

I. ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsschablone

A	B
C	D
E	F

A) Art der baulichen Nutzung
B) Zahl der Vollgeschosse
C) Grundflächenzahl GRZ
D) Geschossflächenzahl GFZ
E) Dachform
F) Bauweise

2. Abgrenzung nach § 9 Abs. 7 BauGB

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (nach § 9 Abs. 7 BauGB)
--- Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Nutzung

3. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Bereich	Anzahl der Vollgeschosse	GRZ § 9 BauGB	GFZ § 4 BauNVO
1	0,4	0,4	0,6
2	0,5	0,5	1,2

5. Bauweise, Bautypen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o Offene Bauweise
E Einzelhaus im Bereich 1, E.D Einzelhaus, Doppelhaus
--- Baugrenze
--- Bauverbotszone 20m
--- Bauverbotsfeld
--- Notwasserweg, von Bebauung freizuhalten

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

15
123 m²
Öffentliche Verkehrsfläche mit Angabe der Breite der Fahrbahn
Öffentliche Verkehrsfläche mit Angabe der Breite des Gehweges
Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
Mögliche private Erschließung

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

Private Grünfläche
Öffentliche Grünfläche

8. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Strauch- und Heckenpflanzung (ohne Standortbindung)
Baumpflanzung (ohne Standortbindung)

9. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Schmutzwasserkanal
Regenwasserkanal
best. Mischwasserkanal
Trinkwasserleitung
best. Fernmeldeleitung
best. Stromleitung, Schutzstreifen je 0,5 m beidseitig Leitungsachse
best. Gasleitung, Schutzstreifen je 0,5 m beidseitig der Leitungsachse
best. Trinkwasserleitung

10. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Bestehende Flurstücksnummern
Bestehende Grundstücksgrenzen
Höhenschichtlinien
Geplante Grundstücksgrenzen

15
123 m²
Bereich, Bauplatznummerierung
geplante Grundstücksgröße
Mögliche Gebäudestellung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
Mögliche Stellung von Garagen und/ oder Carports
Mögliche Anordnung von Stellplätzen
zu erhaltender Gebäubekeller
Abfanggraben

II. PRÄAMBEL

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern
- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- der BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 589; BayGS 2132-1.B.) zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 370)
- die Planzeichenvordnung (PlanZV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Allgemeines

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1,48 ha.

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung des Baugebietes "Buhlleite" wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 bis 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung im Baugebiet wird wie folgt festgelegt:
Bereich 1: Grundsätzlich sind max. 2 Vollgeschosse zulässig. Diese bestehen aus: Erdgeschoss und Obergeschoss oder Erdgeschoss und Dachgeschoss. Zulässig sind hierbei: PD, ZD = Pultdach, Zeltdach 10° - 25°, VPD = versetztes Pultdach 10° - 25°, SD, WD = Satteldach, Walmdach 30° - 45°.
Bereich 2: Grundsätzlich sind max. 3 Vollgeschosse zulässig. Diese bestehen aus: Erdgeschoss, 1 Obergeschoss und 2. Obergeschoss. Zulässig sind hierbei: FD = Flachdach 0° - 10°, PD = Pultdach 10° - 25°, SD/WD/ZD = Satteldach, Walmdach, Zeltdach 15° - 30°.

4. Höhenfestsetzung

Festgesetzt wird für alle Bereiche die Höhe OK Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB) bergseitig (siehe Abbildung) max. 30cm über dem natürlichen Gelände, gemessen an der höchstgelegenen Gebäudeecke.
Die max. zulässigen Traufpunkte der einzelnen Bereiche werden in den nachfolgenden System-schnitten festgelegt.
Die Traufe bezeichnet den Schnittpunkt der Außenwand mit der jeweiligen Dacheindeckung.
Bereich 1: ...
Bereich 2: ...

Die max. zulässige Gebäudehöhe wird im Bereich 1 auf 9,00m über OK Fertigfußboden im Erdgeschoss festgesetzt.
Bereich 2: ...

Die max. zulässige Gebäudehöhe wird im Bereich 2 auf 14,00m über OK Fertigfußboden im Erdgeschoss festgesetzt.
Bereich 3: ...

5. Bauweise

Das Baugebiet ist in offener Bauweise zu bebauen. Als Bauformen sind in allen Bereichen zugelassen: Einzelhäuser. Zusätzlich sind im Bereich 1 zulässig: Doppelhäuser.

6. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Ver- und Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

7. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2; 4 und 11 BauGB, § 23 BauNVO)

Bauliche Anlagen im Sinne von Art. 2 Abs. 1 BayBO sind allgemein nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Hiervon ausgenommen sind Garagen und Carports. Diese sind als Grenzbebauung bis 9,00m Länge und einer mittleren Wandhöhe von 3,00m zulässig.

8. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

8.1 Dacheindeckung
Dacheindeckungen sind aus nicht glänzenden und einheitlich farbigen Ziegeln oder Dachverkleidungen in erdähnlichen Farben zulässig. Für Flachdächer (FD), Pultdächer (PD) und versetzte Pultdächer (VPD) wird zur Schonung und nachhaltigen Nutzung von Niederschlagswasser eine begrünzte Ausführung empfohlen. Die Nutzung der Solarenergie wird empfohlen und ist auf den Dachflächen zulässig. Die Aufbauhöhe ist parallel zur Dachfläche anzugeben und darf 15 cm nicht überschreiten. Ständerbauweise ist nur auf Flachdächern gestattet. Dabei darf die Aufbauhöhe max. 60 cm über Dachhaut betragen. Bei einer mind. 100 m hinter die Achse zurückversetzten Aufstellung mind. Ständerbauweise ist eine Aufbauhöhe von max. 1,10 m über OK Flachdachaufbau zulässig.

8.2 Fassaden

Als Fassadenausführung sind Sichtbetonflächen, Putzflächen, Natursteinflächen, Klinker- oder Holzverschalungen, sowie Metallverkleidungen in Holzoptik oder in gedeckten natürlichen Farben zulässig.

8.3 Garagen

Carports dürfen nur entlang der Flurstücksgrenze sowie an der Rückseite verkleidet werden. Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze bzw. Garagen/ Carports auf dem Baugrundstück zu errichten. Der in § 2 (1) GaStellV geforderte vorgelagerte Stauraum ist auf 5,00m festgelegt. Die Lage weiterer nicht überdachter Stellplätze kann frei gewählt werden. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sollen sich optisch und architektonisch in die Umgebung einfügen.

8.4 Abfallbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO)

Mülltonnen und andere bewegliche Abfallbehälter müssen vom Straßenraum nicht einsehbar aufbewahrt werden. Ausreichender Sichtschutz durch Bepflanzung ist zulässig. Müllbehälterhausungen müssen sich in Form und Farbe der gesamtheitlichen Gestaltung des Anwesens anpassen.

8.5 Abwasserbeseitigung (Versickerung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Bei der Befestigung von Stellplätzen und Wegen ist wasseroffenen Belägen (z. B. Rasenfugenpflaster oder Drainpflaster) der Vorzug zu geben. Bei der Anlage von geschlossenen Befestigungen ist der Niederschlag auf den Grundstücken weitestmöglich zu versickern. Empfohlen wird hierbei die unterirdische Installation einer Zisterne mit mind. 2,5 m Fassungsvermögen um anfallendes Niederschlagswasser nachhaltig auf dem eigenen Grundstück zu nutzen.

8.6 Einfriedungen

Einfriedungen sind dem Geländeverlauf anzupassen. Sie dürfen die Sichtverhältnisse an Einfriedungen und Einfahrten im Sinne der Straßenverkehrsordnung nicht beeinträchtigen und sind straßenseitig bis 1,0 m Höhe zulässig. An den straßenabgewandten Grenzen sind Einfriedungen bis 2,00 m über dem natürlichen Gelände zulässig.

9. Textliche Festsetzung der Grünordnung

9.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksbereiche sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Schotterflächen (sog. "Steingärten") als Mittel der Gartengestaltung sind nicht zulässig. Bei der Gehölzauswahl ist einheimischen Arten entsprechend der Artenliste (95) der Vorzug zu geben.

9.2

Zur besseren Durchgrünung des Baugebietes sind auf jedem Baugrundstück zwei einheimische Laubbäume II. Ordnung oder 2 Obstbaum-Hochstämme zu pflanzen. Gehölze die zum Ausgleich oder zur Eingrünung dienen werden nicht angerechnet.

9.3

Die Bepflanzung zur freien Landschaft ist mit einheimischen Gehölzen autochthoner Herkunft zu gestalten. Die Eingrünung erfolgt als freiwirtschaftende, 2-3-reihige Hecke aus unterschiedlichen heimischen und standortgerechten Baum- und Straucharten entsprechend der Gehölzliste (95).

4. Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Schmutzwasser ist dem Schmutzwasserkanal zuzuleiten. Unverschlusste Oberflächen-, Drain- und Schichtenwasser sind dem Regenwasserkanal zuzuleiten. Eine Ableitung in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig. Die kommunale Entwässerungsgelösung ist zu beachten.

5. Althäuser

Sollten bei den durchzuführenden Aushub-, Erd- und Grabungsarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens oder auffällige Verdachtsmomente auf etwaige Altdeponien, Altlagungen oder schädliche Bodenverunreinigungen vorhanden sein, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Landratsamt Halberge, SG III/5-Staatliches Abfallrecht, unverzüglich zu benachrichtigen.

6. Oberflächen- und Niederschlagswasser

- Wege und Plätze sind so anzulegen, dass anfallendes Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen schadlos abgeleitet wird und zu keiner Verschärfung der Hochwassersituation bei Dritten, insbesondere Unterlieger führt.
- Die gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge frei zu halten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.

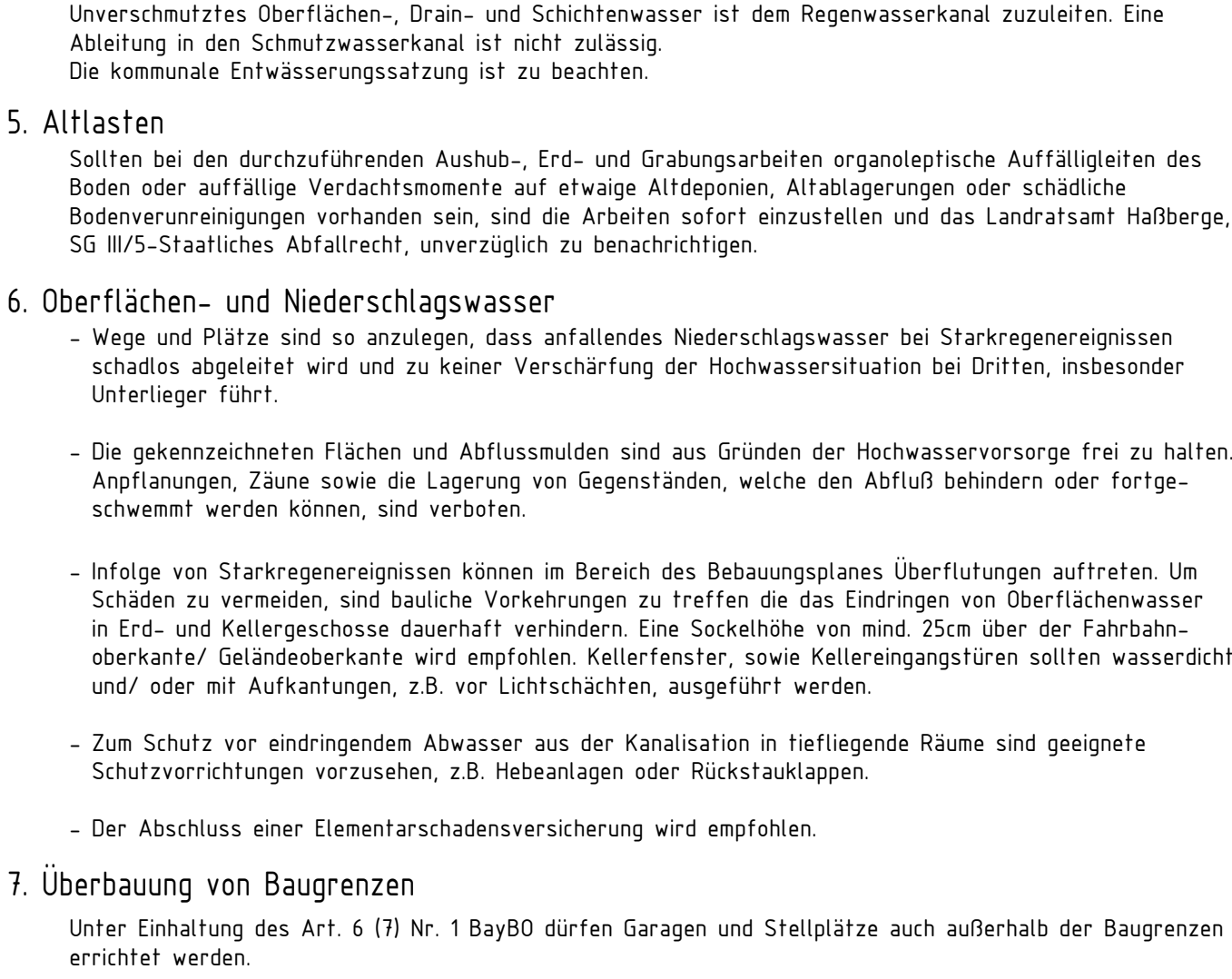
- Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorkehrungen zu treffen die das Eindringen von Oberflächenwasser in Erd- und Kellerbereiche dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mind. 25cm über der Fahrbahnoberkante/Geländeoberkante wird empfohlen. Kellerfenster, sowie Kellerengangsstüren sollten wasserdicht und/ oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

- Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorrichtungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rücklaufpumpen.
- Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen.

7. Überbauung von Baugrenzen

Unter Einhaltung des Art. 6 (7) Nr. 1 BayBO dürfen Garagen und Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

V. AUSZUG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



VI. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 27.04.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Buhlleite" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Durch die Aufhebung des § 13b BauGB wurde das Verfahren in Abstimmung mit dem Landratsamt Halberge in ein sog. "Regelverfahren" nach BauGB übergeleitet. Das Verfahren zur Aufstellung ist in den §§ 2 ff. BauGB geregelt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.10.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.11.2022 bis 09.01.2023 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.10.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.12.2022 bis 09.01.2023 öffentlich ausgestellt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.01.2024 wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.06.2024 bis 11.07.2024 erneut beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.01.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.06.2024 bis 11.07.2024 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgestellt und im Internet unter www.eltmann.de für die Dauer der Auslegung veröffentlicht.
- Die Stadt Etlmann hat mit Beschluss des Stadtrats vom ... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 03.12.2024 als Salzung beschlossen.

.....	den
(Stadtl. Etlmann)	
Ziegler, 1. Bürgermeister	
Die Regierung/Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom AZ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.	
Ausgefertigt den
(Stadtl. Etlmann)	
Ziegler, 1. Bürgermeister	
Der Salzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 HS2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunfft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 14 Abs. 3 S.1 und 2 sowie Abs.5 BauGB und die gemäß §§ 21k und 21b BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.	
(Stadtl. Etlmann) den
Ziegler, 1. Bürgermeister	
(Landratsamt) den
Unterzeichner/-in

Nr.	Änderungen	geändert	Name	geprüft	Name
Vorhaben	Bebauungsplan "BUHLEITE" mit integrierter Grünordnung, Stadt Etlmann	Projekt Nr.	02/2021/103		
Landkreis:	Halberge	Plan Nr.		Anlage Nr.	2,2
Maßstab:		Tag		Name	
1:500	Bebauungsplan mit planerischen und textlichen Festsetzungen	entw.	Aug. 2021	Friedrich	
		gepr.	Dez. 2024	Friedrich	
		gepr.	Dez. 2024	Ruck	
Vorhaben-Träger:	Stadt Etlmann Marktplatz 1 97483 Etlmann	Entwurfsverfasser:	Technisches Büro Werner Oskar-Serrand-Str. 3 a 97483 Etlmann, Tel. 09522/7088-0, Fax 7088-50		
Datum	Datum	03. Dezember 2024	Datum

