



Rechtsgrundlagen

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des **Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728), der **Bauutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), der **Bayerischen Bauordnung (BayBO)** vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) und der **Planzeichenverordnung - PlanZV** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

— Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 - 6 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete

(§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

WA Von den Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind zulässig: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne von Homeofficeplätzen allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).

Alle sonstigen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen und sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 - 3 BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.1.1 Wandhöhen

WH Die Wandhöhen werden wie folgt festgesetzt:

WA 1	maximal 6,50 m,
WA 2	maximal 6,50 m,
Zwerchhäuser und quergestellte Giebel	maximal 6,50 m,
Garagen und Nebenanlagen	maximal 3,0 m.

Die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand.

2.1.2 Firsthöhen

FH Die Firsthöhe wird mit maximal 11,50 m festgesetzt.

Bezugspunkt

Der Bezugspunkt für die festgesetzten Wand- und Firsthöhen ist Oberkante Gehweg / Straße. Er ist an der Straßenbegrenzungslinie vor der Mittelachse des betroffenen Gebäudes anzusetzen bzw. am nächstgelegenen Punkt an der Straßenbegrenzungslinie zum Gebäude.

2.1.3 Grundflächenzahl

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

GRZ Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt.

2.1.4 Geschossflächenzahl

(§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 20 BauNVO)

GFZ Die Geschossflächenzahl wird wie folgt festgesetzt:

WA 1	0,7
WA 2	1,2.

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1 und 3 BauNVO)

o Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Verfahrensfreie Bauvorhaben bis 12 m² Grundfläche und einer Wandhöhe von maximal 3,0 m wie z.B. Gartenhütten oder Terrassenüberdachungen sowie Terrassen, Stellplätze, Zufahrten und Wege sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

▶ Zwingende Grenzbebauung

Hausformen (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

▲ nur Einzelhäuser zulässig

▢ nur Doppelhäuser zulässig

4. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

WA 1

Auf Grundstücken für Doppelhaushälften ist maximal eine Wohneinheit zulässig. Auf den sonstigen Grundstücken sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

WA 2

Es wird keine Begrenzung vorgenommen.

5. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

— Straßenbegrenzungslinie

■ Öffentliche Verkehrsfläche

▨ Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - ebene gleicher Ausbau

■ Gehweg/Geh- und Radweg

6. Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

☀ Trafostation

7. Öffentliche und private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

■ Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung

▢ Spielplatz

■ Private Grünflächen

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a und Abs. 6 BauGB i.V.m. Art. 7 BayBO)

8.1 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)

●H Erhaltung Habitatbäume

Die gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust sind sie wertgleich zu ersetzen.

●P Anpflanzen von standortgerechten Bäumen.

Innerhalb eines Straßenzugs ist nur eine Baumart zu verwenden.

Die nicht überbaute Grundstücksfläche ist gärtnerisch zu gestalten. Auf den Grundstücken ist ein einheimischer hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Zum Nachweis ist dem Bauantrag ein Freiflächenplan beizufügen.

Dächer von Garagen mit einer Neigung bis 7° sind extensiv zu begrünen.

Pflanzenlisten: (Beispiele für heimische, standortgerechte Laubgehölze)

Pflanzenqualität Hochstamm: 3 x verpflanzt, 16 - 18 cm Stammumfang

Pflanzenqualität Obstbaum: lokaltypische Sorten, 10-12 cm Stammumfang

Pflanzenqualität Heister: 2 - 3 x verpflanzt, 100 - 150 cm Höhe

Pflanzenqualität Sträucher: 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm Höhe

Bäume

Feldahorn (*Acer campestre* i.S.)
Spitzahorn (*Acer platanoides* i.S.)
Felsenbirne (*Amelanchier lamarckii*)
Birke (*Betula pendula*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Baumhasel (*Corylus colurna*)
Roldorn (*Crataegus laevigata*)
Holzapfel (*Malus sylvestris*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Stadtbirne (*Pyrus calleryana*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia* i.S.)
Winterlinde (*Tilia cordata* i.S.)

Hochstamm-Obstbäume/Rank-/Kletterpflanzen

Baumröschen
Blühender Röschen
Brettacher
Wallstader Rosenapfel
Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata*)
Pfeifenwinde (*Aristolochia durior*)
Waldrebe (*Clematis* i.S.)
Efeu (*Hedera helix*)
Geißblatt (*Lonicera* i.A.)

8.2 Regelungen zum Niederschlagswasser

8.2.1 Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in einer Zisterne zu sammeln. Das Fassungsvermögen der Zisterne muss mindestens 40 l/m² der angeschlossenen Dachfläche betragen.

8.2.2 Im Anschluss an die Zisterne ist ein Sickerschacht oder eine Versickerungsrigole vorzusehen, über die das Niederschlagswasser dem Grundwasser wieder zugeführt werden kann. Das System Zisterne/Sickerschacht oder Zisterne/Versickerungsrigole kann über einen Notüberlauf an den Mischwasserkanal angeschlossen werden. Der Einbau einer Rücktauschsicherung ist vorzusehen.

Alternativ ist das Niederschlagswasser dem Grundwasser über eine Muldenversickerung wieder zuzuführen. Die erforderliche Grundfläche muss mindestens 10% der Dachfläche, die Muldentiefe mindestens 35 cm betragen. Die Stärke des bewachsenen Oberbodens muss mindestens 20 cm betragen. Der Anschluss eines Notüberlaufes an den Mischwasserkanal kann durch entsprechende Geländemodellierung auf dem Grundstück oder die Anordnung eines 30 cm über der Muldensohle sitzenden Einlaufes erfolgen.

8.2.3 Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen und Terrassen sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine Versickerung in den privaten Grünflächen gewährleistet ist. Ein Anschluss dieser Flächen direkt an den Mischwasserkanal oder die Ableitung über den Gehweg ist unzulässig.

8.3 Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. Art. 7 BayBO)

Die „Artenschutzrechtlichen Maßnahmen“ sowie die im Naturschutzfachlichen Beitrag aufgeführten Maßnahmen vom Büro für integrierte Gestaltung Maier / Götzendörfer mit Datum vom 29.03.2021 sind Bestandteile dieses Bebauungsplans.

Die dort aufgeführten Festsetzungen, Auflagen und Bestimmungen sowie die Maßnahmen zur Überwachung sind verbindlich durchzuführen.

9. Sonstige Planzeichen

--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO)

Ga/Na Garagen und Nebenanlagen

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 BayBO)

1. Dachgestaltung

1.1 Dachform und Dachneigung

1.1.1 Dachform

Bei Einzelhäusern sind alle Dachformen zulässig.

1.1.2 Dachneigung

Doppelhäuser sind in ihrer Dachneigung gleich auszuführen. Die Wandhöhe darf maximal um 0,50 m voneinander abweichen.

Als Dachform wird das Satteldach mit einer Mindestneigung von 30° vorgeschrieben. Bei einem gemeinsamen Bauantrag können auch abweichende Dachformen zugelassen werden.

1.1.3 Dachneigung

Die Dachneigung wird mit 0° bis 45° festgesetzt.

1.2 Firstrichtung

Ist im Plan eine Firstrichtung angegeben, gilt diese für den Hauptfirst. Quergestellte Giebel und Zwerchhäuser sind zulässig.

1.3 Dachfarbe

Für die Hauptdächer sind nur matte einfarbige Dacheindeckungen in rot oder rotbraun oder anthrazit zulässig. Glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig. Photovoltaikanlagen sind zulässig.

2. Dachaufbauten

2.1 Dachaufbauten allgemein

2.1.1 Dachgauben

Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Je Einzelhaus oder Doppelhaus ist nur eine Dachgaubenform zulässig.

2.1.2 Abstände

Der Abstand der Firsthöhe von Gauben und Zwerchhäusern zur Firsthöhe des Hauptdaches muss, senkrecht gemessen, mindestens 0,60 m betragen.

Der Abstand von Gauben und Zwerchhäusern zur seitlichen Gebäudeaußenwand muss mindestens 1,50 m und untereinander mindestens 0,60 m betragen.

2.1.3 Dachterrassen und Dacheinschnitte
Dachterrassen und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind. Bei Staffelgeschossen sind Dachterrassen dagegen zulässig.

2.2 gilt nur für Dachaufbauten ab dem 2. Obergeschoss

2.2.1 Die Breite von Zwerchhäusern und quergestellten Giebeln darf maximal ein Drittel der Fassadenbreite aufweisen.

2.2.2 Die Breite von Dachgauben darf insgesamt maximal ein Drittel der Dachbreite aufweisen.

2.2.3 Insgesamt darf der Anteil von Gauben, Zwerchhäusern und quergestellten Giebeln maximal die Hälfte der Fassadenbreite betragen.

3. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen werden wie folgt geregelt (Art. 6 Abs. 5 BayBO):

3.1

Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich nach der Wandhöhe; sie wird senkrecht zur Wand gemessen. Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Höhe von Dächern auf der Traufseite wird nicht hinzugerechnet. Die Höhe der Giebelflächen im Bereich des Dachs ist zu einem Drittel anzuzurechnen. Die Sätze 1 bis 4 gelten für Dachaufbauten entsprechend. Das sich ergebende Maß ist H.

3.2

Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 1 H, mindestens 3 m.

3.3

Vor zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügt als Tiefe der Abstandsflächen die Hälfte der erforderlichen Tiefe, mindestens jedoch 3 m. Wird ein Gebäude mit einer Außenwand an eine Grundstücksgrenze gebaut, gilt Satz 1 nur noch für eine Außenwand; Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen bleiben hierbei unberücksichtigt. Aneinandergebaute Gebäude sind wie ein Gebäude zu behandeln.

4. Einfriedungen

Einfriedungen zur Straße sind höchstens 1,0 m hoch auszubilden.

Seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind höchstens 1,30 m hoch zu errichten. Einfriedungen in Form von Mauern sind an Gehwegen und Geh- und Radwegen nicht zulässig.

5. Stellplatz- und Garagensatzung

Abweichung von der Stellplatz- und Garagensatzung des Marktes Kleinwallstadt wird festgesetzt:

5.1

Hintereinander angeordnete Stellplätze werden nicht angerechnet (abweichend von § 3 Abs. 7).

5.2

Auf Baugrundstücken mit einer Wohneinheit ist nur eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 5,50 m zulässig.
Auf Baugrundstücken mit zwei Wohneinheiten sind zwei Zufahrten mit einer maximalen Breite von jeweils 5,50 m zulässig. Diese müssen jedoch untereinander einen Abstand von mindestens 5,0 m aufweisen. Es sind maximal zwei Stellplätze im Vorgarten zulässig.

C. Hinweise

1. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

1.1 Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten zutage kommende Bodendenkmäler sind nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB)

2.1

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht kein Verdacht auf Schadstoffbelastungen des Bodens. Gefährdungen für die Nutzung und die Umwelt sind dennoch auszuschließen. Gegebenenfalls kontaminierter Erdaushub ist entsprechend der abfallrechtlichen Vorschriften zu entsorgen. Bei der Entsorgung von Erdaushub sind die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen vom Bauherrn eigenverantwortlich einzuhalten.

2.2

Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist durch eine geeignete Fachfirma das Plangebiet auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern zu untersuchen. Sofern Bombenblindgänge vorgefunden werden, sind diese fachmännisch zu entschärfen und zu entfernen.

3. Artenschutz

Baumfällarbeiten sind nur im Winterhalbjahr, jedoch nur bei frostfreier Wetterlage, zulässig. Vor den Fällarbeiten sind die Bäume durch eine fachkundige Person im gefahrlos einsehbaren Bereich auf die Anwesenheit von Fledermäusen hin zu prüfen. Bei Anwesenheit von Fledermäusen sind diese vorsichtig in die Freiheit zu entlassen oder (falls schlafend) z.B. in einen Nistkasten zu setzen.

Die Baufeldräumung ist nur zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar eines Jahres zulässig. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer Umweltbaubegleitung abzusichern.

4. Keller

Werden Doppelhaushälften ohne Keller gebaut, ist durch geeignete bauliche Vorkehrungen die Standsicherheit des eigenen Gebäudes auch für den Fall zu gewährleisten, dass der spätere Nachbar auf seinem Grundstück ein Gebäude mit Keller errichtet.

5. Versickerung des Niederschlagswassers

Die Größe des Sickerschachtes oder der Versickerungsrigole ist abhängig von der Größe der angeschlossenen Dachfläche und der jeweiligen, individuell festzustellenden Versickerungsfähigkeit des Untergrundes. Der Nachweis einer geordneten Ableitung des Niederschlagswassers ist im Rahmen der Baueingabe zu führen.

5.2

Der Anschluss des Notüberlaufes an den Mischwasserkanal ist mit dem Bauantrag zu beantragen.

5.3

Es sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und die hierzu erlassenen technischen Regeln zu beachten. Soweit die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung nicht greift, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

6. Sicherheitsabstände bei Baumpflanzungen

Bei der Durchführung von Pflanzungen sind die Sicherheitsvorschriften - Merkblätter über Baumstandorte von unterirdischen und oberirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen - zu beachten.

7. Straßenbäume

Der Wurzelbereich der Straßenbäume ist als wasserdurchlässige Baumscheibe gegen An- und Überfahren zu schützen, Größe der Baumscheibe mind. 4 m².

Bei überfahrbaren Wurzelbereichen sind geeignete bautechnische Maßnahmen (z.B. Einbau freitragender Wurzelschutzbrücken) gegen Verdichtung erforderlich.

8. Vorgärten und Freiflächengestaltung

Vorgärten prägen das Erscheinungsbild einer Gemeinde und sind die Visitenkarte eines Wohnquartiers. Sie tragen gleichzeitig zur Beeinflussung des Kleinklimas und der Artenvielfalt bei.

Da das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser zu versickern ist, kommt somit den Flächen, die nicht der Zufahrt zur Garage und dem Zugang zum Haus dienen, eine besondere Bedeutung zu.

Auf diesen Flächen kann das Wasser, das von den befestigten Flächen in die Pflanzbereiche abgeleitet wird, versickern und braucht dadurch weniger bewässert werden.

Gleichzeitig trägt das Vorgartengrün zu einer wesentlichen Attraktivierung des äußeren Erscheinungsbildes einer Siedlung bei, erhöht bei einer blütenreichen Bepflanzung die Artenvielfalt und wirkt temperatursenkend in den Sommermonaten.

Deshalb wird empfohlen, Vorgärten mit insektenfreundlichen Stauden und Laubgehölzen zu bepflanzen und auf Befestigungen in Form von Kies- und Schottererschichten oder Pflasterungen, zu verzichten.

Zu jedem eingereichten Bauantrag ist ein verbindlicher Freiflächenplan anzufügen, der auch über eine Kauton abgesichert wird.

9. Erdaushub und Straßenunterbau

9.1 Beim Erdaushub ist der wertvolle Mutterboden seitlich zu lagern und abschließend wieder als oberste Schicht einzubauen bzw. einer geeigneten Verwendung zuzuführen.

9.2 Bereits bei der Planung ist für einen möglichst geringen Bodeneingriff zu sorgen, um gemäß der abfallrechtlichen Zielhierarchie (§6 KrWG) Bodenaushub zunächst zu vermeiden bzw. wiederzuverwerten. Für überschüssiges Aushubmaterial und den jeweiligen Verwertungs- bzw. Entsorgungsweg sind die rechtlichen und technischen Anforderungen (§§ 12 BBodSchV, Leitfaden zu Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 Stand 1997 sowie DepV) maßgeblich und die Annahmekriterien eines Abnehmers zu berücksichtigen. Hier empfiehlt sich eine frühzeitige Einbeziehung in die Planung und entsprechende Vorkundungsmaßnahmen.

9.3 Zur Schonung unserer Ressourcen sind zur Befestigung des Untergrundes (z. B. Schottertragsschicht, Stellplätze und Wege) vorrangig Recycling-Baustoffe (RC-Baustoffe) zu verwenden. Hierbei ist zwingend der RC-Leitfaden zu beachten. Informationen finden Sie unter www.rc-baustoffe.bayern.de.

10. Immissionsschutz

Bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist mit Immissionen aus der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen (Festmistdüngung, Pflanzenschutzspritzungen, Silagebereitung sowie sonstige emittierende Maßnahmen, insbesondere bei Erntearbeiten) zu rechnen. Diese genießen Bestandsschutz und sind hinzunehmen.

11. Stellplatz- und Garagensatzung

Es ist die jeweils gültige Stellplatz- und Garagensatzung des Marktes Kleinwallstadt anzuwenden.

12. Plangrundlage

Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster „Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020“.

■ vorhandene Gebäude

▬ vorhandene Flurstücksgrenze