

LEGENDE
(als Bestandteil zum Bebauungsplan)

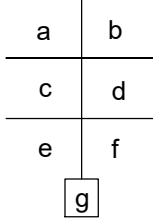
RECHTSGRUNDLAGEN

- Der Bebauungsplan beruht auf:
- dem Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394) geändert worden ist.
 - der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. 08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist.
 - der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176) geändert worden ist.
 - dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82 BayRS 791-1-U) das zuletzt durch § 1 Abs. 87 des Gesetzes vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist.

Die Rechtsgrundlagen für die einzelnen zeichnerischen Festsetzungen sind in der Planzeichen-erklärung angegeben. Die Rechtsgrundlagen für die ergänzenden textlichen Festsetzungen sind diesen unmittelbar angefügt.

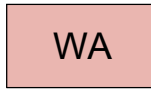
Die Plandarstellung erfolgte nach der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, den Planungshilfen für die Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr und der Darstellung des Planinhalts nach der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

- Nutzungsschablone:
- a) Art der baulichen Nutzung
 - b) Bauweise
 - c) Dachform
 - d) Dachneigung
 - e) Zahl der Vollgeschosse
 - f) Grundflächen- / Geschossflächenzahl
 - g) Laufende Nummer der Nutzungsschablone



A: PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

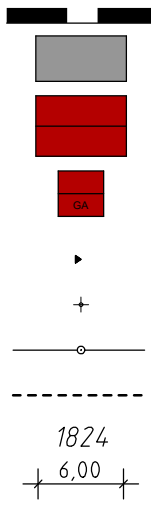
- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Allgemeine Wohngebiete, (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Höchstwerte und Maßnahmen festgesetzt:
Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
als römische Ziffer z. B. II = höchstens Zwei Vollgeschosse
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)
offene Bauweise nach § 22 Absatz 2 BauNVO
Baugrenze
Die Satzung ordnet die Einhaltung der Abstandsfächentiefe nach Art. 6 BayBO an.
Dachform
Satteldach, Pultdach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Flachdach
Dachneigung (von - bis /Höchstgrenze)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie mit Straßenverkehrsfäche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Gehweg
- Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
vorhandenes Gebäude
geplantes Gebäude, vorgeschlagener Standort
geplante Garage, vorgeschlagener Standort
Vorgeschlagene Einfahrten
Höhenbezugspunkt Grundstücke
Grundstücksgrenzen vorhanden
Grundstücksgrenzen vorgeschlagen
Flurstücksnummern
Maßzahl in Meter



GRZ = 0,4
GFZ = 0,8
II

o

SD/ZSW/D/
KWD/PTD/DFD
0° - 48°



B: FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

In Ergänzung der Planzeichen werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Art der baulichen Nutzung
 - Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung
 - Als Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Planzeichnung angegebenen Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenzen.
Die festgesetzte Grundflächenzahl kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten baulichen Anlagen um max. 50 % überschritten werden.
 - Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss der Gebäude darf nicht über 0,5 m über OK Straßenniveau am Höhenbezugspunkt des Grundstückes liegen.
 - Es sind Einzel- und Doppelhäuser mit max. zwei Wohnungen pro Wohneinheit (WE) zulässig.
Es sind bis zu zwei "Tiny Häuser" pro Grundstück zulässig.
 - Die Firsthöhe beträgt max. 9,00 m, gemessen ab OK Straßenniveau am Höhenbezugspunkt des Grundstückes.
 - Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Art. 6 BayBO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (§ 23 Abs. 3 und 5 BauNVO).
Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete bauliche Anlagen (z. B. Außentreppen, Wintergärten und Terrassen) um bis zu 1,50 m überschritten werden.
- Dächer
 - Folgende Dachformen sind zulässig: Satteldach, Zeldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Pultdach, Flachdach mit Dachbegrünung
Anbauten (wie z.B. Wintergärten, Zwischgiebel) sind als eigene, untergeordnete Baukörper - auch mit vom Hauptdach abweichender Dachneigung und Dachform - zulässig.
 - Sattel-, Zelt-, Walm-, Pultdächer und Krüppelwalmdächer sind mit Ton- oder Betondachsteinen in den Farben rot, rotbraun bis anthrazit oder in Blech zu decken. Die Begrünung von Flachdächern und fach geneigten Dächern wird empfohlen.
Bei fach geneigten Dächern (< 20° Dachneigung), und im Bereich der Anbauten sind auch Bedachungen als Verglasung zulässig (z.B. Vorbauten, Wintergärten).
 - Blecheindeckungen sind nur beschichtet und in ihren Naturtönen (Kupfer, Titanzink, Alu) zugelassen, Pultdächer sind auch in begrünter Ausführung möglich.
 - PV-Anlagen auf Dachflächen sind zulässig.
- Außenwände
 - Die Wände der Hauptgebäude sind zu verputzen, mit Holzverschalung oder Fassadenelementen zu versehen. Holzhäuser sind zulässig (Keine Blockhäuser).
 - Verkleidung mit Klinker oder Klinkermauerwerk sind zulässig. Klinkeratrappen sind ausgeschlossen.
 - Beim Putz sind grelle, disharmonische Farben unzulässig.
- Einfriedungen
 - Einfriedungen dürfen nicht als geschlossene Wände errichtet werden.
Sollten Einfriedungen vorgesehen werden, wird empfohlen, diese als Staketenzäune oder natürliche Hecken auszuführen. Im Baugebiet ist eine Zaunhöhe von max. 1,20 m zugelassen.
 - Zwischen privaten Grundstücken und freier Landschaft sind diese bis auf 2 m Höhe zulässig. Für die Abgrenzung gegenüber der freien Natur sollten Sträucherreihen als lebendige Einfriedungen vorgesehen werden.
- Gestaltung der Grundstücke
 - Befestigte Flächen auf Privatem Grund sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.
Sie sind nur in wasserdurchlässiger Form zulässig. Es sind offenporige, versickerungsfähige Beläge vorzusehen.
Eine Versiegelung mit Gestein verschiedener Korngrößen ist flächenmäßig verboten.
 - Zur Vorbeugung von Überflutungen bei Starkregen wird den Grundstückseigentümern entlang der südlichen Grenze des Bebauungsplangebiets empfohlen Maßnahmen zum Schutz vor Starkregen zu treffen (z.B. durch eine Einfassung entlang des Grundstücks), um das Wasser aus der südlichen landwirtschaftlichen Fläche in einer unterirdischen Rigole zurückzuhalten und abzulassen. Das gesammelte Niederschlagswasser wird dem bestehenden Regenwasserkanal zugeführt.
- Garagen und Stellplätze
 - Es ist ein Stellplatzschlüssel von 2 Stellplätzen je Wohneinheit auf privatem Grund festgelegt.
 - Stellplätze sind auch als Carports, oder als geschlossene Garagen zulässig.
 - Garagen / Carports sollten einen Stauraum von 3,00 m zur Straße hin aufweisen.
 - Flächenbefestigungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Flächenbefestigungen, die eine Versickerung von Regenwasser zulassen, sind der Vorzug zu geben.
- Energieversorgung, Klimaschutz
 - Die Umsetzung des Gesetzes zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz: GEG) ist zu beachten und mit Anlagen im Bauantrag nachzuweisen.
Der technische Nachweis zur Einhaltung des Effizienzstands ist mit Baugesuch zwingend vorzulegen.
Die energetischen technischen Mindestanforderungen der Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude - Wohngebäude (BEG WG) von 16. September 2021 (Anlage A zum Programm Bundesförderung für effiziente Gebäude - Wohngebäude) eines Effizienzhauses 40plus, Effizienzhauses 40 oder Effizienzhauses 55 sind einzuhalten.
- Hochwasserschutz und Wasserabfluss
 - Regenrückhaltung auf privaten Flächen
Zur Regenrückhaltung und Regelung des Regenwasserabflusses ist auf jedem Grundstück eine Regenwasserzisterne V = min 3 m³ herzustellen. Nur ein gedrosselter Überlauf der Zisterne darf an die Kanalisation angeschlossen werden. Das zurückgehaltene Regenwasser soll zur Bewässerung des Grundstücks genutzt werden. Die Zisterne ist so zu bewirtschaften, dass immer ein Rückhalt von Niederschlagswasser möglich ist.

C: HINWEISE

- Private Grünflächen
Erhaltung: Bäume
Anpflanzen: Bäume
Zur Bepflanzung der privaten Grünflächen sollten heimische, standortgerechte Laubbäume und Sträucher verwendet werden.
Pro Grundstück sollte mind. 1 großkroniger, heimischer Laubbau bzw. ein hochstämmiger Obstbaum gepflanzt werden.
Artenliste für Bepflanzung:
Niedere Sträucher:
Cornus sanguinea
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rosa arvensis
Rosa canina
Rosa rugosa
Viburnum lantana
Hohe Sträucher:
Acer campestre
Carpinus betulus
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Salix caprea
Sambucus nigra
Bäume:
Acer pseudoplatanus
Malus sylvestris
Prunus avium
Pyrus pyrastra
Quercus robur
Tilia cordata
Bergahorn
Holzapfel
Vogelkirsche
Wildbirne
Stieleiche
Winterlinde
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer 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.

