

PRÄAMBEL

Satzung zur Änderung des Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "WA Panholting-Süd II"

Rechtsgrundlagen
Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:
a) Baugesetzbuch (BauGB) u.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3934), das zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 Nr. 594) geändert worden ist

Gemeindesatzung
Art. 23 zur Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 76), zuletzt durch Art. 5 des Gesetzes vom 23. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (1/7)

- 1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNB)
Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNB)
1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauNB)
Grundflächenzahl GRZ = 0,35
1.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
Offene Bauweise
Parzellen 1-3 + 6-7: Einzel- und Doppelbauweise zulässig

1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNB)

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNB)

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauNB)

Grundflächenzahl GRZ = 0,35

1.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Offene Bauweise

Parzellen 1-3 + 6-7: Einzel- und Doppelbauweise zulässig

Parzellen 4-5: Einzelbauweise zulässig

Die durch Hauptgebäude überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze festgesetzt. Die Baugrenze darf über bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNB überschritten werden. Garagen sind innerhalb der eigens gekennzeichneten Bereiche oder innerhalb der Baugrenzen zu errichten.

Sofort eine Neigung des natürlichen Geländes von mehr als 1,5 m bezogen auf die Gebäudelängs- oder -breite gegeben ist, ist das Wohngebiet in Hangbauweise zu errichten.

1.4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNB zulässig.

1.5. Anzahl der Wohneinheiten

Bei Teilung der im Bebauungsplan dargestellten Parzellen 1 - 3 und 6 - 7 ist je Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig.

1.6. Abstandsflächen

Die vordere Gauenbauweise muss mindestens 25 cm gegenüber der darunterliegenden Gebäudewand zurückspringen.

1.7. Gebäudegestaltung

1.7.1. Gebäudehöhe
max. taleseitig sichtbare Wandhöhe
Parzellen 1-3, 6-7: Doppelhausbebauung: 8,90 m

Parzellen 4-5:
Für alle Parzellen ist die Wandhöhe wie folgt zu ermitteln:
Die Wandhöhe wird von der Oberkante des an der Hauswand anstehenden neuen Geländes zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut gemessen.

1.7.2. Gebäudeform
Rechteckiger Baukörper mit einem Mindestseitenverhältnis von 1:3,1. Gebäudeanbauten (z.B. Wintergärten, überdachte Freizeite, Eingangsüberdachungen u. Ä.) sind zulässig.

1.7.3. Stellung der baulichen Anlagen

Der Hauptfirst muss parallel zur Längsseite des Gebäudes verlaufen.

1.7.4. Dachform und Dachdeckung

Die Dachformen sind nur als regelmäßige Satteldach zulässig.

Bei Nebengebäuden und Anbauten sind regelmäßige Satteldächer und begrünte Flachdächer zulässig.

1.7.5. Dachaufbauten, Dachgauben, Dachschneitte, Zwerchgiebel, Querhäuser sind nur bei Einzelhausbebauung zulässig.

Dachaufbauten sind nur ab einer Dachneigung von 23° zulässig.

1.7.6. Fassadengestaltung/Balkone

Wandoberflächen:
Zulässige Werkstoffe und Wandoberflächen sind:
Putzfassaden
Holzfassaden, Holzfasadenteile

Fassaden sind in ortsbraucher Farbgestaltung, d.h. keine Neonfarben, insbesondere keine Blautöne, sondern Ocker- und Pastellfarben zu gestalten.

Balkone:
Balkongeländer sind in Holz oder zumindest in beschichteten Metall auszuführen.

1.8. Solar- und Photovoltaikanlagen
Solaranlagen sind nur als regelmäßige Satteldach zulässig.

1.9. Garagen/Stellplätze/Nebenanlagen
Garagen sind in ihrer Gestaltung dem Hauptbaukörper anzupassen.

Dachform: Satteldächer, Flachdächer mit Dachneigung zulässig, Terrassen auf Garagen

2. TEXTLICHE HINWEISE (1/4)

Die notwendigen Sichtdreiecke (Zufahren und Kreisstraßen) sind von jeglicher Sichtbehinderung frei zu halten.

1.1.2. Sichtdreiecke
Die notwendigen Sichtdreiecke (Zufahren und Kreisstraßen) sind von jeglicher Sichtbehinderung frei zu halten.

1.1.3. Wasserversorgung

1.1.3.1. Niederschlagswasser vom Baugrundstück
Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

1.1.4. Gewässer- und Biotopschutz/Bauphase
Vor dem Bau der Erschließungsstraße ist entlang der Trasse ein Abschwermschutz zu errichten.

1.1.5. Grünordnung

1.1.5.1. Umsetzung, Pflanzenqualitäten, Mindestgrößen
Die Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen.

1.1.5.2. Zu verwendende Gehölze
Bäume: heimische Laubbäume Hochstamm, 3xv,mD, STU 12-14 cm

1.1.5.3. Grünordnung
Die Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen.

1.1.5.4. Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind in der Nutzungsart nachfolgenden Pflanzliste zu entnehmen.

1.1.5.5. Öffentliche Grünflächen

Grünflächen sind für eine Landschaftsraumsanierung zu begrünen und möglichst extensiv zu öffnen.

1.1.5.6. Grünflächen

Grünflächen sind für eine Landschaftsraumsanierung zu begrünen und möglichst extensiv zu öffnen.

1.1.5.7. Grünflächen

Grünflächen sind für eine Landschaftsraumsanierung zu begrünen und möglichst extensiv zu öffnen.

1.1.5.8. Grünflächen

Grünflächen sind für eine Landschaftsraumsanierung zu begrünen und möglichst extensiv zu öffnen.

1.1.5.9. Grünflächen

Grünflächen sind für eine Landschaftsraumsanierung zu begrünen und möglichst extensiv zu öffnen.

1.1.5.10. Grünflächen

Grünflächen sind für eine Landschaftsraumsanierung zu begrünen und möglichst extensiv zu öffnen.

1.1.5.11. Grünflächen

Grünflächen sind für eine Landschaftsraumsanierung zu begrünen und möglichst extensiv zu öffnen.

1.1.5.12. Grünflächen

Grünflächen sind für eine Landschaftsraumsanierung zu begrünen und möglichst extensiv zu öffnen.

1.1.5.13. Grünflächen

Grünflächen sind für eine Landschaftsraumsanierung zu begrünen und möglichst extensiv zu öffnen.

1.1.5.14. Grünflächen

Grünflächen sind für eine Landschaftsraumsanierung zu begrünen und möglichst extensiv zu öffnen.

1.1.5.15. Grünflächen

Grünflächen sind für eine Landschaftsraumsanierung zu begrünen und möglichst extensiv zu öffnen.

1.1.5.16. Grünflächen

Grünflächen sind für eine Landschaftsraumsanierung zu begrünen und möglichst extensiv zu öffnen.

1.1.5.17. Grünflächen

Grünflächen sind für eine Landschaftsraumsanierung zu begrünen und möglichst extensiv zu öffnen.

1.1.5.18. Grünflächen

Grünflächen sind für eine Landschaftsraumsanierung zu begrünen und möglichst extensiv zu öffnen.

1.1.5.19. Grünflächen

Grünflächen sind für eine Landschaftsraumsanierung zu begrünen und möglichst extensiv zu öffnen.

1.1.5.20. Grünflächen

Grünflächen sind für eine Landschaftsraumsanierung zu begrünen und möglichst extensiv zu öffnen.

1.1.5.21. Grünflächen

Grünflächen sind für eine Landschaftsraumsanierung zu begrünen und möglichst extensiv zu öffnen.

1.1.5.22. Grünflächen

Grünflächen sind für eine Landschaftsraumsanierung zu begrünen und möglichst extensiv zu öffnen.

1.1.5.23. Grünflächen

Grünflächen sind für eine Landschaftsraumsanierung zu begrünen und möglichst extensiv zu öffnen.

1.1.5.24. Grünflächen

Grünflächen sind für eine Landschaftsraumsanierung zu begrünen und möglichst extensiv zu öffnen.

1.1.5.25. Grünflächen

Grünflächen sind für eine Landschaftsraumsanierung zu begrünen und möglichst extensiv zu öffnen.

1.1.5.26. Grünflächen

Grünflächen sind für eine Landschaftsraumsanierung zu begrünen und möglichst extensiv zu öffnen.

1.1.5.27. Grünflächen

Grünflächen sind für eine Landschaftsraumsanierung zu begrünen und möglichst extensiv zu öffnen.

1.1.5.28. Grünflächen

Grünflächen sind für eine Landschaftsraumsanierung zu begrünen und möglichst extensiv zu öffnen.

1.1.5.29. Grünflächen

Grünflächen sind für eine Landschaftsraumsanierung zu begrünen und möglichst extensiv zu öffnen.

1.1.5.30. Grünflächen

Grünflächen sind für eine Landschaftsraumsanierung zu begrünen und möglichst extensiv zu öffnen.

1.1.5.31. Grünflächen

Grünflächen sind für eine Landschaftsraumsanierung zu begrünen und möglichst extensiv zu öffnen.

1.1.5.32. Grünflächen

Grünflächen sind für eine Landschaftsraumsanierung zu begrünen und möglichst extensiv zu öffnen.

1.1.5.33. Grünflächen

Grünflächen sind für eine Landschaftsraumsanierung zu begrünen und möglichst extensiv zu öffnen.

1.1.5.34. Grünflächen

Grünflächen sind für eine Landschaftsraumsanierung zu begrünen und möglichst extensiv zu öffnen.

1.1.5.35. Grünflächen

Grünflächen sind für eine Landschaftsraumsanierung zu begrünen und möglichst extensiv zu öffnen.

1.1.5.36. Grünflächen

Grünflächen sind für eine Landschaftsraumsanierung zu begrünen und möglichst extensiv zu öffnen.

1.1.5.37. Grünflächen

Grünflächen sind für eine Landschaftsraumsanierung zu begrünen und möglichst extensiv zu öffnen.

1.1.5.38. Grünflächen

Grünflächen sind für eine Landschaftsraumsanierung zu begrünen und möglichst extensiv zu öffnen.

1.1.5.39. Grünflächen

Grünflächen sind für eine Landschaftsraumsanierung zu begrünen und möglichst extensiv zu öffnen.

1.1.5.40. Grünflächen

Grünflächen sind für eine Landschaftsraumsanierung zu begrünen und möglichst extensiv zu öffnen.

1.1.5.41. Grünflächen

Grünflächen sind für eine Landschaftsraumsanierung zu begrünen und möglichst extensiv zu öffnen.

1.1.5.42. Grünflächen

Grünflächen sind für eine Landschaftsraumsanierung zu begrünen und möglichst extensiv zu öffnen.

1.1.5.43. Grünflächen

Grünflächen sind für eine Landschaftsraumsanierung zu begrünen und möglichst extensiv zu öffnen.

1.1.5.44. Grünflächen

Grünflächen sind für eine Landschaftsraumsanierung zu begrünen und möglichst extensiv zu öffnen.

1.1.5.45. Grünflächen

Grünflächen sind für eine Landschaftsraumsanierung zu begrünen und möglichst extensiv zu öffnen.

1.1.5.46. Grünflächen

Grünflächen sind für eine Landschaftsraumsanierung zu begrünen und möglichst extensiv zu öffnen.

1.1.5.47. Grünflächen

Grünflächen sind für eine Landschaftsraumsanierung zu begrünen und möglichst extensiv zu öffnen.

1.1.5.48. Grünflächen

Grünflächen sind für eine Landschaftsraumsanierung zu begrünen und möglichst extensiv zu öffnen.

1.1.5.49. Grünflächen

Grünflächen sind für eine Landschaftsraumsanierung zu begrünen und möglichst extensiv zu öffnen.

1.1.5.50. Grünflächen

Grünflächen sind für eine Landschaftsraumsanierung zu begrünen und möglichst extensiv zu öffnen.

1.1.5.51. Grünflächen

Grünflächen sind für eine Landschaftsraumsanierung zu begrünen und möglichst extensiv zu öffnen.

1.1.5.52. Grünflächen

Grünflächen sind für eine Landschaftsraumsanierung zu begrünen und möglichst extensiv zu öffnen.

1.1.5.53. Grünflächen

Grünflächen sind für eine Landschaftsraumsanierung zu begrünen und möglichst extensiv zu öffnen.

1.1.5.54. Grünflächen

Grünflächen sind für eine Landschaftsraumsanierung zu begrünen und möglichst extensiv zu öffnen.

1.1.5.55. Grünflächen

Grünflächen sind für eine Landschaftsraumsanierung zu begrünen und möglichst extensiv zu öffnen.

1.1.5.56. Grünflächen

Grünflächen sind für eine Landschaftsraumsanierung zu begrünen und möglichst extensiv zu öffnen.

1.1.5.57. Grünflächen

Grünflächen sind für eine Landschaftsraumsanierung zu begrünen und möglichst extensiv zu öffnen.

1.1.5.58. Grünflächen

Grünflächen sind für eine Landschaftsraumsanierung zu begrünen und möglichst extensiv zu öffnen.

1.1.5.59. Grünflächen

Grünflächen sind für eine Landschaftsraumsanierung zu begrünen und möglichst extensiv zu öffnen.

1.1.5.60. Grünflächen

Grünflächen sind für eine Landschaftsraumsanierung zu begrünen und möglichst extensiv zu öffnen.

1.1.5.61. Grünflächen

Grünflächen sind für eine Landschaftsraumsanierung zu begrünen und möglichst extensiv zu öffnen.

1.1.5.62. Grünflächen

Grünflächen sind für eine Landschaftsraumsanierung zu begrünen und möglichst extensiv zu öffnen.

1.1.5.63. Grünflächen

Grünflächen sind für eine Landschaftsraumsanierung zu begrünen und möglichst extensiv zu öffnen.

1.1.5.64. Grünflächen

Grünflächen sind für eine Landschaftsraumsanierung zu begrünen und möglichst extensiv zu öffnen.

1.1.5.65. Grünflächen

Grünflächen sind für eine Landschaftsraumsanierung zu begrünen und möglichst extensiv zu öffnen.

1.1.5.66. Grünflächen

Grünflächen sind für eine Landschaftsraumsanierung zu begrünen und möglichst extensiv zu öffnen.

1.1.5.67. Grünflächen

Grünflächen sind für eine Landschaftsraumsanierung zu begrünen und möglichst extensiv zu öffnen.

1.1.5.68. Grünflächen

Grünflächen sind für eine Landschaftsraumsanierung zu begrünen und möglichst extensiv zu öffnen.

1.1.5.69. Grünflächen

Grünflächen sind für eine Landschaftsraumsanierung zu begrünen und möglichst extensiv zu öffnen.

1.1.5.70. Grünflächen

Grünflächen sind für eine Landschaftsraumsanierung zu begrünen und möglichst extensiv zu öffnen.

1.1.5.71. Grünflächen

Grünflächen sind für eine Landschaftsraumsanierung zu begrünen und möglichst extensiv zu öffnen.

1.1.5.72. Grünflächen

Grünflächen sind für eine Landschaftsraumsanierung zu begrünen und möglichst extensiv zu öffnen.

1.1.5.73. Grünflächen

Grünflächen sind für eine Landschaftsraumsanierung zu begrünen und möglichst extensiv zu öffnen.

1.1.5.74. Grünflächen

Grünflächen sind für eine Landschaftsraumsanierung zu begrünen und möglichst extensiv zu öffnen.

1.1.5.75. Grünflächen

Grünflächen sind für eine Landschaftsraumsanierung zu begrünen und möglichst extensiv zu öffnen.

1.1.5.76. Grünflächen

Grünflächen sind für eine Landschaftsraumsanierung zu begrünen und möglichst extensiv zu öffnen.

1.1.5.77. Grünflächen

Grünflächen sind für eine Landschaftsraumsanierung zu begrünen und möglichst extensiv zu öffnen.

1.1.5.78. Grünflächen

Grünflächen sind für eine Landschaftsraumsanierung zu begrünen und möglichst extensiv zu öffnen.

1.1.5.79. Grünflächen

Grünflächen sind für eine Landschaftsraumsanierung zu begrünen und möglichst extensiv zu öffnen.

1.1.5.80. Grünflächen

Grünflächen sind für eine Landschaftsraumsanierung zu begrünen und möglichst extensiv zu öffnen.

1.1.5.81. Grünflächen

Grünflächen sind für eine Landschaftsraumsanierung zu begrünen und möglichst extensiv zu öffnen.

1.1.5.82. Grünflächen

Grünflächen sind für eine Landschaftsraumsanierung zu begrünen und möglichst extensiv zu öffnen.

1.1.5.83. Grünflächen

Grünflächen sind für eine Landschaftsraumsanierung zu begrünen und möglichst extensiv zu öffnen.

1.1.5.84. Grünflächen

Grünflächen sind für eine Landschaftsraumsanierung zu begrünen und möglichst extensiv zu öffnen.

1.1.5.85. Grünflächen

Grünflächen sind für eine Landschaftsraumsanierung zu begrünen und möglichst extensiv zu öffnen.

1.1.5.86. Grünflächen

Grünflächen sind für eine Landschaftsraumsanierung zu begrünen und möglichst extensiv zu öffnen.

1.1.5.87. Grünflächen

Grünflächen sind für eine Landschaftsraumsanierung zu begrünen und möglichst extensiv zu öffnen.

1.1.5.88. Grünflächen

Grünflächen sind für eine Landschaftsraumsanierung zu begrünen und möglichst extensiv zu öffnen.

1.1.5.89. Grünflächen

Grünflächen sind für eine Landschaftsraumsanierung zu begrünen und möglichst extensiv zu öffnen.

1.1.5.90. Grünflächen

Grünflächen sind für eine Landschaftsraumsanierung zu begrünen und möglichst extensiv zu öffnen.

1.1.5.91. Grünflächen

Grünflächen sind für eine Landschaftsraumsanierung zu begrünen und möglichst extensiv zu öffnen.

1.1.5.92. Grünflächen