Planzeichnung

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsdatenverwaltung

Zeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

- WA — Allgemeine Wohngebiete
- 0,4 — maximale Grundflächenzahl (GRZ)
- (0,7) — maximale Geschossflächenzahl (GFZ)
- II — Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z)
- E-ED,HI — Einzelhaus - Einzel- oder Doppelhaus - Einzel- oder Doppelhaus, Hausgruppe
- TH/OK$_{max}$ — Traufhöhe bzw. Oberkante Attika
- FH/OK$_{max}$ — Firsthöhe bzw. Oberkante Gebäude

Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze
- a — abweichende Bauweise

Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Ein- und Ausfahrten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P — Zweckbestimmung: öffentlicher Parkplatz
- V — Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- Zweckbestimmung: Fußweg
- Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Anpflanzen: Laubbäume
- A1 - A3 — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  (§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- A1 — Fläche für natürliche Entwicklung eines standortgerechten Auwaldes
- A2 — Fläche für Auf-Aufwertung des Abbaugewässers
- A3 — Fläche für Eidechsen-Ersatzhabitat und Bienenwand

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- Leitungsrecht (mit Schutzstreifen; beidseitig 2,5m)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs 6 BauGB)

- Erneuerbare Energien, hier: Kaltes-Nahwärmenetz

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- hier: Spielplatz
- hier: Extensivwiese
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Wasserflächen

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

- Abgrabungen
- Flächen für Aufschüttungen (geplant)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß baulicher Nutzung
- Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
- Firstrichtung
- AF — Aufstellfläche Feuerwehr
- 241,17 / 240,94 — Oberkante geplante Straßenhöhe in m ü. NHN (Planung / Bestand)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen hier; Müllsammelplatz
  (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Fläche für erforderliche Geländemodelierung (nachrichtlich)

Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Polygonpunkt
- vorhandene Grundstücks- und Wegparzellen mit Grenzzeichen
- Fl. 1 — Flurnummer
- 11 — Flurstücksnummer
- vorhandene Bebauung

Nutzungsmatrix

Nummer	Baugebiet	GRZ	GFZ	Haustyp	Bauweise	TH / OK $_{max}$	FH/OK $_{max}$ (Ziff. WA4)
1	WA	0,4	(1,2)	E	a	12,00 m	14,50 m
2	WA	0,4	(0,7)	ED,HI	a	siehe TF Ziffer 2.1	(TH + 4 m)
3	WA	0,4	(0,7)	ED	a	siehe TF Ziffer 2.1	(TH + 4 m)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726),

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist,

Textliche Festsetzungen

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)

1.1.1 Für das Allgemeine Wohngebiet (W 1-3) gilt:

Allgemein zulässig sind (gem. § 4 Abs. 2 BauNVO):
- Wohngebäude;
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden (gem. § 4 Abs. 3 BauNVO):
- Betriebe Beherbergungsgewerbe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

Nicht zulässig sind (gem. § 1 Abs. 5 sowie § 1 Abs. 6 BauNVO):
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke
- Vergnügungsstätten und Tankstellen

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.1.1 Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Höhe für bauliche Anlagen ist die Höhenlage der Zufahrtsstraße gemessen an der Mitte der jeweiligen Gebäudefront bei Einzelhäusern, bei Doppelhäusern auf der gemeinsamen Grenze.
Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in Straßenmitte gemessenen Höhenlagen der Straßenoberkante (OK Straße) m ü. NHN zu ermitteln. Bei Grundstückszufahrten (d.h. durch zwei Straßen erschlossenen Grundstücken) ist die niedrige gelegene Straße als Bemessungsgrundlage anzusetzen.
Bei den festgesetzten geplanten Straßenhöhen ist eine Toleranz von +/- 10 cm möglich.

2.1.2 Für die Planstraßen A und B gilt:

Planstraße A: Die zulässige Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden (OK FFB EG) liegt bei talseitigen Grundstücken maximal 20 cm und bei zur Straße höherliegenden Grundstücken (hangseitig) maximal 90 cm über der geplanten Oberkante der das jeweilige Grundstück erschließenden Verkehrsfläche (vgl. Ziffer A 2.1.1).

Schemaskizze

Planstraße B: Die zulässige Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden (OK FFB EG) liegt bei maximal 20 cm über der geplanten Oberkante der das jeweilige Grundstück erschließenden Verkehrsfläche (vgl. Ziffer A 2.1.1).

Schemaskizze

2.1.3 Die Traufhöhe wird gemessen von Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (an der Traufseite der Gebäude mit geneigtem Dach) oder dem oberen Abschluss der äußersten Wand (der dem letzten Vollgeschoss bei Gebäuden mit Flachdach (z. B. Dachaufbauten oder massive Brüstungen bei Dachterrassen) in der Gebäudemitte an der Verkehrsfläche zugewandten Außenwand).

Die maximale Traufhöhe ist im Teilbaugebiet WA 1 mit 12,00 m bezogen auf die Oberkante der Schlüklingener Straße (Hohenermittlung siehe 2.1.1) und in den Teilbaugebieten WA 2 und 3 mit 4,0 / 6,00 m als Höchstmaß, bezogen auf die Oberkante Erdgeschossfußboden (OK FFB EG), festgesetzt (vgl. TF 2.1.2).

2.1.4 Die Firsthöhe ist der obere Gebäudeabschluss (OKsm.). Für die Teilbaugebiete der ffz. Nr. WA 2 und WA 3 beträgt das maximal zulässige Firsthöhe 4,00 m über der jeweiligen maximal zulässigen Traufhöhe: (FHmax = THmax + 4,00 m).
Für das Teilbaugebiet der ffz. Nr. WA 1 beträgt die maximal zulässige Firsthöhe 2,5 m über der jeweiligen maximalen Traufhöhe: (FHmax = THmax + 2,5 m).
Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen, Aufzüge, Lüftungsanlagen bleiben unberücksichtigt.

2.1.5 Die festgesetzte Gebäudehöhe in den Allgemeinen Wohngebieten darf durch Anlagen zur Nutzung der Solarenergie (Photovoltaik oder Solarthermie) um maximal 1,5 m überschritten werden.

2.1.6 Außerhalb Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nur zulässig, wenn sie mindestens ihrer jeweiligen Aufständerungshöhe entsprechend von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand abgerückt werden. Aufgeständerte Module sind im Zusammenhang mit Solar-Gründächern (Kombination von PV und Dachbegrünung) ausdrücklich erwünscht.

2.1.6 Notwendige Aufzugsüberfahrten und Dachaufbauten in den Allgemeinen Wohngebieten dürfen die festgesetzte max. Gebäudehöhe maximalnoch um 3,0 m mit einer Tiefe von 10 m überschreiten. Überschreitungen der Gebäudehöhe müssen allseitig mindestens einen Abstand entsprechend der Höhe des Aufbaus zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand aufweisen.

2.2 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

2.2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgarage) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden, sofern diese vollständig unter der Erde liegen und i.S. der Festsetzung A 10.4. dauerhaft extensiv begrünt werden. Ausgenommen hiervon sind Zu- und Abfahrten sowie technische Bauten.

2.3 Geschossflächenzahl

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist die Fläche für Tiefgaragen nicht auf die GFZ anzurechnen.

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten ist die abweichende Bauweise (zulässig: Gebäude in offener Bauweise dürfen eine Länge von 30,0 m nicht überschreiten.

4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

4.1 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Balkone, Loggien und Erker bis zu einer Tiefe von 2,0 m und einer Gesamtbreite von höchstens der Hälfte der Gebäudefront bzw. des Fassadenabschnittes ausnahmsweise überschritten werden, sofern diese nicht in die nach der HBO mindestens vorgeschriebene Tiefe der Abstandsflächen von 3,00 m zur Nachbargrenze hineinreichen.

4.2 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Terrassen bis zu einer Fläche von 20 m² überschritten werden.

5 Mindest- und Höchstmaße für die Größe, Breite oder Tiefe von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

5.1 Auf den Flächen, für die der Bebauungsplan eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zulässt, beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhäuser 340 m² und für Doppelhaushälften 250 m². Die maximale Grundstücksgröße darf bei Einzelhäusern 550 m² und bei Doppelhaushälften 300 m² nicht überschreiten.

5.3 Ausnahmen von den Festsetzungen 5.1 und 5.2 sind zulässig bei Endgrundstücken von Wohnzeilen bzw. Hausgruppen oder bei Grundstücken von Einzelhäusern, wenn das der Grundstückszuschnitt nötig macht, sowie bei Baugrundstücken, auf denen Geschoßwohnungen in Mehrfamilienhäusern errichtet werden.

Von den festgesetzten Höchstmaßen der Baugrundstücke sind weiterhin Ausnahmen zu lässig bei Bildung eines Gemeinschaftsgrundstückes für mehrere Eigentumswohnungen bzw. Eigentumshäuser nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG).

6 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einem Abstand von maximal 6,0 m zur erschließenden Verkehrsfläche zulässig. Garagen und Carports haben einen zwischen Abstand von mindestens 5 m einzuhalten.

7 Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z. B. Gartenhütten, Fahrradständer etc.) dürfen 12 m² je Gebäudeeinheit (Einzelhaus / Doppelhaushälfte /Hauseinheit) und eine Höhe von 3 m nicht überschreiten.

8 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Auf den Flächen, für die der Bebauungsplan eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern bzw. Hausgruppen zulässt (WA 2 + 3), ist auf Baugrundstücken mit einer Grundstücksgröße unter 340 m² nur eine Wohnung zulässig. Bei Grundstücksgrößen von 340 m² und mehr sind maximal zwei Wohnungen zulässig. Ausgenommen hiervon ist WA 1, hier sind Geschosswohnungbau und sonst mehr Wohnungen vorgesehen.

9 Flächen für Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken. (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Absatz 6 BauGB)

9.1 Festgesetzt wird eine Fläche für Anlagen und Einrichtungen zur zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien; hier: Fläche für ein Kalte-Nahwärmenetz. Zulässig sind hier neben dem Einbringen der Nahwärmeleitungen eine Verteilnetzerrichtung für das Kalte-Nahwärmenetz und ein Stromspeicher sowie im Bereich der öffentlichen Grünflächen auch Freiflächen-Fotovoltaikanlagen.

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

10.1 Öffentliche Grünflächen

10.1.1 GF1 - Grünfläche mit Spielplatz: Die als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz" festgesetzten Flächen dienen als Spiel- und Aufenthaltsbereiche für die unterschiedlichsten Altersgruppen. Die Spielbereiche sind so zu gestalten, dass sie für alle Altersgruppen attraktiv sind. Die Spielbereiche sind mit Spielgeräten und Bänke zu versehen. Die Spielbereiche müssen mindestens eine Fläche von 100 m² aufweis