränkungszone
- Bundesautobahn

III. Textliche Festsetzungen

1. 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 bauplanrechtlichen 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 Doppelhäuslichkeit begrenzt.
- In Reihenhäusern wird die Anzahl der Wohneinheiten auf 1 Wohneinheit je Reihenhäuser begrenzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl GRZ
In den Gebietskategorien 1 und 2 wird eine maximale Grundflächenzahl von 0,35 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.

2.2 Geschossflächenzahl GFZ
In den Gebietskategorien 1 und 2 wird eine maximale Geschossflächenzahl von 0,60 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-Festsetzung bei nachträglicher Grundstücksteilung
Von den Festsetzungen zu der GRZ und GFZ ist die eine Ausnahme zugelassen. Ausnahmsweise kann die zulässige GRZ und GFZ überschritten werden, wenn ein Grundstück, auf dem ein Reihenhäuser errichtet wurde, bei dem die Festsetzungen zu GRZ und GFZ eingehalten sind, nach Errichtung des Reihenhauses 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)

Gebietskategorie 1:
Bei einem in der Lage versetzt zueinander gebauten Doppelpaushaus gilt ein Höhenbezugspunkt für beide Häuser. Sollte ein Haus zuerst errichtet werden, gilt der Höhenbezugspunkt des ersten Gebäudes auch für das zweite Gebäude.
Bezugspunkt für die maximale Wandhöhe ist die Höhe der Straßenhinterkante der angrenzenden 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 Eckgrundstücken gilt die Fahrbahn hinterkante der Straße, von der aus die verkehrliche Erschließung des Baugrundstückes erfolgt, als Bezugspunkt.

In der Gebietskategorie 1 werden folgende Wandhöhen für Hauptgebäude festgesetzt:

- für das Satteldach mit einer maximalen 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.

Gebietskategorie 2:
Bezugspunkt für die maximale Wandhöhe ist die höchste Stelle des natürlichen Geländes entlang der tal-/bergsseitigen Wand. Als Wandhöhe gilt das Maß vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut.
In der Gebietskategorie 2 werden folgende Wandhöhen für Hauptgebäude festgesetzt:

- max. 8,0 m über der Geländeoberkante des natürlichen Geländes entlang der talseitigen Baufucht an topographisch höchster Stelle
- max. 6,5 über der Geländeoberkante des natürlichen Geländes entlang der bergseitigen Baufucht an topographisch höchster Stelle

2.6 Dachart und -neigung
In den Gebietskategorien 1 und 2 werden für Hauptgebäude folgende Kombinationen aus Dachform und Dachneigung 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 Eindeckmaterial sind Ziegel- und Betonmaterial zulässig, alternativ ist ein begrüntes Dach zulässig.

2.7 Abstandsflächen
Es gelten die Regelungen der Bayerischen Bauordnung zu den gesetzlichen Abstandsflächen.

3. Bauweise
Im Geltungsbereich wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise mit einer maximalen Gebäudehöhe 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 bauordnungsrechtlichen Sinne jeweils selbständig benutzbare Gebäude.
Reihenhäuser sind mehrere auf einem oder mehreren Grundstücken zu einer baulichen Einheit aneinandergebaute, im übrigen jedoch freistehende und im bauordnungsrechtlichen Sinne jeweils selbständig benutzbare Gebäude.

4. Abgrabungen und Aufschüttungen

Zur Zulässigkeit von Abgrabungen und Aufschüttungen wird auf Hinweis Nr. 6 'Anbauverbots- und Baubeschränkungszone hingewiesen.

4.1 Gartengestaltung
Zur Gartengestaltung sind Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Bei Aufschüttungen ist mit dem Böschungfuß und bei Abgrabungen mit dem Böschungskamm ein Abstand von 1,5 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.
Mit Stützmauern ist in der Gebietskategorie 1 - außer zur straßenseitigen Grundstücksgrenze - ein Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.
In der Gebietskategorie 2 dürfen Stützmauern mit einer Höhe von bis zu 1,5 m ohne Abstand zur Grundstücksgrenze errichtet werden.
Entsprechend notwendige Abgrabungen und Aufschüttungen für grenztändige Stützmauern sind zulässig.

4.2 Stützmauern für grenztändige Garagen und ihre Zufahrten
Stützmauern für grenztändige Garagen und ihre Zufahrten dürfen bis zu einer Höhe von 1,5 m errichtet werden. Die jeweils notwendigen Abgrabungen und Aufschüttungen sind zulässig.
In der Gebietskategorie 2 dürfen bei Grundstücken die bergseits der Erachtelungsstraße liegen, Stützmauern für grenztändige Garagen und deren Zufahrten bis zu einer Höhe von 2,5 m errichtet werden. Die hierfür notwendigen Abgrabungen sind zulässig.

5. Gestaltung
In der Gebietskategorie 1 gilt:
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.
Bei Doppel- und Reihenhäusern müssen Dachneigung, Dachoberstand, Dachendeckung und Firstrichtung gleich sein.

In der Gebietskategorie 2 gilt:
Bei aneinander gebauten Hauptgebäuden oder Erweiterungen von Hauptgebäuden muss die Dachform gleich sein. Davon ausgenommen sind in Flächen- und Höhenentwicklung zum Hauptgebäude untergeordnete Anbauten wie z.B. Wintergärten.
Bei Doppel- und Reihenhäusern müssen Dachneigung, Dachoberstand, Dachendeckung und Firstrichtung gleich sein.

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 3,0 m in der Gebietskategorie 1 und 1,0 m in der Gebietskategorie 2 freizuhalten. Der Stauraum vor der Garage kann nicht auf die erforderliche Stellplatzzahl angerechnet werden.

III. Hinweise

1. Leitungstrassen
Für Baumpflanzungen wird auf das 'Merktblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle' der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 und die DIN 18920 verwiesen.

2. Baudenkmal
Innerhalb des Geltungsbereichs liegt folgendes Baudenkmal:
In naher Umgebung befindet sich folgendes Baudenkmal:
- D-1-76-143-3: Bildstock, neugotisch, Ende 19. Jahrhundert (nachqualifiziert)
- D-1-76-143-5: Ehem. Hofmarkschloss, zweigeschossiger barocker Wohntrakt mit Walmdach und Putzgliederung, 1677 errichtet

3. Bodendenkmal
Innerhalb des Geltungsbereichs liegen folgende Bodendenkmäler:
- D-1-7134-0286: Siedlung des Jungneolithikums, des Hallstattzeit und der römischen Kaiserzeit, Körpergräber der mittleren Latènezeit und des frühen Mittelalters (nachqualifiziert).
- D-1-7134-0293: Mittlere römische und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des ehem. Hofmarkschlosses von Lenting (nachqualifiziert).
- D-1-7134-0309: Siedlung der römischen Kaiserzeit (nachqualifiziert).
- D-1-7134-0398: Siedlung der frühen Latènezeit (nachqualifiziert).
- D-1-7134-0402: Siedlung der Münchahöfener Kultur (nachqualifiziert).

Für Bodeneingriffe ist bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass auch außerhalb der kartierten Flächen Bodendenkmäler vermutet werden.

Von großräumigen Bodeneingriffen wie Unterkellerungen, Tiefgaragen etc. im Bereich des Bodendenkmals D-1-7134-0286, Siedlung des Jungneolithikums, des Jungneolithikums, der Hallstattzeit und der römischen Kaiserzeit, Körpergräber der mittleren Latènezeit und des frühen Mittelalters wird abgesehen.

4. DIN-Normen, Technische Normen und Regelwerke
Die in den Festsetzungen des Bebauungsplans 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.

5. 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 Kotternak (Auftragsnummer 7638.1 / 2021 - MZ) vom 02.11.2021 bei Bedarf eingesehen werden.

6. Anbauverbots- und Baubeschränkungszone
Die überbaubaren Flächen liegen teilweise in dem Bereich, der von der Anbauverbotszone bzw. Baubeschränkungszone nach dem Bundes-Fernstraßengesetz betroffen ist. Diese Bereiche sind im Plan nachrichtlich dargestellt. Diese Regelungen gehen den Festsetzungen des Bebauungsplanes vor und müssen bei der Bebauung des Grundstücks zwingend beachtet werden. Im Baugenehmigungsverfahren sind die Autobahn GmbH des Bundes und das Bundes-Fernstraßenamt zu beteiligen.

7. Abstandsflächen
Für die Ermittlung der Wandhöhe für die Bestimmung der Abstandsflächen gilt Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BauGB. Untere Bezugspunkt ist das natürliche Gelände.
Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen sind die äußersten Grenzen, die nicht überschritten werden dürfen. Die Bebauung muss die gesetzlichen Abstandsflächen einhalten und daher gegebenenfalls hinter der Baugrenze zurückbleiben.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 05.06.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Beteiligungs- und verfahrensstellenden Beschluss vom 03.04.2019 wurde der einfache Bebauungsplan in mehrere qualifizierte Bebauungspläne aufgeteilt.

2. Mit dem verfahrensstellenden Beschluss vom 15.03.2022 wurde der qualifizierte Bebauungsplan zu einem einfachen Bebauungsplan geändert.

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.03.2022 hat in der Zeit vom 31.03.2022 bis 06.05.2022 stattgefunden.

4. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.03.2022 hat in der Zeit vom 31.03.2022 bis 06.05.2022 stattgefunden.

5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.07.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.07.2022 bis 16.09.2022 beteiligt.

6. Der 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 16.09.2022 öffentlich ausgelegt.

7. Zu dem überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.12.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.01.2023 bis 03.03.2023 erneut beteiligt.

8. Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.12.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.01.2023 bis 03.03.2023 erneut öffentlich ausgelegt.

9. Zu dem erneut überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.04.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.05.2023 bis 09.06.2023 erneut beteiligt.

10. Der erneut überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.04.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.05.2023 bis 09.06.2023 erneut öffentlich ausgelegt.

11. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom xx.xx.xxxx den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen.

Lenting, den.....
Tauer, 1. Bürgermeister (Siegel)

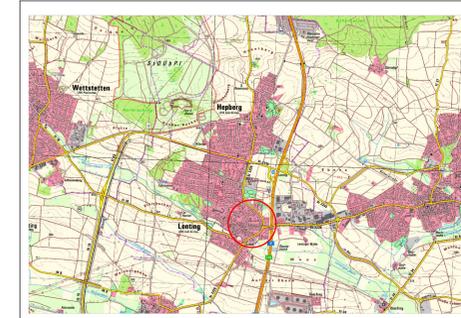
12. Ausgefertigt
Lenting, den.....
Tauer, 1. Bürgermeister (Siegel)

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am xx.xx.xxxx gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB/Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am xx.xx.xxxx gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist mit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Lenting, den.....
Tauer, 1. Bürgermeister (Siegel)

Gemeinde Lenting

Landkreis Eichstätt
Einfacher Bebauungsplan Nr. 25
"Dichterviertel"
erneut überarbeiteter Entwurf nach § 4a Abs. 3 BauGB



Planfertig: Bearbeitet Rieder, Schindler
Gezeichnet: Schindler
Datum: 15.03.2022, 05.07.2022, 06.12.2022, 04.04.2023, 04.07.2023
Satzungsbeschluss
Plan-Nr.: A473_102_01
Datei: L:\A473_BPlan_Lenting\04072023\04_BPlan_Nr. 25\001_BPlan

Wolfgang Wenzler
Landesfachbereichsleiter
Planung und Landschaftsarchitektur
WOLFGANG WENZLER
LANDSCHAFTS-ARCHITECTEN
Lenting, den.....
C. Tauer
1. Bürgermeister

