

**Markt Leuchtenberg, Lkr. Neustadt an der Waldnaab**

**2. Änderung  
Bebauungsplan „Leuchtenberg-Süd“  
in Leuchtenberg**



**Textliche Festsetzungen**

**Planfassung vom 19.04.2021**

**Verfasser:**



**Architektur- und Ingenieurbüro**

**Schultes GmbH**

Am Sauerbrunnen 1, 92655 Grafenwöhr

Tel. 09641/931920-0 – Fax. 09641/931920-99

## **INHALT**

### **A) Präambel**

- |                      |   |
|----------------------|---|
| 1. Satzungsbeschluss | 4 |
| 2. Rechtsgrundlagen  | 4 |

### **B) Bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

- |   |    |
|---|----|
| 3. Art der baulichen Nutzung                                  | 5  |
| 4. Maß der baulichen Nutzung                                  | 5  |
| 5. Bauweise   | 6  |
| 6. Baulinien und Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen   | 6  |
| 7. Stellung der baulichen Anlagen                             | 6  |
| 8. Flächen für Nebenanlagen, sowie Garagen                    | 6  |
| 9. Stellplätze  | 6  |
| 10. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen                        | 7  |
| 11. Baukörper   | 7  |
| 11.1    Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten                  | 7  |
| 11.2    Dachüberstand, Dacheindeckung                         | 7  |
| 11.3    Abstandsflächen                                       | 7  |
| 11.4    Regelschnitte   | 8  |
| 12. Besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen | 10 |
| 13. Einfriedungen   | 10 |
| 14. Auffüllungen und Abgrabungen                              | 11 |

### **C) Nachrichtliche Übernahmen**

- |                    |    |
|--------------------|----|
| 15. Bodendenkmäler | 11 |
|--------------------|----|

### **D) Hinweise**

- |                             |    |
|-----------------------------|----|
| 16. Schutz des Mutterbodens | 11 |
| 17. Bodenversiegelung       | 12 |
| 18. Bepflanzung             | 12 |
| 19. Planunterlagen          | 12 |

20. Altlasten	11
21. Grundwasser	12
22. Abfall- und bodenschutzrechtliche Anforderungen	12
23. Müllbeseitigung	12
<b>24. Verfahrensvermerk Bebauungsplan</b>	<b>13</b>

## **A) Präambel**

### **1. Satzungsbeschluss**

Der Markt Leuchtenberg beschließt auf Basis nachfolgender Rechtsgrundlagen diesen Bebauungsplan als Satzung.

### **2. Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) BayRS 2132-1-I, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

## B) Bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

*Nachstehende Festsetzungen gelten ausschließlich innerhalb des dargestellten Geltungsbereichs zur 2. Änderung, anstelle der bisherigen Festsetzungen im Bebauungsplan „Leuchtenberg-Süd“, in der Fassung vom 09.01.1986, bzw. der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Leuchtenberg-Süd“, in der Fassung vom 28.10.1999 (Stand 1. Änderung).*

*Außerhalb des Geltungsbereichs zur 2. Änderung gelten die bisherigen Festsetzungen im Bebauungsplan „Leuchtenberg-Süd“, in der Fassung vom 09.01.1986, bzw. der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Leuchtenberg-Süd“, in der Fassung vom 28.10.1999 (Stand 1. Änderung) unverändert weiter.*

### 3. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

WA                                      Allgemeines Wohngebiet

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

### 4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21 BauNVO)

**Festgesetzt wird:**

GRZ 0,35                                Grundflächenzahl, max. 0,35

GFZ 0,6                                    Geschossflächenzahl max. 0,6

III                                         Zahl der Vollgeschosse , max. 3

Zulässig sind Einzelhäuser mit max. 3 Vollgeschossen, gemäß der Ausweisung im Bebauungsplan.

Als Höhenlage wird folgendes festgesetzt:

für **Parzellen 1 – 3:**

die Erdgeschoss-Fertigfußbodenoberkante (OK FFB EG) mit **max. 0.50 m über** der Höhe des Fahrbahnrandes (FBR) der **Verkehrsfläche** (OK FBR, **Planstraße A**). Gemessen wird in der Mittelachse des Hauptgebäudes zwischen OK FFB EG und OK FBR der zugewandten Straßenseite.

für die **Parzellen 4 – 7:**

die Erdgeschoss-Fertigfußbodenoberkante (OK FFB EG) mit **max. 0.50 m über** der Höhe des **Urgeländes**. Gemessen wird zwischen OK FFB EG und OK Urgelände an der Außenwand der Gebäudeseite, bei welcher das Urgelände den höchsten Verlauf hat, am höchsten Punkt des Urgeländes.

Die traufseitige Wandhöhe beträgt bei Gebäuden mit Sattel-, Zelt-, Krüppelwalm- und Walmdächern max. 7.20 m.

Bei Gebäuden mit Pultdächern beträgt die traufseitige Wandhöhe max. 8,20 m und die firstseitige Wandhöhe max. 7,20 m. Bei Gebäuden mit Flach- und Flach geneigten Dächern beträgt die Wandhöhe max. 7,20 m.

Die Wandhöhe ist das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Die festgesetzten Wandhöhen gelten nicht im Bereich von zulässigen Lichthöfen und Terrassen. Hier erhöhen sich die jeweils zulässigen Wandhöhen um das Maß der jeweils zusätzlich zulässigen Abgrabung.

Auf den Parzellen 1 – 3 darf bei Grenzgaragen im Sinne der BayBO die Höhe der talseitigen Wand und die Wandhöhe an der Grundstücksgrenze bis zu 6 m betragen. Gleichzeitig darf die Wandhöhe max. bis 3,20 m über die Straßenoberkante reichen. Das maßgebende Straßenniveau ist der Schnittpunkt der Grenze an der angebaut wird mit dem Schnittpunkt des angrenzenden Straßenrandes.

Die max. zulässige Firsthöhe beträgt bei Gebäuden mit Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächern 9,50 m über OK FFB EG. Bei Gebäuden mit Flachdach beträgt die max. Firsthöhe 8,70 m über OK FFB EG.

Flachdächer mit 3 Geschossen sind nur dann zulässig, wenn das oberste Geschoss (Dachaufbau, Staffelgeschoss) an den langen Gebäudeseiten beidseitig mindestens 1,50 m, an den kurzen Gebäudeseiten beidseitig mindestens 2,50 m gegenüber der Dach- bzw. Grundfläche des darunter liegenden Geschosses zurückbleibt und gleichzeitig die Grundfläche des obersten Geschosses max. 50 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses beträgt.

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



nur Einzelhäuser zulässig

#### 6. Baulinien und Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen.

Die zeichnerisch dargestellten Baugrenzen wirken ober- wie unterirdisch.

#### 7. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Hauptausrichtung der Gebäude (Bezug Außenwände) ist analog der im Bebauungsplan auf den jeweiligen Parzellen dargestellten Bebauung vorzunehmen. Eine Abweichung dieser Hauptausrichtung ist max. bis 10° möglich. Zur Firstrichtung wird keine verbindliche Festsetzung getroffen.

#### 8. Flächen für Nebenanlagen, sowie Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Der Standort von Garagen, bzw. Carports ist, soweit nachfolgend nicht ausdrücklich ausgeschlossen, frei wählbar; Ein Garagen- bzw. Carportvorfeld zur öffentlichen Verkehrsfläche hin von mind. 5,0 m ist einzuhalten.

#### 9. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

Stellplätze sind nach den Vorgaben der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) zu errichten. Darüber hinaus ist ein weiterer Stellplatz pro Wohneinheit zu errichten.

Pro Wohnhaus sind hierbei, unabhängig der Anzahl der Wohneinheiten mindestens 3 Stellplätze zu errichten.

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

Die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen wird mit max. 3 Wohnungen je Gebäude festgesetzt.

## 11. Baukörper (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

### 11.1 Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten

Im Baugebiet sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Pult-, Zelt-, Flach und flach geneigte Dächer zulässig.

Folgende Dachneigungen werden festgesetzt:

Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer	18° - 45°
Pult-, und Zeltdächer	10° - 22°
Flachdächer	0° - 3,5°
Flach geneigte Dächer	4° - 10°

Dachgauben sind bei Haupt- und Nebengebäuden nur bei Dächern mit Dachneigungen  $\geq 35^\circ$  zulässig. Dachgauben sind mit einem seitlichen Mindestabstand von mind. 2,00 m zu planen. Gemessen wird der Mindestabstand zwischen Dachrand des Hauptgebäudes und Gaube. Die Gesamtbreite aller Gauben je Dachseite darf max. 50 % der zugeordneten Firstlänge betragen. Die konstruktive Bauhöhe der Gauben darf max. 2,50 m betragen.

Zulässig sind Schleppegauben und stehende Gauben, jedoch nicht beide Typen an einem Gebäude.

An- und Ausbauten sind zulässig, wenn sie dem Gesamtkörper ein- und untergeordnet sind, max. zulässig unter 1/2 der zugehörigen Wandlänge.

### 11.2 Dachüberstand, Dacheindeckung

Der Dachüberstand darf an der Traufe waagrecht gemessen 0.70 m und am Ortsgang 0.40 m nicht überschreiten. Bei Pult- und flach geneigten Dächern ist ein firstseitiger Dachüberstand von max. 70 cm zulässig. Der Dachüberstand bei Flachdächern wird auf max. 40 cm begrenzt. Die Dachrinne bleibt bei der Ermittlung der Dachüberstände unberücksichtigt.

Dacheindeckungen aller Art, in roten, braunen, schwarzen oder grauen Farbtönen aus matt engobierten, nicht reflektierenden Eindeckungen sind zulässig.

Bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern sind zudem Kiesdächer, Foliendächer, Bitumendeckungen oder begrünte Dächer zugelassen.

Sofern Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung zum Einsatz kommen, sind diese nur mit einer geeigneten Beschichtung zu verwenden, um eine Auswaschung von Schwermetallen in das Niederschlagswasser zu vermeiden.

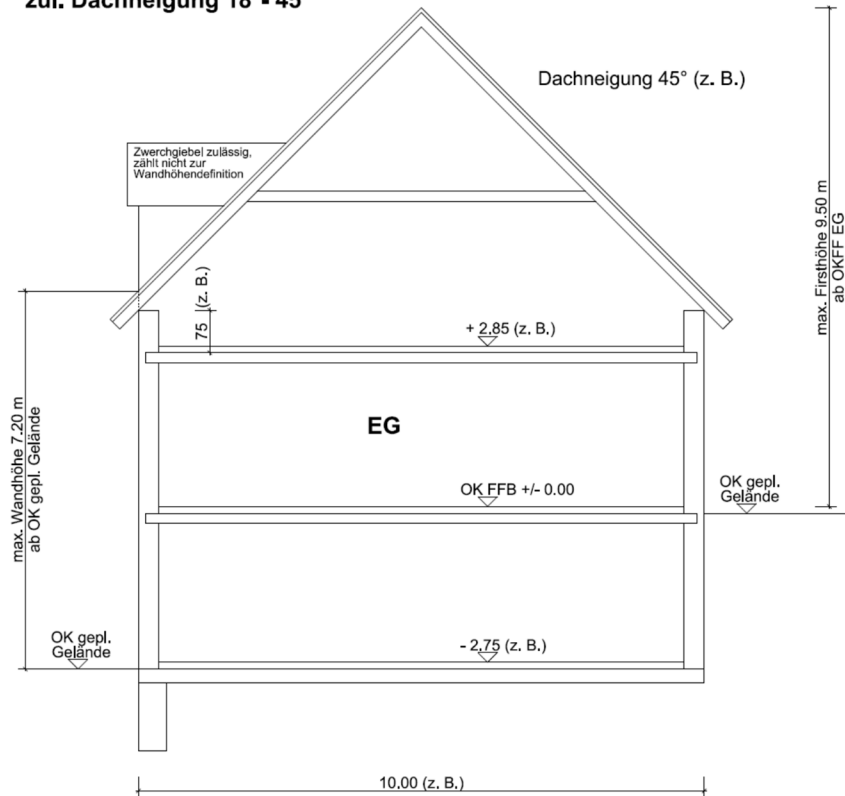
Zur Vermeidung von Blendwirkungen werden darüber hinaus Metaldächer nur in matter Beschichtung zugelassen.

### 11.3 Abstandsflächen

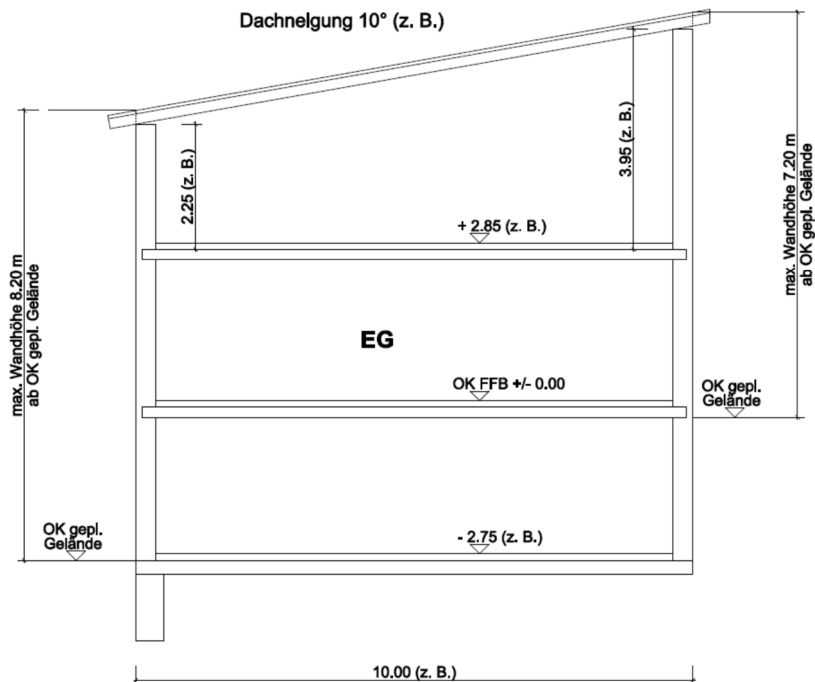
Die Abstandsflächen innerhalb der bebaubaren Flächen regeln sich nach BayBO.

11.4 Regelschnitte

**Beispiel 1:**  
Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdach  
zul. Dachneigung 18°- 45°

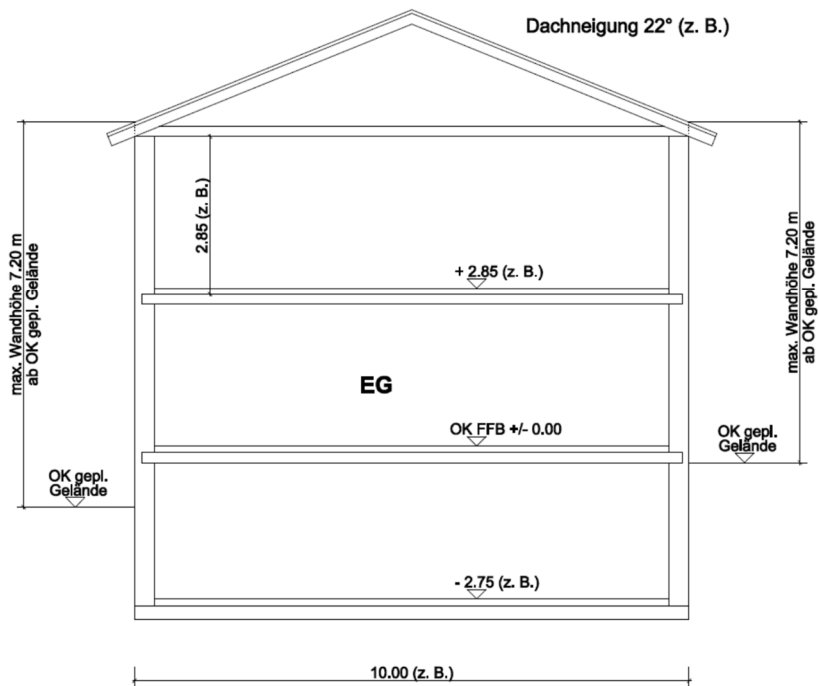


**Beispiel 2:**  
Pultdach  
zul. Dachneigung 10°-22°

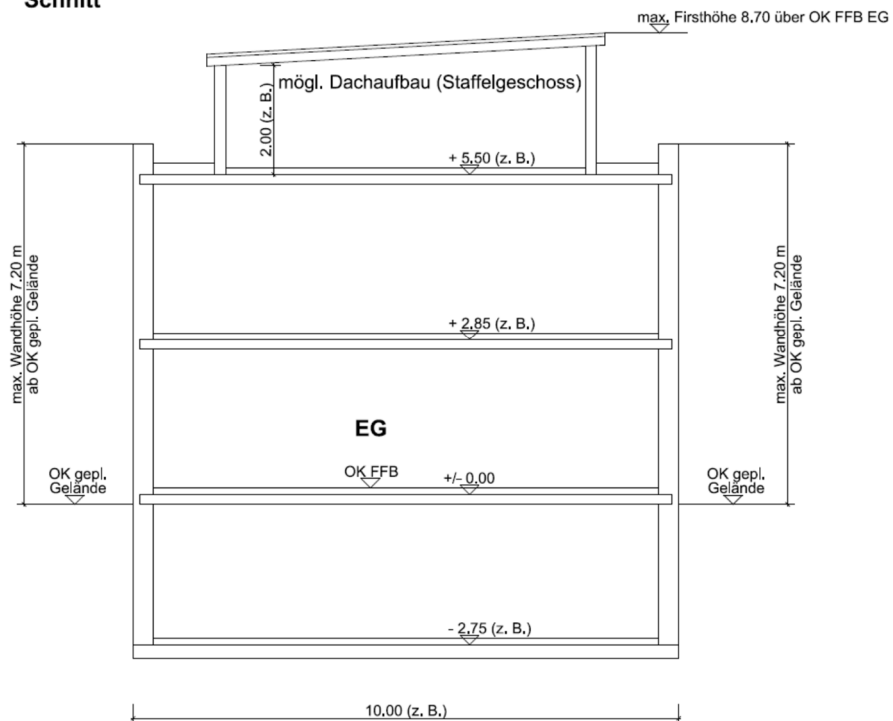




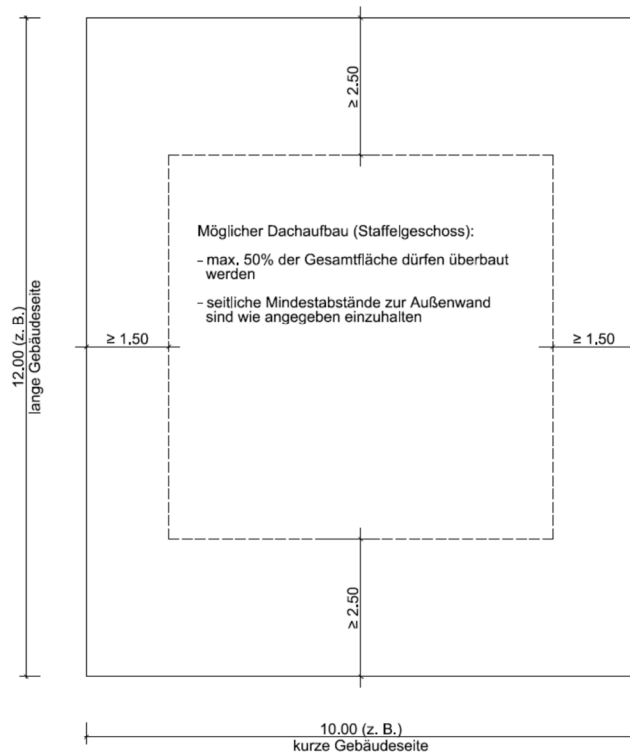
**Beispiel 3:  
Zeltdach (Toskanastil)  
zul. Dachneigung 10°-22°**



**Beispiel 4:  
Flachdach  
Schnitt**



**Beispiel 4:  
Flachdach  
Draufsicht**



**12. Besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)**

Soweit bauliche Anlagen, in welchen sich Personen aufhalten können, sich innerhalb der im Plan dargestellten Fläche befinden, sind diese durch geeignete Konstruktion so herzustellen, dass ein Einsturz oder Teileinsturz infolge knickender oder fallender Bäume und/oder Äste aus dem angrenzend vorhandenen Wald wirkungsvoll vermieden wird. Dies gilt insbesondere auch für die notwendigen Dachkonstruktionen.

**13. Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)**

Einfriedungen sind ausschließlich in Form von Hecken, Sträuchern und sockellosen Zäunen zulässig.

Die maximale Höhe von Zäunen darf 1,20 m nicht überschreiten.

Stützmauern auf der Grundstücksgrenze sind nur im Bereich von Garagenzufahrten gestattet. Die max. Ansichtshöhe der Stützmauer wird auf 1,50 m begrenzt.

**14. Auffüllungen und Abgrabungen (örtliche Bauvorschrift)**

Auffüllungen und Abgrabungen werden auf max. 1,50 m begrenzt. Das Gelände ist im Bereich der Grundstücksgrenzen an den natürlichen Verlauf anzupassen.

Im Bereich von Lichthöfen und Terrassen sind Abgrabungen mit einer Grundfläche von insgesamt max. 30 m<sup>2</sup> darüber hinaus bis max. 20 cm unter OK Fertigfußboden des untersten Geschosses zulässig. Böschungflächen zählen hierbei nicht zur Grundfläche der Abgrabung.

## C) Nachrichtliche Übernahmen

### 15. Bodendenkmäler

Es wird auf die Meldepflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

## D) Hinweise

### 16. Schutz des Mutterbodens

„Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.“ [§ 202 BauGB]

### 17. Bodenversiegelung

Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind nach Möglichkeit in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen. Die Versickerung wassergefährdender Oberflächenwasser ist hierbei unzulässig.

### 18. Bepflanzung

Für herzustellende Bepflanzungen innerhalb privater Flächen/Gärten sind heimische, standortgerechte Pflanzen und Gehölze zu verwenden.

### 19. Planunterlagen

Den Planunterlagen für die Baueingabe sind Geländeschnitte mit Angaben der Höhenkoten in Metern über der Straßenoberkante, bzw. über Urgelände beizugeben; ebenso die Höhe der Erdgeschoss-Fußbodenoberkante in Metern über der Straßenoberkante, bzw. über Urgelände.

### 20. Altlasten

Informationen über Altlasten oder Verdachtsflächen im Baugebiet liegen derzeit nicht vor. Ob derzeit ggf. geplant ist, bei der Fortschreibung des Katasters Flächen aufzunehmen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, ist beim zuständigen Landratsamt zu erfragen.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass auch auf Grundstücken, die nicht im Altlastenkataster erfasst sind, Altlasten vorhanden sein können. Sollten deshalb bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

## **21. Grundwasser**

Sofern Grundwasser anstehen, sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern.

Auf die Anzeigepflicht bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen wird hingewiesen.

## **22. Abfall- und bodenschutzrechtliche Anforderungen**

Bei Abgrabungen bzw. bei Aushubarbeiten anfallendes Material sollte möglichst in seinem natürlichen Zustand vor Ort wieder für Baumaßnahmen verwendet werden. Bei der Entsorgung von überschüssigem Material sind die Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und ggf. des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten. Soweit für Auffüllungen Material verwendet werden soll, welches Abfall i. S. d. KrWG ist, sind auch hier die gesetzlichen Vorgaben zu beachten. Z. B. ist grundsätzlich nur eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung, nicht aber eine Beseitigung von Abfall zulässig. Außerdem dürfen durch die Auffüllungen keine schädlichen Bodenveränderungen verursacht werden.

Auf Verlangen des Landratsamtes müssen insbesondere die ordnungsgemäße Entsorgung von überschüssigem Material und die Schadlosgkeit verwendeten Auffüllmaterials nachgewiesen werden können.

## **23. Müllbeseitigung**

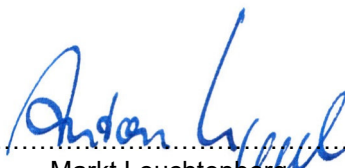
Ein direktes Anfahren der Parzellen 4, 5, 6 und 7 mit Müllfahrzeugen ist wegen geltender Unfallverhütungsvorschriften nicht möglich. Insofern sind die Abfallbehälter von den Bewohnern/Anschlusspflichtigen selbst zu den von den Abfallfahrzeugen nächstgelegenen erreichbaren Standorten zur Bereitstellung/Abholung zu verbringen.

## E) Verfahrensvermerk Bebauungsplan

1. Der Marktrat hat in der Sitzung vom 28.05.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.01.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.02.2021 bis 22.03.2021 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.01.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.02.2021 bis 22.03.2021 öffentlich ausgelegt.
4. Die Markt Leuchtenberg hat mit Beschluss des Marktrates vom 19.04.2021 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.04.2021 als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde am 21.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
5. Der Bebauungsplan ist somit am 21.04.2021 in Kraft getreten.

**Festsetzung, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Verfahrensvermerke sind Bestandteil der Satzung über die 2. Änderung Bebauungsplan „Leuchtenberg-Süd“ in der Fassung vom 19.04.2021.**

Leuchtenberg, den 21.04.2021

  
.....  
Markt Leuchtenberg  
Kappl, 1. Bürgermeister

