

2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS  
FÜR DAS BAUGEBIET „SCHEITZ-WIESE“  
(Entwurf Stand 14.05.2018)  
(VEREINFACHTES VERFAHREN NACH § 13 BauGB)

Gegenüberstellung in roter Schrift des  
bisherigen Bebauungsplans



GEMEINDE GARS  
LANDKREIS MÜHLDORF  
M = 1 : 500

**II. FESTSETZUNGEN UND HINWEISE**

Wackersdorf, den 23.03.2018  
Entwurfsverfasser:



Bauplanungsbüro  
Andreas Blenk  
Höhenstraße 17  
92442 Wackersdorf  
Tel. 09431/50088

---

Entwurfsverfasser:

Gras, den 23.03.2018



---

1. Bürgermeister  
Norbert Strahlechner

## A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

### 1. Art der Baulichen Nutzung

1.1 keine Änderung **keine Änderung**

### 2. Maß der Baulichen Nutzung

2.1 GR 110 m<sup>2</sup> EH Durch das Wohnhaus max. überbaubare Fläche

**2.1 GR 130 m<sup>2</sup> EH Überbaubare Grundfläche als Höchstgrenze für ein Einzelhaus**

2.2 GR keine Änderung **keine Änderung**

2.3 I+D oder II Es sind max. 2 Vollgeschoße gem. BayBO bis 2007 zugelassen. Oberhalb des 2. Vollgeschosses sind keine Aufenthalts oder Wohnräume zulässig.

**2.3 I+D Ein Vollgeschoss mit Dachgeschoss als Höchstmaß Dachgeschoss ist ein Vollgeschoß**

2.4 wird durch 2.3 ersetzt.

**2.4 II Zwei Vollgeschosse als Höchstmaß Dachgeschoß ist kein Vollgeschoss**

2.5 WH 5,8 m Wandhöhe max. 5,8 m bezogen auf den höchsten Grenzpunkt im Einfahrtsbereich der Erschließungsstraße bis OK Dachkonstruktion für Hauptgebäude.

FH 9,0m Firsthöhe max. 9,0 m den höchsten Grenzpunkt im Einfahrtsbereich der Erschließungsstraße bis OK Dachkonstruktion für Hauptgebäude.

**2.5 WH 6,2/3,0 Wandhöhe max. 6,2/3,0 m bzw. 4,3/3,0 m, bezogen auf das natürliche Gelände bis OK Dachkonstruktion eingangs- bzw. einfahrtsseitig für Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude**

3. Bauweise

3.1 keine Änderung keine Änderung

3.2 keine Änderung keine Änderung

3.3 keine Änderung keine Änderung

3.4 Füllschablone

Art der baulichen Nutzung : WA	Zahl der Geschoße : I+D/II
<span style="color: red;">Art der baulichen Nutzung: WA</span>	<span style="color: red;">Zahl der Geschosse I+D/II</span>
Überbaubare Fläche WH: EH	Bauweise: E oder D
<span style="color: red;">Überbaubare Grundfläche EH/DHH</span>	<span style="color: red;">E oder D</span>
Wandhöhe WH 5,8 m /3,0 m	Bauweise
Firsthöhe FH max. 9 m / 6,0 m	O
<span style="color: red;">Wandhöhe WH</span>	<span style="color: red;">Bauweise</span>
<span style="color: red;">6,20/3,0</span>	<span style="color: red;">O</span>
<span style="color: red;">4,2/3,0</span>	

4. Verkehrsflächen keine Änderung keine Änderung

5. Grünflächen keine Änderung keine Änderung

6. Sonstige Planzeichen keine Änderung keine Änderung

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

## 1. Art der baulichen Nutzung

Das Bauland wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Nicht zugelassen sind folgende in Absatz 3 Nr. 1 bis 5 aufgeführten Nutzungen: Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

1.) Das Bauland wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind folgende in Abs. 2 Nr 1 bis 3 aufgeführten Nutzungen: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, so wie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für Kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zugelassen sind folgende in Absatz 3 Nr. 1 bis 5 aufgeführten Nutzungen: Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

Hinweis: Grundsätzlich gibt es keine Änderung. Der Text wurde lediglich um die im Gesetzestext ohnehin angeführten Wiederholungen gekürzt.

## 2. Mass der baulichen Nutzung

Die in der Füllschablone festgesetzten Maße zur baulichen Nutzung sind Höchstwerte bezogen auf das Hauptgebäude.

Garagen und Carports sind auch an der Grenze bis zu einer überbauten Fläche von 59 m<sup>2</sup> überbauter Fläche und einer max. Wandlänge je Grenze von max. 9 m und einer mittleren Wandhöhe von max. 3 m zulässig. Die Wandhöhen von Grenzgaragen beziehen sich auf die entlang der Grenze nächst liegende öffentlicher Verkehrsfläche. Nebengebäude sind gem. § 14 BauNVO und Art. 6 BayBO zulässig.

Befestigte Flächen sind auf ein vernünftiges Maß zu begrenzen. Befestigte Flächen die mit einem Versickerungsfähigen Belag versehen sind bleiben bei der Berechnung der überbauten Flächen unberücksichtigt. Als Versickerungsfähiger Belag gelten offenporige Beläge wie wassergebundene Splittdecke, Sickerpflaster, Rasenpflaster, Spurbahnen mit einem begrüntem Mittelstreifen, Natursteinpflaster und Betonpflaster mit einem hohen Fugenanteil und andere Beläge, die die gleichen Eigenschaften bezüglich der Versickerungsfähigkeit haben.

Versiegelte Flächen wie Asphalt, Pflasterflächen ohne Fugenanteil, usw. bei denen keine Versickerung möglich sind, sind unzulässig.

2.) Die in der Füllschablone festgesetzten Maße zur baulichen Nutzung sind Höchstwerte bezogen auf das Hauptgebäude und dürfen nicht überschritten werden. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen, Carports, und Stellplätzen mit Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die ermittelte Grundfläche darf durch Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen und durch die Notwendigen Zufahrten bis zu einer Grundstücksfläche von 180 m<sup>2</sup> für Einzelhausbebauung und von 130 m<sup>2</sup> bei einer Doppelhausbebauung überschritten werden.

### 3. Bauweise

Im Baugebiet wird die offene Bauweise gem. § 22. Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Für jede Bauparzelle sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

Es sind nur klar gegliederte Baukörper zulässig. Die Trauflänge der Hauptgebäude muss größer sein als deren Giebelbreite.

Blockhäuser und Blockbohlenbauweise für einzelne Gebäudeteile sind nicht zulässig.

3.) Im Baugebiet wird die offene Bauweise gem. § 22. Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Je Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. Je Doppelhaushälfte ist max. 1 Wohneinheit zulässig.

Es sind nur klar gegliederte Baukörperformen, in einem Seitenverhältnis von min 1:1,2, zulässig. Blockhäuser oder Blockbauweise für einzelne Wandseiten sind nicht zulässig.

### 4. Bauliche Gestaltung

#### 4.1 Dachform und Dachneigung

Für den Grundkörper der Hauptgebäude sind nur symmetrische Satteldächer zulässig mit einer Dachneigung zwischen 28° und 37°

Für Garagen Carports und Nebengebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 28° und 37° so wie Flachdächer zulässig.

4.1 Als Dachform sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 33-37- für das Hauptgebäude so wie 28-37- für Garagen und Nebengebäude zulässig. Aus dem Hauptgebäude abschleppende Dächer über Garagen und Nebengebäude sind nicht zulässig.

#### 4.2 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung ist eine rote, rotbraune oder graue Pfanneneindeckung zulässig.

Für Wintergärten nach 4.8 des Bebauungsplans sind auch verglaste Dächer möglich.

Für Flachdächer von Garagen und Nebengebäuden sind nur Kunststoffflachdachbahnen zulässig. Blecheindeckungen und teerartige Eindeckungen sind unzulässig.

4.3 Als Dacheindeckung ist eine ziegelrote oder rotbraune Pfanneneindeckung zulässig. Für Wintergärten nach Nr. 4.8 sind auch Glasdächer zulässig.

#### 4.3 Gebäudesockel

Die Erdgeschoßfußbodenoberkannte FFB wird im Nutzungsbereich der Parzelle 5 auf Grund des Geländeverlaufs auf eine max. Höhe von 425,80 m NN festgelegt.

4.3 Die Höhe des OK-Erdgeschoßrohfußbodens darf, bezogen auf die Mitte der angrenzenden Erschließungsstraße eingangsseitig 0,30 m nicht überschreiten.

#### 4.4 Wandhöhen und Firsthöhen

Die Wandhöhengemessen von der Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachoberkannte bezogen den höchsten Grenzpunkt der angrenzenden Erschließungsstraße dürfen folgende Werte nicht überschreiten.

- max. 5.80 m bei Hauptgebäuden
- max. 3,00 m bei Garagen, Carports und sonstigen Nebengebäuden.

Der höchsten Grenzpunkt der angrenzenden Erschließungsstraße wird als Geländehöhe für die Berechnung der Abstandsflächen festgesetzt.

Die Firsthöhen bezogen den höchsten Grenzpunkt der angrenzenden Erschließungsstraße dürfen folgende Werte nicht überschreiten.

- max. 9.00 m bei Hauptgebäuden
- max. 6,00 m bei Garagen, Carports und sonstigen Nebengebäuden.

4.4 Die Wandhöhengemessen von der Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachoberkannte und bezogen auf die Mitte der angrenzenden Erschließungsstraße dürfen folgende Werte nicht überschreiten.

- max. 4,20 m bei Hauptgebäuden I+D
- max. 6.20 m bei Hauptgebäuden II
- max. 3,00 m bei Garagen, Carports und sonstigen Nebengebäuden.

#### 4.5 Dachüberstände

Dachüberstände an den Hauptgebäuden dürfen an der Traufe 0,7 m und am Ortgang 0,5 m nicht überschreiten.

Dachüberstände an Garagen, Carports und Nebengebäuden dürfen 0,5 m nicht überschreiten.

4.5 Dachüberstände sind zulässig und zwar,

Für Wohngebäude:

- an Traufe um max. 0,75 m
- am Ortgang um max. 0,4 m

Für Garagen und Nebengebäude:

- an Traufe um max. 0,5 m
- am Ortgang um max. 0,3 m

4.6 Dachgauben, Zwechgiebel, Dachflächenfenster

Keine Änderung **keine Änderung**

4.7 Außenwände

Keine Änderung **keine Änderung**

4.8 Wintergarten

Keine Änderung **keine Änderung**

4.9 Solarkollektoren/PV-Anlagen

Solarkollektoren und PV-Anlagen sind zulässig. Die Anlagen sind parallel möglichst nahe an der Dachhaut zu installieren oder in die Dachhaut zu integrieren.

Aufständierungen die davon abweichen sind unzulässig.

Module dürfen die Dachflächen umlaufend nicht überragen und müssen mit einem Mindestabstand von 0,3 m zu den Rändern der Dachflächen installiert werden.

Windkraftanlagen jeder Art sind nicht zulässig.

**4.9 Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind zulässig; die Anordnung auf der Dachfläche soll so erfolgen, dass bei untergeordneten Nebenanlagen eine Dachhälfte jeweils vollflächig mit Elementen gedeckt ist und bei Hauptgebäuden die Anordnung in einer Durchlaufenden Reihe unmittelbar oberhalb der Traufe bzw. unterhalb des firstes flächenbündig mit der Dachhaut erfolgt. Windkraftanlagen jeder Art sind nicht zulässig.**

4.10 Eingangsüberdachungen

Keine Änderung **keine Änderungen**

4.11 Fenster

Fensterelemente sind als Rechtecke auszubilden und sind optisch zu gliedern. (Beispiel: Sprossen, Doppelflügigkeit oder ähnliche Maßnahmen).

Abweichend davon sind Wintergartenverglasungen auch in anderen Formen zulässig.

**4.11 sind als stehende Rechtecke auszubilden und durch senkrechte Sprossen zu gliedern.**

**Fenster sollen einen hellen Grundton haben.**

**Erkerähnliche Vorbauten mit polygonalem Grundriss sind nicht zulässig.**

#### 4.12 Garagen, Carports und Nebengebäude

Garagen müssen einen Stauraum von mindestens 5 m von den öffentlichen Verkehrsflächen haben.

Carports müssen einen Abstand von min. 3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen haben und müssen im Zufahrtsbereich offen bleiben, soweit sie nicht einen Abstand von min. 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche haben.

Grenzgaragen benachbarter Grundstücke sind profielgleich in einer Bauflucht auszuführen wenn dabei alle anderen gesetzlichen Vorgaben und Vorgaben des Bebauungsplans eingehalten werden können.

Die Ausführung ist wie unter Punkt 4.7 oder in Holzbauweise vorzusehen.

4.12 Garagen und Nebenanlagen müssen die gleiche Dachform und Eindeckung wie das Hauptgebäude aufweisen. Grenzgaragen benachbarter Grundstücke sind profielgleich in einer Bauflucht auszuführen.

Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. des § 14 der Baunutzungsverordnung sind bis zu einer Größe von 30 m<sup>2</sup> zulässig.

Der Standort muss dabei mindestens 5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen.

Die Ausführung ist wie unter Punkt 4.7 oder in Holzbauweise vorzusehen.

#### 4.13 Entfällt und wird in Punkt 4.12 mit geregelt

4.13 Anstelle von Garagen sind auch überdachte, offene Stellplätze (Carports) zulässig. Die Ausführung hat in Holz zu erfolgen. Die Einfahrtslinie muß dabei mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein.

#### 4.14 Stellplatznachweis

Keine Änderung keine Änderung

#### 4.15 Versorgungsleitungen

Keine Änderung keine Änderung



## 5 Immissionsschutz /Bautenschutz

Keine Änderung **keine Änderung**

## 6 Einfriedungen-Zäune

### 6.1 Einfriedungen-Zäune

Keine Änderung **keine Änderungen**

## 7 Grünodnung

### 7.1 Privates Grün – Befestigung der Grundstückszufahrten und Stellplätzen

Befestigte Flächen sind auf ein vernünftiges Maß zu begrenzen. Befestigte Flächen die mit einem Versickerungsfähigen Belag versehen sind bleiben bei der Berechnung der überbauten Flächen unberücksichtigt. Als Versickerungsfähiger Belag gelten offenporige Beläge wie wassergebundene Splittdecke, Sickerpflaster, Rasenpflaster, Spurbahnen mit einem begrünten Mittelstreifen, Natursteinpflaster und Betonpflaster mit einem hohen Fugenanteil und andere Beläge, die die gleichen Eigenschaften bezüglich der Versickerungsfähigkeit haben. Versiegelte Flächen wie Asphalt, Pflasterflächen ohne Fugenanteil, usw. bei denen keine Versickerung möglich sind, sind unzulässig. Alle befestigten Flächen sind auf dem Grundstück zu versickern.

**Flächenversiegelungen bei Privaten Zufahrten und Stellplätzen sind auf das unvermeidliche Maß zu beschränken. Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung, Betonierung, oder Betonverbundpflaster ohne Fugen auf der gesamten Fläche verlegt, sind nicht zulässig. Zulässig sind offenporige Beläge wie wassergebundene Splittdecke, Sickerpflaster, Natursteinpflaster oder Betonpflaster mit einem hohen Fugenanteil und Spuhrbahnen mit begrüntem Mittelstreifen. Sofern die Zufahrten an Gebäuden vorbeiführen sind diese Flächen durch einen Pflanzstreifen von 0,5 m Gom Gebäude abzusetzen.**

Punkte 7.2 bis 7.5 keine Änderung **keine Änderung**

## C. ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE HINWEISE

Keine Änderungen **keine Änderung**

Erstellt: 14.05.2018

1. Bürgermeister:  
Norbert Strahllechner

Entwurfsverfasser:  
Bauplanungsbüro Andreas Blenk