

# 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

Ausnahmsweise 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)

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

Grundflächenzahl (GRZ)	max. 0,35
Geschossflächenzahl (GFZ)	max. 0,60
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.

## 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.

## 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. 3 m ist einzuhalten. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Art. 6 Abs. 7 BayBO für Garagen und Nebengebäude in vollem Umfang.

## 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) zur 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.

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

Im Baugebiet sind Sattel-, Walm- und Zeltedächer sowie versetzte Pultdächer zulässig.

Folgende Gebäudetypen sind zulässig:

**Gebäudetyp 1:**  
Bauform: E + I + D  
Dachausbildung: Satteldach (SD), Zeltedach (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 Pultdach (vPD)  
Dachneigung: 15° - 30°  
max. Wandhöhe (traufseitig): 6,50 m  
max. Firsthöhe 8,50 m  
Kniestock max. 1,00 m  
Dachüberstand am First: max. 80 cm

**Gebäudetyp 4:**  
Bauform: E + D  
Dachausbildung: Walmdach (WD) oder Zeltedach (ZD)  
Dachneigung: 18° - 30°  
max. Wandhöhe (traufseitig): 4,50 m  
max. Firsthöhe 6,50 m  
kein Kniestock  
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 Pultdächer zulässig. Die Dachneigung von eingeschossigen Garagen ist bis 20 Grad zulässig.  
Der Kniestock wird gemessen von OK Rohfußboden bis UK Fußpfette

## Hinweise

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

**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.

**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.

**Freileitung (Mittelspannung):**  
Bauvorhaben im Bereich des Schutzstreifens der Mittelspannungsleitung sind nur mit Zustimmung des Betreibers zulässig. Maßgeblich ist der tatsächliche Leitungsverlauf vorort.

## 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 Ortgang 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.

## 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.

## 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.

## 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.

# 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 beigelegt.

**§ 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 \_\_\_\_/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 \_\_\_\_/2021 hat in der Zeit vom \_\_\_\_/2021 bis \_\_\_\_/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 \_\_\_\_/2021 hat in der Zeit vom \_\_\_\_/2021 bis \_\_\_\_/2021 stattgefunden.
4. Der Marktgemeinderat hat am \_\_\_\_/2021 die Billigung und Auslegung des Entwurfes der Bebauungsplanänderung i. d. F. vom \_\_\_\_/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.

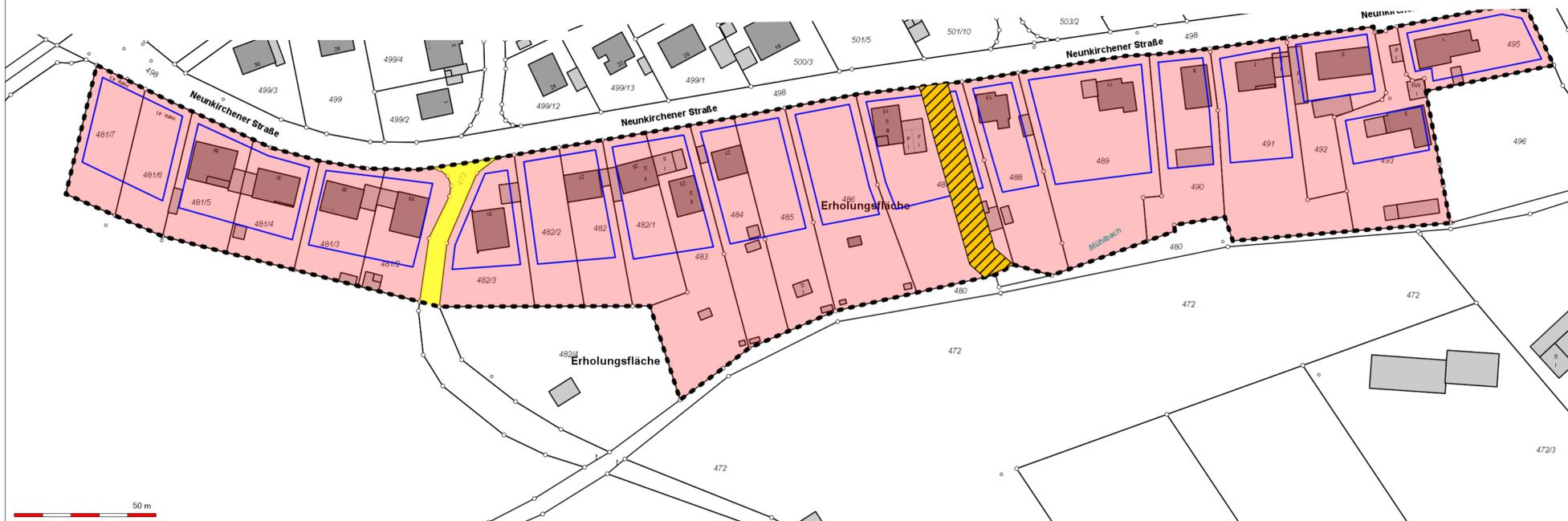
Die Bebauungsplanänderung ist damit wirksam in Kraft getreten.

Weidenberg, den \_\_\_\_\_

Hans Wittauer  
Erster Bürgermeister  
Markt Weidenberg

	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

Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
<b>WA</b>	<b>II</b>
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
<b>0,35</b>	<b>0,60</b>
Bauweise	Dachform
<b>O</b>	<b>SD, WD, ZD, vPD</b>



# 4. Änderung des Bebauungsplans „Wohngebiet Stockau“



<b>Stand:</b>	19.08.2021
<b>Erstellt:</b>	Stefan Lauterbach Leiter der Bauverwaltung Vgem. Weidenberg
<b>Maßstab</b>	1:1000