



**A. Festsetzungen durch Planzeichen**

- 1.0 **Art der baulichen Nutzung**
- 1.1 (WA) Allgemeines Wohngebiet
- 2.0 **Maß der baulichen Nutzung**
- 2.1 GRZ 0,45/ GFZ 1,5 höchst zulässige Grundflächenzahl, z.B.: 0,45  
höchst zulässige Geschossflächenzahl, z.B.: 1,5
- 2.2 IV Zahl der Vollgeschosse, z.B.: 4 Vollgeschosse
- 2.3 369,30m ü. NN festgesetzte Bezugshöhe in m ü. NN, z.B.: 369,20m ü. NN
- 3.0 **Maß der baulichen Nutzung**
- 3.1 - - - - - Baugrenzen
- 4.0 **Dachgestaltung**
- 4.1 SD 10° - 28° Satteldach mit Angabe des Neigungsspektrums, z.B.: max. 28°  
PD -13° Pultdach mit Angabe des Neigungsspektrums, z.B.: max. 13°  
FD 0° - 7° Flachdach mit Angabe des Neigungsspektrums, z.B.: max. 7°
- 4.2 ——— Firstrichtung zwingend
- 5.0 **Verkehrsflächen**
- 5.1 öffentliche Verkehrsfläche
- 5.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Privatzufahrt, Feuerwehrzufahrt mit Aufstellfläche
- 5.3 Straßenbergungslinie
- 5.4 zulässiger Einfahrtbereich TG, Zufahrt
- 6.0 **Sonstige Darstellungen und Festsetzungen**
- 6.1 (st) Fläche für private Stellplätze
- 6.2 (tg) Fläche für Tiefgaragenrampe
- 6.3 Fläche für Tiefgarage
- 6.4 ▲▼ Ein- bzw. Ausfahrt zur/ aus der Tiefgarage
- 6.5 (Müll) Fläche für Nebenanlagen z.B. Müllbehälter/ Fahrräder
- 6.6 Maßzahl in m, z.B. 6,70 m

- 7.0 **Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**
- 7.1 oberirdische Starkstromleitung
- 7.2 Schutzbereich für oberirdische Starkstromleitungen
- 9.0 **Festsetzungen zum Lärmschutz**
- Fassaden mit Anforderungen an den baulichen Schallschutz:
  - L a,res = 61 dB (A) bis 65 dB (A)
  - L a,res = 66 dB (A) bis 70 dB (A)
  - L a,res = 71 dB (A) bis 75 dB (A)
- Einrichtungen zur Raumlüftung für Schlaf- und Kinderzimmer erforderlich (siehe textliche Festsetzungen Nr.XXX)
- Fenster von schutzbedürftigen Räumen

**B. Hinweise durch Planzeichen**

- 1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Geschosshöhen
- 1.3 mögliche Grundstücksgrenze bei Grundstücksteilung
- 1.5 bestehende Flurgrenze mit Grenzstein
- 1.6 Flurstücksnummer, z.B. 546/53
- 1.7 vorgeschlagene Bebauung
- 1.8 Gebäudeabbruch
- 1.9 Rampe zur Tiefgarage

**C. Festsetzungen durch Text**

Für das gesamt Baugebiet ist die **offene Bauweise** fest gesetzt. Zulässig sind Gebäude innerhalb der im Planteil durch **Baugrenzen** ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücksflächen.

**1.0 Art der baulichen Nutzung**

Das Baugebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO festgesetzt:

**2.0 Maß der baulichen Nutzung**

**2.1 Baugrenzen**

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch nachfolgend aufgeführte Gebäudeteile wie:

- 1) vor die Außenwand vortretende Bauteile wie Gesimse, Vordächer und Dachüberstände
- 2) untergeordneten Vorbauten wie Balkone und eingeschossige Erker, wenn sie
  - a) insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwände des jeweiligen Gebäudes, höchstens jeweils 5,0 m in Anspruch nehmen und
  - b) nicht mehr als 2,00 m vor diese Außenwand vortreten
 überschritten werden, solange die Abstandsflächen gemäß BayBo eingehalten sind.

**2.2 Grundflächenzahl**

§17 BauNVO als Orientierungswert, Geltung ab 23.06.2021  
Im Geltungsbereich gilt eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,40** der Hauptbaukörper. Zulässig sind Überschreitungen der GRZ durch Terrassen am Hauptgebäude in den Privatgärten bis zu einer **GRZ von 0,45**.

Für die Ermittlung der Grundflächen gilt §19 BauNVO

Die festgesetzte Grundfläche darf (inkl. der 50%igen Überschreitungsregelung des §19 Abs.3 BauNVO) durch bauliche Anlagen (Tiefgarage) unter der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, insoweit überschritten werden, als diese bauliche Anlage mit mindestens 60 cm Erdüberdeckung versehen wird, höchstens jedoch zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8.

**2.3 Geschossflächenzahl**

§17 BauNVO als Orientierungswert, Geltung ab 23.06.2021  
Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt **1,50** für das ganze Baugebiet WA.

**2.4 Zahl der Vollgeschosse**

Die Zahl von **IV (vier)** Vollgeschossen ist zulässig.

**2.5 Wandhöhe**

Die Wandhöhe bei einem Satteldach (SD) sowie bei einem Pultdach (PD) ist das Maß der Oberkante (OK) fertiger Fußbodenaufbau (OK, FFB) des Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die zulässige Wandhöhe bezieht sich bei einem Flachdach (FD) auf das Maß der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bis zur Oberkante Attika bzw. Oberkante Geländerbrüstung bei Dachterrassen. Festgesetzt wird die maßgebende Wandhöhe für das gesamte Geltungsgebiet zwischen dem festgesetzten OK, FFB = 369,30 m ü.NN im EG (unterer Bezugspunkt) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut (oberer Bezugspunkt). Für Nebenanlagen gilt eine max. Wandhöhe von 3,0m ab OK, Gelände.

Die Oberkante der Erdgeschoß Fertigfußböden darf max. 40cm über Bezugshöhe NN OK, Kanaldeckel Annabergstraße von 368,93 m ü.NN liegen.

**2.6 Abstandsflächen**

Die Abstandsflächen sind gemäß den Vorgaben des Art. 6 BayBO in der Fassung vom 01.06. 2021 einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung. Ausreichender Brandschutz sowie ausreichende Belichtung und Belüftung sind zu gewährleisten.

Die Grenzbebauungen der Nebengebäude der überdachten Tiefgaragenzufahrten werden der zulässigen Wandlänge von 9 m, bzw. 15m an den Grenzen nicht hinzu gerechnet.

**3.0 Nebengebäude**

Nebengebäude außerhalb der Baugrenzen sind nicht zulässig. Ausgenommen dürfen bei Beachtung der GRZ-Obergrenzen außerhalb der überbaubaren Flächen je Wohneinheit mit Anschluss an eine private Gartenfläche, kleinere Nebenanlagen wie Gartengerätehäuschen bis zu einer Grundfläche von jeweils 4 m² errichtet werden, solange die Abstandsflächen gemäß BayBo eingehalten sind.

**4.0 Stellplätze**

Es sind pro Wohneinheit **zwei** Stellplätze herzustellen.

Stellplätze dürfen nur innerhalb der durch die Baugrenzen ausgewiesenen Flächen als freistehende Stellplätze errichtet werden und in Tiefgaragen.

Die Zufahrten dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingezäunt werden.

Sämtliche Zufahrten, Stellplätze, Bewegungs- und Aufenthaltsflächen müssen mit dauerhaft wasser- und gasdurchlässigen (z.B. Rasensteinen, Pflasterterrassen, Schotterterrassen, Pflaster mit mehr als 30% Fugenanteil) befestigten Flächen erstellt werden. Ausgenommen ist die notwendige Zufahrt für die Feuerwehr. Diese kann als versiegelte Fläche erstellt werden.

**5.0 Äußere Gestaltung**

**5.1 Dach**

Die Dächer der Hauptanlagen sind als Satteldach (SD) Dachneigung 10°-28° herzustellen. Die Dächer der Nebenanlagen sind als Dachformen wie Satteldach (SD) bis 28°, Pultdach (PD) bis 15° oder Flachdach (FD) bis 7° Dachneigungen zulässig.

**5.2 Dachdeckung**

Es sind nur nicht glänzende oder nicht reflektierende Materialien zugelassen.

**5.3 Dachaufbauten**

Dachaufbauten für Aufzugsüberfahrten und Lüftungsanlagen, -bzw. Schächte sind im Umfang von technischen Erfordernissen zulässig, wenn sie nicht höher als 0,5m über der Oberkante Dachhaut rausragen.

Es sind PV- und Sonnenkollektoren nur als zusammenhängende Dachflächen, integriert oder in Neigung des Daches auf der äußersten Dachhaut zulässig. Aufgeständerte, aus dem Sichtwinkel zurückgesetzte, schräg gestellte Anlagen auf dem Hauptgebäude sind unzulässig.

**5.4 Dachbegrünung**

Für die Dächer der Hauptanlagen als Satteldach ist eine Dachseite als Gründach wünschenswert aber nicht zwingend notwendig. Die Flachdächer (FD) sowie Dächer der Tiefgaragenrampen sind mit einer extensiven Dachbegrünung vorzusehen.

**6.0 Einfriedungen**

Einfriedungen sind an den Grundstücksgrenzen mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Terrassentrennwände können bis zu einer Höhe von maximal 2,0m errichtet werden.

Es ist zwischen Gelände und Einfriedung ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten (Durchgängigkeit für Kleintiere), ausgenommen ist die westliche Sichtschutzmauer-, bzw. Wand zum Flurstück 1012.

Die Einhausung der Rampe im Bereich der oberirdischen Zufahrt vor den Privatgärten ist als Wetter-, Immissions- und Geruchsschutz bis OK, Dachhaut zu errichten.

**7.0 Tiefgaragen**

Tiefgaragen sind im gesamten Planungsgebiet nur in den ausgewiesenen Bereichen zulässig. Um in der Wohnanlage trotz Anteil an Versiegelung eine Begrünung zu erreichen, müssen die Tiefgaragen, soweit sie nicht unter einem Gebäude liegen, abgesenkt und mit einer mindestens **60cm Erdüberdeckung** gebaut werden.

**8.0 Ver-, und Entsorgung**

**8.1 Antennen**

Außenantennen, Satellitenempfangsschirme sind aus gestalterischen Gründen unzulässig soweit die Möglichkeit des Kabelanschlusses besteht.

**8.2 Niederschlagswasser**

Als Maßnahme zum Schutz der Natur ist das im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes auf den Grundstücken anfallende, nicht verwendete Regenwasser und Oberflächenwasser nach den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Neudtting auf diesen Grundstücken zur Verdunstung und/oder zur Versickerung zu bringen.

Die Speicherung und Entnahme des Niederschlagswassers zu Nutzzwecken auf dem Grundstück ist zulässig.

**9.0 Schallschutzmaßnahmen**

(Gutachten wird erstellt und zeitnah in Festsetzungen integriert)

passive Schallschutzmaßnahmen

Verweis auf Legende 7.1

Bei der Bauausführung muss der maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 eingehalten und nachgewiesen werden.

Verweis auf Legende 7.2

siehe schalltechnisches Gutachten vom XXXX

**D. Festsetzungen zur Grünordnung**

**1.0 Grünordnung**

Grünordnerische Maßnahmen

Mit den Bauvorlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan, von einem qualifizierten Landschaftsarchitekten oder Grünplaner, vorzulegen. Freiflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Alle Gehölze müssen den Qualitätsanforderungen des BDB entsprechen.

Die Pflanzung muss in der unmittelbar auf die Fertigstellung der Gebäude und Erschließungsanlagen folgenden Pflanzperiode erfolgen. Die Neuanpflanzung von Gehölzen erfolgt gemäß dem zu erstellendem Freiflächengestaltungsplan. Eine geringfügige Abweichung der Lage, sowie die Pflanzung zusätzlicher Gehölze, sind möglich. Die Einhaltung der gemäß § 47 Ausführungsgesetz zum AGBGB erforderlicher Abstände zu Nachbargrundstücken, sowie die Freihaltung von Feuerwehrzufahrten, ist zu berücksichtigen.

Bei Verlust einer Pflanzung ist gleichwertiger Ersatz innerhalb einer Pflanzperiode zu leisten.

**E. Hinweise durch Text**

**Bodendenkmalpflege:**

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG und sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

**Versorgungsleitungen:**

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufenden Versorgungsleitungen sind zu beachten. Vor jeweiligem Baubeginn hat eine Absprache mit den Versorgungsträgern zu erfolgen.

- a) Der Stadtrat der Stadt Neudtting hat in der Sitzung vom XXXXX gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 beschlossen. Der Beschluß wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB.
- b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 50 in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 50 in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden. Zeitgleich wurde die Abfrage gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB durchgeführt.
- d) Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 50 in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Alt. 2 BauGB) in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- e) Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 50 in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Alt. 2 BauGB) in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- f) Die Stadt Neudtting hat mit dem Beschluss des Stadtrates vom ..... den Bebauungsplanes Nr. 50 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Neudtting, .....

(Siegel) Peter Haugeneder  
Erster Bürgermeister

g) Ausgefertigt: Neudtting, .....

(Siegel) Peter Haugeneder  
Erster Bürgermeister

h) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplanes Nr. 50 wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Neudtting zu jedermanns Einsicht bereitgelegt und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplanes Nr. 50 ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die § 214 und § 215 BauGB wird hingewiesen.

Neudtting, .....

(Siegel) Peter Haugeneder  
Erster Bürgermeister

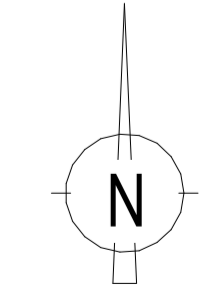
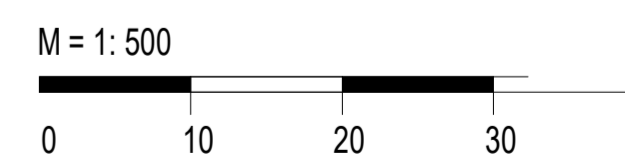


**Stadt Neudtting**

**BEBAUUNGSPLAN Nr. 50**

- Allgemeines Wohngebiet in der Annabergstraße -

**SATZUNG PLANTEIL M = 1:500**



Architekten/ Stadtplaner: **Architekturbüro Ulrike Bubl**  
Cranachstraße 5  
84453 Töging am Inn  
+49 8631 16 89 04  
info@architekturbuero-bubl.de

Stadtplanerin: .....

Fassung vom: 26.11.2021 geändert am: .....

Dipl. Ing. Ulrike Bubl  
Dipl. Ing. Tanja Huber