



Stadt Beilngries

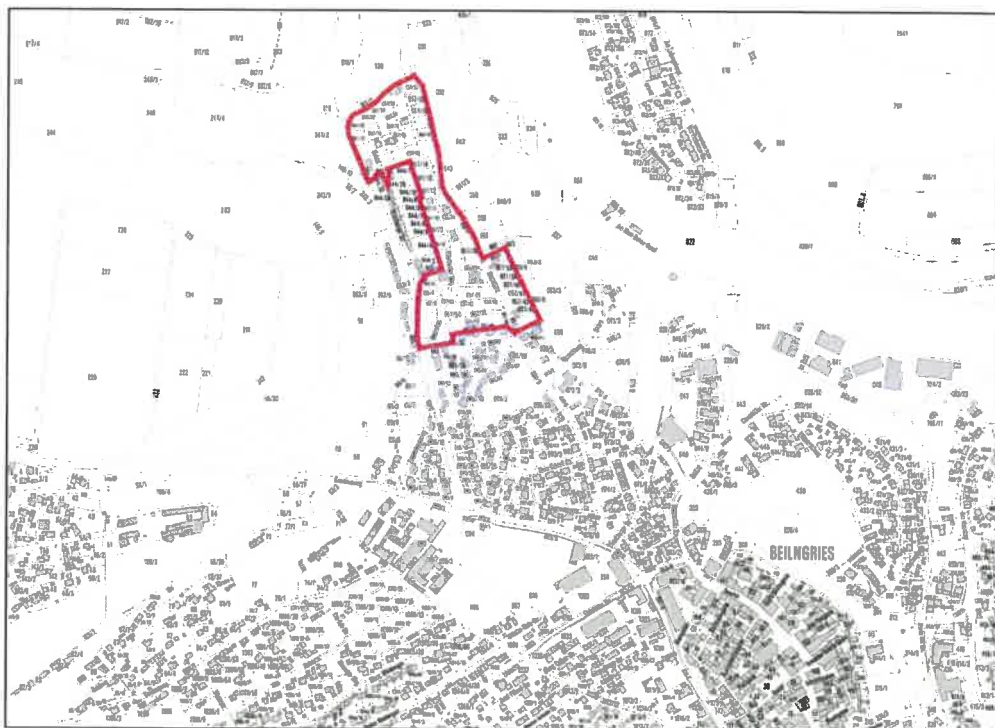
Lkr. Eichstätt

Bebauungsplan Nr. 2 "Im Waller"

3. Änderung

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Begründung



rechtsverbindliche Fassung vom 14.06.2018

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Auftraggeber: Stadt Beilngries
vertreten durch
den 1. Bürgermeister Alexander Anetsberger

Hauptstraße 24
92339 Beilngries

Planverfasser: TB|MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg
Tel.: (0911) 999 876 - 0
Fax: (0911) 999 876 - 54

info@tb-markert.de
www.tb-markert.de

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Adrian Merdes
Stadtplaner ByAK

Raphael Schneider
M.Sc. Stadt- und Regionalplanung

aufgestellt: Nürnberg, 17.10.2018
TB|MARKERT

Datum: rechtsverbindliche Fassung vom 14.06.2018

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	4
A.1	Anlass und Erfordernis	4
A.2	Ziele und Zwecke	4
A.3	Verfahren	4
A.4	Ausgangssituation	5
A.4.1	Lage im Stadtgebiet	5
A.4.2	Städtebauliche Bestandsanalyse, Nutzungen	5
A.5	Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen	5
A.5.1	Übergeordnete Planungen	5
A.5.2	Baurecht, Rechtskräftiger Bebauungsplan	6
A.5.3	Naturschutzrecht	6
A.5.4	Wasserwirtschaft	6
A.5.5	Denkmalschutz	6
A.5.6	Energieversorgung	6
A.6	Planinhalt	9
A.6.1	Planungsziele	9
A.6.2	Räumlicher Geltungsbereich	9
A.6.3	Art der baulichen Nutzung	9
A.6.4	Maß der baulichen Nutzung	9
A.6.5	Mindestbaugrundstücksgröße, Zahl der Wohnungen	14
A.6.6	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	15
A.6.7	Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO	16
A.6.8	Abgrabungen und Aufschüttungen	19
A.6.9	Garagen und Nebengebäude	19
A.6.10	Private Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgungsanlagen, Niederschlagswasser	20
A.6.11	Flächenbilanz	21
A.7	Nachrichtliche Übernahmen	21
A.8	Wesentliche Auswirkungen der Planung	22
B	Rechtsgrundlagen	23
C	Abbildungsverzeichnis	23

A Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

Der Bebauungsplan Nr.2 „Im Waller“ wurde aufgestellt, um die Errichtung von Wohnbebauung zu ermöglichen. Seither wurden zwei Änderungen beschlossen. Im Jahr 2006 erfolgte der Beschluss über die 1. Änderung und 2010 wurde der Beschluss gefasst diese aufzuheben und die 2. Änderung aufzustellen. Auslöser hierfür war ein Umlegungsverfahren. Es hatte sich gezeigt, dass in dessen Rahmen eine Umsetzung des Bebauungsplanes nicht möglich ist. Sodann fasste der Stadtrat den Beschluss eine weitere Planungsvariante (2. Änderung) als Ausgangspunkt für die Durchführung des Umlegungsverfahrens heranzuziehen. Im Zuge der Erstellung der Erschließung kam es anschließend zu Geländeänderungen. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes führte dies bei der Bebauung der Grundstücke wiederholt zu Problemen, etwa bei der Einhaltung der festgesetzten zulässigen Wandhöhen von Hauptgebäuden und Garagen. Es handelt sich dabei um ungewollte Härten, die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht beabsichtigt waren. Um eine zweckmäßige Bebauung der Grundstücke zu ermöglichen, wurden zahlreiche Befreiungen erlassen. Zur Gewährleistung der Tragfähigkeit des Bebauungsplanes ist eine Änderung erforderlich.

A.2 Ziele und Zwecke

Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Im Waller“ verfolgt das Ziel, ungewollte Härten hinsichtlich der Einhaltung der festgesetzten Wandhöhen von Hauptgebäuden sowie Garagen, aufgrund der erfolgten Geländeänderungen in der anspruchsvollen Topographie des Plangebiets, aufzulösen und die städtebaulich angestrebte Bebauung sowie eine zweckmäßige Nutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen.

A.3 Verfahren

Für das Plangebiet besteht bereits ein Bebauungsplan – Bebauungsplan Nr. 2 „Im Waller“, 2. Änderung. Dieser ist seit dem 16.07.2012 rechtsverbindlich und wurde mit dem Ziel aufgestellt, ein Umlegungsverfahren zu ermöglichen und den Bebauungsplan an die geänderten Gegebenheiten anzupassen.

Der Stadtrat der Stadt Beilngries hat in seiner Sitzung am 27.07.2017 beschlossen, die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Im Waller“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufzustellen.

Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens ist für die vorliegende Bebauungsplanänderung angemessen, da mit der Änderung die ursprünglich angestrebte Bebauung der Grundstücke erst ermöglicht wird, keine Mehrung des Baurechts einhergeht und somit die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Von der Möglichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen wird kein Gebrauch gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erfolgte in der Zeit vom 19.04.2018 bis einschließlich 22.05.2018.

In der Zeit vom 24.07.2018 bis einschließlich 31.08.2018 erfolgte die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde zeitnah durchgeführt und endete ebenfalls am 31.08.2018.

In der Sitzung vom 25.10.2018 hat der Stadtrat den vorliegenden Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

A.4 Ausgangssituation

A.4.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Stadtgebietes von Beilngries, westlich des Main-Donau-Kanals und östlich der Hirschberger Straße.

A.4.2 Städtebauliche Bestandsanalyse, Nutzungen

Das Plangebiet ist im bestehenden, rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2 „Im Waller“, 2. Änderung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es ist bereits teilweise bebaut mit Wohngebäuden in Form von Einzel- sowie Doppelhäusern. Westlich und südlich angrenzend ist ebenfalls Wohnnutzung vorzufinden. Nördlich und östlich befinden sich Wiesen- und Weideflächen, landwirtschaftliche Nutzflächen sowie Wald.

Das Plangebiet ist im Nordwesten und Südwesten mit den Straßen Birkthal sowie Wallerfeld an die Hirschberger Straße angebunden. Aus südöstlicher Richtung führt die Utmühlstraße in das Plangebiet.

Die Topographie des Plangebiets ist durch eine Hanglage charakterisiert und fällt im Wesentlichen von Westen nach Osten ab. Dadurch ergeben sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches Höhenunterschiede von bis zu rund 30 Metern (Darstellung aktuelle Höhenlinien in Bebauungsplanzeichnung anhand digitalem Geländemodell).

A.4.2.1 Kampfmittel und Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten und keine Ablagerungen von Kampfmitteln bekannt.

A.5 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

A.5.1 Übergeordnete Planungen

Für das Plangebiet besteht bereits ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, dessen Grundzüge mit der vorliegenden Änderung nicht berührt werden. Daher wird an dieser Stelle von der Angabe der betroffenen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 sowie des Regionalplans Ingolstadt (10) abgesehen.

Wirksamer Flächennutzungsplan

Die Stadt Beilngries verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Das Plangebiet wird als Wohnbaufläche dargestellt. Somit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

A.5.2 Baurecht, Rechtskräftiger Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt bereits ein Bebauungsplan vor – Bebauungsplan Nr. 2 „Im Waller“, 2. Änderung. Dieser ist seit dem 16.07.2012 rechtsverbindlich und setzt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest.

A.5.3 Naturschutzrecht

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark Altmühltal. Der Wald westlich des Plangebiets gehört zum Landschaftsschutzgebiet „Schutzzone im Naturpark Altmühltal“. Die unmittelbare und die mittelbare Umgebung liegen im Übrigen außerhalb von nach nationalem oder europäischem Recht geschützten Gebieten (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, geschützter Landschaftsbestandteil, Naturdenkmal, Ramsar, FFH- und SPA-Gebiete). In einem kleineren Bereich im nordöstlichen Teil des Plangebietes sind Gehölze zu finden, die als Biotop kartiert und entsprechend geschützt sind. Außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes befinden sich nördlich angrenzend zwei weitere Bereiche, die biotopkartiert sind.

A.5.4 Wasserwirtschaft

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungs- und Wasserschutzgebieten.

A.5.5 Denkmalschutz

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege hat für das gesamte Plangebiet eine begründete Denkmalvermutung geäußert. So sind aufgrund der besonderen Siedlungsgunst und der Denkmaldichte im unmittelbaren Umfeld Bodendenkmäler zu vermuten. Denkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Zur Vermeidung unbeobachteter Denkmalzerstörungen ist nach Angaben des BLfD der Beginn des Oberbodenabtrags - nach Vorliegen des denkmalrechtlichen Erlaubnisbescheids - vom Träger des Vorhabens beim Bay. Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Ingolstadt) anzuzeigen.¹

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

A.5.6 Energieversorgung

Im Plangebiet verlaufen Leitungen der Bayernwerk AG. Zur Herstellung der Erschließung bzw. zum Umgang mit bereits verlegten Leitung erfolgen von Seiten des Betreibers folgende Hinweise:

¹ Vgl. Stellungnahme Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 30.08.2011 im Rahmen der Behördenbeteiligung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Im Waller“

Zur elektrischen und gastechnischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel, Verteilerschränke, Rohrleitungen und Straßenkappen für die Armaturen erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile in den öffentlichen Flächen sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten. Eine Gasrohr- bzw. Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. (...)

Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Gasrohre und Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken. (...)

Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen. (...)

Vorsorglich weisen wir auf vorhandene 0,4-kV, 20-kV und Erdgasleitungen im überbauten Gebiet hin. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Der Schutzstreifen der Erdgasleitung beträgt in der Regel je 3,0 m beiderseits der Leitungssachse.

Außerdem verweisen wir darauf, dass freigelegte Gasleitungen erst dann wieder verfüllt werden dürfen, nachdem unser Betriebspersonal diese auf Beschädigungen überprüft haben.

Weiterhin möchten wir auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ bei Grabarbeiten hinweisen.

Die Trasse muss jederzeit für regelmäßige Kontrollen durch Streckenbegehung zugänglich und für Fahrzeuge und Arbeitsmaschinen befahrbar sein.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im “Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW—Richtlinie GW125. (...)²

² Stellungnahme Bayernwerk AG vom 16.03.2018

Die Strom- sowie Gastrassen der Bayernwerk AG verlaufen unterhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen in deren Randbereichen. Spartenpläne mit Auskunft der Lage der Trassen liegen der Stadt Beilngries vor.

Im Plangebiet verlaufen Leitungen der GasLINE GmbH & Co. KG. Zum Umgang mit bereits verlegten Leitung erfolgen von Seiten der bayernets GmbH im Auftrag des Betreibers folgende Hinweise:

In der Utmühlstraße (im Schutzstreifen der eingetragenen Gasleitung) liegt eine Kabelschutzrohranlage (GLT/401/003 - 6 KSR) mit LWL-Kabeln der GasLINE. Eine Beschädigung oder Gefährdung dieser Anlage ist unbedingt zu vermeiden.³

Im Plangebiet verlaufen Leitungen der Main-Donau Netzgesellschaft mbH. Zum Umgang mit bereits verlegten Leitung erfolgen von Seiten des Betreibers folgende Hinweise:

Wie Ihnen bereits bekannt ist, verlaufen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes (entlang der Utmühlstraße) eine Gashochdruckleitung GH 67, 250 St, sowie Fernmeldekabel zur Steuerung unserer Anlagen. Dabei wurden die Fernmelde-/Steuerkabel in Teilbereichen im Rohrgraben der Ferngasleitung mitverlegt. Die Grundstücke Flur-Nr. 943/4 und Flur-Nr. 957/63, sind mit jeweils einem Gasversorgungs- und Fernmeldekabelrecht zu unseren Gunsten im Grundbuch belastet. Der Schutzstreifen für die Gashochdruckleitung beträgt dabei je 2,00 m beiderseits der Leitungssachse. (...)

Darüber hinaus befindet sich innerhalb der Flur-Nr. 957/85, Gemarkung Beilngries eine Gasreglerstation der Bayernwerk AG. (...)

Bei allen Maßnahmen / Bautätigkeiten muss der Bestand, Betrieb, die Entstörung und der Unterhalt der Versorgungsanlagen jederzeit und ungehindert sichergestellt bleiben.

Die Trassenbereiche der Versorgungsanlagen sind von jeglicher Be- und Überbauung, Überschüttung und Bepflanzung mit Bäumen, Büschen o. ä. freizuhalten.

Im Näherungsbereich der Versorgungsanlagen dürfen ohne unsere vorherige Zustimmung keine Erdarbeiten über eine Tiefe von 0,30 m bzw. Geländeänderungen ausgeführt werden.

Im Trassenbereich der Versorgungsanlagen dürfen keine Baustelleneinrichtungen und Materiallagerungen vorgenommen werden.

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Wir bitten Sie, dies bei Planungsvorhaben entsprechend zu berücksichtigen. (...)⁴

³ Stellungnahme bayernets GmbH vom 20.04.2018

⁴ Stellungnahme Main-Donau Netzgesellschaft vom 22.05.2018

A.6 Planinhalt

A.6.1 Planungsziele

Folgende Planungsziele stellen die Eckpunkte der Bebauungsplanänderung dar:

- Ermöglichung der ursprünglich angestrebten Bebauungstypologie
- Neuregelung und Differenzierung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in den Bereichen, in denen es in der Vergangenheit zu ungewollten Härten kam bzw. zukünftig voraussichtlich kommen wird
- Verbesserung der Lesbarkeit und Nachvollziehbarkeit der Festsetzungen
- Schaffung einer konsolidierten Planfassung

Die Planungsziele sollen erreicht werden, ohne die Grundzüge der Planung zu verändern; das bedeutet ohne eine signifikante Erhöhung der baulichen Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke.

A.6.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich entspricht dem Umgriff der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Im Waller“.

A.6.3 Art der baulichen Nutzung

Gegenüberstellung – Festsetzungen der 2. und 3. Bebauungsplanänderung (geänderte Festsetzungen sind jeweils grün markiert):

2. ÄNDERUNG		3. ÄNDERUNG	
1.	Art der baulichen Nutzung gemäß § 4 BauNVO: - WA	1.	Art der baulichen Nutzung Das Baugebiet wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Entsprechend des vorherrschenden Charakters eines durch Wohnen geprägten Baugebietes sowie analog zur Festsetzung des Gebietstypus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Im Waller“, wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

A.6.4 Maß der baulichen Nutzung

Gegenüberstellung – Festsetzungen der 2. und 3. Bebauungsplanänderung:

2. ÄNDERUNG		3. ÄNDERUNG	
2.	Maß der baulichen Nutzung: U + E + DG = II (II als Höchstgrenze) E + I + DG = II (II als Höchstgrenze) II = 2 Geschosse Als Höchstgrenze werden 2 Geschosse festgesetzt.	2.	Maß der baulichen Nutzung: 2.3 Als Höchstgrenze werden 2 Vollgeschosse (II) festgesetzt: U + E + DG = II (DG kein Vollgeschoss) E + I + DG = II (DG kein Vollgeschoss) E + DG = II (DG als Vollgeschoss)

	0,40 Grundflächenzahl	2.1	In den Allgemeinen Wohngebieten beträgt die Grundflächenzahl 40 vom 100 (GRZ 0,4).
	0,60 Geschossflächenzahl	2.2	In den Allgemeinen Wohngebieten beträgt die Geschossflächenzahl 65 vom 100 (GFZ 0,65).
D.1.1	<p>Die Wandhöhe beträgt max. 6,50 m, gemessen ab Oberkante natürliches Gelände bis Schnittpunkt Wand/Dach.</p> <p>$WH = (W1 + W2) : 2 \leq 6,50 \text{ m}$ (Die Höhe von Dächern und Giebelflächen bleibt bei der Berechnung der Wandhöhe außer Betracht.) Die Wandhöhen sind in Gebäudemitte zu messen.</p> <p>$WH = (W1 + W2) : 2 \leq 6,50 \text{ m}$ (Die Höhe von Dächern und Giebelflächen bleibt bei der Berechnung der Wandhöhe außer Betracht.) Die Wandhöhen sind in Gebäudemitte zu messen.</p>	2.4	Die Wandhöhe der Hauptgebäude in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1/5/7/8/10/12/15 darf im Mittel eine Höhe von 6,5 m, gemessen ab Oberkante natürliches Gelände entlang der Außenkante der Umfassungsmauer (roh) bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut, nicht überschreiten. Die Höhe von Dächern und Giebelflächen bleibt bei der Berechnung der Wandhöhen außer Betracht.
		2.5	Die Wandhöhe der Hauptgebäude in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2/3/4/6/9/11/13/14/16/17/18 darf im Mittel eine Höhe von 6,5 m, gemessen ab Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss entlang der Außenkante der Umfassungsmauer (roh) bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut, nicht überschreiten. Die Höhe von Dächern und Giebelflächen bleibt bei der Berechnung der Wandhöhen außer Betracht.
		2.6	In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3/9/18 darf die Oberkante des fertigen Fußbodens von Hauptgebäuden im Erdgeschoss eine Höhe von 1,0 m über der fertigen Straßenoberkante nicht überschreiten.
		2.7	In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2/4/6/11/13/14/16/17 darf die Oberkante des fertigen Fußbodens von Hauptgebäuden im Erdgeschoss eine Höhe von 2,0 m über der fertigen Straßenoberkante nicht überschreiten.

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl:

Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl in Höhe von 40 vom 100 (GRZ 0,4) festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Die Geschossflächenzahl wird auf 65 vom 100 (GFZ 0,65) festgesetzt und liegt damit unterhalb der Obergrenze (GFZ 1,2) für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO.

Im Hinblick auf den vorangegangenen Bebauungsplan Nr. 2 „Im Waller“, 2. Änderung blieb die Festsetzung der GRZ unangetastet. Die GFZ wurde von 0,60 auf 0,65 geringfügig angehoben, aufgrund der Beeinträchtigungen hinsichtlich einer zweckmäßigen Bebauung kleinerer Eckgrundstücke. Um der Erschwernis einer Bebauung mit Baukörpern ortsüblicher Größe auf diesen Grundstücken entgegen zu wirken, wird ein minimal größerer Spielraum für die Ausnutzung der Baugrundstücke gewährt. Der Grad der möglichen Versiegelung der Baugrundstücke bleibt durch die Beibehaltung der GRZ unberührt.

Vollgeschosse:

Festgesetzt werden zwei Vollgeschosse (II) als Höchstgrenze:

$$U + E + DG = II \quad (\text{DG kein Vollgeschoss})$$

$$E + I + DG = II \quad (\text{DG kein Vollgeschoss})$$

$$E + DG = II \quad (\text{DG als Vollgeschoss})$$

U = Untergeschoss; E = Erdgeschoss; I = 1. Obergeschoss; DG = Dachgeschoss

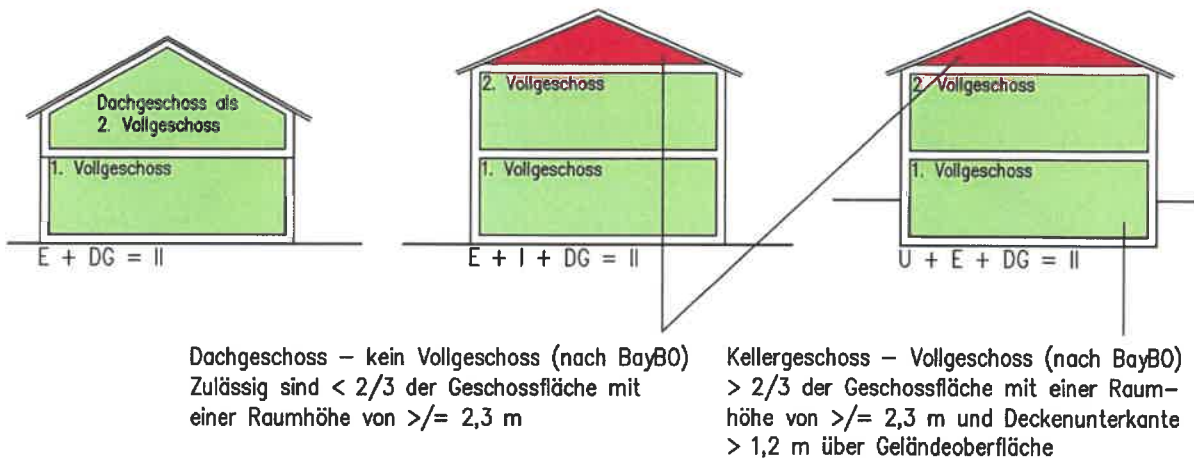


Abbildung 1: Erläuterung Vollgeschosse

Wandhöhe:

Es wird festgesetzt, dass die Wandhöhe der Hauptgebäude in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1/5/7/8/10/12 und 15 im Mittel eine Höhe von 6,5 m, gemessen ab Oberkante natürliches Gelände entlang der Außenkante der Umfassungsmauer (roh) bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut, nicht überschreiten darf.

Die mittlere Wandhöhe ergibt sich als Durchschnitt aus den Wandhöhen W1 sowie W2.

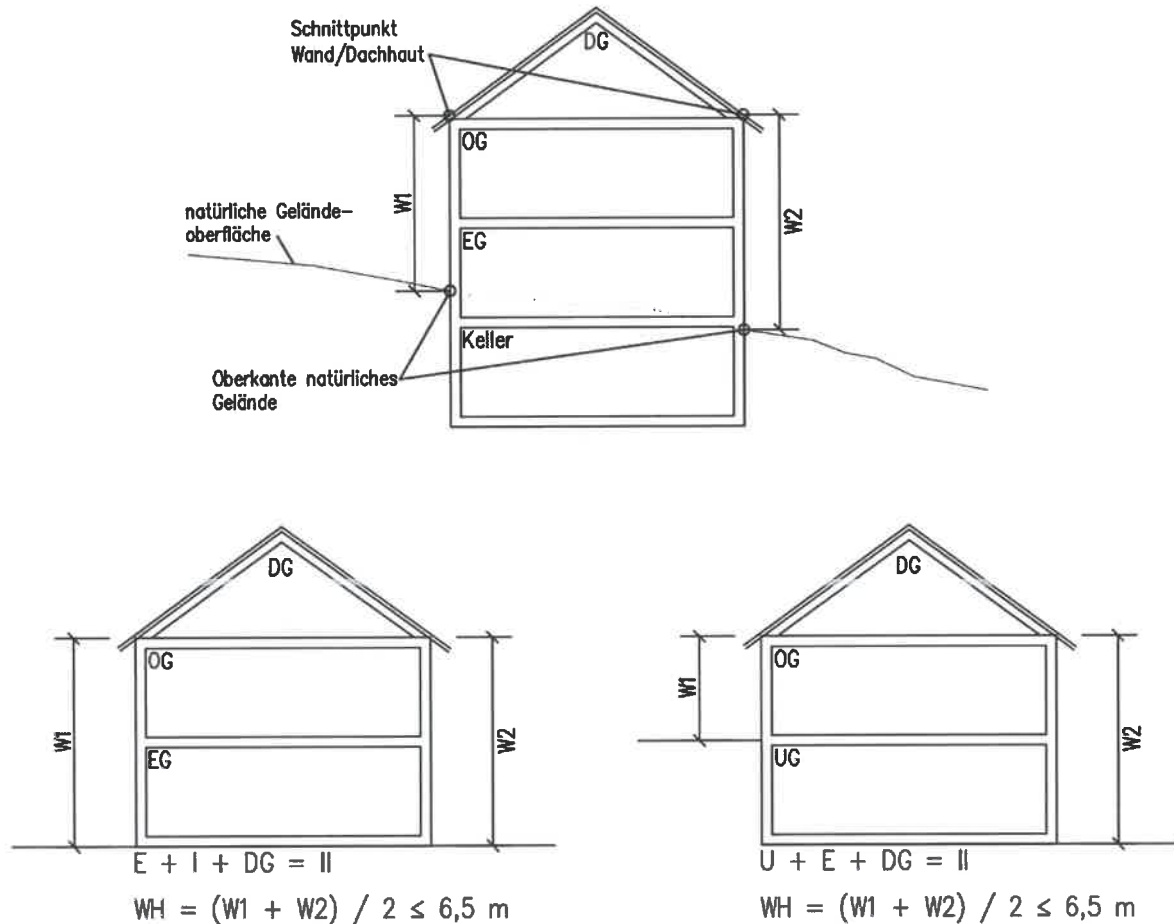


Abbildung 2: Erläuterung Messvorschrift Wandhöhe; gültig für Allgemeine Wohngebiete 1/5/7/8/10/12/15

Weiterhin wird festgesetzt, dass die Wandhöhe der Hauptgebäude in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2/3/4/6/9/11/13/14/16/17 und 18 im Mittel eine Höhe von 6,5 m, gemessen ab Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss entlang der Außenkante der Umfassungsmauer (roh) bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut, nicht überschreiten darf.

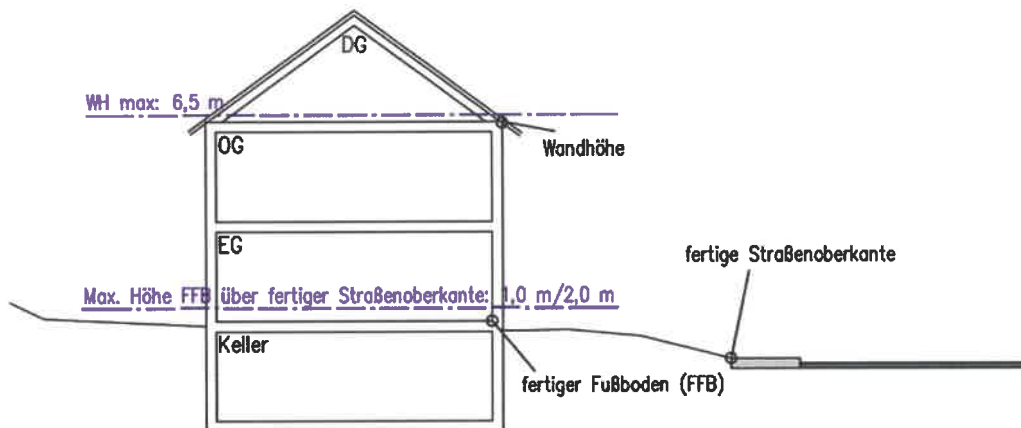


Abbildung 3: Erläuterung Messvorschriften Wandhöhe und maximale Höhe fertiger Fußboden; gültig für Allgemeine Wohngebiete 2/3/4/6/9/11/13/14/16/17/18

Die Differenzierung hinsichtlich des Bezugspunktes zur Messung der Wandhöhe ist erforderlich, da mit Erstellung der Erschließung Geländeänderungen einhergehen, die in

bestimmten Bereichen des Plangebiets eine zweckmäßige Bebauung der Grundstücke mit Baukörpern ortsüblicher Größe unter Einhaltung der zulässigen Wandhöhe einschränken bzw. nicht ermöglichen. Daher wird in diesen Bereichen der Bezugspunkt zur Messung der zulässigen Wandhöhe fortan auf die Oberkante des fertigen Fußbodens bezogen, welche in engem Bezug zur fertigen Straßenoberkante steht.

Die Höhe von Dächern sowie Giebelflächen bleibt bei der Berechnung der Wandhöhen außer Betracht.

Bezugspunkte:

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 3/9 und 18 wird festgesetzt, dass die Oberkante des fertigen Fußbodens von Hauptgebäuden im Erdgeschoss eine Höhe von 1,0 m über der fertigen Straßenoberkante nicht überschreiten darf.

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 2/4/6/11/13/14/16 und 17 wird festgesetzt, dass die Oberkante des fertigen Fußbodens von Hauptgebäuden im Erdgeschoss eine Höhe von 2,0 m über der fertigen Straßenoberkante nicht überschreiten darf.

Die Differenzierung im Hinblick auf die Höhe des fertigen Fußbodens über der fertigen Straßenoberkante ist vonnöten, um der unterschiedlichen Höhenlage der Baugrundstücke im Verhältnis zur Höhe des Straßenverlaufs Rechnung zu tragen.

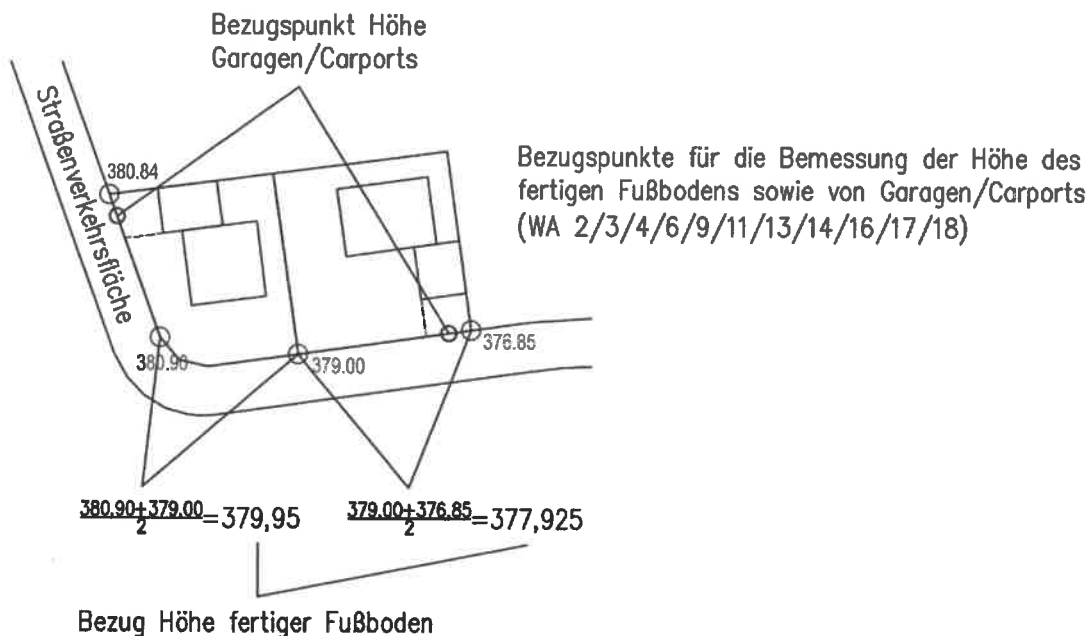


Abbildung 4: Erläuterung Bezugspunkte zur Bemessung der Höhe des fertigen Fußbodens und der Höhe von Garagen/Carports; gültig für Allgemeine Wohngebiete 2/3/4/6/9/11/13/14/16/17

Die maßgebliche Höhe der fertigen Straßenoberkante als Bezugspunkt für die Oberkante des fertigen Fußbodens wird durch Mittelung des höchsten sowie niedrigsten an die Straße grenzenden Höhenpunktes des jeweiligen Baugrundstückes festgelegt.

Wird ein Hauptgebäude über zwei Baugrundstücke hinweg errichtet, die beide innerhalb des Bereiches liegen, in dem die fertige Straßenoberkante als Bezugspunkt für die

Oberkante des fertigen Fußbodens dient, gilt der höchste sowie niedrigste Höhenpunkt der beiden Grundstücke insgesamt.

Wird ein Hauptgebäude über zwei Baugrundstücke hinweg errichtet, die in unterschiedlichen Bereichen hinsichtlich des Bezugspunktes zur Messung der Wandhöhe liegen, d.h. wenn sich ein Baugrundstück in einem Bereich befindet, in dem der Bezugspunkt die Oberkante des fertigen Fußbodens in Abhängigkeit von der fertigen Straßenoberkante ist (Festsetzung 2.5 i.V.m. Festsetzungen 2.6 und 2.7) und das andere Baugrundstück in einem Bereich liegt, in dem der Bezugspunkt zur Messung der Wandhöhe die Oberkante des natürlichen Geländes ist (Festsetzung 2.4), dann gilt für beide Baugrundstücke die Messvorschrift mit Bezug der Oberkante des fertigen Fußbodens auf die fertige Straßenoberkante entsprechend des vorangegangenen Satzes.

A.6.5 Mindestbaugrundstücksgröße, Zahl der Wohnungen

Gegenüberstellung – Festsetzungen der 2. und 3. Bebauungsplanänderung:

2. ÄNDERUNG		3. ÄNDERUNG	
2.	Maß der baulichen Nutzung	3.	Mindestbaugrundstücksgröße, Zahl der Wohnungen:
	In einer Doppelhaushälfte sind max. 2 Wohneinheiten (WE), in einem Einzelhausgebäude max. 2 Wohneinheiten (WE) zulässig. Die Mindestgröße einer Bauparzelle wird bei einer Doppelhausbebauung auf mindestens 250 m ² , bei einer Einzelhausbebauung auf mindestens 500 m ² festgelegt.	3.1	Die Mindestgröße eines Baugrundstückes wird bei einer Doppelhausbebauung auf mind. 250 m ² , bei einer Einzelhausbebauung auf mind. 400 m ² festgelegt.
		3.2	Die Zahl der in Wohngebäuden zulässigen Wohnungen wird je Doppelhaushälfte bzw. je Einzelhausgebäude auf höchstens 2 Wohnungen begrenzt.

Mindestbaugrundstücksgröße:

Die Mindestgröße eines Baugrundstücks wird bei einer Doppelhausbebauung auf 250 m² und bei einer Einzelhausbebauung auf 400 m² festgesetzt.

Innerhalb des Plangebiets bestehen ungeteilte Grundstücke, die eine Flächengröße von etwas weniger als 500 m² aufweisen. Um eine Bebauung dieser mit Einzelhausgebäuden zu ermöglichen, wird die Mindestbaugrundstücksgröße bei einer Einzelhausbebauung von 500 m² auf 400 m² herabgesetzt. Damit geht keine Erhöhung der maximalen Belegungsdichte einher, da sie durch eine Doppelhausbebauung erreicht bzw. maßgeblich bestimmt wird.

Zahl der Wohnungen:

Es wird festgesetzt, dass die Zahl der in Wohngebäuden zulässigen Wohnungen je Doppelhaushälfte bzw. je Einzelhausgebäude auf höchstens zwei Wohnungen begrenzt ist.

A.6.6 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Gegenüberstellung – Festsetzungen der 2. und 3. Bebauungsplanänderung:

2. ÄNDERUNG		3. ÄNDERUNG	
3.	Bauweise, Baugrenze:	4.	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen:
	Zeichnerische Festsetzung: Offene Bauweise	4.1	In den Allgemeinen Wohngebieten gilt die offene Bauweise.
	Zeichnerische Festsetzung: Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig	4.2	Zulässig sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser.
	Zeichnerische Festsetzung: Baugrenze	4.3	In den Allgemeinen Wohngebieten werden die überbaubaren Flächen mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Ein Übertreten der Baugrenzen um bis zu 1,5 m durch untergeordnete Bauteile, wird nach § 23 Abs. 3 BauNVO als zulässig festgesetzt. Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 BayBO sind einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 findet keine Anwendung. Abweichend von Art. 6 Abs. 9 BayBO dürfen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2/3/4/6/9/11/13/14/16/17/18 Garagen und Carports in den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen errichtet werden, sofern die zulässige Wandhöhe gem. Festsetzung 7.2 eingehalten wird.

Bauweise:

In den Allgemeinen Wohngebieten wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser. Dies entspricht dem bereits Einzug haltenden Charakter des Gebietes sowie seiner Umgebung.

Überbaubare Grundstücksflächen:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in den Allgemeinen Wohngebieten mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Ein Übertreten der Baugrenzen um bis zu 1,5 m durch untergeordnete Bauteile, wird nach § 23 Abs. 3 BauNVO als zulässig festgesetzt. Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 BayBO sind einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 findet keine Anwendung. Abweichend von Art. 6 Abs. 9 BayBO dürfen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2/3/4/6/9/11/13/14/16/17 und 18 Garagen und Carports in den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen errichtet werden, sofern die zulässige Wandhöhe gem. Festsetzung 7.2 eingehalten wird.

A.6.7 Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO

Gegenüberstellung – Festsetzungen der 2. und 3. Bebauungsplanänderung:

2. ÄNDERUNG		3. ÄNDERUNG	
2.0	Gestaltungen der baulichen Anlagen	5.	Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO:
2.1.1	Zulässige Dachformen: Satteldach SD Walmdach WD Pultdach PD versetztes Pultdach PD, versetzt Zeltdach ZD	5.1	Folgende Dachformen sind für Hauptgebäude zulässig: Satteldach, Walmdach, Zeltdach, Pultdach und versetztes Pultdach Für Nebengebäude und Garagen sind zusätzlich Flachdächer und flach geneigte Dächer zulässig.
2.1.2	Zulässige Dachneigungen: bei Satteldächern: 24 - 38 Grad bei Walmdächern: 24 - 30 Grad bei Pultdächern: 10 - 20 Grad bei versetzten Pultdächern: 10 - 20 Grad - max. Versatz 1 m bei Zeltdächern: 15 - 20 Grad bei Jurahäusern: 24 - 30 Grad Die Firste der Hauptdächer müssen in gleichbleibender Höhe durchgehen. Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind nicht zulässig.	5.2	Folgende Dachneigungen, bezogen auf die Horizontale, sind für die jeweiligen Dachformen zulässig: - Satteldächer: 24 – 38 Grad - Walmdächer: 24 – 30 Grad - Zeltdächer: 15 – 20 Grad - Pultdächer: 10 – 20 Grad - versetzte Pultdächer: 10 – 20 Grad, max. Versatz 1 m - Jurahäuser: 24 – 30 Grad Die Firste der Hauptdächer müssen in gleichbleibender Höhe durchgehen.
2.2	Kniestock gemessen von Oberkante Rohdecke bis Schnittpunkt Dachhaut / Außenkante Außenwand bei E + D max. 1,20 m, bei Jura-/Toskanahäusern max. 2,50 m, bei E + I kein Kniestock Die Gesamtwandhöhe beträgt max. 6,50 m, gemessen ab Oberkante natürliches Gelände bis Schnittpunkt Wand/Dach (siehe Schemaschnitte unter Punkt 1.1)	X	Festsetzung zur Höhe des Kniestocks ist entfallen.
		2.4	Die Wandhöhe der Hauptgebäude in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1/5/7/8/10/12/15 darf im Mittel eine Höhe von 6,5 m, gemessen ab Oberkante natürliches Gelände entlang der Außenkante der Umfassungsmauer (roh) bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut, nicht überschreiten. Die Höhe von Dächern und Giebelflächen bleibt bei der Berechnung der Wandhöhen außer Betracht.
		2.5	Die Wandhöhe der Hauptgebäude in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2/3/4/6/9/11/13/14/16/17/18 darf im Mittel eine Höhe von 6,5 m, gemessen ab Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss entlang der Außenkante der Umfassungsmauer (roh) bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut, nicht überschreiten. Die Höhe von Dächern und Giebelflächen bleibt bei der Berechnung der Wandhöhen außer Betracht.
2.3	Zulässig sind Schlepp- und Satteldachgauben sowie Zwerchgiebel. Ihre Dachneigung und	5.3	Zulässig sind Schlepp- und Satteldachgauben sowie Zwerchgiebel. Ihre Dachneigung und

	Dachdeckung muss der des Haupthauses entsprechen. Je Dachflächenseite sind 2 Dachgauben mit einer max. Breite von 2,50 m und einen Mindestabstand von 1,50 m zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig (Negativgauben). Beim Zwerchgiebel muss der First mind. 50 cm unter dem First des Hauptgebäudes liegen. Der Zwerchgiebel darf bis zu 2,00 m vor die Gebäudeaußenwand innerhalb der Baugrenzen vorspringen und darf höchstens die Hälfte der Hauslänge betragen.		Dachdeckung muss der des Haupthauses entsprechen. Je Dachflächenseite sind 2 Dachgauben mit einer max. Breite von 2,5 m und einem Mindestabstand von 1,5 m zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig (Negativgauben). Bei Zwerchgiebel muss der First mind. 0,5 m unter dem First des Hauptgebäudes liegen. Der Zwerchgiebel darf bis zu 2,0 m vor die Gebäudeaußenwand innerhalb der Baugrenzen vorspringen und darf höchstens die Hälfte der Hauslänge betragen.
7.1	Die Höhe der Einfriedung wird entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze auf 1,10 m festgelegt. An den anderen Grundstücksgrenzen wird die max. Einfriedungshöhe auf 1,8 m festgelegt.	5.4	Die Höhe von Einfriedungen wird entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze auf 1,1 m festgelegt. An den anderen Grundstücksgrenzen wird die max. Einfriedungshöhe auf 1,8 m festgelegt. Bei Errichtung von Einfriedungen auf Stützmauern darf eine Gesamthöhe von 2,0 m, gemessen ab Unterkante der Stützmauer bis Oberkante der Einfriedung, nicht überschritten werden. Die Funktionsfähigkeit der Drainageleitungen auf den Grundstücken Flst.-Nrn. 957/8 bis 957/14 ist bei der Erstellung von Einfriedungen zu erhalten.
7.2	Die Funktionsfähigkeit der Drainageleitung auf den Parzellen 34 bis 40 ist bei der Erstellung von Einfriedungen zu erhalten.		
4.1	Dächer sind mit Eindeckungen in allen Farben zulässig, jedoch werden Dachfarben wie blau, lila etc. ausgeschlossen. Es sind auch begrünte Dächer zulässig. Für Anbauten sind auch Glasdächer zulässig.	5.5	Zulässige Dachfarben für die Eindeckung von Dächern sind, rot, braun, grau sowie anthrazit. Zusätzlich sind begrünte Dächer zulässig. Für Anbauten sind zusätzlich Glasdächer zulässig.

Dachformen:

Folgende Dachformen werden für Hauptgebäude als zulässig festgesetzt:

Satteldach, Walmdach, Zeltdach, Pultdach sowie versetztes Pultdach

Zusätzlich werden für Nebengebäude und Garagen auch Flachdächer und flach geneigte Dächer als zulässig festgesetzt.

Dachneigungen:

Es werden folgende Dachneigungen, bezogen auf die Horizontale, als zulässig für die jeweiligen Dachformen festgesetzt:

Satteldächer: 24 – 38 Grad

Walmdächer: 24 – 30 Grad

Zeltdächer: 15 – 20 Grad

Pulldächer: 10 – 20 Grad

versetzte Pulldächer: 10 – 20 Grad, max. Versatz 1 m

Jurahäuser: 24 – 30 Grad

Die Firste der Hauptdächer müssen in gleichbleibender Höhe durchgehen.

Dachaufbauten:

Als zulässige Dachaufbauten werden Schlepp- und Satteldachgauben sowie Zwerchgiebel festgesetzt. Ihre Dachneigung und Dachdeckung muss der des Haupthauses entsprechen.

Je Dachflächenseite sind zwei Dachgauben mit einer maximalen Breite von 2,5 m und einem Mindestabstand von 1,5 m zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig (Negativgauben). Bei Zwerchgiebel muss der First mindestens 0,5 m unter dem First des Hauptgebäudes liegen. Der Zwerchgiebel darf bis zu 2,0 m vor die Gebäudeaußenwand innerhalb der Baugrenzen vorspringen und darf höchstens die Hälfte der Hauslänge betragen.

Einfriedungen:

Die Höhe der Einfriedungen wird entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze auf 1,1 m festgelegt. An den anderen Grundstücksgrenzen wird die maximale Einfriedungshöhe auf 1,8 m festgelegt.

Bei Errichtung von Einfriedungen auf Stützmauern darf eine Gesamthöhe von 2,0 m, gemessen ab der Unterkante der Stützmauer bis zur Oberkante der Einfriedung, nicht überschritten werden.

Drainage:

Die Funktionsfähigkeit der Drainageleitungen auf den Grundstücken Flst.-Nrn. 957/8 bis 14 ist bei der Erstellung von Einfriedungen zu erhalten.

Dachfarben:

Als zulässige Dachfarben für die Eindeckung von Dächern werden rot, braun, grau sowie anthrazit festgesetzt.

Zusätzlich sind begrünte Dächer zulässig und für Anbauten sind darüber hinaus Glasdächer zulässig.

Die Festsetzungen zu zulässigen Dachformen und -neigungen, Dachgauben und Zwerchgiebel, Höhe von Einfriedungen sowie zulässige Dachfarben dienen der Schaffung eines harmonischen Erscheinungsbildes der gesamten Wohnsiedlung.

A.6.8 Abgrabungen und Aufschüttungen

Gegenüberstellung – Festsetzungen der 2. und 3. Bebauungsplanänderung:

2. ÄNDERUNG		3. ÄNDERUNG	
3.0	Höhenlage der Gebäude	6.	Abgrabungen und Aufschüttungen
3.1	Abgrabungen und Aufschüttungen sind entlang der Grundstücksgrenze bis max. 1 m zulässig.	6.1	Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
		6.2	Stützmauern an der Grundstücksgrenze dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.

Es wird festgesetzt, dass Abgrabungen und Aufschüttungen auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken sind.

Stützmauern an der Grundstücksgrenze dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.

A.6.9 Garagen und Nebengebäude

Gegenüberstellung – Festsetzungen der 2. und 3. Bebauungsplanänderung:

2. ÄNDERUNG		3. ÄNDERUNG	
5.0	Garagen und Nebengebäude	7.	Garagen und Nebengebäude
5.1	Garagen müssen vor ihren Einfahrtsseiten einen Stauraum von mind. 5,0 m bis zur Straßenbegrenzungslinie haben. Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden. Oberflächenwasser vor befestigten Garagenzufahrtsflächen darf nicht auf öffentlichen Straßengrund gelangen.	7.4	Garagen müssen vor ihren Einfahrtsseiten einen Stauraum von mind. 5,0 m bis zur Straßenbegrenzungslinie haben. Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.
		7.5	Oberflächenwasser vor befestigten Garagenzufahrtsflächen darf nicht auf öffentlichen Straßengrund gelangen.
5.2	Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht im Vorgartenbereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude und in der Randeingrünung. Dies gilt analog für Nebengebäude.	7.1	Garagen und Carports dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, jedoch nicht in der mind. 3 m breiten Vorgartenzone entlang der Straße.
		7.3	Garagen und Nebengebäude sind innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen nicht zulässig.
		7.2	Garagen und Carports dürfen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2/3/4/6/9/11/13/14/16/17/18 mit einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m und einer mittleren Wandhöhe von bis zu 3,5 m, bezogen auf die Höhe der fertigen Straßenoberkante am Mittelpunkt der Grenzlinie der Grundstückszufahrt mit der Straßenbegrenzungslinie, errichtet werden. In den übrigen Allgemeinen Wohngebieten gelten die Vorgaben gem. Art. 6 BayBO.

Festgesetzt wird, dass Garagen und Carports auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden dürfen, jedoch nicht in der mindestens 3 m breiten Vorgartenzone entlang der Straße.

Es wird festgesetzt, dass Garagen und Carports in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2/3/4/6/9/11/13/14/16/17 und 18 mit einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m und einer mittleren Wandhöhe von bis zu 3,5 m, bezogen auf die Höhe der fertigen Straßenoberkante am Mittelpunkt der Grenzlinie der Grundstückszufahrt mit der Straßenbegrenzungslinie, errichtet werden dürfen. In den übrigen Allgemeinen Wohngebieten gelten die Vorgaben gemäß Art. 6 BayBO.

Die Differenzierung hinsichtlich des Bezugspunktes zur Messung der Wandhöhe wird aufgrund der unterschiedlichen Höhenlage der Baugrundstücke im Verhältnis zur Höhe des Straßenverlaufs erforderlich. Die zulässige Wandhöhe von Garagen, bei denen die fertige Straßenoberkante als Bezugspunkt dient, wird auf maximal 3,5 m über der fertigen Straßenoberkante festgesetzt, damit die Errichtung einer Garage mit einer maximalen Wandhöhe von 3,0 m bis zu 0,5 m über der fertigen Straßenoberkante ermöglicht wird.

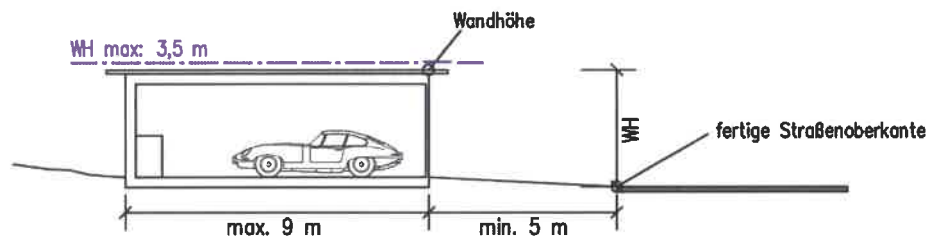


Abbildung 5: Erläuterung Messvorschrift Wandhöhe Garage; gültig für Allgemeine Wohngebiete 2/3/4/6/9/11/13/14/16/17/18

Garagen und Nebengebäude sind innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen nicht zulässig.

Garagen müssen vor ihren Einfahrtsseiten einen Stauraum von mind. 5,0 m bis zur Straßenbegrenzungslinie haben. Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

Oberflächenwasser vor befestigten Garagenzufahrtsflächen darf nicht auf öffentlichen Straßengrund gelangen.

A.6.10 Private Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgungsanlagen, Niederschlagswasser

Gegenüberstellung – Festsetzungen der 2. und 3. Bebauungsplanänderung:

2. ÄNDERUNG		3. ÄNDERUNG	
6.0	Grundstück	8.	Private Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgungsanlagen
6.1	Hausdrainagen dürfen nicht an die Regenwasser- und Abwasserkanalisation angeschlossen werden.	8.2	Hausdrainagen dürfen nicht an die Regenwasser- und Abwasserkanalisation angeschlossen werden.

6.2	Stellplätze, Grundstückszufahrten und Hofflächen auf denen Verkehr stattfindet sind wasserundurchlässig zu gestalten. Das anfallende Niederschlagswasser ist gedrosselt abzuleiten und vor Einleitung in ein Gewässer - entsprechend den DWA-Arbeitsblättern M 153 und A 117 zu reinigen und zurückzuhalten.	8.1	Stellplätze, Grundstückszufahrten und Hofflächen auf denen Verkehr stattfindet sind wasserundurchlässig zu gestalten.
		8.3	Anfallendes Niederschlagswasser ist gedrosselt abzuleiten und vor Einleitung in ein Gewässer entsprechend den DWA-Arbeitsblättern M 153 und A 117 zu reinigen und zurückzuhalten.

Es wird festgesetzt, dass Stellplätze, Grundstückszufahrten und Hofflächen auf denen Verkehr stattfindet wasserundurchlässig zu gestalten sind.

Hausdrainagen dürfen nicht an die Regenwasser- und Abwasserkanalisation angeschlossen werden.

Anfallendes Niederschlagswasser ist gedrosselt abzuleiten und vor Einleitung in ein Gewässer entsprechend den DWA-Arbeitsblättern M 153 und A 117 zu reinigen und zurückzuhalten.

A.6.11 Flächenbilanz

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Allgemeines Wohngebiet (inkl. private Grünfläche)	40.737 m ²	71 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche (inkl. öffentlicher Weg)	8.864 m ²	15 %
Öffentliche Grünfläche (inkl. Regenrückhaltebecken)	7.804 m ²	14 %
Fläche gesamt	57.405 m²	100 %

A.7 Nachrichtliche Übernahmen

Innerhalb des räumlichen Umgriffs der vorliegenden Bebauungsplanänderung liegt eine 20 kV-Freileitung mit begleitendem Schutzstreifen, die abgebaut wird. Sie verläuft in Nord-Süd-Richtung durch das Plangebiet. Des Weiteren befindet sich ein amtlich kartiertes Biotop (6934-0041-007) im nordöstlichen Teil des Plangebiets. Die Freileitung sowie das Biotop werden in der Planzeichnung dieses Bebauungsplanes nachrichtlich dargestellt.

A.8 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Da es sich um eine Bebauungsplanänderung handelt, bei der die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kommt es zu keinen wesentlichen zusätzlichen Auswirkungen der Planung verglichen mit dem vorangegangenen Bebauungsplan für das Gebiet. Durch die Neuregelung der Höhenfestsetzung hinsichtlich der Wandhöhen von Hauptgebäuden und Garagen, wird eine zweckmäßige Bebauung der Grundstücke in Hanglage ermöglicht, die andernfalls, wie in einigen Fällen bereits vollzogen, weitere Befreiungen von den Festsetzungen des Vorgängerbebauungsplanes erforderlich gemacht hätte.

Die Belange des Umweltschutzes werden mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung keinen zusätzlichen Auswirkungen ausgesetzt, die nicht schon durch den vorangegangenen Bebauungsplan ausgelöst wurden. So wird beispielsweise keine neue bzw. zusätzliche Flächeninanspruchnahme ermöglicht, da die GRZ von 0,4 beibehalten wird. Auch das Landschaftsbild wird nicht stärker beeinflusst, als dies bereits durch den bestehenden Bebauungsplan geschehen ist bzw. ermöglicht wurde.

B Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geänd. durch Art. 3 G (Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt) am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375)
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) i. d. F. vom 23.02.2011 (GVBl. Nr. 4/2011, S. 82-115), zuletzt geänd. am 13.12.2016 (GVBl. Nr. 19/2016, S. 372)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geänd. durch Art. 1 des Gesetzes am 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-K) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geänd. am 04.04.2017 (GVBl. S. 70)

C Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Erläuterung Vollgeschosse	11
Abbildung 2: Erläuterung Messvorschrift Wandhöhe; gültig für Allgemeine Wohngebiete 1/5/7/8/10/12/15	12
Abbildung 3: Erläuterung Messvorschriften Wandhöhe und maximale Höhe fertiger Fußboden; gültig für Allgemeine Wohngebiete 2/3/4/6/9/11/13/14/16/17/18	12
Abbildung 4: Erläuterung Bezugspunkte zur Bemessung der Höhe des fertigen Fußbodens und der Höhe von Garagen/Carports; gültig für Allgemeine Wohngebiete 2/3/4/6/9/11/13/14/16/17.....	13
Abbildung 5: Erläuterung Messvorschrift Wandhöhe Garage; gültig für Allgemeine Wohngebiete 2/3/4/6/9/11/13/ 14/16/17/18.....	20

aufgestellt:
Nürnberg, 17.10.2018

TB|MARKERT

i.A. Raphael Schneider
M.Sc. Stadt- und Regionalplanung