

**Stadt Pressath, Lkr. Neustadt/WN**

**1. Änderung  
Bebauungsplan „Baumgarten BA II“  
in Pressath**



**Textliche Festsetzungen**

**Entwurf vom 22.01.2021**

**Verfasser:**



**Architektur- und Ingenieurbüro  
Schultes GmbH**

Am Sauerbrunnen 1, 92655 Grafenwöhr  
Tel. 09641/931920-0 – Fax. 09641/931920-99

*Hinweise zum Verfahrensstand sind im nachfolgenden kursiv dargestellt!*

*Bearbeitungsstand: 25.01.2021*

## **INHALT**

### **A) Präambel**

- |                      |   |
|----------------------|---|
| 1. Satzungsbeschluss | 4 |
| 2. Rechtsgrundlagen  | 4 |

### **B) Bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

- |   |    |
|---|----|
| 3. Art der baulichen Nutzung                                | 5  |
| 4. Maß der baulichen Nutzung                                | 5  |
| 5. Bauweise   | 6  |
| 6. Baulinien und Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen | 6  |
| 7. Stellung der baulichen Anlagen                           | 6  |
| 8. Flächen für Nebenanlagen, sowie Garagen                  | 6  |
| 9. Stellplätze  | 6  |
| 10. Baukörper   | 6  |
| 10.1    Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten                | 7  |
| 10.2    Dachüberstand, Dacheindeckung                       | 7  |
| 10.3    Regelschnitte                                       | 7  |
| 11. Einfriedungen   | 10 |
| 12. Auffüllungen und Abgrabungen                            | 10 |

### **C) Nachrichtliche Übernahmen**

- |                    |    |
|--------------------|----|
| 13. Bodendenkmäler | 10 |
|--------------------|----|

### **D) Hinweise**

- |  |    |
|--|----|
| 14. Schutz des Mutterbodens                  | 10 |
| 15. Bodenversiegelung                        | 10 |
| 16. Bepflanzung                              | 10 |
| 17. Planunterlagen                           | 10 |
| 18. Emissionen Truppenübungsplatz Grafenwöhr | 11 |
| 19. Altlasten                                | 11 |
| 20. Grundwasser                              | 11 |

21. Abfall- und bodenschutzrechtliche Anforderungen	11
<b>22. Verfahrensvermerk Bebauungsplan</b>	<b>12</b>

## **A) Präambel**

### **1. Satzungsbeschluss**

Die Stadt Pressath beschließt auf Basis nachfolgender Rechtsgrundlagen diesen Bebauungsplan als Satzung.

### **2. Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) BayRS 2132-1-I, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

## B) Bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

*Nachstehende Festsetzungen gelten ausschließlich innerhalb des dargestellten Geltungsbereichs zur 1. Änderung anstelle der bisherigen Festsetzungen im Bebauungsplan „Baumgarten“ in der Fassung vom 05.07.1989.*

*Außerhalb des Geltungsbereichs zur 1. Änderung gelten die bisherigen Festsetzungen im Bebauungsplan „Baumgarten“ in der Fassung vom 05.07.1989 unverändert weiter.*

### 3. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

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

#### Festgesetzt wird:

GRZ 0,4 Grundflächenzahl, max. 0,4

GFZ 1,0 Geschossflächenzahl max. 1,0

IV Zahl der Vollgeschosse , max. 4

Zulässig sind Einzelhäuser mit max. 4 Vollgeschossen, gemäß der Ausweisung im Bebauungsplan.

Hierbei gilt für Gebäude mit folgenden Dachformen:

Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer	max. 4 Vollgeschosse zulässig
Pult-, und Zeltdächer	max. 3 Vollgeschosse zulässig
Flachdächer, Flach geneigte Dächer	max. 4 Vollgeschosse zulässig

Flachdächer mit 4 Geschossen sind nur dann zulässig, wenn das oberste Geschoss (Dachaufbau, Staffelgeschoss) an den langen Gebäudeseiten beidseitig mindestens 1,00 m, an den kurzen Gebäudeseiten beidseitig mindestens 2,00 m gegenüber der Dach- bzw. Grundfläche des darunter liegenden Geschosses zurückbleibt (siehe hierzu Beispiel 4, Draufsicht).

Als Höhenlage wird folgendes festgesetzt:

Die Erdgeschoss-Fertigfußbodenoberkante (OK FFB EG) mit **max. 0.50 m über** der Höhe des **Urgeländes**. Gemessen wird zwischen OK FFB EG und OK Urgelände an der Außenwand der Gebäudeseite, bei welcher das Urgelände den höchsten Verlauf hat, am höchsten Punkt des Urgeländes.

Die traufseitige Wandhöhe beträgt bei Gebäuden mit Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächern max. 7,50 m, bei Gebäuden mit Zeltdächern 8,90 m.

Bei Gebäuden mit Pultdächern beträgt die traufseitige Wandhöhe max. 8,50 m, die firstseitige Wandhöhe max. 10,00 m. Bei Gebäuden mit Flach- und Flach geneigten Dächern beträgt die Wandhöhe max. 9,20 m.

Die Wandhöhe ist das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Die festgesetzten Wandhöhen gelten nicht im Bereich von zulässigen Lichthöfen und Terrassen. Hier erhöhen sich die jeweils zulässigen Wandhöhen um das Maß der jeweils zusätzlich zulässigen Abgrabung.

Die max. zulässige Firsthöhe beträgt bei Gebäuden mit Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächern 13,70 m über OK FFB EG. Bei Gebäuden mit Flachdach beträgt die max. Firsthöhe 11,70 m über OK FFB EG.

#### 5. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

o Offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

#### 6. Baulinien und 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.

#### 7. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen innerhalb der Baugrenzen ist frei wählbar. Ebenso bleibt die Firstrichtung frei wählbar.

#### 8. Flächen für Nebenanlagen, sowie Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Der Standort von Garagen, bzw. Carports ist, soweit nachfolgend nicht ausdrücklich ausgeschlossen, frei wählbar; Ein Garagen- bzw. Carportvorfeld zur öffentlichen Verkehrsfläche hin von mind. 5,0 m im Zufahrtsbereich zur Garage bzw. zum Carport ist einzuhalten.

#### 9. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

Stellplätze sind nach den Vorgaben der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) zu errichten.

Pro Wohnhaus sind hierbei, unabhängig der Anzahl der Wohneinheiten mindestens 3 Stellplätze zu errichten.

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

10.1 Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten

Im Baugebiet sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Pult-, Zelt-, Flach und flach geneigte Dächer zulässig.

Folgende Dachneigungen werden festgesetzt:

Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer	22° - 45°
Pult-, und Zeltdächer	10° - 22°
Flachdächer	0° - 3,5°
Flach geneigte Dächer	4° - 10°

Dachgauben sind bei Haupt- und Nebengebäuden nur bei Dächern mit Dachneigungen  $\geq 30^\circ$  zulässig. Dachgauben sind mit einem seitlichen Mindestabstand von 2,00 m vom Ortgang anzuordnen. Die Gesamtbreite aller Gauben je Dachseite darf max. 70 % der zugeordneten Firstlänge betragen. Die konstruktive Bauhöhe der Gauben darf max. 2,50 m betragen.

Zulässig sind Schleppegauben 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 1/2 der zugehörigen Wandlänge.

## 10.2 Dachüberstand, Dacheindeckung

Der Dachüberstand darf an der Traufe waagrecht gemessen 0,80 m und am Ortgang 0,50 m nicht überschreiten. Die Dachrinne bleibt bei der Ermittlung der Dachüberstände unberücksichtigt.

Dacheindeckungen aller Art, in roten, braunen, grauen oder schwarzen Farbtönen sind aus matt engobierten, nicht reflektierenden Eindeckungen sind zulässig.

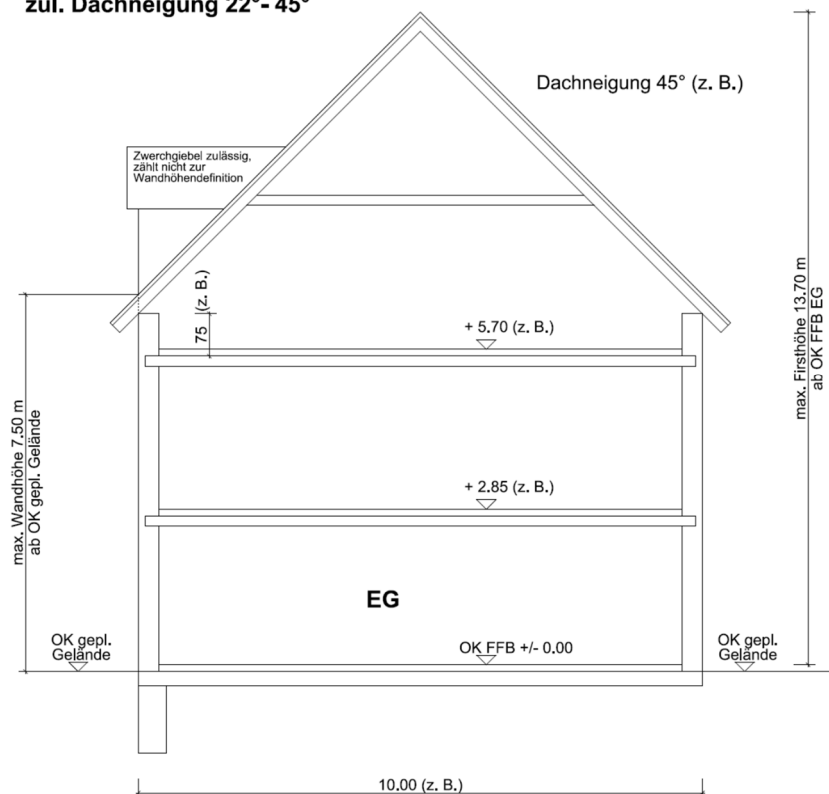
Bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern sind zudem Kiesdächer, Foliendächer, Bitumendeckungen oder begrünte Dächer zugelassen.

Sofern Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung zum Einsatz kommen, sind diese nur mit einer geeigneten Beschichtung zu verwenden, um eine Auswaschung von Schwermetallen in das Niederschlagswasser zu vermeiden.

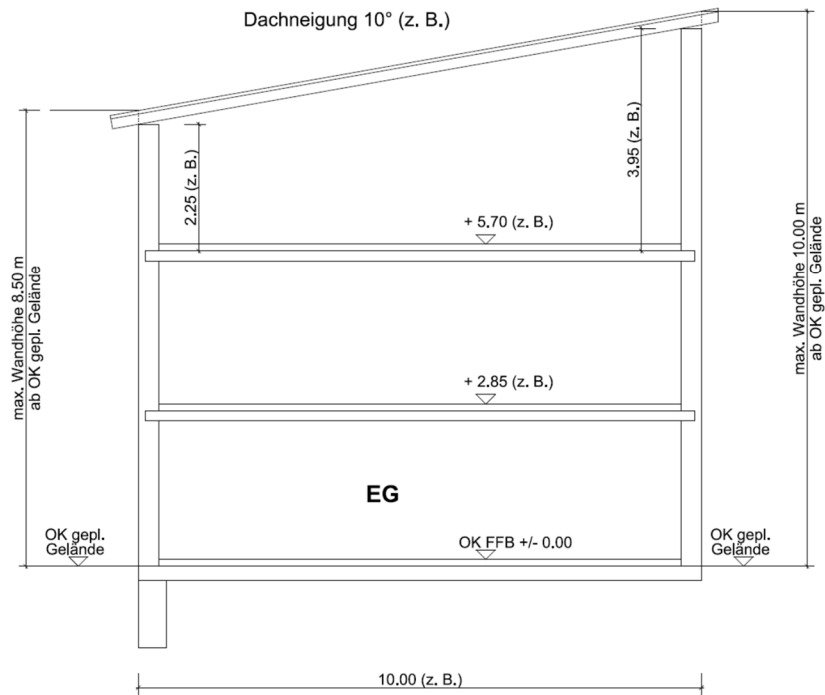
Zur Vermeidung von Blendwirkungen werden darüber hinaus Metaldächer nur in matter Beschichtung zugelassen.

## 10.3 Regelschnitte

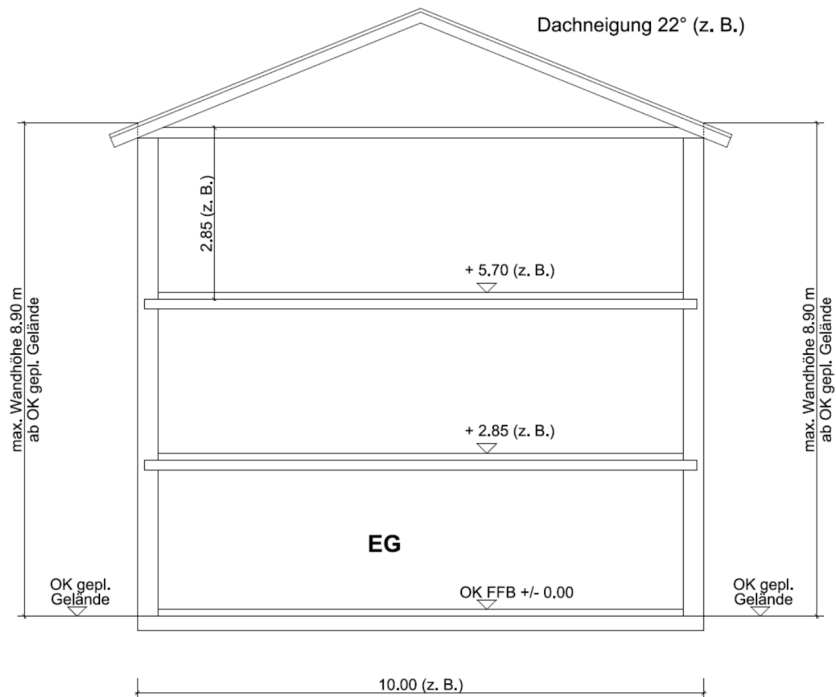
### Beispiel 1: Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdach zul. Dachneigung 22°- 45°



**Beispiel 2:  
Pulldach  
zul. Dachneigung 10°-22°**

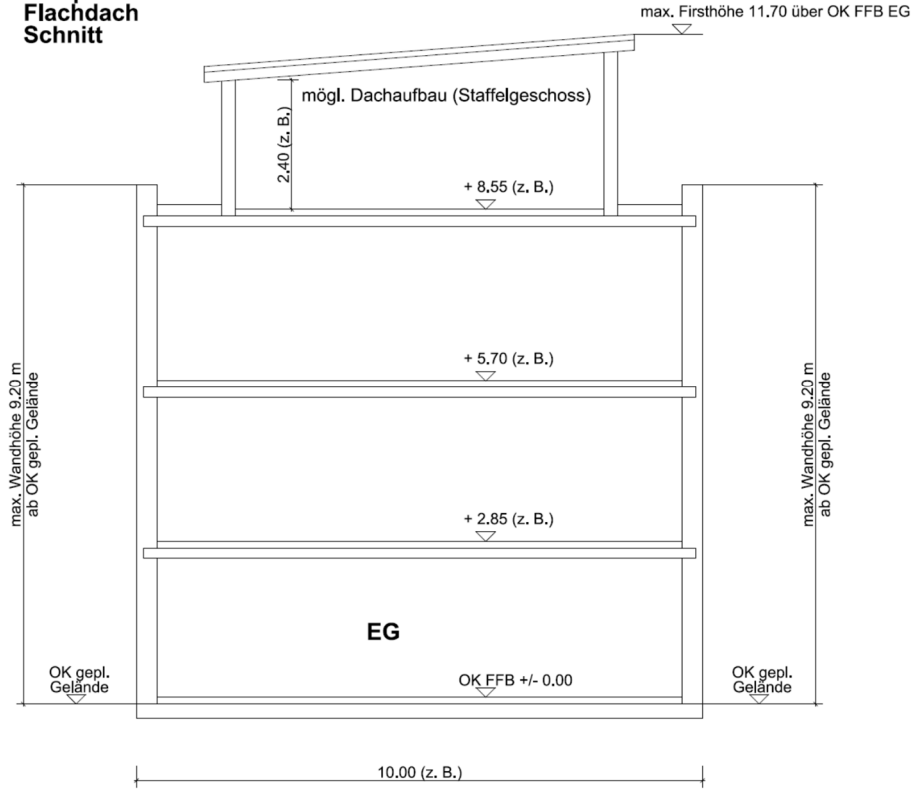


**Beispiel 3:  
Zeltdach (Toskanastil)  
zul. Dachneigung 10°-22°**

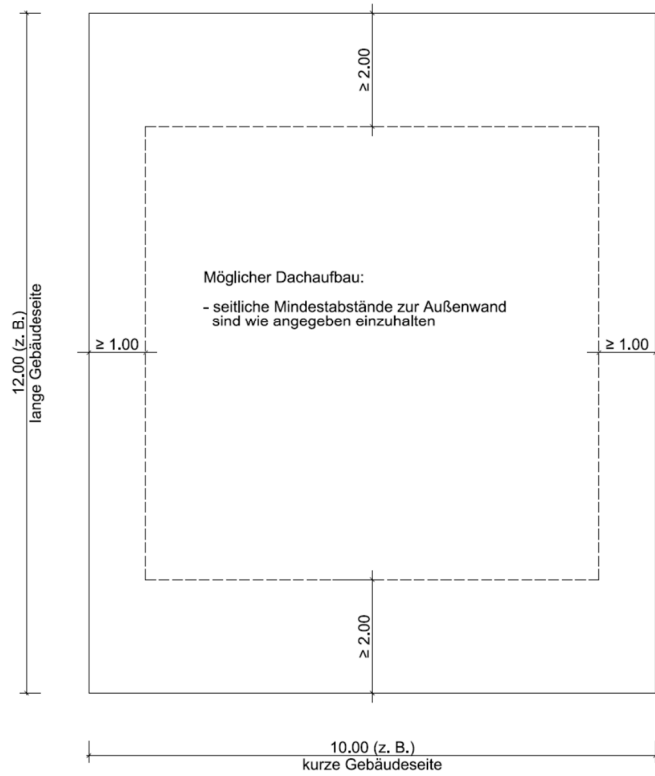




**Beispiel 4:  
Flachdach  
Schnitt**



**Beispiel 4:  
Flachdach  
Draufsicht**



## **11. Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)**

Die maximale Höhe von Zäunen und Mauern darf 1,10 m nicht überschreiten. Gemessen wird vom künftigen Gelände.

Im Bereich von Abgrabungen sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Ggf. erforderliche Geländer zur Absturzsicherung bleiben hierbei ohne Höhenanrechnung.

Zäune sind ausschließlich ohne Sockel zulässig.

## **12. Auffüllungen und Abgrabungen (örtliche Bauvorschrift)**

Auffüllungen und Abgrabungen werden auf max. 1,50 m begrenzt. Das Gelände ist im Bereich der Grundstücksgrenzen an den natürlichen Verlauf anzupassen.

Im Bereich von Lichthöfen und Terrassen sind Abgrabungen mit einer Grundfläche von insgesamt max. 30 m<sup>2</sup> darüber hinaus bis max. 20 cm unter OK Fertigfußboden des untersten Geschosses zulässig. Böschungflächen zählen hierbei nicht zur Grundfläche der Abgrabung.

## **C) Nachrichtliche Übernahmen**

### **13. Bodendenkmäler**

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

## **D) Hinweise**

### **14. Schutz des Mutterbodens**

„Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.“ [§ 202 BauGB]

Im Raum Pressath können die Böden natürliche Vorkommen von Schwermetallen geogener Art enthalten.

### **15. Bodenversiegelung**

Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind nach Möglichkeit in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen. Die Versickerung wassergefährdender Oberflächenwasser ist hierbei unzulässig.

### **16. Bepflanzung**

Für herzustellende Bepflanzungen innerhalb privater Flächen/Gärten sind heimische, standortgerechte Pflanzen und Gehölze zu verwenden.

### **17. Planunterlagen**

Den Planunterlagen für die Baueingabe sind Geländeschnitte mit Angaben der Höhenkoten in Metern über der Straßenoberkante, bzw. über Urgelände beizugeben; ebenso die Höhe der Erdgeschoss-Fußbodenoberkante in Metern über der Straßenoberkante, bzw. über Urgelände.

## **18. Emissionen Truppenübungsplatz Grafenwöhr**

Es wird auf den in Grafenwöhr vorhandenen Truppenübungsplatz hingewiesen. Von diesem gehen Emissionen (Schießlärm, Fluglärm, Verkehrslärm, etc.) aus, die zwangsläufig zu Belastungen der Bevölkerung und der Umwelt führen.

Die US-Streitkräfte sind aufgrund ihrer besonderen Rechtsstellung nicht verpflichtet, den militärischen Übungsbetrieb zur Vermeidung von Beeinträchtigungen einzuschränken. Beschwerden und/oder Ersatzansprüche künftiger Bewohner des überplanten Bereiches können deshalb weder vom Bund/der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben noch vom Betreiber des Übungsplatzes anerkannt werden.“

## **19. Altlasten**

Informationen über Altlasten oder Verdachtsflächen im Baugebiet liegen derzeit nicht vor. Ob derzeit ggf. geplant ist, bei der Fortschreibung des Katasters Flächen aufzunehmen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, ist beim zuständigen Landratsamt zu erfragen.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass auch auf Grundstücken, die nicht im Altlastenkataster erfasst sind, Altlasten vorhanden sein können. Sollten deshalb bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

## **20. Grundwasser**

Sofern Grundwasser anstehen, sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern.

Auf die Anzeigepflicht bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen wird hingewiesen.

## **21. Abfall- und bodenschutzrechtliche Anforderungen**

Bei Abgrabungen bzw. bei Aushubarbeiten anfallendes Material sollte möglichst in seinem natürlichen Zustand vor Ort wieder für Baumaßnahmen verwendet werden. Bei der Entsorgung von überschüssigem Material sind die Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und ggf. des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten. Soweit für Auffüllungen Material verwendet werden soll, welches Abfall i. S. d. KrWG ist, sind auch hier die gesetzlichen Vorgaben zu beachten. Z. B. ist grundsätzlich nur eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung, nicht aber eine Beseitigung von Abfall zulässig. Außerdem dürfen durch die Auffüllungen keine schädlichen Bodenveränderungen verursacht werden.

Auf Verlangen des Landratsamtes müssen insbesondere die ordnungsgemäße Entsorgung von überschüssigem Material und die Schadlosigkeit verwendeten Auffüllmaterials nachgewiesen werden können.

## E) Verfahrensvermerk Bebauungsplan

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 10.09.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.01.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.01.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
4. Die Stadt Pressath hat mit Beschluss des Marktrates vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
5. Der Bebauungsplan ist somit am ..... in Kraft getreten.

**Festsetzung, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Verfahrensvermerke sind Bestandteil der Satzung über die 3. Änderung Bebauungsplan „Leuchtenberg-Süd“ in der Fassung vom .....**

Pressath, den .....

.....  
Stadt Pressath  
Stangl, 1. Bürgermeister

(Siegel)

Grafenwöhr, den 22.01.2021

.....  
Architektur- & Ingenieurbüro  
Schultes GmbH