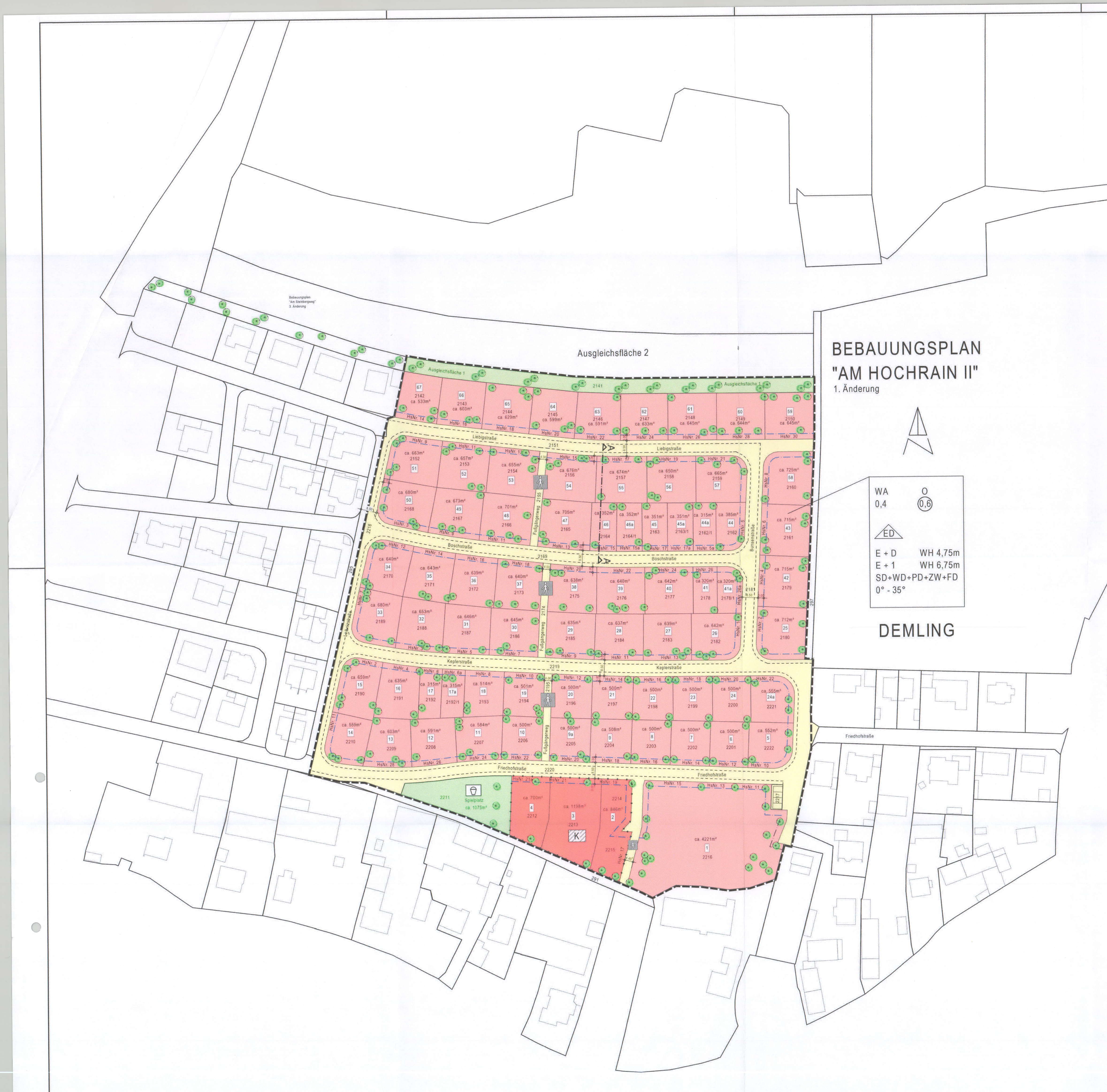
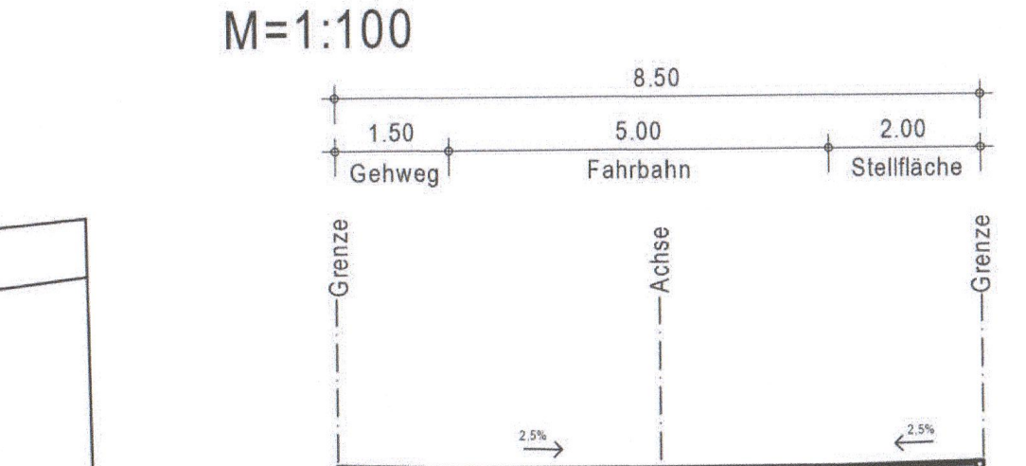


Flächenstatistik

Grenze räuml. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)	ca. 61.180 m²	100%
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	ca. 43.950 m²	72%
Fläche für den Gemeindebedarf (Gemeindebedarfsfläche)	ca. 2.744 m²	4%
Erschließungsstraßen/Verkehrsfläche	ca. 11.711 m²	19%
Grünfläche Öffentlich / Ausgleich	ca. 1.700 m²	3%
Fläche für Wasserrückhalt als Rigole unter dem Spielplatz		
Spielplatz	ca. 1.075 m²	2%
	ca. 70 Parzellen	

Querschnittsskizze Strassenraum
M=1:100



Schnitt A-A Beispiel Höhengestaltung / Geländeanpassung
1:500

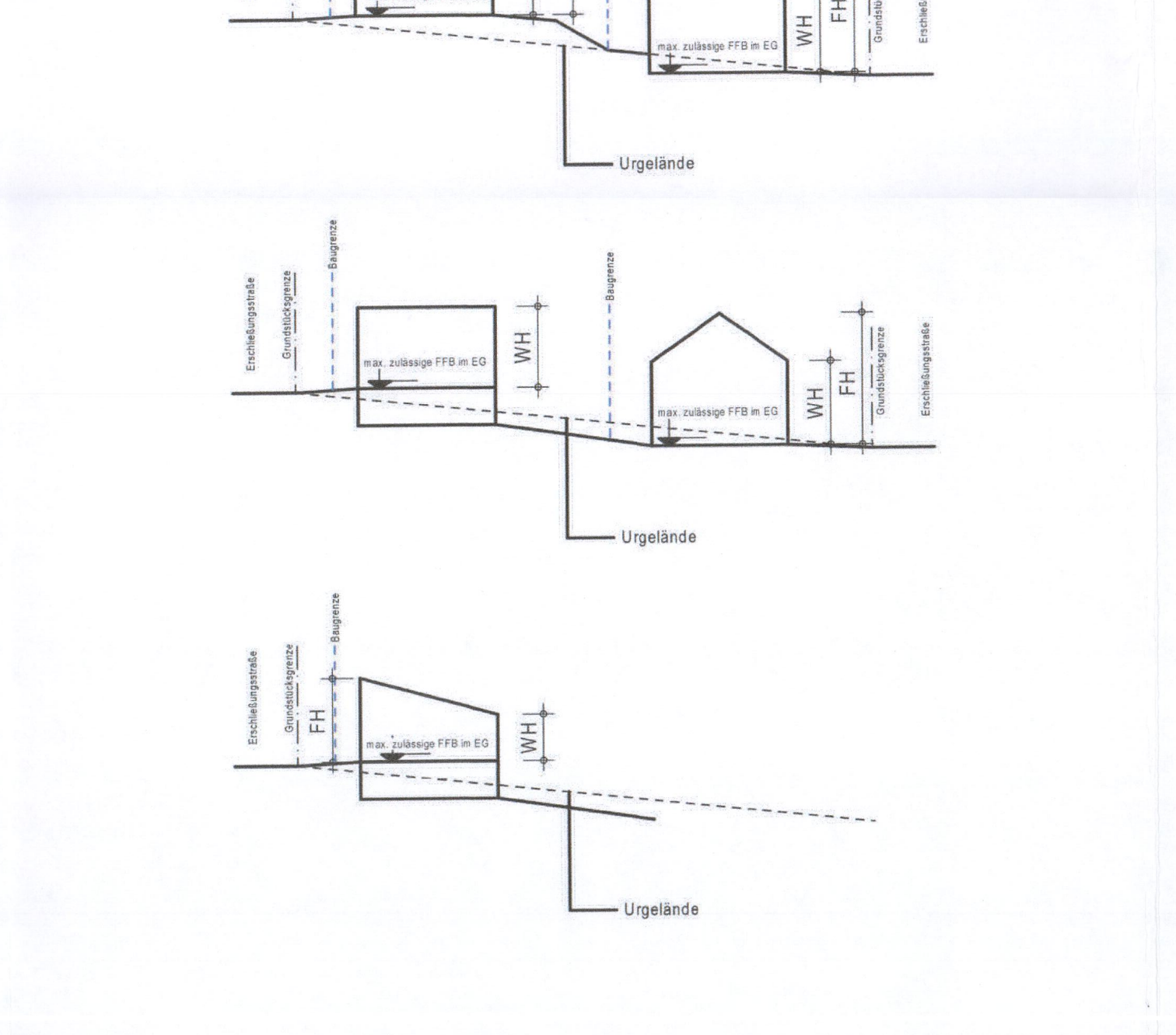


Tabelle 1

Parzellennummer	Parzellen mit max. vorgegebener Fußbodenhöhe (FFB) für Garagen oder Carport gem. Punkt 1.3.f.5	Parzellen mit max. vorgegebener Fußbodenhöhe (FFB) für Garagen oder Carport gem. Punkt 1.3.f.4	Parzellen mit max. vorgegebener Fußbodenhöhe (FFB) für Garagen oder Carport gem. Punkt 1.3.f.3	Parzellen mit max. vorgegebener Fußbodenhöhe (FFB) für das Hauptgebäude gem. Punkt 1.3.f.2	Parzellen mit max. vorgegebener Fußbodenhöhe (FFB) Für das Hauptgebäude gem. Punkt 1.3.f.1	Maximalfestgelegte Fußbodenhöhe in m NN für Hauptgebäude gem. Punkt1.3.f.1
1	0	0	X	0	X	387,55
2	0	0	X	0	X	386,85
3	0	0	X	0	X	386,85
4	0	0	X	0	X	386,85
5	0	X	0	0	X	388,10
6	0	X	0	0	X	388,00
7	0	X	0	0	X	387,60
8	0	X	0	0	X	387,20
9	0	X	0	0	X	386,90
9a	0	X	0	0	X	386,70
10	0	X	0	0	X	386,60
11	0	X	0	0	X	386,20
12	0	X	0	0	X	385,85
13	0	X	0	0	X	385,60
14	0	X	0	0	X	385,20
15	0	0	X	0	X	387,20
16	0	0	X	0	X	387,40
17	0	0	X	0	X	387,60
17a	0	0	X	0	X	387,60
18	0	0	X	0	X	387,85
19	0	0	X	0	X	388,20
20	0	0	X	0	X	388,65
21	0	0	X	0	X	389,00
22	0	0	X	0	X	389,35
23	0	0	X	0	X	389,65
24	0	0	X	0	X	389,65
24a	0	0	X	0	X	389,65
25	X	0	0	X	0	--
26	0	X	0	0	X	391,45
27	0	X	0	0	X	391,20
28	0	X	0	0	X	390,95
29	0	X	0	0	X	390,50
30	0	X	0	0	X	390,30
31	0	X	0	0	X	389,80
32	0	X	0	0	X	389,70
33	0	X	0	0	X	389,60
34	0	0	X	0	X	393,00
35	0	0	X	0	X	393,25
36	0	0	X	0	X	393,40
37	0	0	X	0	X	393,55
38	0	0	X	0	X	393,75
39	0	0	X	0	X	393,95
40	0	0	X	0	X	393,20
41	0	0	X	0	X	393,45
41a	0	0	X	0	X	393,45
42	X	0	0	X	0	--
43	0	X	0	0	X	396,95
44	0	X	0	0	X	396,00
44a	0	X	0	0	X	396,00
45	0	X	0	0	X	395,80
45a	0	X	0	0	X	395,80
46	0	X	0	0	X	395,70
46a	0	X	0	0	X	395,70
47	0	X	0	0	X	395,60
48	0	X	0	0	X	395,50
49	0	X	0	0	X	395,40
50	0	X	0	0	X	395,35
51	0	0	X	0	X	398,85
52	0	0	X	0	X	398,75
53	0	0	X	0	X	398,60
54	0	0	X	0	X	398,65
55	0	0	X	0	X	398,85
56	0	0	X	0	X	398,95
57	0	0	X	0	X	399,00
58	X	0	0	X	0	--
59	0	X	0	0	X	401,60
60	0	X	0	0	X	401,40
61	0	X	0	0	X	401,30
62	0	X	0	0	X	401,15
63	0	X	0	0	X	400,80
64	0	X	0	0	X	400,35
65	0	X	0	0	X	400,15
66	0	X	0	0	X	400,10
67	0	X	0	0	X	400,05

Für Parzelle zutreffend = X ; für Parzelle nicht zutreffend = 0

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1. Geltungsbereich / Abgrenzung des Baugebietes
(§ 9 Abs. 7 BauGB) ▬ ▬ ▬ ▬ ▬

1.2. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet	(§ 4BauNVO)	WA
Fläche für den Gemeindebedarf Gemeindebedarfsfläche	(§ 4(2)3.BauNVO)	🟥
Zweckbestimmung Kindertagesstätte, Kindergarten, Kinderkrippe und/oder ähnliches		K

1.3. Maß der baulichen Nutzung

1.3.1. Maß der Baulichen Nutzung im Bereich für die Parzellen 1 und 5 bis 67 Wohnbebauung

a. **Grundflächenzahl** GRZ — als Höchstmaße (§§ 17, 19 BauNVO) — **0,40**

Als Höchstmaß, bezogen auf die Grundstücksfläche

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl darf im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 (BauNVO) erfolgen.

b. **Geschoßflächenzahl** GFZ (§§ 17, 20 BauNVO) 0,6 — 0,6

c. **Zahl der Vollgeschosse** als Höchstmaß — II

d. **Wandhöhe:** Die zulässige maximale Wandhöhe wird von der Oberkante des maximal festgelegten fertigen Fußbodens bis zum Schnittpunkt der Dachhaut an der Außenkante der Traufwand, bei Flachdächern bis zur Oberkante der Attika (oberster Abschluss), gemessen.
zulässige Wandhöhe bei Häusern mit geneigten Dächern 6,75 m
bei Flachdächern 7,25 m

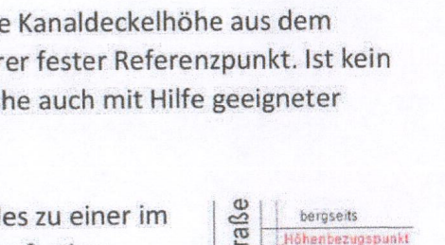
e. **Firsthöhe:** Die maximal zulässige Firsthöhe wird auf 11,00 m über der maximal festgelegten Fußbodenhöhe festgelegt.

f. **Fußbodenhöhe** des maximal zulässigen fertigen Fußbodens im Erdgeschoß ist zu jeder Parzelle der Tabelle 1 zu entnehmen.

Hauptgebäude:

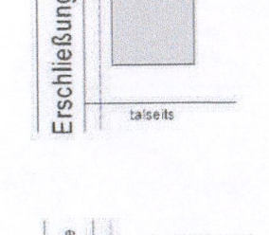
f.1. Parzellen mit festgelegter maximaler Fußbodenhöhe im Erdgeschoß mit Festlegung der Höhe in NN.
Als Referenzpunkt zur Einordnung der Höhe kann die fertige Kanaldeckelhöhe aus dem Kanalplan der Gemeinde verwendet werden oder ein anderer fester Referenzpunkt. Ist kein geeigneter Referenzpunkt vorhanden, kann die Referenzhöhe auch mit Hilfe geeigneter Vermessungsgeräte bestimmt werden.

f.2. Parzellen, bei denen an der Bergseite des Hauptgebäudes zu einer im rechten Winkel zur Erschließungsstraße gedachten Linie der fertige Fußboden maximal 30 cm über der Erschließungsstraße liegen darf. Bei Parzellen östlich der Bunsenstraße gilt die Bunsenstraße als Erschließungsstraße (Siehe Skizze zur Erläuterung).

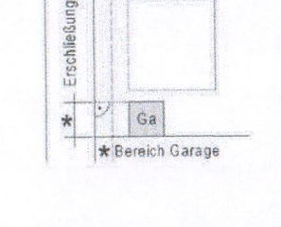


Garagen und Carports:

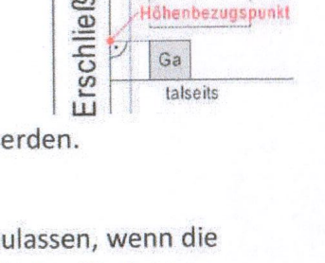
f.3. Parzellen, bei denen die maximale fertige Fußbodenhöhe der Garage maximal 10 cm über dem höchsten Punkt an der Grundstücksgrenze zur Erschließungsstraße im Bereich der Garage liegen darf (Siehe Skizze zur Erläuterung). Die Regelungen gelten auch für Grenzgaragen. Die Fußbodenhöhe kann auch höher gesetzt werden, wenn die Abstandsflächen nach Vorgabe der BayBO Art. 6 ab dem natürlichen Gelände eingehalten werden.



f.4. Parzellen, bei denen die maximale fertige Fußbodenhöhe der Garage oder des Carports maximal 50 cm über dem höchsten Punkt an der Grundstücksgrenze zur Erschließungsstraße im Bereich der Garage liegen darf (Siehe Skizze zur Erläuterung). Die Regelungen gelten auch für Grenzgaragen. Die Fußbodenhöhe kann auch höher gesetzt werden, wenn die Abstandsflächen nach Vorgabe der BayBO Art. 6 ab dem natürlichen Gelände eingehalten werden.



f.5. Parzellen, bei denen an der Bergseite der Garage oder des Carports zu einer im rechten Winkel zur Erschließungsstraße gedachten Linie der fertige Fußboden maximal 10 cm über der Erschließungsstraße liegen darf. Bei Parzellen östlich der Bunsenstraße gilt die Bunsenstraße als Erschließungsstraße (Siehe Skizze zur Erläuterung). Die Regelungen gelten auch für Grenzgaragen. Die Fußbodenhöhe kann auch höher gesetzt werden, wenn die Abstandsflächen nach Vorgabe der BayBO Art. 6 ab dem natürlichen Gelände eingehalten werden.



Die Gemeinde kann Ausnahmen von den Festlegungen der Fußbodenhöhen zulassen, wenn die Umsetzung der Vorgaben 1.3.f.1. bis 1.3.f.5. technisch nicht umsetzbar ist oder den Bauherren dadurch eine unzumutbare Härte entstehen würde.

g. **Abweichende Abstandsflächenregelungen:**

Für Hauptgebäude, Garagen und Carports können die Abstandsflächen wahlweise nach den Vorgaben der BayBO Art. 6 berechnet werden oder ab der maximal zulässigen Fußbodenhöhe als unteren Bezugspunkt entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans berechnet werden. Für ein Gebäude ist jeweils die gleiche Berechnungsmethode zu verwenden. Hauptgebäude und Garage oder Carport können getrennt bewertet werden, auch wenn sie aneinandergebaut werden.
Ausgenommen der Regelung des Bebauungsplans bezüglich des unteren Bezugspunkts für die Berechnung der Abstandsflächen sind die Vorgaben gem. BayBO Art. 6 anzuwenden. Grenzgaragen oder an der Grenze errichtete Carports dürfen eine mittlere Wandhöhe von 3 m über der maximal zulässigen Fußbodenhöhe für Garagen und Carports nicht überschreiten.

h. **Mindestgrundstücksgrößen** und Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude

1. Mindestgrundstücksgrößen

Pro anteilige Grundstücksfläche von vollen 200m² ist eine Wohneinheit zulässig, wenn die im Bebauungsplan vorgegebene GRZ eingehalten werden kann und auf dem Grundstück ausreichend viele Stellplätze errichtet werden und die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans, sonstige Gesetze, und Vorschriften eingehalten werden können.

Eine Einliegerwohnung gilt ebenfalls als Wohneinheit.

Aus städtebaulichen Gründen wird die maximale Zahl der Wohneinheiten je Einzelhaus auf maximal 5 Wohneinheiten und bei einer Doppelhaushälfte auf 3 Wohneinheiten beschränkt.

i. **Anzahl der Stellplätze**
Pro Wohneinheit sind auf dem Grundstück 2 Garagen bzw. Stellplätze herzustellen und vorzuhalten. Der Stauraum vor Garagen kann nicht auf die erforderliche Stellplatzzahl angerechnet werden.

j. **Im Sinne der vorstehenden Festsetzungen werden definiert:**

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

j.a. Ein „Doppelhaus“ ist ein Wohngebäude, welches unabhängig von zivilrechtlichen Verhältnissen durch Aneinanderbauen von zwei funktional selbständigen Gebäuden an einer Seite entsteht.

Eine „Doppelhaushälfte“ gilt jeweils als ein Wohngebäude.

Doppelhaushälften sind auch auf einem gemeinsamen Grundstück möglich, vorausgesetzt es ist möglich das Grundstück so zu teilen, dass nach einer Teilung für jede Doppelhaushälfte ein Grundstück möglich ist, bei dem alle Festsetzungen des Bebauungsplans, sonstige Gesetze, und Vorschriften eingehalten werden können und die Erschließung nach einer Teilung gesichert ist.

j.b. Auf einem Grundstück sind auch mehrere Wohngebäude möglich, vorausgesetzt es ist möglich das Grundstück so zu teilen, dass nach einer Teilung für jedes Wohngebäude ein Grundstück möglich ist, bei dem alle Festsetzungen des Bebauungsplans, sonstige Gesetze, und Vorschriften eingehalten werden können und die Erschließung nach einer Teilung gesichert ist.

Pro Wohneinheit sind auf dem Grundstück 2 Garagen bzw. Stellplätze herzustellen und vorzuhalten. Der Stauraum vor Garagen kann nicht auf die erforderliche Stellplatzzahl angerechnet werden.

1.3.2. Maß der baulichen Nutzung auf Flächen für den Gemeindebedarf Parzellen 2,3,3a,4 (Gemeindebedarfsfläche)

a. **Grundflächenzahl** GRZ — als Höchstmaße (§§ 17, 19 BauNVO) — **0,60**

Als Höchstmaß, bezogen auf die Grundstücksfläche

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl darf im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 (BauNVO) erfolgen.

b. **Wandhöhe:** Die zulässige maximale Wandhöhe wird von der Oberkante des maximal festgelegten fertigen Fußbodens bis zum Schnittpunkt der Dachhaut an der Außenkante der Traufwand, bei Flachdächern bis zur Oberkante der Attika (oberster Abschluss), gemessen. Zulässige Wandhöhe 11 m

c. **Fußbodenhöhe** des maximal zulässigen fertigen Fußbodens im Erdgeschoß ist zu jeder Parzelle der Tabelle 1 zu entnehmen.

d. **Abstandsflächen:** Abstandsflächen sind die Vorgaben gem. BayBO Art. 6 anzuwenden

Entsprechend des Bedarfs der Gemeinde können Parzellen nach Bedarf zusammengefasst werden.

Die Gemeinde kann Ausnahmen von den Festsetzungen aus 1.3.2. zulassen.

1.4. Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a. Es wird die **offene Bauweise** nach § 22 BauNVO festgesetzt. — O

Vorrangig der Baugrenzen gelten die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO, beziehungsweise davon abweichende Abstandsflächenregelungen des Bebauungsplans.

b. **Baugrenze Wohngebäude** — -·-·-·-

Es sind außerhalb der Baugrenze nur folgende Untergeordnete Bauteile zulässig
§ 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO:
-Dachüberstände bis zu einer Tiefe von 1 m
-Hauseingangsüberdachungen bis zu einer Breite von 2,5 m und einer Tiefe von 1,5 m ohne Stützen oder Seitenwände.
-Mülltonnenboxen mit einer maximalen Höhe von 1,5 m und einem Mindestabstand zur Grenze an der Straße von 1,5 m und maximal 3 Mülltonnen pro Wohneinheit.
-Außenaufgestellte Wärmepumpen sind im Vorgartenbereich zwischen Hauptgebäude und Grenze zur Erschließungsstraße zulässig, soweit diese mindestens einen Abstand von 1 m zur Grenze und zur Erschließungsstraße einhalten, da dieser Bereich bezüglich der Nachbarschaftlichen belange in der Regel der beste Platz ist und durch Wärmepumpen die CO2 Bilanz verbessert wird. Es wird darauf hingewiesen, dass die Wärmepumpen in der unmittelbaren Nachbarschaft einen Beurteilungslärmpegel von 34- max. 40 dB(A) fallspezifisch nicht überschreiten dürfen.

c. **Einzel- und Doppelhäuser**

Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig — ED

d. **Flächen für Garagen und Carports**

Der Abstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze im Zufahrtsbereich muss bei Garagen mindestens 5,0m betragen und bei offenen Carports mindestens 3 m betragen (Stauraum).

Auf Flächen für den gemeindlichen Bedarf (Gemeindebedarfsflächen) kann die Gemeinde Ausnahmen von den Festsetzungen aus 1.4 zulassen, soweit die Bauwerke für den Gemeindebedarf bestimmt sind.

1.5. Verkehrsflächen

a. **Straßenverkehrsflächen** — 🟨

b. **Straßenbegrenzungslinie** — ▬

1.6. Dachgestaltung

a. **Zulässige Dachformen:**

Es sind Sattel- und Walmdächer sowie Pultdächer, Zeltdächer und Flachdächer zulässig. Die zugelassenen Dachformen gelten auch für untergeordnete Anbauten. — SD+WD+PD+ZD+FD
Untergeordnete Anbauten dürfen eine andere zugelassene Dachform wie das Hauptdach haben.
Für Attiken, Vordächer, Terrassenüberdachungen, Wintergärten, Zwerchgiebel, Dachgauben und eingeschoßige Anbauten sind auch vom Hauptgebäude abweichende Dachformen zugelassen, soweit diese Dachformen den Vorgaben des Bebauungsplans entsprechen.

b. **Dachneigung**
Als Mindest- und Höchstmaß. Das festgesetzte Maß gilt für das Dach des Hauptgebäudes.

- bei Satteldächern, Walmdächern und Zeltdächern bis max. 35° Dachneigung
- bei Pultdächern bis max. 20° Dachneigung
- bei Flachdächern bis max. 5° Dachneigung.

c. **Dächer Doppelhaushälften**

- Doppelhaushälften zweier Doppelhaushälften sind mit gleichen Dachformen zu gestalten.
- Doppelhaushälften zweier Doppelhaushälften müssen mit der gleichen Dachneigung geplant werden.
- Dachflächen zweier Doppelhaushälften dürfen sich nicht schneiden.
- Der First zweier Doppelhaushälften müssen entweder einen gemeinsamen First bilden oder in der Höhe mindestens 50 cm versetzt sein.
- Dachflächen zweier Doppelhaushälften, die parallel verlaufen müssen entweder auf einer Höhe sein, so dass sie eine gemeinsame Fläche bilden oder in der Höhe mindestens 50 cm versetzt sein.
-Die Dacheindeckung und Dachfarbe beider Doppelhaushälften sind einheitlich zu gestalten.

Dabei hat die zweite geplante Doppelhaushälfte sich nach der zuerst geplanten Doppelhaushälfte auszurichten.

d. **Bedachung**
Nicht zugelassen sind als Dachdeckung blaue und grüne Eindeckungen, weder matt oder glänzend. Für Terrassen- und Wintergartenbedachungen sind Glasdächer zugelassen; Zur Eindämmung der sommerlichen Hitzeentwicklung werden möglichst helle Dacheindeckungen empfohlen. Dachbegrünungen (bepflanzte Dächer) sind zugelassen.

e. **Dachform Garagen, Carports und Nebengebäude**
Die Dachformen sind analog dem Hauptgebäude auszuführen. Abweichend von den Dachformen des Hauptgebäudes sind für Garagen, Carports und Nebengebäude auch Flachdächer zugelassen.

Auf Flächen für den gemeindlichen Bedarf (Gemeindebedarfsflächen) kann die Gemeinde Ausnahmen von den Festsetzungen aus 1.6 zulassen, soweit die Bauwerke für den Gemeindebedarf bestimmt sind.

1.7. Grünflächen

a. **Geplante Grünfläche** — 🟩

Für die Ausgleichsfläche 1 (Ortsrandeingrünung) sind ausschließlich autochthone Bäume und Sträucher zu verwenden. Zier- und Nadelgehölze dürfen nicht gepflanzt werden.

b. **Geplanter Baum und Buschbepflanzung** — ●

Es sind pro angefangene 200m² Grundstücksfläche ein Baum ~~gem.~~ gemäß Pflanzliste zu pflanzen.

1.8. Sonstige

a. Kinderspielplatz

b. Abgrenzung des Maßes der Nutzung

c. Parzellennummer — z.B. 67

2. Weitere Festsetzungen durch Text

Gebäude und Nebenanlagen

2.1. Nebenanlagen

Der Vorgartenbereich (Garten an den öffentlichen Straßengrenzen) ist in einem Bereich von 3,0 m zur Grenze freizuhalten. Hiervon ausgenommen sind Bauteile und Nebenanlagen wie in Punkt 1.4.b beschrieben.

2.2 Fassadengestaltung

Als sichtbares Wandmaterial der Gebäude und Garagen sind Putze mit hellem Anstrich und Wandverkleidungen oder Wände aus Holz zulässig.
Fassadenbegrünungen sind zugelassen und können einen Beitrag zur Eindämmung der sommerlichen Hitzeentwicklung leisten.

Fassaden von Doppelhaushälften, die an der Gemeinsamen Grenze sind, müssen Deckungsgleich sein (eine Fläche bilden).

Dabei hat die zweite geplante Doppelhaushälfte sich nach der zuerst geplanten Doppelhaushälfte auszurichten.

Sonstiges

2.3 Einfriedungen und Stützmauern

Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind als senkrechte Holzlattenzäune oder Metallzäune mit einer maximalen Höhe von 1,20 m ab OK Urgelände auszubilden.
Zwischen den einzelnen Baugrundstücken sind neben senkrechten Holzlattenzäunen oder Metallzäunen auch Maschendrahtzäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig. An allen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungssockel bis zu einer Höhe von 0,20 m über Urgelände zulässig.

Laubgehölzhecken sind zulässig.
Sichtschutzmatten und Mauern jeglicher Art als Einfriedung sind nicht zulässig.

-Stützmauern an den Grundstücksgrenzen sind zulässig. Die Höhe der Stützmauer ist so zu begrenzen, dass auf dem Nachbargrundstück eine maximale Sockelhöhe von 0,2 m, gemessen vom bestehenden Gelände des höherliegenden Grundstücks, entsteht. Hiervon ausgenommen sind notwendige Stützmauern im Bereich von Zufahrten zu Garagen, Carports, Stellplätzen.

-Stützmauern sind im Bereich von Zufahrten zu Garagen, Carports, Stellplätzen auch an Grundstücksgrenzen zulässig, soweit diese zur Nutzung der Garagen, Carports und Stellplätze notwendig sind. Die Höhe der Stützmauern im Bereich von Zufahrten sind so anzulegen, dass die Nutzung der Zufahrt gewährleistet werden kann. An Grundstücksgrenzen darf die Höhe der Stützwände im Bereich von Zufahrten, je nach Notwendigkeit, die Oberkante der Zufahrt im Bereich der Stützmauer an den jeweiligen Stellen max. 20 cm überschreiten oder wenn das direkt angrenzende Nachbargrundstück höher liegt als die Zufahrt, das natürliche Gelände des angrenzenden Nachbargrundstück an den jeweiligen Stellen max. 20 cm überschreiten.

-Stützwände die innerhalb einer Parzelle zum Terrassieren dienen dürfen als einzelne Stützwand maximal eine sichtbare Höhe von 1 m haben und müssen mit Trockenmauerwerk oder ähnlich gebaut werden. Stützwände, die der Terrassierung dienen, müssen einen Mindestabstand von 1 m zu den Grundstücksgrenzen einhalten.
Vom Mindestabstand kann zwischen den Bauparzellen abgesehen werden, wenn die beteiligten Nachbarn dies einvernehmlich und schriftlich vereinbaren und dies in einem Freiflächengestaltungsplan dokumentieren. Stützwände von Terrassierungen sollen bepflanzt werden.

Bei Doppelhäusern ist zwischen den Haushälften ein Sichtschutz bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer Tiefe von 4,0 m im Bereich der Terrassen zulässig.

2.4 Dachaufbauten und Solaranlagen

Dachständer, Antennen und Fernsprechversorgungsanlagen sowie Freileitungen sind mit Ausnahme von Satellitenempfangsschüsseln nicht zugelassen.

Solaranlagen und PV-Anlagen sind zulässig. Solaranlagen und PV-Anlagen müssen bei geneigten Dächern in der gleichen Neigung, parallel wie die jeweilige Dachfläche ausgeführt werden. Solaranlagen und PV-Anlagen müssen zu den Dachrändern einen Mindestabstand von 50 cm und von Bauteilen und Dachaufbauten einen Abstand von min. 25 cm haben.

Bei Flachdächern sind Aufständerungen für Solaranlagen und PV-Anlagen zulässig, solange diese die Höhe der Attika nicht überschreiten. Wenn keine oder nur eine sehr niedrige Attika geplant ist, darf die Aufständerungen bei Flachdächern inkl. der entsprechenden Module maximal 35 cm über der Dachhaut sein.

Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 28° zugelassen.

Die einzelne Gaube darf eine maximale Außenbreite von 2,50 m nicht überschreiten. Es sind maximal zwei Gauben pro Dachseite zugelassen.
Zwischen den Gauben ist mindestens ein Abstand von 1,0 m erforderlich. Die Regelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind vorrangig.

2.5. Pflanzbeschränkungen durch erdverlegte Leitungen

Nach DVGW GW 125 müssen Bäume zu Versorgungsleitungen einen Mindestabstand von 2,5 m haben. Der erforderliche Mindestabstand ist auch bei Anpflanzungen in anliegenden Grundstücken einzuhalten und trifft insbesondere auch für Anschluss-Leitungen auf Privatgrund zu.

2.6. Geländemodellierungen

An den Grundstücksgrenzen ist ein Böschungsverbau bis maximal 45° zulässig. Insofern beide Grundstückseigentümer der aneinander liegenden Parzellen zustimmen, kann auch ein anderer Verbau gewählt werden.
Die Grundstückstopografie im Grenzbereich der beiden benachbarten Grundstücke kann abgewichen werden, wenn die Eigentümer der benachbarten Grundstücke dies einvernehmlich abstimmen, schriftlich und in einem Freiflächengestaltungsplan dokumentieren. Bei Doppelhaushälften sind im Terrassenbereich Auffüllungen auch an der Gemeinsamen Grenze bis maximal der geplanten Fußbodenhöhe im Erdgeschoss zulässig. Der Bauwerber, der seinen Bauantrag als zweiter einreicht muss sich an die Planung der ersten Doppelhaushälfte anpassen.

2.7 Ausführung von Bodenversiegelungen

Zufahrten, Stellplätzen sowie befestigte Außenbereiche (z.B. Terrassen) auf privaten Grundstücken sind mit versickerungsfähigen Belägen zu befestigen, d.h. z.B. als Pflaster, als Rasen-Gittersteine oder Drain-Pflaster mit Rasenfuge, Rasenschotter oder ähnlichen Befestigungen auszuführen. Bei Terrassen und ähnlichen Bereichen sind auch Holzterrassen, Holzbeläge zulässig, sofern diese versickerungsfähig sind.

Dabei ist zu beachten, dass die vollständige Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken nicht möglich ist. Eine Entwässerung auf öffentlichen Flächen ist unzulässig.

Zur Eindämmung der sommerlichen Hitzeentwicklung werden für befestigte Flächen, möglichst helle Beläge empfohlen. Ebenfalls wird empfohlen die befestigten Flächen auf das minderst Notwendige zu reduzieren.

2.8. Bodendenkmalpflegerische Belange

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

2.9. Grünordnung

- Die Anlage von Schotter- oder Kiesflächen zur Gartengestaltung ist unzulässig.
- Flächen, die nicht als Zufahrten, Wege, Stellplätze Terrassen usw. befestigt sind, müssen gärtnerisch mit Rasen und Pflanzungen angelegt werden.

2.10. Zisternen
Zur Einsparung von Trinkwasser, wird dringend die Sammlung von Regenwasser in einer Zisterne Empfohlen, welches zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung usw. verwendet werden kann.

2.11. Feststofffeuerstätten
Es wird für Kaminöfen oder sonstige Feststoffbrennstofföfen auf die Anforderungen nach 1.BImSchV und insbesondere auf § 19 hingewiesen.

Auf Flächen für den gemeindlichen Bedarf (Gemeindebedarfsflächen) kann die Gemeinde Ausnahmen von den Festsetzungen aus „2. Weitere Festsetzungen durch Text“ zulassen, soweit die Bauwerke für den Gemeindebedarf bestimmt sind.

3. Hinweise, Kennzeichnung und Nachrichtliche Übernahmen

3.1. Plangenauigkeit und Plangrundlagen

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage einer digitalen Flurkarte (DFK) erstellt.

Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung, Ausführung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde und der Planer des Bebauungsplans keine Gewähr übernommen werden.

3.2. Landwirtschaftliche Emissionen

Im Baugebiet muss aufgrund der unmittelbar nördlich an die Wohnbebauung angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung von entsprechenden Emissionen (z.B. Lärm, Gerüche und Staub) ausgegangen werden. Diese müssen – ohne Einschränkung der landwirtschaftlichen Nutzung – geduldet werden.
Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen 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.

3.3. Flächen für den naturschutzfachlichen Ausgleich und öffentliche Grünflächen

Die Flächen für den naturschutzfachlichen Ausgleich sowie die Flächen für öffentliches Grün werden von der Gemeinde Großmehring erworben bzw. im Umlegungsverfahren und durch notarielle Verträge dinglich gesichert.

Alle naturschutzfachlich erforderlichen Kompensationsflächen müssen nach Art. 9 Satz 4 BayNatSchG an das Bayerische Landesamt für Umwelt (LFU) gemeldet werden.

3.4. Überschreitung Bau- und Kranhöhen nach §12 Abs. 3 Ziff. 1b

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Ingolstadt/Manching nah §12 Abs. 3 Ziff. 1b Luftverkehrsgesetz.

Überschreitungen von Bauwerks- und Kranhöhen der in vorgenannten Paragrafen festgesetzten Begrenzungen bedürfen der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung Süd – Ast München – Millit. Luftfahrtbehörde.

3.5. Stellplätze

Bei einer gewerblichen Nutzung sind zusätzliche Stellplätze nachzuweisen. Es gelten hier die Vorgaben der GaStellV.

3.6. Emissionen aus gemeindlichen Einrichtungen

Emissionen (z.B. Kinderlärm) die sich aus dem Betrieb gemeindlicher Einrichtungen ergibt, muss geduldet werden.

4. Verfahrensvermerke und Ausfertigung

Verfahrensvermerke:

a. Der Gemeinderat Großmehring hat in der Sitzung vom 28.04.2020 sowie am 19.04.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Hochrain II“ in Demling beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

b. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit der öffentlichen Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Hochrain“ in Demling in der Fassung vom 20.09.2022 hat in der Zeit vom 10.11.2022 bis 23.12.2022 stattgefunden.

c. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Hochrain II“ in Demling in der Fassung vom 20.09.2022 hat in der Zeit vom 10.11.2022 bis 23.12.2022 stattgefunden.

d. Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Hochrain“ in Demling in der Fassung vom 21.03.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.05.2023 bis 12.06.2023 beteiligt.

e. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Hochrain“ in Demling in der Fassung vom 21.03.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.05.2023 bis 12.06.2023 öffentlich ausgelegt.

f. Zu dem überarbeiteten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Hochrain II“ in Demling in der Fassung vom 23.06.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.08.2023 bis 15.09.2023 erneut beteiligt

g. Der überarbeitete Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Hochrain II“ in Demling in der Fassung vom 23.06.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.08.2023 bis 31.08.2023 erneut öffentlich ausgelegt.

h. Die Gemeinde Großmehring hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 26.09.2023 die 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Hochrain“ in Demling gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.06.2023 als Satzung beschlossen.

Großmehring, den 27.09.2023

(Siegel)

....
Rainer Stingl, 1. Bürgermeister

i. Ausgefertigt

Großmehring, den 27.09.2023

(Siegel)

....
Rainer Stingl, 1. Bürgermeister

j. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde am 28.09.2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Hochrain“ in Demling 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. Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Hochrain“ in Demling ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs.3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Großmehring, den 28.09.2023

(Siegel)

....
Rainer Stingl, 1. Bürgermeister

5. Rechtsgrundlagen

1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

2) Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. 2007, S. 588; BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. 2018, S. 523).

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 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

4) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

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 § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260).

6) Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 3434).

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 § 3 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523).

8) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (GVBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (GVBl. S. 3370). Berichtigung vom 12.04.2017 / 472 ist berücksichtigt.

9) Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immisionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (GVBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (GVBl. I S. 2771).

10) Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BbodSchG) vom 17. März 1998 (GVBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art 3. Abs. 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (GVBl. I S. 3465).

Gemeinde Großmehring
Landkreis Eichstätt

Bebauungsplan „Am Hochrain II“ 1. Änderung
im Ortsteil Demling

Kösching
Vohburg a.d.Donau
Großmehring

Übersichtskarte o.M.

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte
Maßstab: 1 : 1000

Planfassung
23.06.2023 — 1. Änderung gez. am 23.06.2023

Planfertiger:
Erstplanung:
TR Ingenieure, Beethovenstraße 2, 85057 Ingolstadt
1. Änderung:
Bauplanungsbüro Andreas Blenk
Nagelschmiedgasse 8
92421 Schwandorf
Tel. 09431/9996000

Gemeinde Großmehring, den 27.09.2023

....
1. Bürgermeister
Rainer Stingl