

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## A) BEBAUUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO  
**1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)**  
 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO  
 Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen:  
 - Betriebe des Beherbergungswesens  
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe  
 - Anlagen für Verwahrungen  
 - Gartenbaubetriebe  
 - Tankstellen

**2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)**  
 Zulässige Grund-/ Geschossfläche  

Nutzung	Grundflächenzahl-GRZ	Geschossflächenzahl-GFZ
WA-Parzellen	§ 17 i.V.m. § 19 BauNVO max. 0,3	§ 17 i.V.m. § 20 BauNVO max. 0,5

**2.2 Zahl der Vollgeschosse**  
 max. 1 Vollgeschoss zulässig  
 Bauweise: Erdgeschoss  
**2.2.2 Wohngebäude**  
 max. 2 Vollgeschosse zulässig (II)  
 Bauweise:  
 Bauplast A: Erdgeschoss oder Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D)  
 Das 2. Vollgeschoss ist im Dachgeschoss anzuordnen.  
 Bauplast B/C: Erdgeschoss oder Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+I).  
 Das 2. Vollgeschoss ist im Obergeschoss anzuordnen.

**2.3 Höhe baulicher Anlagen**  
 2.3.1 Wandhöhe  
 Zubehöranlagen - Garagen/ Carports/ Nebengebäude: max. 3,00 m  
 Wohngebäude: Bauplast A: max. 5,00 m  
 Bauplast B/C: max. 6,50 m  
**Definition:**  
 Die Wandhöhe ist zu messen ab der FFK-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der T-raufe oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

**2.4 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)**  
 Die FFK-Erdgeschoss aller Gebäude und baulichen Anlagen ist auf das Niveau des jeweiligen Höhenbezugs punktes zu legen (Bezugspunkt gemäß Planzeichen).  
 Eine Höhendifferenz bis max. 0,50 ist zulässig.

**3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)**  
 Im gesamten Geltungsbereich gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.  
 Für Garagen/ Carports/ Nebengebäude gilt eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Eine Grenzbebauung ist nur bis zu einer maximalen Gebäudelänge von 9,00 m zulässig.

**4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)**  
 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geregelt. Auf die planliche Festsetzung von Baugrenzen wird Bezug genommen.

**4.1 Private Verkehrsflächen**  
 Zufahrten  
 4.1.1 Die verkehrliche Erschließung hat ausschließlich über die im Bebauungsplan ausgewiesenen Einfahrten und Ausfahrten zu erfolgen.  
 4.1.2 Stellplätze  
 Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen auf den jeweils zugewandten überbaubaren Flächen anzuordnen.

**4.1.3 Anzahl der Stellplätze**  

Bautyp	Stellplätze
Einzelhaus	2 Stellplätze je Wohnung

**5 FIRSTRICHTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)**  
 Die Firstrichtung ist dem Planeintrag zu entnehmen und hat parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen. Eine Drehung um 90° ist zulässig.

**6 ANZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)**  

Bautyp	Wohnungen
Einzelhaus	max. 2 Wohnungen je Wohngebäude

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)**  
 7.1 Gestaltung baulicher Anlagen  
 7.1.1 **Wohngebäude**  
 Bauplast A  
 Dachform: Satteldach (SD), Höhenversatz zulässig 35°-45°  
 Dachneigung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot/ rotbraun/ anthrazit/ grau;  
 Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig;  
 Dachüberstand: Organg und Traufe max. 1,00 m zulässig als Giebel- oder Schleppgaupen in Form von Einzelgaupen;  
 Dachaufbauten: Aneinandergereichte Dachgaupen, turmartige Dachaufbauten sowie Einschnitte in die Dachflächen sind unzulässig;  
 Bauplast B:  
 Dachform: Satteldach (SD), Höhenversatz zulässig, Walmdach (WD)/ Zeldach (ZD), Pultdach (PD)  
 Dachneigung: bei SD/ WD/ ZD 15°-25°  
 bei PD max. 12°  
 Dachdeckung: Ziegel- und Betondachsteine, rot/ braun/ grau/ anthrazit  
 bei PD auch Blechdeckung in Kupfer/ Titanzink/ Edelstahl oder Grunddach;  
 Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut  
 Dachüberstand: Organg und Traufe max. 1,00 m  
 bei überdachten Balkonen/ Terrassen max. 3,00 m  
 unzulässig;  
 Zwerchgiebel/ Stängelgiebel: zulässig; Breite: max. 1/3 der Gebäudelänge  
 Bauplast C:  
 Dachform: Flachdach (FD)  
 Dachneigung: --  
 Dachdeckung: Foliendach, Blechdeckung in Kupfer/ Titanzink/ Edelstahl oder Grunddach; Solar- und Photovoltaikmodule als aufgeständerte Konstruktion zulässig;  
 unzulässig;  
 Dachüberstand: Dachaufbauten: unzulässig;  
 Zwerchgiebel/ Stängelgiebel: unzulässig;

**7.1.2 Zubehöranlagen - Garagen/ Carports/ Nebengebäude**  
 Dachform: Satteldach (SD)/ Walmdach (WD)/ Pultdach (PD)/ Flachdach (FD)  
 Dachneigung: zu Bauplast A: max. 35°  
 zu Bauplast B/C: 15°-25° bei SD/ WD/ PD  
 Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot/ rotbraun/ anthrazit/ grau;  
 bei PD/ FD auch Blechdeckung in Kupfer/ Titanzink/ Edelstahl/ Grunddach; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig;  
 Dachüberstand: Organg und Traufe max. 1,00 m  
 unzulässig;

**7.2 Private Verkehrsflächen**  
 Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke hat ausschließlich über die im Bebauungsplan ausgewiesenen Zufahrten (privaten Verkehrsflächen) zu erfolgen.  
 Hinweis: Stellplätze für Kraftfahrzeuge können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden. Hierfür ist eine isolierte Befriedung gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO einzuholen.

**7.3 Einfriednungen**  
 Art und Ausführung: Holzlatzenzaun, Metallzaun; Maschendrahtzaun  
 Höhe der Einfriedung: max. 1,50 m ab fertigem Gelände  
 - Seitliche und rückwärtige Begrenzung  
 max. 2,00 m ab fertigem Gelände  
 max. 0,20 m;  
 Sockel:

**7.4 Abstandflächen**  
 Hinsichtlich der Abstandflächen wird die Anwendung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angedeutet.

**7.5 Gestaltung des Geländes**  
 7.5.1 Abgrabungen/ Aufschüttungen  
 Abgrabungen sind bis zu 1,50 m und Aufschüttungen bis zu 1,00 m zulässig. Die Geländeänderungen dürfen dabei nicht zum Nachteil Dritter ausgeführt werden. Ein direktes Aneinandergrenzen von Abgrabungen und Aufschüttungen ist unzulässig. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschung auszubilden. Stützmauern entlang von Grundstücksgrenzen sind unzulässig.  
 Hinweis: Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen. Gemäß § 37 WfHG sind Abgrabungen und Aufschüttungen so auszuführen, dass die Veränderungen bezüglich dem anliegenden Wasser nicht zum Nachteil eines Dritten erfolgen. Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen.

**8 RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)**  
 Auf den privaten Grundstücksflächen sind ausreichend dimensionierte Rückhalte- bzw. Pufferanlagen zur Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers in Form von Zisternen, Rückhaltekanälen oder Teichanlagen bereitzustellen (dezentrale Niederschlagswasserückhaltung).  
 Hinweis: Die Errichtung der dezentralen Niederschlagswasserückhaltung erfolgt im Zuge der Erschließung durch den Erschließungsträger.

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## B) GRÜNDORDNUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB  
**9 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN**  
 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Aufenthaltsbereiche und Einfriednungen zulässig. Die Versiegelung ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

**10 STELLPLÄTZE UND ZUFAHRTEN**  
 Die KFZ-Stellplätze, KFZ-Stauraume und Grundstückszufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (rasenverlegtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, Fahrsperren mit durchlässigen Zwischenräumen, Porenpflaster u. a.).  
**Hinweis:**  
 Die Grundstücksentwässerung hat grundsätzlich nach DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 zu erfolgen. Durch die Niederschlagswasserabläufe der einzelnen Baugrundstücke dürfen öffentliche Flächen sowie angrenzende private Grundstücksflächen nicht negativ beeinträchtigt werden.

**11 PFLANZMASSNAHMEN**  
**11.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf Privatgrundstücken**  
**Straßenanpflanzung**  
 Zur Begrünung des Straßenraumes sind Bäume 1. Ordnung gemäß Artenliste 14.1 und den festgesetzten Mindestqualitäten auf den privaten Grundstücksflächen an den festgesetzten Standorten zu pflanzen.  
 Bei Gehölzen, die straßenraumwirksam auf den privaten Flächen festgesetzt sind, ist auf das Straßenraumprofil zu achten.  
**Nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
 Zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume und Sträucher gemäß den Artenlisten 14.1, 14.2 und 14.3 in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen. Es sind vorwiegend standortgerechte Laubgehölze in Kombination mit Ziersträuchern zu verwenden, wobei der Anteil heimischer Gehölze mindestens 60 % und beim Übergang in die freie Landschaft 100 % betragen.  
 Je angefangener 300 m² Grundstücksfläche, die von baulichen Anlagen nicht überdeckt werden, ist mindestens ein heimischer Laubbau gemäß Artenliste 14.1 und 14.2 bzw. zwei Obstbäume in den festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen. Bei der Pflanzung der Bäume und Sträucher ist darauf zu achten, dass die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerfläche nicht durch überhängende Äste behindert wird.

**12 PFLANZ- UND SAATARBEITEN**  
 Die Befanzung der Freiflächen ist entsprechend den planerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen. Pflanz- und Saatarbeiten sind in der nach der Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode fachmännisch auszuführen.  
**13 PFLEGE DER GEHÖLZPFLANZUNGEN**  
 Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume und Sträucher sind nach zu pflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstgelegenen Pflanzperiode in zeitlich und arttypisch zu entwickeln sind.

**14 ARTENLISTEN**  
 Bei der Gehölzverwendung ist auf das Einbringen autochthonen Pflanzmaterials (Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland), soweit verfügbar, zu achten.  
 Zulässig sind alle regionaltypischen Obstgehölze, Nussbäume und Beerensorten. Aufgrund der Lage im Übergang zur freien Landschaft sind Nadelgehölze, Scheinzypressen sowie Hänge-, Trauer und Pyramidenformen unzulässig.

**14.1 Gehölze 1. Ordnung**  
 Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 16-19, Straßenraumprofil, falls erforderliche  
 Flächige Pflanzung: vHh, 250-300  
 Acer platanoides Spitz-Ahorn  
 Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn  
 Fagus sylvatica Rot-Buche  
 Quercus robur Stiel-Eiche  
 Tilia cordata Winter-Linde  
 und vergleichbare Arten.

**14.2 Gehölze 2. und 3. Ordnung**  
 Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 14-16, Straßenraumprofil, falls erforderliche  
 Flächige Pflanzung: vHh, 200-225  
 Acer campestre Feld-Ahorn  
 Carpinus betulus Hainbuche  
 Malus sylvestris Holz-Äpfel  
 Prunus avium Vogel-Kirsche  
 Pyrus pyracantha Wild-Birne  
 Sorbus aucuparia s. str. Gemeine Eberesche  
 und vergleichbare Arten.

**14.3 Sträucher**  
 vStr, mind. 4 Triebe, 60-100 (autochthon, falls verfügbar)  
 Berberis vulgaris Berberitze  
 Corylus avellana Haselnuss  
 Euonymus europaeus Gemeiner Liguster  
 Ligustrum vulgare Heckenkirsche  
 Lonicera xylosteum Schlehe  
 Prunus spinosa Schlinger Holunder  
 Sambucus nigra Wolliger Schneeball  
 Viburnum lantana in Arten  
 Wildrosen und Beerensträucher  
 und vergleichbare Arten.

**15 SPEZIELLER ARTENSCHUTZ**  
 Die Baufeldreinemachung ist außerhalb der Brutzeit von Bodenbrütern (z. B. Feldlerche), also nicht zwischen Anfang März und Ende Juli, durchzuführen.

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## C) SCHALLSCHUTZ

FESTSETZUNGEN GEMÄSS SCHALLSCHUTZGUTACHTEN

**Aktive Schallschutzmaßnahmen:**  
 Auf Grund der Unterschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV und der geringen Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 im jeweiligen 1. Obergeschoss der Nordfassade des Immissionsortes 1 und Immissionsortes 2 sind keine aktiven Schallschutzmaßnahmen notwendig.  
**Grundrissorientierung:**  
 An den Nordfassaden der Wohngebäude des Immissionsortes 1 und Immissionsortes 2 im 1. Obergeschoss ist durch eine entsprechende Grundrissorientierung sicherzustellen, dass vor den, für Lüftungszone vorgesehenen Fenstern von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) (Wohn-, Schlafräume und Büroräume sowie Kinder- und Wohnküchen), die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten sind. Die entsprechenden, für Lüftungszone geeigneten Fassadenseiten, sind in der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermaier GmbH, Altmühlstr. vom 25.01.2019 mit der Projektnummer 6569/0 / 2019 - JB in der Anlage 3.1 dargestellt.  
**Passive Schallschutzmaßnahmen:**  
 Verfügen entsprechende schutzbedürftige Räume über keine nach den vorgenannten Vorgaben zu orientierenden und für Lüftungszone geeigneten Fensterflächen, so sind an den entsprechenden Fassadenseiten Schallschutzfenster einzubauen und sicherzustellen, dass auch bei geschlossenen Fenstern an diesen schutzbedürftigen Räumen die erforderlichen Luftwechselraten eingehalten sind (kontrollierte Wohnzulüftung). Die vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen stehen im Einklang mit Art. 45 der Bayerischen Bauordnung BayBO (in Kraft ab: 01.01.2016), wonach Aufenthaltsräume ausreichend belüftet werden müssen.  
 Auf das in der Anlage zur Begründung befindliche Schalltechnische Gutachten wird verwiesen.

# TEXTLICHE HINWEISE

**1 BODENSCHUTZ - SCHUTZ DES OBERBODENS, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**  
 Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten. Es ist zu vermeiden, dass er jederzeit zu Kulturwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuhoben und in Mieten (max. 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Oberbodenschichten sind oberflächlich mit Gründung anzudecken. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.  
 Bei Ausbuharbeiten für Erschließung und Baumaßnahmen ist organoleptisch auffälliges Material zu separieren und ordnungsgemäß zu entsorgen. Gegebenenfalls ist ein Sachverständiger hinzuzuziehen. Die einschlägigen abfallrechtlichen Vorgaben hierzu sind zu beachten.

**2 LEUCHTMITTEL**  
 Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel, v. a. im Übergangsbereich zur freien Landschaft, zum Schutze der Insekten wird angeraten.

**3 NACHBARSCHAFTSRECHT**  
 Zu angrenzenden benachbarten Flächen sind nachfolgende Abstände entsprechend AGBG einzuhalten:  
 - 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe  
 - 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe  
 - bis zu 4,00 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe  
**4 DENKMALSCHUTZ**  
 Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Bodendenkmäler (z. B. Keramik-, Metall-, oder Knochenfunde) sind unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die aufgefundenen Denkmäler und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigeht oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.  
 Auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 9 Abs. 1 und 2 DSchG wird verwiesen.

**5 GRUNDWASSERSCHUTZ**  
 Sofern Grundwasser ansteht, sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich, auch bauläufig, fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern.  
 Für die Freilegung von Grundwasser und/ oder einer Bauwasserhaltung ist beim zuständigen Landratsamt – Abteilung Wasserrecht/ rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Eine Grundwasserabsonnung erfolgt nicht. Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so ist dies anzudecken.

**6 NIEDERSCHLAGSWASSERBEHEITUNG**  
 Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 zu erfolgen.  
 Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und PKW-Stellflächen soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten.  
 Es wird weiterhin empfohlen, das Niederschlagswasser von den Dachflächen und den Grundstückszufahrten möglichst über geeignete Rückhalteeinrichtungen (z. B. Teichanlagen, Regenwasserzisternen) zu sammeln und gedrosselt in die Kanalisation einzuleiten.  
 Bei Dachdeckungen mit Zink-, Blei- oder Kupfergehalt, die eine Gesamtdicke von 50 m² überschreiten, sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen für die Dachwässer erforderlich. Bei beschichteten Metalldeckungen ist mindestens die Korrosionsschutzklasse II nach DIN 65529:8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer lang) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.  
 Falls es bei Starkniederschlägen oder Schneeschmelze zu wild abfließendem Wasser kommen sollte, darf dieses nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.

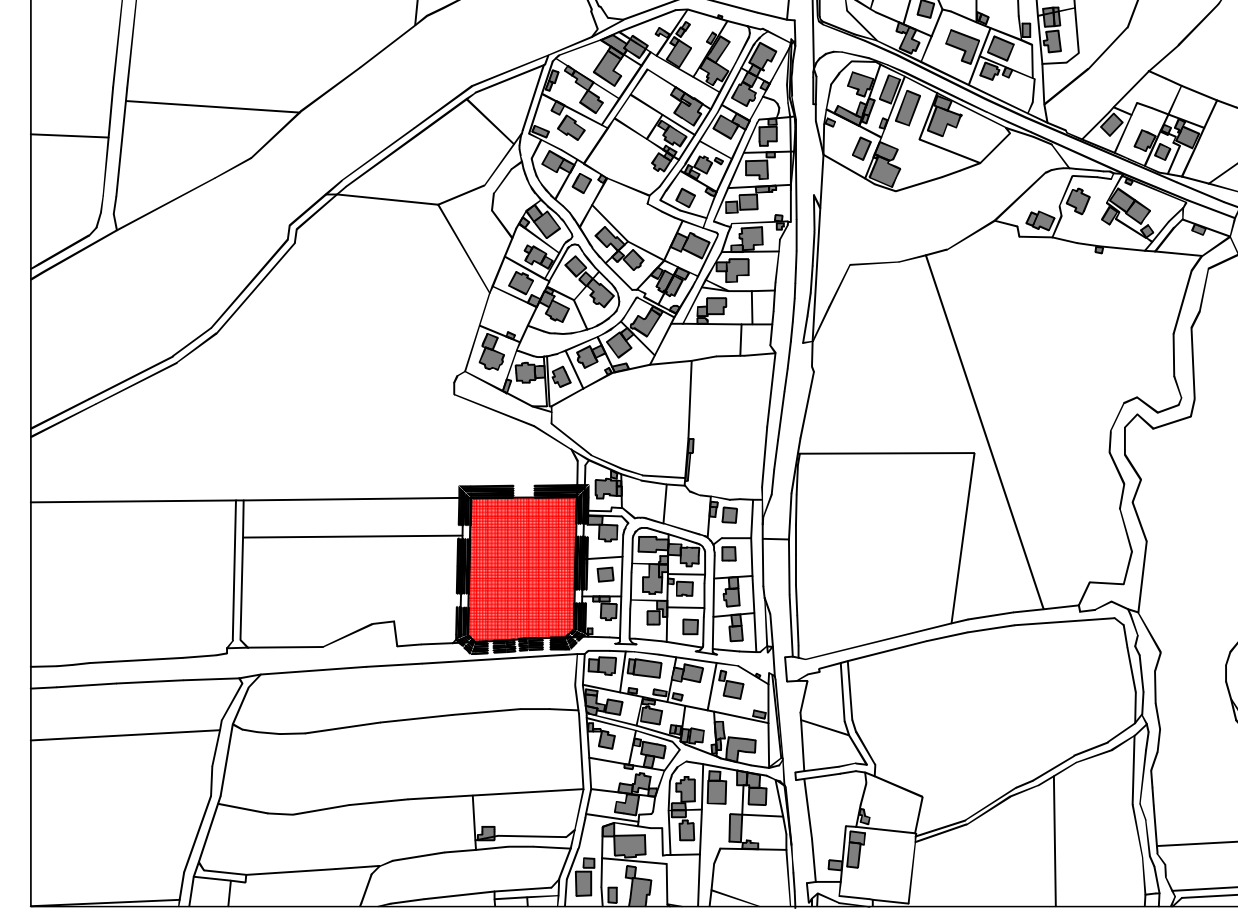
**7 GEFÄHRDUNG DURCH WASSER**  
 Die Ausführung der Unterkellerung sollte wasserdicht und auftriebssicher erfolgen (weiße Wanne). Öffnungen am Gebäude (z. B. Lichtschächte, Treppenangänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.) sollten ausreichend hoch über Geländeoberkante gesetzt oder druckwasserdicht ausgebildet werden.

**8 SCHUTZ VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN**  
 Bei Anpflanzung von Bäumen und Großsträuchern ist zu unterbinden Ver- und Entsorgungsleitungen ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Bei kleineren Sträuchern ist ein Mindestabstand von 1,50 m ausreichend.

**9 ABFALLRECHT**  
 Größe, Zahl und Art der Abfallbehältnisse richtet sich nach den Bestimmungen der jeweils geltenden Satzung. Kann der angefallene Müll nicht direkt durch die Müllfahrzeuge abgeholt werden, muss von den Abfallbesitzern dieser zu dem nächsten anliehbaren Sammelplatz gebracht werden. Auf § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (BGV C 27) wird verwiesen.

**10 REGENERATIVE ENERGIEUNUTZUNG**  
 Im Planungsbereich sollen Anforderungen im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz sowie der Energieeinsparung besondere Berücksichtigung finden. In der Planung werden daher inhaltlich Zielsetzungen hinsichtlich der erneuerbaren Energienutzung getroffen durch eine konsequente Ausrichtung der Gebäude nach Süden (Firnstrichung Ost-West), der Berücksichtigung von ausreichend dimensionierten Abständen zwischen den Baukörpern (Verschattung) und der Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikmodulen als eigenständige Dachhaut. Ebenso werden in den örtlichen Bauvorschriften keine einschränkenden Vorgaben hinsichtlich der Belichtung oder Fassadengestaltung getroffen, die eine Nutzung solarer Wärmeenergie bei der Grundrissorientierung einschränken. Grundsätzlich wird zudem die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlenergie für Heizung, Warmwasseraufbereitung, zur Stromerzeugung sowie zur stabilen Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen.

# ÜBERSICHTSLAGEPLAN 1: 5.000



# VERFAHRENSHINWEISE

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan erfolgt gemäß § 13b BauGB im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB und wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB in vorliegender Situation abgesehen.

**1 Aufstellungsbeschluss**  
 Die Gemeinde Elsendorf hat in der Sitzung vom 18.09.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Neutralweg II“ beschlossen.  
 Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.09.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

**2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**  
 Die Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB am 27.09.2018 in Form einer Informationsveranstaltung durchgeführt.

**3 Öffentliche Auslegung**  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Neutralweg II“ in der Fassung vom 11.12.2018 wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.02.2019 bis 28.03.2019 öffentlich ausgelegt.

**4 Satzungsbeschluss**  
 Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Neutralweg II“ wurde mit Beschluss vom 09.04.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO in der Fassung vom 09.04.2019 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Elsendorf, den 24.05.2019  
 ..... 1. Bürgermeister

Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.  
 ..... 1. Bürgermeister

Gemeinde Elsendorf, den 24.05.2019  
 ..... 1. Bürgermeister

**6 Inkrafttreten**  
 Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Neutralweg II“ wurde am 24.05.2019 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Neutralweg II“ tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3/4, 214 u. 215 BauGB wird hingewiesen.

Gemeinde Elsendorf, den 24.05.2019  
 ..... 1. Bürgermeister

# B E B A U U N G S P L A N MIT GRÜNORDNUNGSPLAN NEUTALWEG II

GEMEINDE ELSENDORF  
 LANDKREIS KELHEIM  
 REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

**Präambel:**  
 Die Gemeinde Elsendorf erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13a und 13b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3834), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.09.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1) zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375), der Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3798), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1) zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15.05.2018 (GVBl. S. 360) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I 1607) diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Neutralweg II“ als **S a t z u n g**.

**§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich**  
 Als räumlicher Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan i. d. F. vom 09.04.2019 einschließlich textlicher und planlicher Festsetzungen.

**§ 2 - Bestandteil der Satzung**  
 Als Bestandteil dieser Satzung gelten der ausgearbeitete Bebauungsplan sowie die textlichen und planlichen Festsetzungen.

**§ 3 - Inkrafttreten**  
 Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Planung	K o m p l a n Ingenieurbüro für kommunale Planungen Leuktraustraße 3 84028 Landstut Fax: 0871 974087-0 Fax: 0871 974087-29 Mail: info@komplan-landstut.de Dipl.-Ing. (FH) M. Marko Landesarchitekt / Stadtplaner F. Bauer
Planungsträger	VG Mainburg Gemeinde Elsendorf Regensburger Str. 1 84048 Mainburg
Maßstab	Lageplan 1:1.000 Schemaschnitte 1:200 Übersichtslageplan 1:5.000
Stand	09.04.2019

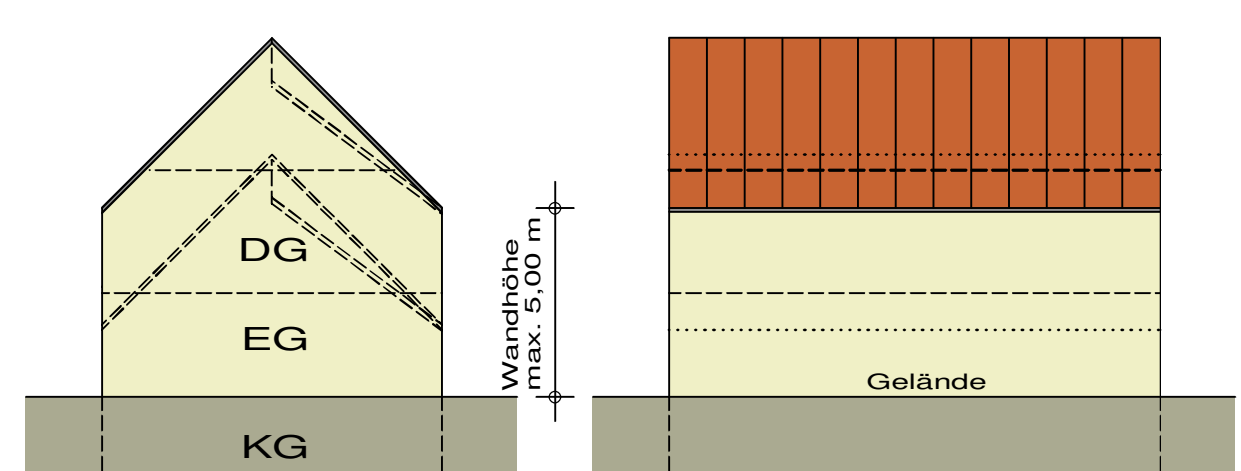
Arbeitsplan	2019	SE
Geändert	2019	KÜ
§ 3 Abs. 2 BauGB	Apr 2019	KÜ
§ 4 Abs. 2 BauGB	Apr 2019	KÜ

Projekt Nr.	
18-1088_BBP	

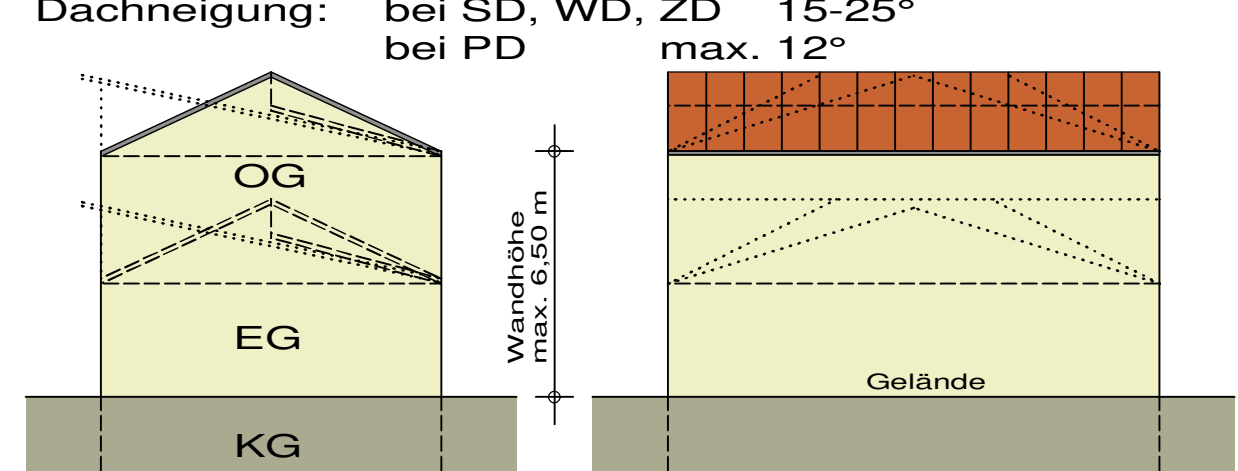
# SCHEMASCHNITTE M 1 : 200

## ZULÄSSIGE BAUWEISE INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

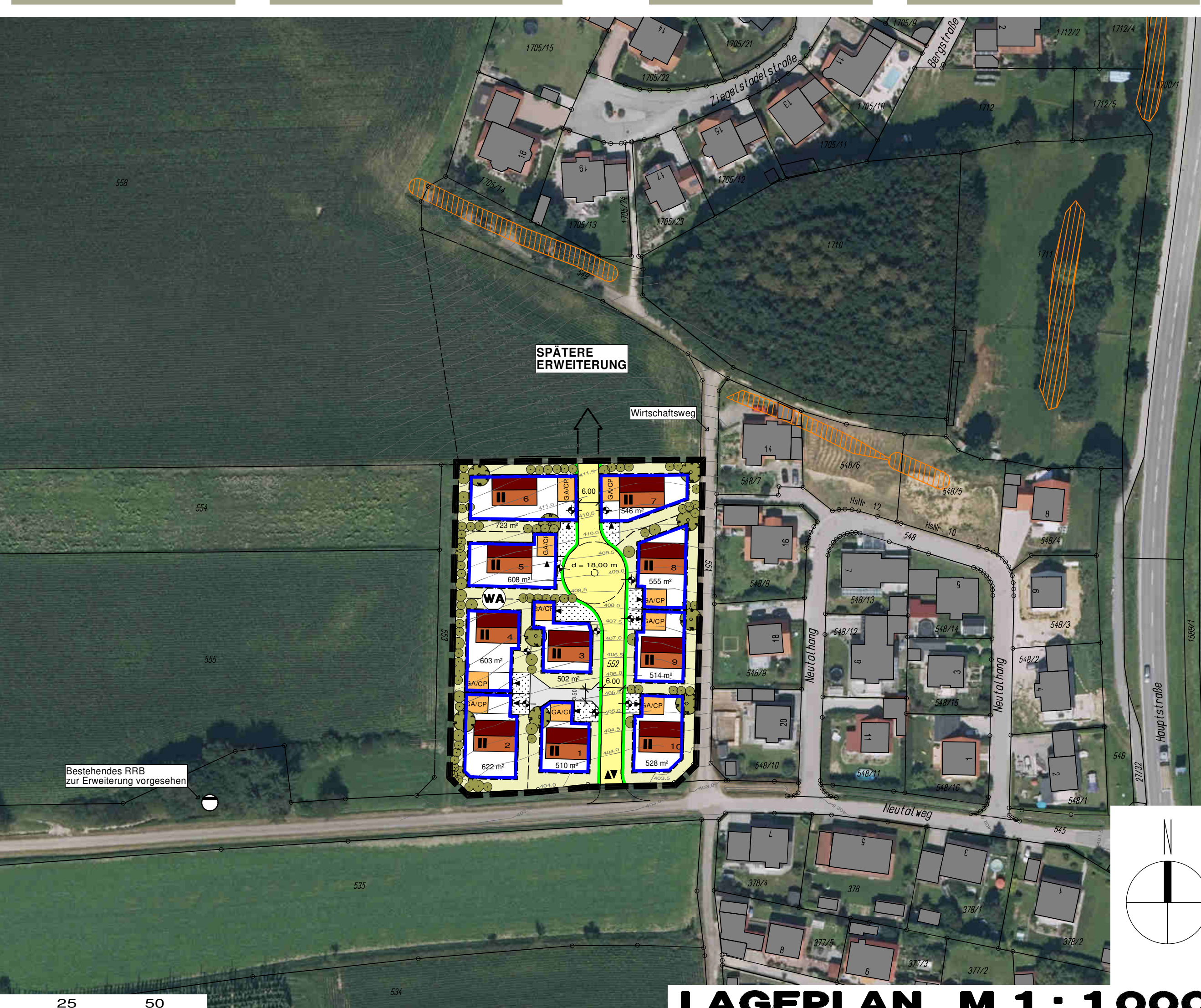
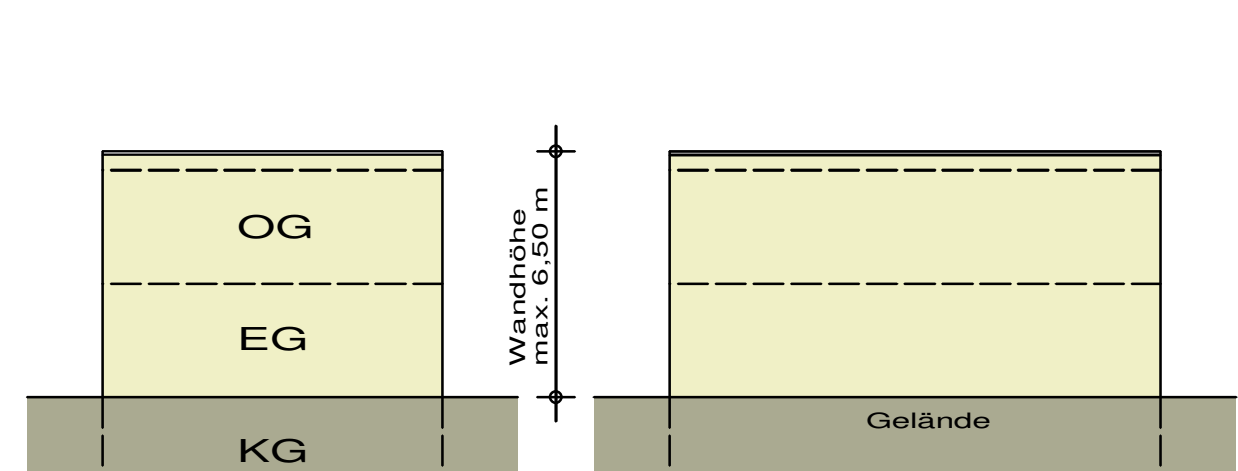
**BAUTYP A:**  
**BAUWEISE:** Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D)  
**Dachform:** Satteldach (SD) / höhengestaffeltes Satteldach  
**Dachneigung:** 35-45°



**BAUTYP B:**  
**BAUWEISE:** Erdgeschoss und Obergeschoss (E+I)  
**Dachform:** Satteldach (SD) / höhengestaffeltes Satteldach  
**Dachneigung:** Walmdach (WD)/ Zeldach (ZD)/ Pultdach (PD)  
 bei SD, WD, ZD 15-25°  
 bei PD max. 12°



**BAUTYP C:**  
**BAUWEISE:** Erdgeschoss und Obergeschoss (E+I)  
**Dachform:** Flachdach (FD)



# PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
 WA Allgemeines Wohngebiet (siehe textliche Festsetzung Ziffer 1.1)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)  
 Zahl der Vollgeschosse  
 II max. 2 Vollgeschosse zulässig

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)  
 Baugrenze: Die den Hauptnutzungszwecken dienenden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  
 Straßenverkehrsfläche (Zufahrtsstraße), öffentlich – Planung  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Straßenverkehrsfläche (Zufahrtsstraße), privat – Planung

Private Verkehrsflächen nicht eingezäunt; zur Erschließung der Bauparzellen  
 Einfahrt Garagen/ Carports  
 Einfahrt/ Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)  
 Gehölzgruppen (Baum/ Strauchpflanzung) – Planung zur Einbindung des Baugebietes  
 Einzelgehölz – Planung straßenraumbezogen innerhalb privater Flächen

# PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Sonstige Planzeichen  
 nicht überbaubare Grundstücksfläche – Planung  
 Garagen/ Carports – Planung  
 Bebauung – Planung  
 Grundstücksgrenze – Planung  
 Parzellennummer (Beispiel)  
 775 m² Parzellengröße (Beispiel)

Bezugspunkt Höhenlage baulicher Anlagen (siehe Punkt 2.4)  
 (Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage ist jeweils gemäß der Plandarstellung zu wählen.)