

Festsetzungen

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

WA – Allgemeines Wohngebiet

- Zulässig sind
1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahme können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,

Nicht zugelassen werden die § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Bebauung mit Tankstellen (Nr. 5)

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

Grundflächenzahl (GRZ)	max. 0,40
Geschossflächenzahl (GFZ)	max. 0,80
Zahl der Vollgeschosse	max. 2

Zulässig sind Einzel- oder Doppelhäuser.

Als Höhenlage wird festgesetzt:
Die Erdgeschoss-Fertigfußbodenoberkante (OKFFB EG) mit max. 0,80 m über und max. 0,50 m unter der Höhe des Fahrbahnrandes (FBR) der Verkehrsfläche (OKFBR).
Gemessen wird in der Mittelachse des Hauptgebäudes zwischen OKFFB EG und OKFBR der zugewandten Straßenseite.

2. 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. Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Nebenanlagen und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne des Art. 6 Abs. 7 zulässig.

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

Der Standort von Garagen, bzw. Carports ist frei wählbar; ein freizuhaltendes Vorfeld von mind. 5 m ist einzuhalten. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Art. 6 Abs. 7 BayBO für Garagen und Nebengebäude in vollem Umfang.

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

Stellplätze sind nach 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 je Wohneinheit zu errichten. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5 m zur öffentlichen Straße hin einzuhalten.

5. Baukörper (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Im Baugebiet sind Sattel-, Walm- und Zeldächer sowie versetzte Putldächer zulässig.

Folgende Gebäudetypen sind zulässig:

Gebäudetyp 1:
Bauform: E + I + D
Dachausbildung: Satteldach (SD), Zeldach (ZD) oder Walmdach (WD)
Dachneigung: 20° - 30°
max. Wandhöhe (traufseitig): 6,50 m
max. Firsthöhe 8,50 m
kein Kniestock
Beim Walmdach mind. 2,00 m Firstlänge.

Gebäudetyp 2:
Bauform: E + D
Dachausbildung: Satteldach (SD)
Dachneigung: 30° - 45°
max. Wandhöhe (traufseitig): 4,50 m
max. Firsthöhe 8,50 m
Kniestock max. 1,00 m

Gebäudetyp 3:
Bauform: E + I
Dachausbildung: versetztes Putldach (vPD)
Dachneigung: 15° - 30°
max. Wandhöhe (traufseitig): 6,50 m
max. Firsthöhe 8,50 m
Dachüberstand am First: max. 80 cm

Gebäudetyp 4:
Bauform: E + D
Dachausbildung: Walmdach (WD) oder Zeldach (ZD)
Dachneigung: 18° - 30°
max. Wandhöhe (traufseitig): 4,50 m
max. Firsthöhe 6,50 m
Kniestock max. 1,00 m
Beim Walmdach mind. 2,00 m Firstlänge.

Bezugspunkt für die maximale Firsthöhe ist jeweils die OKFFB EG
Bei eingeschossigen Garagen, Carports und Nebengebäuden sind zusätzlich Flach- und Putldächer zulässig. Die Dachneigung von eingeschossigen Garagen ist bis 20 Grad zulässig.
Der Kniestock wird gemessen von OK Rohfußboden bis UK Fußplatte

6. Dachaufbauten

Dachgauben sind bei Haupt- und Nebengebäuden nur bei Dächern mit Dachneigung mind. 30° zulässig. Dachgauben sind mit einem seitlichen Mindestabstand von 2,50 m vom Ortsgang anzuordnen. Die Gesamtbreite aller Gauben je Dachseite darf max. 50 % der zugeordneten Firstlänge betragen. Die Höhe 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 0,5 der zulässigen Wandlänge.

7. Dacheindeckung

Dacheindeckungen aller Art in roten, braunen, anthrazit, grauen oder schwarzen Farbtönen, sowie begrünte Dächer sind zulässig. Sofern Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferbedeckungen zum Einsatz kommen, sind diese nur mit einer geeigneten Beschichtung zu verwenden, um eine Auswaschung von Schwermetallen in das Niederschlagswasser zu vermeiden.

8. Einfriedungen

Einfriedungen sind ausschließlich in Form von Hecken, Sträuchern und Zäunen zulässig. Die maximale Höhe von Zäunen darf 1,60 m nicht überschreiten. Mauern und Sichtschutzzäune sind nicht zulässig. Auf die Durchlässigkeit für Kleintieren soll geachtet werden.

9. Fassadengestaltung

Fassaden sind geputzt mit einfachen schlichten Strukturen in Pastelltönen und/oder Holzverschalung auszuführen. Fassadenelemente (z. B. transluzente Wärmedämmung, Glasfassaden) zur Nutzung der Sonnenenergie sowie an untergeordneten Gebäudeteilen (z. B. Wintergarten) sind zulässig. Begrünte Fassaden sind ebenfalls zulässig.

Hinweise

1. Landwirtschaft:

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung des angrenzenden Grundstücks gelegentlich Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen auftreten können; diese sind zu dulden.

2. Gewässernähe:

In der Nähe des Geltungsbereichs befindet sich das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet der Ölschmitz. Auf die Schutzvorschriften der §§ 78 ff. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wird verwiesen.
Ein Teil des Bebauungsplangebietes grenzt an den Mühlbach, einem Gewässer III. Ordnung an. Es wird insbesondere auf die Regelungen des § 38 WHG (Gewässerrandstreifen) hingewiesen.
Um etwaigen Starkregenereignissen gewappnet zu sein, wird diesen Grundstücken empfohlen, sich selbst zu schützen, bzw. die Planungen im Rahmen der Freiheiten des Bebauungsplans anzupassen.

3. Bodendenkmäler:

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

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.

Freileitung (Mittelspannung):

Bauvorhaben im Bereich des Schutzstreifens der Mittelspannungsleitung sind nur mit Zustimmung des Betreibers zulässig. Maßgeblich ist der tatsächliche Leitungsverlauf vorort.

-----	Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung
	Öffentliche Verkehrsfläche
	Baugrenze
	Allgemeines Wohngebiet
	Schutzstreifen Freileitung (Mittelspannung) Garagen mit harter Bedachung in mind. 5,00 m Abstand unter der Leitung sind zulässig
	Bodendenkmal

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
WA	II
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
0,40	0,80
Bauweise	Dachform
O	SD, WD, ZD, vPD

4. Bahnanlage:

Die aus dem Betrieb der bestehenden Bahnanlage (inkl. Park-and-Ride-Parkplatz) auftretenden Immissionen, hier insbesondere Schall, Erschütterung oder Staub, sind entschädigungslos hinzunehmen oder auf eigene Kosten der Grundstückseigentümer für Abhilfe zu schaffen.

Auf folgende Punkte wird seitens der DB besonders hingewiesen:

Immobilienrechtliche Belange

Grenzsteine und Kabelmerkmale sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.

Zur Umsetzung von Maßnahmen darf kein Bahngelände in Anspruch genommen werden, wenn hierzu nicht der Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung vorliegt.

Infrastrukturelle Belange

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlage entstehen Emissionen, die zu Immissionen in benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls vom Bauherrn auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen dürfen durch die Baumaßnahme keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden. Dies gilt auch während der Baumaßnahme.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.

Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch den Bau und der Errichtung keine negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs entstehen können.

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflektionseffekte erhöht werden.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Schutzabständen erforderlich.

Während Baumaßnahmen ist sicher zu stellen, dass Baufahrzeuge nicht in den lichten Raum der Gleisanlagen geraten können (3,5m Abstand zur Gleisachse). Ist dies nicht ausgeschlossen, sind geeignete Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Konstruktiver Ingenieurbau

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Die vorgegebenen Vorflutverhältnisse der Baukörper-Entwässerungsanlagen dürfen durch Baumaßnahmen, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht beeinträchtigt werden.

Kabel und Leitungen

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.

Kabelanlagen der DB Netz AG dürfen nicht überbaut, überschüttet, freigegeben oder beschädigt werden. Kabelmerkmale dürfen nicht entfernt werden. Die Schutzabstände müssen feldseitig mindestens 2,0 m betragen. Die Kabelschächte müssen zum Zwecke der Instandhaltung/Entstörung jederzeit zugänglich sein.

Allgemeine Hinweise bei Bauten nahe der Bahn

Soweit eine Beeinträchtigung von Bahnanlagen möglich ist, ist durch den Bauherrn vorab erneut die Stellungnahme der Deutsche Bahn Immobilien, Region Süd, Kompetensteam Baurecht, Barthstraße 12, 80339 München einzuholen, da nur aus den eingereichten Bauanträgen mit den konsolidierten Bauplänen letztendlich sicherheitsgefährdende Einflüsse auf die Bahnstrecke ersichtlich sind.

Satzung zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Wohngebiet Stockau“ vom 31.10.1974

Der Markt Weidenberg erlässt auf der Rechtsgrundlage:

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert wurde

Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S: 588, BayRS 2131-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl S. 286)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

folgende Änderungssatzung:

§ 1

Der Bebauungsplan „Wohngebiet Stockau“ vom 31.10.1974 wird im Bereich der Fl. Nr. 473, 481/2, 481/3, 481/4, 481/5, 481/6, 481/7, 482, 482/1, 482/2, 482/3, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 495 alle Gemarkung Lessau. Hinsichtlich der textlichen Festsetzungen sowie der Planzeichnung geändert. Die Bebauung hat nach Maßgabe der in der anliegenden Bebauungsplan-änderung durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text dargestellten baurechtlichen Festsetzungen zu erfolgen. Der Geltungsbereich wird durch die Planzeichnung der Bebauungsplanänderung bestimmt. Vorgenannte Bebauungsplanänderung bildet einen Bestandteil dieser Satzung. Der Bebauungsplanänderung ist eine Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

§ 2

Die Satzung tritt mit Bekanntmachung im amtlichen Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Weidenberg in Kraft.

Weidenberg, den _____

Hans Wittauer
Erster Bürgermeister
Markt Weidenberg

Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat Weidenberg hat am 13.09.2021 die Änderung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Stockau“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.09.2021 mit Amtsblatt Nr. 10/2021 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 19.08.2021 hat in der Zeit vom 08.10.2021 bis 08.11.2021 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 19.08.2021 hat in der Zeit vom 08.10.2021 bis 08.11.2021 stattgefunden.

4. Der Marktgemeinderat hat am 29.11.2021 die Billigung und Auslegung des Entwurfes der Bebauungsplanänderung i. d. F. vom 24.11.2021 beschlossen. Dieser wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____.2021 bis _____.2021 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am _____.2021 ortsüblich bekanntgemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom _____.2021.

5. Am _____ beschloss der Marktgemeinderat die Bebauungsplanänderung i. d. F. vom _____ als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB).

6. Die 3. Bebauungsplanänderung „Wohngebiet Stockau“ in der Fassung vom _____ wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Die Bebauungsplanänderung ist damit wirksam in Kraft getreten.

Weidenberg, den _____

Hans Wittauer
Erster Bürgermeister
Markt Weidenberg

4. Änderung des Bebauungsplans „Wohngebiet Stockau“



Stand:		24.11.2021
Erstellt:	Stefan Lauterbach Leiter der Bauverwaltung Vgem. Weidenberg	
Maßstab:	1:1000	