

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit int. Grünordnung

"WA Gsteinach II"

01	Planzeichnung
02	1:500

PRÄAMBEL

Der Markt Hofkirchen erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 12 des Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 Nr. 394) geändert worden ist Art. 81 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-8), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250) durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 176) geändert worden ist und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2010-1-1-1), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als **S a t z u n g**.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "WA Gsteinach II" ist die Planzeichnung M 1:500 vom _____ maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "WA Gsteinach II" besteht aus:

- Planzeichnung (M 1:500) mit zeichnerischem Teil und den planlichen und textlichen Festsetzungen
- Begründung vom _____
- Umweltbericht vom _____
- Vorhaben- und Erschließungsplan vom _____



A. Festsetzung durch Planzeichen

A.1 Art baulicher Nutzung

- 1.1 (WA) Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.

A.2 Maß baulicher Nutzung

- 2.1 GR_120 maximal zulässige Grundfläche (1) für Hauptgebäude in qm; hier 180qm
- 2.2 GR_75 maximal zulässige Grundfläche (2) für Garagen, Carports und Nebengebäude; hier 75 qm
- 2.3 a/b zulässiger Haustyp, hier wahlweise Haustyp a oder b
- 3.1 E/D Einzelhaus (E) oder Doppelhaus (D) zulässig
- 3.2 Baugrenze für Hauptgebäude
- 3.3 Baugrenze für Garagen (GA) / Carports (CA) / Nebengebäude (N)

A.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 3.1 E/D Einzelhaus (E) oder Doppelhaus (D) zulässig
- 3.2 Baugrenze für Hauptgebäude
- 3.3 Baugrenze für Garagen (GA) / Carports (CA) / Nebengebäude (N)

A.4 Zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden

- 4.1 4 Wo maximal zulässige Anzahl an Wohnungen, hier z.B. max. vier Wohnungen zulässig

A.5 Bauliche Gestalt

- 5.1 Firstrichtung festgesetzt

A.6 Verkehrsflächen

- 6.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 6.2 öffentlicher Feldweg/Wirtschaftsweg

A.7 Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft

- 7.1 zu pflanzender Baum gem. Festsetzung C.9 ff (Standort als Hinweis)
- 7.2 Fläche mit Pflanzbindung
- 7.3 private Grünfläche
- 7.4 Waldfläche (ist auf Dauer zu erhalten)
- 7.5 Baumfallgrenze, hier 15m gemessen vom Stamm
- 7.6 Kompensationsfläche mit Bezug zu textlicher Festsetzung 10.1.1

A.8 Bemaßung

- 8.1 festgesetzter Höhenkoten-Bezugspunkt, hier z.B. 422,00 Meter über Normal Null bezogen auf den jeweiligen Bauraum

A.9 Sonstige Planzeichen

- 9.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Nachrichtliche Übernahmen

- N.1 Flächen aus der Biotopkartierung
- N.2 Hauptabwasserleitung

B. Hinweise durch Planzeichen

- vorgeschlagenes Hauptgebäude
- vorgeschlagene Nebengebäude
- vorgeschlagene Zufahrt
- Bauzonennummer, hier Bauparzelle Nr. 1
- Grundstückgröße in Quadratmeter, hier 881qm
- Höhenlinie in Meter ü.N.N., hier z.B. 479,50 üNN
- sonstiger Baum/Strauchbestand
- bestehende Flurgenze
- bestehende Haupt/Nebengebäude
- bestehende Flurnummer
- bestehende Hausnummer

A.4 Zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden

- 4.1 4 Wo maximal zulässige Anzahl an Wohnungen, hier z.B. max. vier Wohnungen zulässig

A.5 Bauliche Gestalt

- 5.1 Firstrichtung festgesetzt

A.6 Verkehrsflächen

- 6.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 6.2 öffentlicher Feldweg/Wirtschaftsweg

A.7 Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft

- 7.1 zu pflanzender Baum gem. Festsetzung C.9 ff (Standort als Hinweis)
- 7.2 Fläche mit Pflanzbindung
- 7.3 private Grünfläche
- 7.4 Waldfläche (ist auf Dauer zu erhalten)
- 7.5 Baumfallgrenze, hier 15m gemessen vom Stamm
- 7.6 Kompensationsfläche mit Bezug zu textlicher Festsetzung 10.1.1

A.8 Bemaßung

- 8.1 festgesetzter Höhenkoten-Bezugspunkt, hier z.B. 422,00 Meter über Normal Null bezogen auf den jeweiligen Bauraum

A.9 Sonstige Planzeichen

- 9.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Nachrichtliche Übernahmen

- N.1 Flächen aus der Biotopkartierung
- N.2 Hauptabwasserleitung

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 In Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind gem. § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger durch einen Vertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

2. Maß baulicher Nutzung

- 2.1 Die Bauungsmass ist innerhalb von 5 Jahren nach Satzungsbeschluss umgesetzt werden sein. Wird die geplante Baumaßnahme nicht innerhalb dieser 5 Jahre umgesetzt, erlischt das Baurecht mit Ablauf dieser Zeit. Nach dieser Zeit sind sämtliche (bereits errichtete) bauliche Anlagen zurückzubauen und in den Ursprungszustand (hier Wie) zu versetzen.

3. Zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden

- 3.1 Die zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden ist durch Planzeichen festgesetzt.

4. Bauliche Gestalt

- 4.1 Die Abstandsflächen gem. BayBO Art. 6 sind einzuhalten.

5. Mindestgröße von Baugrundstücken

- 5.1 Bei Einzelhäusern muss diese mindestens 500 qm betragen und bei Doppelhäusern min. 300 qm.

6. Zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden

- 6.1 Die zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden ist durch Planzeichen festgesetzt.

7. Bauliche und städtebauliche Gestalt

- 7.1 Zulässige Dachneigung und -form

8. Garagen/Stellplätze und Nebengebäude

- 8.1 Je Wohnung sind 2 Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen, für (Einlieger-)Wohnungen bis zu 50 qm ist nur 1 Stellplatz nachzuweisen.

9. Grünordnung

- 9.1 Pflanzung innerhalb der Baugrundstücke:

10. Kompensations-/Ausgleichsflächen

- 10.1 Es werden folgende Kompensationsflächen gemäß § 1 a BauGB festgesetzt und dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "WA Gsteinach II" zugeordnet.

11. Artenschutz

- 11.1 Bei den Außen-, Parkplatz-, und Straßenbeleuchtungen dürfen nur insektenunschädliche Leuchtmittel (Natriumdampf-Lampen oder LED „Warmweiß“ mit max. 2.700 K) verwendet werden. Es ist darauf zu achten, dass die Abstrahlung nach oben verhindert und das Licht gezielt auf die zu beleuchtenden Flächen gerichtet wird. Die Außen-, Parkplatz- und Verkehrsbeleuchtung ist außerhalb der Öffnungszeiten oder spätestens ab 23:00 bis 06:00 Uhr abzuschalten (Lichtverschmutzung einmindern).

12. Einfriedung

- 12.1 Einfriedungen und Zäune sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und entlang der Grundstücksgrenzen bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Nicht zulässig sind Einfriedungen im Freizeitalbereich der Wandfläche.

13. Niederschlagswasserbeseitigung

- 13.1 Das anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund geeigneter Versicherungsmöglichkeit des anstehenden Bodens versickert werden. Das Oberflächenwasser der inneren Erschließung des Grundstückes, einschließlich der privaten Flächen wird ist im Trennsystem abzuleiten.

14. Bauliche und städtebauliche Gestalt

- 14.1 Die Abstandsflächen gem. BayBO Art. 6 sind einzuhalten.

15. Mindestgröße von Baugrundstücken

- 15.1 Bei Einzelhäusern muss diese mindestens 500 qm betragen und bei Doppelhäusern min. 300 qm.

16. Zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden

- 16.1 Die zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden ist durch Planzeichen festgesetzt.

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 3.2 Nebenlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze private Verkehrsflächen, nicht überdachte Terrassen, Einliegerwohnflächen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.

- 3.3 Kellerabgänge, Außentreppe und Eingangsüberdachungen bis zu einer Tiefe von 1,25 m und maximalen Grundfläche von 6,0 qm sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die maximal zulässige Grundfläche darf dadurch nicht überschritten werden.

- 4.1 Die Abstandsflächen gem. BayBO Art. 6 sind einzuhalten.

- 4.2 Grenzgaragen sind unter Einhaltung der Anforderungen des 6 Abs. 7 BayBO zulässig. Grenzgaragen sind nur in einem Mindestabstand von 1,0 m gemessen von der Grundstücksgrenze zulässig.

- 5.1 Bei Einzelhäusern muss diese mindestens 500 qm betragen und bei Doppelhäusern min. 300 qm.

- 6.1 Die zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden ist durch Planzeichen festgesetzt.

- 7.1 Zulässige Dachneigung und -form

- 7.1.1 nur für Haustyp a zutreffend:

- es sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° - 35° abgeschrägte (versetzt) auf Fächerdächer mit einer Dachneigung von 15° - 25° und Warm-Krippelwalmächer mit einer Dachneigung von 12° - 20° zulässig.

- 7.1.2 nur für Haustyp b zutreffend:

- es sind nur symmetrische Satteldächer, abgeschrägte (versetzt) Puttdächer mit einer Dachneigung von 15° - 25° und Warm-Krippelwalmächer mit einer Dachneigung von 12° - 20° zulässig.

- 7.1.3 zulässige Dachaufbauten für Haustyp a und b:

- Dachziegel sind bis zu einer Breite von 1/3 der Hauslänge zulässig.

- Versetzten Puttdächern sind keine Dachaufbauten zulässig.

- Kombination von Dachgauben und Zwerchgiebeln auf einer Dachseite sind unzulässig.

- Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

- Solar- und Photovoltaikanlagen sind nur in der Neigung des jeweiligen Daches zulässig.

- Die Traufe (Dachrinne) muss durchlaufend ausgebildet sein, ausgenommen hiervon ist der Bereich des Zwerch-/Standgebäude. Die Firstlinie muss durchlaufend sein.

- Dachterrassen und sonstige Dachschritte sind zulässig.

- Dachdeckung:

- Dächer sind nur in rot, rotbraun oder grau bis schwarzen Tönen zulässig.

- Blech-/Metaldächer sind nur in Aluminiumfärbung zulässig.

- Der Hauptbauplan ist über einen rechteckigen Grundriss zu entwickeln, das Seitenverhältnis muss mindestens 1:1,15 (Breite zu Länge) betragen. Der Grundriss muss in Längsrichtung verlaufen.

- 7.2 Solar- und Photovoltaikanlagen sind nur in der Neigung des jeweiligen Daches zulässig.

- 7.3 Die Traufe (Dachrinne) muss durchlaufend ausgebildet sein, ausgenommen hiervon ist der Bereich des Zwerch-/Standgebäude. Die Firstlinie muss durchlaufend sein.

- 7.4 Dachterrassen und sonstige Dachschritte sind zulässig.

- 7.5 Dachdeckung:

- Dächer sind nur in rot, rotbraun oder grau bis schwarzen Tönen zulässig.

- Blech-/Metaldächer sind nur in Aluminiumfärbung zulässig.

- Der Hauptbauplan ist über einen rechteckigen Grundriss zu entwickeln, das Seitenverhältnis muss mindestens 1:1,15 (Breite zu Länge) betragen. Der Grundriss muss in Längsrichtung verlaufen.

- 7.6 Die Hauptbauplan ist über einen rechteckigen Grundriss zu entwickeln, das Seitenverhältnis muss mindestens 1:1,15 (Breite zu Länge) betragen. Der Grundriss muss in Längsrichtung verlaufen.

- 8.1 Je Wohnung sind 2 Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen, für (Einlieger-)Wohnungen bis zu 50 qm ist nur 1 Stellplatz nachzuweisen.

- 8.2 Zulässige Dachformen für Garagen/Carports/Nebengebäude:

- 8.2.1 Dächer sind in Kombination mit Haustyp a als Satteldach mit einer Dachneigung von 15° - 35°, oder als angelegtes Puttdach mit einer Dachneigung von min. 10° bis maximal 25° oder als Warm-Krippelwalm mit einer Dachneigung von 12° - 20° oder als begrüntes Flachdach bis max. 8° zulässig.

- 8.2.2 Dächer sind in Kombination mit Haustyp b als Satteldach mit einer Dachneigung von 15° - 25°, oder als angelegtes Puttdach mit einer Dachneigung von min. 10° bis maximal 25° oder als Warm-Krippelwalm mit einer Dachneigung von 12° - 20° oder als begrüntes Flachdach bis max. 8° zulässig.

- 8.2.3 Bei Garagen und Carports mit Sattel- oder Walmdach ist die Dachdeckung wie beim Hauptgebäude auszuführen.

- 8.3 Offene Stellplätze, Garagenzufahrten und Gartenwege müssen, sofern keine wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen, in wasserdurchlässiger Ausführung hergestellt werden.

- 9.1 Pflanzung innerhalb der Baugrundstücke:

- 9.1.1 Einzelbäume:

- Innerhalb der Baugrundstücke sind die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume bzw. mindestens je angelegene 300 qm Grundstücksfläche ein heimischer Baum/Obstbaum gemäß Artikel 10 (Hinweise durch Text Pkt. 6.5.1 bis 6.5.3) zu pflanzen. Die Bäume sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Bezugserfolg zu pflanzen.

- 9.1.2 Fläche mit Pflanzbindung (Neupflanzung)

- Es ist je angelegener 20m Grundstückslänge 1 Baum in der Qualität Sol. 3xv SU 14-16, gemäß Artikel 10 (Hinweise durch Text Pkt. 6.5.1 bis 6.5.2) zu pflanzen.

- Zusätzlich sind in diesem Bereich je angelegene 10 m Grundstückslänge mindestens 10 heimische Sträucher in der Qualität 3xv 80-100 gemäß Artikel 10 (Hinweise durch Text Pkt. 6.5.3) zu pflanzen.

- Die Pflanzung soll in 3er und 5er Gruppen (versetzt) mit einem Abstand von 1,5 m untereinander ausgeführt werden. Es ist nur autochthones, zertifiziertes Pflanzmaterial gem. Erzeugergemeinschaft für Autochthone Bauschulzeugnisse in Bayern zu verwenden (des Vorkommensgebietes 3 Süddeutsches Hügel- und Bergland gem. Erzeugergemeinschaft für Autochthone Bauschulzeugnisse in Bayern).

- Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

- Die Pflanzungen sind spätestens in dem Jahr nach Bezugserfolg des jeweiligen Gebäudes herzustellen.

- 9.2 Bei Ausfall eines Baumes oder Strauches ist gemäß der festgesetzten Pflanzqualitäten und Arten Ersatz zu leisten. Die Ersatzpflanzung ist spätestens in der Vegetationsperiode nach Ausfall zu leisten.

- 9.3 Stellplätze und Lagerflächen, sowie sonstige Bewegungsfelder, die aus gesetzlichen oder funktionellen Gründen nicht versiegelt sein müssen, sind in wasserdurchlässiger Ausführung auszuführen.

- 9.4 Negativ-Pflanzliste

- Neupflanzungen von Koniferen wie z. B. Thuja, Fichte, Zypresse und Tanne oder Kirschlorbeer als Solitär oder Hecke sind nicht zulässig.

- 9.5 Nicht überbaute Flächen sind vollständig als Grünflächen anzulegen.

- 9.6 Sämtliche Eingriffe in die bestehende Waldfläche und magere Saumfläche entlang des Feldweges durch z.B. Geländemodellierung, unsachgemäße Pflege (Mahd), die Lagerung von Produkten oder ähnlichen Handlungen die zu einer Beeinträchtigung des Bestandes führen sind unzulässig, dies trifft auch für beispielsweise vorübergehende Lagerungen zu.

- 10.1 Es werden folgende Kompensationsflächen gemäß § 1 a BauGB festgesetzt und dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "WA Gsteinach II" zugeordnet.

- 10.1.1 Fläche Nr. 1 (Umwandlung von intensiv genutztem Grünland zu Streubestand im Komplex mit intensiver extensiv genutztem Grünland (junge Ausprägung) B431 / 8 Wertpunkte

- Lage/Flurnummer(n): 602/5 Teilfläche

- Gemarkung: 366 qm

- Fläche: 366 qm

- Bestand (BNT): 366 qm (8-30) = 1.330 Wertpunkte

- Berechnung: Fläche: 366 qm (8-30) = 1.330 Wertpunkte

- Ziel (BNT): 366 qm (8-30) = 1.330 Wertpunkte

- Berechnung: Fläche: 366 qm (8-30) = 1.330 Wertpunkte

- Ziel (BNT): 366 qm (8-30) = 1.330 Wertpunkte

- Berechnung: Fläche: 366 qm (8-30) = 1.330 Wertpunkte

- Ziel (BNT): 366 qm (8-30) = 1.330 Wertpunkte

- Berechnung: Fläche: 366 qm (8-30) = 1.330 Wertpunkte

- Ziel (BNT): 366 qm (8-30) = 1.330 Wertpunkte

- Berechnung: Fläche: 366 qm (8-30) = 1.330 Wertpunkte

- Ziel (BNT): 366 qm (8-30) = 1.330 Wertpunkte

- Berechnung: Fläche: 366 qm (8-30) = 1.330 Wertpunkte

- Ziel (BNT): 366 qm (8-30) = 1.330 Wertpunkte

- Berechnung: Fläche: 366 qm (8-30) = 1.330 Wertpunkte

- Ziel (BNT): 366 qm (8-30) = 1.330 Wertpunkte

- Berechnung: Fläche: 366 qm (8-30) = 1.330 Wertpunkte

- Ziel (BNT): 366 qm (8-30) = 1.330 Wertpunkte

- Berechnung: Fläche: 366 qm (8-30) = 1.330 Wertpunkte

- Ziel (BNT): 366 qm (8-30) = 1.330 Wertpunkte

- Berechnung: Fläche: 366 qm (8-30) = 1.330 Wertpunkte

- Ziel (BNT): 366 qm (8-30) = 1.330 Wertpunkte

- Berechnung: Fläche: 366 qm (8-30) = 1.330 Wertpunkte

- Ziel (BNT): 366 qm (8-30) = 1.330 Wertpunkte

- Berechnung: Fläche: 366 qm (8-30) = 1.330 Wertpunkte

- Ziel (BNT): 366 qm (8-30) = 1.330 Wertpunkte

- Berechnung: Fläche: 366 qm (8-30) = 1.330 Wertpunkte

- Ziel (BNT): 366 qm (8-30) = 1.330 Wertpunkte

- Berechnung: Fläche: 366 qm (8-30) = 1.330 Wertpunkte

- Ziel (BNT): 366 qm (8-30) = 1.330 Wertpunkte

- Berechnung: Fläche: 366 qm (8-30) = 1.330 Wertpunkte

- Ziel (BNT): 366 qm (8-30) = 1.330 Wertpunkte

- Berechnung: Fläche: 366 qm (8-30) = 1.330 Wertpunkte

- Ziel (BNT): 366 qm (8-30) = 1.330 Wertpunkte

- Berechnung: Fläche: 366 qm (8-30) = 1.330 Wertpunkte

- Ziel (BNT): 366 qm (8-30) = 1.330 Wertpunkte

- Berechnung: Fläche: 366 qm (8-30) = 1.330 Wertpunkte

- Ziel (BNT): 366 qm (8-30) = 1.330 Wertpunkte

- Berechnung: Fläche: 366 qm (8-30) = 1.330 Wertpunkte

- Ziel (BNT): 366 qm (8-30) = 1.330 Wertpunkte

- Berechnung: Fläche: 366 qm (8-30) = 1.330 Wertpunkte

- Ziel (BNT): 366 qm (8-30) = 1.330 Wertpunkte

- Berechnung: Fläche: 366 qm (8-30) = 1.330 Wertpunkte

- Ziel (BNT): 366 qm (8-30) = 1.330 Wertpunkte

- Berechnung: Fläche: 366 qm (8-30) = 1.330 Wertpunkte

- Ziel (BNT): 366 qm (8-30) = 1.330 Wertpunkte

D. HINWEISE DURCH TEXT:

1. Erschließung (Ver- und Entsorgung, ohne Verkehr)

- 1.1 Trinkwasserversorgung

- 1.1.1 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage des Wasserversorgers anzuschließen.

- <