

Markt Leuchtenberg, Lkr. Neustadt an der Waldnaab

**Bebauungsplan „Am Pfarrhäusl II“
in Leuchtenberg**



Textliche Festsetzungen

Vorentwurf vom 20.07.2020

Verfasser:



Architektur- und Ingenieurbüro

Schultes GmbH

Am Sauerbrunnen 1, 92655 Grafenwöhr

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

Hinweise zum Verfahrensstand sind im nachfolgenden kursiv dargestellt!

Bearbeitungsstand: 21.08.2020

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 | 7 |
| 9. Stellplätze | 7 |
| 10. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen | 7 |
| 11. Baukörper | 7 |
| 11.1 Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten | 7 |
| 11.2 Dachüberstand, Dacheindeckung | 7 |
| 11.3 Abstandsflächen | 8 |
| 11.4 Regelschnitte | 8 |
| 12. Einfriedungen | 11 |
| 13. Auffüllungen und Abgrabungen | 11 |

C) Nachrichtliche Übernahmen

- | | |
|--------------------|----|
| 14. Bodendenkmäler | 11 |
|--------------------|----|

D) Hinweise

- | | |
|-----------------------------|----|
| 15. Schutz des Mutterbodens | 11 |
| 16. Bodenversiegelung | 11 |
| 17. Bepflanzung | 11 |
| 18. Planunterlagen | 11 |

19. Altlasten	12
20. Grundwasser	12
21. Müllbeseitigung	12
E) Verfahrensvermerk Bebauungsplan	13

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).

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 § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408).

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

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

WA Allgemeines Wohngebiet

Ausdrücklich nicht zugelassen werden Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe) und § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke).

Nicht zugelassen wird die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Bebauung mit

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe
- Nr. 5 Tankstellen.

Nur in einzelnen Räumen und nur in untergeordneter Form werden ausnahmsweise zugelassen:

- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

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 und 5:**

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

für **Parzellen 2, 7, 8, 11 und 12:**

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

für **Parzellen 4 und 6:**

die Erdgeschoss-Fertigfußbodenoberkante (OK FFB EG) mit **max. 0.50 m über** der Höhe 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 **Parzellen 9 und 10:**

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

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.

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 zurück bleibt 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)

o Offene Bauweise



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.

Nebenanlagen und Garagen sind, soweit nachfolgend nicht ausdrücklich ausgeschlossen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Das Nähere regelt Ziffer 8.

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

Die Richtung der Außenseite der Gebäude ist entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan vorzunehmen. 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 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	22° - 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. des Einfachen einer Gaubenbreite zu planen. 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 Schleppgauben 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.

Dacheindeckungen aller Art, in roten 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.

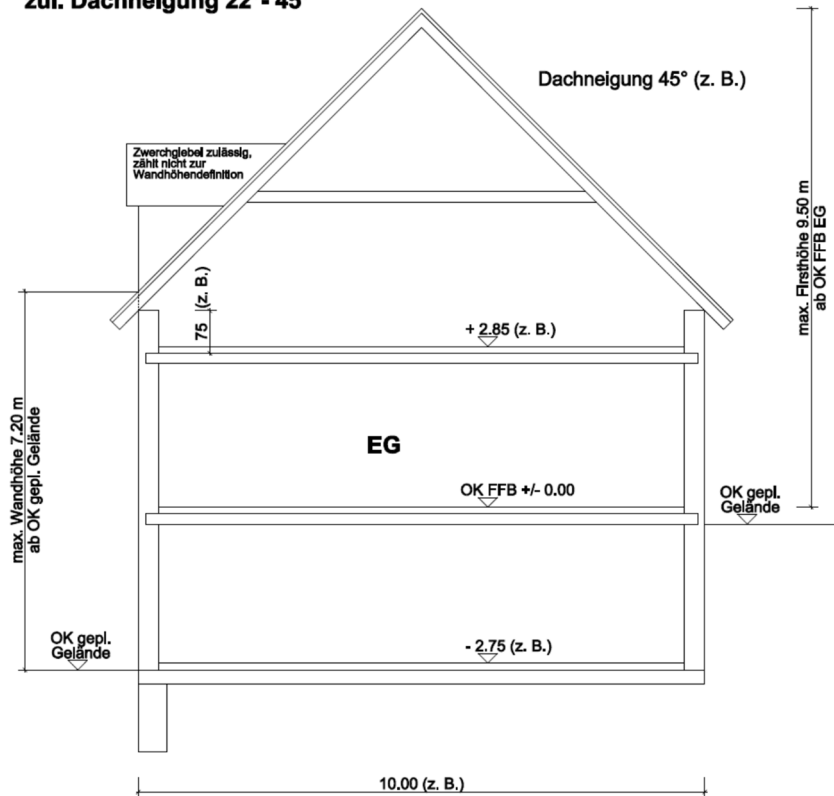
Zur Vermeidung von Blendwirkungen werden darüber hinaus Metaldächer nur in matter Beschichtung zugelassen.

11.3 Abstandsflächen

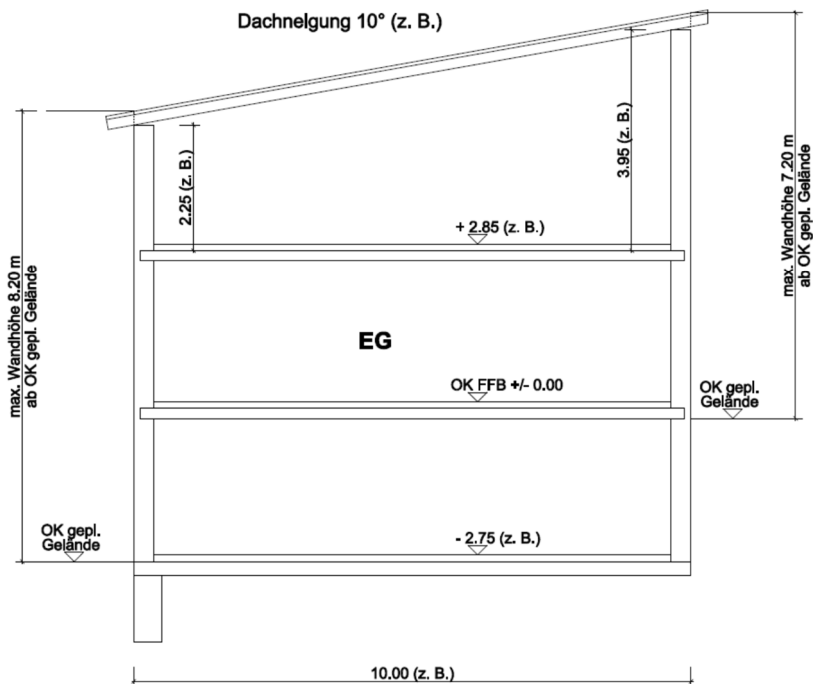
Die Abstandsflächen innerhalb der bebaubaren Flächen regeln sich nach Art. 6 BayBO in der aktuellen Fassung.

11.4 Regelschnitte

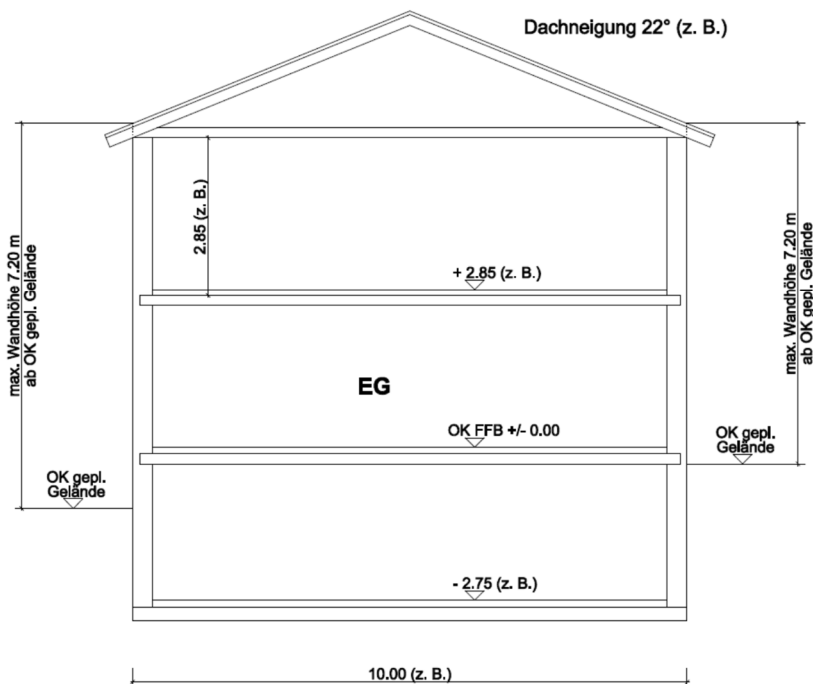
**Beispiel 1:
Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdach
zul. Dachneigung 22°- 45°**



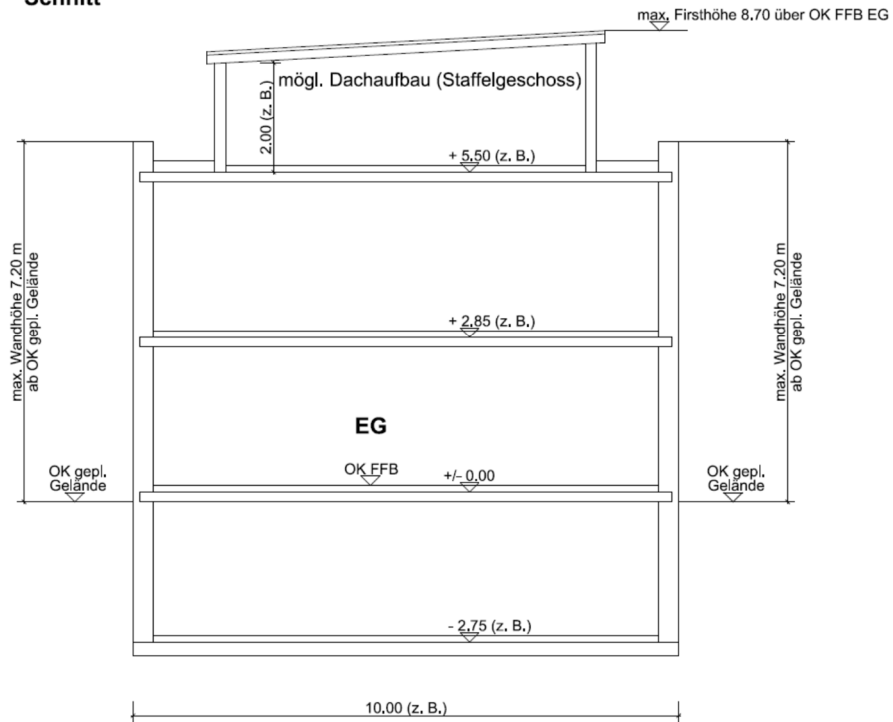
**Beispiel 2:
Pultdach
zul. Dachneigung 10°-22°**



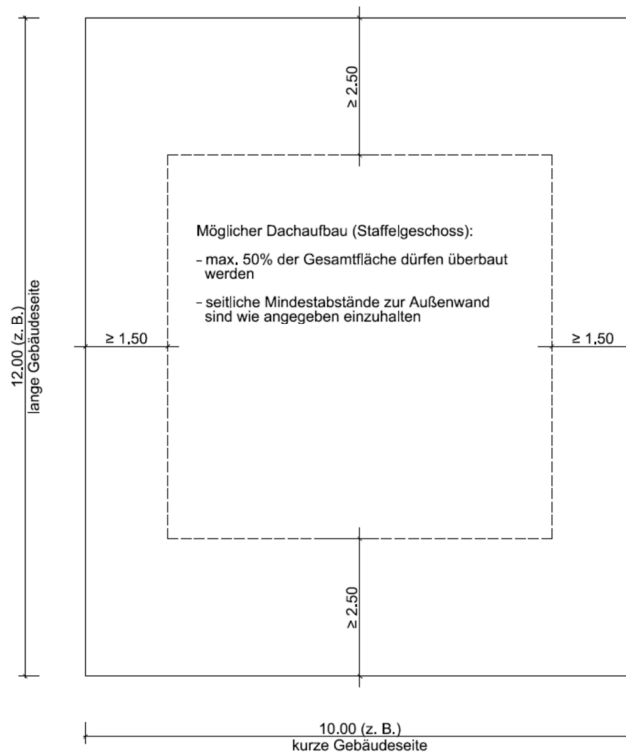
**Beispiel 3:
Zeltdach (Toskanastil)
zul. Dachneigung 10°-22°**



**Beispiel 4:
Flachdach
Schnitt**



**Beispiel 4:
Flachdach
Draufsicht**



12. Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Einfriedungen sind ausschließlich in Form von Hecken, Sträuchern und Zäunen mit max. 30 cm hohen Sockel und Mauern zulässig.

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

13. Auffüllungen und Abgrabungen (örtliche Bauvorschrift)

Auffüllungen und Abgrabungen werden auf max. 1,00 m begrenzt.

Im Bereich von Lichthöfen und Terrassen sind Abgrabungen mit einer Grundfläche von insgesamt max. 30 m² darüber hinaus bis max. 20 cm unter OK Fertigfußboden des untersten Geschosses zulässig. Böschungsflächen zählen hierbei nicht zur Grundfläche der Abgrabung.

C) Nachrichtliche Übernahmen

14. Bodendenkmäler

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

D) Hinweise

15. 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]

16. Bodenversiegelung

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

17. Bepflanzung

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

18. 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.

19. 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.

20. Grundwasser

Sofern Grundwasser ansteht, 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.

21. Müllbeseitigung

Ein direktes Anfahren der Parzelle 4, 6, 9 und 10 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 11.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.07.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
3. Der Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.07.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
4. Die Markt Leuchtenberg hat mit Beschluss des Marktrates vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
5. Der Bebauungsplan ist somit am in Kraft getreten.

Festsetzung, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Verfahrensvermerke sind Bestandteil der Satzung über den Bebauungsplan „Am Pfarrhäusl II“ in der Fassung vom

Leuchtenberg, den

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

(Siegel)

Grafenwöhr, den 20.07.2020

.....
Architektur- & Ingenieurbüro
Schultes GmbH