

1. Änderung Bebauungs- und Grünordnungsplan BG „Roither Berg“ in Wenzelbach

Stand **vor** der Änderung: **rot**
Stand **nach** der Änderung: **grün**

Festsetzungen durch Text

I. Rechtsgrundlagen (in der jeweils gültigen Fassung)

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. Planzeichenverordnung (PlanzVO)
4. Bayerische Bauordnung (BayBO)

II. Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO):

- a) Allgemeines Wohngebiet (WA)
- b) Sondergebiet „energetische Versorgung“ (SO)

2. Maß der baulichen Nutzung:

WA

- a) maximale Grundflächenzahl: 0,4 / **0,4 im Änderungsbereich 1** (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- b) maximale Geschoßflächenzahl: 0,6 / **1,2 im Änderungsbereich 1** (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- c) Zahl der Vollgeschosse: maximal 2 Vollgeschosse (U+E, E+I, E+D)
Reihenhäuser entlang Roither Weg: maximal 3 Vollgeschosse (U+E+D)
- d) maximal zulässige Wohneinheiten pro Wohngebäude 2,0 (§ 9 Abs. 1, Nr. 6 BauGB). Für den Bereich der Reihenhäuser entlang des Roither Weges ist nur eine Wohneinheit pro Wohngebäude zulässig. Für die Parzelle 17 ist ein Mehrfamilienhaus mit bis 6 Wohneinheiten zulässig.

SO

- a) maximale Grundflächenzahl: 0,8 (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- b) maximale Geschoßflächenzahl: 1,2 (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- c) Zahl der Vollgeschosse: maximal 2 Vollgeschosse

3. Bauweise (§ 22 BauNVO):

- a) Für das Baugebiet gilt die offene Bauweise (o).
- b) Es sind nach Planeintrag Einzelhäuser oder Doppelhäuser festgesetzt.
- c) Entlang des Roither Weges sind auch Reihenhäuser bis zu **(sechs) sieben** Hauseinheiten zulässig.
- d) Für die Parzelle Nr. 17 ist ein Mehrfamilienhaus zulässig.

- e) Für die hangabwärts (von der Straße aus gesehen) gelegenen Grenzgaragen wird eine abweichende Bauweise in Form eines Grenzbaurechtes (§ 21 BauNVO) festgesetzt.
- f) zulässige Bautypen: ausgebaute Vollgeschosse
 Untergeschoss + Erdgeschoss (U + E)
 Erdgeschoss + Obergeschoss (E + I)
 Erdgeschoss + Dachgeschoss (E + D)
nur bei Reihenhäuser: Untergeschoss + Erdgeschoss + Obergeschoss (U + E + I)

4. Gebäudehöhen Hauptgebäude (§ 16 Abs. 2, Nr. 4 BauNVO):

- a) Die maximale sichtbare Wandhöhe von Wohngebäuden darf auf der Talseite ein Maß von maximal 5,0 m (E+D-Bebauung), maximal 7,00 m (II-Bebauung) bzw. 8,00 m (III-Bebauung) über der Oberkante Gelände (hier Gelände Endausbau) nicht überschreiten. Im Änderungsbereich 1 ist bei der Reihenhäuser- und Doppelhausbebauung ist eine maximale sichtbare Wandhöhe auf der Talseite ein Maß von maximal 8,80 m (U+E+I) zulässig.
- b) Die Wandhöhe wird gemessen ab Oberkante Gelände Endausbau bis Oberkante Dachhaut an der Außenwand auf der Talseite.
- c) Der Höhenversatz des Daches bei Pultdächern darf ein Maß von 1,50 m nicht überschreiten.
- d) Die Erdgeschoss-Fertigfußbodenoberkante der ‚hangabwärts‘ (von der Straße aus gesehen) gelegenen Gebäude darf max. 30 cm über der Oberkante Straßenrand liegen (gemessen in der Mitte des Gebäudes).
- e) Die Höhenangaben sind in der Eingabeplanung auf m ü. NN zu beziehen.

5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Bau NVO)

- a) Für Hauptgebäude stehen die Flächen innerhalb der Baugrenzen zur Verfügung.
- b) Garagen müssen innerhalb der gekennzeichneten Flächen und entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze mit einem minimalen Abstand von 5,0 m und (maximalen Abstand von 6,0 m zum Straßen- bzw. hinteren Gehwegrand) errichtet werden. Im Bereich der Reihenhäuser (gelten für die Mehrfachgaragen diese Abstandsflächen nicht) muss der Stauraum vor den Garagen mindestens 5,0m tief sein. Im Änderungsbereich 1 sind Überbauten der Garagen talseitig innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- c) Die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind sicher zu stellen und haben Vorrang gegenüber den dargestellten Baugrenzen. Bei den Garagen der Doppel- und Reihenhäuser im Änderungsbereich 1 darf von den gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstandsflächen nach Art. 6 BayBO insoweit abgewichen werden, dass Dachterrassen auf den Garagen ohne Einhaltung der Abstandsflächen errichtet werden können.
- d) Im Bereich der Privatparzellen sind zur Erschließung befestigte Fußwege bis 1,50 m Breite zugelassen. Befestigte Fahrwege sind nicht zugelassen.

6. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB)

- a) Für jede Wohneinheit müssen zwei Stellplätze errichtet werden. Dabei werden die Stellflächen vor den Garagen nicht angerechnet.
- b) Grundstückszufahrten und Stellplätze dürfen nicht in den öffentlichen Straßenbereich entwässern.

- c) Die maximale sichtbare Wandhöhe von Garagen ‚hangabwärts‘ (von der Straße aus gesehen) beträgt als abweichende Bauweise 5,0 m.
- d) Bei ‚hangaufwärts‘(von der Straße aus gesehen) gelegenen Garagen gilt nach BayBO die Wandhöhe von 3,0 m im Mittel ab natürlichen Gelände.
- e) Ansonsten gelten die Bestimmungen der BayBO (kein Kniestock, keine Aufenthaltsräume über Garagen).

7. Dachgestaltung (Art. 81 Abs. 1, BayBO)

- a) Im WA sind als Dachformen Satteldächer, gegengeneigte Pultdächer und Walmdächer bzw. Zeltdächer zulässig. Für Garagen, Anbauten und Nebengebäude sind zusätzlich Flachdächer, auch begrünt, erlaubt.
- b) Im Sondergebiet sind Satteldächer mit 15 - 30° Dachneigung, Flachdächer, auch begrünt, und Pultdächer erlaubt.
- c) Zulässige Dachneigung:

Satteldach E+D-Bebauung:	25° - 42°
Satteldach II-Bebauung:	15° - 30°
gegengeneigtes Pultdach:	10° - 17°
Pultdach (nur SO)	10° - 17°
Walmdach:	15° - 30°
Zeltdach:	10° - 20°
- d) Für Hauptgebäude werden (natur) rote und anthrazitfarbene Dacheindeckungen festgesetzt.
- e) Dacheinschnitte sind nicht gestattet.
- f) Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von 1,25 m² Fensterfläche zulässig.
- g) Festsetzungen zur Ausbildung von Dachgauben:
 - Die Fensterhöhe darf maximal 1,25 m betragen
 - Der Abstand der Dachgauben zueinander muss mindestens 1,50 m in der Außenabmessung betragen oder die Gaube muss als zusammengesetzte Fensterfront mit einer max. Ansichtsfläche von 2,5 m² ausgeführt werden.
 - Dachgauben sind in gleicher Höhenlage anzuordnen.
- h) Zwerchgiebel sind im mittigen Drittel des Daches der Traufseite mit einer Größe von max. ein Drittel der Gebäudelänge zulässig. Bei Ausbildung eines Zwerchgiebels muss das Verhältnis der Gebäudelängen in Breite zu Länge mindestens 1 : 1,2 betragen.
- i) Dachgauben und Zwerchgiebel sind nur bei Hauptgebäude und einer Dachneigung ab 30° zugelassen.
- j) Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind gestattet. Die Anlage ist auf der Südwestseite des Gebäudes liegend auf der Dachfläche zu integrieren. Bei Flachdachgaragen sind auch aufgeständerte Bauweisen erlaubt.
- k) Bei Pultdachbebauung mit Gegenneigung muss die schmale Dachseite eine Breite von mindestens 4,00 m aufweisen.
- l) Dacheindeckungen mit Zink, Kupfer oder Blei sind gemäß DIN 55634 organisch zu beschichten.

8. Gestaltung (Art. 81 Abs. 1, BayBO)

- a) Für die Außenwände der Gebäude sind Putz- oder Holzfassaden in hellen Tönen zu verwenden.
- b) Für den Nachbauenden bei Doppelhäusern (und Reihenhäusern) und an der Grenze zusammen gebaute Garagen besteht ein Anpassungsgebot hinsichtlich Dachform und Dachneigung. Bei den Doppel- und Reihenhäusern im Änderungsbereich 1 sind Garagen mit einer anderen Dachform als die Hauptgebäude möglich.

9. Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1, BayBO)

- a) Einfriedungen entlang den Grundstücksgrenzen dürfen ein sichtbares Maß von 1,3 m über dem fertig gestellten Gelände nicht überschreiten. Mauern sind als Einfriedung nicht erlaubt.
- b) Die sichtbare Höhe von Stützmauern darf ein Maß von 1,00 m nicht überschreiten. Im Bereich der Zufahrt zum Sondergebiet ebenso im Bereich der Garagenzufahrten zu den Grundstücksgrenzen dürfen Stützmauern bis 1,50 m sichtbare Höhe errichtet werden.
- c) Bei Einfriedungen und Mauern sind die Sichtflächen der Grundstückszufahrten zu beachten.
- d) Der Bereich der Grundstückseinfahrten zur Straße hin darf nicht eingezäunt werden.
- e) Stützmauern und sonstige Mauern sind in der Eingabeplanung anzugeben.

10. Geländeregulierung

- a) Aufschüttungen und Abgrabungen des natürlichen Geländes sind nur großflächig im Gelände bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.
- b) Aufschüttungen und Abgrabungen müssen mind. 1,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze aufweisen.
- c) Die Geländeänderungen sind in der Eingabeplanung anzugeben.

Für die Überpunkte 11. / 12. / 13. / 14. ergeben sich keine Änderungen.

Bei den textlichen Hinweisen ergeben sich bis auf eine Erweiterung mit dem Punkt Brandschutzmaßnahmen keinerlei Änderungen gegenüber der Satzung des Bebauungs- und Grünordnungsplan vom 20.01.2015.

12. Brandschutzmaßnahmen

Bei Nutzung des Garagendachs als Terrasse ist eine Treppe von dem Garagendach bis auf Höhe des Garagenbodens aus brandschutzrechtlichen Gründen notwendig. Die Treppe kann seitlich an die Garage angebracht werden. Das Erdgeschoss des Gebäudes erhält durch die Treppe einen direkten zweiten Rettungsweg zur Talseite hin zusätzlich zu der Eingangstür an der Bergseite.