

Einfacher Bebauungsplan Nr. 28 "Am Wald"



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Bauunzuververordnung (BauUNVO)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planhinhaltes (Planzeicherverordnung - PlanZV)
 - Bayerische Bauordnung (BayBO)
- in der jeweilig gültigen Fassung.

I. Zeichnerische Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung

- Geschosflächenzahl als Höchstmaß 0,35
- Grundflächenzahl II
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung Nr. 3)
- Baugrenze (nach § 23 Abs. 5 BauUNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlage im Sinne des § 14 BauUNVO zugelassen werden)

3. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Grenz des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Gebietskategorie
- GRZ
- GFZ
- Bauweise

II. Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

- Bodendenkmal
- Überschwemmungsfläche HQ100
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

III. 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 baurechtlichen 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 die Grundflächenzahl auf 0,35 begrenzt.
Für Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauUNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, gilt § 19 Abs. 4 BauUNVO.
2.2 Grundfläche
In der Gebietskategorie 3 werden maximale Grundflächen je Grundstück festgesetzt. Für Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauUNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, werden folgende Obergrenzen festgesetzt:

Flurnummer	zulässige Grundfläche in m²	zulässige Nebenanlagen nach § 19 BauUNVO in m²
99/33	85	85
99/34	85	85
99/35	85	85
99/36	85	85
99/37	115	115
99/38	115	115
99/39	115	115
99/40	112	112
99/41	-	21
99/42	-	22
99/43	-	170
99/44	106	106
99/45	105	105
99/46	115	115
99/47	114	114
99/48	85	85
99/49	85	85
99/50	85	85
99/51	85	85
99/52	-	27
99/53	-	31

- Geschosflächenzahl GFZ**
In den Gebietskategorien 1 und 2 wird die Geschosflächenzahl auf 0,6 begrenzt. Aufenthaltsräume außerhalb der Vollgeschosse sind gemäß § 20 BauUNVO zulässig. Aufenthaltsräume in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, bleiben bei der Berechnung der Geschosflächenzahl unberücksichtigt.
- Abweichungen von der GRZ- und GFZ-Festsetzung bei nachträglicher Grundstücksteilung**
Von den Festsetzungen zu der GRZ und GFZ ist die eine Ausnahme zugelassen. Ausnahmeweise kann die zulässige GRZ und GFZ überschritten werden, wenn ein Grundstück, auf dem ein Reihenhäuser errichtet wurde, bei dem die Festsetzungen zur GRZ und GFZ eingehalten sind, nach Errichtung des Reihenhauses geteilt wird.
- Vollgeschosse**
In den Gebietskategorien 1, 2 und 3 werden als Höchstmaß zwei Vollgeschosse festgesetzt.
- Höhe der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB, § 18 BauUNVO)**
Gebietskategorie 1:
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.

- Bezugspunkt für die maximale Wandhöhe**
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 ist die Kante der nördlich bzw. südlich vor dem Grundstück liegenden Verkehrsfläche maßgebend. In der Gebietskategorie 1 werden folgende Wandhöhen festgesetzt:
- für das Satteldach wird eine maximale Wandhöhe von 6,5 m festgesetzt.
- für das versetzte Puttdach wird die niedrigere Wandhöhe mit maximal 6,5 m und die höhere Wandhöhe mit maximal 8,0 m festgesetzt.
- für das Puttdach wird die niedrigere Wandhöhe mit maximal 6,5 m und die höhere Wandhöhe mit maximal 8,0 m festgesetzt.

- Bezugsfläche**
Bezugsfläche für die maximale Wandhöhe ist die höchste Stelle des natürlichen Geländes entlang der Tal-bergseitigen Bauflucht. 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 festgesetzt:
- max. 8,0 m über der Geländeoberkante des natürlichen Geländes entlang der talseitigen Bauflucht an topographisch höchster Stelle
- max. 6,50 m über der Geländeoberkante des natürlichen Geländes entlang der bergseitigen Bauflucht an topographisch höchster Stelle
- Gebietskategorie 3:**
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.
- Bezugspunkt für die maximale Wandhöhe**
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 ist die Kante der nördlich bzw. südlich vor dem Grundstück liegenden Verkehrsfläche maßgebend. In der Gebietskategorie 3 wird folgende Wandhöhe festgesetzt:
Für das Satteldach wird eine maximale Wandhöhe von 6,5 m festgesetzt.

- Dachart und -neigung**
In den Gebietskategorien 1 und 2 werden für Hauptgebäude folgende Kombinationen aus Dachart und Dachneigung festgesetzt:
- Satteldach mit einer Dachneigung von 20-45 Grad
- Walmdach mit einer Dachneigung von 10-40 Grad
- Puttdach mit einer Dachneigung von 10-25 Grad
- versetztes Puttdach mit einem maximalen Versatz der Dachflächen von 1,50 m zueinander und einer Neigung von 20-25 Grad.
In der Gebietskategorie 3 wird folgende Kombination aus Dachart und Dachneigung festgesetzt:
- Satteldach mit einer Dachneigung von 20-45 Grad
- In den Gebietskategorien 1, 2 und 3 sind als Eindeckungsmaterial Ziegel- und Betonmaterial zulässig, alternativ ist ein begrüntes Dach zulässig.**
- 2,8 Abstandsflächen**
Es gelten die Regelungen der Bayerischen Bauordnung zu den gesetzlichen Abstandsflächen.

- Bauweise**
Im Geltungsbereich wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 25 m.
In den Gebietskategorien 1 und 2 sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zulässig.
In der Gebietskategorie 3 sind 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.
- Abgrabungen und Aufschüttungen**
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 den Gebietskategorien 1 und 3 - 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 grenzübergreifende Stützmauern sind zulässig.
4.2 Stützmauern für grenzübergreifende Garagen und ihre Zufahrten
Stützmauern für grenzübergreifende 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 Grundstücksgrenzen die bergwärts der Erschließungsstraße liegenden Stützmauern für grenzübergreifende Garagen und deren Zufahrten bis zu einer Höhe von 2,5 m errichtet werden. Die hierfür notwendigen Abgrabungen sind zulässig.

- Gestaltung**
In der Gebietskategorie 1 und 3 gilt:
Bei aneinander gebauten Hauptgebäuden oder Erweiterungen von Hauptgebäuden müssen Giebelhöhe 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, Dachüberstand, Firsthöhe, Dacheindeckung 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, Dachüberstand, Dacheindeckung und Firstrichtung gleich sein.

- Garagen und Zufahrten**
Für jede Wohneinheit sind auf dem Grundstück zwei Garagen bzw. Stellplätze herzustellen und vorzuhalten. Vor der Garage bzw. Carport ist in der Gebietskategorie 1 und 3 ein Stauraum von mindestens 3,0 m und in der Gebietskategorie 2 ein Stauraum von mindestens 1,0 m freizuhalten. Der Stauraum vor der Garage kann nicht auf die erforderliche Stellplatzzahl angerechnet werden.

- Von Bebauung freizuhaltende Flächen**
Auf der von Bebauung freizuhaltende Fläche sind Gebäude aller Art unzulässig.

IV. Hinweise

- Leitungstrassen**
Für Baumpflanzungen wird auf das "Merklblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 und die DIN 18920 verwiesen.
- Bodendenkmäler**
Innerhalb des Geltungsbereichs liegt folgendes Bodendenkmal:
- D-1734-0308 (Straße der römischen Kaiserzeit (nachqualifiziert))
Für Bodeneingriffe ist bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich, die in einem eigenständigen Genehmigungsverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass auch außerhalb der kartierten Flächen Bodendenkmäler vermutet werden.
- 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 archivarisch hinterlegt beim Deutschen Patent- und Markenamt.
- Landwirtschaftliche Immissionen**
Von den umliegenden land- (und forst-wirtschaftlich genutzten Flächen und Hofstellen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs-, und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen - während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten - der Fall sein.
- Abstandsflächen**
Für die Ermittlung der Wandhöhe für die Bestimmung der Abstandsflächen gilt Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BauGB. Unterer Bezugspunkt ist das natürliche Gelände.
Die in dem 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.

Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 "Schul- und Sportzentrum"



Verfahrensvermerke

- 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 Billigungs- und verfahrensliehenden Beschluss vom 03.04.2019 wurde der einfache Bebauungsplan in mehrere vereinfachte Bebauungspläne aufgeteilt.
- Mit dem verfahrensliehenden Beschluss vom 15.03.2022 wurde der qualifizierte Bebauungsplan zu einem einfachen Bebauungsplan geändert.
- 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.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern 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.
- Zu dem 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 beteiligt.
- Der 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 öffentlich ausgelegt.
- Zu dem 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 beteiligt.
- Der 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 öffentlich ausgelegt.
- 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.

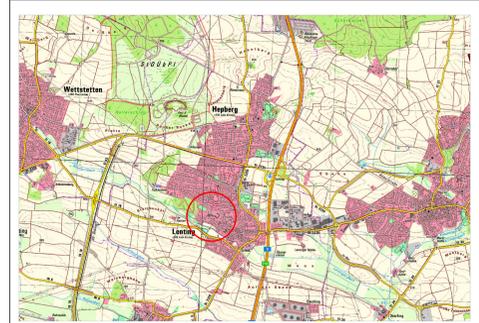
Lenting, den.....
Tauer, 1. Bürgermeister (Siegel)

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

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

Gemeinde Lenting

Landkreis Eichstätt
Einfacher Bebauungsplan Nr. 28
"Am Wald"
überarbeiteter Entwurf nach § 4a Abs. 3 BauGB



Planfertiger:
Wolfgang Weizsäcker
Landkreis Eichstätt
Rathausplatz 10-10001 Regensburg
Tel: 09141 200-100
E-Mail: info@weizsaecker.de

Bearbeitet: Rieder, Schindler
Gezeichnet: Schindler
Datum: 15.03.2022, 06.12.2022, 04.04.2023
Satzungsbeschluss: 04.07.2023
Plan-Nr.: A473_102_01
Datum: 15.03.2022, 06.12.2022, 04.04.2023
Datei: L:\M473_BPlan Lenting\04a\BPlan Nr. 28\0101_BPlan

Lenting, den.....
C. Tauer
1. Bürgermeister