B Verbindliche Festsetzung durch Text

1. Art der Nutzung

Das Bauland wird als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Deshalb ist keine Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes erforderlich.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl

WA: Maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ 0,35

2.2 Geschossflächenzahl

WA: Maximal zulässige Geschoßflächenzahl GFZ 0,70

2.3 Wandhöhe von Hauptgebäuden (Einzel- und Doppelhäuser)

Die Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche (Verlauf des natürlichen Geländes vor dem Beginn der Baumaßnahme) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Zulässig sind jeweils talseitig bei Bautypen E max. 5,50m, E+D max. 5,00m, bei Bautyp E+1 max. 6,50m.

2.4 Geländeveränderungen

Aufschüttungen, Terrassierungen oder Abgrabungen sind bis max. 1,00m zulässig. Als Bezugspunkt gilt das natürliche Gelände. Dem Bauantrag ist auch in Fällen des Genehmigungsfreistellungsverfahrens ein Geländeschnitt mit Darstellung des natürlichen und geplanten Geländeverlaufs beizugeben. Als Bezugspunkt ist die nächstgelegene Straßenoberkante sowie der jeweilige Höhenbezugspunkt darzustellen. Die entstehenden Böschungen sind in das natürliche Gelände einzufügen und zu bepflanzen. Der Böschungswinkel darf eine maximale Neigung von 1:2 aufweisen. Die Böschungswurzel muss einen Abstand von mindestens 1,00m zur Grundstücksgrenze einhalten. Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser auf das Nachbargrundstück abgeleitet wird.

2.5 Baugrenzen

Eine Bebauung der Grundstücke ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Baugrenze zu den öffentlichen Flächen (Straßenverkehrsflächen, Flächen für Umwelt- und Naturschutz sowie Flächen für Immissionsschutz) beträgt 5,00m und für die privaten Flächen (dargestellte Bauparzellen) 3,00m.

Garagen, Carports und Nebengebäude sind unter Berücksichtigung der jeweils gültigen Abstandsflächenregelung der Bayerischen Bauordnung auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Zu öffentlichen Flächen gilt jedoch stets ein Mindestabstand von 3,00m.

2.6 Anzahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse beträgt

für alle Parzellen: II

2.7 Anzahl der Wohneinheiten

Die maximale Anzahl an Wohnungen beträgt:

für alle Parzellen: max. 2 Wohnungen bei Einzelhäusern, bei Doppelhäusern max. 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte.

2.8 Bautypen

Zulässig sind folgende Bautypen:

E → Erdgeschoss

E+D → Erdgeschoss und Dachgeschoß

E+1 → Erdgeschoss und ein weiteres Vollgeschoß

3. Dächer der Hauptgebäude

3.1 Dachformen

a) bei Ausführung E (max. Wandhöhe 5,50m) versetzte Pultdächer, Pultdächer, Satteldächer und Zeltdächer mit einer Dachneigung von max. 15° zulässig. Flachdächer und Flachdächer mit Begrünung sind zulässig.

b) bei Ausführung E+D (max. Wandhöhe 5,00m) nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45° zulässig. (siehe zulässige Bautypen, B-Plan)

c) bei Ausführung E+1 (max. Wandhöhe 6,50m) versetzte Pultdächer, Pultdächer, Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer mit einer Dachneigung von max. 25° zulässig. Flachdächer und Flachdächer mit Begrünung sind zulässig.

Dachüberstände an der Traufe sind bis maximal 60cm, am Ortgang bis maximal 30cm möglich.

3.2 Dachdeckung

Die Dachdeckung hat mit roten, erdfarbenen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln oder –steinen zu erfolgen. Beschichtete Metalldacheindeckungen sind zulässig. Anders farbige Dachdeckungen sind nicht zulässig. Begrünte Flachdächer sind zugelassen.

3.3 Dachaufbauten

a) Dachgauben sind als Satteldach- oder Schleppgauben mit einer maximalen Frontfläche von 6,0m² (ohne Giebelfläche bei Satteldachgauben) bei Einzel- und Doppelhäusern in den mittleren zwei Vierteln der Dachfläche möglich. Bei der Frontfläche handelt es sich um die parallel zur

Trauflinie verlaufende Wandfläche. Gemessen wird die Fläche mit dem Außenmaß der Gaube und der Höhe zwischen Schnittpunkt Hauptgebäudedach und Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachhaut der Gaube.

b) Zwerchgiebel sind in den mittleren zwei Vierteln der Gebäudeseite möglich.

3.4 Hauptfirstrichtungen

Die Hauptfirstrichtung muss parallel zu mindestens einer Parzellengrenze ausgerichtet sein. Bei Zeltdächern und Flachdächern ist die Trauflinie mindestens parallel zu einer Parzellengrenze auszurichten.

4. Garagen und Nebenanlagen

4.1 Wandhöhen

Die Wandhöhe an der Traufseite, gemessen gemäß Art. 6, Abs. 4, S. 2 und 3 BayBO, darf im Mittel nicht mehr als 3,00m betragen. Grundsätzlich sind Garagen nach Art. 6, Abs. 9 Nr. 1 BayBO zugelassen.

4.2 Dachform/ -neigung

Die Dachform und -neigung ist entsprechend dem Hauptgebäude auszuführen. Zusätzlich sind Pultdächer bis max. 5° Dachneigung und Flachdächer (auch begrünt) unabhängig von der Form des Hauptgebäudedaches zulässig.

4.3 Stellplätze

Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze, bei Doppelhäusern je Wohnung 1 Stellplatz (überdacht i. F. v. Carport oder Garage oder nicht überdacht auf versickerungsfähigen Oberflächenbelag) nachzuweisen. Die Größe der Stellplätze bemisst sich nach § 4 Abs. 1 GaStellV.

5. Gestaltung

5.1 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur an den im Bebauungsplan vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen zulässig. Ihre Höhe darf nicht mehr als 1,30m einschließlich Zaunsockel betragen; an Sichtfeldern und Straßeneinmündungen darf die Höhe nicht mehr als 1,00m über der Oberkante des Bordsteins der Straße betragen. Die Höhe von Einfriedungen in Verbindung mit Stützmauern oder Böschungen darf eine Gesamthöhe von 1,30m (Zaun einschl. Mauer oder Böschung) nicht überschreiten.

Zaunsockel sind nur entlang der Straßen bis zu einer Höhe von 20cm zulässig. Der Verlauf der Zäune ist dem Gelände anzupassen.

Als Einfriedungen sind ausschließlich Holz- und Metallzäune zulässig. Sie dürfen nicht blickdicht sein. Zulässig sind Gabionenwände innerhalb der Baugrenzen als Sichtschutzwände an Terrassen und als gestalterische Elemente. Zwischen den Grundstücken sind auch Maschendrahtzäune zugelassen.

5.2 Stützmauern

Zulässig sind Betonmauern und Steine, sowie Trockenmauern bis max. 1,30m Höhe. Als Bezugspunkt ist das natürliche Gelände anzunehmen. Die Mauer muss einen Abstand von mindestens 1,00m zur Grundstücksgrenze einhalten. Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser auf das Nachbargrundstück abgeleitet wird.

5.3 Versiegelungen

Fußwege, wenig befahrene Fahrspuren, Garagenvorplätze und Stellplätze sind nur im unbedingt notwendigen Umfang zu befestigen. Hierfür sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden (z.B. Rasengittersteine, Natur- und Betonsteinpflaster mit Rasenfugen, wassergebundene Decken, Schotterrasen oder Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen).

6. Allgemeine verbindliche Festsetzungen

Im Übrigen gilt die Bayerische Bauordnung i. d. jeweils gültigen Fassung.

C Begründung

1. Gesetzliche Grundlagen

BauGB (Baugesetzbuch)

BauNVO (Baunutzungsverordnung)

BayBO (Bayerische Bauordnung)

BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz)

BayNatSchG (Bayer. Naturschutzgesetz)

GaStellV (Garagen- und Stellplatzverordnung)

Satzungen der Gemeinde Edelsfeld

2. Allgemeine Beschreibung des Allgemeinen Wohngebietes

Der Gemeinderat der Gemeinde Edelsfeld hat am 09.09.2025 die 3. Änderung des Bebauungsplans „Östlicher Ortsrand, beschlossen. Der Geltungsbereich liegt am östlichen Ortsrand von Edelsfeld im Bereich des bestehenden Bebauungsplans „Östlicher Ortsrand“. Die gesamte Fläche ist bereits als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Im geltenden Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Deshalb entspricht die Darstellung des Bebauungsplanes dem Flächennutzungsplan und eine Änderung ist nicht erforderlich. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan entwickelt.

Der Geltungsbereich ist von folgenden Flurnummern bzw. Teilflächen der Gemarkung Edelsfeld umgrenzt:

im Westen: die östliche Grundstücksgrenze der Fl.-Nrn. 677 und 677/15;

im Süden: die nördliche Grundstücksgrenze der Fl.-Nr. 464

im Osten: die westliche Grundstücksfläche der Fl.-Nr. 462/1;

im Norden: die südliche Grundstücksgrenze der Fl.-Nr. 462 und 462/2,

und umfasst folgende Parzellen:

3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10;

Das Gebiet hat eine Fläche von ca. 5.000 m².

3. Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

Die Gemeinde Edelsfeld beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplans „Östlicher Ortsrand“ im Geltungsbereich (Parzellen 3 bis 10), um in diesem zentralen Bereich eine verdichtete Bauweise zu ermöglichen.
Durch die Änderung wird eine Anpassung der Festsetzung an die in mittlerweile in Edelsfeld gebräuchliche Bauweise getroffen.

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient zur Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung des betreffenden Bereichs.

4. Planverfahren

Der Erlass der vorliegenden Satzung ist nach §13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren zulässig.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des §19 Absatz 2 der BauNVO beträgt weniger als 20.000 Quadratmeter. Durch die Änderung des Bebauungsplans werden keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

5. Planzeichen

Die Festsetzung der Baulinien an den ehemaligen Parzellengrenzen entfällt. Die Baugrenzen halten ausreichend Abstände zu Nachbarparzellen ein.

09.12.2025

Gemeinde Edelsfeld