

Gemeinde Eitting

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 für das Gebiet "Am Kittenberg II"

- Entwurf -

Rechtsgrundlagen

Die Gemeinde Eitting erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung den folgenden Bebauungsplan als Satzung.

Dieser Bebauungsplan ersetzt den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 4 sowie dessen 1. und 2. Änderung.

Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil I Planzeichnung
 - Teil II Textliche Festsetzungen
 - Teil III Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
 - Teil IV Verfahrensvermerke
 - Teil V Begründung
- jeweils in der Fassung vom 11.10.2022.

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil I).

Baunutzungsverordnung

Für diese Satzung gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

I Planzeichnung

Planzeichen nach der PlanZVL 90

1. Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches BauGB, §§ 1 bis 15 der BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß

WH Wandhöhe in Metern über Höhenbezugspunkt als Höchstmaß

Bezugspunkt (fertige Höhe der Verkehrsfläche) mit Bezeichnung, z.B. A (444,83 m ü. NHN)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

offene Bauweise

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Landwirtschaft

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrtbereich

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 22 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Kinderspielplatz

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 ab BauGB)

Erhaltung: Bäume

Anpflanzen: Bäume

8. Bauliche Gestaltung

(§ 9 Abs. 4 BauGB)

SD Satteldach

vorgeschriebene Firstrichtung

23°-37° zulässige Dachneigung, z.B. 23-37°

9. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Hinweise

Flurstücke mit Bestandsgebäude

zu beseitigende bauliche Anlagen oder Bauteile

Maßangabe in Metern (z.B. 6,50 m)

Erläuterung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung mit Bezeichnung der Teilbereiche	
GRZ	vorgeschriebene Dachform
zulässige Wandhöhe und Dachneigung	
Anzahl der Wohneinheiten	Bauweise

II Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

- Das Baugebiet wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA, bestehend aus den Teilbereichen WA 1 und WA 2) festgesetzt.
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe sowie
 - Tankstellen
 ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

- Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Grundflächenzahl (GRZ), der höchstzulässigen Anzahl der Vollgeschosse sowie den Festsetzungen zur traufseitigen Wandhöhe (WH) als Höchstmaß. Die Festsetzung erfolgt durch Eintrag in der Planzeichnung.
 - Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen beziehen sich auf den jeweils in der Planzeichnung festgelegten und nachfolgend zugeordneten Höhenbezugspunkt (im DHHN 2016):
 - Höhenbezugspunkt A (444,83 m ü. NHN): St.-Lampert-Straße 25 bis 30a,
 - Höhenbezugspunkt B (445,10 m ü. NHN): St.-Lampert-Straße 32 bis 40,
 - Höhenbezugspunkt C (444,45 m ü. NHN): St.-Lampert-Straße 41 bis 44,

- Höhenbezugspunkt D (444,09 m ü. NHN): St.-Lampert-Straße 16 bis 24,
 - Höhenbezugspunkt E (443,74 m ü. NHN): St.-Lampert-Straße 10 bis 15,
 - Höhenbezugspunkt F (443,21 m ü. NHN): Bergstraße alle Hausnummern,
 - Höhenbezugspunkt G (443,29 m ü. NHN): St.-Lampert-Straße 2 bis 8a,
 - Höhenbezugspunkt H (442,76 m ü. NHN): Erdinger Straße 33,35,35a und St.-Lampert-Straße 1.
- Die traufseitige Wandhöhe (WH) ist das Maß zwischen Höhenbezugspunkt und Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) bezieht sich auf die Baugrundstücke. Diese darf im Allgemeinen Wohngebiet (WA) durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.
 - Zulässig sind folgende Haustypen:
 - Im WA 1 wahlweise:
 - WH 6,0 m, DN 10°-25° (zwei Vollgeschosse) oder
 - WH 4,5 m, DN 23°-37° (zwei Vollgeschosse, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegt).
 - Im WA 2:
 - WH 6,5 m, DN 25°-37° (bis zu drei Vollgeschosse, wobei ein drittes Vollgeschoss im Dachgeschoss liegt).

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt.
- Die Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile, wie z.B. Dachüberstände, Vordächer, Fenster, Balkone, Treppenaufgänge bis zu 1,50 m überschritten werden. Nicht abstandsflächenrelevante bauliche Anlagen, wie z. B. ebenerdige Terrassen sind nach § 23 Abs. 5 BauNVO in den nicht überbaubaren Flächen zugelassen.



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

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

5. Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen bzw. Wohneinheiten zugelassen. In freistehenden Einzelhäusern sind maximal vier Wohnungen bzw. Wohneinheiten zugelassen. Bei Hausgruppen ist die Anzahl der Wohnungen auf eine Wohneinheit je Haus begrenzt.

6. Verkehrsflächen sowie Einfahrten und Anschluss an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 11 BauGB, Art. 81 BayBO)

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden öffentliche Verkehrsflächen und öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.
- Die als öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit "F+R" bezeichneten Flächen dienen vorrangig dem Fuß- und Radverkehr.
- Die Wege, die dem landwirtschaftlichen Wirtschaftsverkehr und als öffentlicher Feldweg dienen, sind als öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Landwirtschaft" festgesetzt.
- An den zur Erdinger Straße gelegenen Baugrundstücken sind entlang der gekennzeichneten Stellen (vgl. Ziffer I.4. in der Legende) keine Ein- und Ausfahrten zugelassen.
- Bei Ein- und Ausfahrten zur Erdinger Straße sind Sichtdreiecke entsprechend der einschlägigen Richtlinien (z. B. Richtlinien zur Anlage von Stadtstraßen - RA St oder Richtlinien zur Anlage von Landesstraßen RAL) zu berücksichtigen. Innerhalb der Sichtdreiecke sind Zäune, Sträucher, Bauvorhaben jeglicher Art und die Lagerung von Baumaterialien nur bis zu einer Höhe von 0,8 m gestattet.
- Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO, Art. 81 BayBO)
 - Garagen und Carports nur auf den mit "Ga / Ca" im Plan gekennzeichneten Flächen und in den Baufenstern zulässig.
 - Garagen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze sind mit durchlaufendem First und Traufe zu errichten.
 - Für Garagen sind Satteldächer mit einer Neigung von max. 20° oder begrünte Flachdächer zulässig.
 - Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellplätzen sind in wasserdurchlässiger Bauweise, beispielsweise als Kiesflächen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge oder Dränpflaster herzustellen.
 - Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO wie Gartenhäuser, Müllhäuser sind bei bis zu einer maximalen Grundfläche von insgesamt 10 m² je Baugrundstück zulässig und dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Nebenanlagen dürfen eine maximale Wandhöhe von 2,5 m nicht überschreiten.

8. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 15, 20, 25 ab BauGB, Art. 81 BayBO)

- Die in der Planzeichnung als "zu erhalten" festgesetzten Einzelbäume sind in ihrem Bestand zu sichern und bei Absterben artengleich und in der Qualität "3 mal verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm" zu ersetzen.
- Für die durch Planzeichen als "neu anzupflanzen" festgesetzten Einzelbäume sind Laubbäume in der Mindestpflanzqualität: Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen. Bei ihrer Anordnung sind geringfügige Abweichungen gegenüber der Planzeichnung zulässig.
- Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke des Allgemeinen Wohngebietes sind zu bepflanzen und durch Ansaat zu begrünen, soweit sie nicht als Geh- und Fahrfächen oder Stellplätze dienen.
- Je 250 m² angefangene Grundstücksfläche des Allgemeinen Wohngebietes ist ein Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind mit Planzeichen festgesetzte Baumpflanzungen und vorhandener Baumbestand einzurechnen.
- Die öffentlichen Grünfläche "Kinderspielplatz" ist entsprechend ihrer Zweckbestimmung zu gestalten. Am Spielplatz ist die Verwendung giftiger Pflanzen unzulässig.

9. Bauliche Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

- Die vorgeschriebene Dachform der Hauptgebäude ist das Satteldach. Deren Firstrichtung ist in der Planzeichnung festgesetzt. Sie sind als symmetrische Satteldächer auszubilden.
- Flachdächer (Dächer bis zu 5° Neigung) sind extensiv zu begrünen. Es ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 10 cm vorzusehen. Dies gilt nicht bei einer Anordnung notwendiger, technischer Anlagen oder Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts.
- Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts sind zulässig, wenn diese in mindestens 0,5 m Abstand zu Dachkanten angebracht sind. Nicht zulässig sind aufgeständerte Anlagen auf Satteldächern und Pultdächern.
- Bei einer Dacheindeckung aus Zink, Kupfer oder Blei sind nur beschichtete Materialien zulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts müssen entspiegelte Oberflächen besitzen.
- Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Die maximale Breite einer Gaube beträgt 2,40 m. Der Abstand zum Giebel muss mindestens 1,20 m, der Abstand untereinander mindestens 1,20 m betragen. Die Summe der Gaubenbreiten je Dachfläche darf maximal 1/2 der Dachlänge betragen.
- Dachüberstände dürfen am Ortgang max. 30 cm, an der Traufe max. 60 cm betragen.
- Doppelhäuser sind profilig ohne Versatz mit gleicher Dachdeckung, gleicher Dachform und Dachneigung auszuführen.
- Als Dachdeckungsmaterial sind nur ziegelrote bis rotbraune oder anthrazitfarbene Dachpfannen zulässig.

10. Einfriedung (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

- Als Einfriedungen sind im Allgemeinen Wohngebiet nur Holzstaketenzäune oder dicht hinterpflanzte Maschendraht- / Gitterzäune ohne Sockel bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig.
- Die Einfriedungen sind mit mind. 10 cm Bodenfreiheit herzustellen.

11. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind vom natürlichen Geländeverlauf abweichende Höhendifferenzen im Gelände als begrünte Böschungen mit einer maximalen Neigung von 1:3 auszuführen. Stützmauern dürfen, sofern diese geländebedingt erforderlich sind, innerhalb der Baugrundstücke nur bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m errichtet werden. Eine Staffelung von Stützmauern ist unzulässig.

III Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Stellplatzsatzung

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist nach der Stellplatzsatzung (Stellplatz- und Garagensatzung) der Gemeinde Eitting in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln. Diese sind nach den Regelungen der Satzung zu gestalten.

2. Denkmalpflege

Bodendenkmale sind meldepflichtig. Vor jeder Baugenehmigung oder Freistellung ist das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, zu informieren. Archäologische Bodenfunde sind der zuständigen Fachbehörde unverzüglich zu melden.

3. Wasserwirtschaft

- Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
- Die Entwässerung erfolgt gemäß der Satzung des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos. Sämtliche Leitungen zur Ableitung von Schmutzwasser der Bauvorhaben sind an die Ortskanalisation vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik erstellt werden.
- Nicht oder nur unbedeutend verschmutztes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern und darf nicht in die Kanäle des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos eingeleitet werden. Rückhalte- und Versickerungsanlagen für Oberflächenwasser sind vom Bauherrn zu erstellen.

Die Bemessung der Anlagen hat nach dem Arbeitsblatt DWA A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" und dem Merkblatt DWA M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) zu erfolgen.

4. Brandschutz

Die Belange und Anforderungen des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu berücksichtigen. Der Brandschutz durch die Feuerwehr ist zu gewährleisten. Feuerwehrzufahrten und -zugänge sind gemäß den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" (Technische Baubestimmung Bayern) herzustellen.

5. Landwirtschaft

Innerhalb des Planungsgebiets können Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen durch die im Umgriff vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe und Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, auftreten. Diese unvermeidbaren Emissionen sind zu dämpfen.

IV Verfahrensvermerke

- Der Beschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Eitting am 11.10.2022 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom _____ wurde mit Begründung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
- Der Gemeinderat Eitting hat mit Beschluss vom _____ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Eitting, (Siegel) Reinhard Huber
Erster Bürgermeister

- Die ortsübliche Bekanntmachung über den Erlass des Bebauungsplanes erfolgte am _____, dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom _____ in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Eitting, (Siegel) Reinhard Huber
Erster Bürgermeister



Gemeinde Eitting

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 für das Gebiet "Am Kittenberg"

Entwurf



M 1 : 5.000

