

# Verbindlicher Bauleitplan

mit integriertem Grünordnungsplan

## Nr. 50 „An der Obermühlstraße“

Textliche Festsetzungen und Hinweise

(Teile B & C)



**MARKT SCHIERLING**

Erster Bürgermeister Christian Kiendl

Rathausplatz 1

84069 Schierling



Fassung: 26.03.2019

Verfahren nach §§ 3(1), 4(1) BauGB

**Planverfasser:**

**BERNHARD BARTSCH** ■ DIPL. ING. (FH)

STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

ADRESSE: BERGSTRASSE 25  
93161 SINZING  
TEL: 0941 463 709 - 0  
E-MAIL: [INFO@B-BARTSCH.DE](mailto:INFO@B-BARTSCH.DE)  
WEB: [WWW.B-BARTSCH.DE](http://WWW.B-BARTSCH.DE)

Sinzing, den .....

## Teil B: Textliche Festsetzungen

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

#### 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO:

Allgemeine Wohngebiete dienen gem. § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen.

Im WA sind zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind:

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Die weiteren nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Räume für freie Berufe i.S.d. § 13 BauNVO sind zulässig.

#### 1.1.2 Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO

Im Mischgebiet sind zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die weiteren nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Räume für freie Berufe i.S.d. § 13 BauNVO sind zulässig.

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung

### 1.2.1 Zulässige Grundfläche (§ 23 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen in der Planzeichnung (Teil A) nicht geringere Werte ergeben, sind die in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahlen (**WA: GRZ 0,4, MI: GRZ 0,6**) als Höchstmaß zulässig.

### 1.2.2 Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

#### Vollgeschosse

Im WA und MI sind bei Hauptgebäuden max. 2 Vollgeschosse zulässig.

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Es gelten die Regelungen der BayBO, insbesondere Art. 83 Abs. 7.

Definition Vollgeschoss gem. Art. 83 Abs. 7 BayBO in der aktuellen Fassung:

*„Soweit § 20 Abs. 1 BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit Art. 2 Abs. 5 in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung fort.*

*Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlich oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.*

*Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegen als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“*

## 1.3 Höhenlagenfestsetzung der Hauptgebäude

Festsetzungen zur minimal und maximal zulässigen Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK min.) der baulichen Anlagen (Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude) werden im Zuge des weiteren Verfahrens ergänzt.

Vorgesehen ist eine EFOK-Regelung bezogen auf das hergestellte, nächstliegende Höhenniveau der bestehenden Erschließungsstraßen.

## 1.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung (Teil A) durch Baugrenzen festgesetzt.

Für das **MI** wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Für das **WA** wird eine abweichend-offene Bauweise festgesetzt. Abweichung: Die Gebäude werden gemäß offener Bauweise mit Grenzabstand errichtet, allerdings wird die maximale Gebäudelänge auf **18,0 m** festgesetzt.

Im WA und MI sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die Vorgaben über Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung sind einzuhalten.

### **1.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Nebengebäude und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauGB können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen werden.

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, sind oberirdische Nebengebäude und Nebenanlagen nicht zulässig.

### **1.6 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind oberirdische bauliche Anlagen nicht zulässig. Eine Veränderung des vorhandenen Geländes durch Auffüllung oder Aufschüttung ist nicht zulässig. Einfriedungen sind innerhalb dieser Flächen ohne Sockel in Form von Hecken, senkrechten Lattenzäunen und Maschendrahtzäunen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

### **1.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die bestehende Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

Die Lage ist der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

### **1.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude beträgt 5 Wohnungen.

### **1.9 Immissionsschutz**

Die im Plan gekennzeichneten Bereiche sind nach DIN 4109 den jeweiligen Lärmpegelbereichen II und III zuzuordnen.

Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für die betreffenden Fassaden das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf.  $R'_{w,res}$  gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Lärmpegelbereich	erf. $R'_{w, res}$ <i>Aufenthaltsräume in Wohngebäuden</i>	erf. $R'_{w, res}$ <i>Büroräume u. ä.</i>
II	30 dB	30 dB
III	35 dB	30 dB

Bei ausgebauten Dachgeschossen mit darunter liegenden schutzbedürftigen Räumen gilt für das Dach dasselbe Gesamtschalldämm-Maß wie für die meistbelastete Fassade.

Das erforderliche Schalldämmmaß von Fenstern für die schutzbedürftigen Fassadenseiten bemisst sich nach Tab. 7 und Formel 33 der DIN 4109.

Die Festlegung der Schallschutzklassen für die Fenster ist gemäß VDI 2719 zu bestimmen.

Sollten schutzbedürftige Räume nur auf lehmzugewandte Seiten ausgerichtet oder belüftet werden können, wird der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen festgesetzt.

Die Schallleistung für Wärmepumpen wird auf weniger als 50 dB(A) festgesetzt; Abstand zur jeweiligen benachbarten Baugrenze mindestens 7 m

Im Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 nachzuweisen

## **1.10 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art 81 BayBO)**

### **1.10.1 Dächer**

Im Geltungsbereich sind nur die in der Planzeichnung (Teil A) angegebenen Dachformen und Dachneigungen für die Hauptbaukörper zulässig.

Nebenbaukörper können auch in abweichender Dachform und -neigung ausgeführt werden. Tonnendächer sind hierbei unzulässig.

Als Dacheindeckung sind nur Dachsteine und Dachpfannen in den Farben ziegelrot bis braun oder hellgrau bis anthrazit aus Ziegel oder Betonstein zulässig.

Spiegelnde oder stark reflektierende Dachmaterialien sind nicht zulässig.

Ausgenommen hiervon sind technische Anlagen zur solaren Energiegewinnung.

### **1.10.2 Dachaufbauten und Querbauten**

Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung, wie z.B. Kamine und Lüftungsanlagen, sind abschnittsweise zusammenzufassen und können ausnahmsweise zugelassen werden.

Je Dachseite ist ausschließlich eine Gaubenform zulässig.

Im WA sind Zwerchgiebel und Dachgauben mit einer maximalen additiven Gesamtbreite von  $\frac{1}{3}$  der Hauptgebäuelänge je Dachseite ab einer Dachneigung von  $38^\circ$  zulässig, sie müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zu den Ortgängen und untereinander aufweisen.

Ferner müssen die Firse der Zwerchgiebel und Dachgauben mit einem Mindestabstand von 1,00 m zum Hauptfirst, vertikal gemessen zwischen der Oberkante Hauptfirst und der Oberkante Giebel- oder Gaubenfirst, aufweisen.

Ausgenommen hiervon sind dachneigungsgleiche Anlagen zur technischen Nutzung von Sonnenenergie.

### **1.10.3 Wandhöhen und Firsthöhen**

Die zulässigen Wand- und Firsthöhen sind in der Nutzungsschablone der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

Die Wandhöhe wird gemessen zwischen der EFOK (fertige Fußbodenoberkante des Erdgeschosses) und dem Schnittpunkt der jeweiligen Außenwand mit der Dachhaut/Attika .

Die Firsthöhe wird gemessen zwischen der EFOK und der Oberkante der Dachhaut.

Für den Bautyp Split-Level wird die Wandhöhe gemessen zwischen der gedachten horizontalen Verlängerung der hergestellten niedrigeren Erdgeschossfußbodendeckenoberkante (EFOK) zur Außenwand und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

### **1.10.4 Baukörperlänge**

Im allgemeinen Wohngebiet beträgt die maximal zulässige Länge der oberirdischen Baukörper bei Einzel- und Doppelhäusern 18,0 m, davon je Doppelhaushälfte max. 9,0 m. Die Schmalseite der Gebäude darf maximal 4/5 der Länge der Längsseite betragen.

### **1.10.5 Garagen, Nebengebäude, Stellplätze, Hofflächen**

Bei Garagen ist die maximal zulässige Wandhöhe (bei geneigten Dächern) sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe (bei Flachdächern) mit 3,00 m, die maximal zulässige Firsthöhe (bei geneigten Dächern) mit 4,25 m festgesetzt.

Die Wandhöhe wird gemessen zwischen der GOK (fertige Fußbodenoberkante der Garage) und dem Schnittpunkt der jeweiligen Außenwand mit der Dachhaut/Attika .

### **1.10.6 Geländegestaltung**

Die bestehenden Geländehöhen sind an den Grenzen des Geltungsbereiches einzuhalten.

Festsetzungen zu Abgrabungen und Aufschüttungen werden ggf. im weiteren Verfahren ergänzt.

### **1.10.7 Fassadenöffnungen unmittelbar über dem Gelände**

Öffnungen im unmittelbaren Bereich des Geländes, Kellerlichtschächte und Eingänge müssen zum Schutz vor Oberflächenwasser wasserdicht ausgebildet werden oder so über der Geländeoberfläche angebracht sein, dass kein Oberflächenwasser eindringen kann.

### **1.10.8 Einfriedungen**

Einfriedungen sind als Zäune oder Hecken mit einer max. Höhe von 1,20 m zulässig.

### **1.10.9 Oberirdische Versorgungsleitungen**

Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

## 1.11 Grünordnerische Festsetzungen

Anlagen zur Niederschlagswasserbehandlung sind auf den Baugrundstücken gem. § 14 BauNVO zulässig, nach § 23 Abs. 5 BauNVO können Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Im Geltungsbereich ist die Abgabe von Niederschlagswasser bis zu einer Menge von 0,4 Liter/Sekunde je 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche an den Niederschlagswasserkanal der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

### 1.11.1 Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b u. Abs. 6 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die bestehenden Gehölze dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen, d.h. ohne regelmäßigen Formschnitt.

### 1.11.2 Nicht überbaute Flächen auf privaten Grundstücken, Grünflächenanteil (Mindestbegrünung)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Je angefangener 400<sup>o</sup>m<sup>2</sup> Fläche ist mindestens ein Laubbaum der nachfolgenden Pflanzenliste 1 oder ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen und zu unterhalten.

Nicht verwendet werden dürfen alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze mit gelben oder blauen Nadeln und über 2 m Wuchshöhe.

### 1.11.3 Pflanzenlisten

#### Pflanzenliste 1: Bäume

Mindestpflanzqualität: StU mind. 16/18 cm als Hochstamm:

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde

Obstbäume in Sorten

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

## 1.12 Werbeanlagen

Werbeanlagen, für die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe, sind nach den Vorschriften der BayBO und nur am Ort der beworbenen Leistung zulässig. Die Werbeanlage muss unterhalb der Traufe des Gebäudes angebracht werden. Leuchtreklamen, Blink- und Wechsellichter sowie Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.



## **Hinweise (Teil C)**

### **Bauanträge / Höhenentwicklung**

In den Bauanträgen ist der Höhennachweis zu führen, das natürliche und das fertige Gelände stets genau darzustellen.

### **Stellplatzsatzung**

Auf die Stellplatzsatzung des Marktes Schierling wird hingewiesen.

### **Hinzuziehung Statiker**

Im Hinblick auf die erhöhten Anforderungen bei Bebauungen im Hangbereich wird für die Gründung von baulichen Anlagen die Hinzuziehung eines Statikers empfohlen.

### **Schichten- und Hangwasser, Versickerung und Ableitung von Regenwasser / Schmutzwasser**

Beim Bau von Kellergeschossen sind die Grundwasserverhältnisse zu berücksichtigen, um Schäden und Beeinträchtigungen durch zeitweise ansteigendes Hang- oder Schichtenwasser zu vermeiden. In diesem Zusammenhang werden notwendige Maßnahmen gegen Wassereintritte und der Einbau von weißen Wannen empfohlen. Die Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken ist zu vermeiden. Es wird empfohlen, alle Gebäudeöffnungen (z.B. Eingänge, Kellerlichtschächte) mit einem Sicherheitsabstand über OK Gelände bzw. OK Straße zu legen.

Gem. Art. 41 BayBO ist der Bauherr für die schadlose Beseitigung des Regenwassers verantwortlich. Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab-/ umgeleitet werden. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist im Vorfeld zu prüfen und nachzuweisen. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Regenwasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

Ferner wird in diesem Zusammenhang auf die "Niederschlagswasserfreistellungsverordnung" (NWFreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.10.2008, und auf die aktualisierten "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENKW) vom 17.12.2008 hingewiesen. Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt zu stellen.

Es wird dringlich empfohlen, Flächenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und den Einbau von privaten Regenwasserzisternen vorzusehen. Diese können zur Gartenbewässerung sowie zur Grauwassernutzung dienen und genutzt werden.

Es wird auf § 17 Abs. 6 der Trinkwasserverordnung hingewiesen, in der die Anforderungen an Anlagen für die Gewinnung, Aufbereitung oder Verteilung von Trinkwasser ausgeführt werden.

Schmutzwasser wird über ein gemeindliches Abwassersystem entsorgt. Bei Entwässerung ist die Rückstauenebene des Kanals zu berücksichtigen und eine Entwässerung gem. Vorgaben der gemeindlichen Entwässerungssatzung auszuführen. Es wird empfohlen, Ebenen unter der Rückstauenebene durch Hebeanlagen zu entwässern und das Schmutzwasser über die Rückstauenebene zu heben.

## **Erdgeführte Ver- und Entsorgungsleitungen**

Auf die Hinweise des Merkblattes über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ im Rahmen der Erschließungsplanung wird hingewiesen. Bei Erdarbeiten in Leitungsbereichen ist der Versorgungsträger zu verständigen und die geplanten Baumaßnahmen abzustimmen. Die Bauwilligen werden auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel und die darin aufgeführten VDE Bestimmungen hingewiesen.

## **Brandschutz**

Der Einsatz von Rauchmeldern in Wohngebäude kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. Es sind die gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten.

Ausreichende Löschwasserversorgung: Der Grundschutz an Löschwasser durch das Hydrantenetz liegt nach dem Merkblatt Nr. 1.8-5 vom 08.2000 des Bayer. Landesamt für Wasserwirtschaft und nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331, W 400 und W 405 bei 1.600 l/min. Hydranten sollten in einem Abstand von 80 bis 100 m errichtet werden. Der Hydrantenplan ist mit dem örtlichen Kommandanten der Feuerwehr abzustimmen.

## **Umwelteinflüsse / landwirtschaftliche Nutzung**

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen.

Die Anlieger im Baugebiet müssen mit folgenden zeitweiligen Einschränkungen rechnen:

Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln

Staubimmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung

Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr.

## **Angrenzende landwirtschaftliche Flächen**

Bei Bepflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass landwirtschaftliche Nutzflächen nicht erheblich beeinträchtigt werden (u.a. durch Schattenwurf, Laubfall, Wurzeln etc.).

Es ist dafür Sorge zu tragen, dass landwirtschaftliche Nutzflächen, insbesondere während der Bauphase, nicht beeinträchtigt werden. Bei kurzzeitigen Behinderungen wird eine Abstimmung mit den betroffenen Landwirten empfohlen. Der schadlose Abfluss von Grund- und Oberflächenwasser muss auch während und nach der Bauzeit erhalten bleiben.

Bei den Erdarbeiten ist auf eine Schonung des Oberbodens durch separaten Abtrag und Wiederauffüllung landwirtschaftlicher Nutzflächen zu achten. Die Auffüllung soll bodenschonend erfolgen.