

# Bebauungsplan

## „Großberg Nord“

### Textliche Festsetzungen (Teil B+C)



#### Gemeinde Pentling

Erste Bürgermeisterin Barbara Wilhelm

Am Rathaus 5

93080 Pentling

#### Planverfasser:

BERNHARD BARTSCH ■ DIPL. ING. (FH)

STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

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

Fassung vom \_\_. \_\_ 2022

## **Teil B: Textliche Festsetzungen**

### **1. STÄDTEBAULICHE PLANUNG**

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO)**

##### **Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) 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.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

3. Anlagen für Verwaltungen,

4. Gartenbaubetriebe,

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

#### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

##### **1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen der Planzeichnung (Teil A) nicht geringere Werte ergeben, wird im **Allgemeinen Wohngebiet** eine festgesetzte Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,5 als Höchstmaß nach § 19 BauNVO festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

#### **1.3 Bauweise und Abstandsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO und Art. 81 BayBO**

##### **1.3.1 Bauweise (§22 BauNVO)**

Es wird für **das allgemeine Wohngebiet** nach § 22 Abs. 4 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt.

### **1.3.2 Abstandsflächen**

Die Vorgaben über Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung (BayBO Art. 6) sind einzuhalten.

## **1.4 Überbaubare Grundstücksflächen ( § 23 BauNVO)**

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

## **1.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Nebenanlagen sind nach § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Garagen und gebäudeunabhängige Solaranlagen können nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen nach Art 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO zugelassen werden.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des Geltungsbereiches ausnahmsweise zulässig.

## **1.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden gemäß Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

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

### **1.7.1 Zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe**

Die zulässige Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK (max.)) beträgt für den Bereich der in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Teilflächen

Festgesetzte Teilflächen 1, 2: max. 0,8 m bezogen auf die Van-Zuylen-Straße

Festgesetzte Teilflächen 3, 12, 13: max. 1 m bezogen auf die Straße „Am Schlagteil“

Festgesetzte Teilflächen 4, 6, 10, 11: max. 0,7 m bezogen auf die Straße „Am Schlagteil“

Festgesetzte Teilflächen 5, 7, 8: max. 0,5 m bezogen auf die Straße „Am Schlagteil“

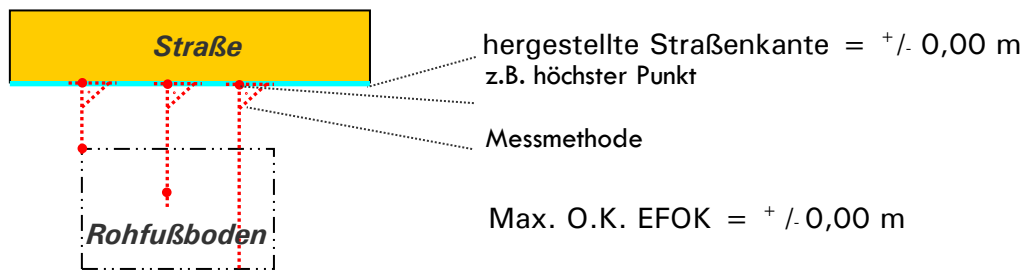
Festgesetzte Teilfläche 9: max. 0,1 m bezogen auf die Straße „Am Schlagteil“

Festgesetzte Teilfläche 14, 15: max. 0,8 m bezogen auf die Straße „Am Schlagteil“

Festgesetzte Teilfläche 16: max. 1,6 m bezogen auf die Emmeramstraße

über dem höchsten Punkt des hergestellten Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Diese wird gemessen senkrecht vom Gebäude zur Erschließungsstraße. Bezugspunkt ist jeweils der höchste Straßenpunkt in senkrechter Verlängerung zur Gebäudekante.



## 1.7.2 Zulässige Dachformen und Dachneigungen

Im Planungsgebiet sind nur die folgenden Dachformen in Verbindung mit den angegebenen Dachneigungen zulässig:

- Satteldach mit Dachneigungen zwischen 14° und 42°
- Pultdach, versetztes Pultdach und Zeltdach mit Dachneigungen zwischen 9° und 24°
- Flachdach mit Dachneigungen zwischen 0° und 5°

## 1.7.3 Zulässige Wand- und Gebäudehöhen

### Höhenentwicklung der Hauptgebäude

im **WA** sind zulässig:

#### Satteldach mit einer Dachneigung von 14° - 42°

Es wird eine maximale Wandhöhe (WH (max.)) von 6,8 m, gemessen zwischen der EFOK (Erdgeschossrohfußbodenhöhe) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und eine maximal zulässige Firsthöhe (FH (max.)), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Dachhaut von 10 m festgesetzt.

#### Pult-/versetztes Pult-/Zeltdach mit einer Dachneigung von 9° - 24°

Es wird eine maximale Wandhöhe (WH (max.)) von 6,8 m, gemessen zwischen der EFOK und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und eine maximal zulässige Firsthöhe (FH (max.)), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Dachhaut mit 10 m für versetztes Pultdach und Zeltdach und 7,5 m für ein Pultdach festgesetzt.

#### Flachdach mit einer Dachneigung von 0° - 5°

Es wird eine maximal zulässige Firsthöhe (FH (max.)), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Attika von 7,5 m festgesetzt.

## Hinweise und Empfehlungen (Teil C)

### Denkmalschutz:

Die Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.

### Versickerung von Regenwasser

Gem. Art. 42 BayBO ist der Bauherr für die schadlose Beseitigung des Regenwassers verantwortlich. Die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers ist mit der zuständigen Behörde zu klären. Dazu ist ggf. ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

Auf den Praxisratgeber des Bayerischen Landesamtes für Umwelt: „Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“, [www.lfu.bayern.de](http://www.lfu.bayern.de), wird hingewiesen.

Es wird empfohlen, zur Verringerung des Niederschlagswassers Zisternen zur Regenwassernutzung einzusetzen und auf unnötige Versiegelungen zu verzichten.

Die Nutzung von Regenwasser (Brauchwasser) sollte angestrebt werden. Ebenso wird empfohlen zur Verringerung des Niederschlagswassers flach geneigte Dächer und Flachdächer als begrünte Dächer auszubilden oder großzügige Mulden mit geeignetem Bewuchs usw. anzulegen (Verdunstung von Niederschlagswasser).

### Wassergefährdende Stoffe

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Kunstdünger, Öle, Treibstoffe, Farben, Chemikalien etc.) sind § 19 g WHG, bzw. Art. 37 BayWG zu berücksichtigen. Auf die notwendigen Verfahren nach den Wassergesetzen, dem Gewerberecht und dem Immissionsschutzrecht wird hingewiesen. Für die Lagerung von Öl sind die entsprechenden gesetzlichen Vorschriften zu beachten.

### Erdgeführte Ver- und Entsorgungsleitungen

Auf die Festlegungen des Merkblattes über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ im Rahmen der Erschließungsplanung wird hingewiesen.

Bei Erdarbeiten in Leitungsbereichen ist der Leitungsträger zu verständigen und die geplanten Baumaßnahmen abzustimmen. Die Bauwilligen werden auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel und die darin aufgeführten VDE Bestimmungen hingewiesen.

### Brandschutz

Der Einsatz von Rauchwarnmeldern ermöglicht eine frühzeitige Meldung eines Entstehungsbrandes und kann kostengünstig dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten.

In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, die zu Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens einen Rauchwarnmelder haben. Vorhandene Wohnungen sind bis spätestens 31. Dezember 2017 entsprechend auszustatten (Art. 46 BayBO).

Bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten, bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Steilen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, ist der zweite Rettungsweg baulich herzustellen.

Bei der Gestaltung der Freiflächen auf privaten Grundstücken sind die erforderlichen Flächen für die Feuerwehr (Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen, Zu- und Durchgänge) zu beachten. Auf die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken - Fassung Februar 2007“ (AllM81 2008, S. 806) wird hingewiesen.

Ein Feuerwehrplan ist nach DIN 14 095 mit der zuständigen Feuerwehr und dem Kreisbrandrat (Brandschutzstelle) rechtzeitig vor Inbetriebnahme abzustimmen, und in erforderlicher Stückzahl (vier) an den Kreisbrandrat weiterzuleiten.

Es wird empfohlen, an gut erreichbaren und leicht zugänglichen Stellen geeignete Handfeuerlöscher in ausreichender Anzahl für Erstmaßnahmen der Brandbekämpfung bereit zu halten. Die Art, Anzahl und der genaue Anbringungsort sind nach den geltenden technischen Regeln festzulegen.

Es sind im Bebauungsgebiet ausreichend Ober- und Unterflurhydranten in der öffentlichen Wasserversorgung vorzusehen. DVGW -W 405 ist anzuwenden.

Es sollten Ringleitungen und keine Stichleitungen errichtet werden.

Ausreichende Erschließung (Straßen und Stellflächen)

Die Straßen und Wege sind so auszubauen, dass Sie von Fahrzeugen mit einem Gesamtgewicht von 16 to. befahren werden können. Ausreichend große Stellflächen sind vorzusehen.

Die DIN 14490 Abs. 4.2 ist anzuwenden (Flächen für die Feuerwehr).

Auf besondere Gefahrenbereiche im Bereich der Bebauung sollte die örtliche Feuerwehr hingewiesen werden.

Auch die Versorgung mit Energie muss beachtet werden. (Gasleitungen, Photovoltaikanlagen, Heizkraftwerke).

Die örtliche Feuerwehr sollte auf besondere Gefahrenbereiche im Bereich der Bebauung hingewiesen werden.

Bei der Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen sollte eine DC- Freischalteneinrichtung möglichst unmittelbar an den PV-Modulen vorgesehen werden.