

Zeichenerklärung, Regelbeispiele, Festsetzungen und Hinweise
Bebauungsplan "An der Weilloher Straße", 1. Änderung

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt vollinhaltlich den ursprünglichen Bebauungsplan in der Fassung vom 20.05.2019

ZEICHENERKLÄRUNG

a) für die planlichen Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

III Zahl der Vollgeschosse zulässig 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze

GRZ 0,35 / 0,40 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) als Höchstmaß, sofern die überbaubare Fläche zwischen den Baugrenzen keinen geringeren Wert ergibt

GFZ 1,0 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO) als Höchstmaß, sofern die überbaubare Fläche zwischen den Baugrenzen, sowie die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse keinen geringeren Wert ergibt

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Begrenzung für zulässige Garagenstandorte

Offene Bauweise

nur Einzelhausbebauung zulässig

Einzel- oder Doppelhausbebauung zulässig

Mehrfamilienhausbebauung zulässig

Reihenhausbebauung zulässig

E Erdgeschoss

E+D Erdgeschoss + Dachgeschoss

E+I Erdgeschoss + Obergeschoss

E+H Erdgeschoss + Obergeschoss + Dachgeschoss

E+I+D Erdgeschoss + Obergeschoss + Dachgeschoss

U+E+D Untergeschoss + Erdgeschoss + Dachgeschoss

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Begrenzung der Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie)

Abgrenzung unterschiedlicher Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Gehweg / Mehrzweckstreifen

landwirtschaftlicher Weg

FB 5,0 GR 1,5 FB = Fahrbahn, LV = landwirtschaftlicher Weg, GWMZS = Gehweg oder Mehrzweckstreifen mit Breitenangabe

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentl. Grünfläche

Geplante Baumpflanzung im privaten Bereich, gem. textl. Festsetzungen

Geplante Ortsrandeingerünung auf Privatgrund

6. Flächen für Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

natürlich gestaltete Flächen mit Regenrückhalte- oder versickerungsfunktion, Symboldarstellung, genaue Ausgestaltung und Tiefe gem. Entwässerungsplanung

Entwässerungsmulde

7. Sonstige Darstellungen und Festlegungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten / Teilgebiete

Nutzungspläne

1. Art der baulichen Nutzung

2. Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

3. Grundflächenzahl (GRZ)

4. Geschossflächenzahl (GFZ)

5. Bauweise

offene Bauweise

E Erdgeschoss

E+D Erdgeschoss + Dachgeschoss

E+I Erdgeschoss + Obergeschoss

U+E+D Untergeschoss + Erdgeschoss + Dachgeschoss

E+H+D Erdgeschoss + Obergeschoss + Dachgeschoss

--- Firstrichtung, zwingend

b) für die planlichen Hinweise

Flurstücksnummer

Grundstücksgrenze vorhanden

Grundstücksgrenze vorhanden werden aufgelassen

Grundstücksgrenze vorgeschlagen

Parzellennummer

best. Gebäude

mögliche Gebäudestellung

Abbruch Gebäude

ca. Parzellengröße in m²

Höhenschichtlinie mit Maßzahl über NN

Böschungverlauf

VERBINDLICHER BAULEITPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN M=1:1000
Bebauungsplan "An der Weilloher Straße", 1. Änderung



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

Die vorliegende 1. Änderung ersetzt den ursprünglichen Bebauungsplan in der Fassung vom 20.05.2019

a) Planungs- und Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Zweckbestimmung und Art der baulichen Nutzung

1.1 allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässige Nutzungen sind Nutzungen für allgemeine Wohngebiete entsprechend § 4 BauNVO mit folgender Einschränkung:

- Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO:
- gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässige Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Es gelten die Festsetzungen der Nutzungspläne im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

2.1 Bauweise (§ 22 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für alle Teilgebiete gilt:

- o offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

Bauweise:

Bei Einzelhaus- und Mehrfamilienhausbebauung (Teilgebiet 1) gilt:

Bauart: Satteldach, Walmdach, Zelddach, Krüppelwalmdach, versetztes Pultdach

Erd- und Dachgeschoss (E+D): Satteldach, Walmdach, versetztes Pultdach

Unter-, Erd- und Dachgeschoss (U+E+D): Satteldach, Walmdach, versetztes Pultdach

Erd- und ein Obergeschoss (E+I): Satteldach, Walmdach, Zelddach, Krüppelwalmdach, versetztes Pultdach

Bei Doppelhausbebauung gilt:

Bauart: Satteldach, Walmdach

Erd- und Dachgeschoss (E+D): Satteldach, Walmdach

Unter-, Erd- und Dachgeschoss (U+E+D): Satteldach, Walmdach

Erd- und ein Obergeschoss (E+I): Satteldach, Walmdach

Bei Mehrfamilienhaus- oder Reihenhausbebauung (Teilgebiet 2) gilt:

Bauart: Satteldach, Walmdach

Erd-, ein Ober und Dachgeschoss (E+H+D): Satteldach, Walmdach

Unter-, Erd- und Dachgeschoss (U+E+D): Satteldach, Walmdach

Erd- und ein Obergeschoss (E+I): Satteldach, Walmdach

Als Grundrissform sind rechteckige Grundrisse zulässig. Die Firstlinie ist parallel zur längeren Gebäudesseite anzulegen.

Im Plan festgesetzte Firstrichtungen sind bindend.

Die Gebäude sind parallel oder rechtwinklig zur Baugrenze auszurichten.

Wohnungen:

Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Bei Einzelhausbebauung gilt:

Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.

Bei Doppelhausbebauung gilt:

Bei Doppelhäuser ist je Haushälfte eine Wohnung und eine untergeordnete Einliegerwohnung (max. 60m² Wohnfläche) zulässig.

Bei Mehrfamilienhausbebauung oder Reihenhausbebauung gilt:

Bei Parzelle 11 gilt: Pro Wohngebäude sind max. 6 Wohnungen zulässig.

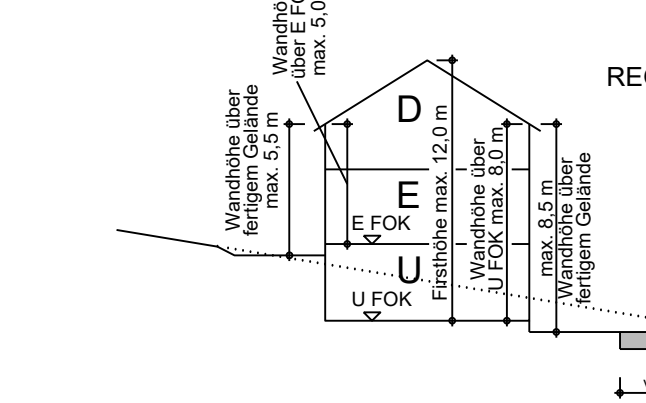
Bei Parzelle 11 und 12 gilt: Pro Wohngebäude sind max. 4 Wohnungen zulässig.

2.2 Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die in den Regelbeispielen genannten Maße sind Bestandteile der textlichen Festsetzungen.

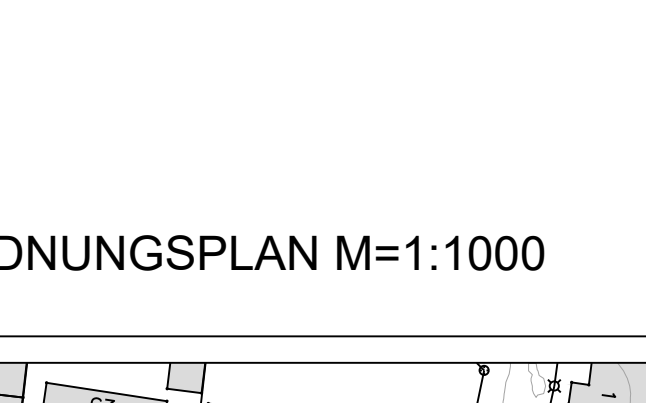
Für Teilgebiet 2

Für den Bauart U+E+D gilt:



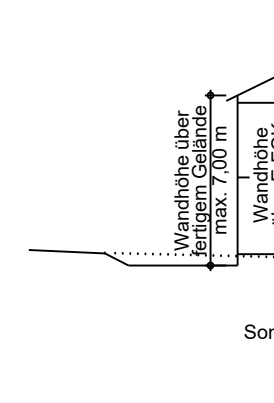
Für alle Teilgebiete

Für den Bauart U+E+D gilt:

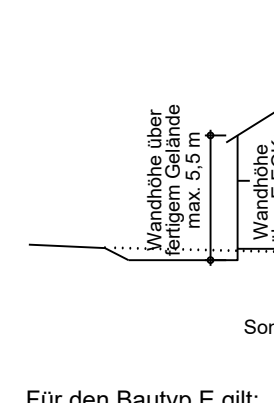


Für Teilgebiet 1

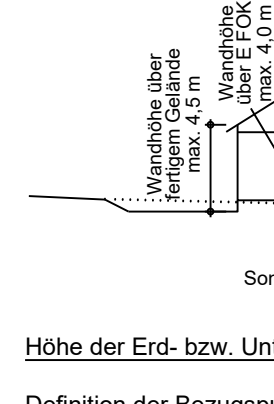
Für den Bauart E+I gilt:



Für den Bauart E+D gilt:



Für den Bauart E gilt:



Höhe der Erd- bzw. Untergeschoss-Fertigfußbodenoberkante (E FOK bzw. U FOK):

Definition der Bezugspunkte

Höhe E FOK (Erdgeschoss-Fertig-Fußbodenoberkante), bzw. Höhe U FOK (Untergeschoss-Fertig-Fußbodenoberkante):



ⓐ Begrenzung der Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie)

ⓑ E FOK in Gebäudemittellinie zur nachstgelegenen Begrenzung der Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie)

Höhe E FOK ② über Verkehrsfläche ① max. 0,25m

Wenn das Urdgelande am Punkt ② mehr als 0,25m über der Verkehrsfläche ① liegt, gilt:

Höhe E FOK ② über Verkehrsfläche ① max. 0,75m

Wenn bei Bauart U+E+D das Untergeschoss auf der Straßenseite liegt, gilt Höhe U FOK ② über Verkehrsfläche ① max. 0,25m. Für die Fälle des bei dem Bauart U+E+D auf der Hangseite freiliegenden Untergeschosses verbleibt es bei der Höhe E FOK ② über Verkehrsfläche ① max. 0,25m.

Hinweis: In den Bauanträgen ist sowohl das vorhandene, natürliche Gelände als auch das fertige bzw. hergestellte Gelände darzustellen

Wandhöhe:

Wandhöhe über E FOK bis zur Verschnidung der Außenwand mit der Dachhaut.

Wandhöhe über fertigem Gelände bis zur Verschnidung der Außenwand mit der Dachhaut.

Beide Bedingungen müssen erfüllt werden.

Firsthöhe:

max. Höhe über E FOK bzw. über fertigem Gelände. Beide Bedingungen müssen erfüllt werden.

2.3 Nebenanlagen und Garagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 Abs. 1 BauNVO)

Es gelten die gleichen Festsetzungen der E FOK (Erdgeschoss-Fußbodenoberkante) wie bei den Hauptgebäuden, jedoch an der für die Garage bzw. das Nebengebäude maßgeblichen Gelände.

Für Nebengebäude, die weiter als 10 m von der maßgeblichen Begrenzung als Verkehrsfläche entfernt sind, gilt: Höhe E FOK max. 50 cm über natürlichem Gelände.

Entsprechend § 22 Abs. 4 BauNVO wird abweichend von den Vorschriften des Art. 6 Abs. 9 BayBO geregelt:

Vor Garagen ist eine Stellfläche von mind. 5 m zur Begrenzung der Verkehrsfläche freizuhalten.

Garagen sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Anstelle von Garagen sind auch Carports zulässig.

Sonstige Nebengebäude sind bis zu einer Grundfläche von 20 m² auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

2.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für die Parzellen 1 und 24 gilt:

Zur Begrenzung des Niederschlagswasserabflusses sind auf dem jeweiligen Grundstück Regenrückhalteanlagen zu errichten. Das für die Darstellung relevante Rückhaltevolumen muss mindestens 3 m³ betragen. Der Drosselabfluss ist auf max. 0,1 l/s je 100 m² Grundstückfläche zu begrenzen.

Zur Verringerung der Abflussmengen sind Stellplatzflächen wasserdurchlässig auszubilden.

2.5 Abstandsflächen

Zur Regelung der Abstandsflächen behalten die Vorschriften des Art. 6 BayBO weiterhin Gültigkeit, sofern Festsetzungen im Bebauungsplan keine größeren Abstände ergeben.

Als unterer Bezugspunkt für die Bemessung der abstandsflächenrechtlichen Wandhöhe gilt das fertige Gelände, jedoch nicht höher als die Erdgeschoss-Fertig-Fußbodenoberkante, bei U+E+D-Bebauung die Untergeschoss-Fertig-Fußbodenoberkante.

Zur Bemessung der mittleren Wandhöhe gem. Art. 6 Abs. 9 BayBO gilt als unterer Bezugspunkt bei Garagen und dessen Nebenräume die fertige Erdgeschossfußbodenoberkante.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Dachgestaltung

Dachgäuben:

Zulässig ab 30° Dachneigung des Hauptdaches, bis max. 4,0 m² Ansichtfläche.

Abstände zu Abgrenzungen und Einbauten mind. 1,0 m, sofern aus Brandschutzgründen keine größeren Abstände erforderlich sind. Negative Gäuben (Dachschritte) sind unzulässig.

Dachdeckung:

Zulässig sind kleinteilige Dachsteine oder -ziegel in roten, braunen, grauen und schwarzen Farben und Tönen. Bei versetzten Pultdächern ist auch eine Dachbegrenzung zulässig.

Dachüberstände:

Traufüberstand max. 60 cm

Organgüberstand max. 40 cm

(bei Balkon bis max. 0,20m über Balkonvorderseite) zulässig.

Dachüberstände sind bei Grenzbauung an der Grenze nicht zulässig.

3.2 Fassadengestaltung

Zwerggiebel:

Zulässig, sofern sie sich dem Hauptgebäude unterordnen, bis max. 1/3 der Gebäudelänge bzw. -breite als Zwerggiebel oder Erker.

Der First muss mind. 1,00 m unter dem First des Hauptdaches enden.

Außenwandbekleidungen:

Zulässig als Putz oder Holzverschalung, sowie Hochdruck - Schichtpressstoffplatten (HPL) mit integrierter Oberfläche.

3.3 Nebengebäude und Garagen

Sind dem Hauptgebäude unterzuordnen und in der Form anzupassen.

Für Nebengebäude und Garagen sind auch Flachdächer und fach geneigte Dächer (0°-12°) zulässig.

Bei Flachdächern sind auch Dachbegrünungen und Kesseldächer zulässig.

Bei gemeinsamer Grenzbauung sind Walm- oder Zeldächer nicht zulässig.

3.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

Zulässig bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von 1,50m.

Stützmauern sind bis 0,50m Höhe zulässig und zu begrünen oder mit Vorpflanzung zu versehen.

Böschungen sind mit Neigungen von höchstens 1:1,5 anzulegen und zu bepflanzen.

Aufschüttungen und Abgrabungen haben an der Grundstücksgrenze auf natürlicher Geländeoberfläche zu enden.

Ausnahme: Eigentümer mit gemeinsamer Grenze schützen in gleichem Maße auf oder graben ab.

Straßenseitig haben Aufschüttungen und Abgrabungen im Bereich zwischen Straßen- bzw. Gehsteigoberkante und Oberkante Zaunsockel zu enden.

3.5 Einfriedungen

Einfriedungen sind nicht zwingend vorgeschrieben.

Bei der Errichtung gelten folgende Festsetzungen:

Zulässig sind an der Straßenseite Einfriedungen aus Holz- und Metallkonstruktionen. Die Oberkante der Einfriedung darf Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 1,5 m betragen.

Zulässig sind auch Heckenpflanzungen (Arten + Liste Gehölzpflanzung) bis zu einer Höhe von max. 1,5 m.

Zulässig ist an der Straßenseite ein Sockel bis zu einer Höhe von 0,80 m über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante.

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist eine Einfriedung aus Holz- und Metallkonstruktionen, sowie Maschendrahtzaun zulässig. Die Oberkante der Einfriedung darf hier 1,50 m über Gelände nicht überschreiten. Sockel sind bis max. 0,10 m Höhe über Geländeoberkante zulässig.

Die Hinterpflanzung der Einfriedung ist zulässig und wünschenswert.

Rückbleibende Sichtschutzkonstruktionen sind grundsätzlich nicht zulässig.

Bei Einfriedungen sind die Sichtfelder nach den gültigen Vorschriften freizuhalten.

3.6 Private Stellplätze und Garagen

Pro Wohnung sind 2 Stellplätze zu errichten. Die notwendigen Stellplätze sind auf den jeweiligen privaten Grundstücke nachzuweisen.

3.7 Sonstiges

Bei der Berechnung der Grundflächenzahl sind Balkone und Terrassen als Nebenanlagen entsprechend §14 BauNVO anzusetzen. Bei der Berechnung der Grundflächenzahl dürfen befestigte Flächen von Zufahrten, Stellplätzen, Wegen und Terrassen mit Befestigungen mit einem Abflusswert V von max. 0,50 um 50% verringert werden.

1. Werbeanlagen

Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften, oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen an der Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1,00 qm zu beschränken. Leuchtreklamen sind unzulässig. So genannte Nasenschirmer dürfen ein Flächenmaß von 0,30 qm und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.

2. Festsetzungen zur Grünordnung (Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG) für Öffentliche und private Grünflächen

5.1 Baumpflanzungen auf privaten Flächen

In den privaten Grundstücksflächen ist je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ein Baum der Liste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ein Baum ist dabei an der straßenseitigen Grundstücksseite zu pflanzen. Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm.

Liste 1 Bäume 2. Wuchsrordnung:

Acer campestre - Feld-Ahorn

Acer platanoides - Spitz-Ahorn

Alnus cordata - Italienische Erle

Corylus colurna - Baum-Hassel

Prunus avium - Vogel-Kirsche

Pinus calleryana - Chinesische Birne

Quercus rob