



## Gemeinde Neuhaus am Inn

### 2. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Jägerfeld Deckblatt Nr. 12“

#### ENTWURF

#### Teil D – Textliche Festsetzungen und Hinweise

Fassung vom: 13.11.2018

#### Verfasser:



**Narr Rist Türk**  
Landschaftsarchitekten BDLA  
Stadtplaner und Ingenieure

Isarstraße 9 85417 Marzling  
Telefon: 08161 – 9 89 28-0  
Telefax: 08161 – 9 89 28-99  
Email: nrt@nrt-la.de  
Internet: www.nrt-la.de

Narr Rist Türk

In ständiger Zusammenarbeit mit:



#### **Martin Gebhardt** **Architekt + Stadtplaner**

Herrmannstraße 3  
D-92637 Weiden  
Tel: 0175 – 560 40 21  
mail: info@gebhardt-architekten.de  
Internet: www.gebhardt-architekten.de

#### **Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. (FH) D. Narr  
Dipl.-Ing. (FH) M. Gebhardt  
B. Eng. M. Backes

## **1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB)**

### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4 und 11 BauNVO)**

- (1) Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird für die einzelnen Baugebiete in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.
- (2) Im Sondergebiet "Seniorenheim / Pflege / Generationenwohnen" nach § 11 BauNVO sind allgemein zulässig:
  - Gebäude und Räume zur Beherbergung von Bewohnern und Bewohnergruppen
  - Räume zur Versorgung von Bewohnern und Bewohnergruppen (z.B. Küchen, Kantine, Wäscherei, Lager etc.)
  - Räume für gesundheitliche und sportliche Zwecke im Zusammenhang mit der gesamten Einrichtung (z.B. Sauna, Schwimmbad, Fitnessraum etc.)
  - Räume zur Durchführung von medizinischen Therapien
  - Räume für kirchliche und kulturelle Zwecke im Zusammenhang mit der gesamten Einrichtung (z.B. Kapelle, Meditationsraum etc.)
  - Räume für die Verwaltung und zum technisch- / logistischen Betrieb der Einrichtung
  - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die der Einrichtung zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- (3) Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) können ausnahmsweise zugelassen werden:
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
  - sonstige nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe, gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- (4) Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig:
  - Anlagen für Verwaltungen, gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
  - Gartenbaubetriebe, gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO
  - Tankstellen, gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB, §§ 16, 18, 19 und 20 BauNVO)**

- (1) GRZ, max. Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, gem. §§ 19, 20 BauNVO, wird in den jeweiligen Nutzungsschablonen im Planteil festgesetzt.

(2) Höhe baulicher Anlagen

Für die Hauptgebäude wird eine maximale Wandhöhe in den jeweiligen Nutzungsschablonen im Planteil festgesetzt.

Die Wandhöhe wird definiert als Abstand zwischen Oberkante des geplanten Fertig-Fußbodens des Erdgeschosses und dem Schnittpunkt der Vorderkante Fassade mit der Dachhaut bzw. die Oberkante der massiven Attika / Brüstung des jeweiligen Gebäudes (zur Höhenlage Erdgeschossfußboden sh. Festsetzung 1.4).

**1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Untergeordnete Bauteile wie Erker, Balkone, Wintergärten etc. dürfen bis max. 1,50 m über die Baugrenze hinaus errichtet werden. Hierbei ist ein Mindestabstand von 2,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

- (2) Garagen, Carports und offene Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Vor Garagen und Carports ist zu den öffentlichen Verkehrsflächen ein Stauraum von mind. 5,50 m Tiefe freizuhalten (Abstand von der Grundstücksgrenze zur Vorderkante Garage / Carport).

- (3) Maximal ein sonstiges Nebengebäude gem. Art 57 Abs. 1 Nr. 1a BayBO kann auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen werden.
- (4) Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO wie z.B. Trafostationen sind ausnahmsweise auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

**1.4 Höhenlage der Oberkante der fertigen Fußböden im Erdgeschoss (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

- (1) In SO1 und WA1 muss die Höhenlage der Oberkante des Fertig-Fußbodens im Erdgeschoss der Hauptgebäude auf 321,25 üNN liegen.
- (2) In den durch Planzeichen festgesetzten Parzellen muss die Oberkante des Fertig-Fußbodens im Erdgeschoss der Hauptgebäude auf den in Tabelle 1 angegebenen Höhenlagen FFB üNN liegen.

**Tabelle 1: Höhenlagen FFB EG üNN**

Nummer Parzelle	Höhenlage FFB EG üNN
1	321,25
2	321,25
3	322,50
4	322,50
5	320,50
6	320,00
7	320,50
8	319,75
9	320,50
10	320,50
11	321,00
12	321,00
13	320,50
14	320,50
15	321,25
16	321,25
17	321,50
18	321,50

### **1.5 Abstandsflächenrecht**

- (1) Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 der Bayer. Bauordnung findet keine Anwendung.

### **1.6 Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

- (1) Alle Ver- und Entsorgungsleitungen des Baugebietes sind unterirdisch zu führen.

### **1.7 Immissionsschutz**

- (1) Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind durch Grundrissgestaltung schutzbedürftige Räume so anzuordnen, dass sich zu Lüftungszwecken notwendige Fenster von schutzbedürftigen Räumen an den lärmabgewandten (leisen) Fassaden befinden. Ausnahmsweise kann von der Grundrissgestaltung abgesehen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass eine Grundrissorientierung nicht möglich ist und ausreichender Schallschutz (schalltechnischer Nachweis der Punkte (2) und (3) für das Bauvorhaben) gewährleistet wird.
- (2) Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes werden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Stand 2018-01) festgesetzt. Aus den Lärmpegelbereichen ergeben sich Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile. Die Kombination aller Außenbauteile (Wand, Fenster sowie Fensterzusatzeinrichtungen) des zu betrachtenden Raums

muss ein bestimmtes resultierendes Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  erfüllen, welches nach DIN 4109 (Stand 2018-01) zu ermitteln ist. Der Nachweis ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens zu erbringen.

- (3) Für zum Schlafen nutzbare Räume, bei denen am zu Lüftungszwecken notwendigen Fenster Außengeräuschpegel größer 50 dB(A) zu erwarten sind, ist ein schallgedämmtes Belüftungskonzept vorzusehen.
- (4) Von den genannten Festsetzungen (1) bis (3) kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Lärmschutz resultieren.

## 2. Örtliche Bauvorschriften gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. BayBO)

### 2.1 Gestaltung baulicher Anlagen

- (1) Dachformen, Dachneigungen und Eindeckungen der Haupt- und Nebengebäude

#### Hauptgebäude

Die zulässigen Dachformen der Hauptgebäude werden in den jeweiligen Nutzungsschablonen im Planteil festgesetzt.

Für die Dachneigungen und -eindeckungen aller Hauptgebäude werden folgende Festsetzungen getroffen:

Dachneigungen:                      Satteldächer: 12 - 47 Grad  
    Walmdächer: 12 - 35 Grad  
    Pultdächer, versetzte Pultdächer: 0 - 20 Grad  
    Flachdächer: 0 – 7 Grad

Art der Dacheindeckung:            Ziegel, Betondachstein, Blecheindeckung, Faserzement-eindeckung, jeweils in grauen oder roten Farbtönen; bei Flachdächern Folien- oder Schweißbahneindeckung, Bekiesung oder Begrünung der Flachdächer zulässig, aber nicht zwingend festgesetzt;

Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechfläche über 50 m<sup>2</sup> dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswasser Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

#### Nebengebäude

Für die Dachformen, -neigungen und -eindeckungen aller Nebengebäude wie Garagen und Carports werden folgende Festsetzungen getroffen:

Dachformen:	Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer, versetzte Pultdächer, Flachdächer
Dachneigung:	Satteldächer: 15 - 47 Grad Zeltdächer: 15 - 35 Grad Pultdächer, versetzte Pultdächer: 0 - 20 Grad Flachdächer: 0 – 7 Grad
Art der Dacheindeckung:	Ziegel, Betondachstein, Blecheindeckung, Faserzementeindeckung, jeweils in grauen oder roten Farbtönen; bei Flachdächern Folien- oder Schweißbahneindeckung, Bekiesung oder Begrünung der Flachdächer zulässig, aber nicht zwingend festgesetzt;  Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechfläche über 50 m <sup>2</sup> dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswasser Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

Die Dachform und Dachneigung von Nebengebäuden wie Garagen und Carports muss nicht identisch mit der des Hauptgebäudes gewählt werden. Beispiel: Ein Hauptgebäude mit Satteldach und 30 Grad Dachneigung kann mit einer Garage mit Pultdach und 18 Grad Dachneigung kombiniert werden.

(2) Dachfenster, Dachgauben, Erker, Balkone

In der Dachfläche liegende Dachfenster sind zulässig.

Dachgauben sind in Dächern mit mindestens 30 Grad Neigung zulässig.

Erker und Balkone an den Wohngebäuden sind zulässig, sofern die Abstandsflächen zu den benachbarten Grundstücken gem. Art. 6 BayBO eingehalten werden. Für Balkone und Erker wird auf Art. 6 Abs. 8 Nr. 2 BayBO verwiesen. Zur Anordnung von Erkern, Balkonen etc. siehe auch Festsetzung 1.3 (1).

(3) Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen

In der Dachfläche liegende bzw. mit maximal 20 cm Abstand zur Dachhaut liegende Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Freistehende Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

Aufgeständerte Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind nur auf Nebengebäuden und auf Hauptgebäuden mit Flachdächern zulässig.

(4) Einfriedungen / Zäune

- a) Die Höhe der Einfriedungen darf maximal 1,20 Meter betragen.
- b) Im SO sind im Bereich der Dementengärten Einfriedungen bis maximal 2,0 m zulässig.

- c) Massive Zaunsockel sind nicht zulässig.
- d) Hecken als Einfriedungen sind nur aus heimischen Laubgehölzen zulässig.

## **2.2 Stellplätze**

- (1) In WA2, WA3, WA4 und WA5 sind je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze in den privaten Grundstücksflächen in Garagen, Carports oder als offene Stellplätze nachzuweisen. Der Stauraum vor Garagen gem. Festsetzung 1.3 (2) darf hierzu nicht herangezogen werden.
- (2) In SO1 und WA1 sind notwendige Stellplätze in Art und Anzahl nach der bayerischen Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) im beim Zeitpunkt des Antrags auf Baugenehmigung gültigen Stand nachzuweisen.

### **3. Grünordnung**

#### **3.1 Allgemeines**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind alle nicht überbauten, nicht für Zufahrten, Zugänge oder Terrassen befestigten Flächen zu bepflanzen oder durch Ansaat zu begrünen, im Wuchs zu fördern, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

#### **3.2 Private Grundstücksflächen**

3.2.1 Pro Privatgrundstück ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Die Arten sind den Pflanzlisten unter Punkt 4.5 zu entnehmen. Es ist nachfolgende Pflanzqualität zu verwenden:

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv., m.B. STU 12/14 cm.

3.2.2 Die festgesetzte Eingrünung auf privaten Grundstücksflächen ist spätestens in der nach Nutzungsaufnahme der Gebäude folgenden Pflanzperiode zu beginnen und abzuschließen.

### **4. Hinweise**

#### **4.1 Oberboden**

Bei allen Baumaßnahmen soll der vorhandene Oberboden fachgerecht gesichert, gelagert und so geschützt werden, dass er jederzeit wieder verwendbar ist. Oberbodenlager sollen oberflächlich mit einer Deckansaat versehen werden.

#### **4.2 Bodenversiegelung**

Es wird empfohlen befestigte Flächen wie Stellplätze, Garagenzufahrten, Gehwege, Terrassen in wasserdurchlässigen Belagsarten auszuführen.

#### **4.3 Bodendenkmäler**

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und sind umgehend dem Landratsamt Eichstätt bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

#### **4.4 Pflanzlisten**

Bäume:

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Alnus glutinosa	- Schwarz-Erle
Alnus incana	- Grau-Erle
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Quercus robur	- Stiel-Eiche



Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus intermedia	- Vogelbeere
Tilia cordata	- Winter-Linde
Obstgehölze in Sorten	

Sträucher:

Amelanchier lamarckii	- Kupfer-Felsenbirne
Amelanchier ovalis	- Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Gewöhnliche Hasel
Euonymus europaeus	- Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	- Gemeine Heckenkirsche
Prunus padus	- Gewöhnliche Traubenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Ribes alpinum	- Alpen-Johannisbeere
Rosa arvensis	- Feld-Rose
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Wasser-Schneeball

#### 4.5 Einsehbarkeit der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau (Stand 2018-01)

Die DIN 4109 Schallschutz im Hochbau (Stand 2018-01) kann zu den üblichen Geschäftszeiten bei der Gemeindeverwaltung Neuhaus a.Inn eingesehen werden.